



Mit wertvollen
Tipps von
**PRO
SENECTUTE**
GEMEINSAM STÄRKER

Die eigenen vier Wände

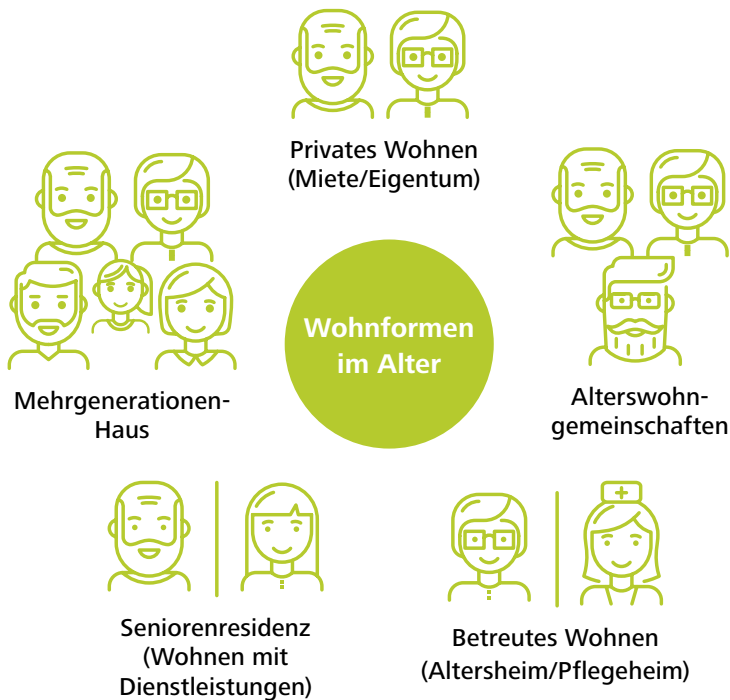
Ein Ratgeber für Ihr Zuhause im Alter

RAIFFEISEN

Wir machen den Weg frei

Altersgerecht wohnen

Noch ist alles wunderbar: Sie haben ein Zuhause, das Sie nach Ihrem Gusto eingerichtet haben, in dem Sie sich bewegen, wie es Ihnen beliebt. Aber was ist, wenn der Gang müder wird? Wenn die vielen Räume plötzlich nicht mehr Freiräume bedeuten, sondern eine Belastung? Diesen Fragen gehen wir in diesem Ratgeber nach und zeigen verschiedene Wege auf, wie Sie so lange wie möglich unabhängig wohnen.



Jede Wohnform hat seine Vor- und Nachteile. Entscheidend ist, dass sie zu Ihren Bedürfnissen passt.

Wohnen bedeutet Wohlfühlen

Dem Leben in den eigenen vier Wänden kommt heute viel mehr Bedeutung zu. Die Menschen werden immer älter, viele von ihnen bleiben bis ins hohe Alter gesund. Und so wünscht man sich auf ewig Unabhängigkeit. Trotzdem: Niemand ist gefeit vor gewissen Gebrechen im Alter. Plötzlich sind Stufen und Schwellen ein Hindernis. Der Lebensmittelladen liegt zu weit vom Zuhause entfernt. Der Garten bereitet Schmerzen statt Freude.

Gerne machen wir uns mit Ihnen auf den Weg. Weisen auf Stolpersteine hin, zeigen Varianten auf, wie man ihnen vorbeugt oder sie beseitigt. Behandeln die finanzielle Seite und präsentieren verschiedene Wohnformen. Damit Sie Ihre Lebensqualität bis ins hohe Alter geniessen können. In Ihrem Zuhause.

RAIFFEISEN

+

**PRO
SENECTUTE**
GEMEINSAM STÄRKER

Raiffeisen Schweiz und Pro Senectute bündeln ihre Kompetenzen in der Vorsorge, Pensions- und Altersplanung. **Das gemeinsame Ziel der Kooperation: Die Bevölkerung in der Schweiz soll selbstbestimmt älter werden können und bestmöglich darauf vorbereitet sein.**

Wichtige Themen für Ihre zukünftige Wohnsituation

7

Eine persönliche Geschichte

Walter und Brigitte Kuster haben ihre Ideallösung gefunden: Unter einem Dach mit Tochter, Schwiegersohn und den zwei Enkelkindern. Aber dennoch mit viel Privatsphäre.

12

Die Wohnsituation heute und morgen

Noch ist alles prima in Ihrem Zuhause. Und in späteren Jahren? Ein offener Blick auf die Komfort- und Sicherheitsbedürfnisse im Alter lohnt sich.

16

Der Finanzhaushalt

Sind Ihre Wohnkosten nach der Pensionierung noch tragbar? Das gilt es, frühzeitig auszurechnen. Mit einem sorgfältig aufgestellten Budget und Ihrem Bankberater.

18

Der Wohn-Check

Ob eine Wohnung alterstauglich ist, lässt sich relativ einfach herausfinden. Mit dem Test von Pro Senectute.

24

Der Verkauf Ihres Eigenheims

Der Verkaufsprozess ist eine komplexe Angelegenheit und geht nicht von heute auf morgen über die Bühne. Wertvolle Hinweise bekommen Sie auf diesen Seiten.

30

Eigentum altersgerecht umbauen

Als Sie in Ihr Haus eingezogen sind, dachten Sie noch nicht, dass Schwellen oder andere Stolpersteine zum Problem werden. Das lässt sich ändern. Mit einer Sanierung, die aufs Alter abzielt.

34

Tipps für die Zukunft

Sind Sie auf das Alter wohnlich vorbereitet? Zehn wichtige Punkte, die zu einer guten Planung gehören.



7

Die Familie Kuster ist glücklich in ihrem Mehr-
generationen-Haus, weil es den Alltag aller
erleichtert.



16

Deckt sich Ihre finanzielle Lage mit Ihrem
Wohnbedürfnis? Ein Budget hilft Ihnen bei
dieser Frage.



30

Haben Sie Stolperfallen in Ihrem Zuhause? Rutschige Bodenbeläge? Die Checkliste bringt Klarheit, ob
allenfalls ein Umbau sinnvoll wäre.

«Mit der ganzen Familie unter einem Dach zu leben, ist toll. Es ist ein Geben und Nehmen, von dem alle Generationen profitieren.»



