

WALDE



Unser Ratgeber zu Wohneigentum im Alter

Mit diesem Ratgeber möchten wir Sie
ermuntern, das Thema anzupacken

Alters-WG, Wohnsitzverlegung ins Ausland oder andere kühne Pläne? Mit diesem Ratgeber möchten wir Sie ermuntern, das Thema anzupacken. Je eher Sie es tun, desto mehr Optionen stehen Ihnen offen. Was Ihr Wohneigentum betrifft, unterstützen wir Sie gerne mit unserer Erfahrung.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Walde".

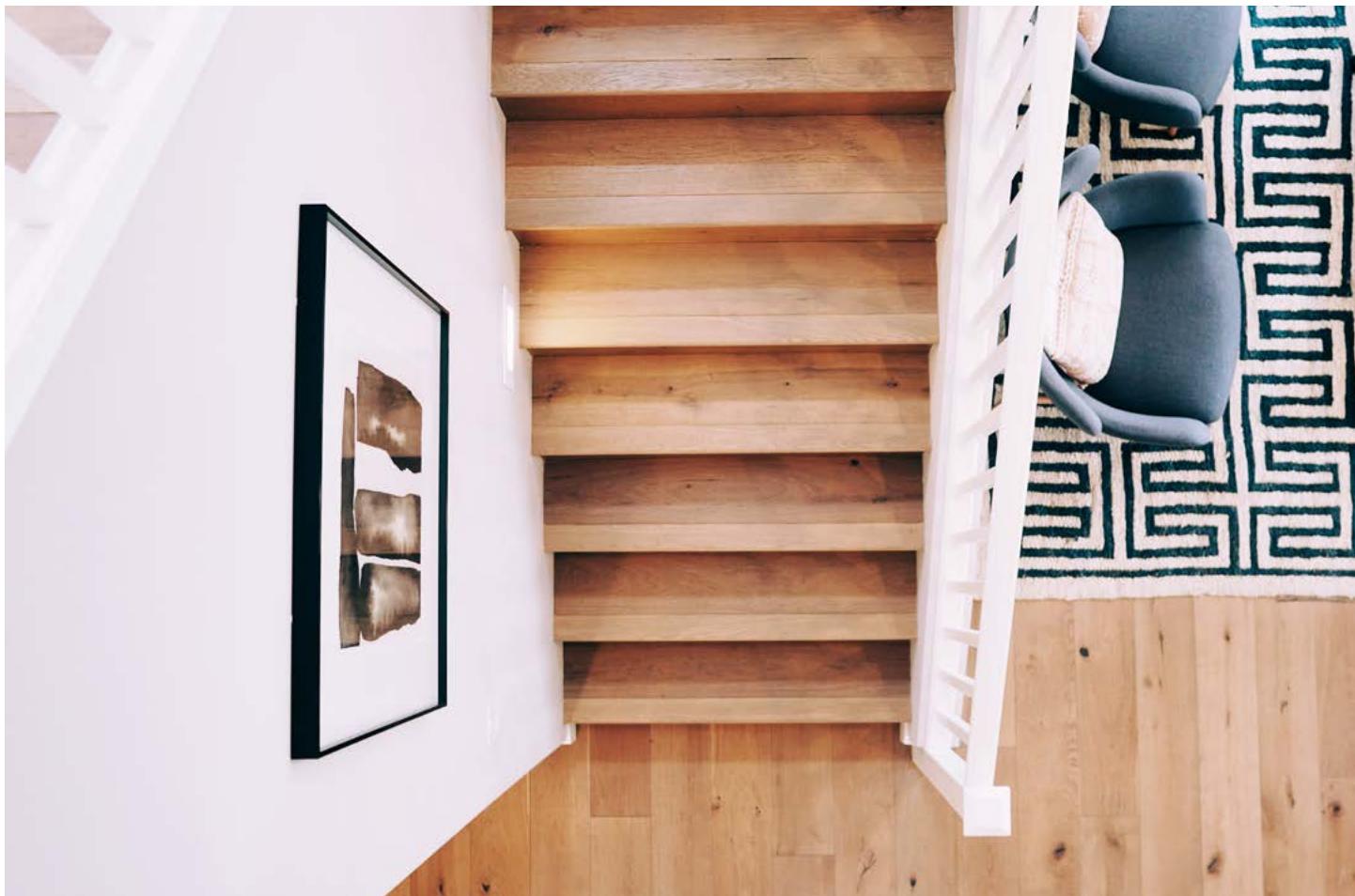
Claudio F. Walde
CEO



Der Weg zur idealen Wohnform im Alter

Das «Älterwerden» hat sich in den letzten Jahren radikal verändert. «Ü60» ist längst nicht mehr alt, und auch «Ü70» kann noch viele Jahre mächtig Spass machen. Dennoch setzen sich immer mehr Menschen bereits ab fünfzig mit dem Wohnen im Alter auseinander. Wohneigentümern bieten sich verschiedene Möglichkeiten. Welche die beste ist, entscheiden Sie.

