FinanzPlaner Verband Schweiz

Association des Conseillers Financiers – Associazione dei Consulenti Finanziari – Association of Financial Planners
Redaktion: FPVS, Münzgraben 6, 3000 Bern 7, Tel. 056 500 51 50, www.fpvs.ch

Das Wohnen in den eigenen vier Wänden absichern!

Der Kauf eines Eigenheims ist für viele eine emotionale Angelegenheit. Trotz allem müssen aber auch ganz nüchterne Fragen geklärt werden: Welches ist die beste Finanzierung? Welche existenziellen Risiken müssen abgesichert werden? Können wir uns die Immobilie auch nach der Pensionierung leisten?

VON PATRIC LANGER

Patric Langer, Finanzplaner CFP, ist Vorstandsmitglied des FinanzPlaner Verband Schweiz FPVS.

Was für ein schöner Moment, wenn man endlich ins neue Heim einzieht, wo alles genau so ist, wie man es sich vorgestellt hatte. Diese Euphorie ist bei unseren Kunden oft spürbar. Doch trotz der Freude dürfen grundsätzliche Fragen der Finanzierung und Absicherung nicht ausser Acht gelassen werden. Dabei muss stets auch an die Zukunft gedacht werden. Wo stehen wir, falls ein neuer Job weniger Einkommen einbringt, Kinder dazukommen, die Zinsen überraschend schnell ansteigen oder ein schwerer Schicksalsschlag die Familie heimsucht? Wer ein Wohneigentum kauft, tut gut daran, sich frühzeitig um Antworten auf diese Fragen zu bemühen. Kritische Fragen werden angesichts der Traumimmobilie nicht gerne gehört, doch ein verantwortungsbewusster Finanzberater muss sie stellen.

Erster Stresstest

Eine abgesicherte Immobilienfinanzierung bedarf bestimmter finanzieller Voraussetzungen. Alle finanzierenden Institute prüfen bei Vergabe von Hypotheken, ob ausreichend Eigenmittel vorhanden sind und die Tragbarkeit gegeben ist, d.h. ob die Hypothek langfristig auch bei einem höheren Zinsniveau finanzierbar bleibt. Die Käufer müssen mindestens 20 Prozent des Kaufpreises bzw. Verkehrswerts als Eigenkapital einbringen, das sich aus Spar- und Wertschriftenguthaben, Vorsorgegeldern der 2. und 3. Säule, Lebensversicherungen und weiteren Quellen wie z. B. Erbvorbezügen zusammensetzen kann. Der Rest des Kaufpreises wird in Form einer Hypothek finanziert. Für die Tragbarkeitsrechnung einer soliden Finanzierung dürfen die Hypothekenkosten (Hypothekarzins, Amortisation, Unterhalts- und Nebenkosten) nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens betragen. Doch genügt dieser Stresstest zur Absicherung der potenziellen Risiken? Die finanzierenden Institute fordern nebst den genannten 20 Prozent Eigenmitteln meistens eine Absicherung weiterer 15 Prozent des Verkehrswertes für den Todesfall. Zudem möchten die meisten Eigentümer im Fall von Invalidität oder Tod eines Ehepartners die Immobilie nicht veräussern müssen. Eine Tragbarkeitsberechnung mit der aktuellen Einkommenssituation zum Zeitpunkt des Erwerbes bzw. der Finanzierung alleine ist deshalb nicht ausreichend.

FALLBEISPIEL

Drei Szenarien

Situation: Ehepaar, Mann, geb. 1962, Frau, geb. 1964, nicht berufstätig, 2 Kinder. Kauf von Wohneigentum für 600 000 Franken. Eigenmittel bei Kauf: 120 000 Franken (20 Prozent; kein PK-Bezug). Eigenkapital heute: 126 744.35 Franken. Keine Lücke in der AHV. Szenarien:

a) Tragbarkeit bei Pensionierung: Altersrenten: 42 040 Franken (AHV) + 36 847.65 Franken (BVG) = 78 887.65 Franken. Ergibt eine Tragbarkeit von 53,24 Prozent (Tragbarkeit nicht gegeben). **Massnahme:** Reduktion der Hypothek um 80 000 Franken auf neu 400 000 Franken (Tragbarkeit gegeben mit 32,8 Prozent).