Glücklich im Mehrgenerationen-Haus

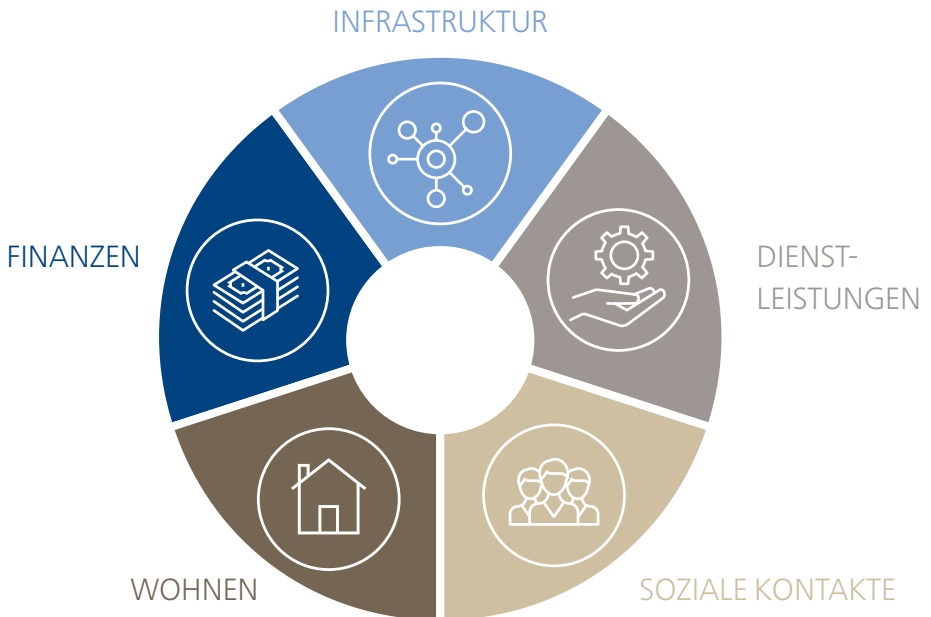
Für Walter und Brigitte Kuster ist das Haus zu gross geworden, seit die Kinder ausgezogen sind. Es zu verkaufen, finden sie jedoch schade, wohnen sie doch mittlerweile im amortisierten Haus. Währenddessen sucht Tochter Franziska mit ihrem Mann und den zwei Kindern ein Eigentum. Schon seit Monaten schauen sie sich Häuser an, rechnen mit dem Kreditberater ihrer Raiffeisenbank einen Neubau durch. «Doch wir mussten einsehen, dass wir uns ein Haus nicht leisten können», erzählt Franziska. So kommt die Idee mit dem Mehrgenerationen-Haushalt auf.

Die gesamte Familie setzt sich an den Tisch und spielt die Szenarien durch. Alles wird offen und ehrlich ausgesprochen, was die Privatsphäre und den Alltag betrifft. Dann geht es an den Umbau, damit zwei getrennte Wohnungen entstehen, jene der Eltern wird bereits altersgerecht konzipiert. Der Plan geht auf: «Wir profitieren im Moment von den Eltern, weil sie für unsere Kinder da sein können. Später sind wir für sie da, wenn sie uns im Alter brauchen», so Franziska. «Wir sind froh über unseren Alterssitz und dass wir die Jungmannschaft im Haus haben», sagt Brigitte Kuster. Beide Generationen haben es bis jetzt nie bereut, betonen aber die Wichtigkeit, sämtliche Bedürfnisse klar zu regeln und die Privatsphäre zu respektieren.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis

Wir und das Leben um uns herum verändern sich laufend. So werden wir immer mal wieder zu Anpassungen und Erneuerungen aufgefordert. Auch bei der Wohnsituation. Es stellen sich Fragen wie: Kann ich den Haushalt, den Garten oder die Umgebung im Alter bewältigen? Worauf will ich beim Wohnen keinesfalls verzichten? Stimmt die Wohnlage auch dann, wenn ich nicht mehr so fit bin? Habe ich die wichtigste Infrastruktur in nächster Nähe? Kann ich mir die Wohnung oder das Haus in der Pension überhaupt noch leisten?

Je früher man beginnt, sich damit auseinanderzusetzen, umso leichter oder gelöster fällt die allfällige Veränderung. Die tragenden Elemente altersgerechten Wohnens sind die folgenden fünf Bausteine:





Gut gelegen, ist halb gewohnt

Das Wohnumfeld spielt eine gewichtige Rolle im Alter, vor allem, wenn die eigene Mobilität abnimmt. Überlegen Sie sich darum: Wie leicht sind die Einkaufsläden erreichbar? Ist der öffentliche Verkehr gut erschlossen? Die Haltestelle nah genug gelegen? Wie steht es um den Arzt und die Apotheke? Gibt es Cafés und Restaurants in der Nähe, wenn Sie sich mit Freunden oder Bekannten treffen möchten? Haben Sie Nachbarn, die im Notfall schnell zur Stelle wären? Eine gute Infrastruktur trägt zur Lebensqualität und Sicherheit bei.

Die wertvolle Hilfe im Alltag



Mal ein Fensterputz, die Dachrinne von Ablagerungen befreien, die Steuererklärung ausfüllen lassen: Der Alltag birgt etliche Verpflichtungen, nicht alle erledigen wir mit Freude oder routinierter Gelassenheit. Es gibt zahlreiche Dienste externer Anbieter, sei es für den Haushalt, die Reinigung, Administration, Verpflegung oder den Garten. Dadurch gewinnen Sie wertvolle Freizeit und mehr Lebensqualität. Noch dazu lässt es sich viel länger in der gewohnten Umgebung leben. Die Erfahrungen zeigen: Jene, die diese Hilfe beanspruchen, möchten sie nicht mehr hergeben.

Pro Senectute hat eine Vielzahl an wertvollen Adressen, die sich um Ihren Alltag kümmern. Fragen Sie in Ihrer Region nach: **prosenectute.ch**.



Unentbehrliche Begegnungen



Der Mensch ist ein soziales Wesen und sein Wohlbefinden ist fest mit seinem Beziehungsnetz verknüpft. Er braucht den Austausch, den Kontakt und die Nähe zu Menschen, die ihm wichtig sind. Im Alter bekommt der soziale Kontakt nochmals eine ganz neue Bedeutung. Plötzlich hat man mehr Zeit, um Beziehungen zu pflegen und schätzt deren Gesten umso mehr. Zum Beispiel, wenn ein Nachbar mal den Einkauf erledigt oder die Pflanze umtopft. Es ist daher von Vorteil, wenn Sie im Alter dort wohnen, wo ein gegenseitiger Austausch gewünscht ist. Es schützt vor der Einsamkeit und erhöht die Lebensqualität. Genießen Sie das aktive Leben mit Ihrer Familie, Ihren Freunden, den Nachbarn und Bekannten in Ihrem Quartier.