4



Ab fünfzig denken viele Menschen laut darüber nach, wo und wie sie dureinst leben möchten. Die ideale Wohnform wird diskutiert, die aktuelle Wohnsituation zur Debatte gestellt. Träumen Sie vom Leben an der Wärme oder von einer Alters-WG? Von ausgedehnten Reisen oder dem Hüten einer reichen Enkelschar? Ob Umzug oder Verbleib in den eigenen vier Wänden: Finanzielle Überlegungen gewinnen an Bedeutung, und praktische Aspekte wie die örtliche Lage, die Grösse und altersgerechte Auslegung müssen bedacht werden. Ihre Wünsche und Bedürfnisse sind so individuell wie Sie. Doch in drei Punkten stimmen die meisten überein: Die Wohnkosten sollen tief, der Komfort hoch sein – und alle wünschen sich, den Haushalt bis ins hohe Alter selbstständig führen zu können.

Vorteil Wohneigentum

Als Wohneigentümer befinden Sie sich in einer bevorzugten Ausgangslage. Allenfalls profitieren Sie im Alter von einer tiefen finanziellen Belastung, wenn die Hypothek zumindest teilweise zurückbezahlt ist oder – im Falle eines Verkaufs – von einem stattlichen Kapital, das Sie nach Belieben verwenden können: Für eine neue Wohnform oder eine altersgerechte Wohnung, zur Erhaltung oder sogar Verbesserung des Lebensstandards und zur Verwirklichung neuer Lebenspläne.

Den richtigen Zeitpunkt finden

Die grösste Herausforderung besteht darin, die Ideen anzupacken, solange es Freude macht. Statistisch gesehen nimmt die Bereitschaft für eine Veränderung – trotz der einst gefassten Vorsätze – mit zunehmendem Alter ab. Loslassen fällt schwer; entsprechend erfolgt fast die Hälfte der Umzüge im Alter nicht mehr ganz freiwillig, sondern weil die Wohnung und das Haus schlicht zu gross geworden sind und es aus gesundheitlichen oder finanziellen Gründen nicht mehr geht. Damit es nicht soweit kommt, empfehlen wir, einen Wohncheck durchzuführen – und zwar, sobald Sie sich das erste Mal mit dem Wohnen im Alter auseinandersetzen und erste Ideen entwickeln. Wie das geht? Lesen Sie weiter.

5



«Der häufigste Grund für einen Umzug ist: Das Haus oder die Wohnung ist zu gross, zu teuer oder zu aufwendig im Unterhalt.»

Stefan Felber
Leiter Region Zentralschweiz

Wohncheck Teil 1: Die Grundlage

Was für Möglichkeiten stehen Ihnen offen, und welche Rolle spielt Ihr bestehendes Wohneigentum dabei?

Schritt 1

Einen Finanzplan erstellen

Beginnen Sie mit einer finanziellen Auslegungsordnung – Finanzen und Lebensplanung gehen Hand in Hand. Erstellen Sie mit Hilfe eines Experten einen Finanzplan für die nahe und ferne Zukunft. Erarbeiten Sie verschiedene Szenarien in Bezug auf die Rentenbezüge sowie den Kapitalverzehr mit und ohne Wohneigentum. Prüfen Sie die Tragbarkeit des Wohneigentums nach der Pensionierung mit einem in der Regel 30 bis 40 Prozent tieferen Einkommen.

6

Schritt 2

Marktwert und Investitionsbedarf schätzen

Lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihres Wohneigentums und den in Zukunft erforderlichen Investitionsbedarf schätzen, denn darin liegt viel Kapital. Klären Sie ab, wie konkret bei den Nachkommen Interesse am elterlichen Wohneigentum besteht und welche finanziellen und steuerlichen Konsequenzen eine entsprechende Lösung nach sich ziehen würde.