b) Tragbarkeit bei Invalidität Ehemann: IV-Renten: 28 080 Franken (IV) + 56 195.70 Franken (BVG) = 84 275.70 Franken. Ergibt eine Tragbarkeit von 49,83 Prozent (Tragbarkeit nicht gegeben). **Massnahme:** Reduktion der Hypothek um 90 000 Franken auf neu 410 000 Franken (Tragbarkeit gegeben mit 32,9 Prozent).

c) Tragbarkeit bei Tod Ehemann: Witwenrenten: 28 080 Franken (AHV) + 36 847.65 Franken (BVG) = 64 927.65 Franken. Ergibt eine Tragbarkeit von 64,67 Prozent. **Massnahme:** Reduktion der Hypothek um 120 000 Franken auf neu 360 000 Franken (Tragbarkeit gegeben mit 32,6 Prozent).

Bei Invalidität oder Tod, spätestens aber bei Auslauf der Festhypothek wird das finanzierende Institut die Tragbarkeit neu prüfen. Ist diese dann nicht gegeben, und sind weitere Eigenmittel nicht vorhanden, droht ein Zwangsverkauf. Entsprechend wichtig ist es, bereits bei der Planung der Finanzierung verschiedene Szenarien zu berücksichtigen und abzusichern.

Szenarien prüfen

Beim vorliegenden Fallbeispiel (siehe Kasten) wurde eine Eigentumswohnung für 600 000 Franken erworben. Die beim Kauf notwendigen Eigenmittel von 120 000 Franken wurden mit ersparten Geldern finanziert. Nebst dem erforderlichen Eigenkapital fielen noch die beim Kauf üblichen Nebenkosten an. Aufgrund der günstigen Hypothekarzinsen wohnt die Familie in der eigenen Wohnung nun deutlich günstiger als zuvor zur Miete. Der ältere Sohn des Ehepaares studiert und wird von den Eltern finanziell unterstützt. Die jüngere Tochter wohnt noch zu Hause und absolviert eine Berufslehre. Da sie beide Kinder finanziell unterstützen, kann das Ehepaar derzeit weniger Rücklagen bilden als früher. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Überprüfung der Risiken. Bei einer krankheitsbedingten Invalidität des Mannes müsste die Hypothek um 90 000 Franken aus Eigenmitteln reduziert werden, damit die Tragbarkeit erneut gegeben wäre. Diese im Leistungsfall notwendigen zusätzlichen Mittel sind derzeit nicht vorhanden. Der Abschluss einer privaten Erwerbsunfähigkeitsrente kann dieses Risiko eliminieren. Im Todesfall des Ehemannes wären sogar 120 000 Franken notwendig, um die bestehende Hypothek zu reduzieren, und die Tragbarkeit wiederherzustellen. Ohne den Abschluss einer Risikoversicherung müsste die Ehefrau bei Tod ihres Mannes die Wohnung verkaufen. Die beiden Beispiele verdeutlichen die Wichtigkeit der Risikovorsorge bei Erwerb von Wohneigentum. Im vorliegenden Beispiel erfolgte der Kauf ohne Bezug von Geldern aus der Pensionskasse (WEF-Vorbezug). Gerade bei Vorbezügen zur Finanzierung von Wohneigentum ist die Risikoabsicherung genau zu überprüfen, da sich in vielen Fällen die Risikoleistungen der Pensionskasse nach dem Bezug reduzieren, sodass bei Invalidität oder Tod eine noch höhere Hypothekenrückzahlung zwingend wäre.

