

ALTERSGERECHT WOHNEN



Bildquelle: Ok-Yavdat / Shutterstock.com

**Beim Bauen oder Renovieren sinnvoll planen
und Fördermittel nutzen**

bia||o.de

Ihr Geld verdient mehr.

Altersgerecht wohnen

Beim Bauen oder Renovieren sinnvoll planen und Fördermittel nutzen

von Helga Riedel

Während der Corona-Pandemie standen Alten- und Pflegeheime so sehr im öffentlichen Fokus, dass leicht der Eindruck entstehen konnte, die Mehrheit älterer Menschen verbringe ihren Lebensabend in solchen Einrichtungen. Das ist glücklicherweise nicht der Fall. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) leben 96 Prozent der über 65-Jährigen im oftmals schon seit Jahrzehnten von ihnen bewohnten eigenen Zuhause. Altersgerecht sind die Immobilien allerdings in den seltensten Fällen. Nach Schätzungen der Immobilienbranche sind derzeit gerade einmal 800.000 Wohneinheiten barrierefrei oder -arm und damit zwei Prozent aller Einfamilienhäuser und Wohnungen. Von den von Senioren bewohnten Immobilien sind es sogar nur mickrige drei Prozent. Und jetzt kommen die geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter. Im Jahr 2030 werden so die Eigentümer und Hauptmieter von sieben Millionen Haushalten über 75 Jahre alt sein. Damit sie auch dann noch ein Leben ohne gravierende Einschränkungen im Alltag führen können, empfiehlt es sich, rechtzeitig vorzusorgen – zumal viele der geförderten Maßnahmen einen Komfortgewinn in jedem Alter mit sich bringen.

Beispiel Badezimmer:

Die Kinder sind erwachsen, eigentlich badet nun niemand mehr und an den Fliesen aus den 80ern hat man sich auch satt gesehen. Ein modernes Bad in Naturtönen mit einer großzügigen ebenerdigen Dusche mit Massagedüsen, einer gemauerten Bank und Klarglaswänden – das wäre ein Traum. Ein Traum, der sich mithilfe staatlicher Förderung verwirklichen ließe. Ob Fernbedienung fürs Garagentor, Überdachung des Hauseingangs, Anbau eines Balkons oder Smart-Home Systeme – hinter dem Begriff „altersgerecht“ verstecken sich viele jedem willkommene Annehmlichkeiten.

Und wenn die Förderung nicht ausreicht, können Eigenheimbesitzer mit abbezahlter Immobilie bei Banken zinsgünstige Darlehen erhalten. Mehr dazu auf der letzten Seite dieses Textes.



Mit einem Klick zur gewünschten Plattform:

