

Von der Bank überrascht

Guten Tag

Fast die Hälfte der derzeitigen Rentnerhaushalte verfügt über selbstbewohntes Wohneigentum. Häufig wohnen die Eigentümer schon seit mehreren Jahrzehnten darin. Mit der Pensionierung sinkt in der Regel das Einkommen – erfahrungsgemäss um einen Drittel im Vergleich zum bisherigen Erwerbseinkommen. Dies kann dazu führen, dass die Tragbarkeit der Immobilie im Alter unter Druck gerät.



Die Tragbarkeitsregel besagt, dass die Unterhaltskosten der Immobilie (1 Prozent des Immobilienwerts) zusammen mit dem kalkulatorischen Zinssatz von 5 Prozent auf die Hypothek einen Drittel des jährlichen Bruttoeinkommens nicht übersteigen dürfen. Damit es zu keinen finanziellen Schwierigkeiten im Alter kommt, ist eine frühzeitige Vorsorgeplanung notwendig.

TRAGBARKEITSREGEL	
Anwendung im Fall von Herrn Lüthy	
Immobilienwert	1 000 000
Hypothek	200 000
Tragbarkeit	
5 % Zins Hypothek	10 000
1 % Unterhaltskosten Immobilienwert	10 000
Amortisationen	0
Gesamtkosten	20 000
Erforderliches jährliches Bruttoeinkommen	60 000
	
Vorhandenes jährliches Bruttoeinkommen	42 000

100 000 Franken innert kurzer Zeit amortisieren

Herr Lüthy (Name von der Redaktion geändert) ist 68 Jahre alt und verheiratet. Seit rund 40 Jahren besitzt er ein Einfamilienhaus im Kanton Bern, das er damals für rund Fr. 550 000.– erworben hatte. In diesem Haus sind seine drei Kinder, die mittlerweile alle ausgezogen sind, gross geworden. Seit dem Hauskauf ist der Wert der Immobilie gestiegen – eine professionelle Schätzung hat einen aktuellen Verkehrswert von rund Fr. 1 000 000.– ergeben. Bis zu seiner Pensionierung vor zwei Jahren war Herr Lüthy selbstständig als Optiker tätig. Seit er pensioniert ist, ist sein monatliches Einkommen geringer – seine Frau und er erhalten eine AHV von insgesamt Fr. 3500.– im Monat. Zusätzlich hat er seit Mitte der 1980er-Jahre Fr. 10 500.– pro Jahr in die Säule 3a einbezahlt. Das angehäuften Vermögen wird nach Bedarf verzehrt.

Anfang dieses Jahres hat Herr Lüthy am eigenen Leib erfahren, wie sich sein tieferes Renteneinkommen auf die Tragbarkeit auswirken kann. Er wurde von seinem Hypothekendarbieter, einer Schweizer Grossbank, bei der er seit über 40 Jahren Kunde ist, zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Thema war seine Hypothek, die am 30. September 2019 auslief. Die Restschuld der Hypothek betrug rund Fr. 200 000.–. Von seiner Bank wurde er aufgefordert, bis zum Ablauf der Hypothek Fr. 100 000.– zu amortisieren – ansonsten würde er keinen neuen Hypothekarvertrag erhalten.

Interessiert Sie das Thema Finanzierung von Wohneigentum im Alter? [Dann kontaktieren Sie mich.](#)



Freundliche Grüsse
Charles Hirschi