

Swiss Life-Ratgeber

In Zusammenarbeit mit dem Beobachter-Verlag

Die eigenen vier Wände.



Inhalt

3 Das richtige Objekt

Endlich ein separates Büro und für jedes Kind ein eigenes Zimmer. Kein lauter Nachbar oben dran und ein Garten, in dem man jederzeit grillieren kann. Den Traum vom Eigenheim träumen viele.

5 Finanzierung

Mindestens 20 Prozent Eigenkapital, den Rest als Hypothek – das die einfache Formel für die Finanzierung Ihres Eigenheims. Machen Sie sich aber auch Gedanken über die Zukunft.

9 Nach dem Einzug

Wer ein Eigenheim hat, hat immer wieder was zu überlegen. Wie erhalte ich den Wert der Immobilie? Was ist die günstigste Art, die Hypothek zu amortisieren? Worauf achten bei der Erneuerung?

13 Wohnfragen im Alter

Betreten Sie die Kinderzimmer nur noch, um Staub zu wischen? Wird der Weg ins nächste Kino zu beschwerlich? Dann ist es Zeit, sich Gedanken über Ihr zukünftiges Zuhause zu machen.

Weitere Infos

Beobachter-Ratgeber

- Reto Westermann, Üsé Meyer: Der Weg zum Eigenheim. Kauf, Bau, Finanzierung, Unterhalt. Zürich 2010
- Reto Westermann, Üsé Meyer: Mein Haus energetisch sanieren. Komfort verbessern, Kosten senken, Klima schützen. Zürich 2010
- Claude Chatelain, Bernhard Kislig: Steuern leicht gemacht. Praktisches Handbuch für Angestellte, Selbständige und Eigenheimbesitzer. Zürich 2011

Internet

- www.beobachter.ch/swisslife
Weitergehende Infos und Hilfsmittel; Rechtsberatung unter www.beobachter.ch/beratung
- www.comparis.ch
Hypotheken vergleichen und Offerten online einholen
- www.hindernisfrei-bauen.ch
Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
- www.shev.ch
Hauseigentümergeverband Schweiz; Infos, HEV-Hypothek
- www.swisslife.ch/de/hypo
Aktuelle Zinsen für Hypotheken
- www.swisslife.ch/wohneigentum
Infos rund ums Eigenheim

DAS RICHTIGE OBJEKT

Vom Traum zur Realität

Endlich ein separates Büro und für jedes Kind ein eigenes Zimmer. Kein lauter Nachbar oben dran und ein Garten, in dem man jederzeit grillieren kann. Den Traum vom Eigenheim träumen viele.

Traumhäuser besichtigen, die man sich dann doch nicht leisten kann, ist frustrierend. Stellen Sie deshalb als Erstes eine grobe Rechnung an, um den Preisrahmen zu bestimmen. So können Sie das umfangreiche Angebot besser sichten.

» Stichwort «Immobilienpreise»

Immobilienpreise werden von Angebot und Nachfrage bestimmt. Deshalb zahlt man für eine Wohnung in der Stadt Zürich gleich viel wie für ein frei stehendes Haus mit Umschwung im Rafzerfeld. Ob der vom Verkäufer verlangte Preis reell ist, können Sie rasch im Internet überprüfen (www.iazicifi.ch; Kosten: 300 bis 350 Franken).

Die Tragbarkeitsrechnung

Wie viel Eigenheim Sie sich leisten können, ermitteln Sie am einfachsten auf der Homepage Ihrer Bank oder Versicherung. Die meisten Finanzinstitute bieten Rechner an, in die Sie Ihre Eckdaten eingeben können. Als tragbar gilt eine Liegenschaft, wenn die Wohnkosten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen. Wie gerechnet wird, sehen Sie im Kasten auf Seite 4. Die Tragbarkeitsrechnung geht von durchschnittlichen, langjährigen Zinssätzen aus,

die deutlich über den publizierten liegen. So wird sichergestellt, dass Sie sich Ihr Eigenheim auch noch leisten können, wenn die Zinsen steigen.

So suchen Sie effizient

Das Immobilienangebot in Zeitungen und im Internet ist gross. Bevor Sie Dutzende von Objekten besichtigen, erstellen Sie am besten ein klares Anforderungsprofil für Ihr zukünftiges Zuhause. Dies die wichtigsten Kriterien:

Raumbedarf Wie viele Personen werden im neuen Haus wohnen? Brauchen Sie ein separates Büro, Platz für Gäste oder ein Hobby? Wie gross wird der Raumbedarf in fünf, in zehn Jahren sein? Möchten Sie später ausbauen können?

