BÜNDNER VORSORGETAG

KANN ICH MIR MEIN ZUHAUSE IM ALTER LEISTEN?

Patrik Scheidegger und Fabio Venzin

Graubündner Kantonalbank



Agenda.

01 **Mythos Hypothek im Alter**

02 **Finanzierungsgrundsätze**

03 **Amortisation versus Diversifikation**

Mythos Hypothek im Alter.

Erfolgsfaktoren und Stolpersteine.

«Entscheidend ist nicht das Alter, sondern ob ich mir die Hypothek nach regulatorischen Vorgaben leisten kann.»



Einnahmen & Vermögen

Sind genügend **Einnahmen und/oder freies Vermögen** vorhanden, ist auch nach der Erwerbsaufgabe eine entsprechende Hypothekarhöhe möglich.



Gesamtsituation

Wichtig ist immer die **gesamte finanzielle Situation**. Die **Familienkonstellation** spielt dabei eine weitere wesentliche Rolle.



Planung

Eine **Liquiditäts- und Vermögensplanung** unterstützt Sie bei der **finanziellen Sorgenfreiheit**.

01

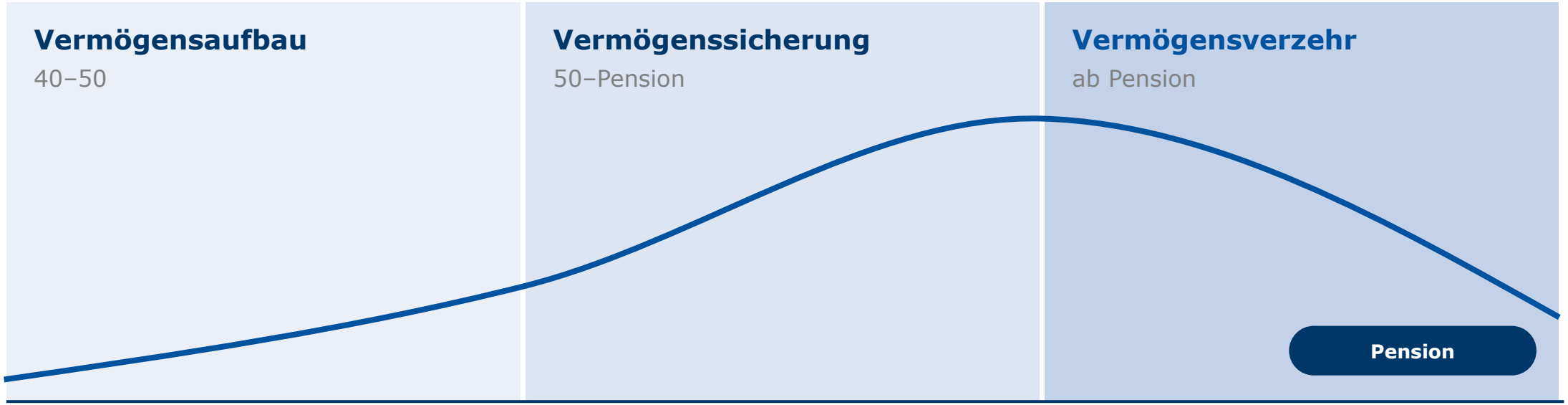
Beispiele.

Mythos Hypothek im Alter während der Vermögensverzehrphase.



Pensionsphase.

Der Vermögensverzehr ist oft Realität.



1 Erwerbsleben: Sparen, Eigenheim, Vorsorge aufbauen

2 Vermögen strukturieren und absichern

3 Einnahmen sinken – Vermögen wird verbraucht

Beispiel 1.

Hans & Margrit Caduff – Alter 70.

Eigenheim in Graubünden · zwei erwachsene Kinder

CHF 65'000

Einnahmen pro Jahr

AHV + Teilpensionskassenrente

CHF 1'400'000

Wohnhaus (Schätzung Bank)

Hypothek CHF 300'000

CHF 1'700'000

Vermögen total

gebunden + frei

Vermögensaufteilung



Die Hypothek ist problemlos tragbar.

Die Einnahmen sind ausreichend. Hinzu kommen noch komfortable freie Vermögensreserven.

Beispiel 2.

