

Prolongation oder Umschuldung: Welcher Weg sich zum Ende der Zinsbindung lohnt

Geprüft und aktualisiert: 09/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Die Prolongation ist bequem, die Umschuldung meist günstiger. Beim Wechsel übernimmt die neue Bank die Grundsschuld per Abtretung, das kostet in der Regel wenige hundert Euro. Schon wenige Zehntel Zinsunterschied gleichen das bei einer sechsstelligen Restschuld mehrfach aus. Entscheide erst, wenn das Angebot Deiner Bank neben mindestens einem Marktangebot liegt.

Endet Deine Zinsbindung, stehen zwei Wege im Mittelpunkt der Anschlussfinanzierung: Du verlängerst bei Deiner Bank, oder Du wechselst zu einer anderen. Beides ist rechtlich einfach. Der Unterschied liegt im Aufwand und im Zins. Dieser Ratgeber zeigt, wo die Grenze verläuft.

Die beiden Wege in einem Satz

Prolongation heißt: Deine bisherige Bank bietet Dir für die Restschuld einen neuen Sollzins und eine neue Zinsbindung an, Du unterschreibst, der Vertrag läuft weiter. **Umschuldung** heißt: Eine andere Bank zahlt Deine Restschuld zum Ende der Zinsbindung an die alte Bank aus und lässt sich die Grundsschuld abtreten. Ab dann zahlst Du an die neue Bank.

Ein dritter Weg ist das Forward-Darlehen. Es sichert einen dieser beiden Wege schon Jahre vorher ab und ändert an der Grundentscheidung nichts.

Prolongation und Umschuldung im Vergleich

Merkmal	Prolongation	Umschuldung
Aufwand	Angebot prüfen und unterschreiben	Antrag bei der neuen Bank, Unterlagen zu Einkommen und Immobilie
Grundbuch	keine Änderung	Abtretung der Grundsschuld an die neue Bank
Kosten	keine	Grundbuch und Notar, meist wenige hundert Euro
Zins	Angebot einer einzigen Bank	Auswahl am Markt
Vertragsinhalt	oft nur Zins und Zinsbindung neu	Tilgung, Sondertilgung und Laufzeit frei verhandelbar
Zeitbedarf	wenige Tage	einige Wochen, deshalb früh beginnen

Rechtlich brauchst Du für den Wechsel zum Ende der Zinsbindung keine Zustimmung Deiner Bank. Endet die Zinsbindung vor der vereinbarten Rückzahlung und gibt es keine neue Zinsvereinbarung, kannst Du mit einem Monat Frist zum Ende der Zinsbindung kündigen (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt dann nicht an.

Rechenbeispiel: 196.000 Euro Restschuld

Angenommen, Deine Restschuld zum Ende der Zinsbindung beträgt 196.000 Euro. Deine Bank bietet 4,0 % Sollzins für zehn Jahre an, ein Wettbewerber 3,7 %. Du zahlst in beiden Fällen dieselbe Monatsrate von 931 Euro. Die Beträge sind auf hundert Euro gerundet.

Variante	Zins	Zinsen 10 J.	Rest nach 10 J.
Prolongation	4,0 %	70.800 €	155.100 €
Umschuldung	3,7 %	64.400 €	148.700 €
Unterschied	0,3 Pkt.	-6.500 €	-6.500 €

Dem stehen die Kosten der Grundschuldabtretung gegenüber. Bei einer Grundschuld von 250.000 Euro berechnet das Grundbuchamt für die Eintragung der Abtretung 267,50 Euro (0,5-Gebühr nach Tabelle B des GNotKG). Beglaubigt ein Notar die Abtretungserklärung, kommen höchstens 70 Euro Gebühr plus Umsatzsteuer und Auslagen hinzu. Der Wechsel bringt in diesem Beispiel also rund 6.000 Euro.

Rechenbeispiel, kein Angebot. Die Zinssätze sind angenommen, monatliche Zahlung und Verrechnung. Wie der Wechsel im Detail abläuft, erklärt der Ratgeber Grundschuldabtretung.

Wichtig: Die Kosten hängen an der Grundschuld, nicht an der Restschuld

Die Gebühren richten sich nach dem Betrag der eingetragenen Grundschuld. Ist Deine Restschuld schon stark gesunken, die Grundschuld aber noch in voller Höhe eingetragen, bleiben die Kosten gleich, während der Zinsvorteil schrumpft. Bei 40.000 Euro Restschuld und denselben Zinssätzen bringt der Wechsel nach zehn Jahren rund 1.300 Euro weniger Restschuld. Bleibt die Grundschuld bei 250.000 Euro, kostet der Wechsel weiter rund 350 Euro. Es bleibt ein Vorteil, aber ein kleiner.

