



MEIN ZUHAUSE



Hypothekarschuld zurückzahlen – ja oder nein?

Auf der Liegenschaft lastet seit Jahren eine Hypothek. Soweit kein Problem. Wie verhält es sich jedoch nach der Pension, wenn die Einkommen nicht mehr so üppig fließen? Soll vor diesem Hintergrund eine Hypothek zurückbezahlt werden oder nicht, welche Einflussfaktoren spielen eine Rolle? *von Cornelius Raeber*



Das angejahrte Ehepaar wohnt in den eigenen vier Wänden und bewegt sich in Richtung Pensionsalter. Das vor rund 30 Jahren erbaute Eigenheim ist noch mit einer Hypothek belastet. «Wir werden immer wieder mit der Frage von älteren Kunden konfrontiert, ob denn eine Rückführung der Hypothek Sinn mache», sagt Martin Gartmann, Leiter Private Kunden bei der Graubündner Kantonalbank (GKB). Grundsätzlich sei es natürlich nie falsch, Schulden zurückzuzahlen, meint er. «Aber jede Situation ist verschieden und muss individuell betrachtet werden», so Gartmann weiter. Ebenso wichtig sei es, die Frage nach dem Sinn einer Rückführung der Hypothek von verschiedenen Gesichtspunkten her zu betrachten – und nicht nur isoliert von einer Seite.

Achtung Liquiditätsengpass

Eine erste Frage ist, ob das bald pensionierte Ehepaar den Hypothekenzins trotz angespartem Vermögen und aktuell sehr tiefem Zinsniveau auch weiterhin bezahlen kann. Tatsächlich kann die Tragbarkeit dieser Schuld im Alter ein Problem werden, rechnen die Banken doch mit höheren Zinsen und entsprechenden Sicherheitsmargen.

«In der Regel nimmt das Einkommen nach einer Pensionierung ab und die Renten sind wegen sinkender Umwandlungssätze ebenfalls unter Druck», rechnet Gartmann vor. Also Hypothek zurückzahlen und damit die Zinsbelastung

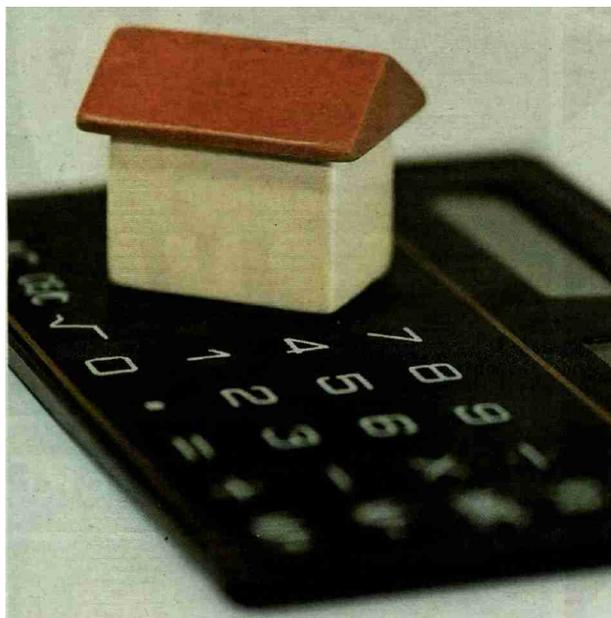
(und die Lebenshaltungskosten) senken, denn das Ehepaar möchte ja bis an sein Lebensende im geliebten Eigenheim bleiben.

So einfach ist es jedoch nicht und allenfalls eröffnet sich mit der Tilgung der Schuld ein neues Problem. «Mit der Rückzahlung der Hypothek könnte dieses Ehepaar in einen Liquiditätsengpass geraten», führt Gartmann aus, zumal Pensionierte trotz generell tieferen Lebenskosten meist nicht mehr in der Lage seien, neue Liquidität aufzubauen.

Allenfalls stellt sich sogar die gegenteilige Frage, nämlich, ob eine bestehende Hypothek aufgestockt oder sogar eine neue aufgenommen werden soll. «Je nach Vermögenssituation ist das auch in fortgeschrittenem Alter möglich», erklärt der Leiter Private Kunden. Wobei man sinnvollerweise Hypothekengeld für neue Liegenschaften oder eine Sanierung respektiv für die Werterhaltung von Liegenschaften einsetze und weniger für Weltreisen oder anderen Konsum ausgeben, so der Bankfachmann.

Auf Diversifikation achten

Als Beispiel dient wieder das oben erwähnte Paar: «Neben seinem individuellen Bedarf nach Liquidität, gilt es weiter, auf eine angemessene Vermögensdiversifikation zu achten», mahnt Gartmann. Es mache grundsätzlich wenig Sinn, sein gesamtes Vermögen nur im Eigenheim zu binden, das sei, wie wenn man alle Eier in einen Korb lege. «Dadurch können



Ohne rechnen geht es nicht. Die Frage, ob eine Hypothek zurückbezahlt werden soll, muss individuell und aus verschiedenen Gesichtswinkeln betrachtet werden.



die Risiken je nach Marktsituation steigen und die Sicherheit kann abnehmen», so der Banker weiter. Vor diesem Hintergrund sei eine Vermögensdiversifikation in weitere Anlageklassen anzustreben. Wobei aufgrund des momentanen Anlagenotstands, dies infolge der Tiefzinsphase bei qualitativ guten Festzinsanlagen, auch Aktien- oder gemischte Anlagen wie Fonds eine gute Alternative darstellen würden. «Aber natürlich nur dann, wenn dies die individuelle Risikofähigkeit und -neigung des besagten Ehepaars auch zulasse», fügt er an. Dies sei immer individuell und detailliert abzuklären.

Steuerliche Vorteile bei hoher Hypothekenschuld? Nur im Einzelfall

Ein weiterer Gesichtspunkt, der bezüglich der richtigen Hypothekenhöhe allenfalls eine Rolle spielen könne, sei die steuerliche Seite. Dies im Hinblick auf die politische Diskussion, den Eigenmietwert abzuschaffen und im Gegenzug die Unterhaltskosten für Liegenschaften zu streichen. «Da ist ein Abwägen gefragt», aber nach aktuellem Regime bringe es, isoliert betrachtet, nur in vereinzelt Fällen Vorteile, eine Hypothekenschuld hochzuhalten, erklärt Gartmann.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Auge behalten

Einfluss auf die Frage, Hypothek zurückzahlen oder nicht, hat ebenfalls die weltweite Konjunktur und damit die weitere Zinsentwicklung – wobei der Einzelne keinen Einfluss auf diese Entwicklung nehmen kann. «Noch nie gab es ein so tiefes Zinsniveau über einen so langen Zeitraum», führt Gartmann weiter aus und ergänzt: «Lange habe auch ich vor steigenden Zinsen gewarnt, aber so wie sich die weltweite wirtschaftliche Situation heute präsentiert, ist es eher unwahrscheinlich, dass die Zinsen in nächster Zeit stark ansteigen.» Damit dürfen Hypothekenschuldner bei der Frage, Hypothekenschuld zurückzahlen ja oder nein, in absehbarer Zukunft mit überschaubaren Risiken rechnen.