Standort Auf dem Land oder in der Stadt? Was soll der Ort bieten an Infrastruktur (Schulen, Kinderbetreuung, Einkauf, Sport, Kultur)? Wie lang darf der Arbeitsweg sein (mit ÖV oder Privatauto)? Welche Ansprüche haben Sie an Besonnung und Aussicht? Wie wichtig ist ein tiefer Steuerfuss?

Objekt Soll es ein frei stehendes Haus, ein Reihenhauseigentum sein? Wollen Sie eine Terrasse, einen Garten? Suchen Sie einen Altbau, ein neues Objekt, ein besonders ökologisches Haus? Welche Ansprüche haben Sie an den Innenausbau?

Beobachter

Verlag

DER SCHWEIZERISCHE
BEOBACHTER
Förlibuckstrasse 70
Postfach
8021 Zürich
© Axel Springer Schweiz AG

Texte: Käthi Zeugin
Produktion: Beobachter-Buchverlag,
Bruno Bolliger
Verlag: Roland Wahrenberger,
Verlagsleiter

FINANZIERUNG

Das Haus sicher finanzieren

Mindestens 20 Prozent Eigenkapital, den Rest als Hypothek – das die einfache Formel für die Finanzierung Ihres Eigenheims. Machen Sie sich aber auch Gedanken über die Zukunft.

Fallbeispiel: Tragbar oder nicht?

Milena und Fabian R. interessieren sich für eine Reihenhaussiedlung. Ein Eckhaus kostet 800 000 Franken, ein Mittelhaus 740 000 Franken. Zusammen verfügen die R.s über ein Bruttoeinkommen von 130 000 Franken, als Eigenkapital können sie 160 000 Franken einsetzen.

	Mittelhaus	Eckhaus
Ausgangslage		
Kaufpreis des Eigenheims	Fr. 740 000.–	Fr. 800 000.–
Eigenkapital	Fr. 160 000.–	Fr. 160 000.–
Jährliches Bruttoeinkommen	Fr. 130 000.–	Fr. 130 000.–
Fremdkapital		
– 1. Hypothek (65% vom Kaufpreis)	Fr. 480 000.–	Fr. 520 000.–
– 2. Hypothek (Differenz zwischen Fremdkapital und 1. Hypothek, max. 15% vom Kaufpreis)	Fr. 100 000.–	Fr. 120 000.–
Jährliche Kosten		
Zinskosten 1. Hypothek (5%*)	Fr. 24 000.–	Fr. 26 000.–
Zinskosten 2. Hypothek (6%*)	Fr. 6 000.–	Fr. 7 200.–
Amortisation**	Fr. 5 000.–	Fr. 6 000.–
Nebenkosten und Unterhalt (1% des Kaufpreises)	Fr. 7 400.–	Fr. 8 000.–
Total Jahreskosten	Fr. 42 400.–	Fr. 47 200.–
Anteil am Bruttoeinkommen	32,6%	36,3%

Ein Mittelhaus ist für das Ehepaar R. gerade noch tragbar, ein Eckhaus nicht.

* langjähriger Durchschnittszinssatz ** Rückzahlung 2. Hypothek über 20 Jahre

Zwischen 100 000 und 200 000 Franken, je nach gewünschtem Objekt, werden Sie als Eigenkapital schon beisteuern müssen. Das können Bankguthaben sein, Geld aus dem Verkauf von Wertschriften, Guthaben der 2. und 3. Säule, ein Erbvorbezug oder ein Privatdarlehen.

Langfristige Planung lohnt sich. So führt ein Wertschriftenverkauf unter Zeitdruck oft zu Verlusten. Und wer grössere Summen vom Sparkonto bezieht, muss Kündigungsfristen einhalten, sonst fallen Gebühren an. Es sei denn, man schliesst den Hypothekarvertrag mit der Bank ab, bei der die Konten liegen.

- **Setzen Sie nicht alle Ihre Ersparnisse ein. Überlegen Sie sich gut, ob Sie auf längere Frist Einschränkungen bei Freizeit und Ferien auf sich nehmen wollen. Und behalten Sie eine genügend grosse Reserve für Unvorhergesehenes.**

Pensionskassengeld einsetzen

Möchten Sie Guthaben der 2. Säule für die Finanzierung Ihres Eigenheims einsetzen, haben Sie zwei Möglichkeiten:

Vorbezug Wie hoch die Summe ist, die Sie vorbezahlen können, sehen Sie im Pensionskassenausweis. Der Vorbezug vergrössert Ihr Eigenkapital und reduziert die Hypothekar-

belastung. Der Nachteil dabei: Auch Ihr Alterskapital bei der Pensionskasse wird kleiner, einige Kassen kürzen zudem die Leistungen bei Tod und Invalidität.