Das heutige Zuhause auf später vorbereiten



Die Veränderung der Wohnsituation setzt einen Prozess in Gang, der zeitaufwendig und emotional ist. Es geht unter Umständen um Abschied nehmen von Bestehendem, Vertrautem. Es geht darum, Neues zu planen. Bestenfalls noch bevor einen äussere Umstände dazu zwingen, wie zum Beispiel ein reduziertes Einkommen durch die Pensionierung, eine Krankheit oder ein Unfall. So haben Sie die Chance, Ihre Wohnumgebung selbst zu bestimmen. Leider verläuft es allzu oft anders, man wird aufgrund der Umstände abrupt dazu gezwungen. Bestimmen Sie heute über Ihr morgiges Zuhause.

Unvorhergesehenes einplanen



Ob Wohnung oder Haus: Die Grösse und Ausstattung des Wohnraums sollte zu den Bedürfnissen des Älterwerdens passen. Komfort und Sicherheit spielen dabei die wichtigste Rolle. Zum Beispiel rutschsichere Böden, eine gute Beleuchtung, schwellenlose Raumübergänge und Dusche oder eine einfach eingerichtete Küche.

Die Checklisten auf den folgenden Seiten helfen Ihnen, herauszufinden, wie Ihre ideale Wohnsituation in späteren Jahren aussehen könnte. Nicht alle Punkte müssen für Sie wichtig sein oder zutreffen, Sie entscheiden nach Ihren Bedürfnissen. Bedenken Sie dabei mögliche unvorhergesehene Ereignisse.

Pro Senectute hat eine Vielzahl von Checklisten erarbeitet, die sämtliche Bausteine betreffen. Gerne können Sie diese hier herunterladen:
prosenectute.ch/wohnen



Das ideale Zuhause im Alter

Prüfen Sie doch schon mal Ihre derzeitige Wohnsituation und wägen Sie kritisch ab, ob sie im Alter Stand hält oder ob sie entsprechend angepasst werden müsste.

	optimal	könnte besser sein	muss optimiert werden
Wohnen			
Die jetzige Grösse der Wohnung/des Hauses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alle Räume sind hindernisfrei (keine Absätze oder Schwellen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung/das Haus ist rollstuhlgängig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Erdgeschoss ist einbruchssicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Beleuchtung ist ausreichend zum Lesen etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Bodenbeläge sind rutsch- und stolpersicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In der Küche lässt es sich einfach wirken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Waschküche ist leicht erreichbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauseingang und Haustüre sind gut beleuchtet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fixe Beschattungsvorrichtungen sind vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Parkplatzsituation ist übersichtlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infrastruktur			
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Cafés, Restaurants, Kulturangeboten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nah bei den Freizeitaktivitäten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nah bei Hausarzt und Apotheke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	optimal	könnte besser sein	muss optimiert werden
Soziale Kontakte			
Meine Angehörigen und Freunde sind in der Nähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich genieße die nachbarschaftlichen Kontakte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Umgebung bietet sich für kleinere und grössere Spaziergänge an (Begegnungszonen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dienstleistungen			
Reinigungsservice	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiger Haushaltsservice	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenarbeit/-pflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Winterdienst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzen			
Die Miete/Hypothek ist nach der Pensionierung tragbar. Auch, wenn der Hypozins auf 5 % steigen würde.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Nebenkosten sind kalkulierbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Unterhaltskosten sind adäquat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Meine Liquiditätsreserve ist ausreichend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Jetzt haben Sie einen ersten Anhaltspunkt, ob Ihr aktuelles Zuhause auch langfristig geeignet ist oder ob Sie bestimmte Bereiche optimieren müssten. Auf den folgenden Seiten unterbreiten wir Ihnen verschiedene Wege, wie Sie sich darauf vorbereiten können.



Die Wohnbedürfnisse finanziell decken

Das Wohnbedürfnis ist das eine, die finanzielle Lage das andere. Entscheidend ist, dass Sie beides verträglich aufeinander abstimmen. Am besten erstellen Sie sich ein Budget, das Ihnen eine Übersicht über Ihre Einnahmen und Ausgaben verschafft. So sehen Sie, wofür Sie das Geld brauchen und wo Sie allenfalls einsparen könnten. Zudem finden Sie heraus, ob das Einkommen ausreicht oder ob Ihr Vermögen dafür erhalten muss.

Tragbarkeit und Amortisation

Wenn Sie für ein Haus oder eine Wohnung eine Hypothek aufnehmen wollen, berechnen wir Ihnen die Tragbarkeit. Vor der Pensionierung gilt das Einkommen aus der Erwerbstätigkeit, danach das Einkommen nach der Pensionierung. Bei der direkten Amortisation zahlen Sie Ihre Schuld in jährlichen Raten ab. Damit werden die Hypothekarschuld und Zinsbelastung regelmässig kleiner. Beim Abschluss der Hypothek ist es wichtig, vorauszuschauen und das Alter zu bedenken. Hier können Sie Ihre Hypothek berechnen: raiffeisen.ch/hypothekenrechner.

Wohneigentum mit Säule 3a

Die Säule 3a ist die gebundene Vorsorge, die allen Personen mit einem Erwerbseinkommen offen steht, aber erst bei Pensionierung wieder frei bezogen werden kann. Eine Auszahlung ist unter anderem möglich, wenn Sie ein Wohneigentum erwerben oder bauen und es selbst bewohnen (steuerliches Hauptdomizil). Auch für Sanierungen und Umbauten ist eine Auszahlung der gebundenen Vorsorge Säule 3a geeignet, bedarf aber der vorgängigen Abklärung bei der Vorsorgestiftung. Ein Bezug ist zudem für die Rückzahlung von Hypotheken möglich. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich aufgrund der möglichen Steuereinsparungen anstelle der direkten Amortisation die indirekte Amortisation. Dabei zahlen Sie Ihre jährlichen Amortisationen in die gebundene Vorsorge Säule 3a ein, die der Bank als Sicherheit und Pfand dient. Die geleisteten indirekten Amortisationen werden für die Rückzahlung der Hypothek verwendet. Weitere Infos finden Sie auf raiffeisen.ch/vorsorge.



30–40%

sinkt das Einkommen nach der Pensionierung.



6.8%

wird die Rente beim 1-jährigen Vorbezug bei Frühpensionierung gekürzt. Beim 2-jährigen um 13.6%.



80%

des Verkehrswertes eines Eigenheims können in der Regel durch die Bank finanziert werden.



38%

des Einkommens nach der Pensionierung dürfen Ihre Ausgaben fürs Wohnen höchstens betragen.

