



Entscheidungsfinder: Welcher Weg sichert mein Haus?

Anschlussfinanzierung im Ruhestand – die richtige Strategie finden

Läuft Ihre Zinsbindung aus, während Sie sich dem Ruhestand nähern oder bereits in Rente sind? Dann stehen Sie vor einer der wichtigsten finanziellen Entscheidungen: Wie sichern Sie Ihr Zuhause langfristig ab? Diese Checkliste führt Sie systematisch durch alle Optionen – von der Volltilgung über Sondertilgungsstrategien bis hin zur Einbindung der nächsten Generation. Prüfen Sie jeden Punkt sorgfältig, bevor Sie sich für einen Weg entscheiden.

1. Bestandsaufnahme: Wo stehen Sie?

Verschaffen Sie sich einen klaren Überblick über Ihre aktuelle Finanzierungssituation, bevor Sie Strategien vergleichen.

Prüfpunkte:

Woher bekomme ich das?

- | | |
|--|---|
| ☐ Wann läuft die aktuelle Zinsbindung aus (genaues Datum)? | <i>Darlehensvertrag, Tilgungsplan</i> |
| ☐ Wie hoch ist die aktuelle Restschuld? | <i>Letzter Kontoauszug der Bank, Tilgungsplan</i> |
| ☐ Aktuellen Zinssatz und monatliche Rate notiert? | <i>Darlehensvertrag</i> |
| ☐ Monatliches Netto-Einkommen im Ruhestand berechnet (gesetzl. + betriebliche Rente)? | <i>Rentenbescheid, Betriebsrente</i> |
| ☐ Vorhandenes Eigenkapital / Rücklagen für Sondertilgung ermittelt? | <i>Sparkonten, Festgeld, Depot</i> |
| ☐ Aktuellen Verkehrswert der Immobilie geschätzt oder gutachterlich ermittelt? | <i>Gutachter, Makler, Online-Bewertung</i> |

Ihre Notizen zur Bestandsaufnahme:



2. Der Entscheidungsbaum: Welcher Weg passt zu Ihnen?

Gehen Sie die folgenden Fragen der Reihe nach durch. Ihre Antworten führen Sie zur passenden Strategie für Ihre Anschlussfinanzierung.

FRAGE 1: Ist Ihre Rente hoch genug für einen Volltilger-Kredit?

Ein Volltilger-Darlehen tilgt die gesamte Restschuld innerhalb der neuen Zinsbindung – Sie sind danach komplett schuldenfrei. Prüfen Sie, ob Ihre monatliche Rate aus der Rente tragbar ist.

→ **JA: Weiter zu Sektion 3 – Strategie Volltilger**

→ **NEIN: Weiter zu Frage 2**

FRAGE 2: Haben Sie nennenswertes Eigenkapital oder Rücklagen?

Mit einer größeren Sondertilgung vor oder bei der Umschuldung reduzieren Sie die Restschuld deutlich. Das senkt die monatliche Belastung und kann den Weg zum Volltilger öffnen.

→ **JA: Weiter zu Sektion 4 – Strategie Sondertilgung**

→ **NEIN: Weiter zu Frage 3**

FRAGE 3: Können Ihre Kinder als Mithaftende einsteigen?

Wenn die Rente allein nicht reicht, kann die nächste Generation als 2. Kreditnehmer die Bonität stärken. Das ist oft die Lösung, wenn weder Volltilgung noch Sondertilgung möglich sind.

→ **JA: Weiter zu Sektion 5 – Strategie 2. Kreditnehmer**

→ **NEIN: Weiter zu Sektion 6 – Notfallstrategien**

Ihre Ergebnisse aus dem Entscheidungsbaum:

3. Strategie A: Volltilger-Darlehen

Das Ziel: Die Restschuld innerhalb der neuen Zinsbindung vollständig tilgen. Sie sind danach schuldenfrei und Ihr Haus gehört endgültig Ihnen.

Prüfpunkte:

☐ Monatliche Volltilger-Rate berechnet (z. B. mit Online-Rechner)?

☐ Rate liegt bei max. 35–40 % des Netto-Renteneinkommens?

☐ Zinsbindung so gewählt, dass Darlehen in der Laufzeit getilgt wird?

Woher bekomme ich das?

Finanzierungsrechner, Bank

Eigene Berechnung, Finanzberater

Bankangebot, Tilgungsplan



☐ Restliche Liquidität nach Ratenzahlung reicht für Lebenshaltung? *Haushaltsrechnung*

☐ Mindestens 2 Vergleichsangebote eingeholt? *Verschiedene Banken, Vermittler*

★ **Tipp:**

Viele Banken bieten spezielle Volltilger-Darlehen mit Zinsrabatt an. Fragen Sie gezielt danach – der Zinsvorteil kann über die Laufzeit mehrere tausend Euro ausmachen!

Ihre Notizen zu Strategie A:

4. Strategie B: Sondertilgung vor Umschuldung

Durch eine größere Einmalzahlung vor oder bei der Anschlussfinanzierung reduzieren Sie die Restschuld. Die neue monatliche Rate wird dadurch deutlich niedriger.

Prüfpunkte:

☐ Sondertilgungsrecht im aktuellen Vertrag geprüft (Höhe, Fristen)?

Woher bekomme ich das?

Darlehensvertrag, Sondertilgungsklausel

☐ Verfügbares Kapital für Sondertilgung beziffert?

Sparkonten, Festgeld, Wertpapierdepot

☐ Steuerliche Auswirkungen geprüft (z. B. bei Auflösung von Lebensversicherung)?

Steuerberater, Versicherungsgesellschaft

☐ Neue Restschuld nach Sondertilgung berechnet?

