



Neu einrichten möchte man sich auch in der Pension. Mit einer Immobilie im Hintergrund ist eine Finanzierung kein Problem.

Finanzieren im Alter: Chancen und Grenzen für 60 plus

Seit einer Gesetzesnovelle vor rund zwei Jahren haben es Immobilienbesitzer ab 60 Jahren leichter, zu einem Kredit zu kommen. Wie sieht es in der Praxis aus? **VON MICHAEL KORDOVSKY**

Seit das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKriG) am 1. Mai 2023 geändert wurde, können Banken unabhängig vom Alter ihrer Privatkunden eine Finanzierung ermöglichen, wenn ohnehin eine Immobilie als werthaltige Sicherheit vorhanden ist, um notfalls den Kredit durch den Verkauf der Liegenschaft zu tilgen. Wie die von GEWINN befragten Banken versichern, ist die Kreditnachfrage durch die Generation 60 plus stabil. Häufigste Verwendungszwecke sind Sanierung und Renovierung eigener Immobilien, altersgerechte bzw. barrierefreie Umbauten, aber auch der Erwerb eines Alterswohnsitzes sowie finanzielle Unterstützung von Kindern bzw. Enkeln. Es kann aber auch die Finanzierung einer lang ersehnten Weltreise sein.

Laufzeit bis 35 Jahre

Was sind die Grundvoraussetzungen für eine Bank, um einen Kredit zu vergeben? Auch in dieser Altersgruppe

ist für sie die Leistbarkeit der monatlichen Rate und die Werthaltigkeit der bereitgestellten Sicherheiten am wichtigsten. „Mit dem Pensionsantritt ändert sich nicht nur die Einkommensstruktur, sondern auch das Ausgabenprofil von Menschen spürbar. Deshalb prüfen Banken nicht nur die aktuelle Bonität, sondern auch die finanzielle Belastbarkeit über die gesamte Laufzeit hinweg“, erläutert Christoph Kirchmair, CEO von Infina. Als Orientierungsrahmen für das Mindesteigenkapital gelten 20 Prozent von Kaufpreis plus Nebenkosten (tendenziell eher mehr). Regulär liegt die maximale Laufzeit wie auch bei jüngeren Kunden bei 35 Jahren, manche Institute bieten auch nur 30 Jahre.

Bei der Kreditantragsstellung hilft es, eine transparente Dokumentation der Einkünfte mitzubringen. „Bei noch berufstätigen Personen kann neben dem aktuellen Pensionskontoauszug auch eine Pensionskontohochrechnung sinnvoll sein, um den zu

erwartenden Bezug präzise darzulegen und mögliche Einkommenslücken zu identifizieren“, schildert Kirchmair. Zusätzlich gilt es, zu klären, wie sich der Haushalt nach dem Eintritt in den Ruhestand verändert und ob finanzielle Reserven für nicht planbare Ereignisse vorhanden sind.

Spezielle „Seniorenkredite“

Es gibt aber auch spezielle Seniorenprodukte, bei denen es darum geht, Liquidität aus seiner Immobilie zu ziehen. Meist erfolgt das mit einem Kredit ohne konkreten Verwendungszweck mit unbestimmter Laufzeit, während der nur monatliche Zinszahlungen anfallen.

Einen solchen hat beispielsweise die Hypo Vorarlberg mit dem Hypo-Lebenswert-Kredit im Angebot, der allerdings folgende Einschränkungen hat: Bei Kreditgewährung gilt ein maximales Alter von 75 Jahren, es dürfen maximal 50 Prozent des ermittelten Immobilienbelehntwertes aufgenom-

Seniorenkredite: aktuelle Konditionen

	Bawag	Erste Group	Hypo NÖ	Hypo Vorarlberg ¹⁾	Start:bausparkasse ²⁾	Unicredit Bank Austria
Top Bonität						
Variabel (Indikator + Aufschlag) ³⁾	3-M-Euribor +1,15%	3-M-Euribor +1,21%	–	6-M-Euribor +1,05%	–	3-M-Euribor +1%
10 Jahre Fixzins	3,60%	3,444%	3,51%	3,55%	–	Ab 3,15%
15 Jahre Fixzins	3,80%	3,588%	3,70%	3,85%	–	Individuell
20 Jahre Fixzins	–	3,621%	3,81%	–	4,05%	Individuell
25 Jahre Fixzins	3,85%	–	–	–	30 Jahre: 3,99%	Ab 3,59%
Ausreichende Bonität						
Variabel (Indikator + Aufschlag) ³⁾	3-M-Euribor +1,25%	3-M-Euribor +1,46%	–	6-M-Euribor +1,15%	–	3-M-Euribor +1,125%
10 Jahre Fixzins	3,70%	3,694%	3,71%	3,65%	–	Ab 3,28%
15 Jahre Fixzins	3,90%	3,838%	3,88%	3,95%	–	Individuell
20 Jahre Fixzins	–	3,871%	3,97%	–	4,05%	Individuell
25 Jahre Fixzins	3,95%	–	–	–	30 Jahre: 3,99%	Ab 3,72%

1) Konditionen für Tilgungskredit mit einer Laufzeit von 35 Jahren. 2) Konditionen bonitätsunabhängig! 3) 3-Monats-Euribor am 19. 9. 2025: 2,106 %, 6-Monats-Euribor am 19. 9. 2025: 2,107%. Stand: Mitte September 2025

men werden, absolute Obergrenze sind 200.000 Euro. Hat man ohnehin keine Nachkommen, kann die Tilgung mit Verkauf der Immobilie nach dem eigenen Ableben erfolgen, es ist aber auch eine Rückzahlung der Kreditsumme oder deren Übernahme durch die Nachkommen möglich.

