

Kosten der Anschlussfinanzierung: Prolongation und Bankwechsel im Vergleich

Erstellt 02.10.2026 · Aktualisiert 13.10.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Die Prolongation kostet keine Gebühren. Die Umschuldung kostet bei 300.000 € Grundschuld rund 400 €, wenn der Notar nur beglaubigt, bis rund 700 €, wenn er die Erklärung entwirft. Der größte mögliche Kostenposten steht auf keiner Rechnung: ein höherer Zins, wenn Du das Angebot Deiner Bank ohne Vergleich annimmst. Bei 233.600 € Restschuld machen 0,3 Prozentpunkte nach zehn Jahren rund 7.900 € aus. Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt zum Ende der Zinsbindung nicht an.

Bei der Anschlussfinanzierung denken die meisten an Gebühren für Notar und Grundbuch. Die sind klein. Teuer wird die Anschlussfinanzierung an einer anderen Stelle: beim Zins. Dieser Ratgeber stellt alle Posten nebeneinander, damit Du weißt, worauf es ankommt.

Alle Kostenposten im Überblick

Posten	Prolongation	Umschuldung
Grundbuch	keine Änderung, keine Kosten	Eintragung der Abtretung, 0,5-Gebühr nach GNotKG
Notar	keiner	Beglaubigung der Abtretungserklärung, höchstens 70 € plus Umsatzsteuer und Auslagen. Entwirft der Notar die Erklärung, eine 0,5-Gebühr plus Umsatzsteuer
Vorfälligkeitsentschädigung	keine zum Ende der Zinsbindung	keine zum Ende der Zinsbindung
Entgelt der alten Bank für die Ablösung	entfällt	darf nicht gesondert berechnet werden
Vorlauf und Bereitstellungszinsen	keine, außer einem Aufschlag bei früher Forward-Prolongation	bei frühem Abschluss meist ein Forward-Aufschlag, Bereitstellungszinsen je nach Angebot, etwa für zusätzliches Geld oder bei Förderkrediten
Zins	Angebot einer einzigen Bank	Auswahl am Markt

Grundbuch und Notar: wenige hundert Euro

Wechselst Du die Bank, lässt sich die neue Bank die bestehende Grundschuld abtreten. Das Grundbuchamt trägt die Abtretung ein und berechnet dafür eine 0,5-Gebühr nach Tabelle B des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG). In der Regel beglaubigt ein Notar die Unterschrift der alten

Bank unter der Abtretungserklärung. Sparkassen und andere öffentlich-rechtliche Institute dürfen ihre Erklärung je nach Landesrecht selbst siegeln, dann entfällt der Notar (§ 29 Abs. 3 GBO).

Posten bei 300.000 € Grundschuld	Betrag
Grundbuch, Eintragung der Abtretung (0,5-Gebühr)	317,50 €
Notar, Beglaubigung (höchstens 70 €) plus Umsatzsteuer	83,30 €
Summe ohne Auslagen	400,80 €

Entwirft der Notar die Abtretungserklärung selbst, berechnet er statt der Beglaubigung eine 0,5-Gebühr: 317,50 € plus Umsatzsteuer, zusammen 377,83 €. Mit dem Grundbuch sind das 695,33 €. Bei 300.000 € Grundschuld kostet der Wechsel also rund 400 €, wenn der Notar nur beglaubigt, bis rund 700 €, wenn er die Erklärung entwirft.

Maßgeblich ist der Betrag der eingetragenen Grundschuld, nicht Deine Restschuld. Die Werte für andere Grundschulden, den Ablauf und die Frage, wer die Beglaubigung bezahlt, findest Du im Ratgeber Grundschuldabtretung: Kosten und Ablauf.

Was die alte Bank nicht berechnen darf

Keine Vorfälligkeitsentschädigung zum Ende der Zinsbindung. Endet die Zinsbindung und gibt es keine neue Zinsvereinbarung, kündigst Du mit einem Monat Frist (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Dasselbe gilt zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung, dann mit sechs Monaten Frist (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB). In beiden Fällen entsteht keine Entschädigung. Willst Du früher aus dem Vertrag, rechnest Du die Größenordnung im Rechner für die Vorfälligkeitsentschädigung nach.

