

„Vor-Sorge“ oder „Vor-Freude“?

„Das aktuelle Vorsorgemodell funktioniert nicht mehr.“

Ein Interview mit **Christoph Pfenninger**, KMU-Broker und Vorsorgespezialist *

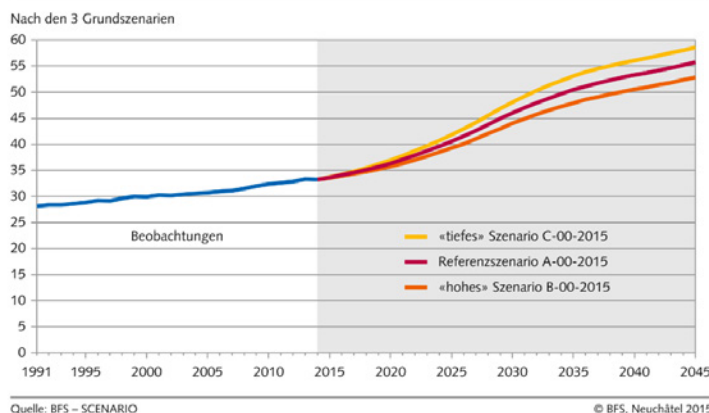
Herr Pfenninger, wie funktioniert das Schweizer Altersvorsorge-Modell?

Die Schweizer Vorsorge ruht auf drei Säulen. Die erste Säule ist die AHV. Alle Arbeitenden zahlen über den Lohnabzug einen Teil ihres Lohns für die Rente der Pensionierten ein. Man nennt dies ein Umlageverfahren. Die zweite Säule ist die berufliche Vorsorge (BVG), die Pensionskasse. Diese Vorsorge funktioniert nach dem Kapitalbildungsverfahren. Jede/r spart, unterstützt durch den Arbeitgeber, für sich selbst. Ziel ist, dass man mit der ersten und der zweiten Säule im Alter ca. 60% des bisherigen Lohns ausbezahlt bekommt, wobei hier die Lohnobergrenze bei ca. 85'320 Franken liegt. Die dritte Säule, die private Vorsorge, dient dazu die Einkommenslücke aus der 1. und 2. Säule zu schliessen, damit man als Rentner den gewohnten Lebensstandard auch im Ruhestand weiterführen kann.

Reden wir von der zweiten Säule. Was machen die Pensionskassen respektive Vorsorgestiftungen mit unserem Geld?

Pensionskassen verfügen über grosse Mengen an Geldern, die sie anlegen MÜSSEN. Eine Vorsorgestiftung kann die Gelder ihrer Versicherten nicht einfach auf die Bank bringen. Heute bezahlt sie sogar Negativzinsen. Die Pensionskasse muss zwingend eine Rendite erwirtschaften. In ihrer Anlagestrategie ist die Pensionskasse jedoch nicht frei, es gibt gesetzlich geregelte Anlagevorschriften. Es dürfen zum Beispiel nicht mehr als 50% der Gelder in Aktien angelegt werden.

Anzahl 65-Jährige und Ältere je 100 Erwerbspersonen im Alter von 20–64 Jahren



Ist somit alles bestens? Oder muss man sich für seine Vorsorge „Vor-Sorgen“ machen?

Das aktuelle Vorsorgemodell wird bereits mittelfristig nicht mehr funktionieren. Die 1. und 2. Säule müssen dringend revidiert werden. Das aktuelle System stammt aus Zeiten, als die Lebenserwartung der Bevölkerung noch viel geringer war. 65jährige Menschen haben heute eine Lebenserwartung von über 85 Jahren. Die Einzahlungen der

Jungen in die erste Säule genügen schon heute nicht mehr, weswegen die AHV auch aus anderen Quellen, wie z.B. der Mehrwert-, Tabak- und Alkoholsteuer querfinanziert wird. Auch der Umwandlungssatz der zweiten Säule trägt der steigenden Lebenserwartung nicht Rechnung. Das Rentenalter der Frauen müsste auch längst bei 65 Jahren sein.

Kurz gesagt: In Zeiten der Negativzinsen wird es generell immer schwieriger, aufs Alter zu sparen, respektive sein Geld gewinnbringend anzulegen. Dies gilt für jeden einzelnen, aber eben auch für die Vorsorge-Institutionen.

Welche Folgen hat das bei den Pensionskassen?

