

## Trutzburg im Alter (Quelle NZZ, 6.11.2017, Michael Schäfer)

Wohneigentum ist oft ein wichtiger Teil der Vorsorgeplanung – damit verbunden Herausforderungen müssen früh angegangen werden

Wenn es Richtung Pension geht, spielen für viele Schweizerinnen und Schweizer die eigenen vier Wände eine zentrale Rolle. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht häufig der Wunsch, im trauten Heim und in der gewohnten Umgebung möglichst lange und frei von der Sorge, dass einem eines Tages gekündigt wird, zu leben und erst noch keine Miete zahlen zu müssen. Und tatsächlich scheint das auch oft zu gelingen. Sieht man einmal von den Kindern ab, die bei ihren Eltern wohnen, ist die Quote jener, die im Eigenheim leben, um das Alter von 65 Jahren herum besonders hoch. Erst ab 75 Jahren nimmt der Anteil wieder ab, wenn sich mehr und mehr Menschen entscheiden, ins Altersheim oder in eine Mietwohnung zu gehen.

### Tragbarkeit als hohe Hürde

Allerdings gibt es auch zahlreiche Fälle, bei denen der Umzug in eine Mietwohnung ungewollt ist, weil der ursprüngliche Traum vom Altwerden im Eigenheim frühzeitig platzt. Dies liegt in der Regel an einer Kombination aus sinkendem Einkommen und einer Hypothek, deren Betrag entweder zu hoch ist oder zu niedrig. Wie das? Auslöser der Probleme sind in der Regel die starken Einkommenseinbussen, die viele Berufstätige beim Übertritt in die Pension hinnehmen müssen. Nicht selten sinkt das verfügbare Einkommen dann um 30 bis 40 %. Besteht eine Lücke in der Pensionskasse, weil beispielsweise frühzeitig Gelder für die Finanzierung einer Immobilie entnommen wurden, können die Einbussen noch grösser sein.

Dadurch geraten viele Senioren auf den Radar ihrer kreditgebenden Bank, weil sie die sogenannten Tragbarkeitsregeln nicht mehr erfüllen. Diese fordern, dass Hypothekarzinsen und Nebenkosten der Liegenschaft maximal einen Drittel des Einkommens ausmachen. Gerechnet wird dabei nicht mit den aktuellen Zinsen, sondern einem kalkulatorischen Satz von 5 %. Für die Nebenkosten wird 1 % des Immobilienwerts veranschlagt. Liegt dieser bei 1,2 Mio. Fr. und beläuft sich die Hypothek auf CHF 700'000, müsste ein Paar folglich schon über ein stattliches Renteneinkommen von CHF 141'000 verfügen.

Ist das nicht der Fall, berücksichtigen manche Kreditgeber wiederkehrende Erträge aus einem allfällig vorhandenen Wertschriftenportfolio. Aber nicht immer sind solche Erträge in einem ausreichenden Mass vorhanden. Lässt sich der Kreditgeber dann nicht auf eine Sonderregelung ein, die etwa weitere Sicherheiten einbezieht, bleiben oft nur zwei Alternativen. Man amortisiert die Hypothek so weit, dass das Kriterium der Tragbarkeit wieder erfüllt ist. Ist dies jedoch mangels der nötigen Mittel nicht möglich oder nicht gewünscht, weil dadurch der finanzielle Spielraum zu stark eingeeengt würde, bleibt nur ein Abrücken vom ursprünglichen Ansinnen. Die Liegenschaft müsste ver- und dafür eine günstigere Immobilie gekauft werden, oder aber man müsste sich vom Wohneigentum verabschieden und in ein Mietobjekt ziehen.

