

Altersvorsorge

Altersvorsorge

An Möglichkeiten von morgen
schon heute gedacht.

Altersvorsorge – ein gesellschaftliches Problem

Die durch die Verrentung erworbenen Immobilien bringen langfristige Mieterträge ein, mit denen wir dann unter anderem auch Ihre Rente garantieren können.

Die Altersvorsorge stellt eines jener Themen dar, die in unserer Gesellschaft scheinbar omnipräsent sind: kaum ein Jahr vergeht, in dem sich Regierung, Parteien und Medien nicht in der ewigen Diskussion um Leistungsergänzungen oder -kürzungen und um strukturelle Änderungen unserer Vorsorgesysteme streiten. Doch auch als Privatperson ist man ständig mit dem leidigen Thema konfrontiert – erreicht man erst einmal das Erwachsenenalter, heisst es: Beiträge zahlen. Egal ob in der Ausbildung oder im Studium; oder dann, wenn man in der ersten richtigen Anstellung erstmals ordentlich verdient; wenn man im Begriff ist, eine Familie zu gründen; oder sich gerade das Eigenheim endlich leisten konnte: jeden Monat wird ohne Wenn und Aber ein beträchtlicher Teil des Lohnes stetig in die erste und zweite Säule umgeleitet. Aber auch wenn man über 45 Jahre lang zwischen 10 bis 15 Prozent des hart verdienten Lohnes in die Altersvorsorge steckt, heisst dies noch lange nicht, dass man im Alter überhaupt finanziell abgesichert ist. Zwar bauen sich die meisten Arbeitnehmer unter anderem durch den Kauf des Eigenheimes ein gewisses Kapital auf, das Einkommen aber sinkt mit der Pensionierung auf üblicherweise etwa zwei Drittel des vormaligen Gehaltes. Nicht nur gehen im

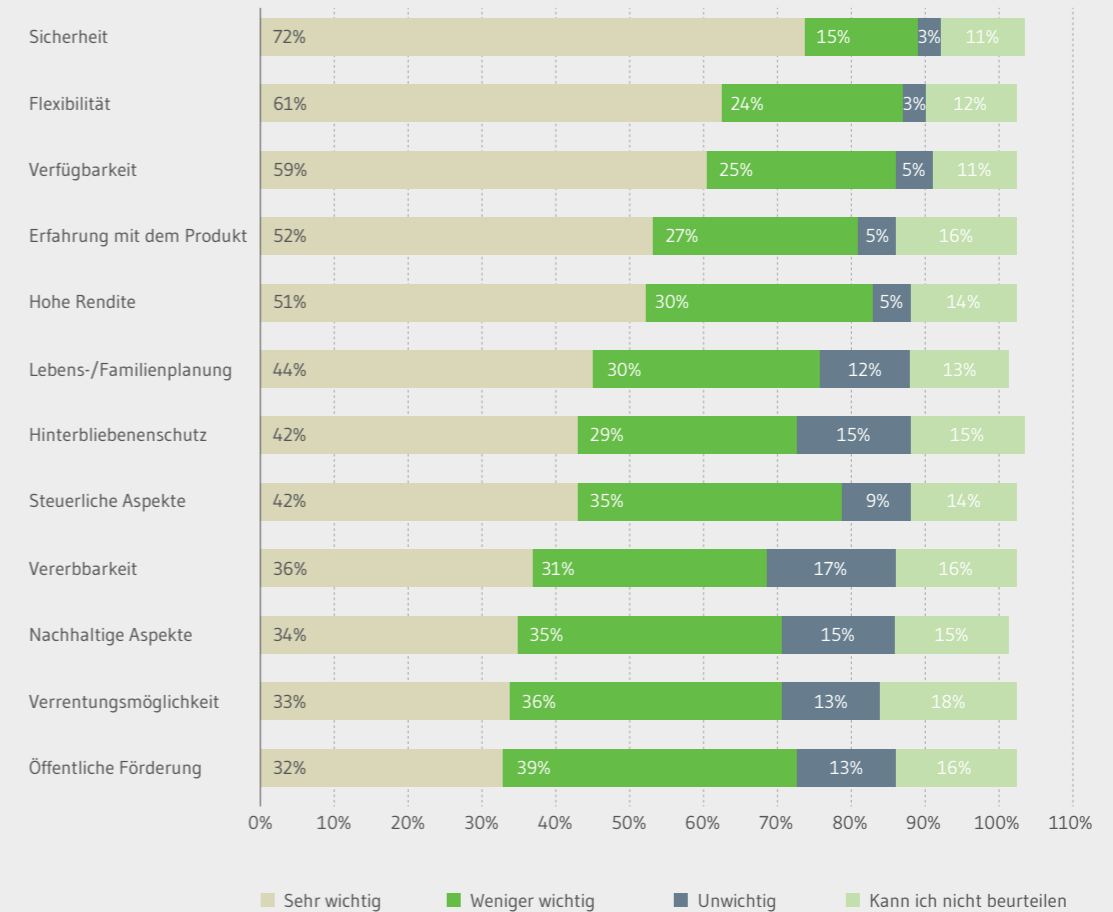
Alter die Einkünfte zurück, gleichzeitig können auch massive Kosten entstehen: das Haus, das man sich vor 35 Jahren gekauft hat, braucht etwa dringend Renovationen; oder die Altersbeschwerden des Partners benötigen Behandlung, die die Krankenkasse nicht übernimmt; vielleicht ist auch die Hypothek noch nicht abbezahlt; oder die Kinder sind noch in Ausbildung und auf Unterstützung angewiesen – und am Ende droht am Horizont schon das Altersheim und die damit verbundenen, horrenden Kosten. Kein Wunder also, dass nach Angaben der OECD 25 Prozent der Schweizer Rentner in der Einkommensarmut leben. Dies heisst freilich nicht gerade, dass ein Viertel der Schweizer Pensionäre direkt vor dem Bankrott steht, es heisst aber, dass für einen wesentlichen Teil der gealterten Bevölkerung das laufende Einkommen nicht mehr zur Deckung der Ausgaben reicht und dass das mühsam angesparte Kapital langsam aber sicher durch die baren Lebenshaltungskosten aufgezehrt wird.

