

Beiträge April und Mai 2022

Wohneigentum im Alter verkaufen oder behalten?

Das Zuhause, das Sie mit 30 oder 40 Jahren gekauft haben, entspricht nach der Pensionierung wahrscheinlich nicht mehr Ihren Ansprüchen, Bedürfnissen und Verhältnissen. Weil es zu gross, teuer, aufwendig, unpraktisch oder am falschen Ort ist. Was spricht dafür, Ihr Wohneigentum im Alter trotzdem zu behalten oder zu verkaufen?

Wer heute ein Haus oder eine Wohnung kauft, will nicht nur darin leben, sondern auch für das Alter vorsorgen. Wohneigentum als Altersvorsorge ist so beliebt wie noch nie. Zum einen, weil immer mehr Pensionierte in spe sich fragen, wie sicher ihre 1. und 2. Säule sein werden, zum anderen, weil eine gut gelegene und gut unterhaltene Immobilie ihren Wert mindestens behalten sollte. Ausserdem können, anders als in einem gemieteten Haus oder in einer gemieteten Wohnung, die Wohnkosten nach der Pensionierung durch die Amortisation der Hypotheken gesenkt werden, damit sie ins Budget passen.

Haus oder Wohnung behalten

Das Einkommen nach der Pensionierung liegt in der Regel 30 bis 40 Prozent tiefer als vor der Pensionierung. Trotzdem sollten die Wohnkosten nicht mehr als einen Drittel des Einkommens ausmachen. Immer mehr Banken bedingen sich im Hypothekarkreditvertrag aus, dass die 2. Hypothek bis zur Pensionierung amortisiert, sprich zurückbezahlt wird. Selbst wenn nichts im Vertrag steht, kann die Bank darauf bestehen. Viele Wohneigentümer amortisieren ihre Hypotheken im Hinblick auf ihre Pensionierung freiwillig, weil sie sich ohne Schulden finanziell sicherer und unabhängiger fühlen.

Tragbarkeit ist eine wichtige Frage. Die andere ist, was mit der Immobilie geschehen soll, wenn die Eltern eines Tages sterben. Je früher das geregelt ist, desto besser. Besonders, wenn mehr als ein Kind erbberechtigt ist. Häufig streiten sich die Kinder um Haus oder Wohnung oder das Kind, das die Immobilie übernehmen soll, kann die anderen nicht auszahlen. Wenn eine Lösung gefunden ist, ist es oft sinnvoll, die Immobilie zu überschreiben und sich das Wohnrecht auf Lebzeiten zu sichern. Weil aber kein Fall wie der andere ist und Faktoren wie Finanzen oder Steuern einen Einfluss haben, lohnt es sich, sich beraten zu lassen.

Haus oder Wohnung verkaufen

Die Entscheidung, Haus oder Wohnung zu verkaufen, ist für Wohneigentümer schwierig. Weil sie jahrzehntelang darin gelebt haben, weil ihre Kinder darin aufgewachsen sind, weil sie Angst vor Veränderungen haben. Deshalb entscheiden sie oft emotional und behalten ihre Wohnung. Obwohl sie nicht mehr so mobil sind wie früher, ihnen das Treppensteigen in der Maisonettewohnung immer schwerer fällt oder die Gartenarbeit mehr Last als Lust ist. Doch der Verkauf kann befreiend wirken. Vor allem, wenn Sie sich «Was gewinne ich?» statt «Was verliere ich?» fragen. Mögliche Antworten: mehr Zeit, Unabhängigkeit, Freiheit.

Rational spricht viel dafür, Wohneigentum im Alter zu verkaufen. Vielleicht verschieben Sie Ihren Lebensmittelpunkt, wahrscheinlich brauchen Sie weniger Raum. Mit dem Geld, das Sie für Ihre Immobilie erhalten, können Sie Ihre Hypothekarschulden abzahlen und ein kleineres Haus oder eine kleinere Wohnung in der Nachbarschaft, in den Bergen oder am Meer mieten. Und reisen. Oder sich ein Hobby leisten, von dem Sie schon lange träumen. Oder anlegen und, zumindest teilweise, von den Erträgen leben beziehungsweise mit dem Ertrag die Einkommenslücke zwischen Rente und früherem

Einkommen schliessen. Oder, kurz und bündig, Ihre Unabhängigkeit und Ihre Freiheit geniessen – Sie haben ein Leben lang dafür gearbeitet.

