

# Meine Meinung



tripplus Beratung

Sonnefeld 24  
6012 Obernau

Telefon +41 41 320 52 30

Mobile +41 79 921 52 01

Fax +41 41 320 52 31

E-Mail [b.hilfiker@tripplus.ch](mailto:b.hilfiker@tripplus.ch)

Internet [www.tripplus.ch](http://www.tripplus.ch)

*«Bemühe Dich, Deiner Krise zu  
begegnen, bevor sie Dich überfällt»*

*Pavel Kosorin  
tschechischer Schriftsteller*

## Sicherheit auch bei einer Immobilienkrise

Immobilienpreise steigen und steigen. Von vielen Seiten wird vor einer Immobilienblase gewarnt. Wie kann sich ein Liegenschaftsbesitzer, der seine Liegenschaft langfristig behalten will, vor einer Immobilienkrise schützen?

Allein die Banken für eine Immobilienkrise «fit» zu machen, ist ein Trugschluss. Die daraus resultierenden Kosten trägt unter dem Strich der Hypothekarschuldner.

Sich selber zu schützen, ist der sinnvollere Weg:

- Banken wollen, dass ihre Hypotheken verzinst und langfristig zurückbezahlt werden.
- Ist dies sichergestellt, wird auch kein Druck ausgeübt.
- Wenn ich mein eigenes Haus nicht verkaufen muss, ist der Marktpreis nicht entscheidend.

Darum ist es wichtig, die Finanzierungsgrundsätze der Banken zu kennen.

Die wichtigsten Kriterien für die Gewährung von Hypotheken sind:

**1) Belehnung:**

- Die Bank schätzt den Verkehrswert der Liegenschaft ein (Kaufpreis, Anlagekosten oder bankeigener Schätzwert).
- 80% dieses Verkehrswertes werden als Hypothek zur Verfügung gestellt.
- 20% sind als Eigenmittel einzubringen. Davon dürfen max. 10% aus dem BVG eingebracht werden.
  
- Hypothek bis 65% des Verkehrswertes wird als I. Hypothek bezeichnet.
- Was darüber finanziert wird, gilt als II. Hypothek.

**2) Rückzahlung (Amortisation):**

- Die II. Hypothek ist grundsätzlich zurückzuzahlen.
- Üblich ist 1% jährlich, berechnet auf der Hypothekarsumme.
- Bis zur Pensionierung sollte die II. Hypothek zurückbezahlt sein.
- Rückzahlungen können auch «indirekt» durch Einzahlungen in die Säule 3A erfolgen. Bei der Auszahlung bestimmt die Bank, welcher Anteil aus dem 3A-Guthaben zur Rückzahlung verwendet wird.
- Ist die Belehnung unter 65% (= I. Hypothek) wird meist auf Rückzahlungen verzichtet.

**3) Tragbarkeit:**

- 5% «kalkulatorischer» Zins (berechnet auf der Schuldsomme)
- $\frac{3}{4}$  - 1% Reserve für Unterhaltskosten (berechnet auf dem Verkehrswert)
- 1% Amortisation (Bei Belehnung über 65%, berechnet auf der Schuldsomme)
- Diese «kalkulatorische Gesamtbelastung» sollte im Rahmen von  $\frac{1}{3}$  des Einkommens liegen (in den meisten Fällen das Bruttoeinkommen).

*Exkurs:*

Bei vermieteten Liegenschaften wird die Gesamtbelastung auf derselben Basis berechnet. Die Gesamtbelastung sollte durch die Nettomietzinseinnahmen gedeckt sein.

