



Raiffeisen Vorsorge

## Wohneigentum im Alter im Überblick

### In diesem Beitrag

Was passiert mit meinem  
Wohneigentum im Alter?  
Die Bedürfnisse im Alter  
frühzeitig klären  
Wohnsituation und  
Verkaufsplanung  
Alternative Wohnformen prüfen  
Die gegenseitige Absicherung  
ist zentral  
Zusammenfassung

### Was Sie wissen müssen:

- **Machen Sie sich frühzeitig Gedanken zu Ihren Wohnbedürfnissen im Alter, damit zum Zeitpunkt der Pensionierung alles geregelt ist.**
- **Rechnen Sie bei einem Verkauf des Eigenheims genügend Zeit ein, damit kein Zeitdruck entsteht.**
- **Prüfen Sie alternative Wohnformen, um eine Übersicht über die gesamte Bandbreite an Möglichkeiten zu erhalten.**
- **Sichern Sie Angehörige durch eine Nachlassregelung ab.**

## Wichtige Fakten zum Eigenheim im Alter

Das Eigenheim im Alter behalten (selbst bewohnen oder vermieten), verkaufen oder vererben? Diese Entscheidung ist zentral. Im Alter ändern sich die Wohnbedürfnisse. Ein grosses Haus kann zur Belastung werden, beispielsweise, weil Treppensteigen schwerfällt. Daher kann ein altersgerechter Umbau oder der Umzug in eine barrierefreie Wohnung sinnvoll sein. Im Alter wird das Haus oft zu gross und die Pflege des Gartens oder die Reinigung zu anstrengend. Verkauf, Vermietung oder eine Umnutzung sind sorgfältig abzuwägen. Eigenheimbesitzenden stehen viele Varianten offen. Dabei sollten auch alternative Wohnformen geprüft werden: der Einbau einer Einliegerwohnung, Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser. Eine frühzeitige Planung hilft, die sinnvollste und am besten geeignete Lösung zu finden.

Der Tod des Partners resp. der Partnerin kann zu finanziellen Belastungen führen. Daher ist eine frühzeitige Vorsorgeplanung wichtig, um sich gegenseitig abzusichern. Konkubinatspaare sollten besonders sorgfältig planen. Eine professionelle Vorsorge – und Nachlassplanung kann helfen, finanzielle Engpässe zu vermeiden.

## Was passiert mit meinem Wohneigentum im Alter?

Die Entscheidung, das Eigenheim im Alter zu behalten (selbst bewohnen oder vermieten), zu vererben oder zu verkaufen, ist eine wichtige Überlegung. Der Bau des Hauses erfolgte meist mit der Absicht, den Lebensabend dort zu verbringen. Aber was ist, wenn die körperlichen Kräfte nachlassen? Wenn die Gartenpflege mühselig wird? Der Zugang zur Wohnung ohne Lift zu schaffen macht? Einige Räume ungenutzt bleiben?

Machen Sie sich frühzeitig zu den nachfolgenden Fragestellungen Gedanken. Dabei ist es sinnvoll, in einem ersten Schritt die eigenen Bedürfnisse zu klären und in einem zweiten Schritt die aktuelle Wohnsituation mit den Bedürfnissen zu vergleichen.

- Wie möchte ich im Alter wohnen?
- Wieviel Platz benötige ich, nachdem die Kinder ausgezogen sind?
- Welche alternativen Wohnformen gibt es und kommen für mich in Frage?
- Wie kann ich meinen Partner oder meine Partnerin absichern?

