

Senioren und Baufinanzierung – Teil 1

Bekommen Rentner überhaupt noch einen Kredit?



Auch Rentner bekommen eine Baufinanzierung, wenn gewährleistet ist, dass die Finanzierungsrate bedient werden kann. Weshalb diese Vorgabe aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sinnvoll ist, welche Gesetzesänderung Lockerung verspricht und was Sie ab 55plus außerdem bedenken sollten.

Wer früher als 55plus ein Haus kaufte und durch Eigenmittel nur rund 50 % des Kaufpreises finanzieren musste, wurde selten gefragt, ob die Raten im Rentenalter denn auch noch bezahlt werden können. So kam es allerdings zu Fällen, in denen Rentner zwar ein fast schuldenfreies Haus hatten, aber nichts mehr zum Leben – denn ein Haus kostet nicht nur den einmaligen Kaufpreis, die laufenden Unterhaltskosten sind nicht zu unterschätzen: Dach, Heizung, Fassade, Fenster und Außenanlagen müssen regelmäßig gewartet und repariert werden. Deshalb ist es durchaus sinnvoll, dass der Gesetzgeber nun bei der Kreditvergabe verlangt, mehr auf die langfristige Bedienbarkeit des Darlehens zu achten als darauf, ob die Bank bei einem vorzeitigen Ableben des Kreditnehmers ein Ausfallrisiko zu tragen hat.

Die Immobilier-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) hilft Senioren

In den letzten 2 Jahren musste ein Baudarlehen für einen Senior so konzipiert sein, dass es bis zum Erreichen der statistischen Lebenserwartung getilgt war. Der Gesetzgeber wollte so womöglich das Vermögen der Erben erhöhen. Zum Glück für Senioren gibt es seit dem 01.Mai 2018 jedoch die Immobilier-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV), die besagt, dass das Darlehen nicht mehr während der statistischen Lebenserwartung zurückgezahlt sein muss, wie es vorher in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehen war. Nur noch die langfristige Bedienbarkeit

des Darlehens muss gewährleistet sein.

Sind wir bei 40 oder 50 % Beleihung nach Eintritt in den Ruhestand, während die monatliche Belastung ebenfalls nur etwa 35% der (voraussichtlichen) Renteneinnahmen beträgt, finanzieren viele Banken gern den 55plus-Kunden. Wer noch 10 Jahre an einem sicheren Arbeitsplatz vor sich hat, kann die Finanzierung auch aufteilen: Ein Teil des Darlehens wird innerhalb der ersten 10 Jahre komplett getilgt und das restliche Darlehen - basierend auf dem späteren Renteneinkommen – mit einer langen Zinsfestschreibung und angemessener Tilgung vereinbart.

Immobilienkauf fürs Rentenalter: Das sollten Sie bedenken

Wer nie eine eigengenutzte Immobilie besessen hat, unterschätzt womöglich den bindenden Faktor des Eigenheims: Zwar mag es romantisch erscheinen, nach einem Leben in der Stadt den Alterswohnsitz aufs idyllische Land zu verlagern. Allerdings ist das Landleben für Städter oft ungewohnt, die Infrastrukturen und die medizinische Versorgung sind nicht optimal für Senioren, der Weg zum nächsten Supermarkt ist womöglich nicht ohne Auto zu erreichen – und die Autofahrerkarriere je nach gesundheitlichem Zustand schneller beendet als geplant.

Wer sich jenseits der 55 für eine eigene Immobilie entscheidet, sollte vielleicht eher über einen zentral gelegenen, seniorengerechten Wohnsitz nachdenken. Unter Umständen kann es auch günstiger sein, einfach weiter Mieter zu bleiben. In dem Fall bindet man sein Geld nicht an einen immobilen Besitz, sondern kann im Laufe der Jahre entscheiden, wofür man sein Ersparnis gern einsetzen würde – für Reisen, eine bessere Wohnung, Pflegeunterstützung oder anderes. Man weiß nie, was die Zukunft bringt und eine eigene Immobilie könnte im Alter schnell mehr Last als Nutzen bringen.

Lesen Sie im nächsten Teil: Sie wollen definitiv eine Immobilie kaufen? Was Sie als (baldiger) Rentner beachten und wie Sie vorgehen sollten.

» In unserem Hauskauf-Manager werden die Vorgaben für die 55plus Immobilienkäufer berücksichtigt.

» [Oder Sie benutzen gleich unseren Baugeld-Vergleich](#)

Quelle: FMH-Finanzberatung. Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.