

# Pensionierte Eigenheimbesitzer – Problem der Tragbarkeit

## Sachverhalt

- **Pensionierte Eigenheimbesitzer. Die Anforderungen der Bank bezüglich kalkulatorischer Tragbarkeit werden nicht mehr erfüllt.**
- Im Hinblick auf die ablaufende Festhypothek per Ende Dezember 2019 (Bank im Raum Zürich Oberland) befürchten die Hausbesitzer die Kündigung des Hypothekendarlehens. Im Extremfall könnte dies zum Verkauf der Liegenschaft führen.
- Vorerwähntes Szenario gilt es unter allen Umständen zu vermeiden. Die Hausbesitzer leben nunmehr «praktisch das ganze Leben lang» in dieser Liegenschaft, an diesem Ort. Sie sind da verwurzelt. Zudem sind die Mietzinsen für eine Miet- oder Alterswohnung deutlich höher als bei der heutigen Wohnform. Das Anliegen der Hauseigentümer ist nachvollziehbar, der Wunsch legitim und aus Sicht des Beraters muss eine Finanzierungslösung machbar sein.
- **Für die Bank besteht keinerlei Finanzierungsrisiko. Die Belehnung der Liegenschaft ist verhältnismässig.**

## Ziel

- Den pensionierten Hauseigentümern ist ein Weiterleben «in den eigenen vier Wänden» zu ermöglichen.
- Die Weiterführung resp. die Ablösung der bestehenden Hypothekarfinanzierung ist sicherzustellen.
- Die Hauseigentümer streben eine Finanzierung für einen Zeitraum von 5 bis max. 10 Jahren an. Finanzierungsform und Bedingungen sind zu diskutieren.

## Hauseigentümer / Kreditnehmer

- Beide Eheleute sind 70-jährig.
- Bis zur Pensionierung des Ehemanns hat das Ehepaar ein Fachgeschäft geführt. Die Ehefrau hat damals im Betrieb u.a. Administration/Einkauf/Verkauf wahrgenommen.
- Der Ehemann hat aus erster Ehe zwei erwachsene Kinder.
- Der Ehemann ist seit 5 Jahren pensioniert. Primär nimmt er die anfallenden Arbeiten an der Liegenschaft wie auch des Umschwungs wahr, fallweise übernimmt er kleinere Aufträge für Dritte. Jedoch kein fixes resp. bedeutendes Nebeneinkommen.
- Selbständiger Nebenerwerb der Ehefrau. Das Einkommen aus dieser Tätigkeit ist nicht nennenswert.
- Die Vorsorgesituation bei einem allfälligen Hinschied des Ehemannes wurde testamentarisch geregelt; das Gesamtvermögen wird in diesem Falle der Ehefrau zugeschlagen.
- Zuweisungen aus Erbschaft sind nicht zu erwarten.
- Die Eheleute sind gesund und machen auf mich einen vitalen Eindruck.

## Finanzielle Eckdaten

- Grob hergeleitet ergibt sich ein Liegenschaftswert von rd. CHF 800'000, der sich aus dem Gebäudewert von rd. CHF 460'000 sowie dem Landwert von ca. 340'000 zusammensetzt.
- Die kalkulatorischen Kosten (5% Zins, 1% Nebenkosten Gebäude) belaufen sich auf rd. CHF 24'000 pro Jahr, womit das erforderliche Renteneinkommen rd. CHF 72'000 betragen müsste.
- Ignoriert werden bei diesem Vorgehen die tatsächlichen Lebenshaltungskosten der Kreditnehmer, die bescheidenen Liegenschafts-Nebenkosten, ebenso wie das freie Vermögen, das sich zur Bestreitung der Lebenshaltungskosten heranziehen lässt. Unbeachtet bleibt auch die tiefe Belehnung der Immobilie.
- **Aufgrund dieser Konstellation sucht der Berater einen Anbieter, welcher spezifische Hypothekarlösungen für pensionierte Eigenheimbesitzer zu offerieren bereit ist.**

- Das Einkommen des Ehepaars beschränkt sich vornehmlich auf die AHV (total CHF 3'230/Mt. resp. CHF 38'760/Jahr).
- Die Lebenshaltungskosten sind bescheiden; die Hausbesitzer sind weitgehend Selbstversorger; die verbleibenden Liegenschafts-Nebenkosten sind wie erwähnt vernachlässigbar.
- Das Ehepaar verfügt aktuell über liquide Mittel/freies Vermögen von rd. CHF 150'000; der Ursprung dieser Werte geht auf die seinerzeitige Auflösung der 3. Säule-Konti des Ehepaars zurück (es bestand damals keine PK-Lösung). Heute wird dieses Vermögen teilweise zur Finanzierung des Lebensunterhalts herangezogen.
- Keine nennenswerten Investitionen in die Liegenschaft sowie Privat anstehend.
- Unter den Ehepartnern bestehen keine gegenseitigen Versicherungslösungen.
- Betreuungsauszug vom 02.07.2019: Keine Betreibungen oder Verlustscheine registriert.

