

«Ratgeber»

Hypothek nach 65: So lässt sich ein Zwangsverkauf abwenden

Viele ältere Hausbesitzer bekommen von ihrer Bank keine Hypothek mehr. Im schlimmsten Fall müssen sie sogar ihr Haus verkaufen, weil sie die Tragbarkeitskriterien der Bank nicht mehr erfüllen. Wer die folgenden Tipps befolgt, kann einen drohenden Zwangsverkauf abwenden.

Diese Punkte sollten Sie beachten, damit die Rechnung auch im Alter aufgeht:

Weniger amortisieren

Bei der Pensionierung setzen Eigenheimbesitzer oft einen grossen Teil ihres Pensionskassengeldes ein, um ihre Hypothek zurückzuzahlen. Doch damit schrumpft ihre Pensionskassenrente, und die Tragbarkeitsrechnung kippt: Banken stocken Hypotheken normalerweise nicht mehr auf, wenn die kalkulatorischen Wohnkosten ein Drittel der Renteneinkommen übersteigen. Tipp: Behalten Sie genügend flüssige Mittel zurück. So bleiben Sie flexibel, falls Sie in einen finanziellen Engpass geraten.

Zweithypothek

Viele Banken gewähren Pensionierten grundsätzlich keine Zweithypothek, auch wenn sie problemlos tragbar wäre. Einige Banken verlangen, dass die Zweithypothek bis zur Pensionierung vollständig zurückbezahlt ist. Wie in Punkt 1 wirkt sich auch dieser Amortisationszwang negativ auf die Tragbarkeit aus, wenn das Kapital dafür aus der Pensionskasse bezogen wird. Tipp: Die Bankiervereinigung sieht eine Amortisation innerhalb von 15 Jahren vor – unabhängig vom Alter. Wählen Sie deshalb eine Bank, die diese Richtlinien anwendet und Ihnen auch nach der Pensionierung eine Zweithypothek gewährt, wenn sie tragbar ist.

Flexibel bleiben

Vor allem Rentner möchten ihren Hypothekenzins möglichst lange anbinden. Das hat zwei Nachteile: Festhypotheken sind meistens teurer als Geldmarkthypotheken. Auch zeigt die

Erfahrung, dass viele Hausbesitzer nach der Pensionierung in eine Eigentumswohnung ziehen. Nicht alle Banken sind aber bereit, Festhypotheken auf ein neues Objekt zu übertragen. Im schlimmsten Fall muss man die Hypothek vorzeitig auflösen, was horrenden Kosten nach sich ziehen kann (siehe Tabelle). Tipp: Setzen Sie auf günstige und flexible Geldmarkthypotheken und behalten Sie die Zinsen für Festhypotheken im Auge. Wenn Sie erst im richtigen Moment umsteigen, sparen Sie in den kommenden Jahren viel Geld.

Ab 75 kurzfristig finanzieren

Auch im hohen Alter schliessen Hausbesitzer noch Festhypotheken mit Laufzeiten von 10 oder mehr Jahren ab. Das kann die Erbteilung erschweren. Einige Banken fordern sogar die vorzeitige Auflösung, wenn der Kreditnehmer stirbt. Das kann sehr teuer werden (siehe Tabelle). Tipp: Setzen Sie auf kurzfristige Festhypotheken, wenn Sie über 75 Jahre alt sind. Und sichern Sie sich mit einem Zins-Cap ab, um Ihre Zinskosten zu begrenzen.

Immo-Rente nutzen

Sie haben Ihre Hypothek weitgehend amortisiert und möchten sie wieder aufstocken? Dann lohnt es sich, eine Immo-Rente zu prüfen. Die Idee: Bei einer tief belehnten Liegenschaft wird die Hypothek erhöht. Mit einem Teil dieses Geldes zahlen Sie die Zinsen für die nächsten Jahre im Voraus, mit dem Rest bessern Sie Ihre Rente auf. Tipp: Wählen Sie den richtigen Hypothekengeber. Das VZ gehört zu den wenigen Finanzdienstleistern, die Immo-Renten anbieten.

Zinssatz Festhypothek	1,70%
Negativer Wiederanlagesatz ¹	-0,14%
Differenz in % pro Jahr ²	1,84%
Differenz total (für 7 Jahre)	12,88%
Hypothekarsumme	500'000 Fr.
Ausstiegskosten	64'400 Fr

1 Zinssatz, den die Bank bezahlt, wenn sie den zurückgezählten Hypothekarkredit während der Restlaufzeit am Geld- oder Kapitalmarkt
2 investiert. In der Praxis wird diese Differenz diskontiert.

© VZ VermögensZentrum