Pro Senectute berät Personen im AHV-Alter über die Möglichkeiten finanzieller Unterstützungen und hilft bei der Beantragung von Ergänzungsleistungen: [prosenectute.ch/finanzen](https://www.prosenectute.ch/finanzen)



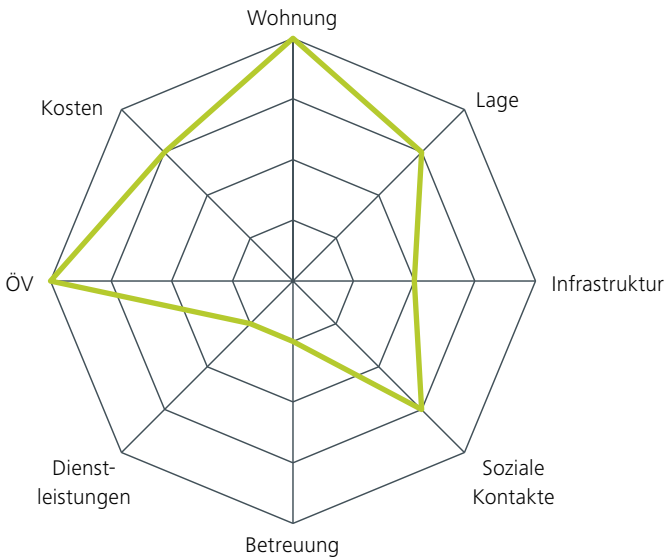
Die Raiffeisen Spezialisten beraten Sie gerne bei der Finanzierung Ihrer Wohnsituation nach der Pensionierung. Ihr Budget können Sie auch online erstellen: [raiffeisen.ch/budgetrechner](https://www.raiffeisen.ch/budgetrechner). Wichtige Hinweise zur Vorsorgeplanung finden Sie unter [raiffeisen.ch/vorsorge](https://www.raiffeisen.ch/vorsorge).

Ist Ihr Zuhause für die Zukunft geeignet?

Verschaffen Sie sich einen Eindruck von Ihrem Zuhause und bewerten Sie es nach den entscheidenden Kriterien. Mit diesem Test von Pro Senectute geht das ganz leicht:

1. Bewerten Sie die Wohnung/das Haus in der Liste, siehe unten das Beispiel.
2. Tragen Sie die Punkte, die Sie dafür vergeben, in die Grafik ein.
3. Verbinden Sie die Punkte mit einer Linie.

Je weiter aussen die Linie in der Grafik bleibt, desto besser ist Ihr Zuhause geeignet. Sie können in der Grafik auch mehrere Objekte vergleichen, am besten mit verschiedenen Farben.

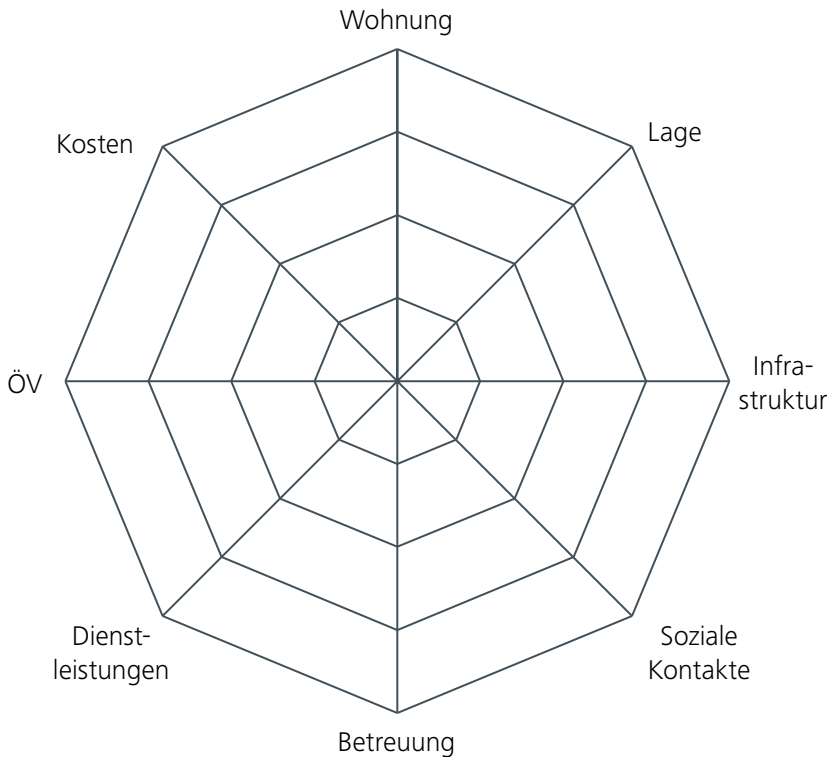


Das Bewertungsbeispiel

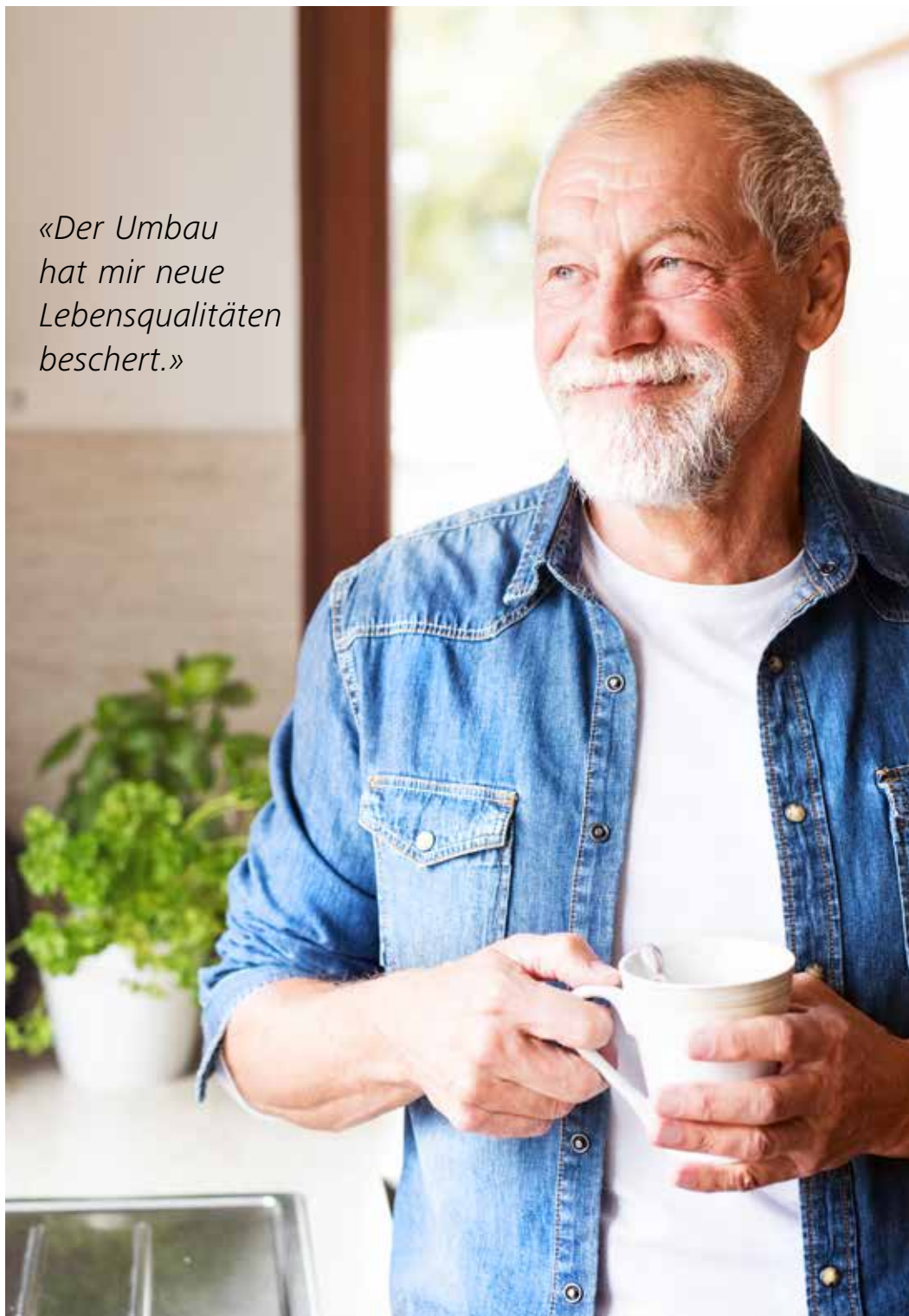
Hindernisfreie Wohnung	4 Pkte.	Dienstleistungsangebot vorhanden	1 Pkt.
Zentrale Lage	3 Pkte.	Betreuungsangebot vorhanden	1 Pkt.
Gute Infrastruktur	2 Pkte.	ÖV gut erschlossen	4 Pkte.
Soziale Kontakte vorhanden	3 Pkte.	Kosten tragbar	3 Pkte.