Alter die Einkünfte zurück, gleichzeitig können auch massive Kosten entstehen: das Haus, das man sich vor 35 Jahren gekauft hat, braucht etwa dringend Renovationen; oder die Altersbeschwerden des Partners benötigen Behandlung, die die Krankenkasse nicht übernimmt; vielleicht ist auch die Hypothek noch nicht abbezahlt; oder die Kinder sind noch in Ausbildung und auf Unterstützung angewiesen – und am Ende droht am Horizont schon das Altersheim und die damit verbundenen, horrenden Kosten. Kein Wunder also, dass nach Angaben der OECD 25 Prozent der Schweizer Rentner in der Einkommensarmut leben. Dies heisst freilich nicht gerade, dass ein Viertel der Schweizer Pensionäre direkt vor dem Bankrott steht, es heisst aber, dass für einen wesentlichen Teil der gealterten Bevölkerung das laufende Einkommen nicht mehr zur Deckung der Ausgaben reicht und dass das mühsam angesparte Kapital langsam aber sicher durch die baren Lebenshaltungskosten aufgezehrt wird.

Zahlen und Fakten zur Altersvorsorge

Dass eine richtige Altersvorsorge deshalb von höchster Wichtigkeit ist, dürfte uns also allen klar sein. Wie aber sieht eine zuverlässige Altersvorsorge überhaupt aus? Die wichtigsten drei Aspekte guter Vermögensplanung sind laut Statista-Umfrage 2016 die Folgenden: Sicherheit, sprich, dass das Kapital in Vermögenswerten angelegt ist, die auch in der Zeit wiederkommender Finanzkrisen stabil ihren

Wie wichtig sind Ihnen bei der Vermögensplanung folgende Aspekte?



Quelle: Statista-Umfrage / © Statista 2016 Weitere Informationen: Deutschland, Statista, 30. November bis 6. Dezember 2016; 1081 Befragte; ab 18 Jahre

Wert behalten; Flexibilität, also dass man das angelegte Kapital je nach veränderter wirtschaftlicher und persönlicher Lage in sinnvolle Investitionen umschichten kann; und Verfügbarkeit, das heisst, dass man das gebundene Vermögen bei Bedarf überhaupt zur Verfügung hat.

Wirft man nun einen Blick darauf, wie die Schweizer ihr Vermögen angelegt haben, fällt auf, dass ein äusserst grosser Anteil, nämlich 44 Prozent des angelegten Kapitals,

in Immobilien investiert ist; zur zweiten hauptsächlichen Investitionskategorie gehören mit 23 Prozent des investierten Gesamtvermögens Einlagen in Versicherungen und Pensionskassen (nach Angaben der Schweizerischen Nationalbank [SNB]). Beide dieser Kategorien werden zur Altersvorsorge gezählt – dass über zwei Drittel der Vermögenswerte der Schweizer Bevölkerung darin angelegt sind, ist ein international hervorragender Wert und zeigt, wie ernst man hierzulande die Altersvorsorge nimmt.