- **Sind Sie verheiratet, brauchen Sie für einen Vorbezug die schriftliche Zustimmung Ihres Ehemanns, Ihrer Gattin.**

Verpfändung Wenn Sie Ihr Pensionskassenguthaben verpfänden, bleiben Versicherungsschutz und Alterskapital erhalten. Das Guthaben dient dem Finanzinstitut als Sicherheit und dieses gewährt Ihnen bis zu 90 Prozent des Kaufpreises als Hypothek. Das bedeutet aber auch eine höhere Zinsbelastung.

Alles in allem fahren Sie mit der Verpfändung besser. Ein Vorbezug kann unter Umständen Ihre Altersvorsorge gefährden, zum Beispiel wenn Sie nach einem Stellenverlust die Liegenschaft unter dem Kaufpreis verkaufen müssen. Und im Alter reichen die reduzierten Leistungen der Pensionskasse oft nicht, um das Haus zu halten.

- **Auch Geld aus der Säule 3a kann für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum verwendet werden. Die Bedingungen sind in etwa dieselben wie bei Guthaben der 2. Säule.**

Erbvorbezug und Privatdarlehen

Beim Erbvorbzug überlassen Ihnen Ihre Eltern einen bestimmten Betrag schon zu Lebzeiten; diesen müssen Sie sich laut Gesetz bei der späteren Erbteilung anrechnen lassen (Ausgleichspflicht). Schriftlich können die Eltern aber auch das Gegenteil bestimmen.

Beachten Sie folgende Punkte, damit es nicht zu Streit mit anderen Erben kommt:

- Die Eltern sollen schriftlich festhalten, ob und in welchem Umfang Sie sich den Erbvorbzug anrechnen lassen müssen.
- Der Pflichtteil der anderen Erben darf nicht beeinträchtigt werden.
- Transparenz beugt Streit vor: Informieren Sie Ihre Geschwister über den Erbvorbzug und die Bedingungen.

Anstelle eines Erbvorbzugs können die Eltern – oder sonst jemand aus dem Bekanntenkreis – Ihnen ein Darlehen gewähren. Meist zahlen Sie dafür einen Zins, oft ähnlich hoch wie für erste Hypotheken. Dieses «fremde» Geld wird von den Finanzinstituten in der Regel als Eigenkapital akzeptiert. Wichtig ist ein Darlehensvertrag, in dem Laufzeit, Zinsen und Fälligkeit der Zinsen klar geregelt sind. Lassen Sie den Vertrag von einem Notar oder einer Anwältin prüfen.

- **Vereinbaren Sie eine Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten, damit Sie genügend Zeit haben, wenn nötig die Finanzierung neu zu regeln. Ist im Darlehensvertrag nichts festgehalten, können Privatdarlehen jederzeit mit einer Frist von nur sechs Wochen gekündigt werden.**

Der richtige Hypotheken-Mix

Bei der Wahl der Hypothek lässt sich viel Geld sparen; schon ein Zinsunterschied von 0,25 Prozent macht 1000 Franken oder mehr pro Jahr aus.

Welche Hypothek wählen? Am besten verschaffen Sie sich eine erste Übersicht über das Angebot im Internet (siehe Links auf Seite 2 und 7). Welches Modell Sie wählen, hängt von Ihren Bedürfnissen ab.

- Am flexibelsten sind Sie mit einer **variablen Hypothek**. Allerdings besteht immer das Risiko eines Zinsanstiegs.
- Eine **Festhypothek** wählen Sie, wenn Ihnen planbare Wohnkosten wichtig sind. Während der Laufzeit (von 1 bis 15 Jahren) bleibt der Zinssatz fest. Ein frühzeitiger Ausstieg allerdings ist mit hohen Kosten verbunden.
- Mit **Libor-Hypotheken** profitieren Sie rasch, wenn die Zinsen sinken. Zinserhö-

Fünf Schritte zur richtigen Hypothek

- 1. Erste Offertrunde** Schicken Sie ein Dossier mit allen Angaben zum Objekt und zu Ihrer finanziellen Situation an Ihre Hausbank und zwei, drei weitere Anbieter (eine Checkliste finden Sie unter www.beobachter.ch/swisslife). Verlangen Sie Offerten für verschiedene Hypothekenmodelle und setzen Sie dafür eine Frist von einer Woche.
- 2. Günstigstes Angebot ermitteln** Am besten geht das mit einer Excel-Tabelle, in die Sie die Zahlen der Anbieter eintragen.
- 3. Zweite Offertrunde** Schicken Sie allen Anbietern das günstigste Angebot (anonymisiert) und bitten Sie um eine zweite Offerte. Setzen Sie auch dafür eine Frist.
- 4. Persönliches Gespräch** Wählen Sie dafür drei Anbieter aus. Klären Sie offene Fragen und bringen Sie letzte Argumente für noch günstigere Konditionen vor.
- 5. Vertrag abschliessen** Haben Sie sich für einen Anbieter entschieden, lassen Sie den Vertrag aufsetzen. Achten Sie darauf, dass alle ausgehandelten Punkte darin festgehalten sind.