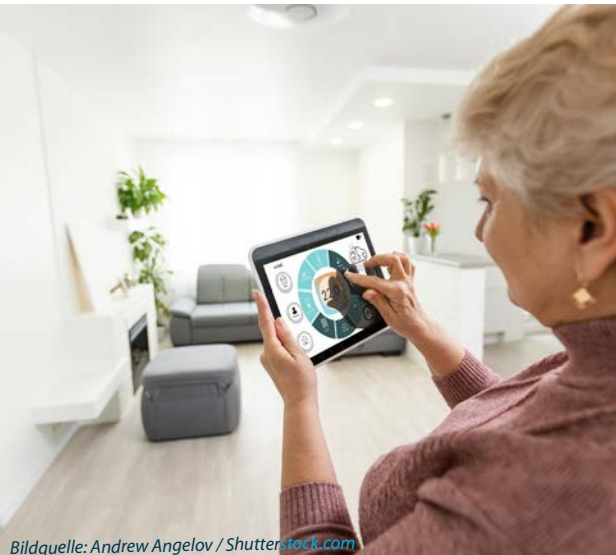


Altersgerechter Umbau – diese Maßnahmen werden gefördert

- Barrierefreie Wege rund ums Haus – etwa zu Garage, Mülltonne und Sitzplatz
- Neuanlage oder Umbau von Stellplätzen für Auto, Fahrrad, Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator und deren Überdachung
- Abbau von Barrieren an Haus- und Wohnungstür, Überwindung von Treppen durch Rampen, Aufzüge oder Treppenlifte und Überdachung des Eingangsbereichs
- Anpassung von Wohnung oder Haus durch Schwellenabbau, Verbreiterung der Türen oder neue Raumaufteilung durch Versetzen von Wänden
- Erschließung oder Schaffung von Balkonen, Terrassen oder Loggien



Bildquelle: pu_kibun / Shutterstock.com



Bildquelle: Andrew Angelov / Shutterstock.com

- Modernisierung von Bädern und Toiletten mit ebenerdigen Duschen, neuen Sanitärobjekten wie Badewannen, Waschbecken, Bidet, Toilette, Anbringung von Haltegriffen
- Schaffung von barrierearmen Gemeinschaftsräumen durch Um- oder Anbau zum Beispiel in Mehrgenerationenhäusern
- Unter dem Begriff „Ambient Assisted Living“ (AAL) zusammengefasste Smart Home Systeme für automatisch beziehungsweise per Fernbedienung oder Smartphone steuerbare Rollläden, Fenster, Türen, Lampen, Heizungs- und Klimatechnik, Gegensprechanlage und Videoüberwachung des Haus-/Wohnungseingangs (nicht gefördert werden Endgeräte wie Smartphones, Tablets oder Computer).



Bildquelle: godshutter / Shutterstock.com

Ferner fördert die KfW im Produkt „Altersgerecht Umbauen“

- das Gesamtpaket von Umbaumaßnahmen zum „Standard Altersgerechtes Haus“
- die Umwandlung nicht zum Wohnen genutzter beheizter Flächen zum Beispiel ehemals Läden, Gewerbe, Handwerk in barrierearmen Wohnraum
- den Ersterwerb von barrierearm modernisiertem Wohnraum, sofern die Kosten dafür separat im Kaufvertrag ausgewiesen sind.

Maßnahmen zum Einbruchschutz

- Einbau von einbruchhemmenden Haus- und Wohnungstüren sowie Kelleraußentüren mindestens gemäß DIN EN 1627
- Einbau einbruchhemmender Garagentore und -türen, wenn ein direkter Zugang ins Haus besteht
- Einbau von Nachrüstsystemen für Haus-/Wohnungstür, Fenster, Balkon- und Terrassentüren wie Spion, Zusatzschlösser, abschließbare Griffe etc. (Der Einbau von neuen einbruchhemmenden Fenstern, Balkon- und Terrassentüren wird ausschließlich über das Produkt „Energieeffizient Sanieren“ gefördert)
- Installation einbruchhemmender Gitter an Fenstern und Kellerschächten sowie von Roll- oder Fensterläden
- Einbau oder Verbesserung einer umfänglichen Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Installation von Alarm- und Notrufsystemen.



Bildquelle: Galina-Photo / Shutterstock.com



Das „zweite Zuhause“ am Urlaubsort kann man dagegen nicht mit staatlicher Hilfe altersgerecht auf Vordermann bringen, genauso wenig wie den Laden oder die Büroräume – auch wenn sie im eigenen Haus oder einem Nebengebäude angesiedelt sind. Ferienimmobilien, Gewerbeflächen, Alters- und Pflegeheime sind von der Förderung ausgeschlossen. Hat man bereits ein Darlehen für Renovierungen aufgenommen, lassen sich Umschuldung oder Nachfinanzierung nicht über das Förderprogramm regeln – auch wenn es sich um Maßnahmen des altersgerechten Umbaus handelt. Egal, ob Kredit oder Zuschuss – der Antrag auf Förderung muss immer vor Auftragserteilung, dem Beginn von Umbauarbeiten und auch vor dem Kauf der dafür notwendigen Materialien erfolgen.