Bewerten Sie die Wohnung oder das Haus

Bereich	Einschätzung			
	trifft voll zu 4 Pkte. (++)	3 Pkte. (+)	2 Pkte. (-)	trifft nicht zu 1 Pkt. (--)
Hindernisfreie Wohnung				
Zentrale Lage				
Gute Infrastruktur				
Soziale Kontakte vorhanden				
Dienstleistungsangebot vorhanden				
Betreuungsangebot vorhanden				
ÖV gut erschlossen				
Kosten tragbar				



*«Der Umbau
hat mir neue
Lebensqualitäten
beschert.»*



Das Haus alterstauglich umgebaut

Bruno Hollenstein ist 68 Jahre alt, geschieden und seit vier Jahren pensioniert. Bei der Scheidung vor 15 Jahren waren sich die Ehepartner einig, dass Bruno das Einfamilienhaus übernimmt. Entsprechend hatte er damals die Hälfte des Schätzwertes seiner Ex-Frau ausbezahlt. Nach einer Hüft- und Knieoperation bekam Bruno Hollenstein dann das erste Mal zu spüren, was es heisst, in einem Haus mit Wendeltreppe, Schwellen und einem aufwendigen Garten zu leben. Auf einmal kam da die Frage auf: Wie ist das im Alter, wenn weitere körperliche Gebrechen dazu kommen? Muss ich dann umziehen? Er suchte Rat bei seinem Finanzberater und besprach mit ihm die Lage. Schnell war klar: das Haus ist für Bruno finanziell tragbar, auch im Alter, er fühlt sich dort zuhause, also muss das Eigenheim einfach alterstauglich umgebaut werden. Heute lebt Bruno Hollenstein im sanierten, modernisierten Haus und schätzt die neu gewonnenen Lebensqualitäten.

Eine wichtige Entscheidung



Inzwischen haben Sie herausgefunden, was Sie allenfalls ändern müssten. Und so kommen weitere wichtige Fragen auf:

- Bleibe ich in meinem Eigentum und baue es altersgerecht um?
- Verkaufe ich das Haus und kaufe stattdessen eine überschaubare Eigentumswohnung?
- Ziehe ich in eine Mietwohnung, um mich um gar nichts mehr kümmern zu müssen?
- Oder ziehe ich aus der Mietwohnung aus und kaufe eine Wohnung?

Wofür Sie sich auch entscheiden: Wichtig ist, dass Sie sich zuhause fühlen, dass es finanziell tragbar ist und dass Sie es so lange wie möglich geniessen können. Wägen Sie alle Komponenten sorgfältig ab, spielen Sie mögliche Szenarien durch, sprechen Sie mit Angehörigen, rechnen Sie sich verschiedene Wege durch, gerne auch mit uns.

Ein Zuhause auf lange Zeit

Seien Sie kritisch sich selbst gegenüber: Ist das Haus alterstauglich? Wer putzt alle Räume, pflegt den Garten? Was ist mit den Treppen und Schwellen, wenn Ihr Gang etwas müder wird? In einer Eigentumswohnung verringern sich sowohl die Arbeit als auch die Unterhaltskosten. Oder haben Sie schon mal in Erwägung gezogen, aus Ihrem Einfamilienhaus ein Mehrgenerationen-Haus zu machen? Ihre Enkelkinder hätten sicher Freude daran. Vielleicht wäre es sinnvoll, den Besitz gänzlich aufzugeben und in eine Mietwohnung zu ziehen. Wie auch immer: Je besser die zukünftige Wohnform zu Ihnen passt, desto länger werden Sie dort selbstbestimmt leben können.

Pro Senectute hat Checklisten erarbeitet, die Sie darin unterstützen, die passende Wohnsituation zu eruieren: [prosenectute.ch/wohnen](https://www.prosenectute.ch/wohnen)



Raiffeisen hat für Sie nützliche Infos zu Miete oder Eigentum zusammengestellt: [RaiffeisenCasa.ch](https://www.raiffeisen.ch/casa)

Das Haus verkaufen

Sie möchten Ihr Haus verkaufen und in eine Mietwohnung umziehen? Dann stehen einige Massnahmen an. Bitte räumen Sie sich dafür genügend Zeit ein, denn ein Verkauf kann gut und gerne ein halbes Jahr und mehr dauern. Im Frühling und Herbst stehen die Chancen besonders gut.

Erheben Sie den Liegenschaftswert, dabei sind wir Ihnen gerne behilflich. Ist das Eigenheim mit einer Fest- oder Libor-Hypothek belehnt, können Sie unter Umständen nicht ohne Kostenfolge aus dieser aussteigen. Am besten ist es, der Käufer übernimmt die Liegenschaft mitsamt der Hypothek, allerdings kann die Bank den Schuldnerwechsel verweigern. Sprechen Sie sich mit dem Berater rechtzeitig ab.

Bestehen Sie bei potenziellen Käufern schon früh auf einen Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank. Möchten die Interessenten Ihr Objekt reservieren, schliessen Sie einen öffentlich beurkundeten Vorvertrag ab. Empfehlenswert ist, das Verkaufsmandat einem regional erfahrenen Immobilienmakler zu erteilen. Er kennt den Markt, hat ein grosses Beziehungsnetz und ist verhandlungssicher. Das erspart Ihnen unter Umständen viel Zeit und Nerven.

Unsere Spezialisten von Raiffeisen beraten Sie gerne persönlich. Auf RaiffeisenCasa.ch finden Sie zudem hilfreiche Tipps und Infos rund um den Verkaufsprozess.

Der Verkaufsprozess

Verkaufsstrategie

Preisschätzung

Energetische
Bewertung

Fotografie

Verkaufsdossier



Eine Wohnung mieten

Mit der Mietwohnung sind Sie frei von Verpflichtungen. Sie brauchen sich nicht länger um den Unterhalt zu kümmern, der Sie finanziell belasten könnte. Sie haben weniger Räume und erleichtern sich damit die Alltagsarbeit und können jederzeit umziehen, wenn es Ihnen an diesem Ort nicht mehr gefällt.

Gerne weisen wir auch hier auf die fünf Bausteine hin, die wir auf den Seiten 8 bis 17 erläutert haben sowie die Checkliste auf den Seiten 14/15. Nochmals kurz zusammengefasst: Nahe dem öffentlichen Verkehr gelegen, die Wohnung ist hindernisfrei und gut ausgeleuchtet, Böden und Duschwannen sind rutschsicher. Die Grösse der Wohnung ist überschaubar, der Aussenbereich macht nicht zu viel Arbeit und die sozialen Kontakte sind vorhanden. Letztlich ist die neue Wohnung finanziell tragbar, auch mit dem reduzierten Pensionseinkommen.

Auf unserer Plattform gibt es eine Vielzahl an Mietobjekten. Finden Sie die passende Wohnung: **RaiffeisenCasa.ch**

Inserierung und
Vermarktung

Besichtigungen

Käuferwahl und
Preisverhandlungen

Vertragserstellung

Verkaufsabschluss
und Übergabe

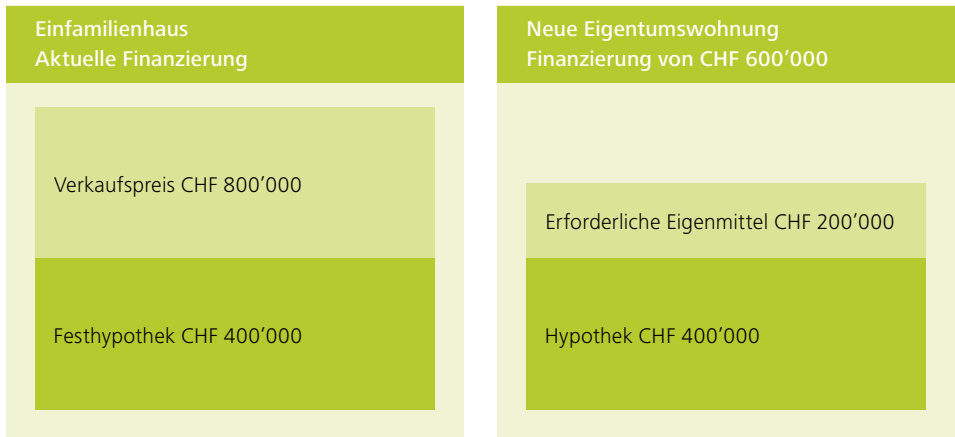


Altes Eigenheim verkaufen und gleichzeitig ein neues kaufen

Verkaufen Sie Ihr Haus, um eine neue Immobilie zu kaufen, stehen Sie vor der Herausforderung der finanziellen Doppel-Belastung. Das Geld aus dem Hausverkauf ist vermutlich noch nicht geflossen, währenddessen gilt es, die Anzahlung für die Eigentumswohnung zu leisten. Es empfiehlt sich, den Kauf des neuen Eigentums so zu terminieren, dass zumindest der unterzeichnete Vertrag und das Bankzahlungsversprechen des Hauskäufers vorliegen. Die Tragbarkeit muss während der Doppel-Belastung wie auch anschliessend für das neue Objekt gegeben sein. Diskutieren Sie mit Ihrem Bankberater die Finanzierungslösung für diese Zeit.

Ein praktisches Beispiel

Herr und Frau Müller führen eine Festhypothek über CHF 400'000 auf ihrem Haus, das sie für CHF 800'000 verkaufen können. Sie haben nun eine Eigentumswohnung gefunden und erwerben diese zu einem Preis von CHF 600'000. Dafür benötigen sie Eigenmittel über CHF 200'000, die ihnen eigentlich erst nach Eingang des Verkaufserlöses vom Haus zur Verfügung stehen. Ihr Ziel ist es, die bestehende Festhypothek übertragen zu können und genügend Kapital für den Kauf der neuen Eigentumswohnung zu generieren. So kann die Raiffeisenbank Herr und Frau Müller unterstützen.

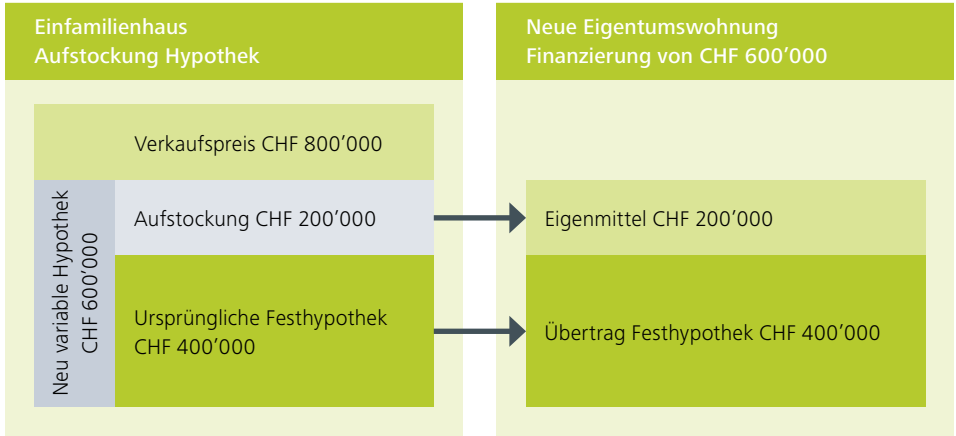


Schritt 1

Abschluss des Vertrags für den Verkauf des Einfamilienhauses zu einem Verkaufspreis von CHF 800'000.

