

Wohnen im Alter als umfassende Vorsorge

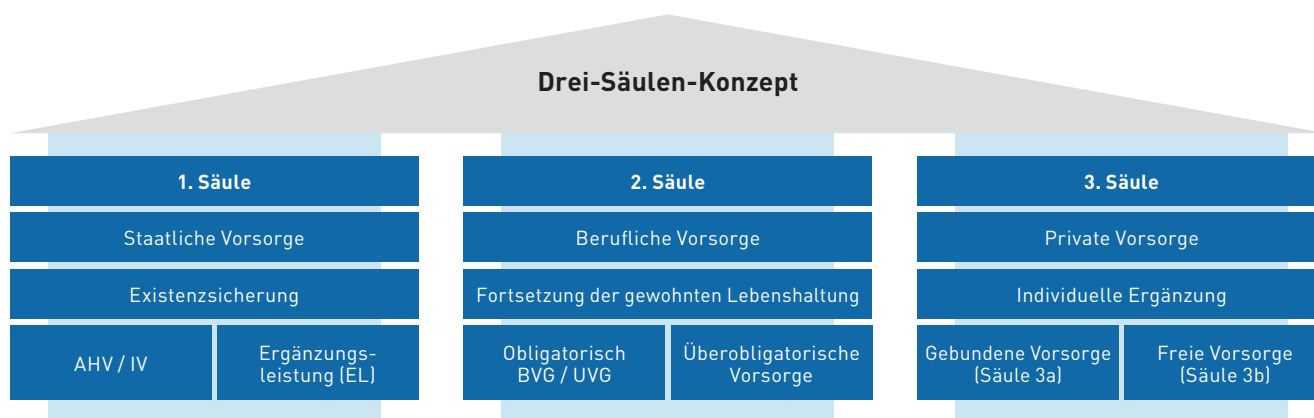
Beim Begriff Altersvorsorge denken viele an das 3-Säulen-Prinzip der Schweiz als bewährte Grundlage für die Finanzierung des Lebensabschnitts nach der Erwerbsphase, dem sogenannten Ruhestand.

Drei Säulen bilden die Basis

Mit der 1. Säule soll die Existenz gesichert werden. Ob die Renten der **Ausgleichskasse** künftig im heutigen Rahmen ausbezahlt werden, hängt einerseits von der Finanzierbarkeit und andererseits vom politischen Prozess ab. Zusätzlich zur Existenzsicherung soll die 2. Säule mit der **Pensionskasse** die gewohnte Lebenshaltung ermöglichen. Für die Berechnung der BVG-Renten ist der Zins- bzw. Umwandlungssatz massgebend. Sowohl das aktuell tiefe Zinsumfeld wie auch die zunehmende Lebenserwartung setzen die Finanzierbarkeit der Renten unter Druck. Der Bundesrat reagiert mit der Reform der beruflichen Vorlage, welche die Renten sichern,

die Finanzierung stärken und die Absicherung von Teilzeitbeschäftigten verbessern soll. Dabei soll unter anderem der Mindestumwandlungssatz von 6.8% auf 6.0% gesenkt werden (bis Ende 2004 lag dieser noch bei 7.2%!). Diese Anpassung hat Auswirkungen auf die künftigen Renten. Während ein Alterskapital von z.B. CHF 100'000 Ende 2004 noch eine jährliche Altersrente von CHF 7'200 generierte, reduziert sich diese gemäss BVG-Reform auf CHF 6'000. Das entspricht einer Leistungseinbusse von knapp 17%.

Dementsprechend erhält die **private Vorsorge** in der 3. Säule immer grössere Bedeutung. Sowohl klassische Produkte der Säule 3b wie z.B. Lebensversicherungspolice als auch gebundene Vorsorgeprodukte von Finanzinstituten werden von vielen Erwerbstätigen systematisch geäuft. Mit der steuerprivilegierten Vorsorge der Säule 3a sparen Sie nicht nur für Ihren Ruhestand, Sie profitieren auch von attraktiven Steuereinsparungen.



Was gehört zu einer umfassenden Altersvorsorge?

Wird die Altersvorsorge jedoch umfassender betrachtet, rücken weitere Themen in den Fokus. Ein gestaffelter Rückzug aus dem Erwerbsleben ist beispielsweise rechtzeitig zu planen und mit dem Arbeitgeber abzusprechen. Nebst Teilpensionierungsschritten ist abzuklären, in welcher Form die Leistungen der Pensionskasse bezogen werden sollen – Rente oder Kapital? Ist eine weitere Erwerbstätigkeit nach dem ordentlichen Rentenalter in irgendeiner Form noch erwünscht?