Welche Maßnahmen sind sinnvoll?

Egal, ob bei Neubau oder Renovierung sollte man auch schon in jungen Jahren das Alter mit seinen möglichen Einschränkungen im Blick haben. Wichtigster Aspekt beim altersgerechten Wohnen ist die Barrierefreiheit an allen Türen und der Dusche. Zwar landet nicht jeder ältere Mensch irgendwann im Rollstuhl, doch Schwellen sind in jedem Fall Stolperfallen und auch hinderlich – sei es für den Kinderwagen oder eben einen Rollator. Wie perfekt und umfassend vor allem die vorausschauende Altersgerechtigkeit ausfallen soll, muss jeder für sich entscheiden. Wer unsicher ist, was von all den möglichen Maßnahmen sinnvoll ist, kann sich von kompetenten Fachleuten beraten lassen. Sie können beurteilen, welche Veränderungen im Wohnumfeld sinnvoll sind, damit man auch im Alter bequem und sicher zu Hause leben kann. Die Wohnberatung ist allerdings zwischen Kiel und Konstanz höchst unterschiedlich organisiert. Träger können staatlichen Stellen, karitative Organisationen, Vereine oder auch ehrenamtlich tätige Privatpersonen sein. Wer vor Ort zuständig ist, erfährt man auf der Seite der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung. In Sachen Einbruchschutz berät die Polizei zum

einen sehr umfangreich im Internet und zum anderen in den flächendeckend vorhandenen Beratungsstellen und auch kostenlos vor Ort. Entsprechende Angebote gibt es auf den Seiten k-einbruch.de und polizei-dein-partner.de.



Bildquelle: Palatinate Stock / Shutterstock.com

Sollen größere Bauvorhaben – sei es ein Neubau, die Komplettisanierung eines Altbaus oder aufwendigere Umbauten – nach den Kriterien für ein altersgerechtes Zuhause durchgeführt werden, braucht man Architekten, Ingenieure und Handwerker, die sich mit der Materie auskennen. Dies ist besonders wichtig, wenn man eine Förderung der KfW anstrebt, denn sie setzt bestimmte technische Standards und DIN-Normen voraus.

Mit dem kostenlosen
biallo.de Newsletter
immer aktuell informiert



Bei der Suche nach entsprechenden Fachleuten helfen:

- Bundesarchitektenkammer
- Bundesingenieurkammer
- Zentralverband Sanitär, Heizung, Klima
- Barrierefrei.de

Da man bei jedem Bauvorhaben auch die Energieeffizienz im Blick haben sollte, empfiehlt es sich, auch dafür einen Fachmann hinzuziehen. Adressen von Energieberatern findet man unter anderem auf den Internetseiten von "Die bundesweite Interessenvertretung für Energieberater GIH" oder auf co2online.de.

Ist die Planung für das altersgerechte Bauvorhaben abgeschlossen, heißt es Kostenvoranschläge von Handwerksbetrieben und Fachfirmen einzuholen. Denn nur, wenn aus den Angeboten klar hervorgeht, dass es sich um Maßnahmen im Sinne des Kriterienkatalogs der KfW handelt und das Investitionsvolumen feststeht, können entsprechende Fördermittel als Kredit oder möglicherweise Zuschuss beantragt werden.



Bildquelle: JeannieR / Shutterstock.com

Mit welchen Kosten muss man rechnen?



