

Banken werden gegenüber Rentnern grosszügiger

Die Angst ist unter Rentnerinnen und Rentnern weitverbreitet: dass sie sich nach der Pensionierung die Hypothek auf ihrem Haus nicht mehr leisten können, weil das Einkommen drastisch sinkt. Die Sorge ist nicht unbegründet, wie eine Studie des VZ Vermögenszentrums kürzlich zeigte. Sie ergab, dass mehr als jeder dritte Pensionierte Sparmassnahmen ergreifen muss, damit er sich seine Hypothek noch leisten kann. Bei jedem fünften ist der Kredit kaum mehr tragbar.

Mit der Berechnung der Tragbarkeit fangen die Probleme vieler Senioren an. Die Banken überprüfen dabei, ob das Einkommen ausreicht, um eine Hypothek zu finanzieren. Die Faustregel lautet: Die Kosten für den Kredit dürfen ein Drittel des Einkommens nicht überschreiten, und zwar bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 4,5 bis 5 Prozent.



Neue Regelung zur «Gleichstellung der Rentner»

Einige Banken würden diese Regel gern aufweichen. So zum Beispiel Raiffeisen. Die Bank hat unlängst eine neue Regelung «zur Gleichstellung der Rentner gegenüber den Erwerbstätigen» eingeführt. Normalerweise geht man bei der Berechnung der Tragbarkeit vom Bruttoeinkommen aus, sagt Raiffeisen-Sprecherin Angela Rupp – also vom Einkommen vor allen Abzügen. Das sei mit dem Renteneinkommen – also dem Einkommen aus AHV, Rente und Kapital – aber nicht eins zu eins vergleichbar. «Bei Rentnern gehen wir daher in der Tragbarkeit bis 38 Prozent Ausnützung, was den Unterschied beim Bruttoeinkommen nahezu ausgleicht», sagt Rupp.

Das heisst: Die Kosten der Hypothek dürfen in diesen Fällen ein Drittel des Einkommens überschreiten. Wie viele Kunden von dieser Regelung profitieren, erfasse die Bank nicht. Klar ist: Die Raiffeisen ist im Hypothekengeschäft mit einem Volumen von 178 Milliarden Franken Marktführerin. Während grössere Banken in den letzten Jahren bei der

Kreditvergabe zurückhaltender geworden sind, hat Raiffeisen das Volumen seit 2008 fast verdoppelt. Nicht nur Raiffeisen kennt Sonderregeln für ältere Kunden. «Bei Pensionierten rechnen wir mit einem theoretischen Bruttoeinkommen», sagt Lorenz Heim, Hypothekenexperte beim VZ Vermögenszentrum. Auf das Einkommen der Rentner werde ein Zuschlag von 10 Prozent aufgerechnet, um sie mit den Erwerbstätigen gleichzustellen. Die Praxis sei «nicht sehr verbreitet», sie komme nur bei Grenzfällen zum Zuge.

Bei der Kreditvergabe nehmen die Ausnahmen zu

Bei der UBS sind die Tragbarkeitsregeln laut einer Sprecherin «für jegliche Arten von Kreditnehmern gleich». Grundsätzlich sei es kein Kündigungsgrund, wenn die kalkulatorische Tragbarkeit nicht gegeben sei, sofern die Kunden bei der Zahlung von Zinsen und Amortisationen nicht im Verzug seien. Auch die Basler, die Berner und die Zürcher Kantonalbank wenden für Pensionierte dieselben Kriterien wie für Erwerbstätige an. In gewissen Fällen – etwa bei stabilem Einkommen oder geringer Belehnung – würden aber auch Tragbarkeiten von mehr als 33 Prozent akzeptiert. Die ZKB geht in Ausnahmefällen auf bis zu 40 Prozent.

Auch Donato Scognamiglio, Chef des Immobilienberaters IAZI, beobachtet «eine gewisse Tendenz, die Tragbarkeitsregel auszudehnen». Weil in diesen Jahren die Generation der Babyboomer pensioniert wird, habe das Thema bei dieser Gruppe an Dringlichkeit gewonnen. Bei tiefer Belehnung sei nichts dagegen einzuwenden, pensionierten Hausbesitzern Ausnahmen zu gewähren, sagt Scognamiglio. Es bestehe aber die Gefahr, dass einige Banken die Tragbarkeitsregel aufweichen, damit sie nicht so viele «Exception to Policy»-Fälle verzeichnen – Fälle also, bei denen die bankinternen Regeln zur Kreditvergabe geritzt werden. Solche Ausnahmen müssen die Banken dokumentieren und der Finma melden. In den letzten fünf Jahren ist deren Zahl beim selbst genutzten Wohneigentum stetig gestiegen. 2017 wurde die Tragbarkeitsregel bei fast jeder zweiten neu vergebenen Hypothek geritzt.

Bei Pensionierten könne es gute Gründe für Ausnahmen geben, sagt Finma-Sprecher Tobias Lux. Sie hätten aufgrund ihrer Vermögenssituation bei der Amortisation oft mehr Spielraum. Es bleibe aber wichtig, dass die Banken berücksichtigten, welche Hypothekarkosten die Kunden langfristig tragen könnten, und zwar unabhängig vom Alter. Einer generellen Lockerung der Tragbarkeitsstandards stehe die Finma weiter skeptisch gegenüber.

[Haben Sie Fragen zum Thema Finanzierung von Wohneigentum im Alter? Kontaktieren Sie mich.](#)



Herzliche Grüsse
Charles Hirschi