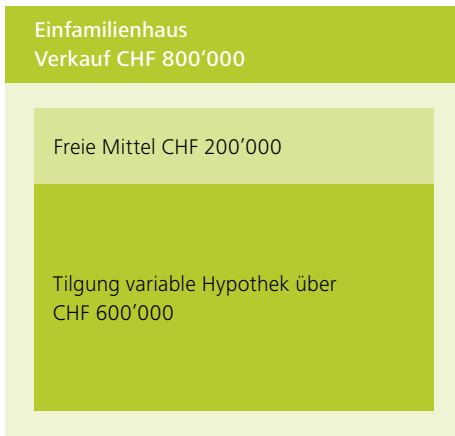
Schritt 2

Aufstocken der Hypothek um CHF 200'000 auf dem zu verkaufenden Haus, damit die notwendigen Eigenmittel für die neue Eigentumswohnung generiert werden können. Dazu wird eine variable Hypothek über CHF 600'000 auf das Haus abgeschlossen und die bestehende Festhypothek von CHF 400'000 auf die neue Eigentumswohnung übertragen.



Schritt 3

Vollzug des Einfamilienhaus-Verkaufs und Eingang des Verkaufserlöses über CHF 800'000. Tilgung der variablen Hypothek über CHF 600'000. Die verbleibenden CHF 200'000 stehen Ihnen frei zur Verfügung.



Das Zuhause Ihrem Nachkommen übertragen

Sie möchten in Ihrem Zuhause wohnen bleiben und wünschen sich obendrein, dass es auch weiterhin für lange Zeit in Familienbesitz bleibt? Dann übertragen Sie Ihr Wohneigentum auf einen Ihrer Nachkommen. Rechtlich gesehen stehen Ihnen verschiedene Wege offen, wenn Sie Ihre Liegenschaft zu Lebzeiten an Ihre Nachkommen übertragen wollen, Sie aber weiterhin so lange wie möglich darin wohnen möchten.

Übertragung mit Nutzniessung

Als Nutzniesser haben Sie das Recht, die Liegenschaft selbst zu besitzen, zu gebrauchen und zu nutzen, d. h. zu bewohnen. Es steht Ihnen auch frei, die Liegenschaft – ohne Zustimmung der Eigentümerschaft – einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, um so beispielsweise von den Mietzinseinnahmen zu profitieren.

Der Nutzniesser hat die Liegenschaft in ihrem Bestand zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, von sich aus vorzunehmen. Bei wichtigeren Arbeiten oder sofern Vorkehrungen zum Schutz der Liegenschaft notwendig sind, muss der Nutzniesser die Eigentümerschaft darüber in Kenntnis setzen und die Erlaubnis einholen.

Allfällige Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien und Hypothekarzinsen trägt der Nutzniesser. Alle anderen Auslagen, die nicht dem Nutzniesser obliegen, tragen die Nachkommen als Eigentümer.

Übertragung mit Wohnrecht

Das Wohnrecht ist der Nutzniessung sehr ähnlich. Ein wichtiger Unterschied liegt darin, dass der Wohnrechtsberechtigte die Liegenschaft nur beschränkt nutzen darf. Das heisst, er ist lediglich befugt, ein Gebäude oder Teile davon zu bewohnen. Zudem ist das Wohnrecht – anders als bei der Nutzniessung – nicht übertragbar.

Der Wohnrechtsberechtigte ist verpflichtet, das Objekt schonend zu nutzen. Die Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt, wie z. B. Reinigung oder Reparaturen, sind wie bei der Nutzniessung durch den Wohnrechtsberechtigten zu tragen. Die Verbrauchskosten trägt der Wohnrechtsberechtigte, ähnlich wie ein Mieter. Das bedeutet, er muss die Kosten für Warmwasser, Heizung, Telefongebühren und Strom tragen.

Anders als der Nutzniesser hat der Wohnrechtsberechtigte keine Gebühren, Gebäudeversicherungsprämien oder Hypothekarzinsen zu tragen. Auch in Bezug auf die Steuern gibt es Unterschiede zwischen der Nutzniessung und dem Wohnrecht: Bei der Nutzniessung bezahlt der Nutzniesser die Einkommenssteuer auf dem Eigenmietwert sowie die Vermögenssteuer auf dem amtlichen Wert der Liegenschaft. Demzufolge wirkt sich die Eigentumsübertragung bei den Kindern nicht auf die Steuern aus. Anders beim Wohnrecht: Hier zahlen die Eigentümer – in diesem Fall die Nachkommen – die Vermögenssteuern. Der Wohnrechtsbegünstigte versteuert lediglich den Eigenmietwert als Einkommen.

Wichtig ist: Klären Sie rechtzeitig beim Steueramt ab, ob und inwiefern Steuern – insbesondere Grundstücksgewinnsteuern – bei der geplanten Transaktion anfallen.



Ein Hinweis von Pro Senectute: Wenn Sie eine Liegenschaft an Ihre Kinder übertragen, irgendwann in ein Pflege- oder Altersheim kommen, bedenken Sie bitte, dass bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen der Liegenschaftswert als Vermögen angerechnet werden kann. Die Sozialberatung der Pro Senectute unterstützt Sie gerne.

Das Prozedere der Hausübertragung beansprucht viel Zeit und es können Kosten entstehen, an die man gar nicht denkt. Gerne sind unsere Raiffeisen Experten für Sie da, damit nichts Wichtiges vergessen geht.

Das Eigenheim altersgerecht umbauen

Einen Umbau erlebt man nicht alle Tage. Gerne unterstützen Sie die Raiffeisen Experten in Ihrem Vorhaben und beraten Sie, woran zu denken ist. In einem ersten Schritt hilft diese Checkliste.

	ja	nein	vielleicht
Wohnräume			
Zimmereinteilung muss angepasst werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilweise müssen Möbel umplatziert werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilweise müssen Möbel ersetzt werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauliche Anpassungen			
Schwellen entfernen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Bodenbeläge verlegen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rutschsichere, schwellenlose Dusche einbauen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Türen auf mindestens 80 cm verbreitern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Licht- und Stromschalter versetzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche umbauen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In allen Räumen gute Wärme-/Kältereulierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eine gute Schallisolation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizsystem ökologischer und langfristig günstiger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheitsaspekte			
Beleuchtung anpassen			
Stolperfallen entfernen, z. B. lose Kabel, Teppiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Notrufsystem organisieren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hilfsmittel einsetzen (z. B. Haltegriffe, Handläufe)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leicht bedienbare technische Installationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Detaillierte Checklisten sind bei Pro Senectute erhältlich:
prosenectute.ch/wohnen

Weitere Tipps, auch zum energetischen Sanieren, finden Sie hier:
RaiffeisenCasa.ch/sanieren

Wohnformen, die Unabhängigkeit bedeuten

Es gibt heute viele verschiedene Wohnformen, bei denen man seine Selbstständigkeit noch lange bewahren kann. Folgend mögliche Wege:

Privates Wohnen

Wohl jeder wünscht sich, so lange wie möglich im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung zu leben. Das ist auch möglich, bleibt man gesund und selbständig. Unterstützend wirkt die altersgerechte Anpassung, wie wir in diesem Ratgeber aus verschiedenen Perspektiven aufzeigen.