Wichtig: Sagen Sie den anderen Anbietern erst ab, wenn Sie von Ihrem Favoriten eine schriftliche Zusicherung mit allen ausgehandelten Konditionen haben.

hungen schlagen jedoch ebenso rasch durch. Gegen eine Aufprämie kann man eine Obergrenze (Cap) vereinbaren. Achten Sie auf möglichst kurze Laufzeiten, damit Sie ohne Probleme in ein anderes Modell wechseln können.

- Gut dosieren lässt sich das Zinsrisiko mit **Kombihypotheken**: zum Beispiel mit einer Libor- und einer Festhypothek oder mit zwei Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Wer bietet Hypotheken an? Die Banken decken über 90 Prozent des Hypothekengeschäfts ab. Auch die grösseren Versicherer bieten Hypotheken an. Sie beschränken sich meist auf variable und Festhypotheken und bieten bei längeren Laufzeiten oft günstigere Konditionen.

Auf einfache Weise kommen Sie im Internet zu Hypothekarangeboten (beispielsweise www.homegate.ch oder www.comparis.ch). Beide arbeiten mit mehreren Banken und Versicherern zusammen.

- » **Stichwort «Yen-Hypothek»**
Hände weg von Hypotheken unbekannter Anbieter, die in Inseraten mit extrem günstigen Zinsen locken. Solche Hypotheken sind meist über ausländische Währungen finanziert. Ändert der Währungskurs, kann dies zu massiven Zinserhöhungen führen. Das Risiko lohnt sich nicht!

Absicherung für die Zukunft

Die Finanzierung ist unter Dach und Fach. Haben Sie sich auch überlegt, was ist, wenn

NACH DEM EINZUG

Von Amortisation bis Unterhalt

Wer ein Eigenheim hat, hat immer wieder was zu überlegen. Wie erhalte ich den Wert der Immobilie? Was ist die günstigste Art, die Hypothek zu amortisieren? Worauf achten bei der Erneuerung?

Fallbeispiel: Risikoversicherung

Familie H. hat eine Festhypothek von 800 000 Franken; bei einem Zins von 4,5 Prozent zahlt sie dafür 36 000 Franken pro Jahr. Sollte Herr H. sterben, wären nur noch 500 000 Franken Hypothek tragbar. Würde er erwerbsunfähig, dürfte die Belastung 18 000 Franken pro Jahr nicht übersteigen. Die Offerte der Versicherung:

Variante 1		Variante 2	
Todesfallkapital: gleichbleibend Fr. 300 000.–	Fr. 1799.–	Todesfallkapital: über 25 Jahre auf null sinkend	Fr. 854.–
Erwerbsunfähigkeitsrente: Fr. 18 000.– pro Jahr	Fr. 1134.–	Erwerbsunfähigkeitsrente: Fr. 18 000.– pro Jahr	Fr. 1134.–
Total Prämie pro Jahr	Fr. 2933.–	Total Prämie pro Jahr	Fr. 1988.–

der oder die (Haupt-)Erwerbstätige in Ihrer Partnerschaft erwerbsunfähig wird oder gar stirbt? Mit einer Risikoversicherung können Sie sicherstellen, dass Ihr Heim auch dann noch finanzierbar bleibt. Die Prämien dafür gehören unbedingt in Ihr Budget. Und das sollten Sie beim Abschluss bedenken:

- Wählen Sie die Versicherungssumme nicht zu tief.
- Wenn Sie die Hypothek sukzessive amortisieren, können Sie eine Police mit abnehmender Versicherungssumme wählen. Das ist einiges günstiger.

- Auch ein gut verdienender Familienvater kann in Schwierigkeiten geraten, wenn seine Frau stirbt und er die Kinderbetreuung bezahlen muss. Eine Absicherung für Mann und Frau (Police auf zwei Leben) kommt nicht viel teurer zu stehen.

