

Das Zuhause in der Pension

Beratung Rund 90 Prozent der Wohneigentümerinnen- und eigentümer zwischen 55 und 63 Jahren machen sich Gedanken, wo sie im Ruhestand wohnen möchten. Sie lassen sich nur selten von Experten beraten.

Mehr als die Hälfte der über 65-jährigen Schweizerinnen und Schweizer lebt im eigenen Zuhause. Die Corona-Pandemie hat diesen Trend noch verstärkt. Wohneigentum als Altersvorsorge und als Wohnform im Alter ist so beliebt wie noch nie. Es gibt neben der emotionalen Bindung an das selbstbewohnte Zuhause auch finanzielle Gründe für den Verbleib in den eigenen vier Wänden. So können im Gegensatz zur Mietwohnung die Wohnkosten nach der Pensionierung durch die Amortisation der Hypothek weiter gesenkt werden.

Nur jeder zehnte Immobilieneigentümer oder Mieter hat sich laut einer repräsentativen Studie «Wohnen im Alter» von Pro Senectute und Raiffeisen vor der Pensionierung schon einmal zur Wohnsituation im Alter beraten lassen. Expertise wäre dabei gefragt, denn nur jeder Fünfte fühlt sich ausreichend kompetent in Bezug auf dieses Thema. Vor einer Pensionierung stehen bezüglich der künftigen Wohnsituation viele Fragen im Raum: Soll die Hypothek weiter reduziert oder gar ganz abbezahlt werden? Ist die Tragbarkeit im Alter noch gegeben, wenn das Einkommen deutlich kleiner ist? Und wie soll ich mein Zuhause altersgerecht umbauen?

Nachlass rechtzeitig regeln

Eine wichtige Frage nach der Pensionierung ist aber auch, was mit der Immobilie geschehen soll, wenn der Partner oder die Partnerin stirbt. Je früher man für diesen Fall Vorkehrungen getroffen hat, desto besser – vor allem wenn mehrere Kinder erbberechtigt sind. Auch bei einem guten Einvernehmen mit den Kindern ist es wichtig, den Nachlass frühzeitig zu regeln. Das schafft Klarheit und verhindert allenfalls später Streitigkeiten. Ohne eine massgeschneiderte erbrechtliche Regelung kommen die gesetzlichen Bestimmungen zum Tragen. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass der überlebende Partner die Liegen-



Neben der emotionalen Bindung an das selbstgenutzte Wohneigentum gibt es auch finanzielle Gründe für den Verbleib in den eigenen vier Wänden. Bild zvg

schaft verkaufen muss, um die Erben auszubezahlen. Mit einer erbrechtlichen Regelung hält man die Zügel in der Hand. So lässt sich mit einem Testament der Anteil an der Erbschaft bereits reduzieren. Der Pflichtanteil für Nachkommen liegt nämlich bei einem verheirateten Paar gemäss aktuell geltendem Recht etwas tiefer, bei drei Achtel des Nachlasses. Zudem kann man mit einem Testament dem Partner die Nutzniessung einer Immobilie zusprechen. Besteht das Nachlassvermögen zu einem grossen Teil aus der ehelichen Wohnung, kann dies eine spannende Variante sein. So ist gewährleistet, dass der überlebende Ehegatte im gemeinsamen Wohneigentum verbleiben kann.

Beratung empfehlenswert

Je nach Ausgangslage gibt es weitere interessante ehe-, güter- und erbrechtliche Instrumente (Erbvertrag), um den überlebenden Ehegatten noch stärker abzusichern.

Kein Fall ist wie der andere, und Faktoren wie Finanzen oder Steuern haben einen massgeblichen Einfluss auf die Lebenssituation. Deshalb ist es empfehlenswert, sich vor oder während der Pension von einem Experten beraten zu lassen.

Dieser Artikel wurde vom HEVBL-Kommunikationspartner Raiffeisen zur Verfügung gestellt.

Digitaler Event: Das Eigenheim verkaufen, verschenken oder vererben?

Die Raiffeisen Fachexperten zeigen am digitalen Event vom 11. Mai 2022 auf, wie der Wert einer Immobilie bestimmt wird, was Hauseigentümerinnen und -eigentümer zum Thema Verkaufen, Verschenken oder Vererben von Wohneigentum wissen sollten – und wie Streit in der Familie vermieden werden kann. Zudem werden Antworten auf individuelle Fragen gegeben.

Jetzt anmelden unter: raiffeisen.ch/event-verkaufen

852 Unterschriften gegen Arlesheimer Quartierplan

Die Arlesheimer IG FRUSCHD (Interessengemeinschaft für Freiheit und Schutz fürs Dorf) hat eine von 852 Arlesheimerinnen und Arlesheimern unterzeichnete Petition gegen den Teilzonenplan Ortskern eingereicht.

Der Arlesheimer Ortskern ist seit 2010 als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Bundesinventar vermerkt. Die Gemeinde Arlesheim will nun den bestehenden Quartierplan «Ortskern» revidieren und einen neuen «Teilzonenplan Ortskern» mit einem Teilzonenreglement und einer Verordnung zum Teilzonenreglement erlassen.

Besonderer Schutz für 70 Häuser

Was zuerst nach harmlosem Behördendeutsch klingt, hat es jedoch in sich. Es bedeutet, dass die Liegenschaften von rund 70 Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern unter besonderen Schutz gestellt würden. Die Konsequenz wäre, dass die betroffenen Eigentümer verpflichtet wären, bei jeglichen Veränderungen an ihren Häusern entsprechende Fachgutachten einzuholen und Wettbewerbe durchzuführen. Zudem hätte der Heimatschutz ein Mitspracherecht. Alles in allem müsste für viele Gebäude mit strengeren Auflagen gerechnet werden.

