

# Hypotheken für Senioren

## Der drohende Hausverkauf lässt sich oft abwenden

Michael Schäfer  
2. Mai 2014



Wer einen solchen Ausblick besitzt, will ihn nicht frühzeitig aufgeben. (Bild: GAETAN BALLY / KEYSTONE)

**Eine Pensionierung ist meist mit Einkommenseinbussen verbunden. Oft ist dadurch die Tragbarkeit einer Hypothek nicht mehr gegeben. In vielen Fällen lässt sich jedoch eine Lösung finden.**

Viele Schweizer Eigenheimbesitzer wollen möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben und streben tiefe Wohnkosten im Alter an. Ist die Hypothek bis zur Pensionierung zu einem guten Teil amortisiert, hält sich dannzumal die monatliche Belastung in einem überschaubaren Rahmen, so die Überlegung. Gerade gegenüber der Miete eines vergleichbaren Objekts sollten die Aufwendungen geringer ausfallen, und auch steigende Zinsen würden das Budget angesichts der reduzierten Kreditsumme nicht übermässig belasten.

### **Problem der Tragbarkeit**

Das Eigenheim erweist sich aber nicht immer als problemlose Altersvorsorge. Häufig wird es nämlich eng, wenn das Einkommen auf das Rentenniveau absinkt. Viele Kreditnehmer erfüllen dann die Anforderungen ihrer Bank zur Tragbarkeit der Hypothek nicht mehr, was im Extremfall den Verkauf des Eigenheims notwendig macht.

In der Regel schreiben die Banken vor, dass Hypothekarzinsen plus Nebenkosten in Höhe von 1% des Objektwerts maximal ein Drittel des Einkommens ausmachen dürfen. Gerechnet wird jedoch nicht mit dem tatsächlichen, sondern einem kalkulatorischen Zins von beispielsweise 5%. Bei einem Objektwert von 1,5 Mio. Fr. und einer Hypothek von 600 000 Fr. müsste das Renteneinkommen also 135 000 Fr. pro Jahr betragen. Ignoriert werden bei diesem Vorgehen die tatsächlichen Lebenshaltungskosten der Kunden ebenso wie andere Vermögenswerte, die zu deren Bestreitung herangezogen werden können.

Unbeachtet bleibt aber auch die tiefe Belehnung der Immobilie, die per se eine Erhöhung der Hypothek erlauben würde. Diesen Umstand nutzen mehrere Anbieter, die spezifische Hypothekarlösungen für ältere Kunden bzw. Pensionäre offerieren. Den unter Namen wie Immo-Rente (Vermögenszentrum), Senioren-Hypothek (Bezirks-Sparkasse Dielsdorf), Finanzierung 50+ (Bank Sparhafen) oder Pauschal-Festhypothek (Bank Zimmerberg) angebotenen Lösungen ist gemein, dass Kunden eine zusätzliche Hypothek gewährt wird, die sie zur Bestreitung ihrer Kosten heranziehen können.

Die meisten Anbieter erlauben dabei die Ausschöpfung der üblichen Belehnungsgrenze von zwei Dritteln des Verkehrswerts. Grundsätzlich zu empfehlen ist deshalb, das Eigenheim «in Schuss» zu halten, da dies den Wert und damit den Finanzierungsspielraum positiv beeinflusst. Im Einzelfall kann ein vernachlässigter Zustand auch zur Ablehnung einer Hypothek führen. Im obigen Beispiel ergäbe sich ein maximaler Finanzierungsspielraum von 400 000 Fr. In der Regel sind in dieser Summe aber auch die während der Vertragsdauer anfallenden Zinsen enthalten, deren Zahlung durch die Buchung auf ein Sperrkonto sichergestellt wird. Frei verfügen kann der Kunde nur über einen entsprechend geringeren Betrag.

Üblicherweise gelten für die Lösungen Mindestbeträge von 100 000 Fr. Die mögliche Vertragsdauer variiert je nach Anbieter. Teils ist sie auf fünf Jahre fixiert, teils ist sie flexibel und lässt sich an die Wünsche der Kunden anpassen, etwa den Plan, das Eigenheim nach zehn Jahren zu verkaufen und in eine kleinere Mietwohnung zu ziehen. Spätestens bei Fälligkeit der Hypothek wird die Gesamtsituation neu evaluiert. Sind die Voraussetzungen weiterhin erfüllt, kann – falls gewünscht – eine neuerliche Finanzierung vereinbart werden.

### **Frühzeitige Planung**

Denkbar sei auch, einen Teil der neuen Mittel für eine aufgeschobene Leibrente oder eine Langlebigeversicherungsversicherung zu verwenden, die gewährleisten, dass man sich das Eigenheim bis ins hohe Alter leisten könne, erläutert Lorenz Heim vom Vermögenszentrum. Die verbleibenden freien Mittel sollte man möglichst sicher und mit gestaffelten Laufzeiten anlegen, so dass sie dann wirklich zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen.

Auch wenn eine für Senioren konzipierte Lösung meist die bessere Alternative zum Eigenheimverkauf ist – zumal Mietobjekte im gegenwärtigen Zinsumfeld teurer sind –, rät Michael Hartmann von Money Park, früh an die Pensionierung zu denken. Im Alter von 45 Jahren habe man noch viel Zeit, die zum Schliessen einer absehbaren Tragbarkeitslücke nötigen Mittel anzusparen. Läuft es dennoch auf eine Senioren-Hypothek hinaus, sollte man zum Zeitpunkt der Pensionierung nicht über Hypotheken mit langer Laufzeit verfügen, denn die meisten Anbieter dieser Lösungen verlangen die Übernahme der gesamten Finanzierung, wofür die bisherige Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung fordern wird.

Die demografische Entwicklung und die Tatsache, dass viele Eigenheimbesitzer ihre Pensionskasse oder dritte Säule vorbezogen haben, sprechen jedoch dafür, dass die Thematik eher an Bedeutung gewinnen wird. So überrascht es nicht, dass sich neue Anbieter auf das Feld wagen wie die Carus GmbH, die künftig Senioren-Hypotheken an qualifizierte Investoren vermitteln will.