

Anschlussfinanzierung im Ruhestand oder in Elternzeit: Was Banken prüfen

Erstellt 13.10.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Bleibst Du bei Deiner Bank und erhöhst das Darlehen nicht deutlich, muss sie Deine Kreditwürdigkeit nicht neu prüfen (§ 505a Abs. 3 BGB). Eine neue Bank prüft Dich vollständig, mit Deiner künftigen Rente oder dem Einkommen nach der Elternzeit. Ein festes Höchstalter schreibt kein Gesetz vor, jede Bank setzt eigene Grenzen. Wir legen beide Wege nebeneinander, bevor Du unterschreibst.

Beim Kauf hast Du Vollzeit gearbeitet, zum Ende der Zinsbindung sieht es anders aus: Der Ruhestand rückt näher, ein Kind ist da oder Du arbeitest in Teilzeit. Für die Anschlussfinanzierung ist das kein Hindernis, es verändert aber die Wahl zwischen Deiner bisherigen Bank und einer neuen. Dieser Ratgeber zeigt, was jede Bank prüfen muss und wie Du Dich vorbereitest.

Bei Deiner bisherigen Bank: keine neue Prüfung

Vereinbarst Du mit Deiner Bank im Anschluss an Dein Darlehen ein neues für denselben Zweck, muss sie Deine Kreditwürdigkeit nur dann neu prüfen, wenn der Betrag deutlich steigt (§ 505a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 BGB). Als deutlich gilt in der Regel eine Erhöhung um mehr als 10 % (§ 7 Abs. 1 ImmoKWPLV). Für eine reine Verlängerung Deiner Restschuld muss die Bank ein gesunkenes Einkommen also nicht neu prüfen. Ob und zu welchem Zins sie verlängert, entscheidet sie trotzdem selbst.

Eine Grenze gibt es: Weiß die Bank bereits, dass Du Deine Raten dauerhaft nicht zahlen kannst, darf sie den neuen Vertrag nicht abschließen (§ 505a Abs. 3 Satz 2 BGB). Einen Anspruch auf eine Verlängerung hast Du nicht. Das Gesetz verpflichtet die Bank nur, Dir spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung mitzuteilen, ob sie verlängert (§ 493 Abs. 1 BGB).

Bei einer neuen Bank: volle Prüfung

Wechselst Du die Bank, prüft die neue Bank Deine Kreditwürdigkeit vollständig. Es muss wahrscheinlich sein, dass Du Deine Raten bis zum Ende zahlen kannst (§ 505a Abs. 1 BGB). Den Wert Deiner Immobilie darf sie dabei nur zusätzlich berücksichtigen, nicht als Hauptgrund für die Zusage (§ 505b Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV).

Lohnt sich der Wechsel trotzdem? Nach unserer Erfahrung oft, denn der bessere Zins wirkt über die ganze neue Zinsbindung. Ob Dein Einkommen die neue Bank überzeugt, klären wir vorher. Passt es nicht, ist die Prolongation der sichere Weg. Dann zählt, dass Du ihr Angebot vor der Unterschrift gegen den Markt rechnen lässt, wie es der Ratgeber Prolongationsangebot prüfen zeigt.

Anschluss im Ruhestand oder kurz davor

Ein Höchstalter für eine Baufinanzierung steht in keinem Gesetz. Jede Bank setzt ihre eigenen Grenzen. Reicht die Laufzeit in den Ruhestand, muss sie das geringere Einkommen ab Rentenbeginn einplanen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoKWPLV). Deine Lebenserwartung ist kein grundsätzlicher Ausschlussgrund. Einen möglichen Todesfall muss die Bank nur bei konkreten Anhaltspunkten berücksichtigen (§ 4 Abs. 3 Satz 2 ImmoKWPLV). Sie darf ihn außer Acht lassen, wenn die Rückzahlung zu Lebzeiten wahrscheinlich ist und der Wert der Immobilie die Restschuld samt Verwertungskosten hinreichend absichert (§ 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoKWPLV).

