

# Ist meine Hypothek im Pensionsalter finanzierbar?

**Mit der Pensionierung sinkt in der Regel auch das Einkommen. Nicht selten beträgt die Differenz vom bisherigen Erwerbs- zum Renteneinkommen 30% oder mehr. Dies kann dazu führen, dass die Finanzierbarkeit der Hypothek nach der Pensionierung nicht mehr gewährleistet ist.**

Viele Eigenheimbesitzer möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben. Im Vergleich Wohneigentum versus Miete erscheinen die monatlichen Kosten in der aktuellen Zinssituation wesentlich günstiger.

Aber Vorsicht: Viele Kreditnehmer erfüllen nach der Pensionierung die Anforderungen ihres Hypothekarinstituts nicht mehr. Dies kann dazu führen, dass das Eigenheim verkauft werden muss. Die sinkenden Umwandlungssätze bei den Pensionskassen verschärfen diese Problematik.

## Die Tragbarkeitsberechnung

Banken, Versicherungen und Pensionskassen schreiben vor, dass das von ihnen finanzierte Objekt bei der Pensionierung auf maximal 65% des Verkehrswerts belehnt sein darf. Weiter dürfen die Hypothekarzinsen sowie Unterhaltskosten zusammen maximal ein Drittel des Renteneinkommens betragen. Gerechnet wird jedoch



*Thomas Ritschard, Betriebsökonom FH, ist geschäftsführender Partner bei der Glauser+Partner Vorsorge AG in Bern. Glauser+Partner ist offizieller Finanzratgeber des BSPV und berät dessen Mitglieder in Vorsorge-, Steuer- und Vermögensfragen.*

*Mehr: [www.glauserpartner.ch](http://www.glauserpartner.ch)*

nicht mit den aktuell tiefen Hypothekarzinsen, sondern mit dem kalkulatorischen Satz von 5%. Hinzu kommt 1% des Objektwerts für die Unterhalts- und Nebenkosten. (siehe \*Beispiel)

## Langjährige Festhypotheken

Um die Tragbarkeitsfrage aufzuschieben, entscheiden sich viele Hypothekendarnehmer vor der Pensionierung für den Abschluss einer langjährigen Festhypothek. Damit wiegen sie sich jedoch in falscher Sicherheit. Oftmals vergessen sie dabei, dass trotz laufendem Vertrag der Kreditgeber jederzeit eine Neu beurteilung der finanziellen Situation vornehmen kann. Ist die Tragbarkeit dann nicht mehr gegeben und stehen keine Mittel zur Amortisation bereit, kommt es zur vorzeitigen Auflösung der Hypothek. Hierfür verlangt das Kreditinstitut eine Vorfälligkeitsentschädigung.

## \*Beispiel

Bei einem Objektwert von CHF 800 000 und einer Hypothek von CHF 500 000 müsste somit ein Renteneinkommen von jährlich CHF 99 000 zur Verfügung stehen (siehe Berechnung Tabelle). Teilweise berücksichtigen die Hypothekarinstitute auch vorhandene Vermögenswerte und rechnen einen regelmässigen Verzehr dieser mit ein.

Objektwert CHF 800 000	1% pro Jahr	CHF 8000
Hypothek CHF 500 000	5% kalkulatorischer Zinssatz pro Jahr	CHF 25 000
<b>Total jährliche Kosten</b>		<b>CHF 33 000</b>
<b>Notwendiges Renteneinkommen</b>	<b>(Kosten maximal 1/3 des Einkommens)</b>	<b>CHF 99 000</b>

### **Amortisation mit Vorsorgegut haben?**

Damit es nicht so weit kommt, besteht die Möglichkeit, die Hypothek auf ein vernünftiges und langfristig tragbares Niveau zu reduzieren. Beispielsweise können dafür Auszahlungen aus Vorsorgeguthaben der zweiten und dritten Säule verwendet werden. Zu prüfen gilt es hier vorgängig jedoch genau, ob diese Mittel später nicht für den Lebensunterhalt oder etwaige Investitionen – wie beispielsweise Renovationen – benötigt werden. Denn nach der Amortisierung ist das Kapital in der Liegenschaft gebunden. Eine spätere Aufstockung der Hypothek ist selten möglich. Deshalb empfiehlt es sich, die Hypothek nur so weit zu amortisieren, dass immer noch genügend Barreserven vorhanden sind.

### **Fazit**

Das frühzeitige Auseinandersetzen mit der eigenen finanziellen Situation nach der Pensionierung ist wichtig, schafft Klarheit und gibt Sicherheit. So bleibt genügend Zeit, eine gute Lösung zu finden. Sei es, die Hypothek zu reduzieren, die Rente mittels

Einkauf in die Pensionskasse aufzubessern oder die Liegenschaft auf die Kinder zu übertragen und sich das Wohn- oder Nutzungsrecht einzuräumen. Oder aber den Verkauf zu planen, um in ein günstigeres Eigenheim oder Mietobjekt umzuziehen.

### **Übrigens**

Als Mitglied des BSPV erhalten Sie 10% Rabatt auf die Beratungskosten bei GLAUSER + PARTNER. Das Erstgespräch ist kostenlos und unverbindlich.

### **Seminarbroschüre GLAUSER+PARTNER**

Die jährlich aktualisierte Seminarbroschüre finden Sie hier:

[www.glauserpartner.ch/seminar](http://www.glauserpartner.ch/seminar)

### **Broschüre 13 Prinzipien**

Lust auf mehr?

Unsere Broschüre die «13 Prinzipien des intelligenten Investierens» finden Sie hier:

[www.glauserpartner.ch/13prinzipien](http://www.glauserpartner.ch/13prinzipien)