

Die Krux mit der Hypothek im Alter

Könnte das Ihre Geschichte sein? Sie haben vor 35 Jahren ein Haus gebaut - mit ihrem Ersparten und einer Hypothek von der Bank. Die Zinsen haben Sie immer pünktlich bezahlt, und sobald etwas Geld auf der Seite lag, tilgten Sie damit die Schulden bei der Bank.

Nun stehen Sie kurz vor der Pensionierung. Gleichzeitig wollen sie ihre Hypothek verlängern, weil das Haus noch nicht ganz abbezahlt ist. Sie vereinbaren einen Termin bei der Bank, reichen alle verlangten Unterlagen ein. Sorgen machen Sie sich keine. Bis zum Bescheid. Eine Verlängerung der Hypothek komme wegen der zukünftigen Einkommenssituation nicht infrage, sagt die Bank, im Gegenteil: Man rate zum Verkauf des Hauses, denn Sie könnten es sich nicht mehr leisten.



Eine paradoxe Situation

Seit dem letzten Jahr steht der Immobilienmarkt verstärkt im Fokus der Regulierungsbehörden. Um einer Blase entgegenzuwirken, haben sie die Banken gedrängt, strengere Regeln für die Hypothekengabe zu erlassen. Für ältere Kreditnehmer hat sich laut der Bankiervereinigung zwar nichts geändert. In der Praxis ist aber eine härtere Gangart spürbar, insbesondere was die Tragbarkeitsprüfung angeht. Diese schreibt vor, dass die Kosten für die Hypothek einen bestimmten Anteil des regelmässigen Einkommens nicht übersteigen dürfen – meist ein Drittel. Ansonsten geht man davon aus, dass sich jemand die Hypothek langfristig nicht leisten kann.

Ein Beispiel: Die Bank rechnet mit einem kalkulatorischen Hypothekenzins von 5 Prozent, plus Nebenkosten von 1 Prozent des Liegenschaftswerts. Für eine Hypothek von 800'000 Franken und einen Liegenschaftswert von 1,5 Millionen ergeben sich Eigenheimkosten von 55'000 Franken pro Jahr. Das Renteneinkommen müsste demnach also mindestens 165'000 Franken betragen, damit die Bank die Hypothek gewährt.

Das Problem: Mit der Pensionierung sinkt das Einkommen oft auf einen Schlag um rund 30 Prozent. Bei vielen älteren Bankkunden kommt erschwerend hinzu, dass sie einen Grossteil ihrer Hypothek abbezahlt haben – denn dieses Geld steht ihnen nun nicht mehr zur Verfügung, um das Einkommen aufzubessern. Nimmt ein Hausbesitzer zum Beispiel 500'000 Franken aus der Pensionskasse, um damit seine Hypothek zu amortisieren, spart er zwar rund 10'000 Franken an Zinsen pro Jahr. Gleichzeitig entgehen ihm aber rund 30'000 Franken Rente pro Jahr, die ihm die Bank als Einkommen angerechnet hätte.

Noch komplizierter wird es, wenn das Haus stark an Wert gewonnen hat, weil es zum Beispiel an einer begehrten Lage steht. Denn je höher der Liegenschaftswert, desto höher sind die kalkulierten Nebenkosten – und desto höher müssen die Einnahmen sein, damit die Tragbarkeitsrechnung aufgeht. Daraus ergibt sich eine paradoxe Situation: Wer die Hypothek ein Leben lang immer weiter amortisierte, kann sein Haus am Ende doch noch verlieren, weil er für eine neue Hypothek zu wenig flüssige Mittel hat.

Das Beispiel Hypotheken erneuern zeigt eindrücklich, wie spannend das Thema Wohneigentum im Alter ist. Neben der thematischen Breite sowie der Komplexität stelle ich vielmals fest, dass sich betroffene Menschen erst sehr spät Gedanken machen. Wer sich der Sache aber zu spät annimmt, riskiert, unter Druck reagieren oder sogar verkaufen zu müssen.



Herzliche Grüsse
Charles Hirschi

Textquelle: Bund / Tagesanzeiger