- **Was in Ihrer Situation die richtige Lösung ist, hängt von vielen Faktoren ab. Lassen Sie sich beraten. Ein Hauskauf ist der richtige Moment für eine umfassende Standortbestimmung.**

Die meisten Hausbesitzer sind sich im Klaren, dass sie Rücklagen für den Unterhalt und die Nebenkosten bilden sollten. Wie viel das sein muss, darüber gibt es unterschiedliche Theorien. Bewährt hat sich, für Reparatur- und Renovationsarbeiten, Betriebskosten (Öl, Gas, Strom etc.) und Versicherungen jährlich rund ein Prozent des Kauf- oder Bau-preises auf die Seite zu legen. Wer einen Altbau besitzt, in dem jederzeit eine grössere Reparatur anfallen kann, sollte den Prozentsatz erhöhen.

- Diese Rücklagen reichen aus, um den Wert Ihres Eigenheims zu erhalten, nicht aber für Aus- und Umbauten oder wertvermehrende Investitionen.

Steuergünstiger Unterhalt

Nicht nur die Hypothekarzinsen, auch die Aufwendungen für den Unterhalt Ihrer Liegenschaft können Sie in der Steuererklärung vom Einkommen abziehen. Vorausgesetzt, es handelt sich um werterhaltenden Unterhalt, also beispielsweise um den Ersatz der alten Badewanne durch eine neue. Bauen Sie zusätzlich noch eine separate Duschkabine ein, dürfen Sie nicht die ganzen Kosten abziehen.

» Stichwort «Energetisch sanieren»

Mehr Wohnkomfort und tiefere Nebenkosten – unter dem Strich lohnt es sich, das Eigenheim energetisch zu sanieren. Aktuell ist eine energetische Sanierung besonders interessant: Bis 2019 stellt der Bund dafür Fördergelder bereit, jährlich sind es zwischen 280 und 300 Millionen Franken (mehr dazu erfahren Sie unter www.dasgebaeudeprogramm.ch). Zusätzlich gibt es verschiedene Förderprogramme von Kantonen, Gemeinden und Energielieferanten (mehr Infos unter www.energiefranken.ch).

Pauschale oder Auslagen? In den meisten Kantonen können Sie jedes Jahr wählen, ob Sie die Pauschale oder die tatsächlichen Auslagen abziehen. Die Pauschalen sind kantonale unterschiedlich hoch, vielerorts gilt: 10 Prozent des Eigenmietwerts für Objekte, die jünger sind als 10 Jahre, 20 Prozent für ältere Objekte. Mit guter Planung lässt sich einiges an Steuern sparen.

- Am ungünstigsten ist es, jedes Jahr etwa so viel für Unterhalt auszugeben, wie man mit der Pauschale sowieso abziehen könnte.
- Besser ist es, einige Arbeiten zusammenzunehmen und in einem Jahr die hohen tat-

Plus und Minus: direkte und indirekte Amortisation

	Direkte Amortisation	Indirekte Amortisation
Vorteil	Sukzessive Reduktion der Hypothekarbelastung	Höhere steuerliche Abzüge für Hypothekarzinsen und für die 3a-Einzahlung
Nachteil	Tieferer Steuerabzug wegen Reduktion der Hypothekarzinsen	Gleichbleibend hohe Hypothekarbelastung

sächlichen Auslagen abzuziehen, in den andern Jahren die Pauschale.

- Kosten, die Ihr steuerbares Einkommen übersteigen, können Sie nicht abziehen. Legen Sie also grössere Renovationen zeitlich so, dass sie einen Jahreswechsel einschliessen. Dann können Sie die Abzüge auf zwei Steuerperioden verteilen.

» **Stichwort «Kostenvoranschlag»**

Wer keinen schriftlichen Kostenvoranschlag verlangt, stellt dem Handwerker sozusagen einen Blankocheck aus und muss dessen volle Arbeit und alle Aufwendungen zahlen. Mit Kostenvoranschlag gilt: Bei einer fixen Preisangabe müssen Sie keine höhere Rechnung akzeptieren, auch wenn sich die Arbeit als aufwendiger herausstellt. Beim ungefähren Kostenvoranschlag darf die Rechnung höchstens 10 Prozent höher sein – so eine allgemein anerkannte Faustregel.

Richtig amortisieren

Die zweite Hypothek muss zurückgezahlt werden, in der Regel über 20 Jahre. Dazu gibt es zwei Varianten.

Direkte Amortisation Sie zahlen die Schuld in regelmässigen Raten ab. Dadurch reduzieren sich die Hypothek und Ihre Zinsbelas-

tung. Der Nachteil: Auch der Betrag, den Sie in der Steuererklärung abziehen können, wird kleiner.