Laut Statistischem Bundesamt haben sich die Baupreise zwischen 2010 und 2020 um 29 Prozent erhöht. Die von der KfW berechneten durchschnittlichen Kosten von 19.000 Euro für den altersgerechten Umbau einer Wohnung im Jahr 2017 dürften heute also um mindestens 15 Prozent gestiegen sein und damit bei 21.850 Euro liegen. Die KfW gibt allerdings keine Auskunft darüber, welche Maßnahmen durchschnittlich am häufigsten durchgeführt wurden. Die große Badsanierung kann es wohl nicht gewesen sein. Denn nach den Erfahrungen von Verbund Pflegehilfe, der größten deutschen Pflegeberatung, liegen die Kosten dafür zwischen 15.000 und 30.000 Euro, eine Teil-Badsanierung gibt es dagegen schon ab 8.000 Euro. Die Kosten für Treppenlifte starten bei 3.800 Euro für ein gerades Stockwerk, müssen Kurven und Winkel überwunden werden, erhöht sich der Preis bis auf 15.000 Euro. Dafür bekommt man dann allerdings auch schon einen Home-Lift, der keinen gemauerten Schacht benötigt. Der Preis einer Türerweiterung liegt je nach Material der Mauer zwischen 400 und 750 Euro und die einbruchssichere Eingangstür gibt es ab 600 Euro aufwärts. Eine barrierefreie Küche ist in der Neuanschaffung nicht teurer als andere, für den Umbau einer kleinen vorhandenen Küche reichen in der Regel etwa 2.000 Euro aus.

Wer kann die Fördermittel beantragen?

Kredit und eventuell Zuschuss der KfW können Privatpersonen beantragen, die Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses sind, eine frisch altersgerecht sanierte Immobilie erwerben wollen, eine Eigentumswohnung in einer privaten Eigentümergemeinschaft besitzen und auch Mieter. Das Alter spielt dabei keine Rolle. Man kann auch kurz vor der Pensionierung stehen oder bereits im Ruhestand sein. Die Gewährung der Förderung ist zudem unabhängig von der Höhe des Einkommens oder der Größe der betreffenden Immobilie. Mieter sollten Folgendes beachten: Bauliche Veränderungen, der Austausch von Sanitäröbekten oder auch die Sicherheits-Aufrüstung an Türen und Fenstern müssen selbstverständlich mit dem Vermieter abgesprochen werden. Einen rechtlichen Anspruch auf einen altersgerechten Umbau hat man als

Mieter nicht – es sei denn, es liegt ein berechtigtes Interesse vor. Das wäre dann der Fall, wenn ohne Veränderungen in der Wohnung die Bewältigung des Alltags nicht mehr möglich ist. Doch auch dann kann sich der Vermieter quer stellen – etwa mit dem Hinweis auf eine untragbare Beeinträchtigung der anderen Mieter im Haus. Willigt der Vermieter in die Umbaumaßnahmen ein, kann er eine Kautions für den Rückbau beim Auszug verlangen. Ein kluger Eigentümer wird allerdings sinnvollen Veränderungen zustimmen und sich eventuell auch an den Kosten beteiligen, erhöht eine altersgerechte Ausstattung doch letztendlich den Wert seiner Immobilie. In jedem Fall sollte das Prozedere schriftlich in einem von beiden Parteien unterschriebenen Vertrag festgehalten werden.



Bildquelle: Alexander Rath / Shutterstock.com

So fördert die KfW den altersgerechten Umbau

Der Staat fördert die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum bei Neu- und Umbau sowie dem Ersterwerb barrierearmer Immobilien mit Krediten und, je nach Finanzlage, mit Zuschüssen. Das KfW-Bankdarlehen für den Einbau eines Aufzugs zu verwenden und für die neue einbruchhemmende Haustür einen Zuschuss zu beantragen – das geht allerdings leider nicht. Da sowohl die Reduzierung von Barrieren als auch der Einbruchschutz zum Förderbereich „Altersgerecht Umbauen“ gehören, muss man sich zwischen Kredit und Zuschuss entscheiden. Bei größeren Investitionen ist sicher der Kredit die bessere Wahl. Pro Objekt gewährt die KfW ein Darlehen von bis zu 50.000 Euro, das über Banken, Sparkassen oder Versicherungen beantragt und abgerufen werden kann. Der derzeitige Effektivzins pro Jahr liegt bei 1,54 Prozent, der Sollzins bei 1,53 Prozent bei zehn Jahren Laufzeit, zwei tilgungsfreien Anlaufjahren und fünf Jahren Zinsbindung und damit deutlich unter den üblichen Zinsen für Baukredite. Sondertilgungen sind bei diesem Kredit nicht möglich. Während der Zinsbindung sind Teilrückzahlungen komplett ausgeschlossen und wer den gesamten Kredit vorzeitig ablösen möchte, muss eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Läuft dagegen der Kredit über zehn Jahre, die Zinsbindung aber nur über fünf, kann man an deren Ende ohne zusätzliche Kosten Sonderzahlungen leisten oder den Kredit ganz ablösen. Wer in absehbarer Zeit mit größeren Geldbeträgen beispielsweise aus Versicherungen, Abfindungen oder Erbschaften rechnet, sollte also dies in die Kalkulation einbeziehen.