Eigene Berechnung, Bank

☐ Neue monatliche Rate mit reduzierter Restschuld tragbar?

Haushaltsrechnung, Finanzberater

■ **Achtung:**

Nach 10 Jahren Laufzeit haben Sie ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht (§ 489 BGB) – ohne Vorfälligkeitsentschädigung! Nutzen Sie dieses Recht, falls Ihr aktueller Zinssatz deutlich über dem Marktniveau liegt.

Ihre Notizen zu Strategie B:



5. Strategie C: Kinder als 2. Kreditnehmer

Wenn die Rente allein nicht ausreicht, können Ihre Kinder als Mithaftende einsteigen. Das verbessert die Bonität und ermöglicht häufig bessere Konditionen.

Prüfpunkte:

- ☐ Offenes Gespräch mit Kindern/Erben über die finanzielle Situation geführt?
- ☐ Bonität und Einkommenssituation der Kinder geprüft?
- ☐ Rechtliche Konsequenzen der Mithaftung besprochen (Haftung, Erbfall)?
- ☐ Gemeinsamer Banktermin vereinbart?
- ☐ Absicherung für den Fall des Todes der Eltern geklärt (Risikolebensversicherung)?

Woher bekomme ich das?

Familientermin

Gehaltsnachweis, SCHUFA-Auskunft

Notar, Familienrecht-Anwalt

Hausbank, unabhängiger Finanzierungsberater

Versicherungsberater

■ Achtung:

Die Mithaftung ist eine erhebliche Verpflichtung für Ihre Kinder. Besprechen Sie alle Szenarien offen – auch den Todesfall und die Möglichkeit, dass die Kinder selbst ein Darlehen aufnehmen möchten.

Ihre Notizen zu Strategie C:

6. Notfallstrategien: Wenn keine Option greift

Wenn weder Volltilgung, Sondertilgung noch die Einbindung der Kinder möglich ist, gibt es weitere Wege – prüfen Sie diese sorgfältig.

Prüfpunkte:

- ☐ Minimale Tilgungsrate (1 %) mit der Bank verhandelt?
- ☐ Forward-Darlehen geprüft (heutigen Zins für späteren Zeitpunkt sichern)?
- ☐ Teilverkauf oder Immobilienverrentung als Alternative geprüft?

Woher bekomme ich das?

Bankangebot, Kreditverhandlung

Bank, Finanzierungsvermittler

Spezialisierte Anbieter, Notar



- | | |
|---|---------------------------------------|
| ☐ Vollständiger Verkauf mit Rückmietung
(Sale-and-Leaseback) geprüft? | <i>Immobilienmakler, Rechtsanwalt</i> |
| ☐ Staatliche Förderung oder
Seniorenkredit-Programme recherchiert? | <i>KfW, Gemeinde, Sozialberatung</i> |

■ **Achtung:**

Unterschreiben Sie keine Teilverkauf- oder Verrentungsverträge ohne unabhängige anwaltliche Prüfung! Diese Modelle können erhebliche Risiken bergen. Nutzen Sie unsere Immobilienverrentungs-Checkliste als Ergänzung.

Ihre Notizen zu den Notfallstrategien:

7. Glossar: Wichtige Begriffe zur Anschlussfinanzierung

Verstehen Sie die Fachbegriffe für Ihr Bankgespräch.

Anschlussfinanzierung (Prolongation/Umschuldung)

Nach Ablauf der Zinsbindung wird ein neuer Zinssatz vereinbart. Prolongation: Verlängerung bei der gleichen Bank. Umschuldung: Wechsel zu einer anderen Bank mit besseren Konditionen.

Volltilger-Darlehen

Ein Darlehen, bei dem die gesamte Restschuld innerhalb der Zinsbindung zurückgezahlt wird. Am Ende der Laufzeit: null Restschuld.

Sondertilgung

Eine zusätzliche Zahlung außerhalb der regulären Raten. Reduziert die Restschuld und damit die Zinskosten. Oft auf 5–10 % der Darlehenssumme pro Jahr begrenzt.

Forward-Darlehen

Ein Darlehen, das Sie heute abschließen, aber erst in bis zu 5 Jahren abrufen. Sichert den heutigen Zinssatz gegen einen Aufschlag (Forward-Aufschlag).

§ 489 BGB – Sonderkündigungsrecht

Nach 10 Jahren Laufzeit können Sie Ihren Immobilienkredit mit 6 Monaten Kündigungsfrist ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen – unabhängig von der vereinbarten Zinsbindung.

Beleihungsauslauf (BLA)

Das Verhältnis von Darlehen zu Immobilienwert. Je niedriger der BLA (z. B. unter 60 %), desto bessere Zinsen bieten Banken an.



Weitere Notizen:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor dem Bankgespräch:

- Kennen Sie Ihre Restschuld, Ihren aktuellen Zinssatz und den Ablauftermin
- Berechnen Sie vorab die maximale monatliche Rate, die Ihre Rente trägt
- Holen Sie mindestens zwei Vergleichsangebote ein

✓ Bei der Verhandlung:

- Fragen Sie gezielt nach Volltilger-Zinsen und Sondertilgungsoptionen
- Nutzen Sie Ihr Sonderkündigungsrecht (§ 489 BGB), wenn Sie über 10 Jahre finanziert haben
- Vergleichen Sie Prolongation und Umschuldung – Treue wird selten belohnt

✓ Für Ihre Familie:

- Besprechen Sie die Mithaftung offen und ehrlich mit Ihren Kindern
- Klären Sie die Erbfolge und die Auswirkungen auf das Familienermögen
- Dokumentieren Sie alle Vereinbarungen schriftlich und notariell



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de