

Wenn Wohneigentum zur Last wird

Warum Wohneigentum im Alter nicht immer die beste Option ist und sich eine frühe Auseinandersetzung mit dem Thema lohnt.

Text: **Gabrielle Wanzenried**

Die Wahl der Wohnform und konkret der Entscheidung zwischen Miete und Wohneigentum ist für ältere Menschen von besonderer Bedeutung. Zum einen verändern sich mit dem Alter die Wohnbedürfnisse: Oft wird aufgrund der Haushaltsverkleinerung weniger Wohnfläche benötigt, die Wohnung sollte aufgrund zunehmender körperlicher Gebrechen möglichst hindernisfrei sein, und nicht selten wird der Unterhalt der Wohnung und bei einem Haus zusätzlich die Pflege des Umschwungs zu einer zu grossen Belastung. Zum anderen stellen die Wohnkosten einen signifikanten Teil am Gesamteinkommen dar. Im Rentenalter sinkt in der Regel das Einkommen, und bei Wohneigentümern mit einer Hypothek auf ihrer Liegenschaft kann es deswegen zu Problemen mit der Tragbarkeit der Liegenschaft kommen. Es können auch grosse Unterschiede zwischen den Wohnkosten der verschiedenen Wohnformen bestehen, was bei einem allfälligen Wohnungswechsel problematisch sein kann. Wohneigentum stellt zudem für viele Haushalte die wichtigste Vermögenskomponente

Wie möchte ich im Alter wohnen? Eine Frage, mit der man sich früh auseinandersetzen sollte.



Foto: Shutterstock

dar. Insgesamt beeinflusst der Entscheid zur Wohnform die Wohlfahrt des Haushaltes massgebend.

Wohneigentum vor allem bei der älteren Wohnbevölkerung

In der Schweiz und den meisten europäischen Länder ist das Wohneigentum bei der älteren Wohnbevölkerung konzentriert. Gemäss dem BFS weisen in der Schweiz die

zwischen 65- und 75-jährigen mit 55% die höchste Wohneigentumsquote aus, dies bei einer durchschnittlichen Wohneigentumsquote der Gesamtbevölkerung von rund 40%. Fast die Hälfte der heutigen Rentnerhaushalte lebt in den eigenen vier Wänden. Gemäss einer Studie der ZHAW im Auftrag des BWO¹, wozu 1625 Wohneigentümer der Generation 50+ zu ihren

Einstellungen und Absichten in Bezug auf ihr Wohnverhalten befragt wurden, ist die Wohnzufriedenheit dieser Rentnerhaushalte mit Wohneigentum hoch – entsprechend gering fällt auch ihre Bereitschaft aus, sich im Alter von ihrem Wohneigentum zu trennen. Die Mehrheit der Befragten fühlt sich mit zunehmender Wohndauer emotional stärker an die eigenen vier Wände gebunden. Gemäss der genannten Studie möchte denn auch nur knapp ein Viertel der Befragten ihre Wohnung oder ihr Haus verkaufen, jedoch sind immerhin 71% bereit, ihre Liegenschaft zu vererben. Oft erhöhen jedoch persönliche Risikoereignisse, wie z.B. der Tod des Partners, der Partnerin oder gesundheitliche Probleme die Verkaufsbereitschaft signifikant. Die fehlende Bereitschaft für einen Wohnungswechsel hängt auch damit zusammen, dass oft keine geeigneten Wohnangebote mit den weiteren notwendigen Dienstleistungen in der Nähe sind. Im Alter möchte man möglichst am gleichen Ort bzw. im gleichen Quartier und sozialen Umfeld wohnhaft bleiben. Weiter ist der Umzug in eine neue Wohnung nicht selten mit viel höheren Wohnkosten verbunden, was gerade für Rentnerhaushalte ohne ausreichende finanzielle Ressourcen ein grosses Problem darstellt.

Was passiert im Alter mit dem Haus?

Wohneigentümer sollten sich rechtzeitig Gedanken machen über die Wohnsituation im Alter – insbe-

¹ Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter: Wie ticken Personen mit Wohneigentum der Generation 50+, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, April 2019.

sondere auch über die finanziellen Konsequenzen, und diese gegebenenfalls mit einer qualifizierten Fachperson und bei einer bestehenden Hypothekarschuld vor allem auch mit der kreditgebenden Bank besprechen. Weiter sollte man sich mit dem Gedanken auseinandersetzen, dass die Trennung von einem zu gross gewordenen Haus mit Umschwung inklusive

«Öfter als erwartet haben die Kinder kein Interesse, die Liegenschaft der Eltern zu übernehmen.»

dem über die Jahre angesammelten physischen und emotionalen Ballast eine grosse Erleichterung sein kann. Es ist wichtig, sich rechtzeitig und offen mit seinen Nachkommen über deren Interesse an der Liegenschaft zu unterhalten. Gemäss der genannten Studie waren bei mehr als der Hälfte der befragten Haushalte entgegen der Erwartung die Kinder nicht daran interessiert, die Liegenschaft zu übernehmen. Es ist auch einfacher, in gutem Gesundheitszustand einen allfällig notwendigen Wechsel des Wohnortes oder Quartiers vorzunehmen, wenn man noch über die notwendige Energie verfügt, sich am neuen Wohnort einzuleben.

Hauseigentümer auf Zeit

Eine interessante neue Eigentumsform ist «Wohneigentum auf Zeit». Wie es der Name sagt, ist das Eigentum beschränkt auf eine im Voraus festgelegte Zeitdauer (in der Regel 30 Jahre), die

aus familiären oder anderen mit dem Lebenszyklus verbundenen Umständen in der Regel auch der effektiv notwendigen Nutzungsdauer der Immobilie entspricht. Das Wohneigentum wird wie beim traditionellen Eigentum im Grundbuch eingetragen. Der Käufer oder die Käuferin hat während der festgelegten Zeitperiode somit das umfassende Eigentumsrecht. Nach Ablauf der festgelegten Zeitperiode geht das Wohnobjekt jedoch wieder in das Eigentum der Investorin oder des Investors zurück. ■



Gabrielle Wanzenried

Prof. Dr., Ordentliche Fachhochschulprofessorin an der Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud, Hochschule Westschweiz HES-SO.

✉ gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch



Mehr wissen:

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, April 2019. Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter: Wie ticken Personen mit Wohneigentum der Generation 50+.

<https://bit.ly/385hPbQ>

Seiler Zimmermann, Yvonne & Wanzenried, Gabrielle (2019). Wohneigentum auf Zeit: Eine Win-win Situation. Die Volkswirtschaft, (7), 59-61.

<https://bit.ly/2JvgDUL>