Indirekte Amortisation Den Amortisationsbetrag überweisen Sie auf ein 3a-Vorsorgekonto oder investieren ihn in eine 3a-Police. Das Kapital bleibt bis zum Erreichen des Pensionsalters gebunden. Dann wird das Geld bezogen und die ganze zweite Hypothek aufs Mal zurückgezahlt. Das hat einige Vorteile: Der Betrag, den Sie für Hypothekarzinsen in der Steuererklärung abziehen können, bleibt die ganze Zeit über gleich hoch. Die in die Säule 3a investierte Summe können Sie ebenfalls steuerlich absetzen und profitieren erst noch von den Vorzugszinsen fürs 3a-Sparen.

- Am interessantesten ist die indirekte Amortisation bei höheren Einkommen und tiefen Hypothekarzinsen. Lassen Sie sich beraten, was in Ihrer familiären und finanziellen Situation am günstigsten ist.

Hypotheken erneuern

Den Hypothekenmarkt sollten Sie nie ganz aus den Augen verlieren. Je nach Art Ihres Hypothekarvertrags stehen andere Überlegungen im Zentrum.

Variable Hypothek Liegen die Zinssätze momentan tief, jedoch mit Aussicht auf einen

längerfristigen Anstieg? Dann wäre das allenfalls der richtige Zeitpunkt, auf eine Festhypothek umzusteigen. Planen Sie allerdings, Ihr Heim demnächst zu verkaufen, sollten Sie sich das gut überlegen. Denn dann müsste ein Käufer Ihren Vertrag übernehmen – und das kann je nach Zinsniveau ein Verkaufshindernis sein.

Fest- und Libor-Hypothek Beschäftigen Sie sich spätestens ein halbes Jahr vor Ablauf mit der aktuellen Zinssituation und den Prognosen. So haben Sie Zeit, wenn nötig Massnahmen einzuleiten, damit es nicht plötzlich finanziell eng wird.

» **Stichwort «Kreditüberprüfung»**

Nicht vergessen: Auch Ihr Vertragspartner wird sich bei Ablauf Ihrer Hypothek überlegen, ob er weiter mit Ihnen geschäften will. Möglicherweise offeriert er Ihnen die Erneuerung zu schlechteren Konditionen als bisher – zum Beispiel weil Ihre Liegenschaft an Wert verloren hat oder weil sich Ihre finanzielle Situation so verschlechtert hat, dass die Tragbarkeitsrechnung nicht mehr aufgeht.

Kombihypothek Typisch für solche Modelle ist, dass die einzelnen Bestandteile nicht

gleichzeitig zur Erneuerung fällig werden. Das erschwert den Wechsel des Anbieters. Kaum eine Bank oder Versicherung ist interessiert an einer halben Hypothek.

Den Anbieter wechseln? Ist Ihr Ansprechpartner kompetent und bietet Ihnen günstige Konditionen, werden Sie sich diese Frage kaum stellen. Dennoch: Nehmen Sie sich Zeit und prüfen Sie die aktuellen Angebote. Gehen Sie dabei gleich vor wie bei Ihrem ersten Abschluss einer Hypothek (siehe Seite 7). Macht Ihnen ein anderes Hypothekarinstitut eine deutlich günstigere Offerte, ist dies ein gutes Argument für die Verhandlungen mit Ihrem bisherigen Anbieter.

Die richtige Höhe der Hypothek

Lohnt es sich, nicht nur die zweite Hypothek, sondern auch einen Teil der ersten zu amortisieren? Oder ist das Geld besser anderweitig angelegt? Die Faustregel lautet: so viel amortisieren, dass Sie Ihr Eigenheim auch nach der Pensionierung problemlos finanzieren können.

Analysieren Sie also Ihre finanzielle Situation: Auf der Einnahmenseite stehen die Leistungen von AHV und Pensionskasse, vielleicht eine privat finanzierte Rente und Erträge aus weiterem Vermögen. Auf der Ausgabenseite fallen einige Posten weg (be-

Fallbeispiel: Wie weit amortisieren?

Anita und Fred Z. sind beide 55. Auf ihrer Eigentumswohnung lastet noch eine erste Hypothek von 500 000 Franken. Sollen sie diese belassen oder doch besser reduzieren? Herr und Frau Z. berechnen, dass sie mit der AHV-, der Pensionskassenrente und einem Teil Vermögensverzehr rund 77 000 Franken Jahreseinkommen zur Verfügung haben werden. Mehr als einen Drittel davon, also 26 000 Franken, sollte die Belastung durch das Eigenheim nicht ausmachen. Für Nebenkosten und Unterhalt rechnet das Ehepaar mit 7500 Franken pro Jahr.

Sinnvolle Höhe der Hypothek

Maximale Belastung	Fr. 26 000.-
- Nebenkosten und Unterhalt	- Fr. 7 500.-
Hypothekarzins	Fr. 18 500.-
Maximale Hypothek bei Zinssatz 5%*	Fr. 370 000.-

Herr und Frau Z. entscheiden sich, 80 000 Franken aus einer Erbschaft für die Rückzahlung der Hypothek zu verwenden. Zudem wollen sie bis zur Pensionierung jedes Jahr weitere 5000 Franken amortisieren.

