

Hypotheken im Alter – Geht das noch?

VON LUKAS OBERHOLZER

Ist die Hypothek auch in der Pension noch tragbar? Um diese Frage zu klären, ist es ratsam, sich frühzeitig mit möglichen finanziellen Folgen der Pensionierung auseinanderzusetzen.

Die anhaltend tiefen Zinsen haben die Preise für Wohneigentum in den vergangenen Jahren markant in die Höhe getrieben. Folglich ist auch der Bedarf an Hypotheken und Vorbezügen aus der beruflichen Vorsorge (CH) angestiegen. Was sollten Eigentümer oder Käufer von Wohnimmobilien jetzt besonders beachten?

Das Einkommen sinkt

Die höheren Immobilienpreise führen dazu, dass Wohneigentum erst im fortgeschrittenen Alter erschwinglich wird. In vielen Fällen bleibt den Käufern somit kaum mehr genügend Zeit, um die Hypothek bis zur Pension auf ein angemessenes Niveau zu reduzieren. Verschärfend kommt hinzu: Nach Erreichen des **Rentenalters** sinkt das Einkommen oft um über 30 Prozent. Es setzt sich in der Regel aus den **Renten** der 1. und der 2. Säule - der **AHV** und der Pensionskasse - zusammen. Die **Rente** aus der Pensionskasse reduziert

sich zudem, wenn Vorsorgegelder vorbezogen werden, um das selbst genutzte Wohneigentum zu finanzieren (in der Schweiz möglich). Die Ausgaben hingegen können in aller Regel nicht im gleichen Umfang gesenkt werden. Es sei denn, die pensionierte Person verzichtet gezielt - zum Beispiel auf Reisen oder andere Freizeitvergnügen.

Eigenheimbesitzer sollten zudem unbedingt beachten, dass Liegenschaften auch altern. Instandhaltungsreparaturen und Renovationen können schlimmstenfalls genau zur Pensionierung hin anstehen. Auch aus gesundheitlichen Gründen kann ein Umbau notwendig werden. Für solche Kosten sollten Eigentümer unbedingt frühzeitig Reserven bilden.

Neben diesen finanziellen Überlegungen sind weitere Aspekte wichtig. Die Ansprüche an das Eigenheim zum Beispiel können sich im Alter ändern: Wenn die Kinder ausgezogen sind, wird vielen die zur Verfügung stehende Wohnfläche zu gross. Oder das Treppensteigen gestaltet sich immer schwieriger, und die Gartenarbeit ist mehr und mehr eine Last. Vielleicht möchte man auch gerne (wieder) im Ortszentrum wohnen, wo sich der öffentliche Verkehr,

Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in näherer Umgebung befinden.

Aktuelle Zinsphase nutzen

So oder so: Jetzt, wo die Hypothekenzinsen auf einem historischen Tiefstand sind, sollten Eigenheimbesitzer die Gelegenheit unbedingt nutzen, um zusätzliche Gelder anzusparen. In der Schweiz bietet sich die steuerbegünstigte indirekte Amortisation in der Säule 3a an. Aber auch im Rahmen des freien Vermögens gibt es attraktive Alternativen zum Sparkonto. Wenn noch ein längerer Zeithorizont bis zur Pension besteht, empfiehlt es sich, freie Vermögen mittels Wertschriftensparen zu investieren - zum Beispiel über Fondslösungen. Solche Geldanlagen können auf lange Sicht eine deutlich höhere durchschnittliche Rendite abwerfen als reines Konto-Sparen.

Damit Eigenheimbesitzer sorgenfrei in Richtung Pension blicken können, sollte die Hypothek während des Erwerbslebens auf ein tragfähiges Mass reduziert werden. Das heisst, die kalkulatorischen Schuldzinsen sollten auch nach der Erwerbsaufgabe noch in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen. Es

lohnt sich daher, spätestens ab Alter 50 die Pensionsplanung anzugehen. So bleibt genügend Zeit, um allfällige Einkommenslücken mittels Absicherungslösungen zu schliessen oder um Kapital für eine Reduktion der Hypothek anzusparen. Fazit: Je früher man sich mit dem Thema auseinandersetzt, desto mehr kann die Pensionierung den eigenen Wünschen entsprechend gestaltet werden.

Die Kundenberater der LLB können im persönlichen Gespräch Unsicherheiten beseitigen und eine individuell passende Lösung finden: Telefon +423 236 82 40. Weitere Informationen finden sich auf llb.li/hypotheken.

Rechtlicher Hinweis: Die Angaben im Sinne der Finanzanalyse-Vorschriften (Gesetz, Verordnung) finden Sie auf unserer Website www.llb.li unter «Rechtliche Bedingungen».



Lukas Oberholzer,
Kundenberater
Hypotheken, Liechtensteinische Landesbank AG. (Foto: LLB)