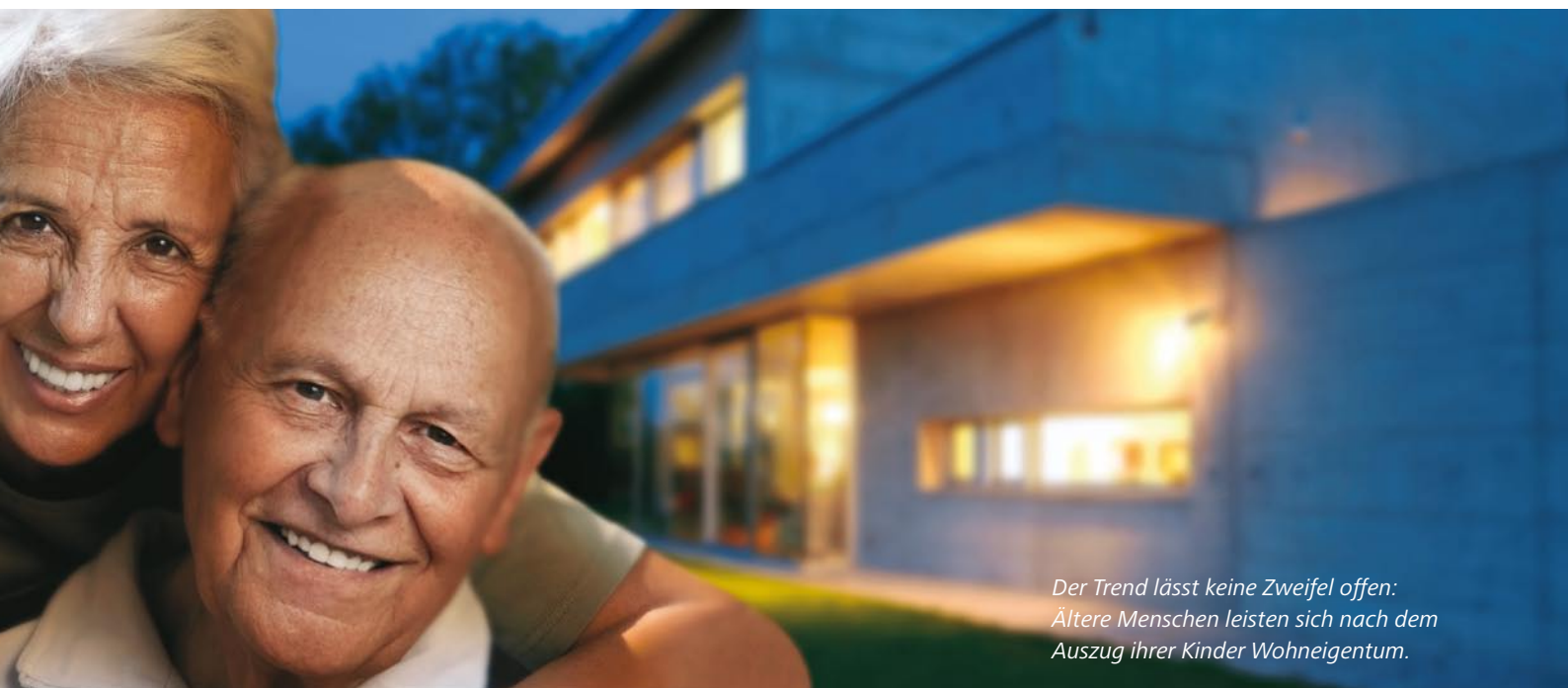


Spätes Wohneigentum



Der Trend lässt keine Zweifel offen: Ältere Menschen leisten sich nach dem Auszug ihrer Kinder Wohneigentum.

Wer glaubt, dass private Liegenschaften vor allem von Familien erworben werden, hat den klaren Trend noch nicht erkannt: Heutzutage realisieren immer mehr Leute ums Pensionsalter herum den Kauf ihres ersten Eigenheims.

«Diese Leute haben plötzlich mehr Geld, nachdem die Finanzierung ihrer Kinder weggefallen ist», berichtet Dieter Baumann von Fuhr Buser Partner BauOekonomie in Bern, welche sich auf Projektentwicklung im Bereich «Wohnen im Alter» spezialisiert hat. «Wobei natürlich sorgfältig gerechnet werden muss, um sich nach der Pensionierung trotz Wegfall des Erwerbseinkommens das Eigenheim leisten zu

können. Oft heisst dies schlicht: Etwas kleiner und bescheidener planen, damit die Rechnung aufgeht.» Rechnen müssen aber auch alle, die bereits ein Wohneigentum besitzen, denn auch hier soll die Tragbarkeit der Liegenschaft langfristig gewährleistet sein.

Hypotheken zurückzahlen oder nicht?

Beim Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung gehen die meisten Banken davon aus, dass die zweite Hypothek bis zur Pensionierung amortisiert sein sollte. Während früher fast alle älteren Leute nur eine kleine oder überhaupt keine Hypothek mehr hatten – man hatte bekanntlich keine Schulden – gehen Rentner heute etwas weniger dogmatisch, sondern vielmehr pragmatisch vor: Es gilt gegeneinander abzuwägen, ob allenfalls die 1. Hypothek aus steuerlichen Gründen nicht oder aus Budget-Gründen lieber doch getilgt werden soll.

Wer jahrzehntelang in seinem Eigenheim oder auch in einer Mietwohnung gelebt hat, sucht selten einen Tapetenwechsel, sondern möchte so lange wie möglich selbstbestimmt und unabhängig bleiben. Meist ist der Verbleib auch kos-

tengünstiger als ein Umzug. Leider zwingt die mangelhafte Infrastruktur viele Leute zur Aufgabe der vertrauten Umgebung, sobald sie körperlich eingeschränkter sind. Wer die nötigen finanziellen Mittel hat, sollte darum sein eigenes Haus oder seine Wohnung rechtzeitig altersgerecht umbauen lassen. Hier lohnt sich eine umfassende Planung zusammen mit Fachleuten. Nicht nur in baulicher Hinsicht, sondern vor allem in Bezug auf eine steuerlich attraktive Finanzierung.

Alternative Wohnformen

Drei von vier über 80-jährigen Personen leben nach wie vor in den eigenen vier Wänden. Durch das immer besser ausgebaute Spitex-Angebot gelingt es, die Selbstständigkeit bis ins hohe Alter zu gewährleisten. Jedoch nicht alle wollen warten, bis es einfach nicht mehr geht, um anschliessend mehr oder weniger Hals über Kopf ins Pflegeheim umzuziehen. Vermehrt wird darum frühzeitig nach alternativen Wohnformen Ausschau gehalten. Gerade in städtischen Gebieten und deren Agglomerationsgemeinden, wo das nachbarschaftliche und familiäre Netzwerk oft nicht so tragfähig ist wie in eher ländlichen Ge-

INFO

In unserem Livepaper (www.raiffeisen.ch/livepaper), der Online-Version dieses Kundenmagazins, finden Sie viele nützliche Links zu Internetseiten, die Ihnen weiterführende Informationen bieten.

genden, ist der Bedarf nach alternativen Wohnformen anstelle von rein privatem Wohnen in den letzten Jahren stark gestiegen.

Leute schliessen sich zu selbstverwalteten Wohn- und Hausgemeinschaften zusammen und unterstützen sich gegenseitig. Ideal sind altersgemischte Gruppen, welche sich in ihren Fähigkeiten und Bedürfnissen ergänzen. Unabdingbare Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Leute gut verstehen und sich sehr intensiv mit dem künftigen Zusammenleben auseinandersetzen. «Wer sich mit dem Gedanken an eine gemeinschaftliche Wohnform trägt, ist gut beraten, sich bald einmal die Unterstützung durch professionelle Dritte zu holen», betont der Berner Bauökonom Dieter Baumann, welcher potenziellen Interessenten mit Rat und Tat zu Seite steht.