Kein Entgelt für den Treuhandauftrag. Beim Wechsel gibt die alte Bank die Grundschuld Zug um Zug gegen die Ablösung frei. Für diese Abwicklung darf sie Dir als Verbraucher kein gesondertes Bearbeitungsentgelt berechnen. Das hat der Bundesgerichtshof am 10.09.2019 entschieden (Az. XI ZR 7/19). Im Streit stand ein Entgelt von 100 € im Preisverzeichnis einer Sparkasse.

Der größte mögliche Posten: der Zinsunterschied

Die Prolongation ist gebührenfrei, aber nicht kostenlos. Nach unserer Erfahrung rechnet Deine bisherige Bank beim Verlängerungsangebot oft mit dem Objektwert von damals, eine neue Bank bewertet Deine Immobilie nach heutigem Stand und kann deshalb einen besseren Zins bieten. Was 0,2 bis 0,4 Prozentpunkte Unterschied in Euro bedeuten, zeigt die Rechnung mit 233.600 € Restschuld, zehn Jahren Zinsbindung und einer Monatsrate von 1.186 € in beiden Fällen:

Zinsaufschlag gegenüber dem Marktangebot	Mehrkosten nach 10 Jahren
0,2 Prozentpunkte (4,29 % statt 4,09 %)	rund 5.200 €
0,3 Prozentpunkte (4,39 % statt 4,09 %)	rund 7.900 €
0,4 Prozentpunkte (4,49 % statt 4,09 %)	rund 10.500 €

Weil die Rate gleich ist, zahlst Du diesen Betrag als zusätzliche Zinsen. Er fehlt dann auch bei der Tilgung, Deine Restschuld ist nach zehn Jahren um denselben Betrag höher. Es sind Mehrkosten, keine doppelten.

Rechenbeispiel, kein Angebot. Marktangebot 4,09 %: Zinsannahme wie auf allen Seiten zur Anschlussfinanzierung (Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte, Stand 12.10.2026,

4,39 %) minus 0,3 Prozentpunkte, kein Marktzins. Monatliche Zahlung und Verrechnung, Beträge auf hundert Euro gerundet.

Dem stehen bei 300.000 € Grundschild rund 400 € Wechselkosten gegenüber, wenn der Notar nur beglaubigt, bis rund 700 €, wenn er die Erklärung entwirft. Die Wechselkosten hängen an der Grundschild und bleiben gleich, der Zinsvorteil schrumpft mit der Restschuld. Bei 0,3 Prozentpunkten Unterschied lohnt sich der Wechsel bis hinunter zu rund 12.000 € Restschuld, mit Notarentwurf bis rund 21.000 €. Wann die Prolongation trotzdem die bessere Wahl ist, steht im Ratgeber Prolongation oder Umschuldung.

Vorlauf und Bereitstellungszinsen

Bei der Anschlussfinanzierung wird das neue Darlehen erst zum Ende der Zinsbindung ausgezahlt. Schließt Du vorher ab, behandeln viele Banken das als Forward-Darlehen: Für die Vorlaufzeit berechnen sie einen Aufschlag auf den Zins statt Bereitstellungszinsen. Nach unserem Bankenvergleich verzichten manche Banken einige Monate auf den Aufschlag, einzelne bis zu zwölf Monate (Praxiswert, je Bank verschieden). Schließt Du innerhalb dieser Zeit ab, kostet die Wartezeit nichts. Was der Aufschlag bei längerem Vorlauf kostet, rechnet der Forward-Rechner aus.

Bereitstellungszinsen berechnet eine Bank für ein zugesagtes Darlehen, das ausgezahlt werden könnte, aber noch nicht abgerufen ist. Bei der Anschlussfinanzierung betrifft das vor allem zusätzliches Geld, das nach Baufortschritt ausgezahlt wird, etwa für eine Modernisierung. Ein Beispiel: Verlangt die Bank 0,25 % im Monat, sind das bei 40.000 € Modernisierungsteil 100 € für jeden Monat nach der freien Zeit.

Rechenbeispiel, kein Angebot, der Satz ist angenommen. Auch Förderkredite kennen solche Kosten: Für NRW.BANK.Wohneigentum nennt die NRW.BANK eine Bereitstellungsprovision von 0,25 % pro Monat ab dem dritten Monat nach Vertragsschluss (Ratgeber NRW.BANK.Wohneigentum). Die Höhe und die freie Zeit stehen im Angebot jeder Bank.