Schritt 3

Persönliche Prioritäten festlegen

Nun wenden Sie sich Ihren individuellen Bedürfnissen, Prioritäten und Wünschen für die nächsten Jahre zu. Dabei sind emotionale Überlegungen ebenso wichtig wie rationale Entscheidungen. Steht der Verbleib in den eigenen vier Wänden im Vordergrund, prüfen Sie die aktuelle Wohnsituation bezüglich Alterstauglichkeit. Steht hingegen der Wunsch nach einer Veränderung an, konkretisieren Sie Ihre Vorstellungen detailliert.

Schritt 4

Konkrete Optionen erkennen

Das Gesamtbild der finanziellen Verhältnisse zeigt Ihnen, welche Pläne realisierbar sind – und welche eher nicht. Ist der Verbleib im eigenen Haus aus finanzieller Sicht längerfristig sinnvoll? Lässt sich der Traum vom Leben an der Wärme tatsächlich verwirklichen? Sollten Sie Ihre bestehende Immobilie behalten und darin wohnen bleiben? Oder doch besser vermieten, vererben oder verkaufen? Prüfen Sie die Vor- und Nachteile aller Optionen im zweiten Teil des Wohnchecks – und, noch besser, unter fachkundiger Beratung.



«Das Angebot an Wohnraum, der auf die Bedürfnisse von älter werdenden Menschen ausgerichtet ist, wächst in Form von Miet- und Eigentumswohnungen. Es lohnt sich, die Angebote im Auge zu behalten und zu prüfen.»

Leslie Kempter-Schibler, Leiterin Neubau





8



Wohncheck Teil 2: Die Optionen

Vermieten, vererben oder verkaufen?
Im zweiten Teil des Wohnchecks prüfen
Sie die Vor- und Nachteile

1 Verbleiben

Der Verbleib in der vertrauten Umgebung erscheint für viele Menschen die angenehmste Option. Erinnerungen bleiben wach, die Mühen eines Umzugs bleiben erspart, und bei tiefer Hypothekbelastung sind die laufenden Wohnkosten gering. Allerdings ist die finanzielle Belastung durch Unterhalt und Umbauten nicht zu unterschätzen, das Kapital bleibt gebunden, eine steuerliche Benachteiligung durch den Eigenmietwert bleibt bestehen.

Tipp: Überprüfen Sie die realen Kosten, die bei einem Verbleib auf Sie zukommen – inklusive Investitionen in die «Alterstauglichkeit» Ihrer Immobilie.

2 Vermieten

Eine Vermietung erscheint attraktiv bietet auf den ersten Blick viel Flexibilität, denn Sie lässt eine allfällige Rückkehr und die Weitergabe in der Familie offen. Bei näherer Prüfung erweist sich die Vermietung jedoch selten als ideal. Wohnungen und Einfamilienhäuser sind keine klassischen Kapitalanlagen. Die Mietzinseinnahmen sind oft knapp kostendeckend und der Aufwand für die Verwaltung ist gross. Zudem wird die Bank unter Umständen auf der zusätzlichen Amortisation der Hypothek bestehen und allfällige erforderliche Investitionen nicht finanzieren.

Tipp: Machen Sie sich frühzeitig ein Bild der Mietzinseinnahmen, der Kosten und des Aufwandes einer Vermietung.

3 Vererben

Der viel gehegte Wunsch, das Wohneigentum in der Familie zu behalten, erfüllt sich wegen der hohen Immobilienpreise leider oft nicht. Entweder bekundet niemand konkretes Interesse oder derjenige, der es übernehmen möchte, ist finanziell nicht in der Lage, die anderen (marktgerecht) auszuzahlen.

Tipp: Klären Sie innerhalb der Familie frühzeitig ab, ob jemand ernsthaftes Interesse hat und ob der finanzielle Ausgleich beziehungsweise die Auszahlung der übrigen Erben gewährleistet werden kann.

4 Verkaufen

Was beim ersten Gedanken emotional oft am schwierigsten scheint, erweist sich aus persönlichen, familiären und finanziellen Gründen häufig als beste Lösung: Bei einem Verkauf wird viel Eigenkapital frei – und häufig wird das emotionale Loslassen mit einer neu gewonnenen Freiheit belohnt.

Tipp: Zeitdruck wirkt sich beim Immobilienverkauf meistens nachteilig auf den Preis aus. Treffen Sie die Abklärungen für einen möglichen Verkauf frühzeitig – selbst wenn Sie sich mit dem Entscheid noch Zeit lassen möchten.

Was ist der beste Zeitpunkt für einen Verkauf, wie erzielen Sie den bestmöglichen Preis und wie gestalten Sie die Grundstücksgewinnsteuer optimal? Wir helfen Ihnen bei diesen Überlegungen gerne mit einem kostenlosen Beratungsgespräch.