### **Liegenschaft**

- Die Liegenschaft befindet sich im Grenzgebiet der Kantone ZH/SG.
- Ursprünglich als Bauernhaus erstellt (Baujahr 1830; steht jedoch nicht unter Heimatschutz). Nutzung seit langer Zeit als Einfamilienhaus, einseitig angebaut. Das Objekt liegt in der Landwirtschaftszone. Raumvolumen total 700m<sup>3</sup>, Anteil Baulandfläche rd. 550m<sup>2</sup>, Anteil Landwirtschaftsfläche rd. 450m<sup>2</sup>.
- Ersatzinvestitionen wurden/werden laufend vorgenommen; umfassende Erneuerungsarbeiten wurden im Jahre 2009 realisiert (Investitionssumme rund CHF 208'000, ohne Anrechnung Eigenleistungen). 2016 wurde zudem der Raum im DG umfassend saniert und neu als Büro konzipiert.
- Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und erfüllt die Anforderungen an ein zeitgemässes Wohnen. Objekt mit Liebhabercharakter; aus Beratersicht sind potenzielle Käufer bereit, für diese Art von Wohneigentum einen Liebhaberpreis zu bezahlen.
- Eckwerte: Festhypothek CHF 385'000, Liegenschaftswert grob kalkuliert um CHF 800'000.
- Die Liegenschaftsbesitzer gehen davon aus, dass die letztlich finanzierende Bank ohnehin eine Liegenschaftsbewertung vornehmen wird. Im Bedarfsfalle sind die Besitzer selbstverständlich bereit, einen Bewertungsauftrag zu erteilen.

### **Fazit**

- Das Eigenheim ist «im Schuss».
- Normale Belehnung der Liegenschaft.
- Kalkulatorische Tragbarkeit ausserhalb der Norm.
- Liquide Mittel zur Abdeckung des ausserordentlichen Falls (zB Krankheit, Unfall) sowie zur Bestreitung der Kosten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.
- Die Hauseigentümer haben die Tragbarkeit bereits bisher einwandfrei wahrgenommen und werden dies auch weiterhin sicherstellen können.

### **Weiteres Vorgehen / Nächste Schritte**

- Der Berater ist jederzeit zur Abgabe ergänzender Informationen bereit.
- Bei einer positiven Erstbeurteilung seitens des Finanzpartners sind der Berater resp. die Hauseigentümer jederzeit zu einer Besprechung bereit.
- Die Übergabe von entsprechenden Beurteilungsunterlagen ist im Rahmen des Verhandlungsfortschritts selbstverständlich.

### **Persönliche Würdigung der Hauseigentümer**

- Der Berater hat die Eigenheimbesitzer als rechtschaffene, vertrauenswürdige und verlässliche Personen kennen gelernt.

- Die Kreditnehmer verdienen es, weiterhin in einem überblickbaren Zeitraum in ihrem Eigenheim wohnen bleiben zu dürfen. Die Gespräche mit dem Berater haben bei den Hauseigentümern einen Denkprozess ausgelöst; sie denken in Varianten und wollen primär Zeit gewinnen, um eine für sie angemessene und zielführende Lösung zu finden.
- **Dies bedingt, dass der zukünftige Finanzpartner zu einer Finanzierung ausserhalb der bestehenden Tragbarkeitsnormen bereit sein muss. Aus Sicht des Beraters ist kein besonderes Finanzierungs- und Reputationsrisiko erkennbar.**

## Berater



Michel Habegger, 65-jährig, Bank-/Kredit-/Finanzfachmann, seit 2012 selbständig tätig, vornehmlich in der Unternehmensberatung mit Schwergewicht Finanzen, Strategie, Unternehmensbewertung, Nachfolge (u.a. Beurteilung Start-up-Projekte für SEF) sowie der Beratung/Begleitung von Privatpersonen in Finanzfragen; vormals während rund 41 Jahren bei einer Grossbank im Kreditgeschäft Schweiz tätig, davon die letzten rd. 20 Jahre als Betreuer von Risikopositionen (KMU und Privatpersonen).

## Disclaimer

Die im vorliegenden Bericht erwähnten Informationen basieren auf Angaben der Liegenschaftseigentümer. Weder dieser Bericht noch die darin enthaltenen Informationen bilden somit eine ausschliessliche Entscheidungsgrundlage für den Abschluss irgendwelcher Transaktionen. Entsprechend dürfen gestützt auf diesen Bericht keine Entscheidungen ohne unabhängige vertiefte Prüfung der massgebenden Grundlagen getätigt werden. Es wird weder jetzt noch in Zukunft von Habi Consulting Michel Habegger, ausdrücklich oder implizit irgendeine Garantie oder Zusicherung abgegeben oder eine Verantwortung oder Haftung übernommen bezüglich Richtigkeit oder Vollständigkeit dieses Berichts und der von Liegenschaftseigentümern zur Verfügung gestellten Informationen.