

## **Wohneigentum im Alter. Vorsorgen ist alles**

«Nach der Pensionierung weiterhin im Eigenheim wohnen? Die finanzielle Pensionierungs- und Vorsorgeplanung kann knifflig sein»

### **Sylvia Raguth, Inhaberin von MANDAT-IN, eine Beratungsfirma für Finanz- und Vorsorgeplanung**

Die Lebenserwartung steigt immer noch leicht an, wir bleiben länger gesund und erfreuen sich eines hohen Lebensstandards. Das ist das Bild, das uns von einschlägigen Statistiken vermittelt wird und auch unseren Erwartungen an ein erfülltes Rentnerdasein entspricht.

Die meisten Senioren, die noch in ihren eigenen vier Wänden leben, möchten denn auch diesen Zustand so lange wie möglich bewahren. Andere Lebensumstände – wie schwieriger werdende Mobilität oder neue Bedürfnisse – können aber eine Anpassung der Wohnverhältnisse nötig machen. Im Alter sind viele Liegenschaften zu arbeitsintensiv, zu wenig komfortabel und vor allem auch finanziell zu belastend: Nach der Pensionierung sind für die meisten Menschen Einkommenseinbußen eine Realität, oft sinkt das Einkommen um 30 bis 40 Prozent. Als Folge davon müssen viele Senioren einen Teil ihrer Ausgaben durch Vermögensverzehr finanzieren. Eigentümer sollten sich also rechtzeitig um ihre finanzielle Situation kümmern, vorsorgen und planen, was geplant werden kann.

### **Wohneigentum im Alter ist nicht nur - aber auch - eine Frage der Finanzen**

Wer mit fünfzig Jahren die Pensionsplanung an die Hand nimmt, hat mehr Zeit, um das finanzielle Polster im Alter zu stärken – mit Einzahlungen in die Säule 3a oder Einkäufen in die Pensionskasse. Das ist vor allem dann wichtig, wenn zur Finanzierung von Wohneigentum Pensionskassengelder vorbezogen worden sind. Bis zur Pensionierung sollten entstandene Lücken wieder geschlossen werden. Nur so können Kürzungen der Altersrente vermieden werden. Eine solide Pensionsplanung ist also die Basis für wichtige und richtige Entscheidungen. Es lohnt sich, dafür eine unabhängige Fachperson beizuziehen.

### **Die Tragbarkeit ist entscheidend**

Viele Eigenheimbesitzer behalten ihre Liegenschaft, um nach der Pensionierung günstiger zu wohnen. Aus Sicht der Banken ist die Tragbarkeit aber nicht mehr gegeben, wenn das Einkommen im Ruhestand sinkt oder Einkünfte nach dem Tod des Partners wegfallen. Nach den heute gültigen Richtlinien verlangen Banken, dass Wohnkosten höchstens ein Drittel der Einnahmen ausmachen dürfen. Sie rechnen mit einem kalkulatorischen Zinssatz von fünf Prozent und zusätzlich einem Prozent des Verkehrswerts als Nebenkosten. Können diese Kriterien von einem Eigentümer nicht erfüllt werden, stellt sich häufig die Frage zusätzlicher Amortisationen. Im schlimmsten Fall droht ein Zwangsverkauf – in der Regel ein schmerzlicher Prozess,

bei dem es sich lohnt, einen Immobilien-Profi zu engagieren: Eine Immobilie erfolgreich zu verkaufen, erfordert Fachwissen und Geduld. Mit dem Erlös können Hypothekenschulden zurückbezahlt und allfällige Einkommenslücken zwischen Rente und früherem Einkommen geschlossen werden.

### **Verkauf in der Familie oft illusorisch**

Welcher Senior träumt nicht davon, dass seine Nachkommen einst in seinen geliebten Räumen wohnen werden. Doch dieser Traum erfüllt sich häufig nicht, weil es z.B. an interessierten Nachkommen fehlt oder aber ihre finanziellen Mittel nicht ausreichen, um anderen Erbberechtigten einen marktgerechten Preis zu bezahlen.

### **Vermietung nicht kostendeckend**

Ein Objekt, das man nicht länger selber bewohnen kann oder will, vermieten statt verkaufen? Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind häufig schlechte Kapitalanlagen, welche die langfristig anfallenden Kosten nicht decken können und das Eigenkapital bleibt in der Immobilie gebunden.

### **Statt Umbau gleich ein Neubau?**

Bei Umbauten finanzieren Banken in der Regel nur 80 Prozent. Zudem werden Kredite nur für den wertvermehrenden Teil vergeben. Ist bei älteren Liegenschaften ein grosser Umschwung vorhanden und nach den Bauvorschriften eine höhere Ausnützung erlaubt, kann sich sogar ein Neubau mit mehreren Wohnungen lohnen. Bei Renditeobjekten sollte man vorher aber eine seriöse Analyse durchführen lassen, um Chancen und Risiken abzuwägen und die Finanzierung rechtzeitig abklären.

### **Amortisieren ist nicht immer eine gute Idee**

Ältere Personen sind unter Umständen froh, wenn sie die Rente mit Gespartem aufbessern können. Auch deshalb lohnt es sich kaum, ein schuldenfreies Haus anzustreben. Sinnvoller ist es, Renovationen mit eigenen Mitteln zu finanzieren. Ab einem gewissen Alter ist es erfahrungsgemäss häufig nicht mehr möglich, Hypotheken aufzustoeken.

### **Probleme mit Festhypotheken**

Festhypotheken bieten Planungssicherheit, können aber im Alter zum Problem werden: Nämlich dann, wenn sie – durch einen geplanten Verkauf oder einen unerwarteten Todesfall – frühzeitig aufgelöst werden müssen. In solchen Fällen drohen hohe Ausstiegskosten. Um sie zu vermeiden, gilt es, bei einem Verkauf einen Käufer zu finden, der von der Bank akzeptiert wird und die laufenden Hypotheken übernimmt. Im Todesfall können langfristige Kredite die Erbteilung erschweren, auch deshalb, weil einige Banken eine vorzeitige Auflösung verlangen. Im höheren Alter ist es also empfehlenswert, kurzfristige Festhypotheken abzuschliessen oder auf flexible und günstige Geldmarkthypotheken zu setzen.

## **Umkehrhypothek**

Ein vor allem im angelsächsischen Raum gebräuchliches Angebot ist die Umkehrhypothek oder Immobilienrente. Ältere Personen erhöhen auf ihre tief belehnte Liegenschaft die Hypothek und bezahlen alle Hypothekarzinsen für die nächsten Jahre im Voraus oder erhalten eine Rente. So steht Ihnen mit dem restlichen Kapital für den Lebensunterhalt mehr Geld zur Verfügung. Solche Darlehen sind in der Schweiz aber ein Nischenprodukt, das von nur wenigen Finanzinstituten angeboten wird.

## **Eigentumswohnung als Alternative zum Eigenheim**

Ein rechtzeitiger Umzug von einem Eigenheim in eine altersgerechte Eigentumswohnung kann die Lebensqualität für viele Jahre verbessern. Gleichzeitiger Kauf und Verkauf sind aber eine organisatorische und finanzielle Herausforderung. Häufig kommt es mindestens kurzzeitig zu einer finanziellen Doppelbelastung, weil die beiden Termine nicht zusammenfallen: Die nötigen Eigenmittel für den Erwerb der neuen Liegenschaft sind im alten Objekt gebunden und stehen noch nicht zur Verfügung. Bestehende Hypotheken können in der Regel aber auf das neue Objekt übertragen werden, sofern die Belehnungsrichtlinien erfüllt sind. Oft verlangen Banken von älteren Hypothekarnehmern aber zusätzliche Sicherheiten.

MANDAT ▲ IN  
Vorsorge- und Finanzlösungen  
Brunnenhofstrasse 43  
CH-3063 Ittigen

Telefon 031 922 40 22  
Mobile 079 329 32 02  
[www.mandat-in.ch](http://www.mandat-in.ch)  
[sylvia.raguth@mandat-in.ch](mailto:sylvia.raguth@mandat-in.ch)