

Wenn die Hypothek zur Hypothek wird

Text_ Sylvia Raguth, eidg. dipl. Versicherungsfachexpertin/Finanzplanerin, Inhaberin MANDAT-IN, Finanz- und Vorsorgeberatung, Ittigen bei Bern

Tragbarkeit im Alter

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.

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 einen 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 Renteniveau sinkt, haben Rentner oft Mühe, die Vorgaben der Finanzinstitute zu erfüllen.

Off genügen die Ersparnisse nicht, um die 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

Suchen Sie das Gespräch mit Ihrem Bankberater. 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.

Freiwillige Amortisation mit Vermögenswerten

Senioren verfügen 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.

Amortisation mit Vorsorgegeldern?

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

Offt 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.

Rückzahlung der Hypothek mit Säule 3a-Guthaben

Die 3a-Guthaben sind fünf Jahre vor dem ordentlichen AHV-Alter frei verfügbar. Für die Reduktion der Hypothek auf dem selbstbewohnten Eigenheim bereits vorher.

Eigenheimwechsel

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

Verkauf an die Nachkommen

Der Eintritt in eine Altersinstitution ist teuer und kann einen Hauseigentümer dazu zwingen, das Haus zu verkaufen, um mit dem Erlös die Pflegekosten zu bezahlen. Eigentümer können ihr Grundeigentum jedoch lebzeitig 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 (Erbvorempfang) 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 lebzeitige Eigentumsübertragung muss im Einzelfall genau geprüft werden. Es lohnt sich eine profunde rechtliche Beratung durch einen Notar.

Tipps

Diszipliniertes Sparen

Sparen Sie das Geld, das Sie aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen weniger ausgeben. Reduzieren Sie Ihre Hypothek, sobald Sie über genügend Liquidität verfügen.

BVG-Lücken schliessen

Haben Sie Ihre Liegenschaft mit einem Pensionskassen-Vorbezug (Wohneigentumsförderung) finanziert? Schliessen Sie Vorsorgelücken in Ihrer Pensionskasse spätestens bis zur Pensionierung.

Einzahlung in die Säule 3a oder 3b

Berufstätige Personen können jährliche Einlagen tätigen. Zahlen Sie nach Möglichkeit den maximalen Betrag in die Säule 3a ein und optimieren Sie gleichzeitig Ihre Steuerbelastung. Denkbar sind auch Sparanstrengungen über die Säule 3b (Lebensversicherung, freie Vorsorge). So verfügen Sie gleichzeitig über einen Versicherungsschutz.

Geldmarkthypothek (Libor) oder Festhypothek?

Ob eine Hypothek mit variablem Zinssatz oder eine Festhypothek vorteilhafter ist, hängt rein finanziell betrachtet vor allem davon ab, wie sich das Zinsniveau in Zukunft entwickelt. Mit einer Libor-Hypothek profitieren Sie durch die seit Jahren attraktiven Zinsen von tiefen Finanzierungskosten. Erwarten Sie hingegen stark steigende Zinsen? Für Kreditnehmer, die mehr Sicherheit und klare Budgetverhältnisse wünschen, um sich gegen steigende Zinsen abzusichern, ist eine Festhypothek die richtige Lösung. Je länger die Laufzeit, desto höher der Zinssatz. Bleiben Sie flexibel und vereinbaren Sie eine kurze bis mittlere Laufzeit.

Frühzeitige Pensionsplanung

Mit Planung schaffen Sie Klarheit! Die umfassende Analyse Ihrer aktuellen Situation zeigt Ihnen die finanziellen Konsequenzen im Hinblick auf die Pensionierung und gibt Ihnen Sicherheit. Spätestens ab Alter 55 sollten Sie sich mit der Frage auseinandersetzen, ob die Tragbarkeit der Immobilie trotz des reduzierten Einkommens nach der Pensionierung noch gegeben ist. Zu diesem Zeitpunkt bleibt noch genügend Zeit, um allfällige Lücken zu schliessen. Gestalten Sie mit der Planung Ihres Alterseinkommens Ihre sorglose Zukunft im Eigenheim!