



Pensionierung und Hypothek: Welche Möglichkeiten gibt es?

Geld Wir werden nächstes Jahr pensioniert und müssen schon bald unsere laufende Hypothek erneuern. Grundsätzlich möchten wir noch ein paar Jahre in unserem Haus bleiben, möchten uns aber dennoch nicht über Jahre hinaus binden. Auf was müssen wir bei der neuen Hypothek achten?

Den Wunsch, auch nach der Pensionierung noch einige Jahre im vertrauten Eigenheim zu bleiben, hegen über die Hälfte aller Schweizerinnen und Schweizer. Zu beachten ist dabei, dass Ihre Hypothek mit dem Eintritt ins Rentenalter nur noch maximal zwei Drittel des Immobilienwerts betragen darf und mit einem geringeren Einkommen tragbar sein muss.

Mittels Amortisation die Tragbarkeit im Alter sichern

Nach der Pensionierung verlassen sich viele Eigentümerinnen und Eigentümer auf die berufliche und staatliche Vorsorge und erachten ihr Eigenheim als zusätzliche Altersreserve. Zu beachten ist dabei, dass durch die Renten in der Regel so nur rund 50 bis 70 Prozent des ursprünglichen Einkommens abgedeckt sind.

Ist Ihr Haus eine Million Franken wert, wäre eine Hypothek von maximal 650 000 Franken möglich, und dafür benötigen Sie ein Einkommen von 130 000 Franken – unabhängig vom Zinssatz, den Sie abschliessen. Reicht das Einkommen nicht, können Sie beispielsweise mit angespartem Kapital die Hypothek auf 500 000 Franken amortisieren, womit dann 105 000 Franken Einkommen reichen würden. Eine weitere Möglichkeit bei einem zu geringen Einkommen ist der Vermögensverzehr. Dabei bezahlen Sie aus dem eigenen Vermögen eine monatliche Rente aus, die dann die Einnahmen aus AHV und Pensionskasse steigert und so die Tragbarkeit im Alter sichert.

Hypothekengeber werden flexibler

Das aktuelle Niedrigzinsumfeld und die drohende Zinswende am Horizont verleihen langfristigen Hypotheken eine hohe Attraktivität. Hinzu kommt, dass wir vermehrt Hypothekaranbieter sehen, welche bei einem vorzeitigen Verkauf der Liegenschaft vor Ablauf der Festhypothek auf eine Vorfälligkeitsentschädigung verzichten und damit langfristige Hypotheken auch fürs Wohnen im Alter sehr attraktiv machen. Insbesondere «gute» Hypothekarkunden mit tiefen Risiken können so ihre Liegenschaft vorzeitig verkaufen, ohne dass dafür die meist sehr hohen Vorfälligkeitsgebühren bezahlt werden müssen.

Hypothek übertragen oder übergeben

Eine weitere Möglichkeit ist der Übertrag der Hypothek auf ein anderes Objekt. Wenn Sie im Alter Eigentümer bleiben, aber in eine andere Immobilie umziehen möchten, dann können Sie die laufende Hypothek in der Regel ohne Folgekosten auf das neue Objekt übertragen.

Sollten aber Sie kein Eigentum mehr wollen, könnten Sie auch die laufende Hypothek an den Käufer übergeben. Jedoch hängt es sehr stark von den Konditionen und dem geltenden Zinssatz Ihrer bestehenden Hypothek ab, ob der Käufer auf dieses Angebot eingeht. Im aktuellen Niedrigzinsumfeld mit drohendem Zinsan-

stieg stehen die Chancen dafür aber sehr gut, dass der Käufer die bestehende günstige Hypothek übernimmt.

Kurzantwort

Immer mehr Hypothekaranbieter, insbesondere alternative Kapitalgeber wie Pensionskassen, sind bereit angesichts der drohenden Zinssteigerungen bei frühzeitiger Auflösung einer Festhypothek auf eine Vorfälligkeitsentschädigung zu verzichten. Dies eröffnet neue Möglichkeiten bei der Erneuerung der Hypothek. (heb)



Jörg Müller
Leiter Vertrieb Deutschschweiz,
MoneyPark, www.moneypark.ch

Im Ratgeber behandeln Fachexperten und Fachexpertinnen vielfältige Fragen aus den Themenbereichen Gesundheit, Recht, Stil, Beziehungen, Erziehung, Geld und Daheim.