Mehrkosten, wenn Du mehr Darlehen brauchst

Brauchst Du zur Anschlussfinanzierung zusätzliches Geld, etwa für eine Modernisierung, kommt es auf die eingetragene Grundschild an:

- Deckt die Grundschild den neuen Darlehensbetrag, bleibt es bei den Kosten der Abtretung.
- Reicht sie nicht, braucht die Bank eine zusätzliche Grundschild. Das Grundbuchamt berechnet für die Eintragung eine volle Gebühr, bei 50.000 € sind das 165 €. Dazu kommt der Notar für die Bestellung der Grundschild.

Beide Fälle rechnet der Ratgeber Anschlussfinanzierung mit Modernisierung durch.

So rechnest Du Deinen Fall

1. Lies die Höhe der Grundschild im Grundbuchauszug ab und die Restschuld zum Ende der Zinsbindung in der letzten Jahresmitteilung.
2. Frag das Verlängerungsangebot Deiner Bank aktiv an.
3. Lege mindestens ein Marktangebot mit gleicher Zinsbindung und gleicher Monatsrate daneben.
4. Trag beide Zinssätze und die Wechselkosten in den Anschluss-Rechner ein. Er zeigt den Unterschied der Restschuld am Ende der neuen Zinsbindung.

Wie der Wechsel insgesamt abläuft, steht im Hauptartikel Anschlussfinanzierung.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Über Gebühren wird viel gesprochen, über den Zinsaufschlag kaum. Wir stellen das Angebot Deiner Bank gegen über 600 Banken und sagen Dir in Euro, was der Wechsel bringt und was er kostet. [Anschluss prüfen lassen](#).

Häufige Fragen

Welche Kosten entstehen bei der Anschlussfinanzierung?

Die Prolongation bei Deiner Bank kostet keine Gebühren. Die Umschuldung kostet Grundbuch und Notar für die Abtretung der Grundschild. Bei 300.000 € Grundschild sind es rund 400 €, wenn der Notar nur beglaubigt, bis rund 700 €, wenn er die Erklärung entwirft.

Fällt bei der Anschlussfinanzierung eine Vorfälligkeitsentschädigung an?

Nicht zum Ende der Zinsbindung und nicht bei der Kündigung zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung (§ 489 Abs. 1 BGB). Sie entsteht nur, wenn Du während der Zinsbindung vorzeitig zurückzahlst.

Darf meine alte Bank für die Ablösung eine Gebühr verlangen?

Ein gesondertes Bearbeitungsentgelt für den Treuhandauftrag bei der Ablösung darf sie Verbrauchern nicht berechnen. Das hat der Bundesgerichtshof am 10.09.2019 entschieden (Az. XI ZR 7/19).

Wann fallen Bereitstellungszinsen an?

Für das Anschlussdarlehen selbst in der Regel nicht. Schließt Du früh ab, zahlst Du stattdessen einen Forward-Aufschlag. Nach unserem Bankenvergleich verzichten manche Banken einige Monate darauf (Praxiswert).

Bereitstellungszinsen können für zusätzliches Geld anfallen, das später abgerufen wird, etwa nach Baufortschritt bei einer Modernisierung.

Die Zinssätze der Rechenbeispiele folgen unserer Zinsannahme (Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte) und sind kein Marktzins. Bankgrenzen und Erfahrungswerte sind Praxiswerte aus unserem Bankenvergleich, keine amtlichen Angaben. Sie unterscheiden sich je Institut und Einzelfall. Rechenbeispiele sind unverbindlich und kein Angebot.

QUELLEN UND STAND —

- [§ 489 BGB](#): Kündigung zum Ende der Zinsbindung (Abs. 1 Nr. 1) und nach zehn Jahren (Abs. 1 Nr. 2)
- [GNotKG Anlage 1](#) KV 14130, 14121, 24102 und 25100, [Anlage 2](#) Tabelle B
- Bundesgerichtshof, Urteil vom 10.09.2019, Az. XI ZR 7/19: Entgelt für Treuhandauftrag bei Darlehensablösung
- [§ 29 Abs. 3 GBO](#): Erklärungen von Behörden mit Siegel oder Stempel
- Rechenbeispiele: eigene Berechnung, Zinsannahme Deutsche Bundesbank, Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte, Stand 12.10.2026
- Stand 13.10.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 90 6666 1 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 13.10.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO