

# JOURNAL

Ausgabe 1 • Winter 2018

---

## WOHNEN IM ALTER HAT VIELE FACETTEN

Wie will man wohnen, wenn die Kinder ausgezogen sind und das Pensionsalter näher rückt? Wer sich frühzeitig Gedanken zu dieser Frage macht, hat gute Chancen, seine nächsten Lebensjahrzehnte aktiv mitgestalten zu können. Das Wohnen im Alter ist vor allem eins: vielfältig. Denn das Alter hat viele Gesichter, vielleicht sogar mehr als die anderen Lebensabschnitte. Das liegt an der Verschiedenheit des Lebens und der Lebensumstände jedes Menschen, die sich im Laufe der Zeit immer mehr akzentuieren: Im Alter reicht das Spektrum von gesunden Menschen bis zu schwerkranken oder pflege-

bedürftigen, von geistigen fitten bis zu jenen mit einer Demenzerkrankung, von mobilen bis zu gebrechlichen oder der bettlägerigen, von jenen mit vielen Angehörigen oder einem grossen Freundeskreis bis zu sozial isolierten, von wohlhabenden bis zu armen. Entsprechend vielfältig sind auch die Wohnformen, die man bei älteren Menschen antrifft. «Es gibt weder das Alter noch das Wohnen im Alter», sagt Antonia Jann, Geschäftsführerin der Age-Stiftung.

*Fortsetzung auf der nächsten Seite*



## Bedürfnisse und Finanzen klären

Was es aber gibt, ist der Wunsch vieler älterer Menschen, möglichst lange selbstständig wohnen zu können. Damit dieser Wunsch nach Möglichkeit Realität wird, ist es ratsam, sich früh über das Wohnen im Alter bzw. im Prozess des Alterwerdens Gedanken zu machen. Wichtige Fragen sind:

- Wie altersgerecht muss Ihr zukünftiges Daheim sein bzw. wie oft möchten Sie noch umziehen? Können Sie sich noch mehrere Wohnungswechsel vorstellen oder ziehen Sie höchstens noch einen Umzug in ein Pflegeheim in Betracht?
- Wie gesund, selbstständig und mobil sind Sie?
- Welche Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, medizinische und pflegerische Angebote – benötigen Sie?
- Welches soziales Umfeld wünschen Sie sich: Ist es Ihnen wichtig, nahe bei einem Familienmitglied oder bei guten Freunden zu wohnen, wollen Sie den nächsten Lebensabschnitt mit gleichgesinnten Nachbarinnen und Nachbarn angehen oder leben Sie eher zurückgezogen?
- Welches sind Ihre Raumansprüche? Nutzen Sie beispielsweise ein Zimmer als Home Office, das nach der Pensionierung nicht mehr gebraucht wird? Oder möchten Sie neu ein Hobby pflegen, das Platz erfordert? Haben Sie einen grossen Garten, dessen Pflege Ihnen zunehmend Mühe bereitet?
- Wie viel Geld können Sie fürs Wohnen ausgeben? Welche Investitionen stehen mittel- und langfristig an, falls Sie Wohneigentümerin oder Wohneigentümer sind, und könnten Sie sich diese leisten?

## Auch ans Ungewöhnliche denken

Die Klärung dieser Fragen für sich, im Gespräch mit Angehörigen und falls nötig mit einer Fachperson fürs altersgerechtes Wohnen erfordert Zeit und ein sorgfältiges Abwägen. Denn kaum eine Wohnsituation ist optimal, und manche Nachteile des aktuellen Umfelds lassen sich entschärfen: Eine mangelhafte Infrastruktur beispielsweise kann durch ein gutes soziales Umfeld ausgeglichen werden. Ein wesentlicher Punkt ist zudem die Finanzierbarkeit, denn die Erfüllung seiner Bedürfnisse muss man sich erst einmal leisten können. Je nachdem, wie die Analyse ausgefallen ist, bietet sich eine von drei Lösungen an: Entspricht die jetzige Wohnsituation weitgehend den voraussichtlichen zukünftigen Wohnbedürfnissen, dürfte Bleiben die beste Option sein. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Wohnung oder das Haus und der Zugang dazu bereits altersgerecht sind oder nur geringfügige Anpassungen nötig wären. Bleiben kann auch dann eine gute Wahl sein,

wenn die Nachbarschaft viele Kontaktmöglichkeiten bietet, man diese aber noch nicht genutzt hat – sofern man bereit ist, dies zu ändern. Klaffen Bedürfnisse und Wohnsituation jedoch weit auseinander, ist es an der Zeit, einen Umzug ins Auge zu fassen. Auch wenn er vielen schwer fällt und mit viel Mühe verbunden ist, lassen sich damit doch die Weichen für die Zukunft stellen.