Fazit: Die Entscheidung ist so individuell wie Sie

Die Entscheidung, ob Sie verkaufen oder nicht, kann Ihnen niemand abnehmen. Sie hängt von Ihren Ansprüchen, Bedürfnissen und Verhältnissen ab. Es gibt kein Patentrezept. Lassen Sie sich beraten, was für die eine oder andere Lösung spricht und was für finanzielle Folgen Ihre Entscheidung haben wird. Fragen Sie Ihren Finanzberater oder Immobilienmakler lieber zu früh als zu spät, am besten im Alter von 50 bis 60 Jahren. Je später Sie sich damit auseinandersetzen, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass Ihre Entscheidung von externen Faktoren abhängen wird statt von Ihren Wünschen und Träumen.

Schutz vor Pollen: 10 Tipps

«Gesundheit!» - Pollen-Allergiker haben vom Frühling schnell mal die Nase voll. Lesen Sie unsere 10 Tipps, wie Sie sich zu Hause vor Pollen schützen können.

Kaum ist die letzte Erkältung des Winters überstanden, sorgen im Frühling Pollen erneut für Niesattacken, tiefende Nasen und entzündete Augen. Der Heuschnupfen ist die häufigste allergische Erkrankung in unseren Breitengraden. Zwischen 15 und 20 % der Bevölkerung sind von der Pollenallergie betroffen.

Für die Pharmaindustrie ist die Bekämpfung der Pollenallergie längst zu einem lohnenden Geschäft geworden. Mit sogenannten Antihistaminika in Form von Tabletten, Nasensprays oder Augentropfen werden die allergischen Reaktionen mehr oder weniger erfolgreich bekämpft. Auch Immuntherapien oder komplementäre Therapieformen wie Akupunktur werden angewandt.

Über die Chemiekeule oder alternative Methoden hinweg können Betroffene aber auch verschiedene Massnahmen treffen, um die Pollenkonzentration im Haus im erträglichen Rahmen zu halten. Unsere 10 Tipps sagen Ihnen, was zu ist.

1. Räume morgens früh und abends spät lüften. Den besten Schutz bieten zwar geschlossene Fenster und Türen, aber natürlich muss man trotzdem die Räume gut durchlüften. Dafür empfehlen sich die frühen Morgenstunden, der spätere Abend und die Stunden nach einem Regenguss, weil dann die Pollenbelastung in der Luft am geringsten ist.
2. Spezielle Pollenschutzgitter vor den Fenstern anbringen. Wer die Fenster auch sonst offenhalten möchte, für den sind Pollenschutzgitter oder Pollenschutzvlies vor den Fenstern Pflicht. Qualitativ hochwertige Pollengitter sind eng gewoben, gleichzeitig licht- und luftdurchlässig, lassen sich auf die jeweiligen Fenstergrössen zuschneiden und einfach mit einem Klettband fixieren.
3. Lüftungsanlage mit Pollenfilter bestücken: Wer im Eigenheim eine Lüftungsanlage besitzt, kann diese im Frühling mit einem Pollenfilter bestücken. Dabei sollte nicht vergessen werden, diesen jährlich auszuwechseln.
4. Mobile Luftreiniger einsetzen: Mobile Luftreiniger mit moderner Filtertechnologie reinigen die Luft im Raum und filtern dabei auch Pollen heraus. Nicht alle Geräte sind aber gleich gut für Allergiker geeignet. Eine Beratung hinsichtlich der zu filternden Partikelgrösse, der Leistung des Geräts und auch betreffend dessen Lautstärke ist zu empfehlen.
5. Häufig putzen: Mit regelmässigem Saugen und Wischen mit einem nassen oder einem elektrostatischen Tuch lässt sich die Pollenkonzentration ebenfalls senken. Für viele Staubsauger sind

spezielle Filter und Staubsaugerbeutel erhältlich. Und im Handel gibt es Staubsauger für Allergiker, die mit ausgefeilten Filtersystemen arbeiten und ein komplett versiegeltes Gehäuse aufweisen. Besondere Aufmerksamkeit verdienen beim Saugen Teppiche und Polstermöbel, wo sich Staub und Pollen am schwierigsten entfernen lassen.

