

Aussichten

## Eigene Immobilie als Vorsorge

**Immobilienbesitz ist beliebt. Herr und Frau Schweizer wollen wenn immer möglich Wohneigentum erwerben.** Die Wohneigentumsquote ist in den vergangenen Jahren auf fast 40 Prozent gestiegen. Die eigenen vier Wände zu besitzen, gilt als Statussymbol und gibt Sicherheit. Viele Eigentümer betrachten die eigene Immobilie als Bestandteil ihrer Altersvorsorge. Die Risiken im Hinblick auf die Pensionierung werden jedoch öfters unterschätzt.

**Die anhaltend tiefen Zinsen sprechen weiterhin für einen Erwerb von Wohneigentum.** Über die Jahre spart man mit dem eigenen Heim gegenüber einer Mietwohnung viel Geld, ist im Alter zudem unabhängig von den Vermietern und kann ebenfalls auf tiefere Wohnkosten im Alter spekulieren. Grundsätzlich ist eine Immobilie eine gute Anlage: inflationsgeschützt und werterhaltend. Zur Altersvorsorge taugt sie allerdings nur, wenn daneben noch weitere Vermögenswerte zur Verfügung stehen.

**Häufig unterschätzen aber Eigentümer die laufenden Zahlungen und überschätzen das langfristige Wertsteigerungspotenzial.** Neben den Hypozinsen und der Amortisation entstehen erkleckliche Unterhalts- und Nebenkosten, die zum Kaufzeitpunkt häufig zu niedrig veranschlagt werden. Auch die Rücklagen für etwaige Sanierungen und Erneuerungen werden häufig vergessen. Nach 25 bis 30 Jahren ist oft eine Gesamtrenovierung fällig, die die angesparten Mittel übersteigen kann. Im Fall von Stockwerkeigentum reicht der Sanierungsfonds häufig nicht aus, um die anstehenden Arbeiten zu decken.

**Rund 60 Prozent der Hauseigentümer in der Schweiz nutzen die Altersvorsorge zur Finanzierung ihrer Liegen-**

**schaft.** Werden die dafür vorbezogenen Pensionskassengelder nicht rechtzeitig wieder aufgefüllt, fällt die Altersrente niedriger aus. Das kann den Erhalt des gewohnten Lebensstandards nach der Pensionierung gefährden oder aufgrund nicht mehr gegebener Tragbarkeit sogar zu einem Zwangsverkauf der Immobilie führen.

**Mit Erreichen des Pensionsalters berechnen Banken heute häufig die Tragbarkeit neu.** Das nach der Pensionierung tiefere Einkommen reicht dann unter Umständen nicht mehr aus, um die Tragbarkeit sicherzustellen. Die mit 5 Prozent Hypothekenzinsen berechneten kalkulatorischen Wohnkosten sollten auch nach dem Wegfall des Arbeitseinkommens einen Drittel des Einkommens nicht übersteigen. Verlangt die Bank deshalb eine Teilamortisation der Hypothek, kann das mitunter dazu führen, dass die Immobilie tatsächlich verkauft werden muss.

**Aber auch eine zu hohe Amortisation einer Hypothek ist nicht immer sinnvoll.** Werden liquide Mittel benötigt, ist eine Aufstockung der Hypothek nach der Pensionierung häufig nicht mehr möglich, so dass es ebenfalls zu einem Verkauf des Objektes kommen kann. Darüber hinaus steigt aufgrund des aktuellen Systems der Eigenmietwertbesteuerung auch die Steuerlast.

**Kaum ein Eigentümer hat konjunkturbedingte Preisrückgänge oder die Altersentwertung der Liegenschaft auf dem Radar.** Ältere Eigentumswohnungen oder demodierte Einfamilienhäuser bringen häufig nicht mehr den erwünschten Verkaufspreis, beziehungsweise werden auch von der Bank zur Finanzierung tiefer als erwartet eingeschätzt. Und bei wieder steigenden Zinsen ist durchaus mit Preisrückgängen für Wohnungen

und Häuser zu rechnen. Entsprechende Sicherheitsmargen sollten deshalb in die Kalkulation einbezogen werden.

**Nicht alle Entwicklungen lassen sich allerdings bereits zum heutigen Zeitpunkt voraussehen.** Die eigene Gesundheit, familiäre Veränderungen oder etwa wechselnder Platzbedarf können einen schneller als erwartet vor neue Tatsachen stellen. Trotz ausgeklügelter Planung verkaufen etliche Pensionierte im Alter zwischen 70 und 75 Jahren ihre Liegenschaft und ziehen anschliessend in eine Mietwohnung. Der Verkaufserlös des Eigenheims kann in dem Fall einen willkommenen Zustupf zur Deckung der Lebenshaltungskosten leisten.

**Ab dem fünfzigsten Altersjahr lohnt es sich, die Planung für die Zeit nach der Pensionierung anzugehen.** Zuerst ist zu prüfen, ob das vorhandene Eigenkapital zusammen mit den Geldern der AHV sowie der 2. und 3. Säule ausreicht, um den gewohnten Lebensstandard zu sichern. Sodann sollte anschliessend der Zustand der Immobilie von einer Fachperson überprüft und die über die kommenden Jahre zu erwartenden Sanierungsinvestitionen abgeschätzt werden. Bei einer Eigentumswohnung empfiehlt es sich, die Verwaltung damit zu beauftragen, die Sanierungszyklen abzuschätzen und darauf basierend zu überprüfen, wie weit der Sanierungsfonds ausreichend ist. Damit Sie Ihr Eigenheim noch lange über die Pensionierung hinaus als Alterssitz geniessen können.



**Prof. Dr. Markus Schmidiger**  
Leiter des CC Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

## Zug Estates öffnet sich für Publikum

**Immobilien** Der langjährige Verwaltungsrat Heinz Buhofer hört auf. Mit seinem Rücktritt ändert sich die Aktionärsstruktur.



Grundsteinlegung bei der Suurstoffi in Rotkreuz.

Bild: Werner Schelbert (22. Februar 2018)

**Rainer Rickenbach**

Heinz M. Buhofer hat das Immobilienunternehmen Zug Estates schon wesentlich geprägt, als es noch MZ-Immobilien hiess. So ging die Firma unter seiner Führung vor 6 Jahren an die Börse.

Wie bereits vor einem Jahr angekündigt, tritt Buhofer an der diesjährigen Generalversammlung aus dem Verwaltungsrat zurück. Mit dem Ende seiner Ära ist auch eine Öffnung des Aktionariates für die Publikumsaktionäre verbunden. Der Weg dazu führt über ein freiwilliges Angebot zur Umwandlung von Stimmrechtsaktien in börsenkotierte Publikumsaktien.

**Teil der Familienaktien wird zu Publikumsaktien**

Das Inserat für das Angebot ist heute in den Zeitungen publiziert. Bis jetzt waren Stimmrechtsaktien mit dem Gesamtnennwert von 4,87 Millionen Franken nicht kotierte Namenaktien, die sich im Besitz der Fa-

milien Buhofer, Stöckli und Weber befinden. Weitere Aktien mit dem Nennwert von insgesamt 7,87 Millionen Franken sind börsengehandelte Publikumsaktien. Die drei Familien bieten nun einen schönen Teil ihrer Aktien zum Umwandlung in Publikumsaktien an. Kommt sie vollumfänglich zu Stande, dürften noch Stimmrechtsaktien im Gesamtnennwert von 1,22 Millionen Franken im Besitz der Familien verbleiben. Die Nennwertsumme der an der Börse gehandelten Publikumsaktien steigt auf 11,5 Millionen Franken. Die drei Familien Buhofer, Stöckli und Weber, die auch börsenkotierte Aktien besitzen, verfügen gemeinsam weiterhin über die Stimmenmehrheit.

«Ziel der Umwandlung ist, den Publikumscharakter der Gesellschaft zu stärken, diese weiter zu öffnen», erklärte Verwaltungsratspräsident Beat Schwab gestern am Rande der Bilanzmedienkonferenz von Zug Estates. Einheitliche Namenaktien seien indes kein Thema, da sich das

Unternehmen mit dem bisherigen Modell langfristig besser orientieren könne, sagte er weiter. Zug Estates besitzt die beiden Immobilien mit dem Einkaufszentrum sowie Wohnungen und Büros in der Metalli Zug sowie das Wohn-, Schul- und Büroareal Suurstoffi in Rotkreuz.

Zug Estates hat im vergangenen Jahr unter dem Strich wegen tieferer Neubewertungsgewinne weniger verdient, bleibt operativ aber in der Spur. Der Betriebsertrag stieg um 2,7 Prozent auf 62,9 Millionen Franken. Der Liegenschaftsertrag legte um 4,6 Prozent auf 40,1 Millionen Franken zu, die Leerstandsquote fiel um 0,3 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg stieg um 8,7 Prozent auf 26,1 Millionen Franken. Den Publikumsaktionären soll mit Blick auf das solide Ergebnis eine um 11 Prozent auf 25,50 Franken erhöhte Dividende pro Aktie ausbezahlt werden. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 49,3 Prozent.

