

Stolperstein für Hauseigentümer im Rentenalter

Die Pensionierung ist meist mit Einkommenseinbussen verbunden. Oft ist dadurch die Tragbarkeit einer Hypothek nicht mehr gegeben. Durch vorzeitige Planung können Sie sich Überraschungen und unnötigen Ärger ersparen. Einige Tipps dazu finden Sie im nachstehenden Ratgeber.

Viele Eigenheimbesitzer wollen möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben und streben tiefe Wohnkosten im Alter an. Ist die Hypothek bis zur Pensionierung zu einem guten Teil amortisiert, hält sich dannzumal die monatliche Belastung in einem überschaubaren Rahmen, so die Überlegung.

Das Problem der Tragbarkeit

Das Eigenheim erweist sich aber nicht als problemlose Altersvorsorge. Bei Eintritt ins Pensionsalter sinkt oft das Haushaltseinkommen um 30% oder mehr und es wird eng. Viele Kreditnehmer erfüllen dann die Anforderungen ihrer Bank zur Tragbarkeit der Hypothek nicht mehr, was im Extremfall den Verkauf des Eigenheims notwendig macht.

In der Regel schreiben die Banken vor, dass Hypotheken plus Nebenkosten in Höhe von 1% des Objektwerts maximal ein Drittel des Einkommens ausmachen dürfen. Gerechnet wird jedoch nicht mit dem tatsächlichen, sondern einem kalkulatorischen Zins von aktuell 5%. Dies beeinflusst die Tragbarkeit stark, da die Kosten für die Liegenschaft sich weiterhin im banküblichen Rahmen von maximal einem Drittel des anrechenbaren Bruttoeinkommens bewegen sollen (goldene Finanzierungsregel).



Grössere Vermögen erhöhen das Einkommen

Weist ein Kunde ein grösseres Vermögen (ohne Auszahlung der Pensionskasse) aus, werden in vielen Fällen 5-8% des Vermögens zum Einkommen hinzugerechnet. Dies hat zum Zweck, das vorhandene Vermögen bei der Berechnung der Tragbarkeit zu berücksichtigen.

Ist es sinnvoll, die Hypothek zu amortisieren?

Am Ende des Berufslebens kommen oft grössere Beträge zur Auszahlung, zum Beispiel aus einer Lebensversicherung, aus der Säule 3a oder aus der Pensionskasse. Es gilt jedoch zu beachten, dass sehr wohl überlegt sein soll, die Hypothek weit unter dem Minimum von 65% zu amortisieren. Bei den aktuell sehr tiefen Zinsen ist die Belastung gering und sie kann vor allem die Aufrechnung des Eigenmietwerts kompensieren. Wenn man mit Vorsorge-Geld seine Hypothek zurückzahlt, ist diese Summe im Eigenheim gebunden.

Viele Pensionierte werden sich zu spät bewusst, dass sie ihr Vermögen nicht mehr für ihre Aktivitäten, für Reisen, zur Abdeckung von Pflegekosten, für grössere Anschaffungen oder für unvorhergesehene Ausgaben einsetzen können. Oft fehlt dann das Geld auch für grössere Renovationen (Heizung, Dach, Fenster, Küche, Garten, altersgerechter Ausbau und vieles mehr).

Denn der Gang zur Bank, um „schnell mal die Hypothek zu erhöhen“ kann beschwerlich sein, weil die Bank zu dem Zeitpunkt die Einkommenssituation neu analysiert und gegebenenfalls die gewünschte Erhöhung nicht zur Verfügung stellt. Rückmeldungen von Kunden besagen, dass einzelne Banken dies bereits einige Jahre vor der Pensionierung tun.

In aller Regel sprechen die Banken ihre Kunden auf die erwähnten Problemkreise nicht proaktiv an. Wer bereits eine Immobilie finanziert hat und negative Überraschungen vermeiden will, sollte deshalb selbst das Gespräch mit der Beraterin suchen, um einen allfälligen künftigen Amortisations- oder Eigenkapitalbedarf abzuklären. Gerade wer beabsichtigt, die Hypothek eines Tages aufzustocken, um das Eigenheim altersgerecht zu renovieren, sollte frühzeitig eruieren, ob aus heutiger Sicht seinen Plänen später etwas im Wege stehen könnte.

Hypothek abzahlen oder nicht? Das sollten Sie bei dieser Entscheidung berücksichtigen:

- Falls Sie Ihre Hypothek amortisieren, sollten Sie eine ausreichende Reserve zurückbehalten, falls Sie unerwartet Geld benötigen.
- Zahlen Sie die Hypothek aus steuerlichen Gründen nur so weit ab, dass die Schuldzinsen den Eigenmietwert neutralisieren.
- Überlegen Sie sich, Ihr Einfamilienhaus gegen eine Eigentumswohnung zu tauschen. Eine Wohnung entspricht eher den Bedürfnissen im Alter und ist in der Regel günstiger.
- Auch mit der richtigen Hypothekarstrategie können Sie Ihre Wohnkosten substanziell senken. Geldmarkthypotheken sind seit vielen Jahren viel günstiger als Festhypotheken. Die Zinsdifferenz summiert sich über die Jahre zu beachtlichen Beträgen.
- Denken Sie an die Absicherung des im Todesfall hinterbleibenden Ehepartners. Wenn ein grosser Teil des Vermögens im Eigenheim gebunden ist, muss es der überlebende Partner womöglich verkaufen, um die anderen Erben auszuzahlen. Mit einer rechtzeitigen Nachlassplanung lässt sich das verhindern.
- Lassen Sie sich von einem unabhängigen Experten berechnen, wie viel Geld Sie für die Amortisation Ihrer Hypothek einsetzen können, ohne dass Sie sich im Alter einschränken müssen.



Herzliche Grüsse
Charles Hirschi