

Wohneigentum als Besicherung

Senioren bekommen im Zuge einer Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes seit Mai 2023 leichter Wohnbaukredite und in abbezahlten Liegenschaften schlummern nun riesige Finanzierungspotenziale.

MICHAEL KORDOVSKY



soll eine neue Wohnung erworben werden – die richtigen Finanzierungen machen es jetzt möglich.

Zwei verschiedene Kreditvarianten

Dazu Harald Draxl, Geschäftsführer des Wohnbaukreditvermittlungsunternehmens Infina: „Senioren haben seit ca. zwei Jahren die Möglichkeit, in Österreich sogenannte tilgungsfreie Immobilienkredite aufzunehmen. Dabei darf kein wohnwirtschaftlicher Verwendungszweck wie Sanierung oder Umschuldung einer bestehenden Wohnfinanzierung vorliegen. Bei diesem Kreditmodell müssen nur die Zinsen bezahlt werden. Die Tilgung erfolgt in der Regel bei Ableben der Kreditnehmer. Natürlich kann der Kreditnehmer auch früher den Kredit zurückzahlen, indem er diesen durch Eigenmittel oder durch Verkauf der Immobilie tilgt. Alternativ können auch etwaige Erben den Kredit übernehmen bzw. diesen umschulden.“ Eine weitere Möglichkeit ist ein Immobilienkredit, den ein Pensionist zum Kauf, Bau oder Umbau sowie Sanierung einer Immo-

Mit den richtigen Finanzierungen lassen sich mit abbezahlten Liegenschaften im Alter noch so manche Wünsche realisieren.

Das Pensionsalter ist erreicht. Die Wohnliegenschaft ist vollkommen abbezahlt, aber die sonstigen Kapitalreserven halten sich in engen Grenzen. Doch bis ans Lebensende spartanisch leben muss nicht sein. Besteht der Bedarf an einem höheren Lebensstandard allgemein, sind Umbauarbeiten am Haus geplant oder

SENIORENKREDIT-KONDITIONEN IN ÖSTERREICH*

FONDSNAME	UNICREDIT BANK AUSTRIA	ERSTE GROUP	HYPO NÖ	HYPO VORARLBERG	S BAUSPARKASSE
Ausreichende Bonität					
Variabel (Indikator + Aufschlag)	3-Mo-EUR + 1,125 PP	3-Mo-EUR + 1,409 PP	25 J var.: 3-Mo-EUR + 1,375 PP	3/6-Mo-EUR + 1,25 PP	
15 Jahre Fixzins		3,574 %	3,50 %		3,34 %
20 Jahre Fixzins		3,602 %	3,55 %		3,49 %
Top Bonität					
Variabel (Indikator + Aufschlag)	3-Mo-EUR + 1 PP	3-Mo-EUR + 1,159 %	25 J var.: 3-Mo-EUR + 1,25 PP	3/6-Mo-EUR + 1,05 PP	
15 Jahre Fixzins		3,324 %	3,45 %		3,29 %
20 Jahre Fixzins		3,352 %	3,50 %		3,44 %
25 Jahre Fixzins	3,35 %				

*Befragung 11. bis 25. Januar 2025 – Quelle: eigene Recherche

bilie aufnimmt. „Dabei gelten seit der Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) mit Mai 2023 die gleichen Bedingungen wie für sonstige Kreditnehmer. Vor allem zielte diese Novelle darauf ab, dass ältere Kreditnehmer unabhängig von Alter und Lebenserwartung auch in den Genuss von langen Laufzeiten bis 35 Jahren kommen. Bei diesem Kreditmodell handelt es sich um eine klassische Immobilienfinanzierung, wo der Kredit auch mittels laufender Annuität getilgt werden muss“, erklärt Draxl, der noch folgende Empfehlung gibt: „Bei einer Seniorenfinanzierung sollte sichergestellt werden, dass die monatliche Belastung durch die Finanzierung problemlos tragbar ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Einbindung der vorgesehenen Erben der Immobilie in das Kreditberatungsgespräch und gegebenenfalls deren Mitverpflichtung anzuraten.“

Fallbeispiel Umbau und Sanierung

Angenommen, ein Pensionist, 70 Jahre alt, wohnt in einem unbelasteten Haus im Speckgürtel einer Großstadt. Der Wert des dreistöckigen Gebäudes beträgt 750.000 Euro, ein Stockwerk ist vermietet und bringt monatlich 600 Euro Mieteinnahmen. Sparguthaben im Gesamtwert von 90.000 Euro sind vorhanden. Die monatliche Pension beträgt 2.100 Euro. Es sind der Umbau der ersten beiden Stockwerke in barrierefreie Einheiten und eine thermische Teilsanierung geplant. Voraussichtliche Kosten nach Förderzuschüssen: 180.000 Euro. Der Pensionist ist körperlich fit und hat Erben.