Hans & Margrit Caduff – Alter 70.

Eigenheim in Graubünden · zwei erwachsene Kinder

CHF 45'000

Einnahmen pro Jahr

nur AHV

CHF 1'400'000

Wohnhaus (Schätzung Bank)

Hypothek CHF 300'000

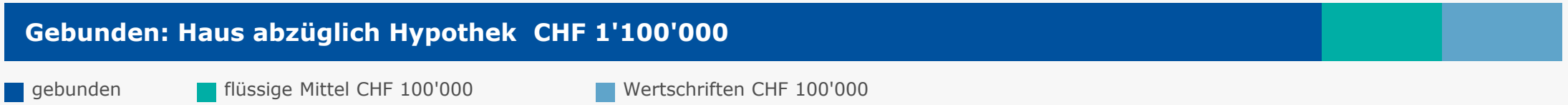
CHF 1'300'000

Vermögen total

gebunden + frei

Vermögensaufteilung

Frei: CHF 200'000



Die Hypothek ist nicht tragbar.

Es fehlen genügend Einnahmen und die freien Vermögensreserven sind zu niedrig.

Beispiel 3.

Hans & Margrit Caduff – Alter 70.

Eigenheim in Graubünden · zwei erwachsene Kinder

CHF 45'000

Einnahmen pro Jahr

nur AHV

CHF 1'400'000

Wohnhaus (Schätzung Bank)

Hypothek CHF 300'000

CHF 1'700'000

Vermögen total

gebunden + frei

Vermögensaufteilung



Die Hypothek ist tragbar.

Die Einnahmen zusammen mit den freien Vermögensreserven sind ausreichend.

Erfolgsfaktoren.

Leben in finanzieller Sicherheit.

Individuelle Liquiditäts- und Vermögensplanung

Budget

- Budget von Zeit zu Zeit **überprüfen und anpassen**

Vermögen strukturieren

- **Liquidität** jederzeit gewährleisten
- Angemessene **Rendite** erzielen

Stolpersteine.

Leben in finanzieller Sicherheit.

Lebenserwartung

Die eigene Lebenserwartung wird **oft unterschätzt**.

Lebenshaltungskosten

verändern sich im Alter:

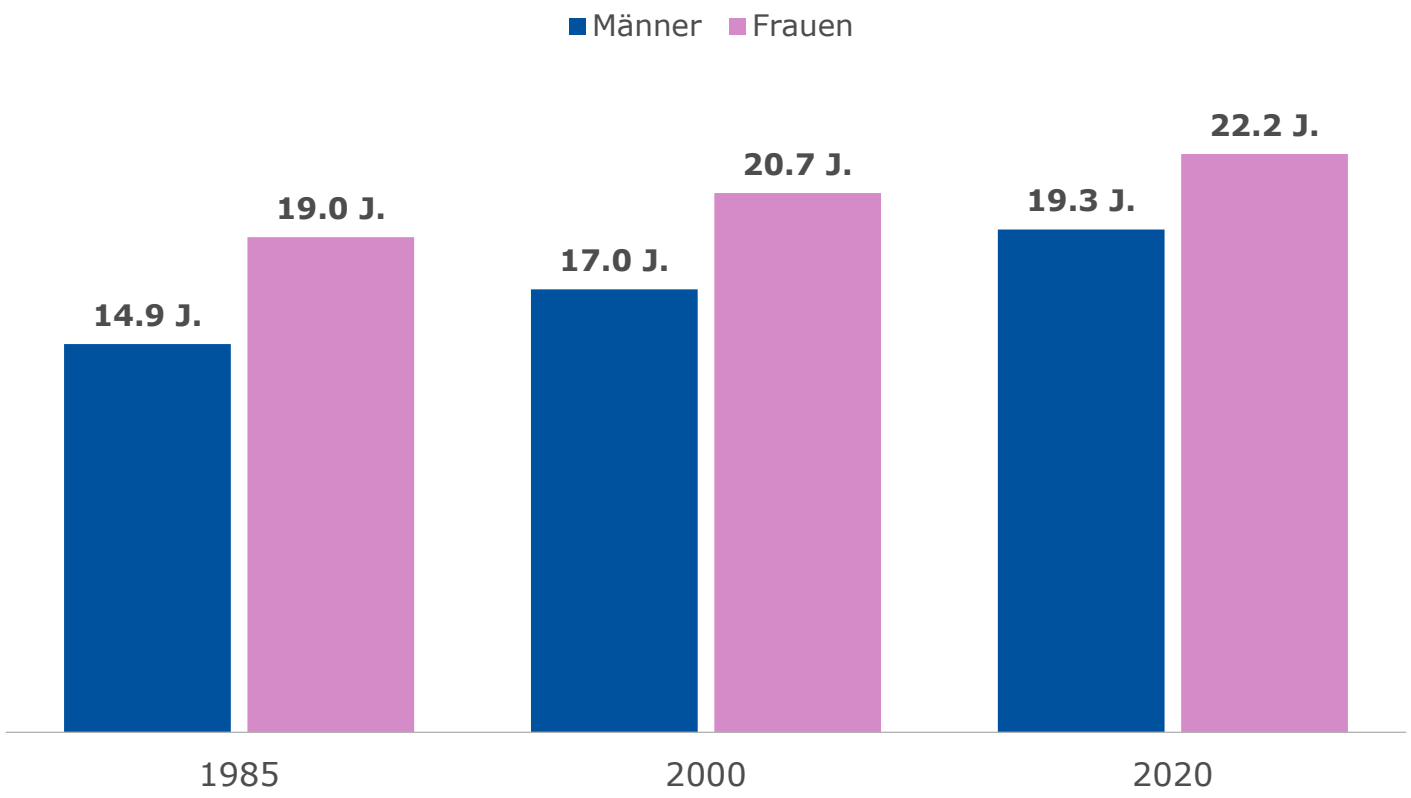
- ▲ Höhere Gesundheits- und Lebenshaltungskosten
- ▼ Tiefere Kosten für Freizeitaktivitäten und Reisen