6. Bettwäsche häufiger wechseln als üblich. Durch das Waschen werden die auf Kissen und Decken niedergelassenen Pollen eliminiert und ermöglichen einen ruhigeren Schlaf.
7. Wäsche nach Möglichkeit nicht im Freien trocknen lassen. Besser ist das Trocknen der Wäsche in einem geschlossenen Raum mit Secomat oder im Wäschetrockner.
8. Vor dem Schlafen gehen duschen und die Pollen gründlich von der Haut und aus den Haaren waschen.
9. Strassenkleidung nicht in Räumen ausziehen, in denen man sich meistens aufhält. Herumfliegende Pollen haften auch an Kleidern fest. Vor dem Betreten der Wohnung empfiehlt es sich, sich umzuziehen.
10. Auf www.pollenundallergie.ch des Allergiezentrum Schweiz werden täglich detaillierte Pollenprognosen veröffentlicht, welche Pollen gerade unterwegs sind. Dem entsprechend können die Massnahmen intensiviert werden.

Den totalen Schutz vor Pollen in den eigenen vier Wänden gibt es nicht. Dafür ist die Pollenkonzentration in der Luft schlicht zu gross. Kein Wunder, wenn man bedenkt, dass ein durchschnittlicher Roggenhalm sieben Millionen Pollenkörner produziert oder die Blüten eines einzigen Grashalms ungefähr vier Millionen Blütenpollen enthalten. Konsequenterweise durchgeführt, kann die Pollenkonzentration in den Innenräumen mit den erwähnten Massnahmen aber in einem erträglichen Rahmen gehalten werden.

Rasenpflege im Frühling: 5 Tipps

Ein schöner, saftiger Rasen ist der Traum eines jeden Grünflächenbesitzers. Gerade im Frühling sind einige Pflegemassnahmen erforderlich, damit dieser Traum wahr wird. Wir sagen Ihnen, wann Sie mit der Pflege beginnen sollten und welche Massnahmen Erfolg bringen.

Die kalten und manchmal schneereichen Wintermonate setzen dem Rasen zu: braune Flecken, kahle Stellen, schütterer Wuchs sind das Resultat. Im Frühjahr benötigt der Rasen darum intensive Pflege, um bald wieder gleichmässig und in sattem Grün Freude zu bereiten. Unsere Tipps sagen Ihnen, was zu tun ist:

1. Den richtigen Zeitpunkt nicht verpassen: Ende März, wenn die Sonnenstrahlen den Boden erwärmen und das Gras zu wachsen beginnt, kann die Frühjahrskur in Angriff genommen werden. Der Boden sollte gut abgetrocknet sein, aber keine lang andauernde Trockenheit herrschen.
2. Rasen mähen und säubern: Beginnen Sie die Pflege mit einem ersten Rückschnitt. Achten Sie darauf, die Gräser nicht zu kurz (ca. 4 cm) zu schneiden. Rechen Sie die Rasenfläche danach gründlich ab und befreien Sie sie von Ästen, Laub und anderen Verunreinigungen des Winters.
3. Rasen vertikutieren: Weisst der Rasen viel eingewachsenes Moos und Flechten auf, sollte die Fläche vertikutiert werden. Dabei wird der Boden mit einer Vertikutier-Maschine oder einem Vertikutier-Rechen ein bis zwei Millimeter tief aufgeritzt und der Rasenfilz herausgearbeitet. Das Material danach quer zur Vertikutierrichtung wegrehen.
4. Rasen düngen: Ergänzen Sie die Rasenpflege mit einer Düngergabe. Im Frühling und vor den Sommermonaten sollte ein Langzeitdünger mit einem höheren Anteil an lang wirkendem Stickstoff verwendet werden, im Herbst kommt dann ein Wurzel- oder Herstdünger mit hohem Kaliumanteil zum Einsatz. Verteilen Sie den Dünger gleichmässig auf der ganzen Rasenfläche.

