



## Tragbarkeit der Hypothekarschuld im Alter – was gilt es zu beachten?

Immer mehr Eigenheimbesitzer stehen vor der Frage, ob die Tragbarkeit ihrer Hypothek nach der Erwerbsaufgabe noch ausreichend gegeben ist oder ob ihr Finanzinstitut eine Reduktion der Hypothek auf den Pensionierungszeitpunkt verlangt. Um Klarheit in dieser unsicheren Situation zu erlangen, empfiehlt sich eine aktive Auseinandersetzung mit dieser Frage. von Remo Casutt

In den letzten Jahren sind die Preise für ein Eigenheim markant gestiegen. Infolgedessen sind die benötigten Hypotheken und der Bedarf, einen Anteil der Eigenheimfinanzierungen mittels Vorbezügen aus der beruflichen Vorsorge zu entnehmen, gestiegen.

Diese Entwicklungen haben künftig grosse Auswirkungen auf die Finanzierungs- und Einkommenssituation nach der Erwerbstätigkeit. Die höheren Immobilienkaufpreise führen zudem dazu, dass Wohneigentum immer später erwerbbar wird. Demzufolge ist die Zeit in vielen Fällen zu kurz, um die Hypothek bis zur Pensionierung auf ein angemessenes Niveau zu reduzieren.

### Einkommen sicherstellen

Im Rentenalter sinkt das Einkommen oft um mehr als 30 Prozent. Bei Eigentümern, die ihre Liegenschaft mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert haben, reduziert sich die Altersvorsorge zusätzlich. Eine Liegenschaft beziehungsweise eine Hypothek sollte im Pensionsalter nicht zur Last werden. Daher gilt es, bis spätestens zur Erwerbsaufgabe sicherzustellen, dass genügend

Mittel angespart sind. Das Ziel müsste sein, die Hypothek so zu reduzieren, dass die kalkulatorischen Schuldzinsen in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen. So wird sichergestellt, dass Rentnerinnen und Rentner auch in Phasen mit höheren Zinsen finanziell sorgenfrei leben können.

### Sparlösungen für spätere Rückführung

Aktuell sind die Hypothekarzinsen sehr tief. Dies eröffnet Eigenheimbesitzern die Möglichkeit, für die spätere Amortisation der Hypothek zu sparen. Hier bietet sich als steuerbegünstigte indirekte Amortisation die Säule 3a als Sparlösung an. Aber auch im Rahmen des freien Vermögens sollte zusätzlich für die spätere Rückführung der Hypothek gespart werden.

Aufgrund des in der Regel langen Anlagehorizonts empfiehlt es sich, diesen Teil in Wertschriften zu investieren. Die Möglichkeiten dazu sind sowohl in Rahmen der Säule 3a als auch im freien Vermögen vorhanden. Um all dies zu erreichen, ist es absolut notwendig, das Erwerbseinkommen nachhaltig abzusichern und bei entsprechenden Lücken

im Bereich der Erwerbsfähigkeit und im Todesfall Absicherungslösungen zu treffen.

### Situation frühzeitig analysieren

Je früher man sich um den Vermögensaufbau kümmert, desto besser. Spätestens ab Alter 50 gilt es, genau hinzuschauen. Wer dann feststellt, dass die Hypothek mit 65 im Verhältnis zu den künftigen Renten zu hoch sein könnte, hat noch einige Jahre Zeit, die Situation zu verbessern. So können zusätzlich höhere Sparanstrengungen auch im Rahmen des Vorsorgevermögens (Schliessung von Vorsorgegütern in der Pensionskasse) oder gegebenenfalls direkte freiwillige Amortisationszahlungen zu einer Entschärfung der Situation führen.

■ Remo Casutt ist Leiter Finanz- und Vorsorgeplanung bei der Graubündner Kantonalbank [www.gkb.ch/vorsorgen](http://www.gkb.ch/vorsorgen)



Die Pension naht: Was soll mit der Hypothek auf dem Eigenheim passieren. Eine frühzeitige Planung vermittelt Sicherheit. Bild zVg, GKB

