

Sondertilgung: So verkürzt du deine Baufinanzierung

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

DIE KURZE ANTWORT

Eine Sondertilgung ist eine außerplanmäßige Zahlung auf deine Restschuld, viele Banken erlauben 5 % der Darlehenssumme pro Jahr kostenfrei, wenn es im Vertrag steht. Die Wirkung ist groß: 5.000 Euro jährlich verkürzen ein 300.000-Euro-Darlehen von gut 28 auf 19 Jahre und sparen rund 65.000 Euro Zinsen. Faustregel: Sondertilgen lohnt, solange dein Kreditzins über der sicheren Anlagerendite liegt.

Bonus, Erbschaft, ausgezahlte Lebensversicherung, immer wieder gibt es Momente, in denen unerwartet Geld verfügbar ist. In deine Baufinanzierung gesteckt, entfaltet es eine erstaunliche Wirkung: Jeder sondergetilgte Euro spart über die Restlaufzeit ein Vielfaches an Zinsen.

Wie Sondertilgungen funktionieren, was der Vertrag hergeben muss und wann sich die Zahlung wirklich lohnt, erfährst du im folgenden Artikel.

Was ist eine Sondertilgung?

Eine Sondertilgung ist eine außerplanmäßige Zahlung zusätzlich zur monatlichen Rate. Sie fließt komplett in die Tilgung und senkt die Restschuld sofort, ab dem nächsten Monat berechnet die Bank Zinsen nur noch auf den geringeren Betrag. Da die Rate gleich bleibt, steigt zugleich der Tilgungsanteil jeder künftigen Rate: Der Zinseszinsseffekt arbeitet ab jetzt für dich statt gegen dich.

Ohne vertragliche Vereinbarung darfst du während der Zinsbindung nicht einfach zusätzlich zahlen, die Bank kalkuliert mit deinen Zinszahlungen und kann

außerplanmäßige Rückzahlungen ablehnen oder eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Deshalb gehört das Sondertilgungsrecht in den Vertrag: Verbreitet sind 5 % der ursprünglichen Darlehenssumme pro Jahr kostenfrei, manche Banken bieten mehr, teils gegen einen kleinen Zinsaufschlag von 0,05 bis 0,1 Prozentpunkten.

Was bringt eine Sondertilgung konkret?

Ein durchgerechnetes Beispiel: Darlehen 300.000 Euro, Sollzins 3,7 %, anfängliche Tilgung 2 %, Monatsrate 1.425 Euro.

Szenario	Restschuld nach 10 Jahren	Gezahlte Zinsen (10 J.)	Rechnerische Gesamtlaufzeit	Zinsen gesamt
Ohne Sondertilgung	227.500 €	98.500 €	28,4 Jahre	184.800 €
5.000 € Sondertilgung pro Jahr	168.200 €	89.200 €	19,0 Jahre	119.700 €

Die jährliche Sondertilgung von 5.000 Euro senkt die Restschuld nach zehn Jahren um gut 59.000 Euro, davon sind 50.000 Euro deine Einzahlungen und über 9.000 Euro gesparte Zinsen. Über die gesamte Laufzeit verkürzt sie die Rückzahlung um mehr als neun Jahre und spart rund 65.000 Euro Zinsen.

Auch der Nebeneffekt zählt: Eine geringere Restschuld zum Bindungsende entschärft das Zinsänderungsrisiko der [Anschlussfinanzierung](#), und ein niedrigerer Beleihungsauslauf verbessert dort deine Konditionen.

Wann lohnt sich die Sondertilgung, und wann nicht?

Die Grundregel ist ein Renditevergleich: Eine Sondertilgung „verzinst“ sich garantiert und steuerfrei mit deinem Sollzins. Bei 3,7 % Kreditzins müsste eine alternative Anlage nach Steuern mehr als 3,7 % sicher abwerfen, um besser zu sein, mit Tagesgeld oder Festgeld ist das aktuell kaum zu schaffen. In Hochzinsverträgen ist Sondertilgen also fast immer die beste sichere „Anlage“.

Drei Ausnahmen verdienen den zweiten Blick:

- **Notgroschen geht vor:** Drei bis sechs Monatsausgaben bleiben liquide, Geld in der Grundschuld holst du nicht einfach zurück.
- **Alt-Verträge mit Niedrigzins:** Läuft dein Darlehen noch zu 1 % aus der Niedrigzinsphase, schlägt schon das Festgeld deinen Kreditzins, hier lohnt Anlegen statt Tilgen, und die Sondertilgung wartet auf die Anschlussfinanzierung.
- **Fördersperrn beachten:** Bei manchen Förderdarlehen (etwa KfW-Programmen) sind Sondertilgungen ausgeschlossen oder nur als Vollablösung möglich, dann tilgst du besser im Bankdarlehen daneben.

Praxis-Tipp: Sondertilgungsrechte verfallen meist zum Jahresende und lassen sich nicht ansparen. Wer regelmäßig kleinere Beträge übrig hat, zahlt besser jährlich ein, statt auf die große Einmalzahlung zu warten, der Zinseffekt früher Zahlungen ist am größten.

Sondertilgungsrecht richtig verhandeln

Beim Abschluss oder bei der Anschlussfinanzierung gehören drei Punkte in den Vertrag: die kostenfreie Sondertilgung von mindestens 5 % pro Jahr, idealerweise ein Tilgungssatzwechsel-Recht dazu, und Klarheit, worauf sich die 5 % beziehen (ursprüngliche Darlehenssumme oder Restschuld). Rechne vor Abschluss durch, ob ein höheres Sondertilgungsrecht gegen Aufschlag zu deinem realistischen Sparverhalten passt: Ein Recht, das du nie nutzt, ist ein bezahltes Extra ohne Gegenwert. Unser [Tilgungsrechner](#) zeigt dir die Wirkung deiner Beträge auf Laufzeit und Zinskosten.

Fazit: Kleiner Betrag, große Hebelwirkung

Sondertilgungen sind der wirksamste Weg, eine laufende Finanzierung zu beschleunigen, garantierte Rendite in Höhe des Sollzinses, sinkendes Anschlussrisiko, frühere Schuldenfreiheit. Voraussetzung ist das vertragliche Recht dazu und ein Notgroschen, der unangetastet bleibt.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Die Sondertilgungsfrage stellt sich zweimal, bei Vertragsabschluss als Verhandlungspunkt und bei jedem Geldeingang als Rechenaufgabe gegen die Anlagealternative. Beides rechnen wir mit dir durch, inklusive der Frage, ob das Geld in der Grundschuld oder als Puffer für die Anschlussfinanzierung mehr bewirkt. [Erstgespräch vereinbaren.](#)

QUELLEN UND STAND

- § Rechenbeispiele: eigene Berechnung, 300.000 €, 3,7 % Sollzins, 2 % anfängliche Tilgung (Marktniveau 07/2026)
- § Sondertilgungsrecht 5 % p. a.: verbreiteter Marktstandard, bankabhängig