ANZEIGE

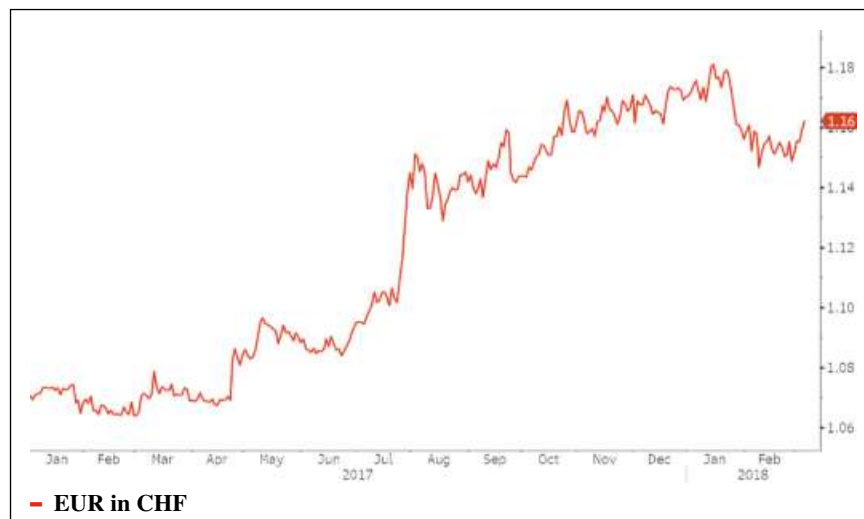
SZKB Standpunkt

## FEHLKONSTRUKTION EURO

Die Eurozone sei kein optimaler Währungsraum, monieren eurokritische Stimmen. Die regionalen Unterschiede innerhalb der Eurozone seien zu gross, als dass eine gemeinsame Währung eine Klammer um die Mitgliedsstaaten bilden könne. Doch sind die Unterschiede in den USA, welche sich solchen Vorwürfen nicht ausgesetzt sehen, geringer als in der Eurozone? Sind sich Kalifornien, Kansas, Alabama und New York tatsächlich ähnlicher als Portugal, Deutschland, Finnland und Slowenien?

Es gibt zumindest einige strukturelle Unterschiede zwischen dem Bundesstaat USA und dem Staatenbund EU. So belaufen sich die Ausgaben der Bundesregierung in den USA – die nicht als übermässig zentralisiertes Land gelten – auf rund die Hälfte aller Staatsausgaben (Bund, Bundesstaaten, Gemeinden). Das EU-Budget entspricht hingegen nur etwa 2% sämtlicher Staatsausgaben innerhalb der EU. Das heisst, dass es im Euroraum zwar eine gemeinsame Geldpolitik gibt, die

**Euro: Höhenflug im 2017**  
(01.01.2017 bis 06.03.2018; Quelle: Bloomberg, SZKB)



Fiskalpolitik hingegen in den einzelnen Ländern gemacht wird. Die EU und auch die Institutionen der Eurozone haben nur beschränkte fiskalpolitische Gestaltungsmöglichkeiten.

Zudem sind die Arbeitnehmer in den USA um einiges flexibler. Denn in der EU hemmen die stark regulierten Arbeitsmärkte und sprachliche Hürden die Mobilität. Ein New Yorker zieht eher

nach Kalifornien als ein Finne nach Portugal. Das erschwert die Anpassungsprozesse zwischen den Regionen bei unterschiedlicher wirtschaftlicher Entwicklung. Die Konjunktur auf dem alten Kontinent läuft derzeit zwar auf Hochtour. Davon profitieren alle Länder der Eurozone, und es entschärft die Problematik der regionalen Unterschiede. Doch im nächsten zyklischen Abschwung oder bei auftauchenden Problemen in einzelnen Ländern können sich diese wieder verschärfen. Dann fehlt wegen der Einheitswährung der Wechselkurs als ausgleichendes Ventil.

Soll der Euro nicht nur ein politischer Willensakt bleiben, sind die Bemühungen des französischen Präsidenten Macron im Grunde richtig. Er möchte die europäische Integration vorantreiben und die Eurozone in Richtung einer Fiskalunion entwickeln. Nur ist die dazu notwendige Abgabe von nationaler Souveränität, der Schritt zur Vergemeinschaftung von Schulden und die Ausweitung von Transferzahlungen politisch kaum durchsetzbar. Das lässt eine

Entwicklung vom Staatenbund zum Bundesstaat als sehr unwahrscheinlich erscheinen. Der Vertiefung der europäischen Integration sind somit Grenzen gesetzt. Der Euro bleibt deshalb eine Fehlkonstruktion. Daran ändert auch sein Höhenflug im letzten Jahr nichts.



**Thomas Heller**  
Chief Investment Officer  
Leiter Research

**Schwyzer Kantonalbank**  
Private Banking