Es gibt beim BVG zwei Systeme, die Voll- und die Teildeckung. Volldeckung bedeutet, dass die Pensionskasse ihren Verpflichtungen gegenüber den Versicherten vollumfänglich nachkommen kann. 100% des Kapitals der Versicherten sind somit garantiert, respektive geschützt. Wir haben bei den Volldeckungen eine Tendenz, dass der durchschnittliche Zins in den letzten Jahren immer weiter sinkt. Die Vermutung ist, dass die Anlagen «ohne» grosses Risiko getätigt werden. Die Pensionskasse muss bei Volldeckung den Kapitalschutz garantieren!

Bei der Teildeckung, wo nicht 100% des Kapitals garantiert sind, ist die Ausgangslage anders. Dort wird die ganze Anlagestrategie offengelegt, die Vorsorgestiftungen müssen den Kapitalschutz nicht garantieren. Hier entsteht ein Konkurrenzkampf über den Deckungsgrad und die angepriesenen Verzinsungen.

Pensionskassen investieren immer stärker in Immobilien, weil diese nach wie vor stabile Renditen generieren. Nur gibt es am Markt nicht genügend interessante Objekte, weswegen institutionelle Anleger zum Teil auch in überteuerte Objekte investieren - natürlich mit langem Anlagehorizont. Sie tragen so selber zur Überhitzung des Marktes bei. Neustes Beispiel ist die Swiss Life, welche in Zürich ein Grundstück mit einem Quadratmeterpreis von 12'718 Franken gekauft hat.

Würden Sie Immobilien trotzdem als Vorsorgelösung empfehlen?

Ja, Immobilien sind nach wie vor rentable, fassbare, stabile und zukunftssichere Investitionen. Ich selber habe auch in eine Immobilie investiert. In den eigenen vier Wänden zu wohnen ist eine gute Vorsorge.

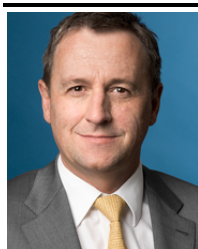
Mehrfamilienhäuser und Gewerbeliegenschaften sind also starke Vorsorgeinvestitionen, sofern man über das notwendige Kapital verfügt und im Markt gut vernetzt ist, um an die wirklich interessanten Objekte zu kommen.

Hier ist ein Club Investment wie bei ImmoYou übrigens sicher eine gute Lösung, da man bereits mit einem Kapital ab 100'000 Franken einsteigen und vom Netzwerk und Know How von Bettina Stach und ihrem Team profitieren kann.

Schlussfrage: Sie haben im Zusammenhang mit den Problemen der zweiten Säule den Begriff „Umwandlungssatz“ verwendet. Was ist das genau?

Das ist der Prozentsatz, nach welchem unser Kapital im Alter in Rente umgewandelt wird. Gesetzlich liegt dieser bei 6,8% für den obligatorischen BVG-Anteil, also dem Sparanteil bis zu einem Jahreslohn von aktuell 85'320 Franken. Bei höheren Löhnen spricht man vom „überobligatorischen“ Teil. Hier liegt der Umwandlungssatz zwischen 5,5% und 4,4%. Dieser wird in Zukunft wahrscheinlich wie gesagt stetig sinken.

Beispiel für das Obligatorium: Sie haben 500'000 Franken in Ihrer Pensionskasse angespart. Bei einem Umwandlungssatz von 6,8% würden Sie somit derzeit jährlich eine Rente von 34'000 Franken erhalten.



*** Christoph Pfenninger**

KMU-Broker mit 34 Jahren Versicherungserfahrung, vormals Regional-Unternehmensberater und Ausbilder bei einer grossen Gesellschaft.

Vorsorgespezialist.

Inhaber PFC Financial Consulting AG

Das Interview führte Jörg Hilber (hilber@immoyou.ch)

„Immobilien-Club Investments: Der 5er und das Weggli in der Vorsorge.“



In einer Zeit von Negativzinsen, sinkenden Umwandlungssätzen der Pensionskassen und wachsenden Problemen bei der AHV-Finanzierung wird die eigenverantwortliche Vorsorge immer wichtiger.

