

Unterlagen für die Anschlussfinanzierung: Checkliste für Prolongation und Umschuldung

Erstellt 02.10.2026 · Aktualisiert 13.10.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Für die Prolongation genügt meist Deine Unterschrift. Für die Umschuldung prüft die neue Bank Einkommen und Immobilie neu: Du brauchst den Darlehensvertrag, die letzte Jahresmitteilung, einen aktuellen Grundbuchauszug und Einkommensnachweise. Für die erste Einschätzung reicht der Darlehensvertrag.

Die meisten Verzögerungen beim Anschluss entstehen durch eine fehlende Unterlage. Bleibst Du bei Deiner Bank, reicht meist Deine Unterschrift. Wechselst Du, will die neue Bank alles sehen wie beim Kauf. Diese Seite zeigt, was Du für welchen Weg brauchst und wo Du es bekommst.

Die Checkliste: bleiben oder wechseln

Unterlage	Du bleibst bei Deiner Bank (Prolongation)	Du wechselst die Bank (Umschuldung)
Unterschrift unter das Angebot	ja	ja
Darlehensvertrag mit allen Nachträgen	liegt der Bank vor	ja
Letzte Jahresmitteilung mit der Restschuld	liegt der Bank vor	ja
Aktueller Grundbuchauszug	nein	ja
Einkommensnachweise	meist nein	ja
Personalausweis	nein	ja
Objektunterlagen (Wohnfläche, Fotos)	nein	je nach Bank
Selbstauskunft mit SCHUFA-Einwilligung	meist nein	ja
Renteninformation, wenn die Laufzeit über den Rentenbeginn reicht	meist nein	ja

Schließt Du den Anschluss früher als Forward-Darlehen ab, gilt dieselbe Spalte, nur früher. Nimmst Du mehr Geld auf, kommt eine Aufstellung der geplanten Maßnahmen mit Kosten hinzu. Erhöchst Du das Darlehen deutlich, verlangt auch Deine bisherige Bank Einkommensnachweise und Selbstauskunft (§ 505a Abs. 2 BGB).

Deine persönliche Liste erstellt der Unterlagen-Check. Wähle dort "Anschlussfinanzierung / Umschuldung".

Prolongation: meist nur die Unterschrift

Deine Bank kennt Dich und die Immobilie. Sie schickt ein Angebot mit neuem Sollzins und neuer Zinsbindung, Du unterschreibst. Neue Unterlagen verlangt sie in der Regel nicht. Für eine Anschlussfinanzierung ohne deutliche Erhöhung des Darlehens muss sie Deine Kreditwürdigkeit nicht neu prüfen (§ 505a Abs. 3 BGB). Erhöchst Du das Darlehen deutlich, etwa für eine Modernisierung, prüft sie neu (§ 505a Abs. 2 BGB).

Zwei Unterlagen solltest Du trotzdem zur Hand haben. Mit der letzten Jahresmitteilung gleichst Du die Restschuld im Angebot ab. Mit dem Darlehensvertrag vergleichst Du Sondertilgung und Tilgungssatzwechsel. Worauf Du im Angebot achtest, zeigt der Ratgeber Prolongationsangebot prüfen.

Umschuldung: Die neue Bank prüft neu

Die neue Bank kennt weder Dich noch die Immobilie. Rechne mit diesen Unterlagen:

Zum Darlehen

- Darlehensvertrag der bisherigen Bank mit allen Nachträgen
- letzte Jahresmitteilung oder Zinsbescheinigung mit der aktuellen Restschuld

Zur Immobilie

- aktueller Grundbuchauszug mit den eingetragenen Grundschulden
- je nach Bank Wohnflächenberechnung, Grundriss und aktuelle Fotos
- bei einer Briefgrundschuld die Auskunft, wo der Grundschuldbrief liegt, meist bei der bisherigen Bank
- bei einer Eigentumswohnung die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
- bei Vermietung die Mietverträge und ein Nachweis der Mieteinnahmen, mehr dazu im Ratgeber Anschluss bei vermieteten Immobilien

Die neue Bank bewertet die Immobilie mit diesen Unterlagen neu. Was das für Deinen Zins bedeutet, zeigt der Ratgeber Neubewertung bei der Anschlussfinanzierung.

Zu Dir

- Personalausweis
- Selbstauskunft auf dem Formular der Bank, meist mit Einwilligung zur SCHUFA-Auskunft
- aktuelle Renteninformation, wenn die neue Laufzeit über Deinen Rentenbeginn hinausreicht
- Einkommensnachweise: bei Angestellten die letzten drei Gehaltsabrechnungen, bei Selbstständigen die Steuerbescheide. Was Banken von Selbstständigen zusätzlich sehen wollen, steht im Ratgeber Finanzierung für Selbstständige.
- bei mehreren Immobilien oder weiteren Krediten die Immobilienaufstellung und der Banken- und Verbindlichkeitspiegel

Forward-Darlehen: dieselben Unterlagen, nur früher

Ein Forward-Darlehen ist eine vorgezogene Anschlussfinanzierung. Schließt Du es bei Deiner bisherigen Bank ab, entspricht der Aufwand der Prolongation. Schließt Du es bei einer anderen Bank ab, gilt die Liste der Umschuldung. Der Unterschied liegt im Zeitpunkt: Die Bank prüft Dein Einkommen heute, ausbezahlt wird erst zum Ende der Zinsbindung.