Deine künftige Rente weist Du mit der Renteninformation nach, die die Rentenversicherung ab 27 Jahren jährlich verschickt. Ab 55 kommt alle drei Jahre statt der Renteninformation eine ausführlichere Rentenauskunft (§ 109 SGB VI). Die Beträge in der Renteninformation sind brutto. Kranken- und Pflegeversicherung und gegebenenfalls Steuern gehen noch ab, damit rechnet auch die Bank.

Viele Ruheständler wollen schuldenfrei sein, solange die Rente sicher reicht. Ein Volltilgerdarlehen legt das fest: Zins und Rate sind so bemessen, dass am Ende der Zinsbindung nichts mehr offen ist. Was das kostet, zeigt das Beispiel mit 100.000 € Restschuld:

Schuldenfrei nach	Monatsrate	Anfängliche Tilgung	Zinsen bis dahin
10 Jahren	1.031 €	7,98 %	rund 23.700 €
15 Jahren	759 €	4,72 %	rund 36.700 €
20 Jahren	627 €	3,13 %	rund 50.400 €

Rechenbeispiel, kein Angebot. Zinsannahme wie auf allen Seiten zur Anschlussfinanzierung: Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte, Stand 12.10.2026, 4,39 %, kein Marktzins.

Vereinfachend gilt für alle Laufzeiten derselbe Zins. Monatliche Zahlung und Verrechnung.

Hast Du Rücklagen oder läuft eine Lebensversicherung aus, kannst Du zum Ende der Zinsbindung einen Teil ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen (Teilkündigung mit einem Monat Frist zum Ende der Zinsbindung, § 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Das gilt, solange Du noch keinen neuen Zins vereinbart hast. Hast Du schon verlängert oder ein Forward-Darlehen abgeschlossen, muss die Sondertilgung in der neuen Vereinbarung stehen. Jeder Euro weniger Restschuld senkt die Rate und macht die Prüfung leichter.

Anschluss in der Elternzeit

Elterngeld ersetzt je nach Einkommen 65 bis 100 % des Einkommens aus Erwerbstätigkeit, mindestens 300 € und höchstens 1.800 € im Monat (§ 2 BEEG). Basiselterngeld bekommen Eltern zusammen für zwölf Monate, mit Partnermonaten für vierzehn (§ 4 BEEG). Weil es befristet ist, rechnen Banken es meist nicht als dauerhaftes Einkommen an.

Wichtiger ist, was danach kommt. Die Bank darf berücksichtigen, dass Du nach der Elternzeit wieder arbeitest (§ 4 Abs. 4 Satz 1 ImmoKWPLV). Eine Bescheinigung Deines Arbeitgebers über Rückkehrdatum, Stundenumfang und Gehalt macht das für die Bank greifbar. Fällt die Elternzeit genau auf das Ende der Zinsbindung, kann die Prolongation ohne neue Prüfung der ruhigere Weg sein. Lass ihr Angebot vorher von uns gegen den Markt rechnen. Ein späterer Wechsel bleibt möglich: zum Ende der neuen Zinsbindung, bei einer längeren Bindung nach zehn Jahren ab der neuen Vereinbarung mit sechs Monaten Frist (§ 489 Abs. 1 BGB).

Vereinbare im neuen Vertrag ein Recht auf Tilgungssatzwechsel. Damit senkst Du die Rate für eine Zeit mit weniger Einkommen und erhöhst sie später wieder. Mehr zur Finanzierung mit Kind steht im Ratgeber Finanzieren in der Elternzeit.

Was Du vorbereiten solltest

- Darlehensvertrag mit allen Nachträgen und die letzte Jahresmitteilung mit der Restschuld
- im Ruhestand oder kurz davor: Renteninformation oder Rentenauskunft, dazu Nachweise über Betriebsrenten und private Renten
- in Elternzeit: Elterngeldbescheid und Bescheinigung des Arbeitgebers über die Rückkehr
- Nachweise über Rücklagen oder auslaufende Versicherungen, die Du zum Ende der Zinsbindung einsetzen willst

Die vollständige Liste nach Weg steht im Ratgeber Unterlagen für die Anschlussfinanzierung.

