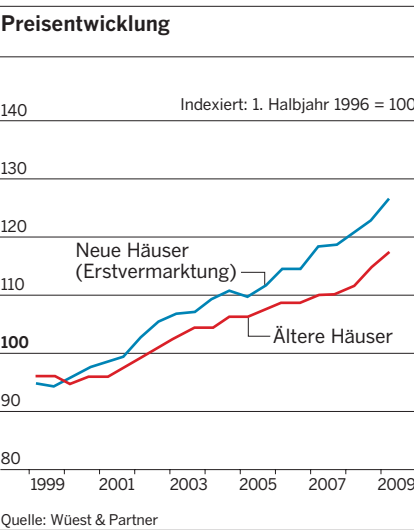
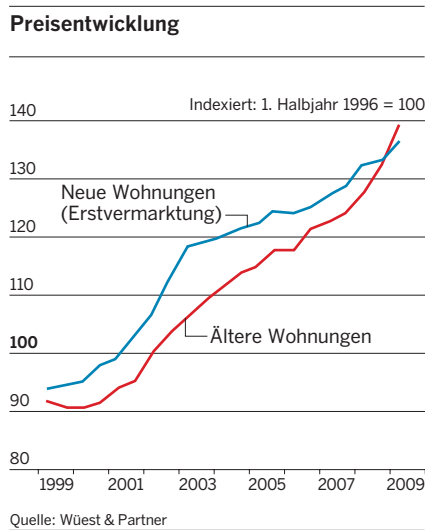


**Einfamilienhäuser**



**Eigentumswohnungen**



# Günstiges Wohnen im Alter

Mit einem durchschnittlichen Eigenheim in einer normalen Lage kommt man über 30 Jahre selten auf eine gute Rendite. Doch man kann als Vorsorge die Wohnkosten planen. *Von Fritz Pfiffner*

Das Ehepaar aus dem Zürcher Oberland hatte sich das Wohnen im Alter anders vorgestellt. Sie wollten ihr 35-jähriges, gut erhaltenes Fünfstöckiges Reihenhaus im Grünen verkaufen und in eine schöne Vierzimmer-Eigentumswohnung in der Stadt Zürich ziehen. Die Rechnung ging bei weitem nicht auf. Die Preise in der Stadt sind davongelaufen, während sie mit ihrem Haus – es ist nicht an bester Verkehrslage – in all den Jahren und bei all den Investitionen real, unter Einbezug der Teuerung im Wert nur relativ wenig zugelegt haben. Dies, obwohl in den letzten zehn Jahren die Preise, vor allem neuer Häuser, in der Region deutlich angezogen haben.

«Wir hätten all unser Erspartes einsetzen und erst noch eine höhere Hypothek aufnehmen müssen, um uns den Stadt-Wunsch zu erfüllen», erläutert der Mann. Der Fall ist klassisch für

die Wertentwicklung vieler durchschnittlicher Eigenheime in normalen Lagen. «Man muss froh sein, wenn die Preise solcher Eigenheime langfristig mit der Teuerung Schritt halten können», sagt Dieter Marmet, Geschäftsführer des Immobilien-Beratungsunternehmens Wüest & Partner.

Eine überdurchschnittliche Rendite war mit Eigenheimen über die Jahre nur in gewissen Städten (Genf, Lausanne, Zürich, Bern, Basel, Zug), rund um den Genfer- und Zürichsee sowie in den bekannten Steuerdomizilen zu erreichen. Die Standorte mit Wertsteigerungspotenzial dürften tendenziell eher ab- als zunehmen – zumindest solange die Wirtschaft nicht wieder voll auf Touren kommt.

In einem solch getrübbten Umfeld ist auch nur mit real gedämpften Steigerungen der Hauhalt-einkommen zu rechnen. Und Wertsteigerungen beim

Wohneigentum korrelieren stark mit der realen Entwicklung der Hauhalt-einkommen.

Kommt hinzu, dass in allen Regionen immer mehr ältere Häuser auf den Markt kommen. «Bereits stehen pro Quartal rund 2,5% aller Einfamilienhäuser als «Occasionsobjekte» zum Verkauf, so viele wie nie zuvor in den letzten zehn Jahren», heisst es im neuen Immo-Monitoring-Bericht von Wüest & Partner. Der Grund liegt im Generationenwechsel und beim ausgedehnten Bestand an Häusern aus dem Bauboom der späten sechziger und frühen siebziger Jahre.

Doch die Wertentwicklung ist nur die eine Seite der Rendite-Medaille für Eigenheimbesitzer. Die andere, zum Teil wichtigere betriebliche Seite (Zinsentwicklung, Steuereffekte, Gebühren, Transaktionssteuern, Unterhalt, Eigenmietwert usw.) ist noch

schwieriger zu analysieren, geschweige denn zu prognostizieren. Klar ist aber: Die Periode äusserst günstiger Hypothekarzinsen geht einmal zu Ende – vielleicht schon 2010 oder 2011.

Natürlich hängt der Gesamtertrag oder besser der Gesamtnutzen einer selbstbewohnten Liegenschaft von vielen individuellen Faktoren ab. Beim bisherigen Steuerregime sind aber nur jene mit guten Einkommen und hoher Verschuldung betrieblich auf eine Zusatzrendite gekommen, während viele andere, vor allem Rentner, mit dem Wohneigentum betrieblich einen Verlust erlitten haben. Dieses Ungleichgewicht will der Hauseigentümergebiet mit der Eigenmietwert-Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» in einem neuen Anlauf beseitigen.

Die Enttäuschung des Hausbesitzerpaars im Zürcher Oberland ist mittlerweile verflogen. Denn es hat, statt zu

verkaufen, die Hypothek und damit seine Wohnkosten reduziert. «Wir haben jetzt, bezogen auf unser Alterseinkommen, relativ günstige Wohnkosten, was uns erlaubt, so viel wie möglich vom Angebot der Stadt Zürich zu profitieren, auch wenn wir 27 Kilometer fahren müssen», sagt der Mann.

Das tragbare Eigenheim sollte für viele Besitzer ein wichtiges Ziel sein, das es für das Alter anzupeilen gilt. Denn die ideale kleinere Eigentumswohnung ist nicht immer erschwinglich. Gerade bei Hauseigentümern mit relativ hoher Verschuldung und eventuell auch noch reduzierter PK-Rente – oft wurde Kapital für den Hauskauf bezogen und nicht wieder aufgestockt – ist eine Wohnkosten-Planung für das Alter sehr wichtig. **Fazit: Wohneigentum nicht unbedingt als Anlage kaufen, sondern als Objekt, in dem man sich auch im Alter noch wohl fühlt.**



In den eigenen vier Wänden zu leben, bringt Sicherheit, aber auch Lasten in Form von Hypothekarzinsen und Eigenmietwert.

## Beständigkeit bewahren

Stabilität und Weitsicht tragen immer entscheidend zum Erfolg bei. Auch zu Ihrem.

