

Hypothek: Für Senioren meist günstiger als die Miete

Langfristige Finanzierung und viel Eigenkapital reduzieren das Risiko



Viele Senioren scheuen sich, eine Immobilie auf Kredit zu finanzieren. Dabei zahlen ältere Semester, die über einiges an Eigenkapital verfügen, Monatsraten, die weit unter der bisherigen Kaltmiete liegen. Und Erhöhungen sind ausgeschlossen!

Wer sich mit 30 oder 40 Jahren zur Finanzierung einer Immobilie entschließt, hat meist noch nicht viel Eigenkapital. In der Folge fließt ein respektable Teil der monatlichen Einnahmen in die Tilgung des Darlehens, sodass daneben kaum oder nur wenig Vermögen aufgebaut werden kann. Viele Bauherren streben daher an, spätestens bis zum Ruhestand schuldenfrei zu sein, um das Ziel „im Rentenalter mietfrei wohnen“ zu erreichen.

Etliche ältere Mieter verfügen über Guthaben

Anders sieht die Situation in einer späteren Lebensphase aus. Wer mit 55 oder 60 Jahren noch keine Immobilie sein eigen nennt, hat stattdessen meist Geld angespart – sei es über eine Lebensversicherung oder in einem Wertpapierdepot. Wird die Police ausbezahlt oder werden die Aktien bzw. Anleihen verkauft, verfügt dieser Personenkreis meist über eine stattliche Summe an Barvermögen.

Niedrigzinsen machen Immobilienkauf erschwinglich

In der aktuellen Phase der Niedrigzinsen kann es sich durchaus lohnen, diesen Betrag oder einen Teil davon in den Erwerb eines Alterswohnsitzes zu stecken. Denn auf diese Weise lassen sich die Kosten für das Wohnen im Vergleich zur Kaltmiete unter Umständen drastisch verringern, wie folgendes Beispiel zeigt: Ein Paar, das kurz vor der Rente steht,

zahlt für eine 100-Quadratmeter-Wohnung in einer Kleinstadt aktuell 800 Euro an Kaltmiete. Nach Auszahlung der Lebensversicherung in Höhe von 125.000 Euro entscheiden sich die angehenden Senioren zum Kauf einer höherwertigen Wohnung mit 80 Quadratmetern zum Preis von 250.000 Euro.

Wohnkosten halbieren sich nahezu

Die Rechnung sieht nun so aus: Die Eheleute bringen 50 Prozent des Kaufpreises an Eigenkapital mit und müssen daher noch 125.000 Euro aufnehmen. Dafür zahlen sie bei einer Darlehenslaufzeit von 30 Jahren und einer Tilgung von einem Prozent beim günstigsten Anbieter aktuell einen Effektivzins von 3,22 Prozent (Stand 08/2013). Das entspricht einer monatlichen Belastung von 425 Euro im Monat, sodass sich die Wohnkosten gegenüber der aktuellen Kaltmiete nahezu halbieren.

Mieter mit Auszahlplan profitieren kurzfristig

Wenn das Paar denselben Betrag in einen Auszahlplan investieren würde, könnte es sich 30 Jahre lang monatlich 475 Euro nach Steuern auszahlen lassen, um damit die Miete zu reduzieren. Damit profitieren Mieter mit Auszahlplan zu Beginn der Rentenzeit; auf lange Sicht dürften aber Eigentümer besser fahren. Denn: Die Miete wird im Laufe der 30 Jahre vermutlich (deutlich) ansteigen, die Kreditbelastung bei obigem Angebot bleibt jedoch gleich. Damit kommt jede Rentenerhöhung in den nächsten drei Jahrzehnten den Senioren direkt und vollständig zugute, da sie nicht für die gestiegene Miete aufgewendet werden muss.

Die Bank spielt in aller Regel mit

Auch die Banken sehen in einer solchen Finanzierung ein gutes Geschäft. Sie haben zu Beginn lediglich 125.000 Euro „im Feuer“, erhalten dadurch aber Zugriff auf eine doppelt so wertvolle Immobilie. Stirbt der Schuldner vor Ende der Darlehenslaufzeit, kann das Kreditinstitut sicher sein, dass es seinen Einsatz bzw. den verbleibenden Betrag durch den Verkauf der Immobilie problemlos zurückbekommt. Daher sind Immobilienfinanzierungen für Senioren auch aus Sicht der Banken ein risikoloses Geschäft, sofern der Anteil des

Eigenkapitals ausreichend hoch ist.

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