

Im Alter noch Immobilien finanzieren

Ab April 2023 sollen Senioren durch eine Neuregelung im Hypothekar- und Immobiliengesetz einfacher Kredite bekommen. Doch bereits jetzt gibt es passende Finanzierungen. Das GELD-Magazin zeigt konkrete Alternativen.

MICHAEL KORDOVSKY

Eine Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) soll einer Altersdiskriminierung bei der Kreditvergabe den Riegel verschieben. Bei der Vergabe von Finanzierungen sollen zukünftig die Lebenserwartung und das damit verbundene Endalter in den Hintergrund rücken. Vielmehr sollen die Kreditentscheidungen dann auf Basis vorhandener Sicherheiten getroffen werden. Kann der Kreditnehmer zu Lebzeiten die Rückzahlungsraten wahrscheinlich bedienen und decken die vorhandenen Vermögenswerte die Verbindlichkeiten ab, dann ist eine von Alter und Gesundheitszustand unabhängige Kreditgewährung möglich. Diesbezüglich gibt es aber kritische Stellungnahmen zur Novelle.

Ableben eines Kreditnehmers

Laut einer im Zusammenhang mit der Novelle geplanten Konsumentenschutzregelung dürfen Banken den Kredit nicht mehr automatisch kündigen und den Hinterbliebenen soll ausreichend die Möglichkeit gegeben werden, den bestehenden Kredit zu übernehmen. Dazu Daniela Barco, Vorstandin Privatkunden, UniCredit Bank Austria: „Bezüglich der Stellung der Erben enthält der Gesetzesentwurf (Redaktion: Novelle

„Wenn die Erbschaft durch die Erben unbedingt angenommen wird, bleiben auch die Konditionen unverändert.“

Daniela Barco, Vorstandin Privatkunden, UniCredit Bank Austria



des HIKrG) keine Änderungen, das heißt Erben können die Erbschaft und damit die Verpflichtungen aus dem Kredit weiterhin annehmen, bedingt annehmen oder ausschlagen“, und sie ergänzt: „Wenn die Erbschaft durch die Erben unbedingt angenommen wird, bleiben auch die Konditionen unverändert.“ Und den Erben naht Hilfe: „Die Erben erhalten dieselbe Unterstützung wie der Kreditnehmer selbst durch unsere Kreditexperten“, so Barco.

Interessante Infos gibt die Erste Bank: „Auch bisher stellt der Tod eines Kreditnehmers keinen Grund für eine automatische Fälligkeit des Kredits dar. Diese tritt nur dann ein, wenn der Kredit nicht mehr zurückgezahlt wird oder ein wichtiger Grund vorliegt, der die weitere Rückführung gefährdet. Wichtig ist, dass sich die Hinterbliebe-

Fallbeispiel: HYPO-LEBENSWEHT-KREDIT

Das Seniorenkredit-Angebot der Hypo Vorarlberg richtet sich an Kreditnehmer zwischen 60 und 75 Jahren, die bereits in Pension sind und sich Wünsche jenseits der KIM-Verordnung (also keine Immobilienfinanzierungen und Sanierungen), wie zum Beispiel eine Weltreise, der Kauf eines Wohnmobils oder die Aufbesserung der Pension, erfüllen möchten. Bei unbestimmter Kreditlaufzeit fallen nur monatliche Zinszahlungen an (auf Wunsch auch Zins- und Tilgungsraten möglich). Der maximale Kreditbetrag geht bis zur Hälfte des Belehnwertes eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, jedoch maximal 200.000 Euro (absolute Obergrenze). Die Tilgung erfolgt entweder durch Übernahme der Kreditsumme durch die Nachkommen, Verwertung der Immobilie oder Rückzahlung der Kreditsumme. Kreditzins: variabel: 6-Monats-Euribor +2,1 PP Aufschlag (per 09.02.: ca. 5,1 Prozent).

Fallbeispiel im Bankenvergleich

Angenommen, ein Pensionist, 65 Jahre alt, mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.500 Euro, möchte um 120.000 Euro den Umbau seines Hauses in ein altersgerechtes Eigenheim finanzieren; Wert der Liegenschaft: 400.000 Euro.

nen mit der Bank rechtzeitig in Verbindung setzen. Wenn die Erbschaft übernommen wird, treten die Erben automatisch in den Kreditvertrag zu unveränderten Konditionen ein.“ Und die BAWAG P.S.K. beschreibt ihr Prozedere so: „Sobald wir Kenntnis über das Ableben des Kunden erlangen, werden die Ratenzahlungen ausgesetzt. Dadurch kommt es zu keinem Terminverlust. Über die Übernahme der Verbindlichkeiten entscheiden die Erben im Zuge des Verlassenschaftsverfahrens.“

