

Jetzt kommen Senioren leichter an Kredite

Mit 1. Mai sind Gesetzesänderungen in Kraft, die Senioren den Zugang zu Immobilienkrediten erleichtern sollen. Die ersten positiven Veränderungen am Kreditmarkt sind bereits spürbar.

VON MICHAEL KORDOVSKY

Bislang war es für Menschen, die keine hohe Lebenserwartung mehr haben, schwierig, einen Kredit zu bekommen. Durch die Novelle zum Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) soll sich das ab 1. Mai ändern. Eine Kreditvergabe soll nun auch dann möglich sein, wenn die angestrebte Laufzeit die durchschnittliche Lebenserwartung der Verbraucher übersteigt, sofern durch Vermögenswerte die Abdeckung des auslaufenden Saldos sichergestellt ist.

Was verändert sich konkret?

„In Zukunft wird aufgrund der neuen Gesetzeslage bei Senioren auch die Besicherung durch die Immobilie eine

Egal, ob man selbst umbaut oder sanieren lässt – Senioren kommen nun leichter an Immobilienkredite. Höchstalter gibt es oft keines mehr, die Laufzeiten und die Konditionen wurden ebenfalls attraktiver.

größere Rolle spielen können“, sagt Daniela Barco, Vorständin Privatkunden, Unicredit Bank Austria, und ergänzt: „Laufzeiten von 20 Jahren oder 25 Jahren sind durchaus üblich. Im Einzelfall muss aber geprüft werden, welche Kreditlaufzeit angemessen ist. Die rechtlichen Änderungen haben hier sicherlich die Möglichkeiten

erweitert.“ Positiv äußert sich auch die Oberbank: „Die neuen Vergaberegeln für Seniorenkredite gelten in der Oberbank bereits seit Beginn 2023. Jede Privatfinanzierung muss, wie bisher auch, während der gesamten Finanzierungslaufzeit leistbar sein und entsprechend besichert sein.“

Auch die Raiffeisenlandesbank OÖ kann der Gesetzesnovelle etwas Positives abgewinnen: „Die nun gesetzlich zulässige Berücksichtigung der eigenen Wohnimmobilie in der Kreditwürdigkeitsprüfung als Vermögenswert und ansetzbarer Rückzahlungsbetrag wird Erleichterungen in der Antragsprüfung bzw. Kreditvergabe ermöglichen.“ Was eben, so die s Bausparkasse, bei der Kreditantragsprüfung speziell von Senioren (60 plus) zu einer „verstärkten Prüfung auf die Leistbarkeit sowie die Werthaltigkeit der Sicherheit“ führt.

Aus für Maximalalter 75 Jahre

Aufgrund des Zugangs zu Kreditangeboten von über 100 Partnerbanken hat Harald Draxl, Geschäftsführer des Kreditvermittlungsunternehmens Infina, einen breiten Marktüberblick. Seine Einschätzung: „Was sich bei



Seniorenkredite: Aktuelle Konditionen

	Top Bonität	Ausreichende Bonität
Variabel verzinsten Kredite		
Bawag	3-Monats-Euribor + 1,125%	3-Monats-Euribor + 1,125%
Oberbank	6-Monats-Euribor + 1,0%	6-Monats-Euribor + 1,2%
s Bausparkasse*	mind. Fixierung 1 J.: 2,95%; dann 12-Monats-Euribor + 1,5%	mind. Fixierung 1 J.: 2,95%; dann 12-Monats-Euribor + 1,5%
Unicredit Bank Austria*	3-Monats-Euribor + 1,0%***	3-Monats-Euribor + 1,125%
Wüstenrot*/**	12-Monats-Euribor + 0,95%	12-Monats-Euribor + 1,25%
Fixzins 15 Jahre		
Bawag	4,175%	4,425%
Oberbank	4,000% (Stand 31. 3. 2023)	4,200% (Stand 31. 3. 2023)
s Bausparkasse*	3,900%	3,900%
Fixzins 20 Jahre		
s Bausparkasse*	3,990%	3,990%
Start:bausparkasse	bonitätsunabhängig 4,10%	bonitätsunabhängig 4,10%
Wüstenrot*	3,800%	4,200%***
Fixzins 25 Jahre		
Bawag	4,025%	4,275%
Unicredit Bank Austria*	3,625%	3,750%

