

Wohneigentum und Pensionierung: Was Sie beachten müssen

Viele Wohneigentümer, die bald pensioniert werden, machen die Rechnung ohne die Bank. Die besteht nämlich auch nach der Pensionierung auf ihrer Tragbarkeitsrechnung. Was heisst das, wie bereiten Sie sich darauf vor und wie passen Sie Ihre Hypothekarstrategie an?



Viele Pensionierte müssen mit 30 bis 40 Prozent weniger Einkommen auskommen. Das kann Wohneigentümer vor Probleme stellen, weil Banken dieselben Ansprüche an die Tragbarkeit stellen wie vor der Pensionierung: Sie rechnen (seit 1994) mit einem kalkulatorischen Hypothekarzins von fünf Prozent und einem Prozent des Wertes der Liegenschaft für Neben- und Unterhaltskosten – und die Wohnkosten dürfen höchstens einen Drittel des Einkommens ausmachen. Wenn Sie beispielsweise ein Haus besitzen, das 500'000 Franken wert und mit 80 Prozent belehnt ist, brauchen Sie ein Einkommen von 6'250 Franken im Monat, damit die Bank die finanzielle Belastung als tragbar beurteilt.

kalkulatorischer Hypothekarzins	$(500'000 \times 80 \text{ Prozent}) \times 5 \text{ Prozent}$	20'000 Franken
Neben- und Unterhaltskosten	$500'000 \text{ Franken} \times 1 \text{ Prozent}$	<u>5'000 Franken</u>
jährliche Wohnkosten		25'000 Franken
monatliche Wohnkosten	$25'000 \text{ Franken} : 12$	2'083 Franken
notwendiges Einkommen	$2'083 \text{ Franken} \times 3$	6'250 Franken

Einkommen und Wohnkosten im Gleichgewicht

Bei den meisten Banken müssen Sie Ihre zweite Hypothek so oder so amortisieren (zurückzahlen), sobald Sie pensioniert werden. Unabhängig von der Tragbarkeit. Falls Sie trotzdem zu wenig verdienen, um sich – aus Sicht der Bank – Ihr Haus oder Ihre Wohnung leisten zu können, wird Ihr Bankberater in der Regel darauf bestehen, dass Sie Ihre erste Hypothek amortisieren. Und zwar so weit, bis das Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnkosten stimmt. Zurück zu unserem Beispiel aus dem ersten Abschnitt: Wenn Sie von der AHV und der Pensionskasse 5'000 Franken im Monat erhalten würden, müssten Sie 100'000 Franken amortisieren, damit die Rechnung wieder aufgeht.

höchst mögliche Wohnkosten	(5'000 Franken : 3) x 12	20'000 Franken
Neben- und Unterhaltskosten	500'000 Franken x 1 Prozent	<u>- 5'000 Franken</u>
höchst möglicher Hypothekarzins		15'000 Franken
höchst möglicher Hypothekarkredit	(15'000 Franken : 5) x 100	300'000 Franken

Amortisieren und die finanzielle Belastung senken

Falls Sie Ihre Hypothek nicht amortisieren, könnte die Bank Sie zwingen, Ihr Zuhause zu verkaufen. Unabhängig davon, ob der Zeitpunkt günstig ist oder nicht. Wenn Sie das vermeiden wollen, finanzieren Sie die Rückzahlung aus den Kapitalleistungen der 3. oder 2. Säule, die mit der Pensionierung fällig werden. Oder, noch besser, Sie planen frühzeitig. Überweisen Sie das Geld, das Sie dank der tiefen Hypothekarzinsen sparen, auf ein Sparkonto. So können Sie nach der Pensionierung Ihre Hypothek freiwillig oder auf Verlangen der Bank amortisieren und senken so Ihre finanzielle Belastung. Aufgepasst: Wenn Sie zu viel oder alles zurückzahlen, binden Sie viel Kapital und haben möglicherweise zu wenig Reserven, wenn Sie Geld brauchen, zum Beispiel für einen Platz im Pflegeheim. Ausserdem können Sie auch keine oder weniger Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Müssen Sie Ihre Hypothekarstrategie anpassen?

Überdenken Sie Ihre Strategie, bevor Sie pensioniert werden, und reden Sie mit Ihrem Bankberater. Wenn Sie die Pensionierung entspannt geniessen und sich nicht laufend über das Auf und Ab an den Geldmärkten informieren wollen, setzen Sie lieber auf Festhypotheken. Die Laufzeit hängt von Ihren Plänen ab. Wenn Sie wissen, dass Sie noch lange in Ihrem Haus wohnen werden oder Ihre Tochter das Haus nach Ihrem Tod gerne übernehmen würde, wählen Sie längere Laufzeiten. Falls Sie planen, bald in den Süden zu ziehen, verkürzen Sie die Laufzeiten. Ob kurz oder lang, sinnvoll sind gestaffelte Laufzeiten, also zwei (oder drei) Hypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten statt einer Hypothek. Natürlich könnten Sie vielleicht mit etwas Glück ein paar Franken sparen, wenn Sie auf variable Hypotheken oder Libor-Hypotheken setzen. Aber, Hand aufs Herz, ist Ihre Seelenruhe nicht mehr wert?

Anlagemöglichkeiten in Wohnbaugenossenschaften

Diese Hypothekaranlagen stellen eine echte und für eine Vielzahl von Anlegerinnen und Anleger bestimmte auch willkommene Alternative zur Börse dar, aber auch zu konventionellen Anlageformen. Reservieren Sie sich deshalb eine Tranche ab CHF 100'000.-.

Weitere Informationen zu den aktuellen Anlagemöglichkeiten.



Herzliche Grüsse
Charles Hirschi