Die Erste Bank bietet Kunden schon ab dem 50. Lebensjahr den S Immobilienwert-Kredit an, der auch individuell verwendbar ist, mit maximaler Beleihung von 50 Prozent des Schätzwerts der Immobilie (abzüglich etwaiger noch offener Hypotheken) und ebenfalls mit unbestimmter Laufzeit, während der nur Zinszahlungen

anfallen. Der offene Kreditbetrag ist bei endgültigem Auszug aus der Immobilie oder bei Ableben fällig.

Ein Produkt ab 60 Jahren ist der Immokredit 60+ der Hypo NOE für Reisen, Studium, Unterstützung von Nachkommen durch Ziehung liquider Mittel aus der Immobilie bei Bewahrung des Wohnrechts.

Die Voraussetzungen sind hier eine lastenfreie Wohnimmobilie und ein maximales Alter von 80 Jahren bei Kreditgewährung. Bei unbestimmter Laufzeit fallen vierteljährliche Zinszahlungen an. Die maximale Finanzierungssumme sind 50 Prozent des ermittelten Verkehrswerts der Immo-

bilie, jedoch höchstens 400.000 Euro. Es gibt einen Fixzinssatz für maximal 20 Jahre, anschließend gilt eine variable Verzinsung auf Sechs-Monats-Euribor-Basis.

Der Silberkredit der BKS Bank ist dagegen ein „normaler“ Kredit für Immobilienbesitzer, hier werden nicht nur Zinsen gezahlt, der Kredit wird auch laufend getilgt, am Ende ist man im Idealfall wieder schulden- und belastungsfrei. Höhe, Laufzeit und Rate können individuell angepasst werden, die maximale Laufzeit beträgt 30 Jahre, der Mindestkreditbetrag 40.000 Euro. Auch der Silberkredit ist für jeden Finanzierungszweck offen. **G**

Beispiel: Umbau und Sanierung mit 67 Jahren

Ein Pensionist, 67 Jahre, wohnt in einem unbelasteten Haus im „Speckgürtel“ einer heimischen Großstadt. Gebäudewert 900.000 Euro, Monatsmiete für das oberste Stockwerk 800 Euro, Pension 2.300 Euro, Ersparnisse 120.000 Euro. Vorhaben: Umbau der unteren Stockwerke in barrierefreie Einheiten, thermische Teilsanierung, Austausch Gasheizung gegen Wärmepumpe. Kosten: 200.000 Euro.

Laut Unicredit Bank Austria ist das Beispiel mit Konditionen für ausreichende Bonität (siehe Tabelle) grundsätzlich finanzierbar.

Die Hypo Vorarlberg liefert eine maßgeschneiderte Finanzierung: Tilgungskredit mit Nominale 200.000 Euro, Kreditlaufzeit 35 Jahre,

Besicherung mit Höchstbetragshypothek über 260.000 Euro. Verzinsung variabel 3,175 Prozent, Monatsrate 795 Euro. Oder Fixzinssatz zehn Jahre: 3,37 Prozent, Monatsrate 817 Euro.

Die Hypo NOE bietet dafür 3,75 Prozent Fixzins auf 20 Jahre (bei 20-jähriger Gesamtlaufzeit), die Monatsrate liegt bei 1.204 Euro.

Roland Hassler, Leiter der Finanzierungsabteilung der BKS Bank, bietet bei einer Laufzeit bis zu 30 Jahren Folgendes: Für einen zehnjährigen Fixzinssatz „beträgt der Aufschlag einen Prozentpunkt auf den jeweils gültigen Zehn-Jahres-Referenzzinssatz. Nach Ablauf der Fixzinsperiode erfolgt die Verzinsung variabel (Sechs-Monats-Euribor plus ein Prozentpunkt Auf-

schlag).“ Alternative ist ein variabler Zins zu den gleichen Konditionen.

Die Wohnbau-Finanzexperten der Infina sehen auf Basis des Einkommens eine monatliche Kreditrate von ca. 1.300 Euro grundsätzlich für finanzierbar, raten aber zu längeren Laufzeiten mit niedrigeren Annuitäten: „Eine langfristige Finanzierung mit einer Laufzeit von 35 Jahren und einer Fixzinsbindung über 20 Jahre bietet eine solide Lösung“, so Kirchmair. Bei einem kalkulierten Fixzinssatz von 3,5 Prozent ergibt sich eine monatliche Rate von etwa 870 Euro. Der finanzierbare Kreditbetrag zuzüglich Kreditnebenkosten in Höhe von fünf Prozent für die Sanierung beläuft sich insgesamt auf 210.000 Euro.