Wenn Deine Bank nicht verlängert

Bietet Deine Bank keine Verlängerung an, bleibt die Umschuldung zu einer anderen Bank. Dann zählt, wie viel Restschuld Deine Rente oder Dein Einkommen trägt. Eine Sondertilgung zum Stichtag, ein zweiter Darlehensnehmer oder eine längere Laufzeit mit niedrigerer Rate können den Ausschlag geben. Davon zu unterscheiden ist der Immobilienverzehrcredit: Die Bank zahlt Dir Geld aus und erhält es erst nach Deinem Tod aus dem Wert der Immobilie zurück (§ 491 Abs. 3 Satz 4 BGB). Er ist keine Anschlussfinanzierung, sondern ein eigenes Produkt mit eigenen Kosten.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Ruhestand und Elternzeit sind kein Grund, beim ersten Angebot Deiner Bank zu unterschreiben. Wir prüfen vorab, welche Banken mit Deiner Rente oder Deinem Einkommen nach der Elternzeit rechnen. Daneben zeigen wir Dir das Angebot Deiner Bank. Anschluss prüfen lassen.

Häufige Fragen

Gibt es ein Höchstalter für die Anschlussfinanzierung?



Ein gesetzliches Höchstalter gibt es nicht. Jede Bank setzt eigene Grenzen. Reicht die Laufzeit in den Ruhestand, muss sie das geringere Einkommen ab Rentenbeginn einplanen (§ 4 Abs. 3 ImmoKWPLV).

Muss meine Bank meine Kreditwürdigkeit bei der Verlängerung neu prüfen?



Nur, wenn das Darlehen deutlich steigt, in der Regel um mehr als 10 % (§ 505a Abs. 3 und Abs. 2 BGB, § 7 Abs. 1 ImmoKWPLV). Eine neue Bank prüft dagegen vollständig.

Zählt das Elterngeld bei der Bank?



Meist nicht als dauerhaftes Einkommen, weil es befristet ist. Die Bank darf aber einplanen, dass Du nach der Elternzeit wieder arbeitest (§ 4 Abs. 4 ImmoKWPLV). Eine Bescheinigung Deines Arbeitgebers über die Rückkehr hilft.

Was passiert, wenn meine Bank nicht verlängern will?



Einen Anspruch auf Verlängerung gibt es nicht. Dann bleibt die Umschuldung zu einer anderen Bank, die Dich vollständig prüft. Eine Sondertilgung zum Ende der Zinsbindung oder eine längere Laufzeit kann den Ausschlag geben.

Die Zinssätze der Rechenbeispiele folgen unserer Zinsannahme (Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte) und sind kein Marktzins. Bankgrenzen und Erfahrungswerte sind Praxiswerte aus unserem Bankenvergleich, keine amtlichen Angaben. Sie unterscheiden sich je Institut und Einzelfall. Rechenbeispiele sind unverbindlich und kein Angebot.

QUELLEN UND STAND —

- [§ 505a Abs. 1 bis 3 BGB](#): Kreditwürdigkeitsprüfung, keine neue Prüfung bei Anschluss zwischen den Vertragsparteien ohne deutliche Erhöhung
- [§ 505b Abs. 2 BGB](#): Prüfung nicht hauptsächlich auf den Immobilienwert stützen
- [Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung \(ImmoKWPLV\)](#) vom 24.04.2018, § 4 Abs. 2 bis 4, § 7 Abs. 1
- [§ 489 Abs. 1 BGB](#), [§ 493 Abs. 1 BGB](#), [§ 491 Abs. 3 Satz 4 BGB](#)
- [§ 109 SGB VI](#) und [Deutsche Rentenversicherung](#), [Meine Post von der Rente](#): Renteninformation brutto
- [§ 2 BEEG](#) und [§ 4 BEEG](#): Höhe und Dauer des Elterngelds
- Zinsannahme: [Deutsche Bundesbank](#), Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere, plus 0,9 Prozentpunkte, Stand 12.10.2026
- Stand 13.10.2026

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 13.10.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO