



Geld & Sicherheit Volksstimme vom 30. Januar 2014

Sorgenfreies Wohnen nach der Pensionierung

In der Schweiz wird weiterhin viel gebaut. Trotz tiefer Zinsen bleiben die Mieten hoch. Die Hypothekarschulden der privaten Immobilieneigentümer steigen immer höher. Können sich die Mieter ihre Wohnung und die Immobilieneigentümer ihr eigenes Heim finanziell auch leisten, wenn das Einkommen nach der Pensionierung plötzlich auf 50-70% sinkt?

Nicht mehr als einen Drittel für das Wohnen

Sowohl Mieter wie auch Immobilieneigentümer sollten nicht mehr als einen Drittel ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben. Dies gilt sowohl für die Zeit der Erwerbstätigkeit wie auch nach der Pensionierung. Während die Rechnung für die Mieter relativ einfach ist (Mietzins und Nebenkosten), ist sie für die Immobilieneigentümer umfassender und ungewisser: Mit welchem Hypothekarzins ist zu rechnen (günstige Geldmarkthypothek von gegenwärtig ca. 1% oder langfristiger kalkulatorischer Zins von 5%)? Wieviel, über welchen Zeitraum und wie (direkt oder indirekt) ist zu amortisieren? Was muss für Unterhalt und sinnvolle Renovationen zurückgestellt werden?

Wichtige Tipps für Eigentümer

Bei der Pensionierung sollte die Hypothek auf 65% des aktuellen Verkehrswertes abbezahlt sein (mit 65 auf 65). Die regelmässigen Einnahmen (aus AHV-Rente und Pensionskassen-Rente) sollten ausreichen, um die laufenden Ausgaben (incl. Hypozinsen – gerechnet zu 5%! und den Unterhalt) zu finanzieren. Damit dies sichergestellt werden kann, sollte spätestens 5 Jahre vor der geplanten Pensionierung das Gespräch mit der Bank gesucht werden (aktueller Verkehrswert, Finanzierungsmix fix, variabel, sinnvolle Renovationen etc.), um unliebsame Überraschungen nach der Pensionierung vermeiden.

3. Säule, Einkäufe in die Pensionskasse, Kapital oder Rente?

Wenn die Mieter und Eigentümer ihre voraussichtlichen Ausgaben für das Wohnen nach der Pensionierung kennen, können sie auch besser entscheiden, wann und wie sie ihre Vorsorgegelder beziehen. Bei der AHV gibt es immer eine Rente, die 3. Säule kommt immer in Kapitalform zur Auszahlung, weshalb sich das Augenmerk auf die Pensionskasse richtet, wo häufig zwischen Rente oder Kapital gewählt werden kann: Soll ein Teil der Altersleistung in Kapitalform bezogen werden, um die Hypothek teilweise zu amortisieren? Dann müssten ev. Einkäufe bis spätestens 3 Jahre vor dem Kapitalbezug getätigt werden. Zudem fällt die Altersrente entsprechend tiefer aus, was die Tragbarkeit der verbleibenden Hypotheken gemessen am Renteneinkommen schmälert. Den „Batze und das Weggli“ gibt es nicht, häufig aber sinnvolle Kombinationen. Zu beachten ist, dass die Lebenserwartung weiter zunimmt. Im Alter 65 muss das Geld nicht nur für 15 Jahre, sondern für 20 Jahre oder mehr reichen.

Fazit: Wer nach der Pensionierung finanziell sorgenfrei Wohnen will, sollte sich ab Alter 55 auch dazu konkret Gedanken machen und die erforderlichen Abklärungen treffen. Diese Erkenntnisse kann man dann bei der Pensionsplanung berücksichtigen und die vorhandenen Möglichkeiten rechtzeitig nutzen.

*Christoph Gysin, Dr.rer.pol., ist Partner der DR. GYSIN & JEKER, VORSORGE- UND VERSICHERUNGSBERATUNG in Sissach, E-Mail: christoph.gysin@gysinjeker.ch