Zuschüsse für die Barrierereduzierung können seit dem 1. Juli 2022 wieder beantragt werden, die Fördermittel für Einbruchschutz sind dagegen derzeit ausgeschöpft. Beantragen kann man den Zuschuss direkt im Online-Portal der KfW, mit detaillierten Angaben über die geplanten Maßnahmen und deren voraussichtliche Kosten laut Angeboten. Auf keinen Fall darf zu diesem Zeitpunkt bereits mit Umbauarbeiten begonnen oder ein Handwerksbetrieb beauftragt worden sein. Erhält man eine Zusage für die finanzielle Unterstützung, kann es damit losgehen. Ausgezahlt wird der Zuschuss dann nach Einreichung der entsprechenden Rechnungen.



Der Kredit oder Zuschuss aus dem Bereich „Altersgerecht Umbauen“ darf mit Fördermitteln aus anderen Programmen, beispielsweise „Energieeffizient Sanieren“ kombiniert werden. Einbruchhemmende neue Fenster sind sogar nur darüber förderbar. Hier gibt es nur noch Kredite, Zuschüsse kann man über das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ beantragen. Dabei muss am Ende der Sanierung allerdings ein Effizienzhaus herauskommen. Darüber hinaus lassen sich weitere Förderpötte anzapfen und miteinander kombinieren. Denn nicht nur die Bundes-, sondern auch die Landesregierungen haben Programme für den altersgerechten Umbau aufgelegt.



Nur ein Klick

www.biallo.de/bibliothek

und in unserem Archiv
finden Sie weitere
hochwertige Ratgeber
zu verschiedenen
Themen

Geldanlage

Immobilien

Girokonten

Darlehen

Soziales

Sparen

Verbraucherschutz

So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren.

PayPal: <https://www.paypal.me/biallode/1,90>

Banküberweisung: IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13

Stichwort: RDW

Fördermittel der Bundesländer

Hier ein Überblick über Ansprechpartner und Art der Programme in den 16 Bundesländern. Weitere Informationen findet man auf den entsprechenden Internetseiten.

Baden-Württemberg



Im Rahmen der „Zusatzfinanzierung Barrierefreiheit – Eigentumsfinanzierung BW“ können Familien, die den Kauf einer gebrauchten Immobilie mit einem Z 15-Darlehen der Staatsbank für Baden-Württemberg finanzieren, die „Zusatzfinanzierung – Barrierefreiheit“ beantragen. Es handelt sich dabei um das KfW-Darlehen bis maximal 50.000 Euro mit einer Zinsverbilligung aus Landesmitteln. Den Antrag kann man auf der Internetseite der L-Bank stellen. Zusätzlich kann man bei Erfüllung der DIN18040-2 einen Zuschuss von drei Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 1.500 Euro erhalten.

Bayern



Mit dem „Bayerisches Modernisierungsprogramm“ (BayModR) fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt den altersgerechten Umbau von Mietwohnungen mit zinsverbilligten Darlehen. Ferner gewährt das Land Zuschüsse von 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bis maximal 25 Prozent des Förderbetrages. Beantragen kann man die Leistungen in München, Nürnberg und Augsburg sowie bei den Verwaltungen der Regierungsbezirke.