* Angeführte Konditionen nicht nur für Kunden über 60 Jahren. ** 12-Monats-Euribor für 2023 gefixt mit 2,87% (einmal im Jahr erfolgt Fixing). *** Bei Loan-to-Value unter 80%.
Konditionserhebung: 29. März bis 7. April 2023

manchen Instituten bereits geändert hat, ist das Endalter von Kreditkunden. Dieses wurde bis dato bei einigen Banken mit 75 Jahren festgesetzt und wurde nun entsprechend aufgeweicht. Manche Institute haben das Endalter sogar aufgehoben oder auf 85 Jahre und darüber erhöht. „Das hilft älteren Kunden, auch längere Kreditlaufzeiten und damit leistbarere Raten zu bekommen. Keine Altershöchstgrenze gibt es bei der Oberbank und bei der Bawag, „um zukünftig auch der angesprochenen Zielgruppe den Zugang zu Kreditmitteln zu ermöglichen“. Bei der RLB OÖ gibt es „grundsätzlich keine Beschränkung der Laufzeit auf die durchschnittliche Lebenserwartung“. Auch die Wüstenrot hat kein maximales Endalter festgelegt, zudem schildert sie: „Viele ältere Menschen wollen ihre Wohnung thermisch sanieren

oder altersgerecht umbauen. Das wird mit der Novelle nun erleichtert.“

Kredite ohne Tilgung

Teils bieten Banken darüber hinaus auch spezielle Kreditkreationen für Senioren an: Dabei sind vorerst nur die Zinsen zu zahlen. Beispielsweise bietet die Erste Bank seit Ende März 2023 für Neukunden ab einem Alter von mindestens 50 Jahren den s Immobilienwert Kredit an. Dazu die Erste Bank: „Dabei finanzieren wir bis zu 50 Prozent des Schätzwerts der Immobilie abzüglich etwaiger noch offener Hypotheken. Der Verwendungszweck ist individuell und nicht gebunden. Es können damit z. B. der Umbau oder die Sanierung, Kosten für Pflegebedarf, ein Zusatzeinkommen zur Pension, größere Investitionen, individuelle Wünsche oder Unterstützung

für die Kinder finanziert werden. Während der Laufzeit werden nur die Zinsen gezahlt (es kann auch mehr zurückbezahlt werden) und der offene Kreditbetrag ist bei endgültigem Auszug aus der Immobilie oder Ableben fällig.“ Alternativ kann freilich auch stets ein Erbe den Kredit übernehmen, um die Immobilie zu behalten.

Günstigere Konditionen

Die Konditionen für ältere Kreditnehmer werden tendenziell ebenfalls günstiger – aktuelle Beispiele siehe Tabelle linke Seite – und die Banken bei Finanzierungsanliegen zunehmend flexibler, siehe Fallbeispiel unten. Auch die Laufzeiten sind attraktiver als bisher, beispielsweise bis zu 30 Jahre bei der Oberbank; bis zu 35 Jahre Laufzeit sind es etwa bei der Erste Bank sowie der s Bausparkasse. **G**

Fallbeispiel: Finanzierung Umbau/Sanierung

Ein Pensionist, 68 Jahre alt, wohnt in einem unbelasteten Haus im Speckgürtel einer Großstadt. Wert des dreistöckigen Gebäudes: 800.000 Euro, ein Stockwerk ist vermietet und bringt monatlich 600 Euro Mieteinnahmen. Sparguthaben, ein Wertpapierdepot sowie Bullion-Goldmünzen im Gesamtwert von 100.000 Euro sind vorhanden. Die monatliche Pension beträgt 2.000 Euro.

Geplant sind der Umbau der ersten beiden Stockwerke in barrierefreie Einheiten und eine thermische Teilsanierung. Voraussichtliche

Kosten nach Förderungen: 200.000 Euro. Der Pensionist hat kein Auto mehr sowie durchschnittliche Lebenshaltungskosten.

Für sämtliche befragte Banken wäre der Fall finanzierbar, einige nennen konkrete Konditionen (siehe Tabelle links). Die Oberbank erklärt: „Ist die Finanzierung durch eine Höchstbetragshypothek voll besichert und unter Berücksichtigung der Wünsche des Kunden, erscheint uns hier eine langfristige Wohnbaufinanzierung über 150.000 Euro als sinnvoll.“ Es wäre auch möglich, den vollen Betrag

über die 200.000 Euro zu finanzieren, wahrscheinlich wolle der Kunde aber einen Teil seiner liquiden Eigenmittel einbringen. Andererseits „würden wir aber davon abraten, die kompletten Eigenmittel einzubringen. Daher halten wir eine langfristige Finanzierung über 150.000 Euro auf eine Gesamtlaufzeit von 20 Jahren für sinnvoll“, so die Oberbank. Die Entscheidung fix oder variabel verzinst obliegt dem Kunden nach Hinweis auf sämtliche Vor- und Nachteile.

Auch die s Bausparkasse sowie Wüstenrot würden den Fall bei Einbringung von mindestens 20 Prozent Eigenmittel (40.000 Euro) finanzieren.

Jedleseer Straße 104-106

1210 Wien
Das 494. Bauherrenmodell der IFA AG



Illustration Jedleseer Straße

Ihr Investment in Wien

- ✓ Inflationsschutz und Vermögenssicherung
- ✓ 5,1% Rendite*
- ✓ Steuerlich begünstigtes Investment
- ✓ Fixe Baukosten
- ✓ Erstvermietungsgarantie und inflationsgesicherte Mieteinnahmen

*Planwert

Jetzt informieren
+43 732 660 847
www.ifa.at

IFA | Institut für
Anlageberatung