

# So bleibt die Immobilie im Alter tragbar

Bei der Amortisation von Liegenschaften gibt es einiges zu beachten

MICHAEL FERBER

«Das Letzte, was der Schweizer bei finanziellen Schwierigkeiten aufgibt, ist das Haus», sagt Damian Gliott, Mitgründer des Finanzberatungsunternehmens Vermögenspartner. Vorher gehe man nicht mehr in die Ferien und stelle andere Dinge hinten an. Trotzdem kommt es – wenn auch eher selten – vor, dass Menschen im Ruhestand aus finanziellen Gründen dazu gezwungen sind, ihre Immobilie zu verkaufen. Schliesslich sinkt das Einkommen in der «dritten Lebensphase» oftmals deutlich – und angesichts sinkender Renten in der beruflichen Vorsorge könnte sich dieser Trend verstärken. Zu beobachten ist auch immer wieder, dass Finanzinstitute Personen, bei denen der Ruhestand näher rückt oder die bereits in Pension sind, keine neue Hypothek mehr geben.

## Kalt erwischt

«Die Banken informieren ihre Kunden oft relativ spät und gehen davon aus, dass diese über die Regeln der Amortisation und der Tragbarkeit Bescheid wissen», sagt Reto Spring, Präsident des Finanzplaner-Verbands Schweiz. In der Praxis setzen sich aber viele Hypothekarkundinnen und -kunden zu wenig mit der Thematik auseinander. So kann es vorkommen, dass sie in bereits fortgeschrittenem Alter kalt erwischt werden.

Welches sind die entsprechenden Regeln, und wie kalkulieren Kreditgeber? Bei der Finanzierung und der Amortisation ihrer Liegenschaft sollten Immobilienbesitzer einiges beachten, damit diese auch im Alter tragbar bleibt.

## Belehnung ist nicht das Problem

So darf erstens die Belehnung der Immobilie – also der Anteil an Schulden – nach der Pensionierung nicht zu hoch sein. Laut Gliott erwarten die meisten Kreditgeber, dass die Hypothek nach der Pensionierung im höchsten Fall zwei Drittel des Belehnungswerts beträgt. Mit dem Belehnungswert ist der Wert der Immobilie gemeint, den der Kreditgeber als realistisch sieht. Dieser kann folglich auch kleiner sein als der Marktwert der Liegenschaft. Manche Hypothekergeber machten aber noch strengere Vorgaben. Bei ihnen müsse die Hypothek etwa auf 65, 60 oder sogar auf 50% amortisiert werden, sagt Gliott.

Aus seiner Sicht ist die Höhe der Hypothek für die meisten Immobilienbesitzer nach der Pensionierung kein Problem. Dafür Sorge die Pflicht zur Amortisation. Viele Hauseigentümer profitieren auch davon, dass die Preise vieler Immobilien in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind.

## Konservativ rechnen

Anders sieht es, zweitens, bei der Tragbarkeit aus. «Die kalkulatorisch berechneten Wohnkosten dürfen auch im Alter nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens betragen», sagt Gliott. Nach der Pensionierung verschlechtere sich aber zumeist die finanzielle Situation. Hinzu kommt, dass Finanzhäuser bei der Tragbarkeit nicht mit Marktzinsen, sondern mit langfristigen Werten rechnen. Die kalkulatorischen Zinsen sind folglich höher. Laut Beobachtern legen die meisten Finanzinstitute ihren Berechnungen kalkulatorische Zinsen in Höhe von 4,5 bis 5% zugrunde.

Hinzu kommen die kalkulatorischen Unterhaltskosten von rund 1% des Immobilienwerts. Hat man also beispielsweise bei der Pensionierung Hypothekarschulden im Volumen von 650 000 Fr. und rechnet der Kreditgeber mit einem kalkulatorischen Zins von 4,5%, so kommt man auf 29 250 Fr. Hinzu kommen Unterhaltskosten von 10 000 Fr. Dies bedeutet, dass der Hypothekarschuldner ein Einkommen von 117 750 Fr. im Alter haben sollte, um die Immobilie weiter finanzieren zu können.



Wer seine Immobilie nach der Pensionierung halten will, sollte einige Regeln befolgen.

SIMON TANNER / NZZ

«Nach der Pensionierung wird das Einkommen durch die Renten aus AHV und Pensionskasse ersetzt», sagt Gliott. Da die Renten in der beruflichen Vorsorge aufgrund der ultraniedrigen Zinsen und der demografischen Entwicklung in den vergangenen Jahren gesunken sind, ist eine konservative Rechnung zu empfehlen.

Zwar prüft das Finanzhaus bei der Vergabe einer Hypothek bereits, ob die entsprechende Person sich die Immobilie auch im Alter leisten kann. «Viele Finanzinstitute verlassen sich bei ihren Rechnungen aber auf die Zahlen in den Vorsorgeausweisen», sagt Spring. Eine Garantie, dass Versicherte mit den in ihren Pensionskassenausweisen angegebenen Renten in Pension gehen, gibt es aber keineswegs. So besteht die Gefahr, im Alter von über 50 die gut bezahlte Stelle zu verlieren oder zwangspensioniert zu werden. Auch können sich die Lebensumstände verändern, beispielsweise durch eine Scheidung. All dies kann die finanzielle Situation im Alter erheblich beeinträchtigen und sollte einkalkuliert werden. Dies gilt auch für Überlegungen über allfällige Renovierungen, die im Alter fällig werden könnten, sagt Tashi Gumbatshang, Vorsorgeexperte bei der Bankengruppe Raiffeisen.

Bei der Tragbarkeitsrechnung rechnen viele Finanzhäuser indes auch vorhandenes freies Vermögen so um, als handele es sich um eine fiktive Rente. Manche Kreditgeber seien aber diesbezüglich streng, sagt Gliott. So könne es vorkommen, dass Kreditnehmer den Hypothekarbetrag oder mehr auf dem Konto liegen hätten und trotzdem keine neue Hypothek bekämen.

Raiffeisen weist in einem Merkblatt darauf hin, dass nicht nur – wovon viele Immobilienbesitzer ausgehen – die zweite Hypothek zu tilgen ist. Je nach Einkommen muss auch die erste Hypothek teilweise amortisiert werden.

## Was sollten Kunden tun?

■ **Den Ruhestand planen:** Spring rät, sich ab 50 zu überlegen, wie man den Ruhestand plant und wo man wohnen möchte. Auch die Aufstellung eines entsprechenden Haushaltsbudgets ist zu empfehlen. Bei der Immobilie sei es ratsam, diese im Alter zwischen 60 und 65 Jahren noch einmal auf Vordermann zu bringen, sagt Spring. «Mit 70 machen die meisten Menschen bei Renovierungen oder einem etwaigen Verkauf keine grossen Sprünge mehr.»

■ **Klartext sprechen und genau rechnen:** Bei der Planung der Finanzen und der Amortisation der Immobilie ist es sinnvoll, Klartext zu sprechen. «Viele Leute haben im Alter das Eigenheim zu wenig abbezahlt und haben Vorstellungen vom Leben im Ruhestand, die nicht der Realität entsprechen», sagt Spring. Er habe schon bei Kunden erlebt, dass diese von ihren Kindern Geld hätten zurückfordern müssen, weil sie falsch kalkuliert und im Alter zu wenig Geld gehabt hätten. «Man kann bei der Pensionierung Schulden stehen lassen, aber muss dann auch das entsprechende Einkommen haben», sagt auch Gumbatshang. Laut Gliott sollten sich Personen mit finanziell engeren Limiten spätestens zehn Jahre vor der Pensionierung überlegen, wie sie das Thema der Hypothek im Ruhe-

Eine Garantie, dass Versicherte mit den in ihren Pensionskassenausweisen angegebenen Renten in Pension gehen, gibt es aber keineswegs.

stand angehen wollen. Die meisten Kreditgeber seien zwar kundenorientiert, aber eben nicht alle.

■ **Amortisation nicht vernachlässigen:** Um einen gewissen finanziellen Spielraum zu haben, empfiehlt der Finanzplaner Spring «50 mit 50» – ein Hypotheknehmer sollte also im Alter von 50 Jahren bereits 50% der Immobilie abbezahlt haben. In der Praxis erreichen dies aber die wenigsten Kunden. Bei zu hohen Schulden hat ein Hypotheknehmer allerdings in der Praxis eine schlechte Verhandlungsposition, und auch die Zahl der potenziellen Hypothekgeber ist kleiner. «Die besten Konditionen bei einer Hypothek bekommt ein Kunde immer dann, wenn er das Geld eigentlich gar nicht braucht», sagt Spring.

■ **Bei der Kalkulation Spielraum einbauen:** Eine Hypotheknehmerin sollte sicherstellen, dass sie ihre Immobilie auch halten kann, wenn ihre ursprüngliche finanzielle Planung nicht aufgeht. Wenn man einen gewissen Handlungsspielraum einbaut, verschafft man sich auch Sicherheit. «Für

die Pensionierung sollte man die Rechnung auch für den Fall machen, dass die Rente eines Ehepartners infolge eines verfrühten Todes wegfällt und durch eine Hinterbliebenenrente ersetzt werden könnte», sagt Gliott.

■ **Strenger rechnen bei Renditeliegenschaften:** Für Renditeliegenschaften gilt dies noch mehr als beim Eigenheim: «Renditeliegenschaften sollte man so schnell wie möglich abbezahlen», sagt der Finanzplaner Spring. Solche Immobilien haben schliesslich gegenüber dem selbst bewohnten Wohneigentum mehr Risiken wie beispielsweise Leerstand oder Mietnomaden.

■ **Nicht alles Geld in die Immobilie stecken:** «Es gibt auch das Risiko, einen zu grossen Teil des Vermögens in die Immobilie zu stecken», sagt Spring. Im Ruhestand gar keine Schulden mehr zu haben, sei zwar ein schönes Ziel und vermittele Sicherheit, sagt Gumbatshang dazu. Seien allerdings zu viele liquide Mittel in der Immobilie gebunden, könne es sogar vorkommen, dass das Geld nicht mehr zum Bestreiten des Lebensunterhalts oder zur Modernisierung der Liegenschaft ausreiche. Wenn die Tragbarkeit ohne Probleme gewährleistet sei, stelle sich trotzdem die Frage, ob und wie stark die Immobilie weiter amortisiert werden solle, sagt Gumbatshang. Dies ist für viele Menschen auch eine emotionale Frage. Aus finanzieller Sicht sollte man kalkulieren, ob man mit dem Geld, mit dem die Hypothekarschulden amortisiert werden, am Kapitalmarkt höhere Erträge erzielen kann. Wenn im Alter grössere Investitionen anstehen, könne es sogar eine Option sein, die Hypothek wieder aufzustocken, sagt Gumbatshang. Dadurch kann Vermögen, das in der Immobilie gebunden ist, wieder flüssig gemacht werden.

■ **Steuern immer im Auge behalten:** Laut einem Merkblatt von Raiffeisen sind die Steuern ein wichtiger Faktor bei der Frage, ob die Hypothek auf das Eigenheim amortisiert werden soll oder nicht. Wenn der Schuldzinsabzug in der Steuererklärung kleiner ist als der Eigenmietwert, erhöht sich die Steuerbelastung. Die Bankengruppe weist zudem darauf hin, dass werterhaltende Investitionen – die steuerlich abgezogen werden können – wenn möglich vor der Pensionierung zu tätigen sind. Das steuerbare Einkommen ist schliesslich in der Regel vor dem Ruhestand höher.

# Dormakaba stapelt tiefer

DOMINIK FELDGES

Sabrina Soussan, die neue Chefin der Rümmlinger Industriegruppe Dormakaba, hat sich mit der Ausformulierung ihrer Strategie ein halbes Jahr Zeit genommen. Doch nun will die Managerin durchgreifen. Sie stiess im vergangenen April vom deutschen Schienenfahrzeughersteller Siemens Mobility zum Spezialisten für Schliesstechnik und Zutrittssysteme.

Zu tun gibt es reichlich, denn Dormakaba hat unter der vorherigen Führung ungenügende Leistungen erbracht. So wurde, wie die Analytiker der Zürcher Kantonalbank (ZKB) hervorheben, der Umsatz in den vergangenen zehn Jahren jährlich um lediglich 2% gesteigert. Die Ebitda-Marge beschränkte sich im Durchschnitt auf gut 15%. Wie Soussan an einer Investorenkonferenz darlegte, hat sich Dormakaba neu ein jährliches Umsatzwachstum von 3 bis 5% vorgenommen – aus eigener Kraft. Dieses Ziel sollte nach Einschätzung des Managements schon im laufenden Geschäftsjahr (per Ende Juni 2022) erstmals erreicht werden. Ab 2023/24 peilt das Unternehmen eine Ebitda-Marge von 16 bis 18% an.

Laut den Marktbeobachtern der ZKB wird Dormakaba weiterhin unter dem bisherigen Leistungsniveau der beiden Hauptkonkurrenten Assa Abloy und Allegion liegen. Doch mutet das neue Zielband realistischer an. Die 18%, die in der Vergangenheit als Richtwert gegolten hatten, waren Jahr für Jahr verfehlt worden. Doch selbst das zurechtgestutzte Margenziel wird sich nur dann erreichen lassen, wenn eine Reihe von operativen Fortschritten möglich ist. Soussan erkennt Handlungsbedarf in fast allen Kernbereichen der Firma. Zur Kostenbegrenzung sollen 300 Stellen wegfallen. Längerfristig wolle sie aber Personal aufbauen, versucht Soussan die rund 15 000 Angestellten des Konzerns zu beschwichtigen.

# Salt ruft Revolution aus

STEFAN HÄBERLI

Es ist der Traum einer Firma: Von jedem Konsumenten genau den Preis verlangen zu können, den er gerade noch zu zahlen bereit ist. Das funktioniert aber nur in der Theorie perfekt. Der Anbieter müsste nicht nur ein Monopolist sein, sondern auch in die Hirne der Konsumenten schauen können. Das Gedankenspiel hilft trotzdem dabei, die Markenstrategie der Mobilfunkanbieter zu verstehen. Salt, Sunrise UPC und Swisscom haben alle Billigmarken auf den Markt gebracht.

Abstriche müssen deren Kunden beim Drumherum machen, etwa beim Kundendienst oder bei den Ausland-Tarifen. Sonst sind die Unterschiede zu den Hauptmarken gering. Zweitmarken wie «Das Abo» (Salt), Yallo (Sunrise UPC) oder Wingo (Swisscom) nutzen die gleichen Netze. Warum riskieren die Telekomfirmen eine Kannibalisierung ihrer Hauptmarken? Es geht um die Abschöpfung der Zahlungsbereitschaft: Wenig preisbewusste Kunden sollen mit Extras, die sie selten nutzen, bei der teureren Hauptmarke gehalten werden. Zugleich führen die Anbieter mit ihrem Billigmarken einen Preiskampf um die Rappenspalter unter den Konsumenten. Salt geht nun einen Schritt weiter.

Am Montag hat die Firma mit GoMo eine Drittmarke lanciert. Die ersten 50 000 Kunden können für 10 Fr. pro Monat unbeschränkt in der Schweiz surfen und telefonieren. Danach wird der Preis steigen. Wie stark, will Salt nicht sagen. Einen Hinweis gibt ein Blick nach Irland: Dort brachte eine Telekomfirma, die – wie Salt – dem Unternehmer Xavier Niel gehört, GoMo bereits vor zwei Jahren auf den Markt. Der Preis ist seither von 10 € auf 15 € gestiegen. So «revolutionär», wie Salt behauptet, wäre das nicht. Sunrise UPC setzt mit Swype bereits seit längerem auf eine Drittmarke. Das Flat-Rate-Abo kostet 20 Fr. pro Monat.