## Wohnen in der Region

<p><b>CHURER RHEINTAL</b> ZU VERKAUFEN</p> <p><b>Chur</b></p> <p><b>5½-Zi.-Maisonette-Dachwohnung</b> am Waldrand, tolle Aussicht, nur wenige Fussminuten ins Zentrum, 140 m² Wohnfläche Zins bei 20% EK nur 530.-/Monat Immer noch Lust, Mieter zu bleiben? VP Fr. 798 000.- Besichtigung am Wochenende möglich</p> <p>immobilienkiosk.ch info@immobilienkiosk.ch 081 250 19 00</p> <p>persönlich kompetent regional </p>	<p><b>BÜNDNER OBERLAND</b> ZU VERKAUFEN</p> <p><b>Illanz/Glion – 2-Familienhaus</b> via Hans Erni 13: zu verkaufen</p> <p><b>KP Fr. 1,2 Mio.</b> (Verhandlungsbasis) 1061 m² – 1404 m² – Baujahr 1964 – Renoviert 2017</p> <p>Besichtigung und weitere Infos: <b>candrian © treuhand</b> 081 250 76 70 • mail@candrian-treuhand.ch</p>	<p><b>CHURER RHEINTAL</b> ZU VERMIETEN</p> <p><b>CHUR Wohn- und Geschäftshaus TITT 55</b> Zu vermieten nahe Stadtzentrum an sonniger und ruhiger Lage per 1. Dezember 2019 oder nach Vereinbarung</p> <p><b>grosse 3½-Zimmer-Wohnung im 2. OG</b></p> <p>2016 neu ausgebaut, Bruttofläche ca. 123 m², Parkett-Bodenbelag, Wohnküche mit Induktionsherd, Kühl-/Gefrierschrank, GSM etc., mit Lift ab Tiefgarage, ohne Balkon. Mietzins pro Monat Fr. 1480.- + Fr. 190.- NK. Auf Wunsch mit Einstellplatz in Tiefgarage Fr. 100.-/Mt. Andrea Mani, Tel. 081 257 04 30, E-Mail: a.mani@bluewin.ch</p>	<p><b>AUSSER GR</b> ZU VERMIETEN</p> <p> <b>Berggasthaus GEMSLI</b> 9475 Sevelerberg</p> <p><b>Biker- und Wanderparadies</b></p> <p>Gesucht auf Frühjahr 2020 <b>motivierte Pächter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– fantastische Aussicht</li> <li>– grosse Sonnenterrasse</li> <li>– grosser Parkplatz</li> </ul> <p>Interessante Konditionen</p> <p>Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und geben Ihnen gerne detaillierte Auskünfte.</p> <p><b>Telefon 079 460 10 02</b></p>
<p><b>PRO SENECTUTE</b> GRABENBÜDEN GRISCHUN GRIGIONI</p> <p><b>Helfen Sie beim Helfen.</b> Armut im Alter ist unsichtbar. Aber für uns nicht.</p> <p>PC Konto 70-850-8</p>	<p><b>MEIN ZUHAUSE IN SCHLUEIN</b></p> <p>Mein Zuhause Caglia Liunga nahe am Waldrand an guter Lage entstehen attraktive <b>2,5- bis 4,5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnungen</b> mit hohem Wohnkomfort und schöner Raumaufteilung. Wenige Gehschritte zum Gratisskibus und nahe dem sehr beliebten Golfplatz Bunavista Sagogn.</p> <p><b>ab CHF 295 000.-</b> Stellplatz TG CHF 35 000.-</p> <p>Poststrasse 1, 7130 Illanz, 081 925 17 17, info@immobilias.ch, www.immobiliass.ch</p> <p></p>	<p><b>Menschen für Menschen</b></p> <p>Karlheinz Böhm's Äthiopienhilfe Switzerland </p> <p><b>Exportieren Sie Hoffnung.</b> In Äthiopien ist die Nachfrage besonders gross.</p> <p>Jetzt spenden: Postkonto 90-700 000-4 </p> <p><a href="http://menschenfuermenschen.ch">menschenfuermenschen.ch</a></p>	<p><b>Sorgentelefon für Kinder</b></p> <p></p> <p><b>Gratis</b></p> <p><b>0800 55 42 10</b> weiss Rat und hilft</p> <p>sorgenhilfe@sorgentelefon.ch SMS-Beratung 079 257 60 89 <a href="http://www.sorgentelefon.ch">www.sorgentelefon.ch</a> PC 34-4900-5</p>
<p><b>Bündner Immobilien</b> 7418 Tomils, Tel. 081 655 18 18 <b>30 Jahre erfolgreich</b> Ankauf – Verkauf – Vermittlung</p> <p><b>Nur 1% Maklerprovision</b> <a href="http://www.buendner-immobilien.ch">www.buendner-immobilien.ch</a></p>			