

# Mit Träumen fürs Rentnerleben vorsorgen

Vom Eigenheim träumen viele. Ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung im Stockwerkeigentum kann in der aktuellen Tiefzinsphase attraktiv sein und so auch der Altersvorsorge dienen. Indirekte Investitionen in Immobilien sind, unter gewissen Bedingungen, ebenfalls attraktiv. Für den Traum vom unbeschwerten Rentnerleben ist in erster Linie die 3. Säule essenziell.



**Von Lothar Arnold**  
Leiter und Marktverantwortlicher  
Vorsorge/Finanz Schweiz  
Helvetia Versicherungen

Viele Schweizer träumen vom freistehenden Einfamilienhaus<sup>1)</sup>. Der Trend zum Wohneigentum und damit zur Investition in die Zukunft gilt aber nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für Stockwerkeigentum. Vor allem für junge Familien mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont ist das Wohneigenheim in der Phase der tiefen Zinsen und der fehlenden Anlagealternativen sehr attraktiv – als Investition und als Vorsorgeinstrument.

## Versteckte Risiken

Der Käufer von Wohneigentum darf sich aber nicht von den aktuell interessanten Konditionen in die Irre führen lassen. Neben Zins-, Unterhalts- und Amortisationskosten fallen durch die Anrechnung des Eigenmietwertes oder allfälliger Mietzinseinnahmen – teilweise markant – höhere Einkommenssteuern an. Zudem könnte in der Schweiz weiterhin die latente Gefahr einer Immobilienblase bestehen. Auch

sollte die Tragbarkeit der Hypothek für schwierige und unerwartete Lebenssituationen, wie Scheidung, Invalidität oder Tod, gesichert sein.

Personen mittleren Alters (50 bis 55 Jahre) wird der Eigenheimkauf nur empfohlen, wenn sie über zusätzliche Eigenmittel verfügen, welche eine Standardfinanzierung von 20% übersteigen. Sie sollten vor allem beim Einsatz der Pensionskassengelder vorsichtig sein, da für das Wiederauffüllen des bezogenen Kapitals weniger Zeit bleibt.

## Statische und dynamische Anlageform

Die fixe Amortisationszeit für Hypotheken beträgt üblicherweise 10 bis 15 Jahre. Zweithypotheken, das heisst Objektbelehungen von über 65%, sind üblicherweise innert 15 Jahren zu amortisieren. Es gibt aber auch Anbieter, welche eine Rückzahlung bis zum Erreichen des Pensionsalters akzeptieren, was vor allem jüngere Erwerber deutlich entlastet. Auf jeden Fall sollten Wohneigentümer regelmässig einen gewissen Betrag für zusätzliche Amortisationen sparen. Das zusätzlich freigewordene Kapital können sie zur Werterhaltung der Immobilie beziehungsweise für Investitionen zur Wertsteigerung des Wohneigentums nutzen. Durch die speziell geregelten Bezugsformen in der Säule 3a muss dazu noch nicht einmal das Pensionsalter abgewartet werden.

Bei der Werterhaltung, das heisst etwa dem Ersatz von Bädern, Heizungen oder Fenstern, ist es ratsam, die Kosten aus steuerrechtlichen Gründen auf mehrere Bemessungsjahre aufzuteilen. Wertsteigernde Investitionen gehen über den blossen Erhalt hinaus und können den Gesamtwert der Liegenschaft markant steigern, beispielsweise durch den gehobenen Umbau der Küche, Aufwertung der Bodenbeläge oder Ausbau der Nasszellen.

## Indirekter Immobilienkauf

Sollten die Mittel für ein Eigenheim fehlen, kann als Alternative eine indirekte Investition in Immobilien interessant sein. Die Investition in Immobilienfonds sollte langfristig sein, so dass auch allfällige Kursschwankungen ausgesessen werden können. Der Anleger kann so in verschiedene Immobilienmärkte investieren. Immobilienfonds eignen sich vor allem im Sinne einer Diversifikation der Vorsorgemöglichkeiten – beispielsweise als Beimischung zur Säule 3a.

## Ergänzende 3. Säule

Ob Wohneigentum, ob Immobilienfonds: Die Säule 3a sollte auf jeden Fall bis zum Maximum ausgenutzt werden. Die Steuerersparnis bei der Einzahlung und die Auszahlung zum reduzierten Steuersatz bringen steuerlich viel. Bei einem aktuellen Zins von 0,25% erhöht sich die Nettorendite durch den Steuereffekt zum Beispiel auf ca. 1,25%.

Nach der Pensionierung besteht aufgrund des reduzierten Einkommens und der erodierenden Rentenumwandlungssätze die Gefahr, dass die Tragbarkeit der Hypothek nicht mehr gegeben ist. Daher empfiehlt es sich, mit 45 bis 50 Jahren eine Säule 3b zu eröffnen, regelmässig einen gewissen Betrag einzuzahlen und so die geforderte Liquidität zur zusätzlichen Hypothekendarlehenamortisation sicherzustellen.

Die Vorsorgemöglichkeiten mit Immobilien sind vielfältig – und so sind auch die Lebensumstände des Einzelnen. Es lohnt sich auf jeden Fall, seinen Traum vom Eigenheim und vom unbeschwerten Rentnerleben mit einer Fachperson zu besprechen.

1) Aus der Wohntraumstudie 2018/19:

Gefragt nach ihrer Traumimmobilie, wünschen sich 49% der Schweizer ein freistehendes Einfamilienhaus: [www.helvetia.ch/wohntraum](http://www.helvetia.ch/wohntraum).

[lothar.arnold@helvetia.ch](mailto:lothar.arnold@helvetia.ch)  
[www.helvetia.ch](http://www.helvetia.ch)