

# Wenn die Hypothek zur Hypothek wird

Die Banken setzen Pensionierte mit der Kündigung von Hypotheken vermehrt unter Druck. Sie verfolgen eine restriktivere Praxis, verschlechtern die Zinskonditionen oder erneuern Hypothekarverträge nur noch für wenige Jahre, falls der Kredit nicht reduziert wird.

EIGENHEIM IM AHV-ALTER



**Dicke Post von der Bank:** Im Rentenalter blicken die Banken oft besonders genau auf die Tragbarkeit von Hypotheken. Eine Pensionsplanung kann helfen.

„Aufgrund der verschärften Regulierungen sind Finanzinstitute sogar verpflichtet, Hypotheken regelmässig auf die Einhaltung der Finanzierungsrichtlinien zu prüfen. Sie beteuern jedoch stets, die Tragbarkeit im Alter frühzeitig auf den Radar zu nehmen. Es erhärtet sich aber der Verdacht, dass Finanzinstitute wenig Interesse zeigen, für langjährige Kunden akzeptable Lösungen zu finden.“

Sollten die Zinsen deutlich ansteigen, würden Immobilien weniger nachgefragt und die Liegenschaftspreise könnten sinken. In diesem Fall sehen sich die Banken veranlasst, ihr Portefeuille neu zu beurteilen. Die Hypothek könnte also im Verhältnis zum Liegenschaftswert zu hoch sein. Damit wäre der Hausbesitzer gezwungen, einen Teil seiner Schuld bei der Bank zurückzuzahlen.

Die Unsicherheit ist gross, und die Situation bei der Bank zu klären, löst zusätzlich Ängste aus.

## Wie die Banken rechnen

Obschon die Zinsen seit längerem sehr tief sind, wird die Tragbarkeit von Hypotheken nach wie vor mit einem kalkulatorischen Zinssatz von fünf Prozent berechnet. Hinzu kommen Nebenkosten von einem Prozent des Liegenschaftswerts plus allfällige Amortisationen. Die Gesamtkosten dürfen ein Drittel des Einkommens nicht übersteigen. Die persönliche Pensionsplanung muss diesen Umständen im Alter Rechnung tragen.

Nehmen wir ein Beispiel: Eine Liegenschaft hat den Verkehrswert von 800 000 Franken und ist mit einer Hypothek von 400 000 Franken belastet. Das Renteneinkommen muss 95 000 Franken betragen, damit die Tragbarkeitsvorschriften erfüllt werden.

Die Hypothekarzinsen machen bei den meisten Immobilieneigentümern den grössten Teil der laufenden Kosten aus. Zum Pensionierungszeitpunkt ist man gut beraten, die Verschuldungssituation zu überdenken und allenfalls an neue Umstände anzupassen. Denn neben den Lebensumständen ändern sich Einkommen, Steuersituation und mit zunehmendem Alter auch das Risikoprofil. Nach der Pensionierung besteht in der Regel ein eingeschränkter finanzieller Spielraum, weil das Renteneinkommen tiefer ist als die Einkünfte während der Erwerbsphase. Die nach wie vor tiefen Zinsen und die steigende Lebenserwartung gehen einher mit sinkenden Umwandlungssätzen der Pensionskassen und verschärfen das Problem. Viele Kassen haben bei umhüllenden Plänen den Umwandlungssatz bereits auf 5 Prozent oder darunter gesenkt. Für zukünftige Pensionierte ist dies eine grosse Herausforderung.

Dazu ein Beispiel: Bei einem Altersguthaben von 500 000 Franken und einem Umwandlungssatz von fünf Prozent beläuft sich die jährliche Rente aus der Pensionskasse auf 25 000 Franken. Zusätzlich fliesst die AHV-Rente. Für viele angehende Pensionäre reichen die Renten demnach nicht mehr aus, um das Haus bis ans Lebensende gemäss den Bankenrichtlinien zu finanzieren.

## Die Probleme kommen nach der Pensionierung

Dank attraktiven Hypothekarzinsen sind Hauseigentümer dennoch in der Lage, Hypotheken problemlos zu bezahlen. Wenn aber nach der Pensionierung das Einkommen auf Rentenniveau sinkt, haben Rentner oft Mühe, die Vorgaben der Finanzinstitute zu erfüllen.

Oft genügen die Ersparnisse nicht, um Hypotheken substanziell zu reduzieren.

Mit zunehmendem Alter reduziert sich auch das Renteneinkommen, weil nur die AHV der Teuerung angepasst wird, die Renten der Pensionskassen in der Regel jedoch nicht. So beginnt das reale um die Teuerung bereinigte Einkommen zu sinken, wenn nicht weitere Einkommensquellen zur Verfügung stehen.

