

Wenn das Häuschen die Rente zahlt

Immo-Rente In vielen Ländern dient Wohneigentum dazu, die Altersrente aufzubessern. Nicht so in der Schweiz: Die sog. Umkehr-Hypothek führt hier ein Schattendasein.

«Eat your brick» – wörtlich: Iss deinen Ziegelstein auf! Dieser Slogan steht im angelsächsischen Raum für den Verzehr des eigenen Immobilienvermögens. Mit diesem Modell kann man das eigene Haus zu Geld machen, ohne ausziehen zu müssen. Mit der umgekehrten Hypothek (Reverse Mortgage) gewährt die Bank einen Kredit, der einmalig oder als Rente ausbezahlt wird. Dieser wird – samt Zinsen – dem Haus belastet. Im Gegensatz zu einer normalen Hypothek muss der ausstehende Betrag nicht amortisiert werden. Hingegen schmilzt das eigene Kapital, das in den eigenen vier Wänden steckt – man «isst» das Haus sozusagen auf. Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit kommt es zum Verkauf oder zur Refinanzierung – allenfalls durch die Erben.

Schweizer wollen vererben

Seine eigenen vier Wände statt den Nachkommen der Bank hinterlassen? Dieser Gedanke lässt sich nur schwer mit der hiesigen Mentalität vereinbaren. «Der Schweizer möchte am Ende des Lebens sein Ersparnis übergeben können», sagt Michael Landolt, Leiter Immobilienmarkt beim Schweizerischen Hauseigentümerverband (HEV). Im Gegensatz zu angel-

sächsischen Ländern, die über ein wenig komfortables Rentensystem verfügten, könne man hierzulande im Alter noch andere Mittel anzapfen – aus der 2. oder 3. Säule. Beim HEV sind denn zur Umkehr-Hypothek nur wenig Mitglieder-Anfragen eingegangen. Deren Sorgen betreffen eher die zunehmend restriktive Vergabepolitik der Banken für über 65-Jährige (siehe Kasten).

Kinder schicken Eltern zur Beratung

In der Schweiz wird die Umkehr-Hypothek erst vereinzelt angeboten, unter anderem vom VZ VermögensZentrum. Dort gehen monatlich etwa zwei Anfragen ein, wie Geschäftsleitungsmitglied Adrian Wenger sagt. Spürbar gestiegen sei das Interesse in der Westschweiz. Aber auch Wenger konstatiert, dass die Hausbesitzer in der Schweiz eine stärkere emotionale Bindung zu ihren eigenen vier Wänden haben als im angelsächsischen Raum, wo es normal sei, dass man das Wohneigentum mehrfach im Leben wechsle.

Voraussetzung für den Bezug einer Umkehr-Hypothek ist eine tiefe Belohnung: Die eigenen vier Wände müssen zu einem grossen Teil abbezahlt sein. Und



Bild: Keystone

unter einem Verkehrswert von einer Millionen Franken rechnet sich das Modell nicht. Meist würden die Kunden von ihren eigenen Kindern zur Beratung ins VermögensZentrum geschickt, sagt Adrian Wenger. So etwa im Falle eines älteren Ehepaares, das in einer abbezahlten Attika-Wohnung lebt, aber nur über eingeschränkte liquide Mittel verfügte.

Verkauf für viele lohnender

Noch wird die Umkehr-Hypothek von den klassischen Finanzinstituten kaum oder nur in Einzelfällen angeboten. Begründet wird dies mit der mangelnden Nachfrage. Denn für viele Wohneigentümer ist der Verkauf oder die Vermietung der eigenen vier Wände nach wie vor lohnender – gerade bei Stockwerkeigentum, das in den letzten Jahren die höchsten Zuwachsraten verzeichnet hat. Zudem sind viele Häuser noch stark belehnt, also mit Hypotheken belastet. Eine weitgehende Rückzahlung der Hypothekenschuld ist in der Schweiz steuerlich nicht attraktiv, da sich die Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen lassen.

Trotzdem ist man beim VermögensZentrum davon überzeugt, dass das Modell auch in der Schweiz eine Zukunft hat. Man verzeichne zunehmend auch Anfragen von Banken, die wissen wollten, wie das Hypothekarmodell ausgestaltet sei, sagt Adrian Wenger. Nicht zuletzt aus demografischen Gründen werde das Thema an Bedeutung gewinnen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in Pension gehen. ♦ *Theodora Peter*

Ältere Kreditnehmer zunehmend unter Druck

Mit den strengeren Regeln bei der Hypothekenvergabe sollten angesichts tiefer Zinsen vor allem junge «Schwellenhaushalte» vor einer fatalen Verschuldung bewahrt werden. Dass die Banken die Schraube anziehen, spüren aber zunehmend auch ältere Kreditnehmer. So gingen beim Hauseigentümerverband (HEV) mehrere Klagen von Mitgliedern ein, denen eine Aufstockung des Kredits mit der Begründung «Machen wir nach 65 nicht mehr» verweigert wurden.

In anderen Fällen wird nach der Pensionierung innert kurzer Zeit eine umfangreiche Rückzahlung der langjährigen Hypothek verlangt, weil sonst die langfristige Tragbarkeit nicht gegeben sei. Die Bank berechnet die Tragbarkeit aus dem kalkulatorischen Zinssatz, der einen Drittel des Einkommens nicht übersteigen darf. Das Vermögen spielt dabei keine Rolle. Diese schematische Berechnung werde der Situation vieler Pensionierter nicht gerecht, kritisiert HEV-Experte Michael Landolt.

«Wieso sollte bei älteren Antragstellern nicht auch ein moderater Vermögensverzehr eingerechnet werden? Für das Alter wurde das Vermögen schliesslich angespart.» Zwar kann die Bank individuelle Lösungen treffen. Wenn diese aber von den internen Kreditvergabe-Richtlinien abweichen, müssen diese Fälle als «exception to policy» (ETP) ausgewiesen und mit mehr Eigenkapital abgesichert werden – darauf wollen die Kreditabteilungen aus Angst vor den Regulatoren lieber verzichten. ♦ *tp*