Interview

12



Sandra Iten, Immobilienberaterin und Leiterin Region linke Zürichsee-Seite, weiss aus Erfahrung, mit welchen Fragen sich Wohneigentümer mit den Jahren beschäftigen. Seit 2003 ist sie täglich an vorderster Front mit ihnen in Kontakt.

Früher oder später müssen die meisten Menschen die Wohnsituation einer neuen Lebensphase anpassen. Welches sind die häufigsten Gründe?

Heute gibt es ja immer mehr attraktive Angebote und viele Möglichkeiten, die Wohnform den unterschiedlichen Lebensphasen anzupassen. Vielleicht deshalb haben wir zunehmend Auftraggeber im Alter zwischen 60 und 75 Jahren, die als Verkaufsgrund angeben, dass sie einfach Lust und Freude hätten, nochmals neu zu starten, von einem, zum Beispiel zu grossen, alten Haus in eine topmoderne Wohnung, vom Land in die Stadt oder von der Schweiz ins Ausland zu ziehen. Genauso viele passen die Wohnsituation aber nach wie vor erst an, wenn es aus gesundheitlichen oder anderen Gründen nicht mehr anders geht.

Vielen Menschen graut der Gedanke an den Wegzug von einem geliebten Wohnort, unabhängig vom Alter. Andere freuen sich auf eine Veränderung. Was kann man tun, damit es einem im Alter leichter fällt?

Bei unseren Kunden beobachten wir immer wieder, dass Veränderungen denjenigen Menschen leichter fallen, die im Leben mehrfach umgezogen und viel gereist sind – und auch denjenigen, die sich im Verlauf des Lebens immer wieder freiwillig von Dingen getrennt haben. Sei es nur, dass sie Schränke und Keller regelmässig «ausgemistet» haben. Ich denke, das ist eine gute Übung (lacht).

Wenn ich mich im Alter von sechzig, siebzig Jahren entscheide, die Wohnsituation zu verändern: Ist es sinnvoller etwas Neues zu kaufen oder zu mieten?

Das ist in erster Linie eine Frage der finanziellen Verhältnisse und Möglichkeiten, in zweiter Linie der persönlichen Präferenzen. Benötigt man das frei werdende Kapital für den Erhalt des Lebensunterhalts oder möchte man ihn sogar verbessern? Was macht aus steuerlicher Sicht mehr Sinn? Will man dereinst etwas vererben? Wichtig ist, dass man nicht einfach aus dem Bauch heraus entscheidet, sondern das Dafür und Dagegen genau anschaut.

«Wichtig ist, dass man nicht einfach aus dem Bauch heraus entscheidet.»

Sandra Iten, Leiterin Region linke Zürichsee-Seite

13

Ein zentrales Thema ist die finanzielle Tragbarkeit von Wohneigentum im Alter. Man hört und liest immer wieder von der «Altersguillotine». Wie erleben Sie diese im Immobilienalltag?

Ja, sobald man ein gewisses Alter erreicht, in Pension geht und sich das Einkommen verringert, prüfen die Banken die Tragbarkeit von Wohneigentum sehr genau. Besonders bekommen dies Wohneigentümer zu spüren, wenn eine Sanierung ansteht oder wenn sie «altersgerecht» umbauen wollen und dazu keinen Hypothekarkredit mehr erhalten. Auch deshalb sollte man die persönliche Wohnsituation immer wieder überprüfen.



Erfahrungsbericht

«Der Neuanfang wirkt wie ein Jungbrunnen»

Fünfeinhalb Zimmer auf einer Etage, ein Lift, drei Minuten von der S-Bahn-Station entfernt und eine gepflegte Umgebung, für die gesorgt wird: Das Ehepaar Ursula und Bruno Frehner, beide Mitte sechzig, sind in ihrem neuen Zuhause in einer Zürcher Agglomerationsgemeinde total zufrieden. Sie haben das Einfamilienhaus in Mönchaltorf verkauft und sind hierher in eine moderne Eigentumswohnung gezogen. Warum schon jetzt und nicht erst in zehn, fünfzehn Jahren? «Wir wollten das Wohnen im Alter rechtzeitig an die Hand nehmen und umziehen, solange es Spass macht. Unser Bekanntenkreis war total überrascht.»