Ebenfalls berücksichtigt werden muss beim Kauf von Wohneigentum die Tragbarkeit bei Pensionierung. Im vorliegenden Beispiel sind immerhin 80 000 Franken zur Rückzahlung der Hypothek notwendig. Meistens werden diese Rücklagen mittels indirekter Amortisation über die 3. Säule gebildet. Die minimale Höhe der Amortisation wurde vom finanzierenden Institut so berechnet, dass 15 Prozent des Kaufpreises, also 80 000 Franken amortisiert werden können. Beim heutigen günstigen Zinsniveau mag dies ausreichend sein. Doch was ist, wenn die Zinsen wieder ansteigen? Gerade jetzt, wo sich die Zinsen auf einem historischen Tief bewegen, wäre eine zusätzliche Amortisation sehr ratsam.

Verschärfte Anforderungen

Um eine potenzielle Immobilienblase zu verhindern, verschärfen die Finanzinstitute im Rahmen der Selbstregulierung sowohl bei der Hypothekenvergabe als auch bei Hypothekarerhöhungen die Anforderungen. Bestehende Hypotheken und Verlängerungen sind von den neuen Regelungen nicht betroffen. Die Frist für die Amortisation der Hypothekarschuld wird auf zwei Drittel des Belehnungswerts von bisher 20 auf neu 15 Jahre verkürzt. Zudem muss die Amortisation in regelmässigen Tranchen erfolgen. Dies stellt selbst gut verdienende Hypothekarnehmer bei Erwerb vor neue Herausforderungen, denn die erhöhte Amortisation geht auch in die Tragbarkeitsrechnung ein und macht dadurch ein höheres Erwerbseinkommen als bisher erforderlich. Die geänderten Richtlinien besagen zudem, dass bei der Finanzierung von Immobilienkäufen grundsätzlich nach dem Niederstwertprinzip bewertet werden soll. Als Belehnungswert ist somit der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis massgeblich. Des Weiteren sind bezüglich Tragbarkeit Zweiteinkommen grundsätzlich nur anrechenbar, wenn Solidarschuldnerschaft besteht. Die Verschärfungen dienen in erster Linie zur Beruhigung des Immobilien- und Hypothekarmarktes, wobei diese Massnahmen wohl erst nach einer gewissen Zeit greifen werden. Die neuen Bestimmungen führen dazu, dass aufgrund der höheren Amortisation mehr gespart wird und im Leistungsfall (Invalidität oder Tod) mehr Mittel zur ausserordentlichen Reduktion der Gesamthypothek zur Verfügung stünden, was sich positiv auf die Tragbarkeit auswirkt. Da ein Leistungsfall jederzeit und somit auch kurz nach Erwerb passieren kann, ist insbesondere bei Neuerwerb auf eine ausreichende Risikoabsicherung zu achten. Insbesondere Familien mit Kindern müssen ein Interesse haben, dass ein unerwartetes Ereignis nicht zu einem finanziellen Problem wird.

Eine Anschaffung einer Liegenschaft ist meistens eine langfristige Investition auf Jahre hinaus, welche sorgfältig geplant werden muss. Deshalb ist bei Immobilienerwerb ein gründlicher Vorsorge- und Risiko-Check-up ein Muss und sollte durch eine erfahrene Fachperson erfolgen, welche vom finanzierenden Institut unabhängig ist.

Weitere Einschränkungen möglich

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (Finma) hat die beschriebenen Änderungen der Mindeststandards für Hypothekarfinanzierungen genehmigt und die angepasste Selbstregulierung trat zum 1. September 2014 in Kraft. Weitere Einschränkungen sind derzeit in Diskussion. Der Bundesrat möchte Kapitalbezüge aus der 2. Säule dahingehend einschränken, dass der obligatorische Teil der Pensionskasse in Zukunft nur noch als Rente auszahlbar wäre. Mit dieser Regelung wäre auch ein Vorbezug für Wohneigentum nur noch sehr eingeschränkt möglich. Vor zwei Jahren hat derselbe Bundesrat den WEF-Vorbezug noch als bewährte Alternative zur Bauspar-Initiative des Hauseigentümerverbandes HEV gepriesen. Welche Anpassungen zukünftig für die Wohneigentümer noch folgen werden, ist schwierig absehbar. Wer Liegenschaften massgeblich aus Mitteln der beruflichen Vorsorge finanzieren möchte, tut deshalb gut daran, bald ein geeignetes Objekt zu finden. ■