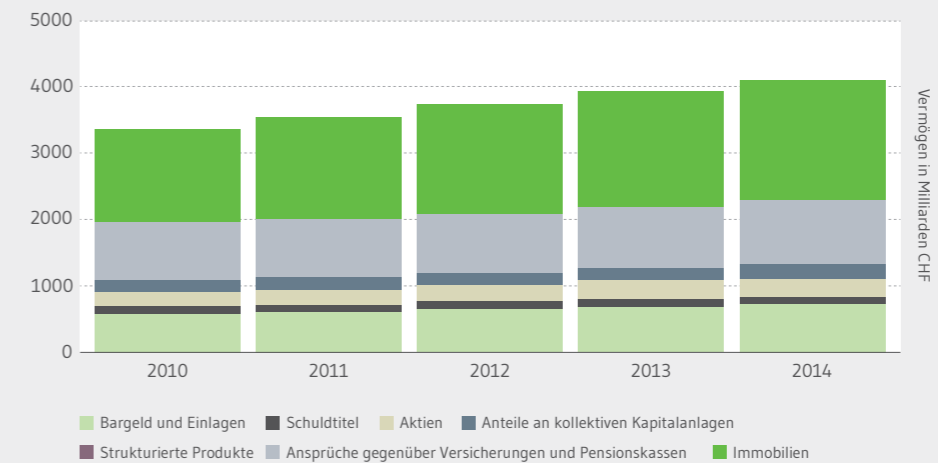
Trotzdem ist der Zustand nicht ideal. Zwar stehen die Schweizer mit ihren Einlagen in Versicherungen und Pensionskassen, also der in der 2. und 3. Säule gebundenen Altersvorsorge, international gut da, trotzdem gibt es in Bezug auf diese beiden Säulen einige Problempunkte:

- So verfügen laut Bundesamt für Statistik (BFS) 37,3% der Erwerbstätigen über keine Beiträge an die 3. Säule.
- Weiter sind lediglich 58,7% der Arbeitnehmer sowohl durch Säule 2 als auch 3a abgesichert.
- Nach wie vor ist etwa ein Fünftel der Beschäftigten noch überhaupt nicht in Pensionskassen versichert, obwohl dies seit der Einführung des BVG im Jahr 1978 obligatorisch ist.
- Durchschnittlich haben arbeitstätige Schweizer circa CHF 203'000 in Pensionskasse oder Versicherung angelegt (BFS).

Die Zahlen zeigen auf, dass die Altersvorsorge in der Schweiz zwar ernst genommen wird, es aber immer noch bedeutende Lücken gibt – das Ideal einer bevölkerungsdeckenden, komplett abgesicherten Vorsorge somit noch in weiter Ferne ist.

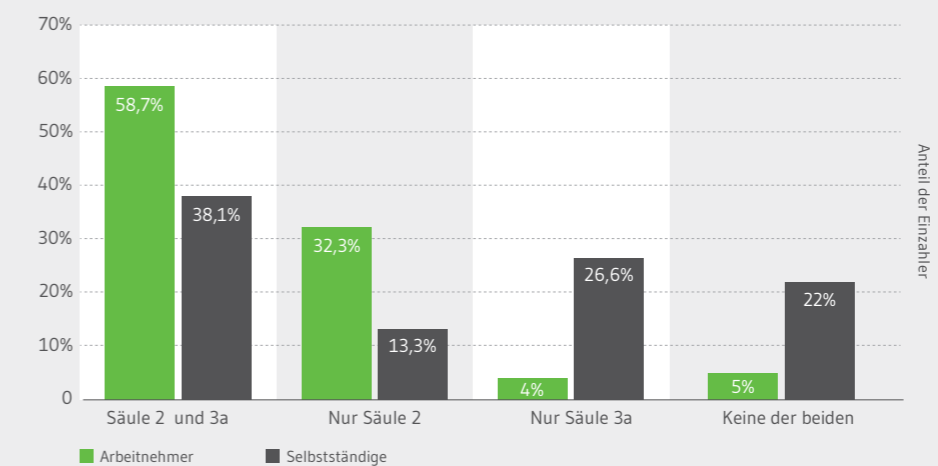
Insbesondere ist problematisch, dass ein solch grosser Anteil der Vermögenswerte in Immobilien liegt, da diese zwar eine sehr sichere Investition darstellen, aber in Bezug auf die Regeln guter Vermögensverwaltung keineswegs als flexible oder verfügbare Anlagen gelten. So kommt es, dass viele Schweizer im Alter – wie oben geschildert – zwar durchaus über Vermögenswerte verfügen, da diese aber in Immobilien gebunden und somit nicht liquid sind, nur auf ein geringes Einkommen zählen können, das nicht selten sogar unter der Armutsgrenze liegt.

Vermögen der privaten Haushalte in der Schweiz nach Anlageformen von 2010 bis 2014



Quelle: Schweizerische Nationalbank
© Statista 2016
Weitere Informationen: Schweiz

Verteilung der regelmässig in die Säule-2- und Säule-3a-Vorsorge einzahlenden Erwerbstätigen der Schweiz nach ihrem Erwerbsstatus im Jahr 2012



Quelle: Bundesamt für Statistik (Schweiz)
© Statista 2016
Weitere Informationen: Schweiz; 2012; Erwerbstätige zwischen 25 Jahren und ordentlichem Pensionierungsalter gemäss AHV

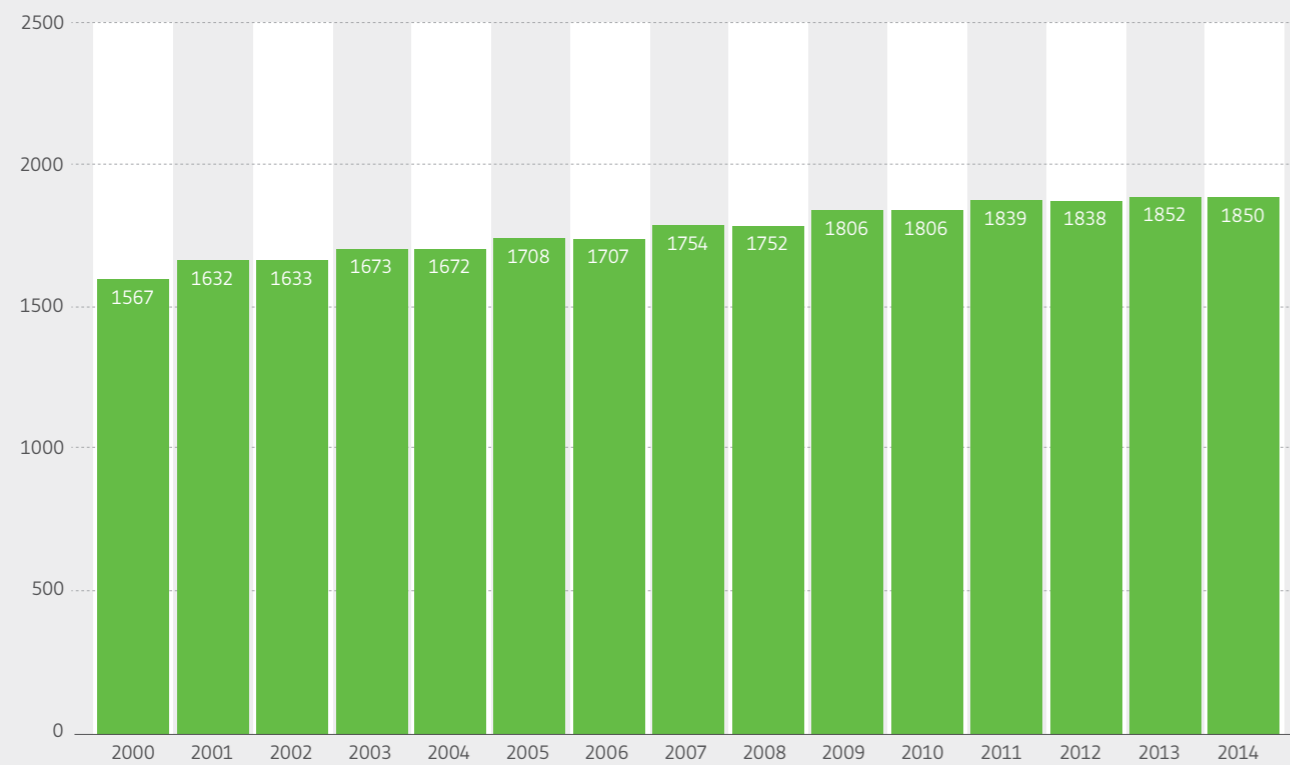
Dies bestätigt sich auch mit einem Blick auf die entsprechenden Zahlen: Eine AHV-Rente beträgt im Schnitt CHF 1850, für Frauen ist dieser Wert geringfügig höher. Die durchschnittliche monatliche Zahlung der Pensionskasse liegt bei etwa CHF 2495 – zusammen kommt die durchschnittliche monatliche Rentenausschüttung also auf circa CHF 4345. Auf der anderen Seite betragen die obligatorischen Ausgaben pro Haushalt gemäss BFS durchschnittlich CHF 2720 pro Monat; unter dem Strich

bleiben somit in der Regel etwa CHF 1625 pro Monat zur Deckung der Lebenshaltungskosten übrig – an Luxus ist da also nicht mehr zu denken. Bedenken muss man dabei zudem, dass diese Zahlen auch Gutverdiener miteinbeziehen, die die Durchschnittswerte der Gesamtbevölkerung nach oben verfälschen; dass durchschnittliche Rentenbezüger also deutlich weniger bekommen als den durchschnittlichen Rentenbetrag.