Das lebhafte Paar fand es bereichernd, sich in diesem Alter nochmals ein neues Lebensumfeld zu schaffen. Es war den beiden schon immer wichtig, ihre Entscheidungen im Leben möglichst autonom zu treffen. Wohl bemerkt aber immer erst nach gründlicher Überlegung. Nun blicken die Frehnern gelassen in die Zukunft. Sie haben sichtlich Freude am neuen Leben. Ein Neuanfang wirkt eben oft wie ein Jungbrunnen.

15



«Oft wirkt ein Neuanfang wie ein Jungbrunnen. Das haben mir schon einige Kunden anvertraut.»

Nicolas Schnetzer,
Leiter Region Zürich Nord

Ihre ideale Wohnform im Alter

Haben Sie Lust auf eine Veränderung?

Ja

Nein

Möchten Sie das bestehende Wohneigentum für sich selber behalten oder bekunden Ihre Nachkommen echtes Interesse daran?

Ja

Nein

Dann ist die Vermietung eventuell die beste Lösung.

Dann bietet sich ein Verkauf an.

Ist Ihre derzeitige Wohnsituation auch dann noch passend, wenn Sie körperlich eingeschränkt sind (Treppen, Haus- und Gartenarbeit, Erreichbarkeit)?

Ja

Nein

Dann steht einem Verbleib in Ihrer vertrauten Umgebung nichts im Weg.

Dann sollten Sie einen entsprechenden Umbau oder einen Umzug in Erwägung ziehen.

16

+ Vorteile

- Nachkommen können das Haus/die Wohnung übernehmen
- Sie können jederzeit zurückkehren
- Zusatzeinkommen durch Mieteinnahmen
- Zukünftige Wertsteigerung der Immobilie

+ Vorteile

- Freiwerdendes Kapital
- Realisierung der in der Regel beachtlichen Wertsteigerung
- Wegfall von allen Eigentümerpflichten
- Beflügelnder Neuanfang

- Nachteile

- Endgültige Trennung von der vertrauten Umgebung
- Das Haus/die Wohnung kann nicht vererbt werden
- Aufwand für die Auflösung des langjährigen Haushalts

- Nachteile

- Zeitliche und finanzielle Belastung durch Verwaltung
- Kapital bleibt gebunden
- Steuerliche Belastung
- Leerstands- und Marktrisiko
- Vermietung ist oft nicht kostendeckend

+ Vorteile

- Erinnerungen bleiben wach
- Möglichkeit für betreutes Wohnen zu Hause
- Nachkommen können das Haus/die Wohnung übernehmen
- Geringe laufende Wohnkosten bei tiefer Hypothekarbelastung

- Nachteile

- Ein Umzug kann eventuell nicht mehr selbstbestimmt erfolgen
- Finanzielle Belastung durch Unterhalt, Erneuerungsbedarf oder Investitionen in altersgerechten Ausbau
- Kapital bleibt gebunden
- Steuerliche Benachteiligung durch Eigenmietwert

Je früher Sie eine solche Veränderung angehen, desto leichter fällt es Ihnen.

Wir helfen Ihnen gerne dabei, Ihre optimale Wohnform im Alter zu finden.





Unser Team hat schon viele Menschen auf dem Weg zur idealen Wohnform begleitet. Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung.

Kontaktieren Sie uns.

19

Impressum

Gesamtleitung in
Text, Gestaltung und Druck:
Walde Immobilien AG
Zollikon

Bilder:
Gian Marco Castelberg
Marco Blessano Fotografie
Nique Nager Fotografie
Adobe Stock, Getty Images

Weitere Informationen:
Walde Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon

+41 44 396 60 60
info@walde.ch
walde.ch

Gut vernetzt



Geschäftsstellen

Arosa +41 81 544 81 71 graubuenden@walde.ch	Flims +41 81 544 81 71 graubuenden@walde.ch	Sursee +41 41 929 59 59 sursee@walde.ch	Zug +41 41 727 82 82 zug@walde.ch	Neubau +41 44 396 60 10 neubau@walde.ch
Baden +41 56 520 70 70 baden@walde.ch	Kloten +41 44 534 61 61 kloten@walde.ch	Thalwil +41 44 722 61 00 thalwil@walde.ch	Zollikon +41 44 396 60 30 zollikon@walde.ch	Hauptsitz Walde Immobilien AG Zollikerstrasse 65 CH-8702 Zollikon
Chur +41 81 544 81 71 graubuenden@walde.ch	Luzern +41 41 227 30 30 luzern@walde.ch	Uster +41 44 905 40 90 uster@walde.ch	Anlageimmobilien +41 44 396 60 80 anlageimmobilien@walde.ch	+41 44 396 60 60 info@walde.ch walde.ch