

Geld

Senioren gelten nur noch als beschränkt kreditwürdig

Banken stellen an ältere Hypothekenschuldner strenge Anforderungen. Deshalb braucht es einen genauen Finanzplan für die Zeit nach der Pensionierung.

Von Jürg Zulliger

Erst kürzlich hatte der Immobilienunternehmer Matthias M. (Name geändert) im Kreis von Familie und Freunden seinen sechzigsten Geburtstag gefeiert. Wenige Tage später begab er sich wie jedes Jahr in die lokale Filiale seiner Bank. Voller Optimismus eröffnete er das Gespräch, verwies auf Umsatzwachstum, einen erfolgreichen Umbau auf seinem Areal und auf die gesunde Bilanz seiner Firma mit fast 50 Prozent Eigenkapital. Doch plötzlich sass er da wie ein Neuling, der sich über die Risiken der Immobilienbranche belehren lassen musste. «Ein Viertelprozent Zuschlag wegen Restaurants in den Liegenschaften, ein weiteres Viertelprozent Zuschlag wegen offener Fragen bei der Objektschätzung», buchstabierte ihm der Sachbearbeiter für Hypotheken vor. Als Nächstes zitierte er aus dem Reglement der Bank, wonach auch der Umstand, dass der Kunde «Unternehmer über 60» war, als Malus gilt.

«All die Zuschläge und Extras verteueren meinen Kredit gegenüber dem Marktzins um fast 1,5 Prozentpunkte», ärgert sich Matthias M. heute. Ihm kamen die Bestimmungen wie ein Vorwand vor, um die Gewinnmarge der Bank mit intransparenten Begründungen zu verbessern. Schliesslich liess er den angebotenen Kaffee und die Gipfeli stehen und verliess die Runde. «Das kann ja wohl nicht Ihr Ernst sein», waren seine Worte auf dem Weg nach draussen.

Sogar Kreditkündigungen

Diese Geschichte ist kein Einzelfall. Betroffen sind nicht nur Unternehmer und Gewerbetreibende, sondern auch ältere Privatpersonen, die bei ihrer Bank Hypotheken aufgenommen haben. Der Finanzierungsberater Andreas Thiemann von der Firma Thiemann Hyposervices sagt dazu: «Ich erlebte dieses Jahr gleich mehrere Fälle, in denen die Bank einem Kunden im Alter 65 ohne jede Vorwarnung den Hauskredit ganz einfach gekündigt hat.» Sachlich betrachtet, lauten die Begründungen der Banken etwa so: Wer als Kreditnehmer keiner Erwerbsarbeit mehr nachgeht und fortan von AHV und Pensionskasse lebt, ist nicht mehr kreditfähig. Bei einer Hypothek wenden die Banken strenge Massstäbe an und verlangen, dass die Einkünfte eines Kunden die Kredit- und Fixkosten des Eigenheims mindestens um das Dreifache übersteigen. Wer also zum Beispiel für seine Hypothek sowie für Nebenkosten und Unterhalt rechnerisch etwa 40 000 Franken kalkulieren sollte, muss ein fixes, nachhaltiges Einkommen von 120 000 Franken brutto nachweisen können. Für diese Kalkulation setzen die Banken einen hohen rechnerischen Zins von fünf Prozent ein. Tatsache ist, dass die Einkünfte mit der Pensionierung aber oft stark zurückgehen. Die Einbusse beträgt bald einmal 30 Prozent oder mehr. Weil die Altersvorsorge in der Schweiz vor allem auf untere und mittlere Einkommen zugeschnitten ist, klafft bei höheren Einkommen sogar eine noch grössere Lücke.



Für Senioren kann es bei der Hausfinanzierung zu einem bösen Erwachen kommen. Foto: Getty Images

Lorenz Heim vom VZ Vermögenszentrum bestätigt: «Finanzierungsprobleme nach 65 sind häufiger, als man denkt. Manche Banken sind grundsätzlich zurückhaltend mit Hypotheken an pensionierte Personen.» Es sei auch nicht aussergewöhnlich, dass ein Bankinstitut Rentnern nur noch Hypotheken im Umfang einer 1. Hypothek, das heisst meist nur noch bis maximal 65 Prozent des Liegenschaftswertes, gewähre.