5. Rasen nachsäen: Nach dem Winter und durch das Vertikutieren kann der Rasen manchmal kahle Stellen aufweisen. Säen Sie an diesen Stellen den Rasen mit Rasensamen nach. Vorher sollten diese Stellen mit einer Hacke etwas aufgelockert werden. Anschließend die Fläche walzen oder festtreten und feucht halten. Die neue Anbaufläche beim nächsten Rasenmähen aussparen und erst wenn die Gräser ca. 8 cm hoch sind, auf 4 cm zurückmähen.
-

Unfälle im Haushalt vermeiden: 5 Tipps

Das Risiko, im eigenen Haushalt einem tödlichen Unfall zu erliegen, ist doppelt so hoch wie auf der Strasse. Erfahren Sie, wie sich das Unfallrisiko in den eigenen vier Wänden reduzieren lässt.

Tipp 1: Stürzen vorbeugen

Stürze sind in den eigenen vier Wänden die häufigste Unfallursache. Ältere Menschen sowie Kinder sind besonders sturzgefährdet. Was lässt sich dagegen tun?

- Treppen durch Geländer, Gleitschutzstreifen und ausreichende Beleuchtung sichern.
- Wohnen Kleinkinder im Haus: Treppen zusätzlich mit Gittern sichern.
- Gleitfestigkeit am Boden und in der Dusche/Wanne mit speziellen Belägen und Gleitschutzmitteln erhöhen.
- Für das Hochsteigen ausschliesslich standfeste Haushaltsleitern mit Haltebügeln verwenden.
- Auch im Haushalt trittsichere Schuhe oder genoppte Socken tragen. Barfüsser rutschen leichter aus.

Tipp 2: Schnittverletzungen vorbeugen

Nach den Stürzen stehen Schnittverletzungen an zweithäufigster Stelle im Haushalt. Schnitt- und Stichverletzungen können Sie vermeiden, indem Sie:

- Keine scharfen Gegenstände in der Küche herumliegen lassen.
- Messer am besten in Messerblocks aufbewahren.
- Achten Sie darauf, dass Sie nur auf rutschfesten Unterlagen schneiden.
- Stellen Sie Messer und Gabeln mit der Spitze nach unten in den Geschirrspüler.
- Alleschneider nur mit Resthalter verwenden. Ihre Finger werden es Ihnen danken.

Tipp 3: Verbrennungen und Verbrühungen vorbeugen

Die Küche ist ein eigentlicher Gefahren-Hotspot, denn nebst von scharfen Gegenständen droht auch Gefahr durch Hitze. So können Sie Verbrennungen und Verbrühungen verhindern:

- Kinder dürfen nie unbeaufsichtigt in der Küche gelassen werden.
- Heisse Backbleche und Töpfe nur mit Topflappen oder Topfhandschuhen berühren.
- Stellen Sie Töpfe und Wasserkocher konsequent mit dem Griff nach hinten auf den Herd.
- Vor dem Öffnen von Dampfdrucktöpfen den heissen Dampf vollständig entweichen lassen.
- Vorsicht: Kommt Wasser mit heissem Fett in Berührung, so spritzt auch das heisse Fett in die Höhe.

Tipp 4: Stromschlägen vorbeugen

In der Küche und im Badzimmer treten elektrische Geräte und Wasser gemeinsam auf. Dieser an sich unheilvollen Kombination gilt es, richtig zu begegnen:

- Elektrische Geräte grundsätzlich ausser Reichweite von Kindern aufbewahren.
- Ziehen Sie bei elektrischen Geräten, die Sie nicht verwenden, stets den Netzstecker aus.
- Elektrische Geräte wie Mixer sollten für die Reinigung nicht nur wegen der Schneidegefahr, sondern auch zur Vermeidung von Stromschlägen vom Netz genommen werden.
- Elektrische Geräte nur mit trockenen Händen verwenden (z.B. Haartrockner).
- Lassen Sie defekte Geräte nur vom Fachmann reparieren.

