

Prolongationsangebot der Hausbank prüfen: Diese 7 Punkte entscheiden

Geprüft und aktualisiert: 09/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung muss Deine Bank Dir mitteilen, ob sie verlängert, und den angebotenen Sollzins nennen (§ 493 Abs. 1 BGB). Prüfe Zins, Zinsbindung, Tilgung, Sondertilgung, Rate, Frist und Nebenbedingungen. Leg das Angebot immer neben ein Marktangebot mit denselben Eckdaten, bevor Du unterschreibst.

Irgendwann liegt es im Briefkasten: das Schreiben Deiner Bank zum Ende der Zinsbindung. Es sieht aus wie eine Formsache, eine Unterschrift und alles läuft weiter. Tatsächlich entscheidest Du mit dieser Unterschrift über die Kosten der nächsten fünf bis fünfzehn Jahre Deiner Anschlussfinanzierung. Dieser Ratgeber zeigt, wie Du das Angebot liest.

Was die Bank Dir mitteilen muss

Bei einem Verbraucherdarlehen mit fester Zinsbindung, die vor der vollständigen Rückzahlung endet, muss die Bank Dich spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung unterrichten, ob sie zu einer neuen Zinsbindung bereit ist. Ist sie bereit, muss das Schreiben den angebotenen Sollzins enthalten (§ 493 Abs. 1 BGB).

Mehr schreibt das Gesetz an dieser Stelle nicht vor. Die drei Monate sind eine Untergrenze, keine Empfehlung. Viele Banken melden sich früher, manche erst kurz vor der Frist. Du kannst das Angebot jederzeit selbst anfragen.

Sieben Punkte, die Du prüfen solltest

Prüfpunkt	Worauf Du achtest
1. Sollzins und effektiver Jahreszins	Beide Werte nennen lassen. Vergleiche nur Angebote mit gleicher Zinsbindung.
2. Zinsbindung	Passt die Dauer zu Deinen Plänen, etwa zum Rentenbeginn? Angebote mit fünf Jahren sind mit zehnjährigen nicht direkt vergleichbar.
3. Restschuld	Stimmt der Betrag mit Deiner letzten Jahresmitteilung und den seither gezahlten Raten überein?
4. Tilgung und Rate	Bleibt die Rate gleich, sinkt bei höherem Zins die Tilgung. Rechne aus, wie lange Du dann noch zahlst.
5. Sondertilgung und Tilgungssatzwechsel	Übernimmt die Bank diese Rechte aus dem alten Vertrag? Jetzt kannst Du sie neu verhandeln.
6. Annahmefrist	Bis wann gilt das Angebot, und gilt der Zins bis zum Stichtag fest?

Prüfpunkt	Worauf Du achtest
7. Nebenbedingungen	Gebühren, Pflicht zu weiteren Produkten oder Änderungen an der Sicherheit.

Die Falle der gleichbleibenden Rate

Manche Angebote halten die bisherige Rate stabil und passen nur den Zins an. Das wirkt beruhigend, kann aber teuer werden. Steigt der Zins deutlich, fließt fast die ganze Rate in die Zinsen, und die Tilgung schrumpft. Ein Beispiel: 196.000 Euro Restschuld, bisherige Rate 729 Euro, neuer Sollzins 4,0 %. Bei gleicher Rate fließen im ersten Monat rund 653 Euro in die Zinsen und nur rund 76 Euro in die Tilgung. Die Restlaufzeit wächst auf Jahrzehnte.

Rechenbeispiel, kein Angebot. Deine eigenen Werte rechnest Du im Anschluss-Rechner nach.

Was passiert, wenn Du nicht reagierst

Was nach dem Ende der Zinsbindung ohne neue Vereinbarung gilt, steht in Deinem Darlehensvertrag. Lies die Klausel zum Ende der Sollzinsbindung, bevor die Annahmefrist abläuft. Wer wechseln will, muss spätestens einen Monat vor dem Stichtag kündigen (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Schweigen ist also keine Strategie, sondern verschenkt Deine Wahl.

Achtung bei der Zehn-Jahres-Frist

Unterschreibst Du eine Prolongation, beginnt die Frist für das gesetzliche Kündigungsrecht nach zehn Jahren neu. Maßgeblich ist dann der Zeitpunkt der neuen Vereinbarung über Zins oder Laufzeit (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Eine lange Zinsbindung bindet Dich also länger, als es auf den ersten Blick wirkt. Mehr dazu im Ratgeber Kündigung nach 10 Jahren.