Nach Ableben eines Partners fehlt der AHV-Anteil (Einzelrente statt Ehepaarrente). Auch die BVG-Rente reduziert sich auf 60 Prozent. Trotzdem müssen Hypothekarzinsen wie auch Steuern (der Eigenmietwert bleibt unverändert) bezahlt werden.

Ein Zwangsverkauf lässt sich mit den richtigen Massnahmen vermeiden. Spätestens ab Alter 50 sollte die Finanzlage geprüft und berechnet werden, ob das Eigenheim auch nach der Pensionierung weiterhin tragbar ist. In der Regel bleibt noch genügend Zeit, um allfällige Lücken bis zur Pensionierung zu schliessen, will heissen, die Hypothek zu amortisieren oder das Renteneinkommen zu erhöhen. Zusätzliche Sparbemühungen über die Säule 3a oder 3b lohnen sich. Prüfen Sie in diesem Zusammenhang auch Einkäufe in die Pensionskasse oder freiwillige Amortisationen der Hypothek.

## Tragbarkeitslücke bei Pensionierung

Das Gespräch mit dem Bankberater lohnt sich durchaus. Einzelne Kreditinstitute berücksichtigen auch den Vermögensverzehr und Kapitalerträge als weitere Einkommensquelle. Das verbessert die Tragbarkeit. Allenfalls muss eine Pensionsplanung belegen, dass das Vermögen bis zur statistischen Lebenserwartung verfügbar ist.

Ausserdem verfügen Senioren oft über hohe Bestände an Wertschriften, die verkauft werden können. Vorteil: Die Zinsbelastung sinkt. Nachteil: Der finanzielle Handlungsspielraum, der für unerwartete Ausgaben notwendig ist, wird eingeschränkt.

Vorsicht geboten ist indes bei der Amortisation mit Vorsorgegeldern. Wenn zum Beispiel Renovationen nötig werden oder zusätzliche Auslagen für die Pflege anstehen, kann es später zu einem finanziellen Engpass kommen. Denn nach der Amortisation ist das Kapital im Haus gebunden. Nur die wenigsten Rentner können die Hypothek dann nochmals aufstocken.

Oft sind auch nicht genügend grosse Ersparnisse vorhanden, um Hypotheken substanziell zu reduzieren. Darum lohnt es sich, schon frühzeitig Massnahmen zu ergreifen. Denkbar ist, einen Solidarschuldner einzusetzen, zum Beispiel den Lebenspartner, einen Miteigentümer oder auch die Kinder, falls die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

## Verkauf als Lösung?

Viele pensionierte Wohneigentümer tragen sich mit dem Gedanken, das Einfamilienhaus zu veräussern und eine altersgerechte Eigentumswohnung zu erwerben. Dies lässt sich oft nicht ohne Verkauf des Hauses realisieren. Häufig ist die Liegenschaft mit einer Festhypothek belastet. Eine vorzeitige Auflösung ist mit der Bezahlung einer Vorfälligkeitsprämie (Penalty) und demnach mit hohen Kosten verbunden.

Neben den Lebensumständen ändern sich Einkommen, Steuersituation und mit höherem Alter auch die Risiken.

Auch der Eintritt in eine Altersinstitution ist teuer und kann einen Eigentümer dazu zwingen, das Haus zu verkaufen, um mit dem Erlös die Pflegekosten zu bezahlen. Eigentümer können ihr Grundeigentum jedoch zu Lebzeiten den Nachkommen übertragen und weiterhin darin wohnen. Rechtlich stehen Wohnrecht und Nutznießung zur Auswahl. Eltern können so nicht zum Verkauf ihres Hauses gezwungen werden, da sie nicht mehr Eigentümer sind. Diese Variante schränkt die Flexibilität der Eltern ein. Da die Übertragung an die Nachkommen in der Regel entschädigungslos (Erbvorpfang) erfolgt oder ein Familienpreis unter dem Marktwert vereinbart wird, verzichten die Eltern auf Vermögen. Dies kann bei einem allfälligen späteren Heimeintritt und einem dadurch resultierenden Vermögensverzehr dazu führen, dass kein Anspruch auf Ergänzungsleistungen besteht. Für das Manko müssen in diesem Fall die Nachkommen aufkommen, die als Grundeigentümer in den Genuss der Liegenschaft gekommen sind.

Eine Eigentumsübertragung zu Lebzeiten muss im Einzelfall genau geprüft werden. Es lohnt sich eine profunde rechtliche Beratung durch einen Notar.