### Die Bedürfnisse im Alter frühzeitig klären

Wenn Sie älter werden, entstehen andere Bedürfnisse beim Wohnen. Ein mehrgeschossiges Haus ist möglicherweise weniger geeignet, falls Sie beispielsweise später auf einen Rollstuhl angewiesen wären oder nicht mehr Treppen steigen könnten. Um in Ihren eigenen vier Wänden barrierefrei wohnen zu können, könnte sich ein altersgerechter Umbau lohnen. Es ist wichtig, dass Sie dabei die Kosten und den Nutzen eines Umbaus genau gegeneinander abwägen. Wenn der absehbare Aufwand sehr hoch ist, könnte sich der Kauf oder die Miete einer barrierefreien Wohnung möglicherweise besser eignen. Dies ist besonders dann relevant, wenn Ihr Wohnort ebenfalls Ihren neuen Ansprüchen gerecht werden soll. Denn die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und die Entfernung zu Ihrem sozialen Umfeld spielen vor allem dann eine grosse Rolle, wenn Sie nicht mehr so mobil wie in jungen Jahren sind.

### Wohnsituation und Verkaufsplanung

Mit zunehmendem Alter ändert sich oft Ihre Wohnsituation. Die Kinder ziehen aus, und das aktuelle Wohneigentum wird plötzlich zu gross. Die Reinigung der Räume oder die Pflege des Gartens wird möglicherweise zu anstrengend, um alles allein zu bewältigen. In solchen Fällen sollten Sie sich Gedanken über Ihr jetziges Eigenheim machen und entscheiden, ob Sie es vermieten oder verkaufen möchten. Bei einem Wechsel von einem Haus in eine altersgerechte Wohnung, ob als Verkauf oder als Miete, gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- Den Verkaufserlös können Sie direkt für das neue Eigenheim verwenden, und eine doppelte Hypothekenbelastung entfällt.
- Falls der Verkauf mehr Zeit benötigt, könnte eine Übergangsfinanzierung erforderlich sein, um vorübergehend zusätzliche Mittel für den Kauf zu haben.
- Sie können auch die Liegenschaft vermieten und so dank der Mieteinnahmen die doppelte Hypothekenbelastung mindern. Diese Variante ist dann zu bevorzugen, wenn Sie das Haus später an Ihre Nachkommen übertragen möchten.
- Sie können den Verkaufserlös anlegen und in eine altersgerechte Mietwohnung ziehen.

Wenn Sie einen Immobilienverkauf planen, ist es ratsam, dies frühzeitig anzugehen. Denn ein Verkauf benötigt Zeit. Wer über genügend Zeit verfügt, kann oft einen besseren Preis als bei einem Verkauf unter Zeitdruck erzielen. Eine frühzeitige Planung ermöglicht auch vielfältigere Optionen für Ihre zukünftige Wohnsituation.

## Alternative Wohnformen prüfen

Es gibt viele emotionale Gründe, warum Sie Ihr Eigenheim nicht verkaufen möchten: Sie haben Ihr Traumhaus verwirklicht, Ihre Kinder sind darin aufgewachsen und die Erinnerungen sind wertvoll. Es kann sich daher lohnen, alternative Lösungen zu prüfen, wie den Einbau einer Einliegerwohnung oder das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft oder einem Mehrgenerationenhaus.

Das gemeinsame Wohnen verschiedener Generationen in einem Mehrgenerationenhaus war früher üblich, ist heute jedoch seltener. Dennoch wächst das Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen. Generationenhäuser sind eine moderne Form dieses Zusammenlebens, die das Miteinander und die Unterstützung zwischen den Generationen fördern.

## Die gegenseitige Absicherung ist zentral

Das Ableben des Lebenspartners oder der Lebenspartnerin kann erhebliche finanzielle Auswirkungen haben. Im Zusammenhang mit einer Hypothek gilt es in einem ersten Schritt abzuklären, ob die finanzielle Belastung durch das Wohneigentum mit den Hinterbliebenenleistungen noch tragbar ist. Bei der Beurteilung der Tragbarkeit gilt weiterhin die Faustregel, dass die Gesamtkosten (Hypothekarzins, Amortisationen und Unterhaltskosten) ein Drittel, beziehungsweise im AHV-Alter 38 %, des verfügbaren Einkommens nicht überschreiten sollten. Falls die hinterbliebene Person die Kosten für das gemeinsame Eigenheim nicht tragen kann, muss die Immobilie möglicherweise verkauft werden. Es ist daher wichtig, durch entsprechende Vorsorgemassnahmen dieses Szenario zu verhindern. Daher sollten Fragen zur Vorsorge, Lebensversicherung, Nachlassplanung und Finanzierung frühzeitig angegangen werden. Eine professionelle Vorsorge – und Absicherungsberatung hilft Ihnen dabei, geeignete Massnahmen zu ergreifen.