Wann die Prolongation die bessere Wahl ist

- Das Angebot Deiner Bank liegt auf dem Niveau der besten Marktangebote, etwa nachdem Du es mit einem Vergleich nachverhandelt hast.
- Die Restschuld ist klein, und der Zinsvorteil deckt die Wechselkosten nur knapp.
- Dein Einkommen ist gesunken oder unsicher geworden, und eine neue Prüfung bei einer anderen Bank wäre schwierig.
- Die Zeit bis zum Ende der Zinsbindung reicht für einen geordneten Wechsel nicht mehr aus.

Wann die Umschuldung die bessere Wahl ist

- Der Marktzins liegt spürbar unter dem Angebot Deiner Bank.
- Du willst Tilgung, Sondertilgungsrechte oder Zinsbindung grundlegend neu gestalten.
- Du brauchst zusätzliches Geld, etwa für eine Modernisierung, und Deine Bank bietet dafür keine gute Kondition.
- Du hast genug Vorlauf: Wer zwölf Monate vorher beginnt, vergleicht in Ruhe.

Was die neue Bank für die Umschuldung braucht

Die neue Bank prüft Dich wie bei einer neuen Finanzierung. Rechne mit diesen Unterlagen:

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

- aktueller Grundbuchauszug
- Einkommensnachweise, bei Angestellten die letzten Gehaltsabrechnungen, bei Selbstständigen die Steuerbescheide
- Objektunterlagen wie Wohnflächenberechnung und aktuelle Fotos, je nach Bank

Für die erste Einschätzung reicht der Darlehensvertrag. Der Rest folgt, wenn feststeht, welche Bank infrage kommt.

Drei Fehler, die den Vorteil kosten

- **Zu spät anfangen:** Wer erst mit dem Schreiben der Bank drei Monate vor Ende der Zinsbindung beginnt, hat kaum Zeit für Antrag, Prüfung und Abtretung.
- **Ungleiche Angebote vergleichen:** Ein Angebot mit fünf Jahren Zinsbindung ist mit einem über zehn Jahre nicht vergleichbar. Gleiche Zinsbindung, gleiche Tilgung, gleiche Sondertilgung.
- **Nur auf die Rate schauen:** Eine niedrige Rate kann auch eine niedrige Tilgung bedeuten. Entscheidend sind Zinskosten und Restschuld am Ende der neuen Zinsbindung.

So gehst Du vor

Hol Dir die Restschuld zum Ende der Zinsbindung aus der letzten Jahresmitteilung Deiner Bank. Frag das Verlängerungsangebot aktiv an, statt auf das Pflichtschreiben drei Monate vorher zu warten (§ 493 Abs. 1 BGB). Lege es neben mindestens ein Marktangebot mit derselben Zinsbindung und Tilgung. Wie Du das Angebot Deiner Bank liest, zeigt der Ratgeber Prolongationsangebot prüfen.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: In unseren Vergleichen liegt das Verlängerungsangebot der Hausbank regelmäßig 0,2 bis 0,4 Prozentpunkte über dem besten Marktangebot. Wir stellen es gegen über 600 Banken und übernehmen den Wechsel, wenn er sich lohnt. Anschluss prüfen lassen.

Häufige Fragen

Was ist der Unterschied zwischen Prolongation und Umschuldung?

Bei der Prolongation vereinbarst Du mit Deiner bisherigen Bank einen neuen Zins für die Restschuld. Bei der Umschuldung löst eine andere Bank die Restschuld ab und übernimmt die Grundsschuld per Abtretung.

Ab welchem Zinsunterschied lohnt sich die Umschuldung?

Das hängt von Restschuld und Wechselkosten ab. Die Kosten richten sich nach der Höhe der Grundsschuld und liegen meist bei wenigen hundert Euro. Im

Rechenbeispiel mit 196.000 Euro Restschuld bringen 0,3 Prozentpunkte nach zehn Jahren rund 6.500 Euro weniger Restschuld.

Muss ich für die Umschuldung neue Unterlagen einreichen?

Ja. Die neue Bank prüft Einkommen und Immobilie wie bei einer neuen Finanzierung. Bei der Prolongation genügt meist die Unterschrift unter das Angebot Deiner Bank.

Fällt bei der Umschuldung eine Vorfälligkeitsentschädigung an?

Nicht, wenn Du zum Ende der Zinsbindung oder nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung kündigst. Eine Vorfälligkeitsentschädigung entsteht nur bei vorzeitiger Kündigung aus berechtigtem Interesse nach § 490 Abs. 2 BGB.

Zinssätze, Bankgrenzen und Rechenbeispiele in diesem Artikel 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)
- § [§ 490 Abs. 2 BGB](#): vorzeitige Kündigung mit Vorfälligkeitsentschädigung
- § [§ 493 Abs. 1 BGB](#): Unterrichtung spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung
- § [GNotKG Anlage 1](#) KV 14130 und 25100, [Anlage 2](#) Tabelle B
- § Stand 25.09.2026

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 25.09.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO