



Geld & Sicherheit – Volksstimme Donnerstag 23. Juni 2016

Wohneigentum – vom Mehrgenerationenbesitz zum Lebensabschnittszuhause

Früher waren Immobilien nicht nur Existenzgrundlage für die Landwirtschaft und das Gewerbe, sondern wurden häufig von Generation zu Generation als Wohnsitz weitergenutzt. Die wirtschaftliche Entwicklung und die geographische Mobilität der Arbeitsplätze verlangen von den Arbeitskräften immer mehr örtliche und zeitliche Flexibilität, weshalb der Zeithorizont für Wohneigentum laufend verkürzt wurde, aber immerhin häufig noch von der Familiengründung bis in den Ruhestand reicht. Scheidungsraten von über 40% und Bedürfnisveränderungen nach dem Auszug der Kinder oder nach der Pensionierung machen Wohneigentum heute immer mehr zum Lebensabschnittszuhause, auch wenn man sich diesem Trend beim Erwerb nicht bewusst ist oder diesen gerne verdrängt.

Worauf ist beim Erwerb und bis zur Pensionierung zu achten?

Die Verkürzung des Zeithorizonts ist auch ein Vorteil, weil auf die absehbaren Bedürfnisse abgestellt werden kann. Welches Objekt erfüllt die Anforderungen hinsichtlich Platz, Nähe zu Schulen und ÖV, wenn eine junge Familie mit Kindern Wohneigentum sucht? Wie hoch darf der Kaufpreis sein? Ferner beachten:

- Vorsorgemässige Absicherung der Familie bei Erwerbsunfähigkeit oder Tod der erwerbstätigen Personen vor der Pensionierung - Pensionskassenguthaben bei Bedarf verpfänden, nicht vorbeziehen
- Vergleich verschiedener Hypothekenanbieter inkl. Versicherungen
- Amortisation der 2. Hypothek nicht direkt, sondern indirekt durch Einzahlung in die 3. Säule oder Pensionskasse
- Möglichst nur soviel investieren, wie auch der Marktwert der Liegenschaft zunimmt, sonst droht bei einem Verkauf ein Verlust des Eigenkapitals

Wie sieht es bei der Pensionierung und danach aus? Wilde 7 bis 10 Jahre

Häufig betragen die verfügbaren Renten 50 bis 70% des vormaligen Einkommens. Mit der Bank ist rechtzeitig zu klären, ob und wieviel Hypotheken noch tragbar sind. Wäre jetzt der richtige Zeitpunkt für einen Verkauf des Wohneigentums und den Umzug in eine moderne Eigentums- oder Mietwohnung in Stadtnähe? Häufig noch nicht, weil die Preise der Eigentumswohnungen an guter Lage sehr stark gestiegen und die Mieten hoch sind. Was ist nun der richtige Zeithorizont? Sicher mehr als 5 Jahre, aber kaum mehr als 20, weil man ja nicht weiss, wie sich die Gesundheit und Gestaltungsmöglichkeiten entwickeln.

Der Geldbedarf unmittelbar nach der Pensionierung ist häufig hoch - man hat Zeit und Ideen (Reisen, Neubau der Küche, Erwerb einer Harley usw.). Sorgen Sie deshalb ab Alter 50 vor, dass Sie für die ersten 7 bis 10 „wilden“ Jahre dank Reserven, Auszahlung der 3. Säule oder eine Teilkapitalauszahlung der Pensionskasse über genügend Liquidität verfügen und die lebensnotwendigen Ausgaben für Wohnung, Krankenkasse und Lebensbedarf durch sichere AHV- und PK-Renten gedeckt haben.

*Christoph Gysin, Dr.rer.pol., ist Partner der DR. GYSIN & JEKER AG, VORSORGE- UND

VERSICHERUNGSBERATUNG in Sissach, E-Mail: christoph.gysin@gysinjeker.ch