«Manche Banken sind grundsätzlich zurückhaltend mit Hypotheken an pensionierte Personen.»

Lorenz Heim, VZ Vermögenszentrum

«Viele Punkte dieser Praxis sind sachlich gar nicht begründbar», findet Finanzierungsberater Andreas Thiemann, «ganz im Gegenteil sind die Einkünfte aus AHV und Pensionskasse ja extrem solid - jedenfalls sicherer als heutzutage das Erwerbseinkommen eines 35- oder 40-Jährigen.» Wenn man auch noch ins Kalkül zieht, dass ältere Personen oft beträchtliche Ersparnisse in Reserve haben, müssten sie eigentlich willkommene Kreditnehmer sein. Doch aufgrund der rigiden Umsetzung von Richtlinien und Kreditstandards sieht die Realität oft anders aus.

Harte Spielregeln gelten auch in Sachen Amortisationen: Mancher Geldgeber pocht nach wie vor darauf, dass die

Hypothek spätestens im Alter von 65 auf rund zwei Drittel des Verkehrswerts getilgt wird. Während sich jüngere Kunden mit ihren Amortisationen fast beliebig Zeit lassen können, bringt das schärfere Amortisationstempo ältere Kreditnehmer in Schwierigkeiten.

Von gravierenden Benachteiligungen ab 65 oder 70 weiss auch Werner Egli von der Hypotheken-Börse zu erzählen: «Bei Senioren sind viele Banken nicht mehr bereit, auslaufende Hypotheken zu erneuern.» De facto läuft dies darauf hinaus, dass ausserordentliche, kurzfristige Rückzahlungen oder Zusatzdeckungen eingebracht werden müssen. «Manchmal wird den Senioren gar der Verkauf des Hauses schmackhaft gemacht», so Egli. Oder der Darlehensgeber verlangt eine Solidarschuldnerschaft von Tochter oder Sohn der Senioren. Dies ist erniedrigend, doch bei intakten Familienverhältnissen machbar. Ein Nachteil besteht darin, dass die Kinder mit einer Solidarschuldnerschaft ihre eigene Kreditfähigkeit einschränken.

Varianten in Betracht ziehen

Wer als Wohneigentümer das Alter sorgenfrei geniessen will, muss seine Finanzen und die Verschuldung beizeiten planen und über verschiedene Varianten nachdenken. Die naheliegende ist natürlich, im Voraus einen Finanzplan aufzustellen und auf das Alter 65 hin die Hypotheken freiwillig auf ein vernünftiges Mass zu reduzieren. Pensionskassenguthaben können während der Erwerbsphase bekanntlich sehr weitgehend zwecks Amortisationen eingesetzt wer-

den: ab Alter 50 immer noch mindestens die Hälfte des Altersguthabens oder der Betrag, der im Alter 50 verfügbar gewesen wäre.

Häufig kommen bei der Pensionierung auch Auszahlungen aus der 3. Säule oder aus Lebensversicherungen zum Tragen, um den Hauskredit zusätzlich zu amortisieren. Dabei muss der Bezug der Altersleistungen aus der Pensionskasse gut bedacht sein. Von Gesetzes wegen kann man mindestens ein Viertel, je nach Pensionskassenreglement aber auch mehr als Kapital beziehen und es für Amortisationen einsetzen.

Probleme können bei einer Erhöhung der Hypothek entstehen: Weil die Banken die Tragbarkeit eines Kredits von Pensionierten meist sehr eng auslegen, sind spätere Aufstockungen in der Schweiz oft nicht möglich. Im Gegensatz zu den angelsächsischen Ländern kennen wir in unserem System auch keine Rückwärtshypotheken (TA vom 27. September). Diese Finanzierungsvarianten bieten andere Möglichkeiten, sich flüssige Mittel zu beschaffen.

