

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Restschuld nach der Zinsbindung: Ein verständlicher Belastungstest für die Anschlussfinanzierung

Eine Restschuld mit mehreren Zins- und Tilgungsannahmen vergleichen, ohne aus heutigen Beispielzinsen eine Prognose zu machen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine lange Zinsbindung verschafft zunächst Berechenbarkeit. Sie bedeutet aber nicht zwingend, dass der gesamte Kredit bis zu ihrem Ende zurückgezahlt ist. Bleibt eine Restschuld, muss klar sein, wie diese finanziert oder aus anderen Mitteln beglichen werden kann. Ein einfacher Belastungstest hilft, die Größenordnung zu verstehen, lange bevor ein konkretes Folgeangebot vorliegt.

Ausgangspunkt ist die Restschuld zu einem bestimmten Datum

Nimm den aktuellen Tilgungsplan und kläre, auf welchen Stichtag sich die erwartete Restschuld bezieht. Bereits erfolgte Sondertilgungen oder veränderte Raten können einen alten Plan überholen. Frage bei Unklarheiten die finanzierende Stelle nach einer aktuellen Darstellung. Verwechsle die ursprünglich aufgenommene Darlehenssumme nicht mit dem Betrag, der später tatsächlich noch offen sein wird.

Schreibe außerdem auf, wann die vereinbarte Sollzinsbindung endet und ob mehrere Darlehen unterschiedliche Termine haben. Zwei Kreditbausteine für dieselbe Immobilie können verschiedene Abläufe erfordern. Eine einzige Erinnerung mit dem Wort „Hauskredit“ ist dafür oft zu ungenau.

Ein einfacher Startvergleich statt einer Zinsprognose

Für einen überschlägigen Vergleich kannst du Restschuld mal die Summe aus angenommenem Sollzins und anfänglicher jährlicher Tilgung rechnen und durch zwölf teilen. Das zeigt eine angenäherte anfängliche Monatsrate eines Annuitätendarlehens. Es ersetzt weder einen vollständigen Tilgungsplan noch den Effektivzinsvergleich oder eine Kostenberechnung eines konkreten Angebots.

Frei erfundenes Beispiel ohne Bezug zu aktuellen Marktzinsen: Bei 180.000 Euro Restschuld und angenommenen 3 Prozent Sollzins plus 2 Prozent anfänglicher Tilgung ergeben sich ungefähr 750 Euro monatlich. Mit 5 Prozent Sollzins und derselben anfänglichen Tilgung sind es ungefähr 1.050 Euro. Die Differenz beträgt 300 Euro im Monat. Diese Zinssätze sind Szenarien, keine Empfehlung und keine Vorhersage.

Der Vergleich macht sichtbar, welcher zusätzliche Spielraum gebraucht würde. Er erklärt noch nicht, ob eine Bank diese Konditionen anbietet oder ob die verbleibende Laufzeit zur persönlichen Planung passt. Genau dafür brauchst du im nächsten Schritt konkrete Angebote und vollständige Zahlungspläne.

Tilgung nicht als bequeme Restgröße behandeln

Eine niedrigere Tilgung kann die anfängliche Rate senken, lässt die Restschuld aber langsamer verschwinden. Vergleiche deshalb nicht nur die Monatsrate, sondern auch Schuldenstand und Laufzeit. Frage, welche Rate nötig wäre, um zu deinem gewünschten Zeitpunkt schuldenfrei zu sein. Ein besonders niedriger Einstieg kann eine hohe spätere Belastung verdecken.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Rechne zunächst eine Variante mit unveränderter Rate und eine mit unveränderter gewünschter Entschuldungsdauer. So erkennst du, ob eine andere Zinsannahme vor allem deinen Monatsbetrag oder dein Zieljahr verschiebt. Verwende dafür ein nachvollziehbares Rechenwerkzeug oder bitte um entsprechende Bankberechnungen; prüfe die Eingaben jedes Mal.

Vertragsrechte haben eigene Fristen

§ 489 BGB enthält Kündigungsmöglichkeiten für Darlehen, darunter bei gebundenem Sollzins grundsätzlich nach zehn Jahren seit vollständigem Empfang mit sechsmonatiger Frist. Spätere Vereinbarungen können für den maßgeblichen Beginn relevant sein. Das ist kein pauschaler Kalenderhinweis „zehn Jahre nach Unterschrift“; lass den konkreten Fristlauf prüfen, bevor du disponierst. [\[DE-489\]](#)

Die Finanzierung unterliegt außerdem Regeln zur Kreditwürdigkeitsprüfung. § 505a BGB enthält auch besondere Vorgaben für bestimmte Anschlussvereinbarungen. Daraus folgt weder eine automatische neue Vollprüfung in jedem Fall noch ein Anspruch auf jede gewünschte Anschlussfinanzierung. [\[DE-505A\]](#) Kläre deshalb frühzeitig mit den beteiligten Stellen, welche Unterlagen und Entscheidungen für deine Variante nötig sind.

Den Belastungstest in einen Arbeitsplan übersetzen

Wenn die höhere Beispielrate dein Budget überfordert, ist das ein Anlass zum Weiterrechnen. Prüfe deine tatsächlichen Ausgaben, mögliche Reserven und sinnvolle Rückzahlungsvarianten. Eine Sondertilgung darf dabei nicht mit Geld geplant werden, das für absehbare notwendige Reparaturen gebraucht wird. Aus einem Rechenergebnis folgt noch keine geeignete Finanzierungsentscheidung.

Halte abschließend drei Dinge fest: den geprüften Ausgangsstand, die getroffenen Annahmen und den nächsten Termin zur Aktualisierung. Ein Angebot ersetzt du später durch seine tatsächlichen Zahlen. Auf diese Weise bleibt die Planung nützlich, auch wenn sich Einkommen, Immobilie oder Zinsumfeld verändern. Für eine individuelle Entscheidung ist qualifizierte Finanzierungsberatung sinnvoll.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Restschuld am Stichtag

Trag die erwartete Restschuld laut aktuellem Tilgungsplan und das Datum ein, auf das sie sich bezieht.

02 / Ende der Zinsbindung

Trag je Darlehen das Datum ein, an dem die vereinbarte Zinsbindung endet.

03 / Aktuelle Monatsrate

Trag deine heutige Rate je Darlehen ein, inklusive bereits erfolgter Sondertilgungen.

04 / Zinsszenarien

Trag zwei oder drei selbst gewählte Zinsannahmen ein und die daraus grob geschätzte Monatsrate.

05 / Gewünschtes Zieljahr

Bis wann möchtest du schuldenfrei sein, und welche Rate wäre dafür laut Berechnung nötig?

06 / Spielraum im Budget

Trag ein, welche höhere Rate dein Monatsbudget nach deinen tatsächlichen Ausgaben noch tragen könnte.

07 / Benötigte Unterlagen

Notiere, welche Unterlagen die finanzierende Stelle für eine Anschlussfinanzierung von dir braucht.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann du Angebote einholst, bei wem, und wann du die Planung wieder aktualisierst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[DE-489\] BGB § 489 – Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers](#)

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz; abgerufen 17.10.2026.

[\[DE-505A\] BGB § 505a – Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung](#)

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz; abgerufen 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WR26-DE-06-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.