Ehe- und Erbvertrag sowie **Testament** sind Regelungen im Hinblick auf das Ableben, die vielen bekannt sind und auch oft eingesetzt werden. Auch die **Patientenverfügung** ist seit Jahren etabliert. Was hier weiter noch dazu gehört, ist die rechtzeitige Selbstbestimmung im Falle eines Verlusts der Urteilsfähigkeit. Mit dem **Vorsorgeauftrag** kann dieses Bedürfnis personengerecht geregelt werden. Sollen bestehende **Hypotheken** (teilweise) zurückbezahlt werden? Diese Frage gilt es im Hinblick auf den Ruhestand ebenfalls zu klären. Je nach finanziellen Möglichkeiten und persönlichen Bedürfnissen kann die Antwort unterschiedlich ausfallen. Zudem ist eine persönliche Liquiditäts-Strategie hilf-

reich, aus der hervorgeht, in welcher Lebensphase wie viele liquide Mittel zur Verfügung stehen sollen. Abgestimmt darauf sind auch die **Finanzanlagen** zu tätigen.

All die erwähnten Themen tragen zu einer umfassenden Altersvorsorge bei. Jetzt fehlen noch Antworten auf die Frage nach dem **Wohnen** im dritten Lebensabschnitt.

Wohnung als Kapitalanlage?

Die Investition in eine **Immobilie** war in der Vergangenheit nicht zuletzt aufgrund der kontinuierlichen Wertsteigerung eine rentable Anlagemöglichkeit. Entscheidend bei der Objektwahl sind insbesondere Lageattraktivität, Zustand und Ausstattung sowie die Nachhaltigkeit der Mieteinnahmen. In der Regel lohnt es sich, bereits mehrere Jahre vor einem Umzug Ausschau nach dem geeigneten Alterssitz zu halten. Wenn Sie vorzeitig eine Kaufgelegenheit wahrnehmen, kann die Eigentumswohnung bis zum Zeitpunkt des Umzugs vermietet werden. Mit dieser Form der Vorsorge stellen Sie rechtzeitig die Weichen für das Wohnen im Alter und bereiten sich dadurch bereits mental darauf vor, wenn sich dieser Schritt dann aufdrängt.

Eine alterstaugliche Wohnung hat vielfach barrierefreie Zugänge, sprich keine Schwellen oder Absätze, und ist mit einem Lift erschlossen. Eine verkehrstechnisch ideale Lage mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr kommt den Mobilitätsbedürfnissen bis ins hohe Alter entgegen. Auch Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind ein Kriterium. Erfüllt das ausgewählte Objekt eine Vielzahl solcher Elemente, dürfte sich auch ein späterer Verkauf, allenfalls beim Umzug in ein Pflegeheim, einfacher gestalten. Zunehmend werden im Umfeld von Alterswohnungen unter dem Begriff «Wohnen mit Service» auch Dienstleistungen wie Mahlzeitendienst sowie ärztliche oder pflegerische Betreuung vor Ort angeboten. Das Priorisieren der einzelnen Faktoren für den Kaufentscheid erfolgt letztlich sehr individuell und sollte deshalb sehr gut überlegt werden.

Ob es sich bei Ihrem künftigen Alterssitz um eine Neubauwohnung oder ein bestehendes Objekt handelt, entscheiden das Marktangebot sowie Ihre Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten. Wenn Sie sich für eine geeignete Wohnung in einem Altbau entscheiden, kann diese im Kaufzustand vermietet und vor dem Eigengebrauch auf Ihre Bedürfnisse angepasst bzw. renoviert werden. In diesem Fall können Sie die Investition aufteilen, d.h. die Kaufkosten fallen sofort an – die Renovationskosten erst später. Bei einer Kaufabsicht sind unsere Fachleute gerne bereit, Sie beim Entscheidungsprozess aktiv zu unterstützen und das Angebot kritisch zu beurteilen.

