

Baufinanzierung im Alter

Immobilien sind nicht nur etwas für junge Käufer. Auch mit 50 oder 60 Jahren kann man sich den Traum von den eigenen vier Wänden noch erfüllen. Die Finanzierung muss aber passen.

VON KATJA FISCHER (DPA)

Ein eigenes Haus kaufen mit 50? Oder eine Eigentumswohnung mit 60? Warum denn nicht? Alter ist jedenfalls kein Argument, das grundsätzlich gegen den Kauf einer Immobilie spricht. „Allerdings sollte man sich beim Immobilienkauf immer vor Augen führen, dass das Geld fest gebunden ist“, sagt Max Herbst von der FMH-Finanzberatung in Frankfurt. „Man setzt also einen Teil seiner Flexibilität aufs Spiel.“

Gerade für ältere Kunden kann das ein wichtiger Punkt sein: „Wenn die Rente später gerade mal ausreicht, um den Belastungsvorgaben der Banken zu entsprechen, ist es vielleicht vernünftiger, das Geld stattdessen gut anzulegen und es für ein entspanntes Rentnerleben zu verwenden“, erklärt der Finanzexperte.

Bei den Banken bestehen in der Regel keine Bedenken bei älteren Kunden. „Das Alter spielt bei Verhandlungen über eine Baufinanzierung keine Rolle“, sagt zum Beispiel Sven Schüler von der Westdeutschen Landesbausparkasse in Münster. Im Vordergrund stünden die Art des Bauvorhabens und die Bonität des Kunden. „Bank und Kunde müssen sicher sein, dass der monatliche Aufwand für den Kredit dauerhaft leistbar ist. Aber das betrifft alle Kunden, nicht nur die älteren.“

Aus Sicht von Hartmut Schwarz von der Verbraucherzentrale Bremen haben Kunden im höheren Alter sogar Vorteile gegenüber Jüngeren. In den letzten Arbeitsjahren seien die Gehälter meist höher als zu Beginn des Arbeitslebens. Da könne einiges angespart werden. Oft erhalten sie noch Geld aus Lebensversicherungen, anderen Kapitalanlagen oder aus dem Verkauf ihres alten Familienhauses.

„Dafür fehlt ihnen im Vergleich zu jüngeren Kunden Zeit“, schränkt Schwarz ein. „Bis zum Renteneintritt sollte der Kredit bezahlt oder nur noch eine überschaubare Restschuld vorhanden sein.“

Auch nach dem Renteneintritt ist ein Haus im Prinzip noch zu finanzieren, die Bedingungen hierfür legen die Finanzinstitute fest. „Einige Banken haben ein Höchstalter festgelegt, zum Beispiel 65 bis 75 Jahre“, erklärt Schwarz. „Andere finanzieren nur einen Teil des Wertes der Immobilie oder bestehen auf einer höheren Tilgung. Das sei aber auch im Interesse älterer Kunden, die möglichst niedrige Kredite aufnehmen und sie schnell tilgen wollen.“

Flexibel bleiben

Er empfiehlt Bauherren, im Vertrag flexible Optionen zu vereinbaren – wie Tilgungssatzwechsel oder Sondertilgungen. „Später lässt sich das nicht mehr nachholen.“

Auch die Stiftung Warentest rät zu flexiblen Krediten, bei denen die anfangs vereinbarte Rate nachträglich noch geändert werden kann.

Manchmal verlangen Banken jedoch, dass Kinder der Bauherren mit in den Vertrag eintreten. „Das sollte man nicht akzeptieren und sich lieber ein anderes Institut suchen“, so Schwarz. Er rät auch von Bankangeboten ab, die eine Restschuldversicherung als Voraussetzung für die Kreditvergabe verlangen. „Das ist heute nicht mehr Standard.“ Wer als Bauherr meint, eine Restschuldversicherung zu benötigen, könne sie sich günstiger auf dem freien Markt besorgen.

Um eine Baufinanzierung auf die Beine zu stellen, müssen ältere Bauherren ganz genau ihre persönlichen Finanzen checken. Gerade der Übergang vom Arbeitsleben in die Rente ist heikel. „Wenn das Haushaltseinkommen vor dem Rentenbeginn noch 4000 Euro betrug, kann es danach nur noch bei der Hälfte liegen“, weiß Schwarz. „Damit lassen sich Raten von 800 bis 900 Euro nicht mehr stemmen.“

Bauherren, bei denen die Finanzierung bis ins Rentenalter hinein läuft, müssen der Bank ihren Rentenbescheid oder die -prognose vorlegen. Die Banken sind verpflichtet, den Kunden detailliert darüber zu informieren, welche Kosten monatlich fällig sind und wann die Laufzeit des Kredits endet. In der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die seit 2016 gilt, wurden die Anforderungen noch einmal konkretisiert. Um Immobilienfinanzierungen sicherer zu machen, sind Bank und Kunde gehalten, sehr vorsichtig zu rechnen.

„Das Augenmerk liegt darauf, wie sich die Einnahmen der Kreditnehmer in Zukunft entwickeln und ob auch nach dem Renteneintritt noch genug Spielraum bleibt“, erklärt Schüler.

Gut überlegen

Ein Hauskauf will generell gut überlegt sein, besonders wenn man nicht mehr 30 oder 40 ist. Alte Bäume verpflanzt man nicht gern. Stellt sich heraus, dass das Häuschen im Grünen doch nicht das Richtige ist, wird der Verkauf zum Verlustgeschäft. „Fehlkäufe kosten extra“, warnt Max Herbst. „Die zehn bis zwölf Prozent Kaufnebenkosten sind dann in jedem Fall weg.“