

«Ratgeber»

Pensionierung: Tipps für Haus und Hypothek

Wer seine Pensionierung gut vorbereiten möchte, sollte sich auch rechtzeitig mit wichtigen Fragen zum Eigenheim beschäftigen. Mit dem Alter ändern sich die Ansprüche und Bedürfnisse an das Eigenheim. Und das Einkommen, das mit der Erwerbsaufgabe in der Regel deutlich sinkt, kann Auswirkungen auf die Hypothek haben. Die folgenden Tipps helfen Ihnen, richtig zu entscheiden:

Ist die Hypothek noch tragbar?

Wenn das Einkommen deutlich sinkt, müssen Banken im Prinzip prüfen, ob die Tragbarkeitskriterien noch erfüllt sind. Eine Hypothek gilt nur dann als tragbar, wenn Zinsen und Nebenkosten nicht mehr als ein Drittel des regelmässigen Einkommens ausmachen. Banken rechnen aber nicht mit den aktuell tiefen Zinsen, sondern mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 Prozent und 1 Prozent des Verkehrswerts als Nebenkosten. Wenn diese Rechnung nicht mehr aufgeht, kann die Bank verlangen, dass die Hypothek reduziert wird. Hat man dafür nicht genug Geld auf die Seite gelegt, droht im schlimmsten Fall die Kündigung der Hypothek oder ein Zwangsverkauf des Eigenheims.

Tipp: Klären Sie spätestens mit 55 ab, ob Ihre Hypothek tragbar bleibt, wenn Sie in Pension gehen.

Hypothek amortisieren oder nicht?

Bei der Pensionierung wird das gesparte Vorsorgeguthaben ausbezahlt. Viele Eigenheimbesitzer möchten mit diesem Geld einen grossen Teil ihrer Hypothek zurückzahlen. Sie gehen davon aus, dass sie die Hypothek wieder aufstocken können, falls ein finanzieller Engpass entstehen sollte. Viele Banken lehnen eine Aufstockung nach der Pensionierung aber ab, weil die Belastung für Hypothekarzinsen und Nebenkosten gemessen am Einkommen von Rentnern nicht tragbar wäre.

Tipp: Denken Sie daran, dass durch die Rückzahlung der Hypothek Ihre Steuerrechnung höher ausfällt, weil Sie weniger Schuldzinsen abziehen können.

Zahlen Sie nur so viel ab, dass Sie genügend Reserven haben, um unvorhergesehene Kosten decken zu können. Prüfen Sie eine Immo-Rente, wenn Sie Ihre Hypothek weitgehend amortisiert haben und sie wieder aufstocken möchten.

Hypoziinsen kurz oder lange anbinden?

Viele Eigenheimbesitzer möchten ihren Hypothekarzins möglichst lange anbinden. Selbst im hohen Alter schliessen manche noch Festhypotheken mit Laufzeiten von 10 oder mehr Jahren ab. Das hat mehrere Nachteile: Festhypotheken sind über eine längere Zeit in der Regel deutlich teurer als Geldmarkthypotheken. Auch zeigt die Erfahrung, dass viele pensionierte Hausbesitzer früher oder später in eine Eigentumswohnung ziehen. Nicht alle Banken sind aber bereit, Festhypotheken auf ein neues Objekt zu übertragen. Oder es kann nur ein Teil der bestehenden Hypothek übertragen werden, weil Eigentumswohnungen günstiger sind als Einfamilienhäuser. Muss man eine Festhypothek vorzeitig auflösen, können die Strafgebühren der Bank rasch einmal mehrere zehntausend Franken betragen. Einige Banken fordern auch dann die vorzeitige Auflösung der Hypothek, wenn der Kreditnehmer stirbt.

Tipp: Setzen Sie spätestens ab der Pensionierung auf Geldmarkthypotheken. Sie sind günstig, und die Kosten bei einer vorzeitigen Beendigung der Hypothek bleiben in der Regel überschaubar.

Ist das Haus altersgerecht?

Im Alter wird das Haus oft zu gross, die Kinderzimmer stehen leer, Treppen werden zum Hindernis und der Garten macht zu viel Arbeit.

Oft sind aufwendige Umbauten nötig, um das Haus altersgerecht zu machen. Banken finanzieren nur etwa zwei Drittel dieser Kosten – und auch nur dann, wenn die höhere Hypothek tragbar ist.

Tipp: Bei grösseren Häusern kann sich der Einbau einer Einliegerwohnung lohnen: Der Mietertrag bessert das Einkommen und die Tragbarkeit auf. Bei älteren Häusern, die auf einem grossen Grundstück von 1000 Quadratmeter oder mehr stehen, kann auch der Abriss des Gebäudes und ein Neubau mit mehreren Eigentumswohnungen eine Option sein. Eine Wohnung können Sie als Alterswohnsitz nutzen und die übrigen Wohnungen vermieten oder verkaufen. Eine Potenzial-Analyse zeigt die notwendigen Investitionen sowie die möglichen Verkaufspreise oder Mieteinnahmen auf.