Investitionskosten

Die Immobilie muss **«fit» gehalten** werden – Renovationen und Unterhalt einplanen.

Lebenserwartung in der Schweiz.

Im Alter von 65 Jahren.



Quelle: Bundesamt für Statistik – BEVNAT; ESPOP, STATPOP

19.3 Jahre

verbleibende Lebenserwartung ab 65 (Männer, 2020)

▲ +4.4 Jahre seit 1985

22.2 Jahre

verbleibende Lebenserwartung ab 65 (Frauen, 2020)

▲ +3.2 Jahre seit 1985

Finanzierungsgrundsätze.

Regulatorische Messgrössen kennen.

Die **Belehnungshöhe** und die **Tragbarkeit** sind die beiden Messgrössen. Für eine umsetzbare Finanzierung müssen **beide Vorgaben** erfüllt sein.

Belehnungshöhe

< 65 % im Alter (nach Erwerbsaufgabe)

- Wie hoch ist die **Verschuldung (Hypothek)** im Verhältnis zum **Wert der Immobilie** (Bankschätzung)?

Tragbarkeit

≤ 38 % der Nettoeinnahmen

- Wie teuer ist das Wohnen im Verhältnis zu den **Nettoeinnahmen**?
- Einnahmen: Renten (AHV, Pensionskasse, übrige) + **Vermögensverzehr** aus freiem Vermögen

Kalkulatorische Wohnkosten

Hypothek × 4.5 % Zins + **0.8 % Nebenkosten (vom Immobilienwert)**

02

Beispiele.

Belehnung und Tragbarkeit.



Beispiel 1.

Hans & Margrit Caduff – Alter 70.

Eigenheim in Graubünden · zwei erwachsene Kinder

Einnahmen pro Jahr — CHF 65'000
AHV + Teilpensionskassenrente

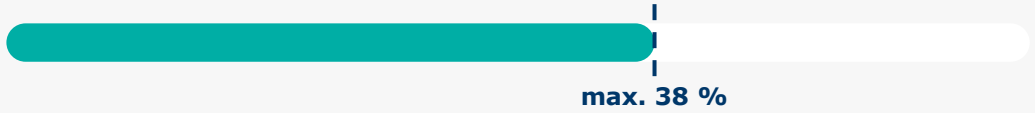
Wohnkosten pro Jahr — CHF 24'700
kalk. Wohnkosten CHF 13'500 + Nebenkosten CHF 11'200

