



**Unsere Fachfrau** Eva-Maria Jone studierte Kommunikationsforschung, Phonetik und Marketingkommunikation. Sie engagiert sich vor allem für Frauen und hält Vorträge zu den Themen Vorsorge und Anlage.

## Wie wohnen im Alter?

Immer mehr ältere Menschen sagen dem Eigenheim Ade und ziehen in eine pflegeleichte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus – mit kurzen Wegen zum sozialen Umfeld.

**B**etongold» – so wird eine Investition in eine Immobilie auch gern genannt. Kein Wunder: Tiefe Zinsen, geringe Risiken in Bezug auf die Wirtschaftsentwicklung der Schweiz, ein hohes, durch Migration begünstigtes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote und immer noch wenig Vertrauen in Aktien als Anlageform – dies alles begünstigt den Run der Anlegerinnen und Anleger auf Immobilien.

Das war nicht immer so. Ende der 1980er-Jahre blähte sich eine Immobilienblase auf, und als diese in den 1990er-Jahren platzte, ging dies mit massiven Wertebussen einher. Nach 2000 waren bei Anlegerinnen und Anlegern plötzlich Aktien der Renner – bis zum Platzen der Internetblase im Jahre 2003. Mit Beginn der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 schwand auch bei optimistischen Aktienanlegern das Vertrauen, man be-

sann sich auf wertstabile und börsenunabhängige Sachwerte, die Immobilien.

Immobilien als Teil des Vermögens haben in der Schweiz Tradition. So bleiben Häuser und Liegenschaften über viele Jahre in Familienbesitz und werden nur veräussert, wenn es die finanzielle Lage erfordert. «Mietfrei wohnen bis zum Lebensende» ist das meistgebrauchte Argument von Immobilienbesitzern, warum sie in ihrem Anwesen bleiben möchten.

Sieht man genauer hin, so wird oft aus dem Betongold ein «Betongrab», vor allem, wenn die Kräfte nachlassen. So kann die Liegenschaft samt Umschwung zu gross werden, weil die Kinder aus dem Haus sind; man überlegt, wie der Garten oder die vielen Treppen im Haus im Lauf der kommenden Jahre mit zunehmender Gebrechlichkeit zu bewältigen sind.

Meist entsteht am Ende des Berufslebens eine neue Finanzsituation, das Vermögen sollte angepasst werden. Es muss durchgerechnet werden, ob nach der Pensionierung das Einkommen für die Bedienung der Hypothek in gewohnter Höhe reicht. Man sollte auch die finanzielle Lage nach dem Tode eines Partners oder bei der Notwendigkeit eines Pflegeheims einplanen. Oft sind nötige Umbauten und Renovierungen von Heizungs-, Dach- und Sanitäranlagen nach der Pensionierung nicht mehr bezahlbar. Zudem besteht ein Klumpenrisiko, da meist das gesamte Vermögen in der Immobilie steckt.

Das VZ VermögensZentrum rät, jedes Jahr mit mehr als 1% des Verkehrswertes zu rechnen, um Nebenkosten und Unterhalt zu bewältigen. Banken erstellen eine sogenannte Tragbarkeitsrechnung, die 7% des Anschaffungswertes nicht über-

schreiten sollte. Diese setzen sich aus 5% für die Bedienung der Hypothek und jeweils 1% für Amortisation sowie Reparaturen und Unterhalt zusammen. Als Faustregel gilt, dass die Kosten ein Drittel der Rente nicht übersteigen sollten.

Oft stellt sich die Frage, was mit der Immobilie im Alter passieren soll: behalten, verkaufen, tauschen gegen eine altersgerechtere Variante? «Mietfrei im Alter» wird meist propagiert, aber Spezialisten bezweifeln, dass dies der Realität entspricht, wenn nicht die Grösse des Eigenheims an das Alter angepasst wird.

Dass sich ältere Immobilienbesitzer genau diese Frage vermehrt stellen, bestätigt Frank Kessler, Inhaber von ImmoService Partner in Auenstein AG. Immer mehr Klienten verkaufen ihre Häuser, bevor gross angelegte Renovierungen anstehen, und kaufen sich dann klassische Wohnungen, meist innerhalb von Mehrfamilienhäusern. Wichtig ist seinen Kunden, betont Frank Kessler, dass sie keinen Zeitdruck verspüren und ihre Angelegenheiten in Ruhe ordnen können, auch wenn die Immobilie bereits verkauft ist.

Der Trend geht im Alter also weg von der grossen Immobilie hin zur kleineren, pflegeleichteren Wohnung in Stadtnähe,

die einem die Wege zum Arzt, Apotheker, Bäcker oder zum Zug verkürzt. Der Schweizer Immobilienmarkt registriert eine erhöhte Nachfrage der über 50-Jährigen nach mittelgrossen Wohnungen.

Dies führte auch zu einer erhöhten Bautätigkeit in diesem Segment: Seit dem Jahr 2007 legten die mittelgrossen Wohnungen um 5 Prozentpunkte zu und stellen mit rund 60 Prozent den grössten Teil der neu gebauten Wohnungen. Prognosen gehen davon aus, dass bei Eigentumswohnungen in diesem Jahr ein Preisanstieg um 3,0 Prozent zu erwarten ist. Und bis zur prognostizierten Trendwende Ende des Jahres 2014 wird sich daran, da ist man sich allgemein einig, auch nichts ändern.

---

### Weitere Informationen:

→ Infoblatt «Immobilien im Alter – das müssen Sie wissen», [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch) oder Telefon 044 207 27 27.

→ Beobachter-Artikel «Lieber ein Häuschen statt Geld im Alter?» unter [www.beobachter.ch](http://www.beobachter.ch) > Geld & Sicherheit > Pensionskasse

→ ImmoService Partner GmbH, Auenstein AG, [www.immoservice.ch](http://www.immoservice.ch), führt Veranstaltungen zum Thema «Verkaufen im Alter» durch.

---