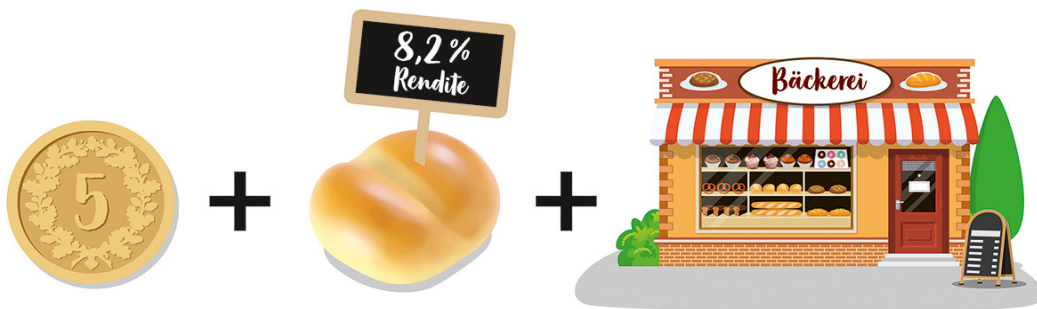
Die Vollblutunternehmerin und Immobilien-Clubinvestment-Pionierin Bettina C. Stach, Gründerin und CEO von ImmoYou spricht über ihr Unternehmen, ihren Investment-Ansatz und eine innovative Lösung persönlicher Vorsorge.

Frau Stach, Sie haben «ImmoYou» gegründet. Was genau bietet Ihr Unternehmen an?

Bei ImmoYou handelt es sich um eine innovative Clubinvestment-Plattform für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien. Sie ermöglicht es Anlegern, in ein von ihnen selbst ausgewähltes, hochrentables Objekt zu investieren und sich als Miteigentümerin oder Miteigentümer im Grundbuch eintragen zu lassen.

Sind solche Club Investitionen auch als Vorsorgelösung geeignet?

Absolut. Und zwar als ideale Ergänzung zur AHV und Pensionskasse. Unsere Investorinnen und Investoren erhalten vierteljährlich die Ausschüttung ihrer Rendite auf ihrem investierten Kapital. Diese lag 2018 durchschnittlich übrigens bei satten 8,2% . Zudem erfreuen sie sich an einer soliden, fass- und begreifbaren Anlage, deren Wert mit den Jahren in der Regel steigt. Als Club Investor steht man somit zu keinem Zeitpunkt vor der Frage „Kapital oder Rente?“. Man behält sein Kapital und profitiert von regelmässigen Ausschüttungen. Somit könnte man sagen, man hat den 5er und das Weggli. Wenn man dann auch noch den bleibenden, respektive steigenden Wert der Immobilie in Betracht zieht, verfügt man neben dem 5er und dem Weggli sogar noch über seine eigene „Bäckerei“.



Haben Sie selbst auch mit Immobilien vorgesorgt?

In doppelter Hinsicht. Ich persönlich wohne in meiner eigenen Liegenschaft und bin überzeugte Clubinvestorin. ImmoYou investiert selbst in alle von uns angebotenen Liegenschaften. Wissen Sie, ich verfüge über 40 Jahre an Erfahrung in allen Segmenten, Aufgabenbereichen und Hierarchiestufen der Baubranche. Meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ihrerseits langjährige Immobilien-Spezialisten. Dadurch ist ImmoYou in der Lage, Liegenschaften viel präziser und gleichzeitig effizienter und gewinnbringender zu verwalten als andere Unternehmen. Das kommt unseren Investoren zu Gute. Wer Club Investments als Teil seiner Vorsorge nutzt, braucht sich keine „Vor-Sorgen“ zu machen. „Vor-Freude“ herrscht!

8.2 % Rendite: Bauen Sie Ihre eigene Pensions-Kasse!

Grund zur Vor-Sorge!

Probleme traditionelle Vorsorge oder Sparen:

- Kein Ertrag auf dem Sparkonto
- Negative Entwicklung der Lebensversicherungen
- Unklare AHV-Finanzierung
- Sinkende Umwandlungssätze der Pensionskassen

Vorsorge bereitet Vor-Sorge!



Grund zur Vor-Freude!

Mit rund 10 anderen Investor/innen gemeinsam eine Wohn- oder Gewerbeimmobilie kaufen

- Sie wählen den Betrag (ab CHF 100'000)
- Sie wählen das Objekt
- 2018: Ø 8,2% Rendite auf investiertem Kapital (inkl. Erneuerungsfonds)
- Vierteljährliche Gewinn-Ausschüttung
- Wertsteigerung des Objekts

Immobilien-Club Investments bereiten Vor-Freude!

immoyou

Club Invest in Swiss Real Estate.

ImmoYou AG · Thurgauerstrasse 32 · 8050 Zürich
T 044 261 21 21 · info@immoyou.ch
www.immoyou.ch