Pauschalhypothek

Das massgeschneiderte Hypothekarmodell für Personen im Rentenalter

Die Pauschalhypothek ist eine Festhypothek für Privatpersonen im Rentenalter. Bei diesem Modell werden sämtliche während der Laufzeit anfallenden Zinsen in die Hypothek integriert und auf ein separates Sperrkonto überwiesen.

So ist die Begleichung der Zinsen jederzeit sichergestellt und eine Hypothek wird auch für Personen mit tieferen Rentenleistungen ermöglicht.

	Pauschalhypothek	Herkömmliche Hypothek
Mindestbetrag	CHF 300'000	CHF 100'000
Laufzeit	5 bis 10 Jahre	2 bis 10 Jahre
Belehnungshöhe	Maximal 66.6 %	Im Normalfall maximal 80 %
Amortisationen	Keine	Falls Belehnung > 66.6 %
Gebäudewert	Mindestens CHF 1 Mio.	Kein Mindest-Wert
Mindestalter	Rentenalter	18 Jahre
Hauptzweck	Renovation / Lebenshaltung	Kauf / Bau / Renovation

Die Zinszahlungssicherheit, die aufgrund des Sperrkontos entsteht, lässt es zu, bei den kalkulatorischen Wohnkosten auf die Zinskomponente zu verzichten. Dadurch können Rentnerinnen und Rentner auch im Rentenalter in ihrer Liegenschaft bleiben und müssen sie im Falle eines Liquiditätsengpasses nicht verkaufen.

Tragbarkeit

	Pauschalhypothek	Herkömmliche Hypothek
Zinskosten	Keine	4.5 % des Hypothekarbetrags
Nebenkosten	0.7 % - 1 % des Verkehrswerts, individuell leicht höher	0.7 % - 1 % des Verkehrswerts
Tragbarkeitsregel	Kosten < 33 % des Renteneinkommens	Kosten < 33 % des Bruttoeinkommens

Fallbeispiel – Renovation

Die Hypothek wurde sukzessive reduziert und beträgt aktuell lediglich 40 % des Verkehrswertes. Das liquide Vermögen des Rentnerpaares neigt sich dem Ende zu und es steht eine zwingende Renovation an. Der Tragbarkeitsvergleich unterstreicht die Vorteile der Pauschalhypothek.

Vergleich Tragbarkeitsberechnung

Verkehrswert	CHF	1'250'000
Hypothekarhöhe aktuell	CHF	500'000
Aufstockungswunsch (Renovation)	CHF	160'000
Jährliches Renteneinkommen aus AHV und Pensionskasse (CHF 42'300 maximale AHV-Ehegattenrente und CHF 30'000 Pensionskassenrente)	CHF	72'300

Bei der Pauschalhypothek wird die Hypothek zusätzlich um die effektiv anfallenden Zinskosten während der gesamten Laufzeit erhöht.

	Pauschalhypothek	Herkömmliche Hypothek
Hypothekarhöhe	CHF 800'000 (CHF 500'000 + CHF 160'000 + CHF 140'000*)	CHF 660'000 (CHF 500'000 + CHF 160'000)
Zinskosten	CHF 0	CHF 29'700 (CHF 660'000 x 4.5 %)
Nebenkosten	CHF 12'500 (1 %)	CHF 12'500 (1 %)
Total Wohnkosten	**CHF 12'500**	**CHF 42'200**
Tragbarkeit	17 % (gegeben)	58 % (nicht gegeben)

*Zinsberechnung: CHF 800'000 x 1.75 % x 10 Jahre = CHF 140'000
(Annahmen: Festhypothek 10 Jahre zu 1.75 %)

Am Ende der fixen Laufzeit kann die Hypothek gegebenenfalls weiter erhöht werden. Andernfalls ist der Verkauf oder die erbrechtliche Weitergabe anzustreben.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Liegenschaft, Ihre Pläne und Vorhaben. Unsere Pauschalhypothek gibt Ihnen auch im wohlverdienten Ruhestand die finanzielle Flexibilität.