Wohnhaus — CHF 1'400'000
Schätzung der Bank · Hypothek CHF 300'000

Vermögen total — CHF 1'700'000
gebunden CHF 1'100'000 · frei CHF 600'000

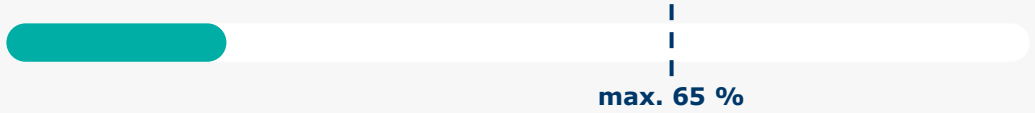
Regulatorische Messgrössen

Tragbarkeit 38 %



Genau an der Grenze. Die freie Vermögensreserve könnte bei Bedarf in Einnahmen umgerechnet werden.

Belehnung 21.5 %



Hypothek im Verhältnis zum Wert der Immobilie – deutlich unter 65 %.

Beispiel 2.

Hans & Margrit Caduff – Alter 70.

Eigenheim in Graubünden · zwei erwachsene Kinder

Einnahmen pro Jahr — CHF 58'300
AHV CHF 45'000 + CHF 13'300 aus freiem Vermögen*

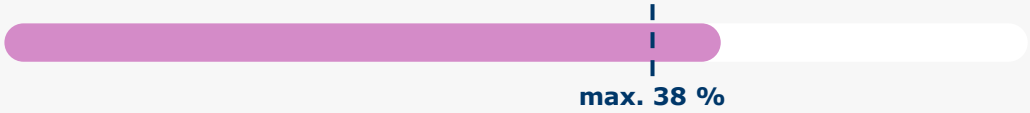
Wohnkosten pro Jahr — CHF 24'700
kalk. Wohnkosten CHF 13'500 + Nebenkosten CHF 11'200

Wohnhaus — CHF 1'400'000
Schätzung der Bank · Hypothek CHF 300'000

Vermögen total — CHF 1'300'000
gebunden CHF 1'100'000 · frei CHF 200'000

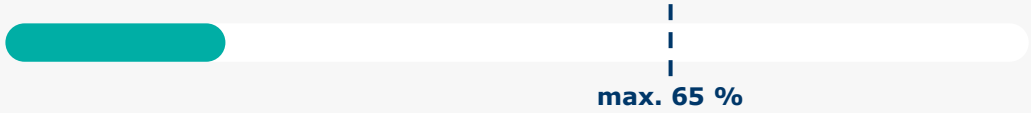
Regulatorische Messgrössen

Tragbarkeit — 42 %



Deutlich über 38 % – nicht gegeben. *Umrechnung freie Vermögensreserve in Einnahmen (Faktor 15 – Alter 85).

Belehnung — 21.5 %



Hypothek im Verhältnis zum Wert der Immobilie – deutlich unter 65 %.

Amortisation versus Diversifikation.

Finanzen im Alter.

Sicht der Finanzierung

Liegt die Belehnung **unter 65 %** und ist die Tragbarkeit eingehalten, wird **keine Amortisation** der Hypothek verlangt.

Sicht von Hans & Margrit Caduff

Sie wollen sich mit ihrer **Gesamtsituation wohlfühlen**: Die Hypothek soll zum Vermögen und zum Einnahmen-/Ausgabenverhältnis (inkl. Investitionen) in einem **«gesunden» Verhältnis** stehen. Dazu kommen Freude und Bürde des Eigenheims sowie die **Vermögensnachfolge** – also der Einbezug der beiden erwachsenen Kinder.

Fazit: Eine ganzheitliche Beratung mit Blick aufs Ganze ist zu empfehlen.

Fazit.

01 Wie soll das Wohnen zukünftig weitergehen – **was liegt drin** und womit fühle ich mich wohl?

02 **Liquiditäts- und Vermögenssituation** überprüfen – passt die Vermögensstruktur noch?

03 Vermögensaufteilung auf Ausgaben abstimmen und nicht benötigtes Vermögen **investieren oder weitergeben**.



Graubündner Kantonalbank

Herzlichen Dank.

Graubündner Kantonalbank

