Verbraucherzentrale Hamburg

Seniorenkredite: So lässt sich die eigene Immobilie im Alter nutzen

Viele Menschen im Ruhestand besitzen eine abbezahlte Immobilie, haben aber nur begrenztes Einkommen oder Vermögen zur Verfügung. Ein sogenannter Seniorenkredit bietet die Möglichkeit, Kapital aus dem Immobilienwert zu nutzen – ohne monatliche Tilgung. Wir zeigen, wie das Modell funktioniert, welche Vor- und Nachteile es hat und worauf Sie achten sollten.



© istock.com/zamrznutitonovi

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Seniorenkredite sind spezielle Immobilienkredite für ältere Menschen, bei denen keine laufende Tilgung erforderlich ist. Hierfür muss die Immobilie in der Regel

schuldenfrei sein.

2. Die Rückzahlung des Kredits erfolgt meist am Ende der Laufzeit, häufig durch den Verkauf der Immobilie.
3. Die finanzielle Belastung ist geringer als bei klassischen Krediten. Es fallen nur Zinsen an, keine Tilgung.
4. Die Verbraucherzentrale berät Ratsuchende umfassend, kompetent und anbieterunabhängig zu Seniorenkrediten und ALternativen. Jetzt Beratungstermin vereinbaren
5. **Vortrag der Verbraucherzentrale: „So können Sie Haus oder Wohnung im Alter zu Geld machen“** Jetzt anmelden

Stand: 15.04.2026

Im Laufe des Lebens verändert sich der finanzielle Bedarf – besonders im Ruhestand. Sei es für notwendige Umbauten, gesundheitliche Versorgung, energetische Sanierungen oder um Kinder und Enkel zu unterstützen: Viele ältere Menschen benötigen zusätzliches Kapital, möchten ihre Immobilie aber nicht verkaufen. Ein Seniorenkredit kann hier eine passende Lösung sein.

Was ist ein Seniorenkredit?

Ein Seniorenkredit ist eine besondere Form des Immobilienkredits für ältere Menschen. Statt monatlich Tilgung und Zinsen zu zahlen, leisten Kreditnehmende nur die Zinszahlungen. Die eigentliche Kreditsumme wird erst am Laufzeitende zurückgezahlt, meist durch den Verkauf des Hauses oder der Eigentumswohnung.

Klassischer Immobilienkredit (Annuitätendarlehen)	Seniorenkredit
Monatliche Tilgung + Zinsen	Nur Zinszahlungen
Kredit wird über die Zeit abbezahlt	Rückzahlung in einer Summe am Ende

Hohe monatliche Belastung	Geringe monatliche Belastung

Wie funktioniert ein Seniorenkredit?

Bei einem Seniorenkredit dient Ihre Immobilie als Sicherheit für das Darlehen. Der mögliche Kreditbetrag liegt in der Regel bei 40 bis 50 Prozent des aktuellen Immobilienwerts zur freien Verwendung. Wird das Darlehen für eine energetische Sanierung oder wertsteigernde Maßnahmen verwendet, kann noch mehr Darlehen aufgenommen werden.

Die Auszahlung des Seniorenkredits erfolgt einmalig als Gesamtbetrag – nicht in monatlichen Raten. Die Zinsbindung kann individuell vereinbart werden, teilweise sogar für einen Zeitraum von bis zu 40 Jahren. Eine Tilgung während der Zinsbindung ist bei Verkauf der Immobilie möglich. Zudem ist eine Tilgung des Darlehens möglich, wenn die Zinsbindung länger als 10 Jahre und 6 Monate bestanden hat.

Falls Sie Ihre Immobilie vorzeitig verkaufen müssen – zum Beispiel aus gesundheitlichen Gründen – kann die Bank eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Diese fällt an, wenn der Kreditvertrag vor Ablauf der Zinsbindung aufgelöst wird. Wird die Immobilie verkauft, steht ein möglicher Verkaufserlös nach Rückzahlung des Kredits weiterhin Ihnen oder Ihren Erben zu. Der Wertzuwachs bleibt also im Besitz der Eigentümerfamilie.