Erfahren Sie mehr → [zur Vorsorge – und Absicherungsberatung](#)

Im Zusammenhang mit der Nachlassplanung sollte man sich zuerst über die Auswirkungen des Güterstandes bewusst sein. Ohne anders lautende Vereinbarung gilt bei Ehepaaren automatisch die Errungenschaftsbeteiligung. Dies bedeutet, dass beim Ableben des Ehepartners resp. der Ehepartnerin das Vermögen in Eigengut und Errungenschaft aufgeteilt wird. Der überlebende Ehepartner erhält sein Eigengut und die Hälfte der Errungenschaft. Das Eigengut des Verstorbenen und die Hälfte der Errungenschaft fallen in den Nachlass. Davon steht je die Hälfte den Nachkommen und dem überlebenden Ehepartner zu, sofern nichts anderes in einer Nachlassregelung definiert wurde. In der Regel steckt viel Vermögen im Eigenheim. Verlangen die Nachkommen die Auszahlung, kann es für den hinterbleibenden Partner oder die hinterbleibende Partnerin finanziell eng werden.

### Tipps:

- Mit einem Ehevertrag können Sie und Ihr Ehepartner resp. Ihre Ehepartnerin sich gegenseitig die gesamte Errungenschaft zuweisen (Vorschlagszuweisung). Somit fällt nur das Eigengut Ihres Ehepartners in die Erbmasse.
- Mit einem Testament oder Erbvertrag können Sie den überlebenden Ehegatten auch auf erbrechtlicher Ebene bestmöglich finanziell absichern, in dem Sie beispielsweise Ihre Nachkommen auf den Pflichtteil setzen.

Eine professionelle Vorsorge – und Nachlassplanung kann Ihnen helfen, Ihre persönliche Lebenssituation genau zu betrachten, um einen massgeschneiderten Plan zu erstellen, der Ihren individuellen Bedürfnissen entspricht.

Erfahren Sie mehr → [zur Nachlassberatung](#)

## Gegenseitige Absicherung: Stolperfalle Konkubinatspartner

Die gegenseitige Absicherung ist für Paare im Konkubinatspartnerverhältnis besonders wichtig, da diese gesetzlich weniger gut als Ehepaare abgesichert sind. Überlegen Sie sich, wie Sie sich im Falle des Ablebens des Partners oder der Partnerin vorbereiten können. Viele Pensionskassen ermöglichen es Konkubinatspartnern, sich im Todesfall zu begünstigen, vorausgesetzt, sie leben seit mindestens fünf Jahren im selben Haushalt oder kommen für den Unterhalt gemeinsamer Kinder auf. Pensionskassen können darüberhinausgehende Bedingungen fordern.

**Als Tipp:** Melden Sie Ihren Partner resp. Ihre Partnerin bei Ihrer Pensionskasse. Bei den meisten Pensionskassen muss das Konkubinatspartnerverhältnis zu Lebzeiten mit einem entsprechenden Begünstigtenformular angemeldet werden, das bei der Pensionskasse hinterlegt wird. Bei der Säule 3a erfolgt die Auszahlung gemäss einer geregelten Begünstigungsordnung. Die Begünstigungsordnung kann bei Bedarf in schriftlicher Form abgeändert werden. Die AHV sieht hingegen keine Hinterbliebenenrenten für Konkubinatspartner vor. Mit einer Todesfallrisikoversicherung können Sie Ihren Konkubinatspartner absichern.

