

Die Tragbarkeit der Hypothek im Pensionsalter – zunehmend ein Problem

Von Thomas Ritschard

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 Wohn Eigentum 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 die Unterhaltskosten zusammen maximal ein Drittel des Renteneinkommens betragen. Gerechnet wird jedoch nicht mit den aktuell tiefen Hypothekarzinsen, sondern mit dem kalkulatorischen Satz von 5%. Hinzu kommt 1% des Objektwerts für die Unterhalts- und Nebenkosten.

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 mit ein.

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 Neubeurteilung 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.

Amortisation mit Vorsorgeguthaben?

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



Thomas Ritschard, Betriebsökonom FH, ist geschäftsführender Partner bei der Gläser+Partner Vorsorge AG in Bern. Gläser+Partner ist offizieller Finanzratgeber von Bildung Bern und berät Mitglieder in Vorsorge-, Steuer- und Vermögensfragen. Mehr:

www.glauserpartner.ch

ist wichtig, schafft Klarheit und gibt Sicherheit. So bleibt genügend Zeit, eine gute Lösung zu finden. Sei dies, 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 Nutznießungsrecht einzuräumen. Oder aber den Verkauf zu planen, um in ein günstigeres Eigenheim oder Mietobjekt umzuziehen. ☺

Objektwert CHF 800 000.-	1% pro Jahr	CHF 8 000.-
Hypothek CHF 500 000.-	5% kalkulatorischer Zinssatz pro Jahr	CHF 25 000.-
Total jährliche Kosten		CHF 33 000.-
Notwendiges Renteneinkommen	(Kosten maximal 1/3 des Einkommens)	CHF 99 000.-



Übrigens: Als Mitglied von Bildung Bern erhalten Sie 10% Rabatt auf die Beratungskosten bei Gläser+Partner. Das Erstgespräch ist kostenlos und unverbindlich.

SEMINARBROSCHÜRE GLÄUSER+PARTNER

Die jährlich aktualisierte Broschüre finden Sie hier: www.glauserpartner.ch/seminar

BROSCHÜRE 13 PRINZIPIEN

Unsere beliebte Broschüre «Die 13 Prinzipien des intelligenten Investierens» finden Sie hier: www.glauserpartner.ch/13prinzipien