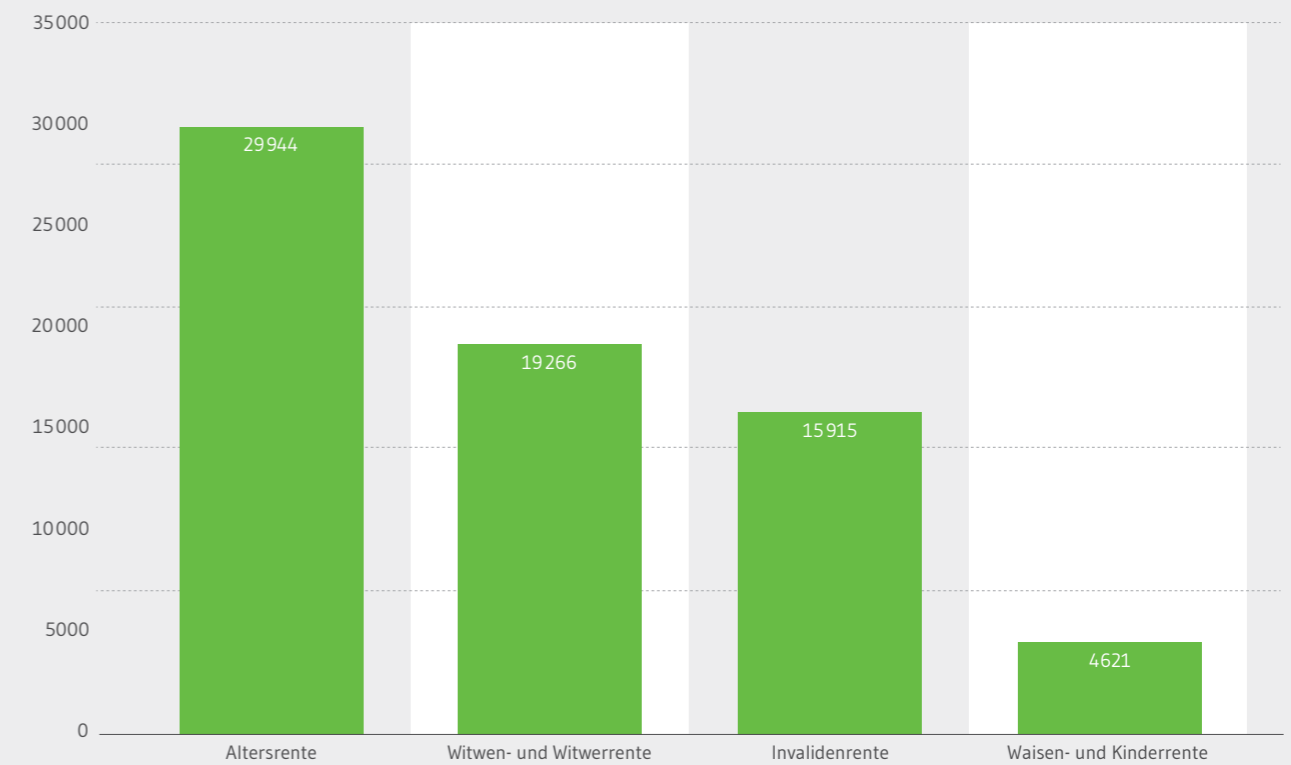
Wieviel wollen
Sie sich im Alter leisten?

Höhe der durchschnittlichen monatlichen Altersrente
in der Schweiz von 2000 bis 2014 (in CHF)



Quelle: Bundesamt für Sozialversicherungen (Schweiz) / © Statista 2016 Weitere Informationen: Schweiz: Ordentliche Altersrenten

Höhe der durchschnittlichen Jahresrente der Beruflichen Vorsorge (BV)
in der Schweiz nach Rententyp im Jahr 2013 (in CHF)



Quelle: Bundesamt für Sozialversicherungen (Schweiz) / © Statista 2016 Weitere Informationen: Schweiz



Was aber kann man tun, wenn aus welchen Gründen auch immer das Altersguthaben nicht genügend hoch ausfällt, diese Einkommenslücke im dritten Lebensabschnitt zu decken? Wenn man beispielsweise neben der Hypothek auf das Eigenheim als Berufstätiger nicht genug Einkommen aufbringen konnte, um in die private Vorsorge zu investieren, zu spät mit Investitionen in die dritte Säule begonnen hat oder wenn gar Schicksalsschläge bereits die private Vorsorge aufgefressen haben? Wie kann man dann sein in Immobilien gebundenes Vermögen in Einkommen umwandeln? Eine innovative Möglichkeit, dies zu tun, ist die Verrentung ihrer Immobilie, wie sie Auf der Mauer Capital AG anbietet.