* langjähriger Durchschnittszinssatz

zufolge Auslagen, Prämie für Erwerbsausfallpolice), andere kommen dazu (höhere Krankheitskosten, eine Renovation). Wie viel Hypothek ist da noch möglich? Für eine erste grobe Berechnung können Sie sich an der Tragbarkeitsrechnung orientieren (siehe Seite 4). Für eine genauere Analyse, die auch Ihre Lebensplanung mit einbe-

zieht, brauchen Sie aber eine professionelle Beratung.

● **Je tiefer Ihre Hypothek, desto weniger Zinsen lassen sich in der Steuererklärung abziehen. Wichtiger ist aber die Tragbarkeit. Ist diese gesichert, können Sie steuerliche Überlegungen anstellen.**

WOHNFRAGEN IM ALTER

Wie wollen Sie mit 70 wohnen?

Betreten Sie die Kinderzimmer nur noch, um Staub zu wischen? Wird der Weg ins nächste Kino zu beschwerlich? Dann ist es Zeit, sich Gedanken über Ihr zukünftiges Zuhause zu machen.

Beschäftigen Sie sich frühzeitig mit Ihrer künftigen Wohnsituation. Je älter Sie sind, desto schwerer fallen der Umzug und das Einleben am neuen Ort. Lassen Sie sich aber genug Zeit für den Entscheid. Wo und wie Sie wohnen, hat einen grossen Einfluss auf Ihr Wohlbefinden.

Die Möglichkeiten

Wer das eigene Haus aufgeben will, kann unter mehreren Wohnformen wählen – alle mit Vor- und mit Nachteilen.

Stockwerkeigentum Wenn das Einfamilienhaus zur Last wird, überlegen sich viele ältere Menschen, in eine Eigentumswohnung zu wechseln. Mit dem Erlös aus der alten Liegenschaft lässt sich in der Regel eine moderne Wohnung mit aktuellem Komfort an guter Lage bezahlen. Beim Stockwerkeigentum gilt: Nur in der eigenen Wohnung können Sie selbst bestimmen. Geht es um die Liegenschaft als Ganzes, etwa um den Garten oder die Fassade, müssen die andern Eigentümer einverstanden sein.

Plus und Minus:

- Moderner Komfort, Lift im Haus, alle Räume auf einem Geschoss
- Gartenarbeit, Unterhalt des Hauses etc. werden von der Verwaltung besorgt.

- Anpassungen in der eigenen Wohnung jederzeit möglich
- Einschränkungen durch Stockwerkeigentümerreglement, Hausordnung und Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung
- Man muss sich mit Nachbarn arrangieren, ähnlich wie in einer Mietwohnung.

Mietwohnung Der Umzug vom eigenen Haus in eine Mietwohnung ist ein grosser Einschnitt. Einerseits fällt viel Arbeit weg: Reparaturen, Gartenpflege, Überlegungen zu Hypotheken, Steuern etc. Andererseits gibt man einiges auf an Privatsphäre, Selbstbestimmung, Ungebundenheit.

Plus und Minus:

- Unterhalt, Gartenpflege, Reparaturarbeiten – alles ist Sache des Vermieters.
- Mehr Flexibilität; eine Mietwohnung lässt sich rascher wechseln als ein Eigenheim.
- Abhängigkeit vom Vermieter, Gefahr einer Kündigung oder von steigenden Mietzinsen
- Anpassungen in der Wohnung nur mit Einverständnis des Vermieters möglich
- Kein Einfluss darauf, wer mit im Haus wohnt

- Ein grosses Plus, wenn Sie sich für eine Mietwohnung entscheiden: das Geld aus dem Verkauf des Eigenheims. Damit können Sie sich einen lang gehegten Wunsch erfüllen. Oder Sie investieren einen grösseren Betrag für die Absicherung des Lebensabends.

Alters-WG Viele der heutigen Senioren haben in ihrer Jugend Erfahrungen mit WGs gemacht. Ob als Wohnungs- oder Hausgemeinschaft, gerade für alleinstehende Menschen kann diese Wohnform auch in älteren Tagen viel bieten. Allerdings stellen sich jetzt einige spezifische Fragen, zum Beispiel: Was ist, wenn ein Mitbewohner pflegebedürftig wird? Wie viel Liebgewordenes findet im gemeinsamen Haushalt noch Platz?

