

Ruhestandsfall Hypothek

Nach der Pensionierung sinkt bei vielen Immobilienbesitzern das Einkommen deutlich. Sechs Tipps, wie die Immobilie im Alter finanziell tragbar bleibt. **Von Michael Ferber**



Damit aus dem Traum kein Albtraum wird, sollte man sich frühzeitig auf die Pensionierung vorbereiten.

Der Eintritt in den Ruhestand bringt viele Änderungen mit sich – auch in finanzieller Hinsicht. Bei vielen ist das Einkommen in der «dritten Lebensphase» deutlich tiefer als davor. Schliesslich fällt mit der Pensionierung das Erwerbseinkommen weg und man muss mit den Renten aus AHV und beruflicher Vorsorge sowie den Ersparnissen zurechtkommen.

Immobilienbesitzer sollten in diesem Zusammenhang die Finanzierung ihrer Liegenschaft prüfen. Mit der Pensionierung stuft die Bank ihre Kreditwürdigkeit neu ein. «Banken machen dann eine neue Tragbarkeitsrechnung», sagt der Finanzplaner und Sozialversicherungsexperte Marcel Eigenmann. Im Extremfall könne dies bedeuten, dass die Immobilie finanziell nicht mehr tragbar ist und verkauft werden muss. Er warnt aber vor Panikmache: «Durch eine frühzeitige Planung ist es möglich, eine Lösung zu finden, um solche Situationen zu verhindern», sagt er.

Trotzdem sollten Haus- und Wohnungsbesitzer das Thema im Auge behalten. Die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Preise für Schweizer Immobilien führen schliesslich dazu, dass zunehmend auch langjährige Hypothekendarnehmer die Tragbarkeitsanforderungen nicht mehr erfüllen. Darauf hat Moneypark im Dezem-

ber hingewiesen: «Die Verdopplung der Immobilienpreise innert 25 Jahren erfordert heute von den damaligen KäuferInnen und Käufern rund 20 Prozent mehr Einkommen», teilte der Hypothekenvermittler mit.

Dies kommt daher, dass bei der Berechnung der Tragbarkeit einer Immobilie die Unterhalts- und Nebenkosten einer Liegenschaft mit rund 1 Prozent des Immobilienwerts ins Gewicht fallen. Aufgrund der gestiegenen Preise fallen sie folglich höher aus.

Auch die Finanzmarktaufsicht (Finma) hat bereits ein Auge auf die Thematik geworfen und macht Druck auf die Banken. Eine Sprecherin weist darauf hin, dass die Finma in ihrer Aufsichtsmittteilung vom Mai 2025 festhält, dass verschiedene Banken «einen hohen Anteil an Finanzierungen ausserhalb der selbst festgelegten Tragbarkeitskriterien» vergeben. Steigende Zinsen oder unerwartete wirtschaftliche Veränderungen könnten die Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmenden belasten.

«Viele Banken prüfen heute bei Hypothekendarnehmern schon ab Alter 50, wie die Tragbarkeit von deren Liegenschaften aussieht», sagt Reto Spring, Präsident des Finanzplaner-Verbands Schweiz. Die Finanzhäuser wollten genau wissen, ob das Einkommen im Alter gesichert sei. Bei

nicht wenigen Gutverdienern sei das Einkommen nach der Pensionierung gerade noch halb so hoch wie zuvor, sagt Spring. «Dann besteht die Gefahr, dass man sich mit einer hohen Hypothek im Alter verzoct.» Hier kommen auch die gesunkenen Umwandlungssätze bei den Pensionskassen ins Spiel.

Frühzeitig planen: Eigenmann empfiehlt, sich spätestens zehn Jahre vor der Pensionierung zu überlegen, wie man mit der Thematik der Tragbarkeit der Immobilie im Alter umgehen will. Spring rät indessen dazu, sich im Alter zwischen 50 und 65 Jahren zu überlegen, wo man im Alter wohnen will. Zudem sollten sich Paare auch überlegen, wie die Tragbarkeit im Alter aussieht, wenn ein Partner verstirbt.

Steuerliche Vorteile bei der indirekten Amortisation: Eigenmann rät Hypothekendarnehmern dazu, die indirekte Amortisation zu prüfen. Diese hat steuerliche Vorteile. Man zahlt in die Säule 3a ein, kann dadurch das steuerbare Einkommen reduzieren und baut dort Vermögen auf. Die Hypothek lässt man hingegen stehen und reduziert sie erst zu gegebener Zeit. So zahlt man weniger Steuern.

Was für eine zusätzliche direkte Amortisation spricht: «Sofern aufgrund des gesetzlichen Maximalbetrags in der Säule 3a die indirekte Amorti-

sation ausgeschöpft und die Tragbarkeit im Alter noch nicht gegeben ist, sollte noch mehr Geld für die Rückzahlung der Hypothek zur Seite gelegt werden», sagt Eigenmann.

Zu welchem Zeitpunkt sollte die Hypothek reduziert werden? Wenn das für die Amortisation auf die Seite gelegte Geld auf dem Konto herumliegt, sollten die Hypothekarschulden frühzeitig

Viele Banken prüfen heute bei Hypothekendarnehmern schon ab Alter 50, ob die Tragbarkeit im Alter gewährleistet bleibt.

reduziert werden. Wird das Geld jedoch angelegt und wird mit der Nettorendite mehr Ertrag erzielt, als der Zinsaufwand der Hypothek nach Steuern beträgt, sei eine spätere Amortisation zum Beispiel auf den Zeitpunkt der Pensionierung hin sinnvoller, sagt Eigenmann.

