

## NEUE LEBENSPHASE – NEUE WOHN-SITUATION

Umfrage zum Thema:  
[www.hev-schweiz.ch/umfrage/wohnzukunft](http://www.hev-schweiz.ch/umfrage/wohnzukunft)

*Wohneigentum im Rentenalter – Ein Grossteil des Vermögens ist in der Immobilie gebunden. Es gibt aber Möglichkeiten, dieses Kapital zu nutzen, z. B. mit einer Umkehrhypothek oder Immobilien-Leibrente.*

# Das in der eigenen Immobilie gebundene Kapital nutzen

Durch die Pensionierung verändert sich in der Regel die finanzielle Situation eines Haushaltes. Laut Bundesamt für Statistik (BFS) sinkt das Bruttoeinkommen

HOLGER HOHGARDT,  
SELINA GRIMM, TRA MI CONG  
ZHAW School of Management and Law,  
Fachstelle für Personal Finance & Wealth  
Management

men nach der Pensionierung erheblich. Die Einkünfte liegen im Schnitt rund einen Drittel unter dem früheren Erwerbseinkommen. Das Einkommen von Einpersonenhaushalten reduziert sich um 29 Prozent beim Übergang ins Rentenalter. Einen grösseren Einkommensrückgang mit 38 Prozent spüren Paarhaushalte. Folglich leben Pensionierte stärker von ihrem aufgebauten Vermögen. Dies hat insbesondere Konsequenzen für Immobilienbesitzer.

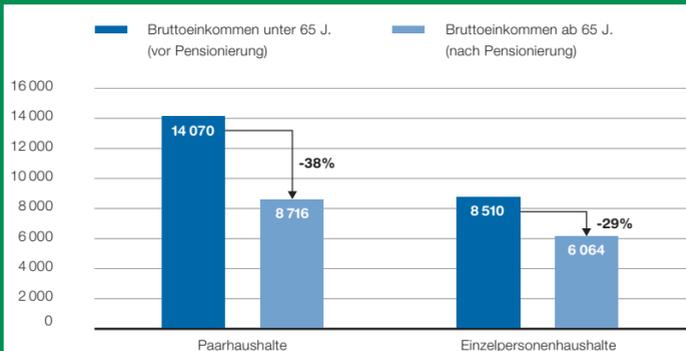
## «asset rich – cash poor»

Pensionierte, die Wohneigentum besitzen, gelten als wohlhabend. Da jedoch ein erheblicher Teil des Vermögens in der Immobilie selbst gebunden ist, gelten diese Haushalte als «asset rich – cash poor». Das



Wenn viel Vermögen im Haus steckt und zu wenig flüssige Mittel zur Verfügung stehen, gibt es verschiedene Möglichkeiten, das in der Immobilie gebundene Kapital zu nutzen. Pensionierte Eigentümer sollten sorgfältig planen. BILD KZENON/FOTOLIA

## EINKOMMENS-RÜCKGANG NACH DER PENSIONIERUNG



DARSTELLUNG ZHAW, QUELLE BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS) – HAUSHALTSBUDGETERHEBUNG 2012–2014, 2016

könnte mit «reich an Kapital, aber knapp an flüssigen Mitteln» übersetzt werden.

Zu Beginn des Ruhestands stehen Rentner oftmals vor der Herausforderung, ihre gewohnten Ausgaben durch das niedrigere Einkommen zu decken. Als Konsequenz wird die Tragbarkeit der Immobilie infrage gestellt. Nach einer Studie des VZ VermögensZentrum erfüllen nur vier von zehn Hausbesitzern auch nach der Pensionierung noch die Tragbarkeitsbedingungen der Banken.

## Mehrausgaben

Des Weiteren können für Rentner Mehrausgaben hinzukommen. Neben steigenden Gesundheits- und Pflegekosten stellt manchmal auch die Kompensation der neu gewonnenen Freizeit durch Reisen und weitere Freizeitaktivitäten einen grossen Kostenfaktor dar. Um den gewohnten Lebensstandard zu halten, etwaige Mehrkosten sowie die fehlende Tragbarkeit zu decken, muss genügend Liquidität vorhanden sein. Falls zu viel Kapital in der Liegenschaft gebunden ist, kann schlimmstenfalls ein Verkauf drohen.

Viele Wohneigentümer möchten jedoch ihre Immobilie nicht verkaufen, sondern so lange wie möglich in

ihrem Eigenheim wohnen bleiben. Einerseits sind Eigentümer emotional an die Immobilie gebunden, da sie seit Jahren darin wohnen und ihr gewohntes Umfeld nicht verlassen möchten. Andererseits gibt es derzeit nur wenige attraktive und bezahlbare Wohnalternativen. Eine frühzeitige und sorgfältige Planung ist zentral, damit der gewünschte Lebensstil nach der Pensionierung tatsächlich realisiert werden kann.