**Diese Finanzierungskriterien sind statisch. Die effektiven Risiken liegen hauptsächlich beim Eigentümer.**

Mögliche Situationen daraus:

Situation	Reaktion der Bank	Risiko für den Eigentümer
Immobilien-Crash	Verkehrswerte werden reduziert	Hypothekarbedingungen werden entsprechend angepasst
	Gesamtbelehnung wird neu berechnet	Liegt die Belehnung neu über 80% müssen zusätzliche Eigenmittel beigebracht werden
	Aufteilung I. + II. Hypothek wird neu berechnet	Zusätzliche Rückzahlungsforderungen belasten das Budget
	Tragbarkeit wird neu berechnet	Zusätzliche Forderungen wie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilrückzahlungen</li> <li>- Höhere Amortisationen</li> <li>- Zusatzsicherheiten</li> </ul>

Situation	Reaktion der Bank	Risiko für den Eigentümer
Pensionierung	Tragbarkeit wird neu berechnet	Zusätzliche Forderungen wie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilrückzahlungen</li> <li>- Weitere Amortisationen</li> <li>- Zusatzsicherheiten</li> <li>- Auch bei tiefer Belehnung keine Erhöhung der Hypothek für Sanierung und Umbau</li> </ul>

Alle diese Risiken können den Eigentümer zwingen, die Liegenschaft zu verkaufen. Dies im ungünstigsten Moment (Zeitdruck, Reduzierter Marktpreis).

Mit einem Fallbeispiel aus meiner Beratungspraxis stelle ich eine konkrete Situation dar:

## Ein Ehepaar erfüllt sich den Traum einer eigenen Wohnung.

1. Ausgangssituation	
Kaufpreis der Liegenschaft (Wohnung)	CHF 600'000
Eigenmittel	CHF 120'000
Hypothek beim Kauf (80%)	CHF 480'000
Geforderte Rückzahlung (1% jährlich)	CHF 90'000
Hypothek bei Pensionierung (65%)	CHF 390'000
Aktuelles Einkommen	CHF 105'000
Kalkulatorische Belastung (siehe Abschnitt Tragbarkeit)	CHF 34'800
Tragbarkeit	33%

➔ Aus der Sicht der Bank ist alles im «grünen Bereich». Die Finanzierung wurde zugesagt.

Aufgrund meiner Analyse zeigt sich für die Zukunft dieses Bild:

2. Situation bei Pensionierung	
Voraussichtliches Renteneinkommen	CHF 65'000
Kalkulatorische Belastung mit Hypothek CHF 390'000	CHF 25'500
Tragbarkeit	39%

➔ Das Renteneinkommen wird nicht ausreichen, um die Lebenshaltungskosten zu decken. Die Tragbarkeit ist nach Bank-Norm nicht mehr gegeben. Sollten nun gleichzeitig die Immobilienpreise sinken, wird die Bank zusätzliche Rückzahlungen fordern. Wenn das nicht möglich ist, muss die Wohnung verkauft werden.

### **3. Massnahmen**

Damit das Renteneinkommen für den Lebensunterhalt ausreicht, habe ich eine Rückzahlung der Hypothek auf CHF 300'000 angeraten. Dies bedingt, dass total CHF 90'000 (=100% mehr!) «auf die Seite gelegt» werden muss. Rechtzeitig erkannt, ist dies für das Ehepaar machbar.

### **4. Fazit:**

Bei der Berechnung der Rückzahlungen, sollte nicht auf die Bank-Norm und erst recht nicht auf die Belehnungsgrenze von 65% für eine I. Hypothek abgestellt werden. Im vorliegenden Praxisbeispiel könnten auch die Immobilienpreise um rund 25% sinken, ohne dass die Bank Druck ausübt.

Damit ist gewährleistet, dass die Wohnung, Immobilienkrise hin oder her, auch langfristig gehalten werden kann.

**Um sich selber wirksam zu schützen, sollten die Risiken erkannt und die richtigen Massnahmen abgeleitet werden.**

**Dazu ist eine zukunftsbezogene Betrachtungsweise notwendig.**

Daher empfehle ich jedem Liegenschaftsbesitzer, die persönliche Hypothekarsituation frühzeitig zu überprüfen. So kann rechtzeitig die individuell richtige Hypothekar- und Rückzahlungsstrategie erarbeitet werden. Gerne unterstütze ich Sie dabei.

Benedikt Hilfiker

9. Januar 2014

