Charles HIRSCHI

JOURNAL

Ausgabe 1 • Winter 2018

ALTERSHEIME SIND EIN AUSLAUFMODELL

Was brauchen Sie, um sich im Alter wohl zu fühlen? Grüne Umgebung? Die Gesellschaft Gleichgesinnter? Entlastung von Alltagsarbeiten? Möglichst viel Unabhängigkeit? Welche Bedürfnisse hat Ihr Partner/Ihre Partnerin? Die Auseinandersetzung mit solchen Fragen kann Ihnen helfen, die für Sie richtige Wohnform zu finden.

Der Wohnraum als Lebenszentrum

Je älter wir werden, desto mehr Zeit verbringen wir in den eigenen vier Wänden. Sie werden zum Zentrum unseres Daseins. Wie wir im Alter wohnen werden, sollten wir deshalb nicht dem Zufall überlassen. Frühzeitig über unterschiedliche Wohnmodelle nachzudenken, erleichtert später die Entscheidung. Selbstbestimmung und Selbstständigkeit sind Grundbedürfnisse, die mit dem Älterwerden nicht nachlassen. Überlegen Sie sich, in welcher Wohn- und Lebensform für Sie diese Bedürfnisse langfristig befriedigt werden – auch dann, wenn Ihnen nicht mehr alles so leicht von der Hand geht.

Ihre persönliche Situation

Welche Ihrer Lebensgewohnheiten sind Ihnen besonders wichtig? Welche Liebhabereien möchten Sie auch in der dritten Lebensphase pflegen können? Stellen Sie sich auch vor, wie Ihr Leben mit einer altersbedingten körperlichen Einschränkung aussehen könnte. Wel-

che Bedingungen müssten dann erfüllt sein, damit Sie sich sicher fühlen? Haus mit Lift? Gute Nachbarschaft? Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten im Haus? Gutes Spitexangebot? Behindertengerechte Wohnung? Berücksichtigen Sie solche Überlegungen in Ihrem Entscheidungsprozess.
Nur Sie können beurteilen, welche Wohnform für Sie die richtige ist. Neben den persönlichen Vorlieben und Interessen spielen Faktoren eine Rolle wie

- Lebenssituation: Leben Sie alleine? Zu zweit? Haben Sie noch soziale Verpflichtungen? Hat Ihr Partner/Ihre Partnerin die gleichen Wünsche wie Sie?
- Gesundheitszustand: Sind Sie noch vital und gesund und bereit, Zeit und Energie in die Realisierung Ihres neuen Heims zu stecken? Oder suchen Sie einen Ort, wo Sie ohne Anstrengung bequem und sicher Leben können?

Möchten Sie mehr über das Thema erfahren? Ich wurde kürzlich dazu vom Wohnportal Raiffeisen Casa interviewt. Hier ist ein Auszug des Interviews – geführt von Robert Wildi:

Studien zeigen, dass viele ältere Menschen am liebsten nie aus ihren eigenen vier Wänden ausziehen möchten. Deckt sich das mit Ihren Erfahrungen als Berater?
Absolut. Man kann sich fragen, warum das so ist. Da spielen Gewohnheiten eine starke Rolle. Sie machen einen Raum erst zur Wohnung. Gewohnheiten beibehalten spart Kraft und hilft, Entscheidungen hinauszuzögern. Deshalb machen Gewohnheiten Veränderungen so schwierig. Das gilt schon für jüngere Menschen und nimmt im Alter zu.

Wann ist denn der richtige Zeitpunkt für eine Veränderung?
Diese mir oft gestellte Frage kann nur in Bezug auf die eigene Gesundheit und die eigenen Rahmenbedingungen beantwortet werden. Grundsätzlich gilt: lieber früher als später.

Bleibt hier die Vernunft manchmal auf der Strecke?
Teilweise schon. Ältere Menschen wissen oft ganz genau, dass sie bei der Suche nach geeigneten Wohnformen eigentlich aktiv werden sollten. Denn es bestehen oft körperliche, seelische und geistige Einschränkungen, die den Verbleib in der aktuellen Wohnung oder im Eigenheim zunehmend erschweren. Treppen, Garten, Einkaufen, Distanz zum Zentrum, Apotheke, Arzt usw. sind oft nicht optimal und bereiten zunehmend Mühe. Dennoch, der Entscheid wird gerne Jahre hinausgeschoben, bis der Umzug sehr oft notfallmässig von anderen organisiert und bestimmt werden muss.

Und die Vereinsamung im Alter nimmt zu. Kann eine geeignete Wohnform dagegen wirken?
Die Wohnform ist ein Teil. Mit fortschrittlicher Planung und Gestaltung von Neubauten wird versucht, die nachbarlichen Kontakte bereits im Architekturkonzept zu unterstützen und zu erleichtern. Der Anteil dieser Wohnungen ist im Moment allerdings noch verschwindend klein. Der Vereinsamung kann auch in der aktuellen Wohnung entgegengewirkt werden. Sich ein Netzwerk aufbauen und dieses regelmässig pflegen, dies muss bereits in jungen Jahren beginnen und dauernd betrieben werden. Warten, bis man selber angerufen wird, ist nicht der richtige Weg. Auf andere Menschen zugehen, etwas gemeinsam unternehmen oder sich Seniorenorganisationen anschliessen, das ist erfolgversprechend.

Was hat sich denn verändert, wenn man die Wohnansprüche von 65- bis 90-jährigen Menschen heute mit jenen aus früheren Generationen vergleicht?
Viele heutige Fragen stellten sich gar nicht, weil die Lebenserwartung deutlich tiefer war. Dass die Zeitspanne nach 65 länger ist, als die Kindheit und Jugend ist ein neues Phänomen. Der Flächenbedarf pro Person hat dank des wirtschaftlichen Aufschwungs und der hohen Bautätigkeit ab den 1970er-Jahren stark zugenommen; er ist heute eher wieder abnehmend. Wegen hoher Mietzinsen von Neubauwohnungen bleiben viele Seniorinnen und Senioren in der angestammten Wohnung, auch wenn diese zwischenzeitlich deutlich zu gross ist. Die Einzimmerwohnung galt in den letzten Jahren zwar als out, erlebt jedoch aus Kostengründen eine Renaissance. Hindernisfreie Wohnungen stellen nur einen kleinen Teil am gesamten Wohnungsbestand dar und werden dann nachgefragt, wenn beispielsweise der Rollator gehbehinderten oder körperlich schwachen Personen beim Gehen dienen soll.

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

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 frühzeitig 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 scheitert 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): Robert Wildi für Wohnform50plus (Pro Senectute Schweiz) und Raiffeisen Casa (Raiffeisen Schweiz, Artikel: Wohnen im Alter hat viele Facetten), Michael Schäfer für 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

Charles HIRSCHI