Beispiel: Zwei Angebote richtig nebeneinanderlegen

Ein Vergleich ist nur fair, wenn die Eckdaten übereinstimmen. Das folgende Beispiel zeigt, warum die Rate allein täuscht. Restschuld 196.000 Euro, zehn Jahre Zinsbindung:

Eckdaten	Angebot Hausbank	Marktangebot
Sollzins	4,0 %	3,7 %
Anfängliche Tilgung	1,5 %	2,0 %
Monatsrate	898,33 €	931,00 €
Restschuld nach 10 Jahren	rund 159.900 €	rund 148.700 €

Das Angebot der Hausbank hat die niedrigere Rate, weil es weniger tilgt. Nach zehn Jahren stehst Du damit mit rund 11.300 Euro mehr Restschuld da. Ein großer Teil davon ist zusätzliche Tilgung beim Marktangebot, der Rest ist der Zinsunterschied. Deshalb gilt: Vergleiche immer mit gleicher Tilgung oder gleicher Rate.

Rechenbeispiel, kein Angebot. Die Zinssätze sind angenommen, monatliche Zahlung und Verrechnung.

Checkliste vor der Unterschrift

- Restschuld zum Stichtag mit der Jahresmitteilung abgeglichen
- Sollzins und effektiver Jahreszins schriftlich

- Zinsbindung passend zur Lebensplanung
- Tilgung so gewählt, dass die Restschuld am Ende der Zinsbindung tragbar ist
- Sondertilgung und Tilgungssatzwechsel geregelt
- mindestens ein Marktangebot mit gleichen Eckdaten zum Vergleich
- Annahmefrist und Stichtag im Kalender

So verhandelst Du nach

- **Früh anfragen:** Sechs bis zwölf Monate vor Ende der Zinsbindung bleibt Zeit für Vergleich und Wechsel.
- **Vergleich mit gleichen Eckdaten:** Gleiche Zinsbindung, gleiche Tilgung, gleiche Sondertilgung. Nur so ist der Zins vergleichbar.
- **Schriftliches Gegenangebot:** Ein konkretes Angebot einer anderen Bank ist stärker als ein Hinweis auf Zinsportale.
- **Kündigungsrecht kennen:** Zum Ende der Zinsbindung kannst Du mit einem Monat Frist kündigen (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Das gibt Dir die Verhandlungsposition.
- **Zeitplan im Blick:** Ein Wechsel braucht einige Wochen. Wer erst mit dem Schreiben drei Monate vorher beginnt, hat wenig Spielraum.

Ob sich statt der Verlängerung ein Wechsel lohnt, zeigt der Ratgeber Prolongation oder Umschuldung.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: In unseren Vergleichen liegt das Verlängerungsangebot der Hausbank regelmäßig 0,2 bis 0,4 Prozentpunkte über dem besten Marktangebot. Schick uns das Schreiben Deiner Bank, wir prüfen es und stellen es gegen über 600 Banken. Angebot prüfen lassen.

Häufige Fragen

Wann muss meine Bank mir ein Angebot machen?

Spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung muss Dir Deine Bank mitteilen, ob sie eine neue Zinsbindung vereinbaren will. Ist sie dazu bereit, nennt sie den angebotenen Sollzins (§ 493 Abs. 1 BGB).

Muss ich das Angebot meiner Bank annehmen?

Nein. Du kannst mit einem Monat Frist zum Ende der Zinsbindung kündigen und zu einer anderen Bank wechseln (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt dafür nicht an.

Kann ich über das Prolongationsangebot verhandeln?



Ja. Das Angebot ist ein Vorschlag der Bank. Ein schriftliches Gegenangebot einer anderen Bank mit gleicher Zinsbindung und Tilgung ist das stärkste Argument im Gespräch.

Was passiert, wenn ich nicht reagiere?



Das regelt Dein Darlehensvertrag. Prüfe dort, was nach Ende der Zinsbindung ohne neue Vereinbarung gilt, und reagiere rechtzeitig vor dem Stichtag.

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

- § [§ 493 Abs. 1 BGB](#): Unterrichtung spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung, mit angebotenenem Sollzins
- § [§ 489 Abs. 1 BGB](#): Kündigung zum Ende der Zinsbindung, Neubeginn der Zehn-Jahres-Frist bei neuer Vereinbarung
- § 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