

# «Was Hänschen nicht lernt – lernt Hans später noch!»

**Wohneigentum im Alter** Wann ist der richtige Zeitpunkt, um zu verkaufen oder zu kaufen? Warum werden Senioren-Hypotheken oft nur zurückhaltend verlängert?



Charles Hirschi, Spezialist fürs Thema Wohnen im Alter, orientiert an Vorträgen über Fragen rund um den Immobilienbesitz im Alter. Ein grosses Publikum erlebte Anfang Frühjahr einen Vortrag in Belp mit. Die «Gantrischpost» im Gespräch mit Charles Hirschi.

## Hinweise

**Quelle Statistik:**  
www.handelszeitung.ch/  
konjunktur/die-schweizer-  
sind-weiterhin-ein-volk-  
von-mietern-1341611

**Kontakt:**  
www.charleshirschi.ch  
T 031 952 77 75

## «Die Schweiz ist ein Volk von Mietern.» Immer noch?

Nur 40 Prozent der Haushalte befinden sich hierzulande in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. So tief ist der Anteil der Hauseigentümer in keinem anderen Land der OECD. Nur in Deutschland sind die Hausbesitzer ebenfalls in der Minderheit. Trotzdem ist die Situation für Hauseigentümer in der Schweiz interessant. Aber es gilt, insbesondere seitens der älteren Besitzer – einiges zu beachten.

## In welcher Form sind Rentner benachteiligt?

Nehmen wir an, Sie haben vor 35 Jahren ein Haus gebaut – mit Ihrem Ersparten und einer Hypothek. Sie haben die Zinsen pünktlich bezahlt und nach Möglichkeit den Kredit amortisiert. Vor der Pensionierung wollen Sie die Hypothek verlängern und reichen die verlangten Unterlagen ein.

Dann eröffnet die Bank Ihnen möglicherweise, dass eine Verlängerung der Hypothek wegen der zukünftigen Einkommenssituation nicht infrage komme. Man rät vielleicht sogar zum Verkauf, weil Sie sich das Haus nicht mehr leisten könnten.

## ...warum diese Kehrtwende?

Seit letztem Jahr steht der Immobilienmarkt verstärkt im Fokus der Regulierungsbehörden. Um einer Blase entgegenzuwirken, wurden die Banken gedrängt, strengere Regeln für die Hypothekengabe zu erlassen.

Die Tragbarkeitsprüfung schreibt vor, dass die Kosten für die Hypothek rund einen Drittel des regelmässigen Einkommens nicht übersteigen dürfen.

Mit der Pensionierung sinkt das Einkommen oft auf einen Schlag um rund 30 Prozent. Viele ältere Bankkunden haben einen Grossteil ihrer Hypothek abbezahlt; dieses Geld steht nicht mehr zur Verbesserung des Einkommens zur Verfügung. Nimmt ein Hausbesitzer zum Beispiel CHF 500 000 aus der Pensionskasse, um damit seine Hypothek zu amortisieren, spart er rund CHF 10 000 an Zinsen pro Jahr. Gleichzeitig

entgehen ihm rund CHF 30 000 Rente jährlich, die ihm die Bank als Einkommen angerechnet hätte.

## Sie widmen sich Fragen von «Hypotheken im Alter», Übergabe an die Nachkommen bis zum Verkauf.

Ich bringe jahrelange Erfahrung im Bereich Schätzung und Verkauf von Immobilien mit. In dieser Zeit habe ich mich stark mit den Bedürfnissen älterer Menschen beschäftigt. Daraus sind erweiternd Beratungsangebote für Senioren, Angehörige und Institutionen entstanden. Zudem halte ich regelmässig Referate. Viele Hauseigentümer schätzen es, in dieser Form umfassende Informationen etwa zum Themen «Wohneigentum im Alter» zu erhalten.

## Was motiviert Sie zu dieser Tätigkeit?

Ich habe einen guten Draht zu Senioren und ihren Angehörigen. Und ich höre gerne zu. Das gibt die nötige Vertrauensbasis für eine gute Zusammenarbeit. Mein täglicher Antrieb ist es, dass möglichst viele Menschen im höheren Alter in für sie passenden Wohnsituationen leben können. ☑

Interview: tf

## Bilderrätsel

Auflösung von Seite 18; Nordflanke Gemsfluh, zwischen Bürglen und Ochsen.

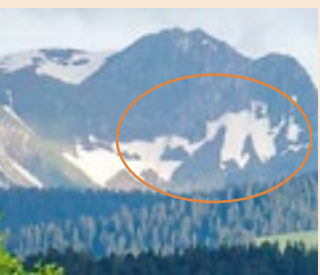


Foto: Rene Michel

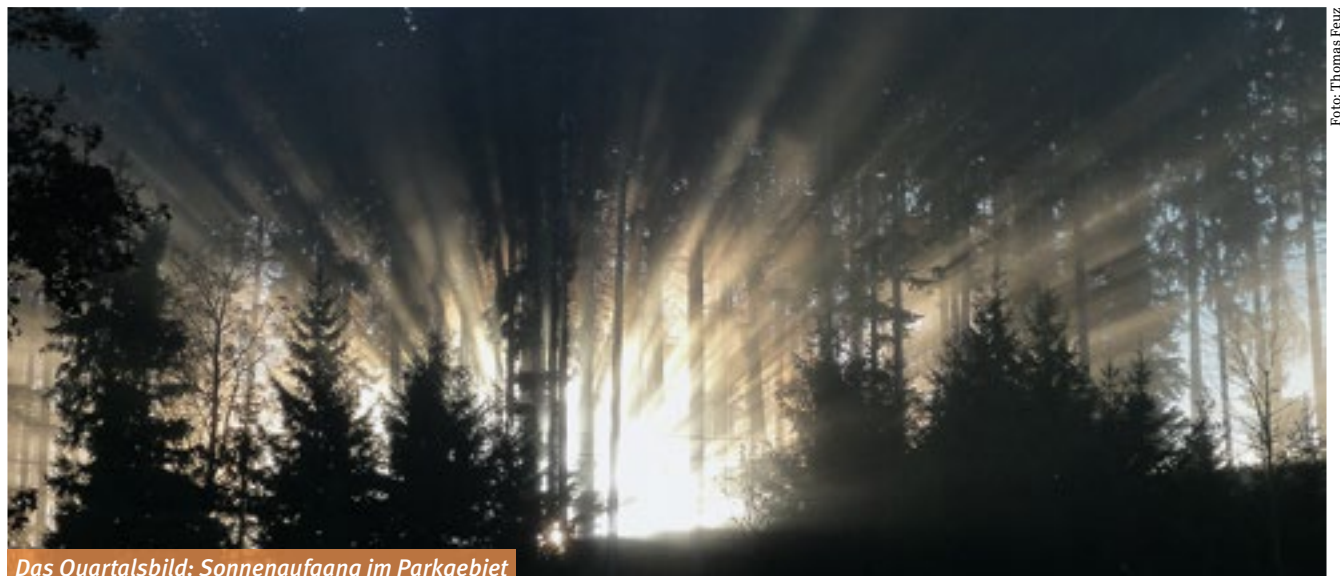


Foto: Thomas Freuz

Das Quartalsbild: Sonnenaufgang im Parkgebiet