## Zusammenfassung

### Wohnsituation im Alter planen

Mit zunehmendem Alter verändern sich die Wohnbedürfnisse. Die Kinder ziehen aus, und das Haus wird plötzlich zu gross. Das Putzen oder die Umgebungspflege wird möglicherweise zu anstrengend, um alles allein zu bewältigen. Der dritte Lebensabschnitt der Pensionierung verändert auch die Berechnung der Tragbarkeit – mit welchen Vorkehrungen Sie das Wohnen im Alter vorbereiten können.

Tragbarkeit im Ruhestand → Im Ruhestand dreht sich alles um die Frage: Ist das Eigenheim im Alter tragbar?

### Lebenspartner absichern ist zentral

Stirbt der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin, kann dies erhebliche finanzielle Auswirkungen haben. Im Zusammenhang mit einer Hypothek gilt es abzuklären, ob das Eigenheim noch tragbar ist. Besonders für Paare im Konkubinatspartnerverhältnis ist es essenziell, dass Fragen zur Vorsorge, Lebensversicherung, Nachlassplanung und Finanzierung frühzeitig angegangen werden.

Wohneigentum im Konkubinatspartnerverhältnis → In guten Zeiten vorsorgen

## Häufige Fragen zur Tragbarkeit von Wohneigentum im Alter

### Was ist eine Übergangsfinanzierung?

Mit einer Übergangsfinanzierung können Banken den Kauf einer neuen Liegenschaft unterstützen, bis das alte Wohneigentum verkauft wird. Dabei wird die bestehende Hypothek auf dem zu verkaufenden Wohneigentum, zur Generierung von Eigenmitteln für die neue Liegenschaft, aufgestockt. Dies ist nur möglich, sofern die Tragbarkeit gegeben ist und die bestehende Liegenschaft tief belehnt ist.

### Was ist der Güterstand?

Mit dem Güterstand wird festgelegt, wem während der Ehe was gehört und wie Vermögen und Schulden bei Scheidung oder Tod aufgeteilt werden. In der Schweiz gibt es drei verschiedene Güterstände: Errungenschaftsbeteiligung, Gütergemeinschaft und Gütertrennung.

Lesen Sie → die unterschiedlichen Güterstände im Detail nach

## Welcher Güterstand gilt, wenn nichts geregelt wurde?

Die Errungenschaftsbeteiligung ist der ordentliche Güterstand. Schliessen die Parteien vor oder während der Ehe keinen Ehevertrag ab (öffentliche Urkunde), unterliegen sie automatisch diesem Güterstand. Der Güterstand umfasst die Errungenschaft und das Eigengut eines jeden Ehegatten.

Lesen Sie → [die unterschiedlichen Güterstände im Detail nach](#)