Plus und Minus:

- + Günstige Wohnform, gegenseitige Unterstützung im Alltag
- + Sozialer Kontakt, Anregungen von den Mitbewohnern, weniger Gefahr der Vereinsamung
- Weniger Privatsphäre; das Miteinander verlangt viel Flexibilität und einiges an Zeit.
- Belastung, wenn ein Mitbewohner krank wird

Wohnen mit Dienstleistung Altersgerechte Miet- oder Eigentumswohnung; Concierge, Cafeteria und 24-Stunden-Notrufsystem im Haus; Haushaltshilfe, Pflege, Mahlzeiten-dienst auf Abruf – dies das Konzept solcher Siedlungen. Die Bewohner entscheiden selbst, welche Dienstleistungen sie benutzen, und bezahlen auch separat dafür. Solche Alterswohnungen sind häufig mit Alters- und Pflegeheimen liiert oder werden in deren Nähe gebaut.

Plus und Minus:

- + So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Unterstützung wie nötig
- + Keine Entwurzelung, wenn ein Umzug ins Pflegeheim nötig wird
- Miete oder Kaufpreis über dem durchschnittlichen örtlichen Preisniveau; hinzu kommen die Dienstleistungskosten.
- Je nach Siedlung wenig Altersdurchmischung
- Teilweise Vorschriften, zum Beispiel zur Kleiderordnung im Speisesaal

Die altersgerechte Wohnung

Was ist altersgerecht? Ob Sie ein neues Zuhause suchen oder eine grössere Renovation planen – diese Frage wird sich Ihnen stellen. Am besten lassen Sie sich Ihren Alltag durch

Tipps: Stolpersteine beseitigen

- Lose Teppiche mit rutschfester Unterlage fixieren, aufstehende Ränder mit Teppichklebband befestigen.
- Türschwellen mit einer farbigen Markierung hervorheben.
- Treppenstufen ebenfalls mit Markierung und mit Gleitschutzstreifen versehen, auf beiden Seiten Handläufe anbringen.
- Stromkabel nicht lose im Raum herumliegen lassen, sondern die Wände entlangführen und fixieren.
- Nicht zu viele Möbel und Gegenstände herumstehen haben; Möbel mit Verletzungsgefahr (instabil, scharfe Kanten) ersetzen.
- Rutschfeste Vorleger vor und Gleitschutzmatten in Badewanne und Dusche verwenden, Haltegriffe anbringen.
- Küchenschränke logisch und immer gleich einrichten, Alltägliches in Griffnähe, selten Gebrautes weiter oben oder unten.

den Kopf gehen: Wie sehen die täglichen Abläufe aus? Welche Handgriffe machen Sie immer und immer wieder? Was fällt Ihnen schwerer als früher? Folgende Punkte sollten Sie bei der Evaluation einer Wohnung genauer überprüfen:

Lage und Umgebung Von Vorteil ist eine zentrale Lage, sodass Arzt, Einkaufsmöglichkeiten, Theater etc. gut erreichbar sind – auch ohne Auto. Achten Sie auf eine gut begehbare Umgebung (keine Stufen zur Haustür, keine Kieswege).

Grundriss und Innenausbau Am einfachsten fällt der Alltag, wenn alle Räume auf einem Stockwerk liegen. Wenn nicht, sollte ein Treppenlift eingebaut werden können. Türen sollten mindestens 80 cm breit und ohne Schwellen sein. Auf dem Boden empfehlen sich matte, nicht spiegelnde und nicht zu glatte Beläge. Wichtig ist eine ausreichende Beleuchtung ohne ungünstigen Schattenwurf, die Sie überall problemlos einschalten können.

Küche und Badezimmer Herd und Backofen, Kühlschrank, Abwaschbecken und Kü-

chenschränke müssen Sie auch mit eingeschränkter Beweglichkeit gut erreichen können. Im Bad empfiehlt sich statt der Badewanne mit Dusche eine in den Boden eingelassene, flache Duschwanne. Achten Sie auf Sicherheit (Haltegriffe, rutschfester Boden).

Möbel Wichtig sind stabile, kippssichere Möbel. Die Tischbeine beim Esstisch sollten so positioniert sein, dass Sie wenn nötig mit einem Rollstuhl heranfahren können. Aus allzu weichen, tiefen Sesseln macht das Aufstehen Mühe, ebenso vom niedrigen Bett oder Sofa.

- Auch wenn Sie den Alltag jetzt noch spielend meistern, es lohnt sich, eine neue Wohnung auf all diese Punkte kritisch zu durchleuchten. Schliesslich soll sie für längere Zeit Ihr Lebensmittelpunkt werden, wo Sie sich wohl und sicher fühlen.



SwissLife
So fängt Zukunft an.