## Pensionierung als Wendepunkt

Mit einem Umzug auf die Pensionierung hin entfallen Überlegungen zum Arbeitsweg. So lässt sich möglicherweise endlich ein lang gehegter Wohntraum verwirklichen: einmal auf dem Land oder in den Bergen wohnen oder in einem aussergewöhnlichen Objekt. Oder man schlägt bewusst ein neues Lebenskapitel auf und reduziert seine Wohnfläche auf die effektiv benötigte Grösse. Ein Umzug kann zudem der Moment sein, sich mit neuen Wohnformen auseinanderzusetzen. So gibt es beispielsweise Alters-Wohngemeinschaften, bei denen sich mehrere Personen eine Wohnung oder ein Haus teilen. Wie Studenten-WGs sind sie eine kostengünstige Wohnmöglichkeit. Deshalb eignen sie sich insbesondere für Menschen mit schlechter Altersvorsorge oder geringem Vermögen, aber auch für alle, die im Alter gerne Gesellschaft haben. «Gerade Frauen mit kleinen Renten dürften in Zukunft vermehrt Zweier- und Dreier-WGs gründen», sagt Antonia Jann. Wer nicht alleine wohnen möchte, aber dennoch Rückzugsmöglichkeiten braucht, könnte mit einer Cluster-Wohnung das Richtige finden. Bei dieser Wohnform hat jede Bewohnerin und jeder Bewohner ein eigenes Zimmer und teils auch ein eigenes Bad oder eine eigene Küche. Andere Räume wie das Wohn- und Esszimmer teilt man sich hingegen mit seinen Mitbewohnern. Wohneigentümern steht nebst Bleiben oder Umziehen eine weitere Option offen: Sie können ihr Eigenheim umbauen und ein Mehrgenerationenhaus oder ein Haus mit mehreren Wohnungen daraus machen. So können sie an dem Ort bleiben, mit dem sie viele Erinnerungen verbinden, und gleichzeitig Wohnsituation verbessern.

## Newsletter

Möchten Sie regelmässig Tipps und Infos zu den Themen Immobilien, Wohnen und Alter erhalten? Mit dem Hirschi-Newsletter entgeht Ihnen nichts.

Newsletter abonnieren: [www.charleshirschi.ch](http://www.charleshirschi.ch)

# EIGENHEIM ALS TRUTZBURG DER PENSIONIERTEN



Wohneigentum ist oft ein wichtiger Teil der Vorsorgeplanung. Damit der Traum vom sorgenfreien Altwerden nicht platzt, muss schon früh an zwei wichtige Dinge gedacht werden. Wenn es Richtung Pension geht, spielen für viele Schweizerinnen und Schweizer die eigenen vier Wände eine zentrale Rolle. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht häufig der Wunsch, im trauten Heim und in der gewohnten Umgebung möglichst lange zu leben. Dies frei von der Sorge, dass einem eines Tages gekündigt wird, und erst noch ohne Miete zahlen zu müssen. Und tatsächlich scheint das auch oft zu gelingen. Sieht man einmal von den Kindern ab, die bei ihren Eltern wohnen, ist die Quote jener, die im Eigenheim leben, um das Alter von 65 Jahren herum besonders hoch. Erst ab 75 Jahren nimmt der Anteil wieder ab, wenn sich mehr und mehr Menschen entscheiden, ins Altersheim oder in eine Mietwohnung umzuziehen.

## **Tragbarkeit als hohe Hürde**

Allerdings gibt es auch zahlreiche Fälle, bei denen der Umzug in eine Mietwohnung ungewollt ist, weil der ursprüngliche Traum vom Altwerden im Eigenheim frühzei-

tig platzt. Dies liegt in der Regel an einer Kombination aus sinkendem Einkommen und einer Hypothek, deren Betrag entweder zu hoch ist oder zu niedrig. Wie das? Auslöser der Probleme sind in der Regel die starken Einkommenseinbussen, die viele Berufstätige beim Übertritt in die Pension hinnehmen müssen. Nicht selten sinkt das verfügbare Einkommen dann um 30 bis 40%. Besteht eine Lücke in der Pensionskasse, weil beispielsweise frühzeitig Gelder für die Finanzierung einer Immobilie entnommen wurden, können die Einbussen noch grösser sein.

