

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

