

**Claudia Mattig**

dipl. Lm.-Ing. ETH,
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,
dipl. Wirtschaftsprüferin
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog > Wirtschaftsberatung > So bleibt die Immobilie im Alter tragbar

12.2018

So bleibt die Immobilie im Alter tragbar

Viele Eigenheimbesitzer möchten auch nach der Pensionierung in den eigenen vier Wänden wohnhaft bleiben. Eine Hauptfrage ist die des Zeitpunkts der Pensionierung. Wollen Sie sich vorzeitig oder «ordentlich» pensionieren lassen? Eine umfassende Pensionierungsplanung ist für Wohneigentümer besonders wichtig. Erfahrungsgemäss liegen die Kosten nach der Erwerbsaufgabe nicht tiefer als zuvor.



© iStock.com/twinsterphoto

Die meisten Banken bieten zu diesem Thema umfangreiche Beratungsbroschüren an. Dabei geht es in erster Linie um die Tragbarkeit auch bei einem tieferen Einkommen nach der Pensionierung. Bei der Kreditvergabe benötigt die Bank gewisse Sicherheiten. Dazu gehört unter anderem, dass die **Tragbarkeit** durch den Schuldner gewährleistet ist. Das heisst, dass die Belastung (Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnkosten) **in der Regel die 33 % Grenze** nicht übersteigen darf. Das Einkommen ist nach der Pensionierung oft 30 – 40 % geringer als davor. Deshalb ist es üblich, dass mindestens eine allfällig bestehende 2. Hypothek bei der Pensionierung zurückbezahlt wird. Für die Berechnung der Tragbarkeit wird dabei mit einem **kalkulatorischen Zinssatz von 5 %** gerechnet. Für die Nebenkosten wird **zusätzlich 1 %** des Immobilienwerts angenommen.

Beispiel Tragbarkeitsberechnung für ein Ehepaar nach der Pensionierung bei einem Wert der Liegenschaft von Fr. 900'000.– und einer Hypothek von Fr. 500'000.–

Einkommenssituation

AHV-Rente	Fr. 42'000.–
Pensionskassenrente	Fr. 48'000.–
Total	Fr. 90'000.–

Wohnkosten

Kalkulatorische Zinsen 5 %	Fr. 25'000.–
Neben-/Unterhaltskosten	Fr. 9'000.–
Total	Fr. 34'000.–

Das Verhältnis Wohnkosten zum Einkommen beträgt **37,8 %**. Damit ist die Tragbarkeit **nicht erfüllt**. Mit einer einmaligen **Amortisationszahlung von Fr. 100'000.–** reduziert sich das Verhältnis auf **32 %** und erfüllt damit alle Vorgaben. Nicht berücksichtigt in dieser Beispielrechnung ist ein allfälliges Einkommen aus Vermögensverzehr. Ist genügend Wohnraum vorhanden, kann auch über das Vermieten einer **Einliegerwohnung** nachgedacht werden.

Über Sinn und Unsinn der durch die FINMA den Banken vorgegebenen Richtlinien lässt sich wie über andere FINMA-Vorgaben streiten. Fachleute sind sich einig, dass Wohneigentum auch in Zukunft eine grössere Rolle in der Altersvorsorge einnehmen wird. Die eigenen vier Wände sind weniger anfällig auf Systemschwächen als andere Anlagen.

Als Wohneigentümer kann man mit der Vorsorge gar nicht früh genug beginnen. Wer die Pensionierung gründlich plant, sieht dem dritten Lebensabschnitt aus finanzieller Sicht gelassener entgegen.

Tags: Wirtschaftsberatung, Immobilien, Pension, Hypothek, Einkommen, AHV, Altersvorsorge