Berlin



Die Investitionsbank Berlin fördert den altersgerechten Umbau mit einer Verbilligung des KfW-Kredits um bis zu 0,6 Prozent pro Jahr, einer Zinsbindung von zehn Jahren und fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

Brandenburg



Die Investitionsbank des Landes Brandenburg gewährt zum KfW-Darlehen einen Tilgungszuschuss von fünf Prozent, einer zehnjährigen Zinsbindung bei einer Kreditlaufzeit von zehn bis 30 Jahren.

Bremen



Die Förderbank für Bremen und Bremerhaven gibt im Rahmen des Programms „Rund ums Haus“ zinsgünstige Kredite von bis zu 50.000 Euro aus, bei einer Darlehenslaufzeit von maximal zehn Jahren. Bei energetischen Maßnahmen gibt es einen Tilgungszuschuss.

Hamburg



Die Hamburgische Investitions- und Förderbank beteiligt sich – bestimmte Einkommensgrenzen vorausgesetzt – mit bis zu 15.000 Euro Zuschuss am Umbau selbstgenutzten Eigentums.

Hessen



In Zusammenarbeit mit der WI-Bank fördert das Land den behindertengerechten Umbau von selbstgenutztem Eigentum mit bis zu 15.000 Euro. Für vorsorgliche Baumaßnahmen für die Zukunft im Alter gibt es kein spezielles Programm.

Mecklenburg-Vorpommern



Im Programm „Modernisierung und Instandsetzung“ fördert das Land Umbauten mit einem zinsgünstigen Kredit von 80 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben von bis 1.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, maximal 104.000 Euro je Wohnung. Zuständig ist das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern.

Niedersachsen



Die Investitions- und Förderbank Niedersachsen fördert Eigentümer, die selbstgenutzten Wohnraum altersgerecht sanieren – bestimmte Einkommensgrenzen vorausgesetzt – mit zinsfreien Darlehen über 15 Jahre, bei einer Tilgung von zwei Prozent. Gefördert werden bis zu 60 Prozent der Gesamtmaßnahme, die mindestens 10.000 und maximal 75.000 Euro kosten darf. Ansprechpartner sind die Wohnraumförderungsstellen.

Nordrhein-Westfalen



Die NRW.BANK fördert im Programm „Gebäudesanierung“ den altersgerechten Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum mit zinsgünstigen Krediten von bis zu 75.000 Euro bei einer Zinsbindung von bis zu 20 Jahren. Den Antrag dafür stellt man bei der Hausbank.

Rheinland-Pfalz



Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz unterstützt in den Programmen Modernisierung vermieteten und selbst genutzten Wohnraums die altersgerechte Ausstattung mit zinsgünstigen Darlehen. Bei einem Vierpersonenhaushalt mit maximal 60.000 Euro. Bestimmte Einkommensgrenzen vorausgesetzt, gibt es auch Tilgungszuschüsse von 15 beziehungsweise fünf Prozent. Den Antrag stellt man bei den zuständigen Stadt- und Kreisverwaltungen.

Saarland



Für altersgerechte Umbauten können Senioren ab 60 Jahren sowie Menschen mit Gehbehinderung oder Pflegegrad unter bestimmten Einkommensgrenzen Zuschüsse von bis zu 11.250 Euro erhalten. Für die Anträge zuständig ist das Sozialministerium.

Sachsen



Der Freistaat hat seine Förderrichtlinie „Seniorengerecht Umbauen“ zum 1. Januar 2021 eingestellt.

Sachsen-Anhalt



Das Land gewährt im Rahmen des Programms „Sachsen-Anhalt MODERN“ zinsverbilligte Darlehen von bis zu 50.000 Euro bei einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren und einem Tilgungsfreijahr. Zuständig für Antrag und Bewilligung ist die Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Schleswig-Holstein



Das Land hat kein eigenes Förderprogramm.