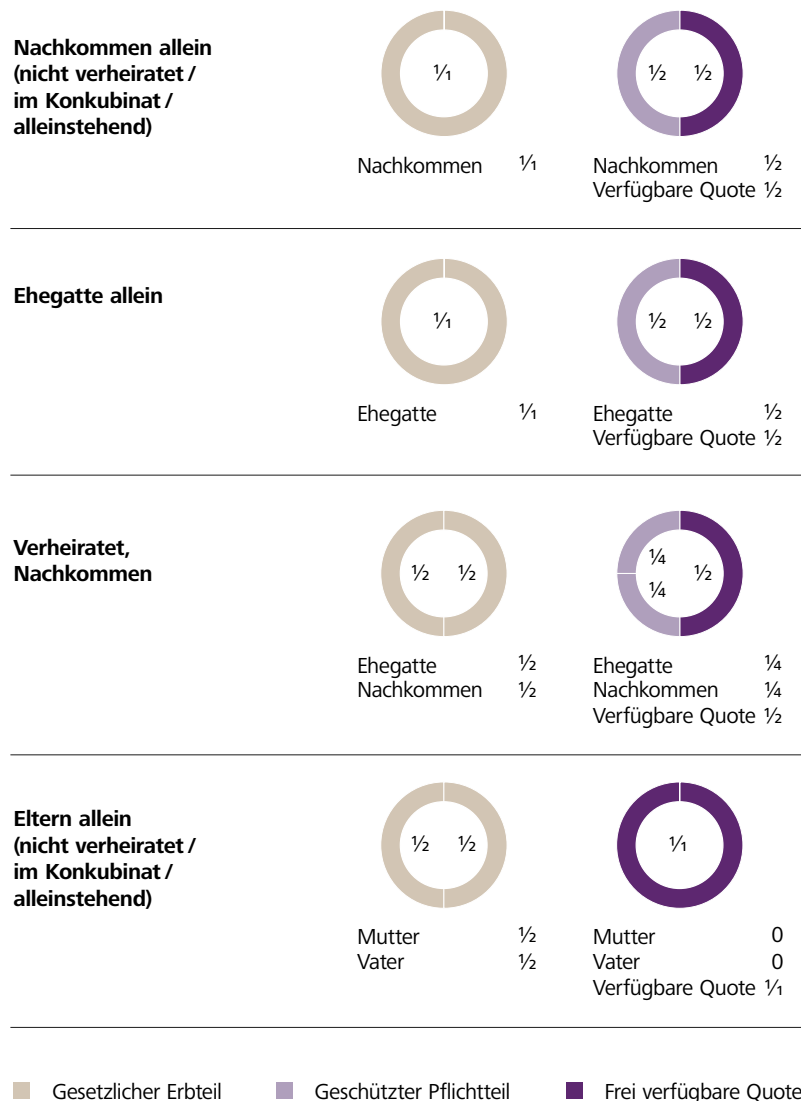
## Was ist ein Ehevertrag?

Ein Ehevertrag ermöglicht es Eheleuten, ihre güterrechtlichen Verhältnisse zu regeln, einschliesslich der Verteilung von Vermögenswerten bei Scheidung oder Tod eines Partners. In der Schweiz ist ein Ehevertrag optional, jedoch werden Ehepaare ohne Ehevertrag automatisch unter den Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung gestellt. Mit einem Ehevertrag können Ehepartner auch zu anderen Güterständen wechseln, wie z. B. Gütergemeinschaft oder Gütertrennung. Zusätzlich können sie im Ehevertrag den Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung so anpassen, dass im Todesfall die gesamte Errungenschaft an den Überlebenden geht, selbst wenn die gemeinsamen Kinder nicht damit einverstanden sind.

Ein Ehevertrag kann sowohl vor als auch erst nach der Heirat abgeschlossen werden. Damit er gültig wird, muss er von einem Notariat öffentlich beurkundet werden.

## Wer sind die gesetzlichen Erben?

Die Aufteilung des Nachlasses hängt davon ab, welche Verwandten die verstorbene Person hinterlässt. Einige Verwandte haben zudem Anspruch auf einen Minimalanteil am Nachlass, den Pflichtteil. Pflichtteilsberechtigte Erben sind nebst den Ehegatten die Kinder des Verstorbenen. Aus der Differenz zwischen den Pflichtteilen und den gesetzlichen Erbquoten ergibt sich die frei verfügbare Quote, die Sie mit einer Verfügung von Todes wegen nach Ihren Wünschen beliebig vererben können. Wie gross diese frei verfügbare Quote in verschiedenen Familiensituationen ist, entnehmen Sie der untenstehenden Aufstellung:





#### **Rechtliche Hinweise**

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Es stellt weder eine Beratung noch eine Empfehlung oder ein Angebot dar und ersetzt keinesfalls eine umfassende, detaillierte Analyse und Beratung. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z. B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft («Raiffeisen Schweiz») sowie die Raiffeisenbanken unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.