Auch der umgekehrte Fall einer sehr niedrigen Hypothek kann ungemütlich werden. Viele Immobilienbesitzer zahlen einen Grossteil der Hypothek vor der Pensionierung zurück. Entweder weil sie über die Zeit angesparte Mittel vermeintlich nicht benötigen oder sie nicht in risikobehaftete Anlagen investieren wollen, um damit höhere Erträge zu generieren, als sie auf der anderen Seite für die Zinsen aufwenden müssen. Oder sie wollen schlichtweg die mit der Immobilie verbundenen finanziellen Verpflichtungen minimieren, um später möglichst mietfrei zu wohnen. Stehen dann unvorhergesehene Ausgaben grösserer Natur an (z.B.

Sanierungsmassnahmen am Haus, befinden sie sich oft in einer Sackgasse, weil die Bank die Hypothek nicht wieder aufstocken will. Entweder scheitert es an den erwähnten Tragbarkeitsregeln oder aber an der allgemeinen Zurückhaltung, die viele Institute an den Tag legen, wenn es um die Vergabe von Hypotheken für Senioren geht. Aber auch hier gibt es Wege, einen aus der Not geborenen Immobilienverkauf abzuwenden.

## Hypotheken für Senioren

Eine Lösung besteht in speziell für Senioren konzipierten Hypotheken, wie sie etwa die Bank Sparhafen, die Basellandschaftliche Kantonalbank, die Bank Zimmerberg oder das Vermögenszentrum anbieten. Diese erlauben, Hypotheken in der Regel bis zu einer Grenze von 50% des Immobilienwertes aufzustocken, ohne die Tragbarkeitsregeln zu beachten. Dies wird ermöglicht, indem die für die Laufzeit der Hypothek anfallenden Zinsen auf einem Sperrkonto parkiert werden. Dadurch wird das Risiko der fehlenden Tragbarkeit im Vorhinein ausgeschlossen. Steigen die Immobilienpreise in der Folge spürbar an, entsteht gegebenenfalls ein neuer Spielraum.

Eine zweite Lösung sieht den Verkauf der Immobilie vor, jedoch gewährt der Käufer den bisherigen Eigentümern ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, entweder bis zu einem vereinbarten Zeitpunkt oder auf Lebenszeit. Dafür muss der Käufer einen deutlich unter dem Marktwert liegenden Preis zahlen, entweder als Einmalzahlung oder in Kombination mit einer Rente. Derartige Vereinbarungen werden in der Schweiz bis anhin nur vereinzelt getroffen, die Nachfrage nimmt aber zu.

Oft treten die genannten Probleme auf, weil Immobilienbesitzer zu spät an eine auf die Pensionierung ausgerichtete Planung denken. Man könne eigentlich nicht früh genug damit beginnen, sagt Daniel Ruppen, der das Hypothekengeschäft für vermögende Kunden bei der UBS Schweiz leitet. Mancher Berater spreche seine Kunden erst wenige Jahre vor der Pensionierung auf das Thema an. Dann bleibe aber nur wenig Zeit, um sich abzeichnende finanzielle Lücken gezielt zu schliessen.

Ruppen empfiehlt, eine solche Planung bereits mit 40 oder 45 Jahren in Angriff zu nehmen. Im Dreieck zwischen Hypothek, Pensionskasse und liquiden Vermögenswerten lasse sich dann im Einzelfall oft ein beachtlicher Mehrwert schaffen. Als Beispiel nennt er eine vorübergehende Erhöhung der Hypothek, um mit den zusätzlichen Mitteln Beitragslücken in der Pensionskasse zu füllen. Das könne eine spürbare Steuerersparnis und Verbesserung der Vorsorgesituation bewirken.

Neben dem frühzeitigen Angehen der finanziellen Fragen sollte auch darauf geachtet werden, dass die Liegenschaft geeignet, sprich altersgerecht ist. Neben baulichen Anforderungen wie Barrierefreiheit, grossem Lift oder rollstuhlgerechten Parkplätzen ist auch an die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten usw. zu denken. Ist all das gegeben, wird aus dem Eigenheim die ersehnte Trutzburg, die ihren Teil zu einem sorgenfreien Altwerden beisteuert.