Renditeberechnung einer Eigentumswohnung

Die Berechnung der Rendite für eine Immobilie lässt sich durchaus mit der Renditerechnung einer Finanzanlage vergleichen. Gewisse Punkte sind jedoch zu berücksichtigen, damit die Rendite der Immobilie auch langfristig erzielt werden kann. In der Vergangenheit war eine «Kauf-zur-Vermietung-Strategie» selbst ohne Beachtung der vorerwähnten Wertsteigerung profitabel. Insbesondere bei Einsatz einer optimalen Fremdfinanzierung konnte dank den tiefen Zinsen die Nettorendite oft auf Werte über vier Prozent gesteigert werden («Leverage-Effekt»). Mit Einbezug der Wertsteigerungsrendite waren gar deutlich höhere Renditen möglich. Die aktuelle Lage am Immobilienmarkt deutet zwar darauf hin, dass mittelfristig nicht mit ähnlich steigenden Preisen wie in der Vergangenheit gerechnet werden kann. Trotzdem dürfte die Immobilie im Vergleich mit anderen Finanzanlagen auch in Zukunft eine hohe Wertstabilität bzw. einen hohen Inflationsschutz geniessen. Hierbei gilt allerdings zu erwähnen, dass Eigentumswohnungen keine klassischen Renditebauten sind. Ohne Wertsteigerung liegt die Rendite im Vergleich zur reinen Mietwohnung in der Regel etwas tiefer.

Weil eine Alterswohnung in erster Linie langfristig für den Eigengebrauch erworben wird, rechnen wir das folgende Renditebeispiel (siehe Tabelle) ohne allfällige Wertsteigerung auf Basis vorsichtiger Zinssätze. In dieser Berechnung ist die substantielle Werterhaltung der Wohnung mit angemessenen Beiträgen in den Erneuerungsfonds sowie für eigene Renovationen bereits eingerechnet. So können einerseits am Gebäude notwendige Unterhaltsarbeiten an Fassade, Dach oder Umgebung aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden. Andererseits sind Mittel für den Unterhalt der Wohnung selbst, z.B. für eine spätere Küchen- oder Baderneuerung, zurückgestellt. Hierbei gilt zu beachten, dass

die Beiträge objektbezogen unter Berücksichtigung eines allenfalls bereits bestehenden Saldos im Erneuerungsfonds festzulegen sind.

Rendite einer Eigentumswohnung mit Einstellplatz

Kaufpreis	800'000	
Fremdkapital (Hypothek)	480'000	60%
Eigenkapital	320'000	40%
Nettomieterttrag <i>(ohne Nebenkosten)</i>	29'000	
Fremdkapitalkosten	- 9'600	2% p.a.
Nicht weiter verrechenbare Kosten <i>(z.B. Verwaltungs- und Vermietungskosten)</i>	- 2'500	
Beitrag Erneuerungsfonds STWEG	- 2'000	0.25% p.a.
Rückstellung für Wohnungsunterhalt	- 2'800	0.35% p.a.
Ertrag netto	12'100	
Nettorendite p.a.	3.8%	

Dagegen enthält die Nettorendite keine oder nur eine sehr geringe Risikoprämie. Mit diesem Nettoertrag können also keine grossen Risiken getragen werden. Zum einen könnten steigende Zinsen zu höheren Fremdkapitalkosten führen, die unter Umständen nicht vollumfänglich an den Mieter überwältzt werden können. Zum andern kann mit den niedrigen Erträgen kein grosser Wertzerfall der Immobilie getragen werden. Finanzierungsinstitute wenden bei Tragbarkeitsberechnung einen deutlich höheren Zinssatz an. Dies mit der Konsequenz, dass eine höhere Eigenmitteldecke notwendig wird.

Im aktuellen Zinsumfeld stellt sich laufend die Frage nach Anlagemöglichkeiten. Die Zinsen auf Konti und sicheren Anlagen sind sehr tief – sogar bis 0%. Auf vielen Produkten haben sogar Negativzinsen Einzug gehalten. In Anbetracht der kalkulierbaren Risiken ist die Nettorendite der aufgezeigten Alterswohnung auch im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten vertretbar.

Fazit

Nebst einigen anderen Vorkehrungen gehört auch die Planung des Wohnens im dritten und gar vierten Lebensabschnitt zu einer umfassenden Altersvorsorge. Unsere Fachleute unterstützen Sie dabei gerne.

Kontaktpersonen:



Philipp Riedweg

dipl. KMU-Finanzexperte, Betriebsökonom FH
MAS Bank Management
Mail: philipp.riedweg@truvag.ch
Tel. +41 41 818 77 61



Toni Bättig

dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewerter FA, Bewertungsexperte SVIT
Mail: toni.baettig@truvag.ch
Tel. +41 41 818 77 20