

RAFFAEL MAIANI

Der Erwerb von Wohneigentum in der Schweiz ist teuer. Wer in den eigenen vier Wänden leben will, muss oft tief in die Tasche greifen und Hypotheken aufnehmen. Krankheit oder Arbeitslosigkeit kann dazu führen, dass fällige Raten zur drückenden Verpflichtung werden, der man trotz Taggeldversicherung nicht mehr nachkommen kann. Durch den frühzeitigen Abschluss einer Restschuld- oder Zahlungsausfallversicherung lassen sich Zahlungsausfälle vermeiden und verlustreiche Notverkäufe von Liegenschaften verhindern. Derart abgesichert, lässt sich auch in Ausnahmesituationen sorgenfrei schlafen.

Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen beträgt die Wohneigentumsquote in der Schweiz nur gerade 36,6%. Obwohl die Quote in den letzten zehn Jahren aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen um rund 6% angestiegen ist, bleibt sie im europäischen Vergleich relativ niedrig. So wohnen 67% der Briten und 68% der Italiener in ihren eigenen vier Wänden. Be-

Bei Arbeitslosigkeit kann das Eigenheim zum Risiko werden.

trachtet man die schweizerische Wohneigentumsquote genauer, lässt sich erkennen, dass ländliche Gebiete in der Regel höhere Wohneigentumsquoten aufweisen als städtische Agglomerationen. In der Stadt Zürich liegt die Quote bei nur gerade 7,1%, derweil in Appenzell jede zweite Person im Eigenheim wohnt. Vor allem die deutlich niedrigeren Baulandpreise schlagen sich in ländlichen Regionen in attraktiven Verkaufspreisen bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern nieder.

Risikofaktor Eigenheim

Der Kauf von Wohneigentum bedingt eine intensive Auseinandersetzung mit der Finanzierung des Kaufobjekts. In der Regel nimmt die Bauherrschaft bei ihrer Bank eine Hypothek auf und verzinst und amortisiert sie anschliessend über Jahre. Die unsichere Lage auf dem Arbeitsmarkt und steigende Lebenskosten können dazu führen, dass das Eigenheim zur Schuldenfalle wird. Wird der Kreditnehmer infolge Krankheit oder Arbeitslosigkeit erwerbsunfähig, muss er mit markanten Einkommenseinbußen rechnen. Taggeld-, Unfall- oder Arbeitslosenversicherungen decken in der Regel nur 80% des Einkommens; es entsteht somit eine Einkommenseinbusse von 20%. Bei einem Bruttolohn von 6500 Fr. fehlen jeden Monat 1300 Fr., die sich oft nur schwer anderswo einsparen lassen. Denn Krankenkassenprämien, Steuern, Hypothekarzinsen und andere fixe Verpflichtungen lassen sich nicht wegsparen. Zu-

Traum vom Eigenheim absichern

VERSICHERUNG Wer sorglos in den eigenen vier Wänden leben will, muss sich mit Notlagen wie Krankheit und Arbeitslosigkeit befassen. Wer nicht vorsorgt, riskiert den finanziellen Albtraum.



Der Wunsch nach einem eigenen Heim ist gross. Gross sind oft auch die finanziellen Risiken. Restschuldversicherungen erlauben eine gewisse Kontrolle.

dem muss bedacht werden, dass der Anspruch auf 80% Taggeld bei Unfall oder Arbeitslosigkeit auf eine maximale Lohnsumme von 8900 Fr. pro Monat beschränkt ist. Wer mehr als 106 800 Fr. pro Jahr verdient, hat ohne Zusatzdeckungen im Erwerbsausfall mit einer Einkommenslücke von mehr als 20% zu rechnen.

Versichern der Restschuld

Eine Lösung des Problems liegt im Abschluss einer Versicherung für die Restschuld und den Zahlungsausfall. Sie ermöglichen die Absicherung gegen finanzielle Engpässe aufgrund von Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Tod. Der Versicherer übernimmt im Bedarfsfall die Zahlung der monatlichen Hypothekbelastungen über einen festgelegten Zeitraum. Damit ist die Finanzierung zunächst gesichert, und Notverkäufe können verhindert werden. Das bietet sowohl dem Kreditnehmer wie auch der Bank zahlreiche Vorteile. Die Höhe der Versicherungssumme und die Dauer des Versicherungsschutzes

können individuell gewählt werden. Die Beiträge werden in der Regel über den Kredit mitfinanziert. Der Versicherungsabschluss erfolgt ohne Gesundheitsprüfung. Banken können solche Produkte im Neugeschäft und bei der Prolongation anbieten. Für institutionelle Anbieter besteht der entscheidende Vorteil des Produktes darin, dass Zahlungsausfälle durch die Absicherung von Risiken reduziert werden.

