

Anschlussfinanzierung: So sicherst du dir die besten Konditionen

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Läuft deine Zinsbindung aus, hast du drei Wege: Prolongation bei der bisherigen Bank, Umschuldung zu einer günstigeren Bank oder ein Forward-Darlehen, das den Zins schon Jahre vorher sichert. Kümmere dich spätestens 12 Monate vor Bindungsende darum, die Umschuldung kostet meist nur wenige Hundert Euro Grundschuldabtretung und spart bei einem Zehntel Zinsvorteil schnell Tausende. Nach zehn Jahren kommst du über § 489 BGB sogar vorzeitig aus dem Vertrag.

Die wenigsten Baufinanzierungen sind am Ende der ersten Zinsbindung vollständig zurückgezahlt. Für die verbleibende Restschuld brauchst du eine Anschlussfinanzierung, und die ist eine echte Chance: Anders als beim Erstabschluss steht die Immobilie längst, du hast getilgt, und der Beleihungsauslauf ist gesunken. Wer vergleicht, verhandelt jetzt aus einer starken Position.

Welche Wege es gibt, wie der Zeitplan aussieht und welche Kosten anfallen, erfährst du im folgenden Artikel.

Was ist eine Anschlussfinanzierung?

Endet die Sollzinsbindung deines Darlehens, ist meist noch eine erhebliche Restschuld offen, bei einem 300.000-Euro-Darlehen mit 2 % anfänglicher Tilgung nach zehn Jahren rund 227.500 Euro. Für diesen Betrag vereinbarst du neue Konditionen: die Anschlussfinanzierung. Der Zins richtet sich nach dem dann aktuellen Marktniveau, er kann über oder unter deinem bisherigen Satz liegen.

Wichtig: Ohne dein Zutun läuft der Vertrag nicht einfach aus. Deine Bank muss dich spätestens drei Monate vor Bindungsende informieren, ob sie die Finanzierung fortführt, und dir gegebenenfalls ein Angebot machen. Wer erst dann reagiert, verschenkt allerdings Verhandlungsspielraum.

Welche drei Wege gibt es?

Prolongation: Du verlängerst bei deiner bisherigen Bank. Der bequemste Weg, keine neuen Unterlagen, keine Grundschuldänderung, oft nur eine Unterschrift. Der Haken: Bestandskunden bekommen selten das beste Angebot. Banken kalkulieren die Bequemlichkeit ein.

Umschuldung: Du wechselst zu einer günstigeren Bank. Die neue Bank löst die Restschuld ab und übernimmt die Grundschuld, per Abtretung, nicht per Löschung und Neubestellung. Die Kosten dafür liegen in der Regel bei wenigen Hundert Euro (rund 0,1 bis 0,2 % der Grundschuld für Notar und Grundbuch). Die Rechnung ist einfach: Schon 0,1 Prozentpunkte Zinsvorteil sparen bei 227.500 Euro Restschuld über zehn Jahre rund 2.000 Euro Zinsen, ein Vielfaches der Wechselkosten. Bonitäts- und Objektunterlagen musst du allerdings neu einreichen.

Forward-Darlehen: Du sicherst dir den Anschlusszins schon bis zu fünf Jahre vor Bindungsende, gegen einen Aufschlag. Sinnvoll, wenn du steigende Zinsen erwartest und Planungssicherheit willst. Die Details erklärt unser Artikel [Forward-Darlehen](#).

Der richtige Zeitplan

Zeit vor Bindungsende	Was zu tun ist
36-12 Monate	Zinsniveau beobachten; bei Steigerungserwartung Forward-Darlehen prüfen
12-6 Monate	Angebote vergleichen, jetzt gibt es Anschlusskonditionen meist ohne oder mit geringem Aufschlag (viele Banken stellen 6-12 Monate bereitstellungszinsfrei)
3 Monate	Spätestens jetzt kommt das Pflichtangebot deiner Bank, nutze es als Vergleichsmaßstab, nicht als Entscheidung

Zeit vor Bindungsende	Was zu tun ist
Bindungsende	Nahtloser Übergang in den neuen Vertrag

Ein Sonderfall lohnt den Blick: Läuft dein Darlehen schon länger als zehn Jahre seit Vollauszahlung, kannst du es nach § 489 BGB jederzeit mit sechs Monaten Frist kündigen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung. Bei langen Zinsbindungen über 15 oder 20 Jahre öffnet das die Tür zur vorzeitigen Umschuldung, wenn der Marktzins unter deinem Vertragszins liegt.

Nutze die Anschlussfinanzierung als Gestaltungschance

Die Anschlussfinanzierung ist mehr als eine Zinsverlängerung, sie ist der Moment, die Finanzierung neu auf dein Leben zuzuschneiden:

- **Tilgung erhöhen:** Ist dein Einkommen gestiegen, bringst du mit höherer Tilgung die Restschuld schneller weg, oder du hältst die gewohnte Rate und tilgst automatisch mehr, wenn der neue Zins niedriger ist.
- **Sondertilgungsrechte und Tilgungssatzwechsel** neu verhandeln, jetzt kostet das nichts extra.
- **Zinsbindung neu wählen:** Zum Renteneintritt hin zählt Planbarkeit; ein Volltilgerdarlehen macht dich zum Bindungsende schuldenfrei. Entscheidungshilfe liefert unser Artikel [Welche Zinsbindung passt zu mir?](#)
- **Kapital nachlegen:** Steht ohnehin eine Modernisierung an, lässt sich der Betrag in der Anschlussfinanzierung gleich mitstrukturieren.

Fazit: Früh kümmern, hart vergleichen

Die Anschlussfinanzierung entscheidet über Zehntausende Euro, mit weniger Aufwand als jede andere Finanzentscheidung dieser Größenordnung. Beginne spätestens zwölf Monate vor Bindungsende, hole Vergleichsangebote ein und lass das Prolongationsangebot deiner Hausbank dagegen antreten. Die Wechselkosten sind klein, der Zinshebel ist groß.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Das Prolongationsangebot der Hausbank liegt in unseren Vergleichen regelmäßig 0,2 bis 0,4 Prozentpunkte über dem Marktbestwert, bei sechsstelliger Restschuld ist das ein fünfstelliger Unterschied über die Laufzeit. Wir prüfen dein Bindungsende, vergleichen über 450 Banken und übernehmen die komplette Umschuldungsabwicklung. Schick uns einfach deinen Darlehensvertrag. [Erstgespräch vereinbaren.](#)

QUELLEN UND STAND

- § 493 BGB: Unterrichtungspflicht der Bank spätestens 3 Monate vor Zinsbindungsende
- § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB: Sonderkündigungsrecht 10 Jahre nach Vollauszahlung, Frist 6 Monate
- § Grundschildabtretung statt Neubestellung: Kostenpraxis Notar/Grundbuch, i. d. R. wenige Hundert Euro