Thüringen



Hier endete das Förderprogramm am 30. Juni 2022.

Weitere Fördertöpfe finden

Fördermittel für die altersgerechte Anpassung des Wohnumfeldes und den Einbruchschutz gibt es auch hier:

- **Landkreise und Kommunen:**
Heidelberg fördert beispielsweise den Einbruchschutz mit einem Zuschuss von bis zu 2.500 Euro und den barrierereduzierenden Umbau mit einem Zuschuss von bis zu 25.000 Euro, wird nur das Badezimmer angepasst, mit maximal 5.000 Euro. Ansprechpartner in den Gemeinden sind die Landratsämter, Wohnberatungsstellen, Sozialreferate oder Seniorenbeiräte.
- **Kranken- und Pflegekassen:**
Sie fördern Umbaumaßnahmen mit bis zu 4.000 Euro, wenn eine Beeinträchtigung und/oder Einstufung eines Pflegegrads bereits erfolgt sind.
- **Berufsgenossenschaften, Unfallkassen:**
Sie übernehmen die Kosten für notwendige Umbauten nach Arbeits- und Wegeunfällen oder beruflich bedingten Krankheiten.
- **Sozialkassen, Versorgungsämler, Wohlfahrtsverbände:**
Dies wird überall unterschiedlich gehandhabt, nachfragen kann sich lohnen.
- **Stiftungen und Vereine im Bereich Senioren- und Behindertenarbeit.**



Senioren mit Immobilienbesitz tun sich leichter

- Wer schon älter ist, bekommt von Banken und Sparkassen oft keinen Kredit mehr. Selbst dann nicht, wenn sie über eine abbezahlte Immobilie verfügen. Die Geldhäuser fürchten nämlich, auf dem Geld sitzen zu bleiben oder dass die monatliche Rate aus Zins und Tilgung so hoch wird, dass sich die Rentner den Kredit gar nicht leisten können. Aber es gibt dennoch Lösungen. Die Allianz Versicherung und einige Volksbanken bieten Darlehen an, bei denen sie (vorerst) auf die Tilgung verzichten. Nur der Zins muss gezahlt werden. Dadurch wird die Rate niedriger und bezahlbar.
- Deutschlands Versicherungskonzern Nummer eins, die Allianz, bietet allen Immobilienbesitzern ab 60 Jahren mit der Allianz Best Ager Finanzierung ein zinsgünstiges Darlehen an, bei dem nur der Zins, nicht aber die Tilgung zu zahlen ist. Die Immobilie sollte fast ganz abbezahlt sein. Eine Restschuld von zehn Prozent, die sich durch die Allianz ablösen lässt, ist kein Hinderungsgrund. Dabei bleiben die Eigentumswohnung oder das Haus im Besitz der Kreditnehmer. Die Rückzahlung kann entweder durch den Darlehensnehmer selbst oder durch die Erben erfolgen. Dadurch wird eine niedrige monatliche Belastung erreicht. Man kann den Zins auch für zehn, 15 oder 20 Jahre festschreiben.



Bildquelle: [peterschreiber.media](https://www.peterschreiber.media/) / Shutterstock.com

- Beispielrechnung: Ein Darlehen über 100.000 Euro hat einen garantierten effektiven Darlehenszins von 3,48 Prozent. Daraus ergeben sich Zinskosten von 290 Euro pro Monat.
- Die Höhe des Kredits richtet sich nach dem Verkehrswert der Immobilie. 40 Prozent davon können beliehen werden. Der Verkehrswert richtet sich nach dem Bodenrichtwert und dem Zustand des Hauses.
- Hier gibt es noch einen weiteren Vorteil: Wird nicht getilgt, können diese Verbindlichkeiten im Erbfall vom Vermögen abgezogen werden und verkleinern anfallende Erbschaftsteuer, falls die Freibeträge nicht ausreichen.
- Hier zur Allianz <https://biallo.link/kowxfhfp/?r=https%3A%2F%2Fwww.biallo.de%2Fbaufinanzierung%2Fratgeber%2Fsenioren%2F>