Viele Zahlungsausfälle

Cardif Versicherungen hat Anfang 2005 eine Studie in Auftrag gegeben zum Thema «Absicherung finanzieller Verpflichtungen: Verhalten und Erwartungen der Kunden». An der Haushaltsbefragung nahmen Erwachsene aus 14 Ländern teil. Insgesamt wurden 14 000 Personen befragt, davon 890 aus der Schweiz. Die Studie hat ergeben, dass Schweizerinnen und Schweizer Wert darauf legen, ihren gewohnten Lebensstandard zu halten, auch wenn das Einkommen sinkt. Entsprechend hoch ist die Konsumneigung in Verbindung

mit einer Kreditaufnahme. 41% der befragten Schweizer Haushalte stimmten mit der Aussage überein, dass «es angenehm ist, in Raten zu zahlen und sofort zu geniessen». Wie die Studie weiter aufdeckt, geraten Schweizer und Schweizerinnen bei der Begleichung der monatlichen Raten relativ schnell in

Geringe Rücklagen verursachen oft die Zahlungsprobleme.

Zahlungsschwierigkeiten. Nahezu jede dritte befragte Person (27%), die einen Kredit aufgenommen hatte, konnte ihren Kreditverpflichtungen schon einmal nicht nachkommen. Nur Spanien steht mit 31% im europäischen Vergleich noch schlechter da. Die Zahlungsprobleme liegen zum grossen Teil an den kaum oder nicht ausreichend vorhandenen Rücklagen. Kommt es zu einem Arbeitsplatz-

verlust, einer Scheidung oder ungeplanten Ausgaben, kann es schnell eng werden. In der Studie gaben denn auch 39% der befragten Schweizerinnen und Schweizer unter 35 Jahren an, dass sie nicht in der Lage wären, bei Arbeitslosigkeit ihren Lebensstandard länger als drei Monate zu halten. Weitere 15% der Befragten könnten sechs Monate überbrücken, 40% ein Jahr oder länger.

Gefrage Versicherung

Der Abschluss einer Restschuldversicherung kann dem Kreditnehmer in finanziellen Notlagen helfen, seinen monatlichen Verpflichtungen trotzdem nachzukommen. 71% der befragten Schweizerinnen und Schweizer halten eine entsprechende Versicherung bei einem Hauskauf für sinnvoll. Das Interesse der Befragten an einer Absicherung von Hypothekarschulden liegt deutlich an der Spitze und lässt den Schluss zu, dass ein entsprechendes Versicherungsprodukt einem echten Kundenbedürfnis entspricht. Dabei sind junge Erwachse-

Konkurse

Schuldenfalle

Die Zahlen, die der Schweizerische **Verband Creditreform** veröffentlicht, sprechen eine deutliche Sprache: Immer weniger Schweizer sind in der Lage, ihre finanzielle Situation zu meistern. Gemäss Angaben von Creditreform nahm die Anzahl der **Konkurse**, die über **Privatpersonen** im September 2005 eröffnet worden sind, gegenüber dem Vorjahr um 40,1% zu. In den ersten neun Monaten dieses Jahres resultierte gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode ein Plus von 5,5%. Mit 4271 Konkursen sind damit die **Höchstwerte** der Jahre 1993 bis 1996 beinahe erreicht. Dieser Trend dürfte auf zwei Faktoren zurückzuführen sein: Auf der einen Seite eine grössere Neigung, zuerst mit Schulden zu konsumieren und dann irgendwie zu zahlen, und auf der anderen Seite der Druck auf die verfügbaren Einkommen durch tendenziell steigende Abgaben und Krankenkassenprämien. Im **Hypothekbereich** droht sich eine Zinsfalle aufzubauen. Die Hypothekarforderungen der Banken sind im Juli 2005 mit 612,2 Mrd Fr. auf den höchsten Stand seit zehn Jahren gestiegen. Ein Gutteil davon dürfte in den Erwerb von Wohneigentum geflossen sein. Sollten die Zinsen wieder anziehen, dann kann sich die Verlockung des billigen Geldes schnell rächen. (cf)

ne (jünger als 35 Jahre) gegenüber Restschuldversicherungen aufgeschlossener als ältere Personen.

Restschuldversicherungen sind in der Schweiz noch wenig bekannt. Nur 35% der Studienteilnehmenden gaben an, Restschuldversicherungen zu kennen. Der europäische Durchschnitt liegt mit 50% klar höher. Die Konsequenz daraus: Nur 13% der Schweizer besitzen eine entsprechende Versicherung gegenüber 27% im europäischen Vergleich. Im Ausland können Hypotheken seit Jahren abgesichert werden. In der Schweiz sind solche Produkte relativ neu. Allerdings sind immer mehr Banken, Versicherungen und Finanzdienstleister von den Vorteilen solcher Lösungen überzeugt. Künftig dürfte sich der Wunsch nach Wohneigentum und der Trend zu städtischem Wohnen verstärken. Deckungskonzepte für Restschuld- und Zahlungsausfallversicherungen sollten dadurch Auftrieb erhalten.