Spring rät dazu, die Hypothek auf die Immobilie ab Alter 50 sukzessive zurückzuzahlen. In der Praxis bedeutet dies, einen Teil der Hypothekarklast als Saron-Hypothek zu halten und diese schrittweise zu reduzieren.

Saron-Hypotheken haben in der Regel eine vergleichsweise kurze Kündigungsfrist von einem Monat bis zu sechs Monaten. Zudem solle man bei Empfehlungen des Bankberaters vorsichtig sein und unabhängig entscheiden. Dieser habe schliesslich das Interesse, die Hypothek möglichst hoch zu halten und die Hypothekendarnehmer zum Kauf von Produkten der eigenen Bank zu animieren. Denn schliesslich verdiene diese daran.

Eine zu kleine Hypothek sei in vielen Fällen auch nicht gut. Unter Umständen sei es dann schwierig, überhaupt eine neue Hypothek zu bekommen, da sich der Aufwand für die Bank bei zu kleinen Summen nicht lohnt.

Bei Renditeliegenschaften, sogenannten Buy-to-let-Immobilien, sei es derweil noch wichtiger, dass die Hypothek im Alter nicht zu hoch sei, sagt Spring. Die Banken schauten hier genauer hin. Trotzdem sollte man auch nicht die gesamten Ersparnisse in die Immobilie investieren. Spring spricht diesbezüglich von der «Eat-your-Brick-Thematik» – man kann Ziegelsteine schliesslich nicht essen. Immobilienbesitzer sollten folglich sicherstellen, dass sie nach der Amortisation der Hypothek noch genügend Liquidität für ihre laufenden Kosten haben.

Geldspiegel

Von MARKUS STÄDELI

Themenfonds machen in aller Regel nur die Anbieter reich, nicht die Investoren. Dies, weil sie immer zu einem Zeitpunkt lanciert werden, zu dem das jeweilige Anlagethema sehr *en vogue* ist. Entsprechend hohe Bewertungen weisen die ausgesuchten Aktien dann auf.

Dazu kommt, dass ein enger Investmentfokus meist nicht funktioniert. Es gibt schlicht nicht genügend kotierte Unternehmen, um ein diversifiziertes Portfolio zusammenzustellen. Die Anbieter behelfen sich dann damit, auch Firmen zu berücksichtigen, die bloss am Rand mit dem gewählten Thema zu tun haben.

Solche Produkte sind zudem auch teuer: Die Verwaltungskosten liegen 100 Prozent oder mehr über denen von ETF, die einen breiten Aktienindex abbilden.

Das ist auch beim ETF Wisdomtree Physical AI, Humanoids and Drones der Fall, der am Mittwoch an der Schweizer Börse kotiert wurde: Das Produkt hat Verwaltungskosten von 0,45 Prozent. Wenn man von den Gebühren einmal absieht, ist es aber besser gemacht als viele andere Themen-ETFs.

Das hängt mit dem Anlagefokus physische KI zusammen. Damit ist die Übertragung von Künstlicher Intelligenz aus dem digitalen Raum in die physische Welt (Roboter, Drohnen, autonome Fahrzeuge) gemeint. Das Thema scheint zwar sehr frisch, doch bei Robotik und Automation handelt es sich um eine reife Branche, der nun mit KI neues Leben eingehaucht wird. Das erleichtert die Titelauswahl.

Das Portfeuille ist gut diversifiziert. Das sieht man etwa daran, dass die grösste Aktie, Ubtech Robotics, bloss

ein Gewicht von 4,5 Prozent hat – alle anderen Positionen sind deutlich kleiner. Ein gutes Zeichen ist, dass der Anbieter nicht bloss US-Unternehmen berücksichtigt. Chinesische Firmen, die im Bereich Humanoide oder Drohnen führend sind, kommen immerhin auf ein Gewicht von einem Viertel.

Aber natürlich sind die meisten Unternehmen im Portfeuille keine *pure plays*. Xiaomi baut zwar Roboterhunde, verdient sein Geld aber vor allem mit Smartphones. Google und Amazon investieren Milliarden in selbstfahrende Autos und Industrieroboter, aber natürlich ist das bloss ein kleiner Teil ihres Geschäfts. Auch traditionelle Automatisierungsunternehmen wie ABB, Fanuc oder Yaskawa gehen noch vielen anderen Tätigkeiten nach.

Im Verbund mit einer ganzen Reihe von spezialisierten Startups wie Luft-

taxi-Firmen, Herstellern von Robotern, die Einkäufe nach Hause liefern oder Essen zubereiten, sowie Anbietern von Sensoren für automatisierte Systeme könnte das Produkt aber funktionieren. Es bietet ein genügend grosses Exposure zum gewählten Anlagethema.

Bedeutet das aber, dass man so einen ETF sinnvoll mit einem bestehenden Portfolio kombinieren kann, das wohl bereits ABB oder Amazon enthält? Nein. Wird es eine bessere Rendite bringen als ein breiter Technologieindex? Ich kann es mir beim besten Willen nicht vorstellen. Nach Gebühren erst recht nicht.

Haben Sie eine Tochter, die gerade ihr Masterstudium in Robotics begonnen hat? Dann ist dieser ETF vielleicht ein originelles Geburtstagsgeschenk. Sonst würde ich die Finger davon lassen.



Künstliche Intelligenz in der realen Welt