Mit Verrentung das Einkommen im Alter verbessern

Die Verrentung bezeichnet den Prozess, eine Immobilie zu veräussern, dabei aber ein auf eine bestimmte Zeit angesetztes Wohnrecht zu behalten; ausserdem wird bei einer Verrentung der Kaufpreis nicht in einem Stück übertragen, sondern in Form einer ebenfalls auf eine gewisse Laufzeit angesetzten Rente ausbezahlt. Das Konzept stammt aus den Vereinigten Staaten und hat sich dort, aber auch in Grossbritannien, über die letzten Jahrzehnte unter dem Namen «reverse mortgage» (Umkehrhypothek) als zuverlässige Form der Einkommensbeschaffung im Alter bewährt.

Die Konditionen in Bezug auf die Laufzeiten und Modalitäten der Zeitrente und des Wohnrechts können dabei sehr unterschiedlich ausfallen. Die Auf der Mauer Capital AG sichert dem Verkäufer bei einer Verrentung ein zehnjähriges Mietrecht und eine zwanzigjährige Zeitrente zu. Auch die Form der Abwicklung und der Zeitpunkt der Übertragung der Immobilie können unterschiedlich ausfallen.

Dies funktioniert bei diesem Produkt folgendermassen: zum Zeitpunkt des Verkaufs überweist die Auf der Mauer Capital AG dem Verkäufer in einem ersten Schritt den Kaufpreis. Der Verkäufer verpflichtet sich im Gegenzug dazu, diesen Betrag, oder allenfalls auch den Restbetrag

nach der Tilgung allfällig noch ausstehender Hypotheken, als verzinster Darlehen an die Auf der Mauer Capital AG zu vergeben. Dieses Darlehen zahlen wir dann über 20 Jahre in Form einer Zeitrente zurück. Ab dem Zeitpunkt des Verkaufs ist die Immobilie somit im Besitz der Auf der Mauer Capital AG, die dann auch für Unterhaltsarbeiten und Renovationen zuständig ist. Der Verkäufer kann danach durch das Wohnrecht zehn Jahre garantiert in seinem Eigenheim weiterwohnen, muss sich aber nicht mehr um dessen Bewirtschaftung kümmern – lediglich Miete und Nebenkosten fallen für ihn dann wieder an. Dies wird durch die Rente jedoch meist mehr als ausgeglichen: für eine Wohnung mit einem Kaufpreis von circa CHF 400 000 ist beispielsweise eine Rente von bis zu CHF 3000 pro Monat möglich, sofern nach dem Verkauf nicht noch eine Hypothek getilgt werden muss.

Sollte vor dem Ausstellen des Darlehens an Auf der Mauer Capital AG noch eine Hypothek getilgt werden, würde natürlich auch die Höhe der Rente sinken, gleichermassen fallen dann aber keine Zinsen und Amortisationen der Hypothek mehr an.

Dabei ist zu beachten, dass das Produkt primär für Immobilienbesitzer interessant ist, die auf die Rente zugehen und ihre Hypothek bereits mehrheitlich abbezahlt haben.

Eine Verrentung eröffnet ganz neue Perspektiven: wollten Sie zum Beispiel seit längerem in eine altersgerechte Wohnung umziehen? Durch eine Verrentung können Sie Ihren Umzug ohne Terminstress und Mietüberschneidungen ganz nach Ihrem eigenen Zeitplan angehen und eine neue Wohnung aussuchen, die zu Ihnen passt.



Was haben Sie von der Verrentung Ihrer Immobilie?

Durch eine Verrentung Ihrer Immobilie können Sie Ihr Einkommen verbessern, ohne kurzfristig Ihr Zuhause verlassen zu müssen. Sie eröffnet Ihnen ganz neue Perspektiven, gerade wenn Sie ohnehin mit dem Gedanken spielen, auf lange Frist Ihre Immobilie zu verkaufen: wollten Sie zum Beispiel seit längerem in eine altersgerechte Wohnung umziehen? Durch eine Verrentung können Sie Ihren Umzug ohne Terminstress und Mietüberschneidungen ganz nach Ihrem eigenen Zeitplan angehen; ganz ohne Zeitdruck oder andere Zwänge eine neue Wohnung aussuchen, die zu Ihnen passt.