Raffaël Maiani, Direktor Operations, Cardif Versicherungen, Zürich.

Heizsysteme mit Zukunftspotenzial

ENERGIE Die Erdölpreise steigen kontinuierlich an. Wer als Eigenheimbesitzer langfristig Geld sparen möchte, sollte eine Umstellung auf Holzpellets und Wärmepumpen prüfen.

DANIEL WALTHER

Noch 1999 lag der Ölpreis um 30 Fr. je 100 Liter. Heute bei 75 Fr. Und in fünf Jahren? Künftig kommt zum steigenden Preis die CO₂-Abgabe hinzu. Mancher Hausbesitzer denkt da über einen Umstieg auf erneuerbare Energie nach. Dies wäre bei 70% der Eigenheime problemlos. Aber was ist zutun? Ein Umstieg von Öl auf erneuerbare Energie macht bei schlechter Isolierung wenig Sinn. Falls das Haus nie wärmedämmte wurde und keine Wärmeschutzfenster besitzt,

ist dies vorzuziehen. Der Energiebedarf lässt sich dadurch um 65 bis 75% reduzieren. Ist das Isolationsproblem gelöst, muss die Frage nach dem richtigen System angegangen werden.

Beim Einfamilienhaus kommen in weit über 70% der Fälle für den Umstieg auf erneuerbare Energie zwei Systeme in Frage: Wärmepumpe oder Holzpellet-Heizung. Pelletheizungen und Luft/Wasser-Wärmepumpen sind schon bei heutigem Ölpreis hinsichtlich Energiekosten konkurrenzfähig. Die tiefsten Energiekosten haben Wär-

mepumpen mit Erdwärme-Sonde. Mit diesen lassen sich einige 100 Fr. Heizkosten sparen. Bei einer Wärmepumpe sind zudem die Fixkosten für Unterhalt oder Kaminfeger tiefer.

Vertretbare Investitionen

12 000 Fr. bis 15 000 Fr. kostet der Ersatz des Ölkessels inklusive Kaminsanierung. Mit 25 000 Fr. bis 30 000 Fr. rechnen muss, wer auf eine Pellet-Heizung oder eine Wärmepumpe mit Erdsonde umsteigen will. Etwas kleiner sind die Mehrkosten für Luft-Wasser-Wärme-

pumpen. Ein Teil der Mehrinvestitionen lässt sich in vielen Kantonen durch Förderbeiträge dämpfen.

Damit eine Wärmepumpe auch bei grosser Kälte genug Heizwärme bereitstellen kann, muss das Haus ausreichend gedämmt sein. Moderne Luft/Wasser-Wärmepumpen arbeiten nahezu lautlos, sodass sich die Geräte im Freien platzieren lassen.

Wärmepumpen mit Erdwärme-Sonde sind lautlos. Wer auf Pellets setzt, muss an den Transport denken, denn sie werden im Tanklager geliefert und per Leitung ins Lager

geblasen. Die Leitung ist auf rund 30 m begrenzt. In dem Umkreis muss eine LKW-Zufahrt vorhanden sein. Durchschnittliche Einfamilienhäuser benötigen ein Lager von 2 x 2 x 2,5 m, um eine Saison zu heizen. Oft lässt sich der Platz des Öltanks umfunktionieren. Lager und Heizraum sollten nebeneinander liegen. Lange Wege erhöhen die Kosten und Störungsanfälligkeit.

Wärmepumpe oder Pellet?

Holzpellet-Heizungen und Wärmepumpen nutzen erneuerbare Energie. Heizen mit Holz ist CO₂-neutral. Hinsichtlich Stickoxide und Feinstaub-Emissionen erfüllen alle Produkte die Auflagen der Luftreinhalteverordnung. Heizen mit Wärmepumpen oder Holzpellets ist so bequem wie mit Öl. Geregelt wird komfortabel vom Wohnbereich aus. Bei der Pellet-

heizung muss 1 bis 2 Mal jährlich der Aschebehälter geleert werden. Die Wärmepumpe sticht zusätzlich mit dem Trumpf «Platzgewinn»: Der Tankraum kann als Hobbykeller genutzt werden.

Wer die Qualität der Anlage sicherstellen will, sollte eine Heizung bestellen, die den Empfehlungen von Energie Schweiz entspricht und die wichtigsten Gütesiegel besitzt. Bei Wärmepumpen kann die Jahresarbeitszahl (JAZ) festgelegt werden. Bei Luft/Wasser-Wärmepumpen sollte diese über 3, bei Wärmepumpen mit Erdwärme über 4 liegen.

Wer weitere Hilfe benötigt, findet auf dem Internetportal von www.bauschlau.ch von Energie Schweiz Infos. Bei Fragen helfen auch die regionalen Energieberatungsstellen weiter.

Daniel Walther, Konzepter, Zürich.