Für die Hypo NÖ ist die Haushaltsrechnung mit den Mindestwerten bei einem frei verfügbaren Einkommen von 1.360 Euro darstellbar. Bei einem ausbezahlten Kreditbetrag von 177.241 Euro beträgt die monatliche Pauschalrate 1.055,74 Euro, was einem Fixzins für 20 Jahre von 3,45 Prozent p.a. (effektiv 3,89 %) entspricht.

Einen Annuitätenkredit in Höhe von 180.000 auf eine Kreditlaufzeit von 35 Jahre, davon zehn Jahre Fixzins von 3,85 Prozent p.a. (Stand 14.01.25) bietet die Hypo Vorarlberg, was einer Rate von monatlich 787,07 Euro entspricht. Im Falle eines vari-

ablen Zinses wären es 3,875 Prozent p.a. bzw. monatlich 789,79 Euro.

Lebensstandard aufbessern

Angenommen, ein 67-Jähriger hat eine unbelastete Wohnung im Wert von 350.000 Euro. Die monatliche Pension beträgt 2.500 Euro netto. Um den Lebensstandard aufzubessern, sollte in diesem Fall ein frei verfügbarer Hypothekarkredit mit unspezifischer Laufzeit von 150.000 Euro aufgenommen werden. Während der Laufzeit erfolgt nur die Zinszahlung, die Tilgung dann aus der Erbmasse oder durch Übernahme der Finanzierung durch die Erben.

Für diesen Fall bietet die Hypo NÖ ihren Imokredit 60+ mit unbestimmter Laufzeit und vierteljährlicher Zinszahlung an. Die Finanzierung endet mit Tod des Kreditnehmers oder bei Tilgung. Auch eine Neufinanzierung der Kreditsumme durch Nachkommen ist möglich. Die Finanzierungssumme beträgt maximal 50 Prozent vom ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft, jedoch höchstens bei 400.000 Euro. Die Besicherung erfolgt mittels Pfandrecht an der Liegenschaft in Höhe von 130 Prozent der Finanzierungssumme. Es gibt eine Fixzinsbindung für maximal 20 Jahre, danach Sechsmonats-Euribor plus Aufschlag.

Die Hypo Vorarlberg bietet dafür ihren Hypo-Lebenswert-Kredit, endfällig mit unbestimmter Laufzeit. Maximal 50 Prozent des ermittelten Belehnwertes (max. 200.000 Euro) stehen zur Verfügung. Während der Laufzeit fallen nur monatliche Zinszahlungen an. Es gibt einen Fixzinssatz oder einen variablen Kreditzins. Für das Fallbeispiel sind 150.000 Euro möglich zu einem variablen Zins von 4,725 Prozent p.a., was eine monatliche Zinsrate von 599,48 Euro bedeutet. Fallunabhängig gibt es noch den s Immobilienwert Kredit der Erste Bank für Kunden ab dem 50. Lebensjahr mit individuellem Verwendungszweck und maximaler Höhe bis zu 50 Prozent des Schätzwertes der Immobilie abzüglich bestehender Hypotheken. Während der Laufzeit werden nur die Zinsen bezahlt (mehr Rückzahlung ist möglich). Der offene Kreditbetrag ist bei endgültigem Auszug oder Ableben fällig. <



„Bei einer Seniorenfinanzierung sollte sichergestellt werden, dass die monatliche Belastung durch die Finanzierung problemlos tragbar ist.“

Harald Draxl, Geschäftsführer bei Infina

Häufige Verwendungszwecke und Vergabekriterien von Seniorenkrediten:

Verwendungszwecke:

Die häufigsten Verwendungszwecke dieser Altersgruppe sind der Kauf einer Eigentumswohnung oder die Sanierung des Eigenheimes. Umbau, Renovierungsarbeiten, aber auch Finanzierung der Altenpflege oder Finanzierung von Wohnraum für Angehörige sind weitere Verwendungszwecke.

Vergabekriterien:

„Wichtigste Voraussetzung bei jeder Kreditvergabe ist die Rückzahlungsfähigkeit“, so Daniela Barco, Vorständin Privatkunden, UniCredit Bank Austria. Und die Hypo Vorarlberg erklärt: „Altersabhängig sind unterschiedliche Beleihungsquoten vorausgesetzt, wobei das Höchstalter der Kunden bei Einräumung bei 75 Jahren liegt. Die Rückzahlungsfähigkeit muss bei einem Zinssatz von 6,5 Prozent nachhaltig gegeben sein, die Laufzeit beträgt max. 35 Jahre.“ Hinzu kommt noch die Einhaltung der KIM-VO (LTV von max. 90 % und max. DSTI von 40 %).