

# Banken kündigen bei der Pensionierung die Hypothek

Mit der Pensionierung geht das Einkommen in der Regel deutlich zurück. Das kann dazu führen, dass die Tragbarkeitsvorschriften der Bank verletzt sind und nur noch die Möglichkeit bleibt, das Eigenheim zu verkaufen.



**Beatrice Salvisberg**  
Pensionierungsexpertin, VZ Bern  
beatrice.salvisberg@vzch.com  
Tel. 031 329 26 26

Die böse Überraschung kommt kurz vor der Pensionierung, auf die sich Kurt und Marlies Schmid so gefreut hatten (Namen geändert). Endlich hätten sie mehr Zeit gehabt, um ihr schönes Einfamilienhaus und den grossen Garten zu geniessen. Aber dann macht ihnen die Bank einen dicken Strich durch die Rechnung. Sie eröffnet dem Ehepaar, dass sie die Hypothek über 800'000 Franken nicht weiterführen könne, die Ende Jahr ausläuft,

weil nach der Pensionierung die Tragbarkeit nicht mehr gegeben sei.

Schmids beziehen zwar stattliche Renten aus AHV und Pensionskasse von insgesamt 113'000 Franken, womit sie ihre Hypothek problemlos bedienen könnten. Eine 10-jährige Festhypothek kostet heute rund 2 Prozent, das ergibt Zinskosten von 16'000 Franken pro Jahr. Damit eine Hypothek aus Sicht der Bank als tragbar gilt, dürfen die Eigenheimkosten aber nicht mehr als ein Drittel des regelmässigen Einkommens betragen. Die Bank rechnet dabei mit einem Hypothekarzins von 5 Prozent plus Nebenkosten von 1 Prozent des Liegenschaftswerts. Diese Tragbarkeitsrechnung ergibt für Schmids kalkulatorische Eigenheimkosten von 55'000 Franken pro Jahr. Das ist fast die Hälfte ihres Renteneinkom-

*weiter auf Seite 2*

mens und liegt weit über der Tragbarkeitsgrenze der Bank (siehe Tabelle). Schmid haben ihre Ersparnisse laufend in ihr Haus gesteckt. Eine substanzielle Amortisation der Hypothek auf ein tragbares Niveau ist für das Ehepaar deshalb nicht möglich.

Was können Betroffene tun, um einen unfreiwilligen Verkauf abzuwenden? Viele Pensionierte können einen grossen Teil ihrer Hypothek bei der Pensionierung mit Sparguthaben zurückzahlen, die zur Auszahlung kommen. Dieses Geld steht dann aller-

te Tatsachen gestellt wird, sind die Möglichkeiten beschränkt. Wenn erwerbstätige Kinder da sind, die den Hypothekarvertrag der Eltern als Solidarschuldner mitunterzeichnen, ist das eine einfache Lösung. Ihr Erwerbseinkommen wird dann in die Tragbarkeitsrechnung miteinbezogen. Alternativ können die Eltern ihr Haus den Kindern verkaufen, die es ihnen dann vermieten. Oft fehlen den Kindern aber die finanziellen Möglichkeiten, um eine Solidarhaftung oder die Liegenschaft zu übernehmen, weil sie selbst ein Eigenheim besitzen. Für Pensionierte kommt auch eine sogenannte Immo-Rente in Frage. Voraussetzungen dafür sind eine Liegenschaft an guter Lage mit einem Verkehrswert von mindestens 1 Mio. Franken, die zu höchstens 30 Prozent belehnt ist.

### Nach der Pensionierung ist die Hypothek oft nicht mehr tragbar

Basis: Liegenschaft im Wert von 1,5 Mio. Fr., Hypothek von 800'000 Fr.

	Vor Pensionierung	Nach Pensionierung
<b>Einkommen</b>		
Einkommen Ehemann	150'000	
Einkommen Ehefrau (Teilzeit)	40'000	
AHV-Rente		36'000
Pensionskassen-Rente		77'000
<b>Total Einkommen</b>	<b>190'000</b>	<b>113'000</b>
<b>Kalkulatorische Eigenheimkosten</b>		
Hypothekarzinsen mit 5% <sup>1</sup>	40'000	40'000
Nebenkosten <sup>2</sup>	15'000	15'000
<b>Total Belastung</b>	<b>55'000</b>	<b>55'000</b>
<b>Tragbarkeit</b>	<b>29%</b>	<b>49%</b>

<sup>1</sup> Kalkulatorischer Zins der Banken

<sup>2</sup> 1% des Liegenschaftswerts

Auch die 66-jährige Witwe Maya Schär (Name geändert) muss ihr Haus verkaufen, weil ihre Bank die Hypothek von 840'000 Franken nicht erneuern will. Zwar ist die Liegenschaft fast 2 Mio. Franken wert, mit ihrem Renteneinkommen von 84'000 Franken pro Jahr erfüllt aber auch Frau Schär die Tragbarkeitsanforderungen nicht mehr.

Das Ehepaar Schmid und die Witwe Schär sind keine Einzelfälle. Immer mehr Pensionierte und angehende Pensionierte wenden sich ans VZ, weil ihnen die Bank mit der Kündigung der Hypothek droht, falls sie den Kredit nicht substanziell reduzieren. Oft legen die Banken den Kunden auch nahe, ihr Eigenheim zu verkaufen.

ding nicht mehr als finanzielle Reserve zur Verfügung, oder um das Einkommen im Ruhestand aufzubessern.

Vor allem Pensionierte, die einen Teil ihres Pensionskassen-Guthabens auszahlen lassen, erfüllen danach die Tragbarkeitskriterien nicht mehr. Hier hilft ein Wechsel zu einem Hypothekargeber, der nicht nur die Erträge aus den Kapitalanlagen als Einkommen berücksichtigt, sondern auch den Kapitalverzehr. Voraussetzung für diese Lösung ist eine umfassende und solide Einkommens- und Vermögensplanung des Hypotheknehmers.

Wenn die finanziellen Mittel ungenügend sind und man wie das Ehepaar Schmid erst kurz vor der Pensionierung vor vollende-

### Spätestens mit 55 die Tragbarkeit nach der Pensionierung prüfen

Am besten ist es, spätestens mit 55 zu prüfen, ob das Eigenheim auch nach der Pensionierung tragbar ist. Dann bleibt noch genügend Zeit, um Einkommenslücken zu schliessen und den fehlenden Betrag anzusparen.

**i** Mit einer Pensionierungsplanung beim VZ erhalten Sie die Gewissheit, finanziell abgesichert zu sein. Dank der soliden Einkommens- und Vermögensplanung der VZ-Experten können Sie in Ihrem Eigenheim wohnen bleiben, so lange sie möchten. Mehr darüber erfahren Sie im Kasten rechts. ■