Die Entscheide und das Vorgehen sorgen für viel Unmut unter den Betroffenen. Sie haben sich deshalb in der IG FRUSCHD (Interessengemeinschaft für Freiheit und Schutz fürs Dorf) organisiert. Das hat hohe Wellen geschlagen, wie auch in der Tages- und Lokalpresse nachzulesen ist. Worum geht es dieser Interessengemeinschaft? Die IG FRUSCHD schreibt auf ihrer Website:

«Mit der aktivistischen Planwirtschaft Ortskern Arlesheim will die Gemeinde nun die Grundeigentümer unter einem Berg von Vorschriften begraben. De facto handelt es sich um eine Entmündigung.»

Der Gemeinde wird vorgeworfen, dass im Ortskern künftig alles reglementiert wird – bis zum Inhalt von Blumenbeeten und Spritzkannen. Es geht weiter um die Frage, wieso gewisse Bereiche des Ortskerns Teil der neuen Planung sind und andere nicht, um die mangelnde Kommunikation der Behörden oder auch um die Abschaffung von Parkplätzen. Die Liste der Fragen und Vorwürfe seitens der IG FRUSCHD an die Gemeinde ist lang.

Sie hat aus diesem Grund eine Petition lanciert und will, dass der Gemeinderat von Arlesheim seine Ortskernplanung zurückzieht oder eine aus ihrer Sicht neue, faire Lösung erarbeitet. Innert sieben Wochen sind 852 Unterschriften zusammengekommen, die am 30. März der Landschaftsplanerin Elisabeth Heer Dietrich übergeben wurden. Zudem wurden im Landrat zwei Vorstösse zum Thema eingereicht, welche diese Ortsplanung und die Unterschutzstellungen von Liegenschaften zum kantonalen Thema machen.

Der Gemeinderat sieht die Dinge anders und weist darauf hin, dass der aktuelle Quartierplan aus den 1970er-Jahren stammt, veraltet und starr sei. In



Die IG FRUSCHD hat eine Petition gegen die Ortskernplanung in Arlesheim lanciert und bei der Regierung in Liestal (Bild) eingereicht. Innert kurzer Zeit waren 852 Unterschriften zusammengekommen. BILD IWF

einer Mitteilung vom vergangenen 10. März wird auf der Gemeinde-Website auch auf Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfungen hingewiesen. Bei allen Planungen bemühe sich der Gemeinderat, «die zum Teil gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und der Gemeindeversammlung ausgewogene Lösungen vorzulegen.» Dazu haben auch bereits Austauschabende mit der Bevölkerung stattgefunden. Der Gemeinderat weist auch

darauf hin, dass die Ortskernkommission zahlreiche fachlich empfohlene Unterschutzstellungen abgemildert habe, und dass man im Grundsatz den vom Kanton empfohlenen Schutzkategorien gefolgt sei.

Die Beschlussfassung für die Ortskernplanung ist an der Gemeindeversammlung im September dieses Jahres vorgesehen. So wie sich die Dinge heute präsentieren, wird es ein langer Weg sein, eine für alle Seiten akzeptable Lösung zu finden. Patrick Herr

Editorial

Nicht im Sinne des Gesetzgebers

Christoph Buser
Präsident



Rund 70 Liegenschaften im Arlesheimer Ortskern sollen – quasi pauschal – unter besonderen Schutz gestellt werden. Die Folgen dieser Massnahmenunterschutzstellung wären für die Eigentümerschaft gravierend, weil künftige Veränderungen am Eigenheim mit einschneidenden Auflagen verbunden wären. Die betroffenen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer wehren sich nun gegen die Pläne der Gemeinde und suchen Hilfe beim Hauseigentümerversand. Das Vorgehen der Gemeinde erstaunt, entspricht es doch nicht dem, was der Landrat bei der Revision des kantonalen Denkmal- und Heimatschutzgesetzes im Jahr 2018 beschlossen hat.

«Das Vorgehen der Gemeinde erstaunt, entspricht es doch nicht dem, was der Landrat bei der Revision des kantonalen Denkmal- und Heimatschutzgesetzes beschlossen hat.»

Dort wurde mit Unterstützung des HEV Baselland eingefordert, die bis dahin sehr bevorzugende Rolle des Denkmalschutzes zu relativieren und den Blick auf das praktisch Machbare zu richten – also Denkmalschutz mit Augenmass. Dafür wurden verschiedene Bestimmungen gelockert, unter anderem darf ein Gebäude nur unter kantonalen Schutz gestellt werden, wenn die Eigentümerschaft damit einverstanden ist. Der Landrat stimmte diesem praxisnahen Gesetz mit so grosser Mehrheit zu, dass es nicht einmal zu einer Volksabstimmung kam.

Nun soll das alles in Arlesheim nicht gelten, und es scheint wie ein Rückfall in Zeiten, die vermeintlich überwunden schienen. Grund genug für unseren Verband, genau hinzusehen und den von der Gemeinde eingeschlagenen Weg sorgfältig zu prüfen. Umso mehr, als die grossflächige Arlesheimer Unterschutzstellung wegweisend sein kann, wenn es um künftige Pläne und den Umgang mit den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern im Kanton geht.

Impressum

HEV Baselland

Verantwortlich für den Inhalt:
Hauseigentümerversand
Baselland
Hardstrasse 1, 4133 Pratteln
Telefon: 061927 64 17
E-Mail: hevbl@hev-bl.ch

Redaktion: Daniel Schaub

Adressänderungen bitte direkt
an Ihre HEV-Sektion melden!