Dadurch geraten viele Senioren auf den Radar ihrer kreditgebenden Bank, weil sie die sogenannten Tragbarkeitsregeln nicht mehr erfüllen. Diese fordern, dass Hypothekarzinsen und Nebenkosten der Liegenschaft maximal einen Drittel des Einkommens ausmachen. Gerechnet wird dabei nicht mit den aktuellen Zinsen, sondern einem kalkulatorischen Satz von 5%. Für die Nebenkosten wird 1% des Immobilienwerts veranschlagt. Liegt dieser bei CHF 1,2 Mio. und beläuft sich die Hypothek auf CHF 700 000.–, müsste ein Paar folglich schon über ein stattliches Renteneinkommen von CHF 141 000.– verfügen.

Ist das nicht der Fall, berücksichtigen manche Kreditgeber wiederkehrende Erträge aus einem allfällig vorhandenen Wertschriftenportfolio. Aber nicht immer sind solche Erträge in einem ausreichenden Mass vorhanden. Lässt sich der Kreditgeber dann nicht auf eine Sonderregelung ein, die etwa weitere Sicherheiten einbezieht, bleiben oft nur zwei Alternativen. Man amortisiert die Hypothek so weit, dass das Kriterium der Tragbarkeit wieder erfüllt ist. Ist dies jedoch mangels der nötigen Mittel nicht möglich oder nicht gewünscht, weil dadurch der finanzielle Spielraum zu stark eingeengt würde, bleibt nur ein Abrücken von der ursprünglichen Idee. Die Liegenschaft müsste verkauft und dafür eine günstigere Immobilie gekauft werden, oder aber man müsste sich vom Wohneigentum verabschieden und in ein Mietobjekt ziehen.

Auch der umgekehrte Fall einer sehr niedrigen Hypothek kann ungemütlich werden. Viele Immobilienbesitzer zahlen einen Grossteil der Hypothek vor der Pensionierung zurück. Stehen dann unvorhergesehene Ausgaben grösserer Natur an (beispielsweise Sanierungsmassnahmen am Haus), befinden sie sich oft in einer Sackgasse, weil die Bank die Hypothek nicht wieder aufstocken will. Entweder scheidet es an den erwähnten Tragbarkeitsregeln oder aber an der allgemeinen Zurückhaltung, die viele Institute an den Tag legen, wenn es um die Vergabe von Hypotheken für Senioren geht. Aber auch hier gibt es Wege, einen aus der Not geborenen Immobilienverkauf abzuwenden.

## Hypotheken für Senioren

Eine Lösung besteht in speziell für Senioren konzipierten Hypotheken, wie diverse Banken anbieten. Diese erlauben, Hypotheken in der Regel bis zu einer Grenze von 50% des Immobilienwerts aufzustocken, ohne die Tragbarkeitsregeln zu beachten. Dies wird ermöglicht, indem die für die Laufzeit der Hypothek anfallenden Zinsen auf einem Sperrkonto parkiert werden. Dadurch wird das Risiko der fehlenden Tragbarkeit im Vorhinein ausgeschlossen. Steigen die Immobilienpreise in der Folge spürbar an, entsteht gegebenenfalls ein neuer Spielraum.

Eine zweite Lösung sieht den Verkauf der Immobilie vor, jedoch gewährt der Käufer den bisherigen Eigentümern ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, entweder bis zu einem vereinbarten Zeitpunkt oder auf Lebenszeit. Dafür muss der Käufer einen deutlich unter dem Marktwert liegenden Preis zahlen, entweder als Einmalzahlung oder in Kombination mit einer Rente. Derartige Vereinbarungen werden in der Schweiz bis anhin nur vereinzelt getroffen, die Nachfrage nimmt aber zu.

### Impressum

Erscheinung: November 2018

Herausgeber: ImmobilienWerte AG, Blumenbergstrasse 16, 3013 Bern

Verantwortlich für den Inhalt: Charles Hirschi

Textquellen (auszugsweise): Karin Meier, Magazin 50plus

(Artikel: Wohnen im Alter hat viele Facetten), Michael Schöpfer, NZZ

(Artikel: Eigenheim als Trutzburg der Pensionierten)

Bilder/Grafiken: eigenes Bildarchiv, istockphoto

Gestaltung: artos media

## Wohnen und Alter – Beratungen für Senioren und Angehörige

- Sie denken ans Umziehen – aber wohin?
- Wann ist für mich der «richtige» Zeitpunkt, um meine Wohnsituation zu ändern?
- Was will ich delegieren und was selber machen?
- Welche unterstützenden Dienstleistungen kann ich erhalten?
- Wie packe ich das alles an? Wie entscheide ich richtig?

**Die Antworten auf diese und weitere Fragen erhalten Sie im Rahmen einer Beratung.**



**Charles Hirschi**  
**Experte für Wohnen im Alter**

Robinsonweg 16, 3006 Bern  
Telefon 079 300 73 33  
info@charleshirschi.ch  
www.charleshirschi.ch

 **CharlesHIRSCHI**