Aufstockung: zusätzlich die Kosten der Maßnahme

Nimmst Du mit der Anschlussfinanzierung zusätzliches Geld auf, will die Bank wissen, wofür. Dazu gehören eine Aufstellung der geplanten Modernisierungen und die Angebote der Handwerker. Bereits erledigte Maßnahmen gehören ebenfalls in die Unterlagen, weil sie den Wert der Immobilie erhöhen. Mehr dazu im Ratgeber Anschlussfinanzierung mit Modernisierung.

Wo Du die Unterlagen bekommst

Unterlage	Woher
Darlehensvertrag und Nachträge	Deine Unterlagen. Fehlt etwas, stellt die bisherige Bank eine Kopie aus.
Jahresmitteilung, Zinsbescheinigung	Postfach im Online-Banking oder per Post von der bisherigen Bank, jeweils zum Jahresanfang
Grundbuchauszug	Grundbuchamt beim Amtsgericht. Der Weg steht im Ratgeber Grundbuch, Flurkarte, Bauakte: Wo bekomme ich was?
Wohnflächenberechnung, Grundriss	Bauakte oder Kaufunterlagen. Fehlen sie, erstellen wir sie aus einem Aufmaß neu: Grundriss und Wohnflächenberechnung
Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheide	Arbeitgeber und Finanzamt

In welcher Reihenfolge Du vorgehst

1. **Darlehensvertrag herausuchen.** Er reicht für die erste Einschätzung: Ende der Zinsbindung, Rate, Kündigungstermine. Die aktuelle Restschuld steht in der letzten Jahresmitteilung.
2. **Grundbuchauszug anfordern.** Er zeigt die Höhe der Grundschuld und damit die Kosten des Wechsels.
3. **Einkommensnachweise sammeln,** sobald feststeht, welche Bank infrage kommt.
4. **Vollständig einreichen.** Fehlt eine Unterlage, ruht der Vorgang bei der Bank, bis sie da ist.

Beginne spätestens zwölf Monate vor dem Ende der Zinsbindung. Auf das Schreiben Deiner Bank musst Du nicht warten: Es kommt spätestens drei Monate vor dem Ende der Zinsbindung (§ 493 Abs. 1 BGB), für einen geordneten Wechsel ist das zu spät. Den ganzen Ablauf zeigt der Hauptartikel Anschlussfinanzierung, Deine Termine rechnet der Anschluss-Rechner aus.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Die meisten Verzögerungen entstehen durch eine fehlende Unterlage, nicht durch die Bank. Schick uns den Darlehensvertrag, wir sagen Dir, was die Banken in Deinem Fall verlangen. Danach stellen wir die Unterlagen mit Dir zusammen. Anschluss prüfen lassen.

Häufige Fragen

Welche Unterlagen verlangt die Bank bei Prolongation und bei Umschuldung?



Für die Prolongation meist nur die Unterschrift. Für die Umschuldung den Darlehensvertrag mit Nachträgen, die letzte Jahresmitteilung, einen aktuellen Grundbuchauszug, Einkommensnachweise und den Personalausweis.

Brauche ich für die Prolongation neue Einkommensnachweise?



In der Regel nicht. Für eine Anschlussfinanzierung ohne deutliche Erhöhung des Darlehens muss Deine Bank die Kreditwürdigkeit nicht neu prüfen (§ 505a Abs. 3 BGB). Bei der Umschuldung prüft die neue Bank Dein Einkommen dagegen wie bei einer neuen Finanzierung.

Wo bekomme ich einen aktuellen Grundbuchauszug?



Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Als Eigentümer bist Du berechtigt, den Auszug anzufordern.

Welche Unterlage reicht für eine erste Einschätzung?



Der Darlehensvertrag. Aus ihm ergeben sich das Ende der Zinsbindung, die vereinbarte Rate und die Kündigungstermine. Die aktuelle Restschuld steht in der letzten Jahresmitteilung.

QUELLEN UND STAND —

- [§ 493 Abs. 1 BGB](#): Unterrichtung durch die Bank spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung
- [§ 505a Abs. 2 und 3 BGB](#): Kreditwürdigkeitsprüfung bei Erhöhung und Anschluss
- Unterlagenlisten: Praxis aus unserem Bankenvergleich, je Bank unterschiedlich
- 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