Seniorenkredite können mit einem festen Zinssatz oder einem variablen Zinssatz abgeschlossen werden:

- **Fester Zinssatz:** Planungssicherheit über die gesamte Laufzeit, aber mögliche Vorfälligkeitskosten bei frühem Verkauf.
- **Variabler Zinssatz:** Mehr Flexibilität – bei vorzeitigem Verkauf fällt keine Vorfälligkeitsentschädigung an. Aber: Das Zinsrisiko liegt bei Ihnen, denn der Zinssatz kann unerwartet steigen.

Vorteile eines Seniorenkredits

- **Sie bleiben Eigentümerin bzw. Eigentümer** Ihrer Immobilie.

- **Ihre finanzielle Belastung ist niedriger** als bei einem herkömmlichen Kredit, da Sie nur Zinsen aber keine Tilgung zahlen.
- Sie können den **Kreditbetrag frei verwenden** (z.?B. für Umbauten, Reisen oder Pflegekosten).
- Sie haben die Wahl zwischen einem **festen oder einem variablen Zinssatz.** Aber Vorsicht, variable Zinssätze sind deutlich risikoreicher.
- **Etabliertes Finanzierungsmodell** über Banken und Sparkassen, da es im Grundsatz ein ganz normales Darlehen ist.

Mögliche Nachteile eines Seniorenkredits

- Die **Kreditschuld bleibt bestehen**, da Sie den Kreditbetrag nicht tilgen.
- **Anschlussfinanzierung** kann notwendig werden, zum Beispiel wenn die Immobilie am Ende der Laufzeit nicht verkauft wird.
- Bei vorzeitiger Ablösung des Kredites kann eine **Vorfälligkeitsentschädigung** anfallen.
- Vor dem Abschluss eines Seniorendarlehens, darf Ihre Immobilie mit **keinen anderen Restschulden** mehr belastet sein. Diese müssen Sie vorher umschulden oder ablösen.
- Nur **wenige Banken und Sparkassen** bieten Seniorenkredite an. Es wird daher meist **keine Filiale bei Ihnen vor Ort** geben. Weichen Sie daher auf überregionale bzw. bundesweite Anbieter aus. Angebote finden Sie bei sogenannten **Kreditvermittlern**.

Wie viel Kredit kann ich auf meine Immobilie bekommen?

Die Höhe des Seniorenkredits hängt von mehreren Faktoren ab. Ausschlaggebend ist in erster Linie der aktuelle Marktwert Ihrer Immobilie. Je nach Anbieter liegt die maximale Beleihungsgrenze bei etwa 40 bis 50 Prozent dieses Werts. Auch der Verwendungszweck des Kredits spielt eine Rolle: Wenn Sie zum Beispiel energetische Sanierungen durchführen, steigert dies den Wert Ihrer Immobilie. Aufgrund der Wertsteigerung steht für die Bank mehr Sicherheit zur Verfügung wodurch ein größeres Darlehen aufgenommen werden kann.

RECHENBEISPIEL

Ein 66-jähriger Rentner besitzt ein schuldenfreies Haus im Wert von 350.000 Euro. Er benötigt in Summe 120.000 Euro für eine energetische Sanierung (60.000 Euro), seniorengerechte Umbauten (30.000 Euro) und persönliche Wünsche (30.000 Euro). Unter Berücksichtigung der energetischen Sanierung bewertet die Bank das Haus mit 410.000 Euro.