Auch der eingangs erwähnte Matthias M. fand schliesslich eine Lösung für sein Problem: «Ich habe einfach andere Offerten eingeholt und schliesslich die Bank gewechselt.» Auch dem neuen Kreditgeber musste er Rechenschaft ablegen. «Aber wir fanden eine gütliche Lösung», erzählt Matthias M. «Nachdem ich hatte darlegen können, dass mit einem erfahrenen Treuhänder im Betrieb und mit anderen Massnahmen die Kontinuität sichergestellt ist, war der Alterszuschlag sofort vom Tisch.»

Ist der graue Handel eine Gefahr?

Die Volumen im ausserbörslichen Aktienhandel haben weltweit stark zugenommen. Seit 2009 verdoppelte sich der Marktanteil alternativer Plattformen am gesamten Aktienhandel, wie einer Studie des US-amerikanischen CFA Institute zu entnehmen ist. In Europa stieg das Volumen von 30 auf 60 Milliarden Euro. In den USA wechselt jede dritte Aktie in einem der unbeaufsichtigten Kanäle den Besitzer.

Das CFA Institute stellt fest, dass die Qualität des Handels an den regulären Börsen abnimmt, wenn die Abschlüsse an nicht öffentlichen Handelsplätzen den Hauptteil aller Trades ausmachen. Die Verschlechterung kann an den Geld-Brief-Spannen sowie an der Markttiefe gemessen werden. Generell gilt, dass ein schlecht funktionierender Markt den Handel verteuert. Das CFA Institute verlangt deshalb, dass die Aufsichtsbehörden den ausserbörslichen Handel beobachten und bei zu starkem Wachstum eingreifen. Ebenso sollten Privatanleger, die für ihre Aufträge auf öffentliche Börsen angewiesen sind, geschützt werden. Als Beispiele alternativer Börsen werden Liquidnet und Chi-X genannt. (es)

Europas Inflation fällt permanent

Infolge einer schwachen Industrieproduktion und einer nachlassenden Baukonjunktur schrumpfte die Wirtschaft der Eurozone im dritten Quartal um 0,1 Prozent. Für das kommende Jahr erwarten Analysten ein Nullwachstum. Parallel dazu fiel die Inflation auf 2,5 Prozent. Die Volkswirtschaftler von Swiss Life erwarten, dass die Teuerungsrate bis zum Dezember in einem Jahr auf ein Niveau für die Eurozone rekordtiefen Niveau von 1 Prozent angekommen sein wird und 2014 auf einem äusserst niedrigen Niveau verharren wird. Die Renditen von Staatsobligationen von Deutschland, Frankreich und den USA sollen geringfügig steigen. (es)

Zweite Tranche für Zinsabsicherung

Credit Suisse und UBS haben angekündigt, auf den Konten institutioneller Anleger Negativzinsen einzuführen. Wegen der Massnahme kamen die Zinsen auf der ganzen Laufzeitenskala ins Rutschen. Parallel dazu sind die Kurse des JB-Long-Leverage-Zertifikats auf den 10-Jahres-Zinssatz von Julius Bär (TA vom 14. Juni 2012) auf rund 300 Franken gefallen. Da die Produkte mit einem Hebel versehen sind, ist ein weiteres Absinken auf 200 Franken durchaus möglich. Auf diesem Niveau würden die Zertifikate zurückbezahlt.

Julius Bär hat deshalb vorsorglich ein gleichartiges Produkt lanciert, das auf dem aktuellen Libor sowie auf einem 10-Jahres-Zins von 0,68 Prozent beruht (Valor 19 877 538). Es würde ausgestoppt, wenn die langfristigen Zinsen auf ein Niveau von ungefähr 0,25 Prozent fallen. Die JB-Long-Leverage-Zertifikate ermöglichen es, Liborhypotheken oder Obligationenportfolios abzusichern oder Zinswetten einzugehen. (es)

Leser fragen

Vermögensverwaltung Beim Investieren zählt nur die Zukunft

Mein Kapital wird seit 2007 vom VZ Vermögenszentrum verwaltet. Trotz der jüngsten Erholung beläuft sich der Verlust immer noch auf 15 Prozent. Eigentlich wollte ich aussteigen, wenn sich das Minus auf 10 Prozent reduziert hat. Aber ich frage mich, ob der Verlust jemals so weit abnehmen wird.