Bildquelle: Lemonsoup14 / Shutterstock.com

- Bundesweit (!) bietet seit kurzem die Volksbank Dortmund-Nordwest Älteren mit Immobilienbesitz Kredite unter der Bezeichnung „Betongold“ an. Kundinnen und Kunden können dabei zwischen Darlehen mit variablem und festem Zins wählen.
- Bei der Variante mit variablem Zins bieten die Dortmunder Banker keine feste Summe an, sondern einen Darlehensrahmen, aus dem der Kreditnehmer je nach Bedarf Beträge abrufen kann, so wie er es vom Dispo auf seinem Gehaltskonto kennt. Die mögliche Darlehenshöhe richtet sich nach dem Wert der bereits abgezahlten beziehungsweise fast abgezahlten Immobilie. Im ersten Schritt wird der Wert der Immobilie ermittelt. Von diesem können sich Eigentümer bis zu 60 Prozent flexibel auszahlen lassen. Dieser Betrag wird über eine Grundschuld abgesichert. Abrufbar sind Beträge ab 20.000 Euro.
- Für das VR-Betongold der Volksbank Dortmund-Nordwest liegt der Zinssatz im variablen Modell um 2,5 Prozent. Vorteilhaft: Zinsen fallen nur für die Beträge an, die tatsächlich abgerufen wurden. Nehmen Sie also 50.000 Euro in Anspruch, so liegt die monatliche Zinsbelastung in diesem Beispiel bei nur 104,17 Euro. Das Darlehen kann jederzeit ganz oder teilweise zurückgeführt werden. Man kann die Tilgung jedoch auch seinen Erben überlassen und nur die Zinsen zahlen, so dass eine niedrige monatliche Belastung herauskommt.
- Kundinnen und Kunden, die eine längerfristige Zinssicherheit wünschen, können einen festen Satz vereinbaren. Angeboten werden Laufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren. Der Zins liegt je nach Laufzeit zwischen 1,9 und 2,8 Prozent.
- Beide Darlehensformen können Ältere nutzen, um Ihren Lebensabend schöner zu gestalten. Es wird nicht vorgeschrieben, wie sie das Geld verwenden sollen. Das könnten Sie beispielsweise damit machen:
 - die Renovierung der Immobilie
 - den Kauf eines Wohnmobils
 - die monatlichen Einkünfte für einen höheren Lebensstandard erhöhen
 - den altersgerechten Umbau
 - andere Herzensanliegen.
- Hier zu Dortmund Nordwest https://biallo.link/kyils0q6/?_r=https%3A%2F%2Fwww.biallo.de%2Fbaufinanzierung%2Fratgeber%2Fsenioren%2F

Nützliche Adressen

Diese Internetportale bieten weitere nützliche Informationen:

- [Kfw.de](https://www.kfw.de)
- [Pflege.de](https://www.pflege.de)
- [Baufoerderer.de](https://www.baufoerderer.de)
- [Co2online.de](https://www.co2online.de)
- [Barrierefrei.de](https://www.barrierefrei.de)
- [Wohnungsanpassung.de](https://www.wohnungsanpassung.de)
- [Foerderdatenbank.de](https://www.foerderdatenbank.de)
- [Foerderdata.de](https://www.foerderdata.de)
- [Stiftungen.org](https://www.stiftungen.org)
- [Online-wohn-beratung.de](https://www.online-wohn-beratung.de)



Impressum

Biallo & Team GmbH

Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93 379 - 0
Telefax: 08192 93 379 - 19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com, lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

[Youtube](#)



[Facebook](#)



[Linkedin](#)



[Twitter](#)



[Instagram](#)