Die Bank bietet ihm einen Kredit mit folgenden Konditionen:

- **Kreditbetrag**: 120.000 Euro (Bei einer maximalen Beleihung der Immobilie von 40 Prozent ergäbe sich eine Kredithöhe von höchstens 164.000 Euro.)
- **Zinssatz**: 4 % p. a. (Der Zinssatz hängt vom aktuellen Zinsniveau und der jeweiligen Bank beziehungsweise Sparkasse ab.)
- **Laufzeit**: 20 Jahre
- **Monatliche Zinszahlung**: 400 Euro (120.000 Euro x 4 % pro Jahr = 4.800 Euro pro Jahr / 12 Monate pro Jahr = 400 Euro pro Monat)
- **Gesamte Zinszahlungen** nach 20 Jahren = 96.000 Euro
- **Rückzahlung**: Verkauf der Immobilie am Laufzeitende (Es gibt jedoch noch andere Rückzahlungsmöglichkeiten. Falls sich beispielsweise Angehörige beziehungsweise mögliche Erben entscheiden, die Immobilie übernehmen zu wollen, könnten diese die Rückzahlung aus Eigenkapital oder einer Umschuldung auf einen klassischen Kredit vornehmen.)

Hinweis: Gebühren wie Notarkosten oder Grundschuldeintragungen sind hier nicht berücksichtigt und mindern den verfügbaren Kreditbetrag.

Für wen eignet sich ein Seniorenkredit?

Ein Seniorenkredit eignet sich vor allem für Menschen ab etwa 60 Jahren, die ihre Immobilie weiterhin behalten möchten und eine Einmalzahlung aus deren Wert

bevorzugen. Voraussetzung ist in der Regel, dass das Haus oder die Eigentumswohnung vollständig abbezahlt ist und einen Marktwert von mindestens 250.000 Euro hat. Diese Kreditform ist besonders interessant für Personen, die ein unkompliziertes und erprobtes Finanzierungsmodell suchen und ihre Immobilie gegebenenfalls auch später vererben möchten.

Häufige Fragen zu Seniorenkrediten

Kann ich den Seniorenkredit auch ohne Verkauf meiner Immobilie zurückzahlen?
Ja, zum Beispiel durch eigene Mittel oder wenn Angehörige eine Umschuldung auf einen klassischen Kredit übernehmen. Wenn Sie vor Ablauf von 10 Jahren und 6 Monaten den Kredit tilgen wollen, dann kann jedoch eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig werden. Dies gilt für Kredite mit festem Zinssatz. Bei Kredite mit variablem Zinssatz gibt es keine Vorfälligkeitsentschädigung .

Was passiert, wenn ich vorzeitig ausziehe?
Für die Bank ist unerheblich, wer in dem Haus wohnt. Der Kredit läuft nach Auszug normal weiter. Sie dürfen die Immobilie dann also auch vermieten oder Angehörige dort wohnen lassen.

Was unterscheidet den Seniorenkredit von Verkaufsmodellen (wie Teilverkauf, Nießbrauch, Verkauf mit Rückmietung)?
Beim Seniorenkredit bleiben Sie 100-prozentiger Eigentümer oder Eigentümerin und erhalten eine Kreditsumme. Bei anderen Modellen der Immobilienverrentung verkaufen Sie (ganz oder teilweise) Ihre Immobilie gegen eine Rente oder Einmalzahlung.

Wichtig ist, sich von Anfang an einen Überblick über mögliche entstehende Kosten, monatliche Belastungen oder Anschlussfinanzierungen zu verschaffen, die besonders dann eine Herausforderung darstellen, wenn sich die Lebenspläne ändern und es zu früheren oder späteren Immobilienverkäufen kommt.

UNSER ANGEBOT

Ob ein Seniorenkredit für Sie geeignet ist, hängt stark von Ihrer persönlichen Situation ab. Lassen Sie sich von unseren Experten auch zu anderen Modellen der Immobilienverrentung beraten. Wir schauen uns Ihre Situation genauer an und geben eine unabhängige Einschätzung. So können Sie eine fundierte Entscheidung treffen. Jetzt Beratungstermin vereinbaren

Gefördert durch:

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienrente-immobilie-im-alter/seniorenkredite-so-laesst-sich-die-eigene-immobilie-im-alter-nutzen