## Zwei mögliche Instrumente

Es gibt bereits unterschiedliche Finanzierungsinstrumente, um das in der Immobilie gebundene Kapital freizusetzen. Zu den gängigsten Produkten gehören die Umkehrhypothek und die Immobilien-Leibrente. Besonders im angelsächsischen Raum haben sich diese Finanzierungsmöglichkeiten etabliert. Um das Wohneigentum für die Versorgung im Alter zu kapitalisieren, wird die Liegenschaft entweder veräussert oder als Sicherheit im Rahmen eines Kreditgeschäftes hinterlegt. Vor allem für Wohneigentümer in einem hohen Alter – die als Rentner über mehr Liquidität verfügen und gleichzeitig das Wohnrecht nicht aufgeben möchten –, eignen sich solche Lösungen.

## Umkehrhypothek

Bei der Umkehrhypothek nimmt der Immobilieneigentümer einen Kredit auf, bei dem die Immobilie als Sicherheit dient. Der Kredit wird entweder einmalig oder in monatlichen Raten ausbezahlt. Die anfallenden Zinsen und die Tilgung werden gestundet. Die Hypothek muss erst nach dem Tod des Kreditnehmers oder bei Auszug aus der Immobilie,

## Tragbarkeit

Die Tragbarkeitsregel der Banken besagt, dass sämtliche Kosten für den Unterhalt einer Immobilie bei einem Zinssatz von 5 Prozent nicht mehr als einen Drittel des jährlichen Bruttoeinkommens übersteigen dürfen.

**Beispiel:** Bei einer Hypothek von 500 000 Franken und einem Zinssatz von 5 Prozent würden die Kosten für die Hypothek pro Jahr 25 000 Franken betragen. Die Bank fügt ausserdem ein Prozent des Immobilienwertes als Unterhaltskosten hinzu. Bei einem Immobilienwert von 1 000 000 wären dies jährlich 10 000 Franken. Die gesamten Kosten würden sich gemäss dieser Berechnung auf 35 000 Franken belaufen. Um diese stemmen zu können, verlangt die Bank ein Einkommen von 105 000 Franken pro Jahr.

etwa bei einem Umzug in ein Pflegeheim, zurückbezahlt werden.

## Immobilien-Leibrente

Bei der Leibrente wird die Immobilie verkauft. Im Gegenzug erhält der vorherige Eigentümer ein lebenslanges Wohnrecht. Der Verkaufspreis wird dem Verkäufer als monatliche Rente auf Lebenszeit ausbezahlt. Das Ganze funktioniert ein bisschen wie eine Wette: Lebt der ehemalige Eigentümer länger als erwartet, erhält er vom neuen Eigentümer mehr Geld, als die Immobilie eigentlich wert war. Die Immobilien-Leibrente ist vor allem in Deutschland verbreitet und wird vorwiegend von Immobiliengesellschaften angeboten.

In der Schweiz sind die genannten Finanzierungsinstrumente noch nicht sehr verbreitet. Sie eignen sich auch nicht für alle Situationen. Wer sich für diese Angebote interessiert, sollte sich genau über deren Bedingungen informieren.

## AN DER UMFRAGE TEILNEHMEN

### Wie stellen Sie sich Ihre zukünftige Wohnsituation vor? Möchten Sie Ihre Immobilie behalten, vererben oder verkaufen?

Der HEV Schweiz führt in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften School of Management and Law (ZHAW SML) eine Umfrage durch. Anhand der Umfrage möchte der HEV Schweiz herausfinden, wie die aktuelle und die gewünschte Wohnsituation von Wohneigentümern aussehen. Beginnt für Sie bald ein neuer Lebensabschnitt, stehen Sie kurz vor der Pensionierung, oder sind Sie bereits pensioniert? Für die Umfrage sucht der HEV Schweiz Wohneigentümer ab 50 Jahren.

Nehmen Sie bis am **31. Juli 2018** online an der Umfrage teil, und gewinnen Sie mit etwas Glück **eines von fünf Goldvreneli oder einen von fünf Werkzeugkoffern**, die wir unter allen Umfrageteilnehmern verlosen. Die Beantwortung der Fragen dauert ca. 10 Minuten.

Hier geht es zur Umfrage: [www.hev-schweiz.ch/umfrage/wohnzukunft](http://www.hev-schweiz.ch/umfrage/wohnzukunft)



BILD BÖRN WYLEZICH/FOTOLIA