

Den Alterswohnsitz erfolgreich finanzieren



Foto: AlexRaths - Thinkstock.com

Um seniorengerecht zu wohnen, bedarf es mitunter einer Übersiedlung. Früher war es eher schwierig, dafür eine passende Finanzierung zu bekommen – das hat sich aber geändert.

VON MICHAEL KORDOVSKY

► **R**und drei Millionen Österreicher sind zwischen 45 und 69 Jahre alt. Laut einer bundesweiten Studie von Raiffeisen Immobilien können sich 68 Prozent der Befragten in dieser Altersgruppe vorstellen, kurz vor oder im Ruhestand ihren Wohnsitz zu wechseln. Zwölf Prozent sind bereits übersiedelt.

Mehr als die Hälfte jener, die ihren Plan bereits realisiert haben, konnte die neue Immobilie nicht zur Gänze durch den Verkaufswert der alten finanzieren. Diese Problematik ist vor allem im ländlichen Raum vorhanden, wenn eine Übersiedlung hin zu einer zentraleren und damit teureren Lage erfolgt. Darüber hinaus fordern seniorengerechte Bauten mit barrierefreier Ausstattung ihren Preis, egal wo sie stehen. Aus diesem Grund kommen viele an Immo-

bilienkrediten nicht vorbei. Erfreulicherweise stellen sich die Banken zunehmend auch auf die Zielgruppe der Generation 50plus ein.

Wohntraum mit über 50

Den wichtigsten Grundsatz bei der Kreditvergabe erklärt Markus Kosche, Vertriebsleiter für Privatkunden der UniCredit Bank Austria: „Bei der Hypothekarfinanzierung wird die Prüfung der Kreditrückführung immer auf die kreditwerbende Person abgestellt.“ Hypothekarische Sicherheiten alleine reichen also nicht aus. Dies fordert das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz.

Läuft die Kreditlaufzeit bis in den Ruhestand hinein, dann sollte sich trotz Einkommensknicke bei Pensionsantritt die Haushaltsrechnung noch ausgehen. Die meisten Banken kalkulieren die fiktive Rate mit einem Zins zwischen

3,5 und 4,5 Prozent jährlich. Diese Rate muss durch das frei verfügbare Einkommen zu decken sein.

Je geringer der monatliche Ratenaufwand ist, desto größer ist natürlich die Zusagewahrscheinlichkeit.

Bonität steigern

Und mit steigendem Eigenmittelanteil verbessern sich auch die Kreditkonditionen. Es liegt ohnehin nahe, dass man den Verkaufserlös des bisherigen Wohnsitzes als Eigenmittel beim Kauf des Alterswohnsitzes verwendet. Alternativ könnte der bisherige Wohnsitz aber auch vermietet werden. Der Vorteil hier sind höhere laufende Einkünfte, der Nachteil sind aber die geringeren Eigenmittel.

Diese können manchmal aber auch anderweitig aufgepeppt werden. So weisen die Experten der Bawag P.S.K. darauf hin, dass durch eine Einmalzahlung – sei es eine Abfertigung bei Pensionsantritt oder eine auslaufende Lebensversicherung – der offene Kreditbetrag reduziert werden kann, was auch die weitere monatliche Kreditbelastung reduziert. Eine solche Teiltilgung kann man von Beginn an einkalkulieren.

Stimmt das Einkommen und man muss den alten Wohnsitz nicht umgehend verkaufen, besteht noch die Möglichkeit einer Simultanhypothek. Das bedeutet, der alte und der neue Wohnsitz werden gleichzeitig zur Besicherung herangezogen.

Wo finanzieren?

Leider haben nach wie vor nicht alle Banken ältere Kreditnehmer als gute Kundschaft erkannt. Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina, empfiehlt: „Vor allem diverse Bausparkassen sind eine gute Adresse, zumal hier teils bis ins hohe Alter finanziert werden kann, vorausgesetzt die Eigenmittel stimmen.“ Ein Vorteil sei auch das stärker standardisierte Vergabeprozeder der Bausparkassen. „Unter den Banken, die

selbst Pensionisten bei entsprechendem Einkommen noch günstige Kredite gewähren, befindet sich die PSD-Bank Niederbayern-Oberpfalz mit variabel verzinsten Krediten zu teils unter einem Prozent p. a.“, schildert Draxl, und ergänzt: „Ebenfalls bei älteren Kreditnehmern gute Erfahrungen machten wir beispielsweise mit der Bawag P.S.K. und der Hypo Steiermark.“ Bei Letzterer ist zwar das Kreditende intern an das Erreichen des 75. Lebensjahres gekoppelt, doch eine Überschreitung dieser Altersgrenze ist möglich, wenn der Finanzierungsbetrag 50 Prozent des Liegenschaftswertes nicht übersteigt. **TIPP:** Ein Spezialprodukt für Senioren bietet schließlich die BKS Bank. Sowohl bei Übersiedlung als auch im Falle eines Umbaus in ein seniorengerechtes Eigenheim vergibt sie ihren „Silberkredit“, dessen Laufzeit unabhängig vom Alter bei bis zu 30 Jahren liegt. Bis zu fünf Jahre sind tilgungsfrei. Voraussetzung ist eine grundbücherliche Sicherstellung im ersten Rang.

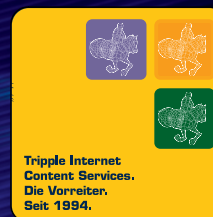
Die Altersgrenzen der Kreditinstitute

- Bawag P.S.K. und easybank: Höchstalter bei Kreditende: 80 Jahre
- Erste Bank: Endalter 80, darüber mit Ausnahmeregelung
- Hypo Steiermark: Kreditende bis 75. Lebensjahr, Ausnahme: Kreditbetrag geringer als die Hälfte des betreffenden Liegenschaftswertes.
- Hypo Vorarlberg: Höchstalter bei Kreditgewährung: 70 Jahre, am Ende der Laufzeit maximal 80 Jahre (Ausnahmen produktabhängig).
- PSD-Bank Niederbayern-Oberpfalz: Endalter bei Kreditende bis zur Lebenserwartung laut aktueller Sterbetafel.
- Raiffeisen Bausparkasse: Neuaufnahme bis zum vollendeten 65. Lebensjahr möglich; ohne grundbücherlicher Besicherung Laufzeit maximal zehn Jahre; bei grundbücherlich besicherten Darlehen Laufzeit bis zur Lebenserwartung laut aktueller Sterbetafel möglich.
- Raiffeisen in Wien: Letzte Rate spätestens im 80. Lebensjahr.
- s Bausparkasse: keine ausgewiesene Altersgrenze (hängt von jeweiliger Gesamtsituation ab).
- start:bausparkasse: Höchstalter bei Kreditende: 95 Jahre.
- UniCredit Bank Austria: Grundsätzlich keine Alterslimits, Prüfung der Rückzahlungsfähigkeit (laut Finanzierungsexperten ist 75 in der Praxis dennoch die übliche Grenze); variable Finanzierungen ab 1,125 Prozent p. a. machbar.
- Wüstenrot: Grundsätzlich am Ende der Laufzeit nicht älter als 80 Jahre; in Einzelfällen ist Überschreitung möglich.

6

| Verlag, Agentur, Vermarkter, Studio

Tripple



| Web-Design & Programmierung
 | Marketing & Onlinewerbung
 | Content & Fotografie
 | Medien & Vermarktung
 | Suche & Social