

Hypotheken als 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 sich Hauseigentümer im Rentenalter Überraschungen und unnötigen Ärger ersparen.

Das Problem der Tragbarkeit

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 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. 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.

Hypothek abzahlen oder nicht? Das sollten Sie bei diesem Entscheid 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.

Öffentliche Infoveranstaltung für Hauseigentümer und Interessierte

Thema:

«Wohneigentum im Alter: Was Sie wissen und beachten sollten.»

- Welches ist der richtige Zeitpunkt, um zu verkaufen?
- Soll ich verkaufen und erneut Wohneigentum kaufen?
- Warum verlängern Banken Senioren-Hypotheken zurückhaltend?
- Soll ich das Haus an meine Nachkommen übergeben?
- Was sind Vor- und Nachteile von Nutzungs- und Wohnrecht?

Referent:

Charles Hirschi: Immobilien-Experte und Spezialist für Wohnen im Alter.



**Mittwoch, 22. Februar 2017
17.00 bis 18.30 Uhr
Restaurant Kreuz Belp
Dorfstrasse 30, 3123 Belp**

Platzreservation erforderlich.

Informationen und Anmeldung
Telefon: 031 952 77 75
Internet: www.charleshirschi.ch