Angenommen, der Kurs einer Aktie steht bei 100 Franken. Investor A hat sie bei 50 Franken gekauft und bisher einen schönen Gewinn erzielt. Investor B hat sie bei 150 Franken erworben und zeichnet einen herben Verlust. Beide Anleger wollen nun wissen, ob sie die Aktie halten oder verkaufen sollen. Wenn sie die Vergangenheit als Krite-

rium einbeziehen, müsste die Antwort für A und B gegensätzlich ausfallen, obwohl die Aktien für beide die gleiche Zukunft bereithält. Wie das Beispiel zeigt,

Erich Solenthaler

Der TA-Experte beantwortet in dieser Rubrik alle Fragen rund ums Geldanlagen.



Senden Sie uns Ihre Fragen an geld@tages-anzeiger.ch

hilft es nicht weiter, sich an der Vergangenheit zu orientieren. Alle Anlageentscheide, auch die Frage, ob eine Strategie weitergeführt werden soll, müssen ausschliesslich von der Zukunft abhängig gemacht werden. Trotzdem orientiert man sich häufig an der Vergangen-

heit. Das hat damit zu tun, dass man über sie mehr weiss als über die ungewisse Zukunft. Sie weckt bei jedem Anleger unangenehme Gefühle, denen er ausweichen möchte.

Aktien

Aktionärsrechte müssen zwei Stichtage beachten

Wann genau muss man einen an der Schweizer Börse kotierten Titel besitzen, um an der Generalversammlung teilnehmen zu können und die Dividende zu erhalten? An welchem Tag sinkt der Aktienkurs wegen des Dividendenabgangs?

Für die beiden Ereignisse gelten unterschiedliche Stichtage. Von Gesetzes wegen müssen Unternehmen die Einladungen, Traktanden und Zutrittskarten für

die Generalversammlung mindestens 20 Tage im Voraus bekannt geben und verschicken. Damit die Banken, die diese Aufgabe erledigen, genügend Zeit haben, wird der Stichtag einige Tage oder Wochen vor der Generalversammlung festgelegt.

Anders verhält es sich mit der Dividende. Das Unternehmen legt in der Regel vor der Generalversammlung den Ex-Tag fest. Wer an diesem Tag die Titel besitzt, hat Anspruch auf die Dividende. Massgebend ist allerdings der sogenannte Dividendenstichtag kurz danach. An diesem Tag prüfen die Banken, in wessen Depot sich wie viele Aktien befinden, und melden die Gesamtzahl den Unternehmen. Danach überweisen die Unternehmen die Dividendensumme an die Banken, damit sie schliesslich den Aktionären gutgeschrieben werden. Zwischen der Generalversammlung und der

effektiven Ausschüttung vergehen gut und gerne eine Woche oder mehr.

Über die Fristen zwischen den Ereignissen und ihren Stichtagen sagt der Gesetzgeber nichts. Die allgemeine Auffassung ist aber, dass sie möglichst kurz sein sollen. Sonst kommen zu viele Investoren an die Generalversammlung oder in den Besitz der Dividende, welche die Titel bereits veräussert haben. Wann genau die einzelnen Stichtage sind, muss man bei den Unternehmen erfragen oder auf ihrer Internetseite herausfinden. Auch Banken führen Listen mit den relevanten Stichtagen.

Dass die Aktienkurse am Ex-Tag um den Betrag der Dividende sinken, liest man in Börsenberichten häufig. Statistiker stellen auch einen schwach positiven Zusammenhang fest. Aber der Rückgang ist zufällig und kann in einer Tradingstrategie kaum ausgenutzt werden.