Tipp 5: Vergiftungen vorbeugen

Kinder sind von Natur aus neugierig. Gerade deswegen muss sichergestellt werden, dass sie sich nicht aus Unwissenheit vergiften können:

- Medikamente, Chemikalien und Reinigungsmittel sicher vor Kinderhänden verschliessen.
- Und für Erwachsene gilt: Ätzende Haushaltschemikalien nur mit Handschuhen und Atemschutz verwenden.
- Ganz ausschliessen lassen sich Unfälle im Haushalt auch mit unseren Tipps nicht. Achten Sie deshalb darauf, dass sich bei Ihnen eine Hausapotheke sowie Notfallnummern immer in Reichweite befinden.

Die wichtigsten Nummern im Notfall:

Polizei-Notruf 117/112

Feuerwehr-Notruf 118

Sanitäts-Notruf 144

Vergiftungen 145

Wartung und Kontrolle von Blitzschutzsystemen

Hunderttausende Blitze werden in der Schweiz jedes Jahr registriert. Nicht wenige verursachen direkte oder indirekte Gebäudeschäden. Fachgerecht erstellte und regelmässig kontrollierte Blitzschutzsysteme, die den Blitzstrom in den Boden ableiten, reduzieren oder verhindern diese Schäden. Wichtig: Auch wer ein Blitzschutzsystem freiwillig installiert hat, muss dieses periodisch kontrollieren lassen.

In der Schweiz ist die Installation eines Blitzschutzsystems bei privaten Wohnbauten freiwillig. Von Gesetzes wegen verpflichtend sind Blitzschutzsysteme hingegen u.a. bei Räumen, die von mehr als 300 Personen belegt werden, bei Spitälern, Heimen oder Hotels, aber auch bei Hochhäusern oder Industrie- und Gewerbebauten, in denen explosive Stoffe verarbeitet werden. In Zweifelsfällen entscheidet die Brandschutzbehörde, ob Bauten und Anlagen aufgrund dieser Brandschutzrichtlinie gegen Blitzschlag zu schützen sind.

Ein Blitzschutzsystem wird nach der Installation durch die Gebäudeversicherung des Wohnkantons abgenommen. Für die Instandhaltung und Betriebsbereitschaft des Systems sind anschliessend die Gebäude- oder Anlageeigentümer verantwortlich, wobei festzuhalten ist, dass Blitzschutzanlagen kaum Unterhalt benötigen.

Kontrolle der Blitzschutzanlagen durch die Gebäudeversicherung

«Alle 10 Jahre werden vorgeschriebene Blitzschutzsysteme durch einen Blitzschutzfachmann VKF kontrolliert», sagt Urs Kallen, Fachverantwortlicher Elektro- und Blitzschutz bei der GVB. Bei Gebäuden mit besonderer Personengefährdung und erhöhten Risiken werden die Anlagen auch häufiger kontrolliert. Diese Kontrollen werden durch die Gebäudeversicherung durchgeführt und sind kostenlos, resp. in der Versicherungsprämie inkludiert.

«Weitere Blitzschutzkontrollen erfolgen, wenn uns ein Blitzeinschlag bei einem Gebäude gemeldet wird oder wenn mit einem Blitzschutzsystem versehene Gebäude verändert oder erweitert werden», so der Blitzschutzexperte. Bei der Kontrolle werden die sichtbaren Teile und die Erdungen überprüft. Und soweit erforderlich, werden auch die Erdungswiderstände gemessen.

Kontrollpflicht auch bei freiwillig erstellten Blitzschutzsystemen

Wie erwähnt besteht bei den meisten privaten Wohnbauten keine Pflicht, ein Blitzschutzsystem zu errichten. Entschliessen sich die Besitzer aber zu diesem sinnvollen Schritt, gilt auch hier die Abnahme- und Kontrollpflicht durch einen zertifizierten VKF Blitzschutzfachmann. Dazu Urs Kallen: «Die periodischen Kontrollen freiwilliger Blitzschutzsysteme – in der Regel ebenfalls alle 10 Jahre - müssen durch die Eigentümer sowohl in Auftrag gegeben als auch bezahlt werden.»

Weitere Auskünfte erteilt die GVB.

Sturmschäden an Gebäuden vermeiden

Schwere Stürme mit starken Winden und intensivem Niederschlag sind auch in der Schweiz praktisch ganzjährig möglich. Durch den Klimawandel haben vor allem die Häufigkeit und die Intensität von Starkregen zugenommen. Die Entwicklung wird sich verschärfen, entsprechend wichtig ist es, Gebäude gegen schwere Stürme zu wappnen.