Es sollten von Anfang an die richtigen Schritte gemacht werden, insbesondere eine umfassende Ausformulierung der Bedürfnisse sämtlicher Gruppenmitglieder. Nicht zu unterschätzen ist der Planungshorizont solcher Projekte. Bis sich die Gruppe gefunden und auf ihr Funktionieren geeignet hat, kann gut und gerne ein Jahr vergehen. Für die Suche nach einem passenden Wohnobjekt sollte ein weiteres Jahr vorgesehen werden, der Umbau und die Instandstellung dauern oft nochmals so lange. «Es braucht schon ein wenig Mut, sich auf einen solchen Prozess einzulassen», so Baumann. Dafür sind die Gestaltungsmöglichkeiten weitreichend und die Befriedigung in den meisten Fällen äusserst gross.

Obschon die einzelnen Personen oder Paare in der Finanzierung ihrer Haus-Anteile frei sind, lohnt es sich in der Regel, wenn die ganze Gruppe ihre Hypotheken bei derselben Bank finanziert, um so von besseren Konditionen zu profitieren. Natürlich sind gemeinschaftliche Wohnformen nicht nur für Eigentümer, sondern auch für Mieter möglich, wobei mit eingeschränkter Gestaltungsfreiheit.

Wer es nicht so arg kompliziert mag, greift auf das zunehmend grösser werdende Angebot an

Service-Wohnen zurück. Als Wohnform «zwischen daheim und Heim» bezeichnet, wird in speziell konzipierten Siedlungen Wohnraum angeboten, welcher den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht wird und mit einem individuell abrufbaren Service-Paket an Dienstleistungen kombinierbar ist. Sogar im Pflegefall wird so noch lange ein autonomes Leben ermöglicht, was in den meisten Fällen finanziell gut tragbar ist.

Wohneigentum auf Nachkommen übertragen

Häufig stellt sich die Frage, ob Wohneigentum nicht frühzeitig an die Kinder oder die Enkel übertragen werden soll. Dies oft mit dem Hintergedanken, dass im Falle einer Pflegebedürftigkeit wenigstens ein Teil des Vermögens gesichert werden kann. Da die meisten Kantone recht lange zurückschauen und einen derartigen Vermögensübertrag anteilmässig aufrechnen, sollte eine solche Transaktion frühzeitig geplant und mit Fachleuten besprochen werden. Wer trotz Übergabe an die Nachkommen selber im Haus bleiben will, sollte sich zudem die Frage stellen, inwieweit die persönliche Entscheidungsfreiheit eingeschränkt wird.

■ BETTINA MICHAELIS

Rückzahlung ja oder nein – rechnen Sie selber!

	in CHF				
Liegenschaft		600 000			
1. Hypothek		300 000			
Zinssatz		4%			
Grenzsteuersatz		25%			
Steuerliche Situation ohne Rückzahlung			Steuerliche Situation mit Rückzahlung		
	Anrechnung	Abzüge		Anrechnung	Abzüge
Eigenmietwert	15 000		Eigenmietwert	15 000	
Hypothekarzins		12 000	Hypothekarzins		–
Unterhaltskosten pauschal 20% vom Eigenmietwert		3 000	Unterhaltskosten pauschal 20% vom Eigenmietwert		3 000
Ertrag auf Kapital risikoarm 2% netto	6 000		Ertrag auf Kapital ---	–	
	21 000	15 000		15 000	3 000
Steuerbar	6 000		Steuerbar	12 000	
			Steuerliche Mehrbelastung mit Rückzahlung		+ 1 500
			25% von 6000 (12 000–6 000)		
Budget-Situation ohne Rückzahlung			Budget-Situation mit Rückzahlung		
	Einnahmen	Ausgaben		Einnahmen	Ausgaben
Hypothekarzins		12 000	Hypothekarzins		–
Unterhaltskosten pauschal 20% vom Eigenmietwert		3 000	Unterhaltskosten pauschal 20% vom Eigenmietwert		3 000
Ertrag auf Kapital risikoarm 2% netto	6 000		Ertrag auf Kapital	–	
	6 000	15 000	Steuerliche Mehrbelastung		1 500
Ausgabenüberschuss	9 000		Ausgabenüberschuss		4 500
			Jährliche Budget-Entlastung mit Rückzahlung		4 500
			(9 000–4 500)		

Ob sich eine Rückzahlung lohnt oder nicht, hängt von vielen Faktoren (u.a. von Ihrem Anlageverhalten) ab. Ziehen Sie bei der Beurteilung von Vor- und Nachteilen Ihre Bank zu Rate.