Laut s Bausparkasse bringt der April 2023 keine Ablaufänderungen im Todesfall: „Bei Ableben eines Darlehensnehmers wird der Kredit nicht gekündigt, sondern das Darlehen fließt (genauso wie das finanzierte Objekt) in den Nachlass ein und wird im Zuge der Rechtsnachfolge übernommen. In der Praxis wird spätestens im Nachlassverfahren vereinbart, wer ggf. in das Darlehen eintritt oder dieses übernimmt, soweit es mehrere Erben gibt.“ Auf folgenden Service weist die RLB OÖ hin: „Vorrangig übernehmen wir die Abwicklung mit dem Verlassenschaftsgericht bzw. Gerichtskommissär. Sämtliche erforderlichen Auskünfte und Meldungen werden gerne durchgeführt.“

Darauf ist zu achten

Es gibt für Senioren Zugänge zu inländischen Kreditinstituten, insbesondere Bausparkassen und über Kreditvermittler zu in Österreich tätigen deutschen Banken. Selbst Generationenkredite primär für Personen ab einem Alter von 60 Jahren sind möglich. Dazu Harald Draxl, Geschäftsführer des Kreditvermittlers Infina: „Dabei sind nur die Zinsen zu bezahlen. Eine fixe Laufzeit und somit ein fixer Rückzahlungszeitpunkt ist nicht vorgegeben. Der Kredit wird entweder durch den Kreditnehmer bei Lebzeiten oder bei Ableben entweder durch den Verkauf der Immobilie oder durch die Weiterführung des Kredites durch die Erben abgedeckt. Die Aufschläge sind jedoch im variablen Bereich meist höher als bei den klassischen Kreditangeboten.“

Generell ist bei Seniorenfinanzierungen die Kostenstruktur ein Faktor, was Draxl wie folgt skizziert: „Wichtig ist vor allem die Ko-

stenstruktur. Hier gibt es große Unterschiede zwischen den Anbietern. Darüber hinaus gilt es auch genau zwischen variablem oder fixem Zinssatz abzuwägen. Nicht alle angebotenen Produkte sind mit Fixzins erhältlich. Auch sind die Kreditsummen je nach Liegenschaftswert und folglich Beleihung beschränkt und es gelten bei manchen Anbietern generell Maximalkreditsummen.“

Bereits akzeptable Bedingungen

Institute, die konkrete Konditionen nannten, liegen durchaus im Rahmen des allgemein Marktüblichen. Auch bezüglich der Laufzeiten werden mögliche Spielräume ausgeschöpft sofern die Leistbarkeit stimmt. Dazu die RLB OÖ: „Um die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungs-Maßnahmen-Verordnung (KIM-V) einzuhalten, darf eine maximale Laufzeit von 35 Jahren nicht überschritten werden.“ Bezüglich Eigenmittel gilt eine maximale Kredithöhe von 90 Prozent vom Liegenschaftswert. <



„Auch sind die Kreditsummen je nach Liegenschaftswert und folglich Beleihung beschränkt und es gelten bei manchen Anbietern generell Maximalkreditsummen.“

Harald Draxl, Geschäftsführer bei Infina

SENIORENKREDITE FALLBEISPIEL (KONDITIONSERHEBUNG: 20. BIS 30. JÄNNER 2023)

VARIABLE VERZINSTE KREDITE	ZINS (INDIKATOR + AUFSCHLAG)	LAUFZEIT
MHB + VR-Bank*	3-Monats-EUR + 1 PP oder EZB-Leitzins + 1 PP	bis zu 40 Jahren, wenn Zinsen und Tilgung leistbar
RLB OÖ	3-Monats-EUR + 1,5 PP	mind. ca. 14 u. max. 35 Jahre
s Bausparkasse	Mind. Fixierung 1 J: 2,95 %; dann 12-Monats-EUR + 1,5PP	max. 35 Jahre
UniCredit Bank Austria**	3-Monats-EUR + 0,875 PP	üblich 20 bis 25 Jahre

FIXZINSKREDITE	FIXZINSSATZ	LAUFZEIT
10 Jahre		
MHB oder VR Bank*	ab 3,89 %	bis zu 40 Jahre
RLB OÖ	ab 4,25 %	mind. ca. 14 u. max. 35 Jahre
15 Jahre		
MHB oder VR Bank*	ab 3,99 %	bis zu 40 Jahre
RLB OÖ	ab 4,375 %	bis zu 35 Jahre
s Bausparkasse	3,90 %	mind. 15 u. max. 35 Jahre
20 Jahre		
MHB oder VR Bank*	ab 4,00 %	bis zu 40 Jahre
RLB OÖ	ab 4,375 %	bis zu 35 Jahre
s Bausparkasse	3,99 %	max. 35 Jahre
UniCredit Bank Austria**	4,3 % effektiv ***	üblich 20 bis 25 Jahre
25 Jahre		
MHB oder VR Bank*	ab 3,91 %	bis zu 40 Jahre
UniCredit Bank Austria**	4,3 % effektiv ***	25 Jahre u. individuell

*Erhältlich bei Infina, Quelle Infina, Konditionen „ab“; **Konditionen für gute Bonität; ***effektiv = inkl. Nebenkosten