Zentrale Elemente des Gebäudeschutzes sind auf allen Ebenen die sorgfältige Planung und die fachgerechte Ausführung, auch bereits beim Bau der Immobilie. Nur so kann Sturmschäden an Gebäuden auch effektiv vorgebeugt werden:

- Ziehen Sie einen Bauingenieur zur Berechnung der Statik bei, der auch der regional unterschiedlichen Sturmgefährdung Rechnung trägt (nach SIA 261).
- Besprechen Sie mit Ihrem Planer und den Handwerkern die Vorgaben in der Nutzungsvereinbarung nach der Tragwerksnorm SIA 260.

Nachträgliche Änderungen zur Absicherung Ihres Gebäudes sind zwar möglich, in der Regel jedoch viel aufwändiger und dadurch teurer.

Winde verursachen die grössten Sturmschäden

Die für Gebäude gefährlichste Begleiterscheinung eines Sturmes ist der Wind. Stürme wie «Lothar» (1999) oder «Burglind» (2018) wurden begleitet von Böen mit Geschwindigkeiten von über 200 km/h. Neben diesen Windgeschwindigkeiten belasten ständig wechselnde Luftströmungen und Luftwirbel die Last auf das Gebäude.

Exponierte Dächer vor Sturm schützen

Gebäudedächer sind wegen ihrer exponierten Lage und steigenden Windgeschwindigkeiten in grossen Höhenlagen oft häufiger von Schäden betroffen. Folgende vorbeugenden Massnahmen an Dächern können helfen, Sturmschäden zu vermeiden:

Steildach

- Die Randbereichs- / Gratabdeckungen und Firstziegel gut befestigen (mit Sturmklammern, Schrauben, Ortgangziegel etc.)
- Der Planer berechnet die richtige Dimensionierung Ihres Daches und überwacht die Ausführung durch den Handwerker.
- Dachplatten fachgerecht befestigen.
- Möglichst ein Unterdach erstellen.
- Die Tragkonstruktion des Daches darf ohne Überprüfung durch eine Ingenieurin oder einen Ingenieur nicht verändert werden.

Flachdach

- Wählen Sie ein möglichst unempfindliches Flachdachsystem (vollflächig verklebte, begehbare und **begrünte Dächer**, das heisst, das Dach mit einer Schutzschicht versehen). Die Randabdeckungen (Blecheinfassungen) gut und fachmännisch befestigen und so wählen, dass sie möglichst wenig Angriffsflächen bieten.
- Die Schutzschicht (Kies, Zementplatten, Extensivbegrünung etc.) sollten die Dachabdichtung vollflächig bedecken.

Aussergewöhnliche Dächer

- Informieren Sie sich beim Planer über die Windanfälligkeit und lassen Sie gegebenenfalls die Konstruktion den zu erwartenden Beanspruchungen anpassen.

Vorbeugende Massnahmen an An- und Aufbauten

- Ort und Art der Befestigung von Antennen, **Solaranlagen** und Satellitenschüsseln müssen sturmgerichtet sein. Lassen Sie dies durch einen Fachmann sicherstellen.
- Vermeiden Sie aussergewöhnliche Wind-Angriffsflächen (weit herunter- bzw. nach vorne gezogenen Dächern, Vorbauten oder Nischen). So verringern sich auch die Druck- und Sogkräfte des Winds.

Vorbeugende Massnahmen an der Fassade

- Stabile Verankerung von Isolierungs- und Fassadenelementen im Tragwerk des Gebäudes.
- Weiche und empfindliche nicht hagelresistente Fassadenmaterialien sollten in hagelgefährdeten Gebieten generell vermieden werden.
- Grossflächige Glaselemente müssen stets flexibel aufgehängt sein.
- Verkleidungssystem und Befestigungsart den Beanspruchungen gemäss den geltenden Richtlinien wählen und dimensionieren.
- Solide sowie korrosions- und witterungsgeschützte Befestigungssysteme wählen.

Weitere Auskünfte erteilt die GVB.