Aber auch finanziell bietet Ihnen eine Verrentung übertragene Vorteile: nicht nur können Sie sich Ihr Einkommen langfristig sichern, wir können Ihnen dadurch, dass wir Ihnen den Kaufpreis über die lange Frist von 20 Jahren ausschütten, auch äusserst attraktive Kaufpreise anbieten, die unter Umständen bis zu 140 Prozent des aktuellen Marktwertes erreichen. Weiterhin übernehmen wir nach Möglichkeit sämtliche Kosten, die durch den Verkauf anfallen, wie Maklerpauschale, Bankpenalty oder Grund-



stücksgewinnsteuer. Aber wir können Ihnen nicht nur einen höchst attraktiven Kaufpreis anbieten, sondern auch eine äusserst grosszügige Rente, weil wir diese wie ein Darlehen behandeln. Bei einer jährlichen Amortisation von 5 Prozent und einem Zinssatz von 8 Prozent würden wir Ihnen über die ganze Laufzeit von 20 Jahren insgesamt 180 Prozent des Kaufpreises auszahlen. Der Kaufpreis liegt jedoch, wie oben erwähnt, meist ohnehin schon deutlich über dem Marktwert – geht man davon aus, dass der Kaufpreis wie im obigen Beispiel 140 Prozent des Marktwerts beträgt, bekommt der Kunde über die Dauer des Darlehens nach Abzug allfälliger Transaktionskosten sogar bis zu 225 Prozent des Marktwertes ausgeschüttet.

Aber auch ohne den Unterschied von Kaufpreis zu Marktwert zu berücksichtigen lohnt sich der Verkauf der Immobilie in Form eines zu 8 Prozent verzinsten, zwanzigjährigen Darlehens: für ein Haus mit einem Kaufpreis von CHF 400 000 ergibt dies total CHF 720 000, ausgezahlt in einer monatlichen Rente zu CHF 3000. Zuletzt bieten wir Ihnen an, dass wir zu Ihrer Sicherheit den Gesamtbetrag Ihrer Rente im Grundbuch eintragen.

Was haben wir von der Verrentung Ihrer Immobilie?

Bei solchen Konditionen drängt sich Ihnen vielleicht die Frage auf, wo denn der Haken dabei ist, oder auch, was wir denn von der Verrentung Ihrer Immobilie haben. Das Ziel der Auf der Mauer Capital AG ist es, ihr Kapital langfristig sicher anzulegen – dazu eignen sich langlebige Immobilien natürlich hervorragend. Weiterhin sind wir nicht darauf angewiesen, die Vermögenswerte kurzfristig liquide zur Verfügung zu haben, sondern daran interessiert, unser Immobilienportfolio stetig weiter auszubauen. Die durch die Verrentung erworbenen Immobilien bringen langfristige Mieterträge ein, mit denen wir dann unter anderem auch Ihre Rente garantieren können.

Dies ist im Übrigen der Grund, weshalb wir Ihnen das Wohnrecht nicht über die ganze Dauer der Zeitrente zugestehen können: damit wir langfristig einen Gewinn erwirtschaften können, um Ihnen Ihre Rente zu finanzieren. Wir sind also im Grunde am Selben interessiert wie Sie: an finanzieller Sicherheit. Deswegen stehen auch alle unsere Immobilien in der Schweiz, da nirgendwo sonst das wirtschaftliche und politische System so stabil ist wie hier.

Diese Sicherheit, die uns das Investment in Immobilien im stabilen Schweizer System gibt, ist also, weshalb wir Ihnen nicht nur solche attraktiven Konditionen bei Ihrer Rente garantieren, sondern auch den ganzen Unterhalt Ihrer verkauften Immobilie übernehmen und Ihnen so ein hohes Mass an finanzieller und Planungssicherheit gewähren können.

Zur Sicherheit, die Sie durch die Verrentung erreichen, gehört übrigens auch, dass der Rentenanspruch im Ablebensfall nicht erlischt. Sollten Sie während Ihrer Zeitrente versterben, fliesst die verbleibende Rente in Ihre Erbmasse und wird somit bis zum Ende der regulären Laufzeit weiterhin an Ihre Erben ausgeschüttet.

Verrentung: die Fakten auf einen Blick

Uns ist natürlich bewusst, dass der Entscheid, Ihre Immobilie zu verrenten, durch die Höhe der Vermögenswerte von herausragender Bedeutung für Ihre Altersvorsorge ist. Wir möchten Ihnen deshalb alle Instrumente in die Hand geben, sich ein informiertes Bild darüber zu machen, was Ihnen eine Verrentung bringt und was nicht.

Deswegen folgt hier eine Auflistung über die Voraussetzungen, die Sie als Immobilienbesitzer erfüllen sollten, damit sich eine Verrentung überhaupt lohnt, sowie über die Vor- und Nachteile einer Verrentung.

Eine Verrentung kann für Sie in Frage kommen, wenn:

- Sie kurz vor der Rente stehen oder bereits im Ruhestand sind;
- Sie Ihre Rente verbessern möchten;
- Sie Wohnungs- oder Hauseigentum in der Schweiz besitzen;
- welches einen Wert von mindestens CHF 400 000 aufweist;
- maximal zu 50 Prozent belehnt ist;
- und eine Bank bereit ist, den Kauf Ihrer Immobilie zu finanzieren.



Wir möchten Ihnen alle Instrumente in die Hand geben, sich ein informiertes Bild darüber zu machen, was Ihnen eine Verrentung bringt und was nicht.

Durch die Verrentung Ihrer Immobilie erhalten Sie:

- eine monatliche Rente;
- ein bis zu zehnjähriges Wohnrecht;
- einen attraktiven Verkaufspreis, der bis zu 140 Prozent des aktuellen Marktwerts erreichen kann;
- Rückzahlungen bei einer Verzinsung von 8 Prozent und einer Amortisation von 5 Prozent p.a. – dies 20 Jahre lang;
- insgesamt also 180 Prozent der Höhe Ihres Darlehens zurück;
- hohe finanzielle Planungssicherheit;
- die Möglichkeit, Ihre Hypothek frühzeitig abzuzahlen;
- die Sicherheit, dass Sie nicht mehr für allfällige Renovationen oder Sanierungen Ihrer verkauften Immobilie aufkommen müssen;
- auf Wunsch die Aufnahme Ihres Rentenanspruches in das Grundbuch zu Ihrer Sicherheit;
- einen Rentenanspruch, der im Todesfall an die Erben weitergeht;
- und nach Möglichkeit die Übernahme von Grundstücksgewinnsteuer und Penalty der Bank durch uns.

Bedenken sollten Sie jedoch, dass:

- Sie den Betrag nicht in einer Einmalzahlung erhalten;
- und dass die Immobilie dann nicht mehr in Ihrem Besitz ist.



Eine Verrentung stellt also eine innovative Art dar, durch die Veräußerung Ihrer Immobilie an zusätzliches, langfristiges und sicheres Einkommen an Ihrem Lebensabend zu gelangen. Sie ist ein Weg, an das Kapital zu gelangen, das in Ihrem Wohneigentum gebunden ist, ohne dieses verlassen zu müssen. Und dies zu erstklassigen Konditionen, da wir als Käufer durch die Art des Erwerbes deutlich mehr zahlen können als auf die herkömmliche Art. Andererseits sind Sie dann nicht mehr der Eigentümer Ihrer Immobilie – ob dies sinnvoll ist, hängt von Ihrer individuellen Lage ab. Zudem geht es bei Ihrem Immobilienverkauf nicht nur um grosse Geldbeträge, sondern wichtiger noch, um Ihre Altersvorsorge. Deswegen und weil Ihre Zusammenarbeit mit der Auf der Mauer Capital AG durch die zwanzigjährige Zeitrente langfristig andauern wird, ist natürlich von höchster Wichtigkeit, dass Sie uns als Dienstleister vertrauen. Darum liegt uns am Herzen, dass Sie bestmöglich informiert sind und sich bei uns gut aufgehoben fühlen. Der erste Schritt auf dem Weg zur Verrentung Ihrer Immobilie ist

deshalb, dass Sie bei uns eine kostenlose, individuelle Konsultation durchführen. Gerne gehen wir dabei auf Ihre Bedenken ein, legen Ihnen den Ablauf und die Modalitäten im Detail dar und gehen transparent auf die einzelnen Schritte ein. Unsere Kundenberater freuen sich auf Ihre Nachricht!

Eine Bemerkung noch zum Schluss: die aufgeführten Zahlen und Berechnungen verstehen sich als Beispiele und dienen lediglich der Veranschaulichung. Zwar stammen die Beispiele aus realen Fällen, jedoch ist jede Immobilie genauso individuell wie die Person dahinter und deren einzigartige Umstände. Um die Ihrer Immobilie entsprechenden Beträge verbindlich festzusetzen, ist es also unabdingbar, dass wir Ihre Immobilie und Umstände genau kennen. Unsere Kundenberater freuen sich daher, Sie persönlich kennenzulernen und das Angebot passend auf Ihre Situation auszuwählen.