Mehrgenerationen-Haus

Die Familiennutzung verbindet mehrere Generationen im Haus und erleichtert den Alltag. Alle Seiten profitieren, sofern man sich gut abspricht und aufeinander Rücksicht nimmt. Obendrein sind die Kosten für beide Generationen tiefer, als wenn sie alleine wohnen würden.

Alterswohngemeinschaften

Die Personen leben in einer gemeinsamen Wohnung oder einem Haus. Man hat sein eigenes Zimmer als Rückzugsort und teilt sich Wohnzimmer, Küche, allenfalls auch das Bad. Eigentlich wie in einer Studenten-WG. Die Wohnkosten verringern sich, man kann mit gegenseitiger Hilfe rechnen und den sozialen Kontakt pflegen. Trotzdem bleibt man selbstbestimmt, was die eigene Lebensgestaltung betrifft.

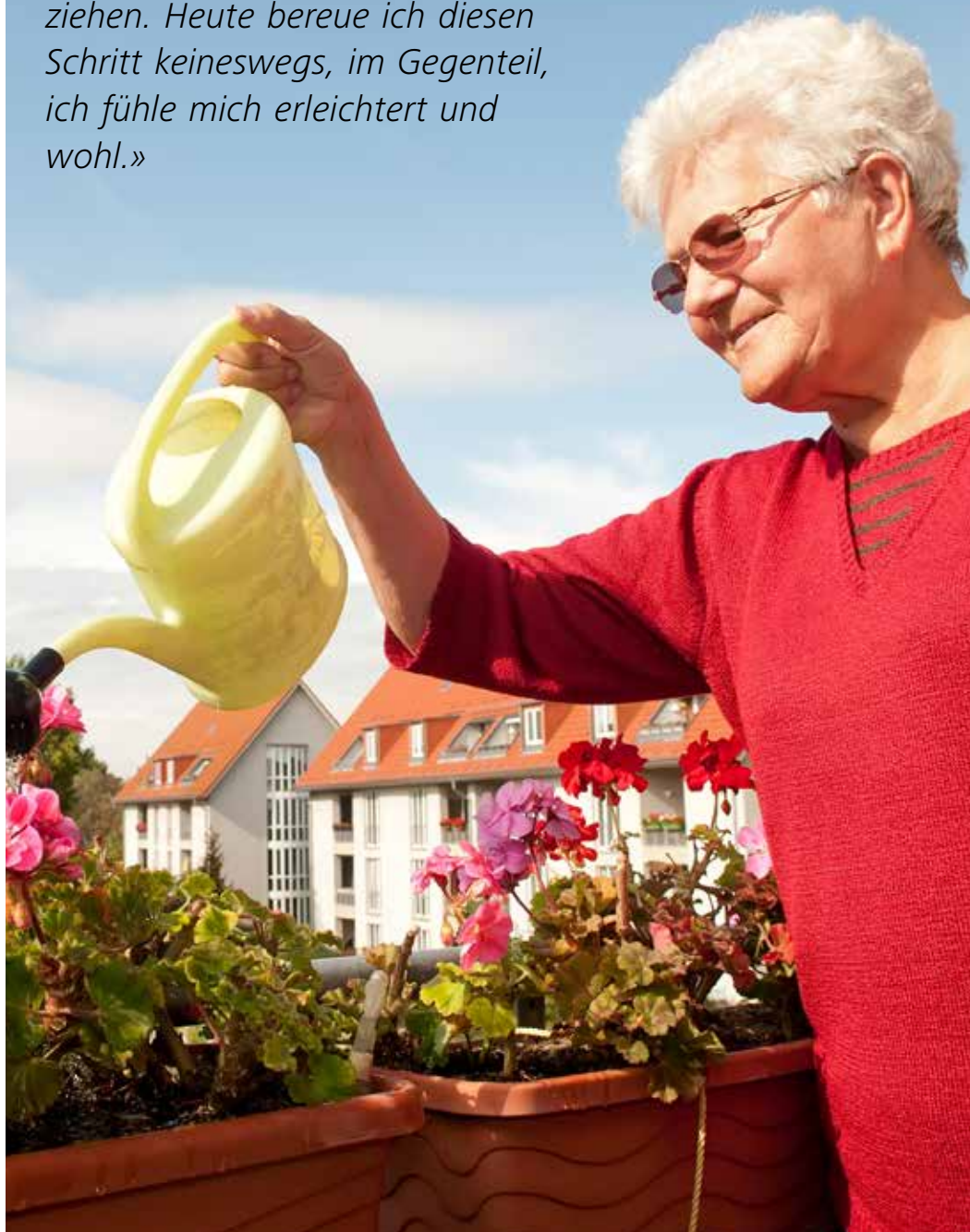
Seniorenresidenz

Die Alterswohnung in einer Siedlung hat den Vorteil, dass man eigenständig wohnt, jedoch auf bestimmte Dienstleistungen zurückgreifen und sie in der Monatsmiete inkludieren kann. Zum Beispiel einen Haushaltsservice oder den Mahlzeitendienst. Die Wohnungen sind bereits hindernisfrei und altersgerecht ausgestattet, die Lage ist abgestimmt auf die künftigen Bedürfnisse und für den sozialen Kontakt sorgen die Nachbarn.

Vielerorts besteht ein breites Angebot an Wohnformen und Unterstützungsdiensten. Informieren Sie sich darüber in Ihrem Kanton, gerne auch bei Ihrer Pro Senectute oder auf prosenectute.ch/wohnen



«Anfangs war es für mich undenkbar, aus dem Haus ausziehen. Heute bereue ich diesen Schritt keineswegs, im Gegenteil, ich fühle mich erleichtert und wohl.»



Frei von Belastungen

Esther und Heinz Sutter bauten 1975 ihr Traumhäuschen und genossen mit Tochter Nadine das Familienglück. Auch, als Nadine längst ausgezogen war und ihre eigene Familie gründete, blieben sie im Haus wohnen. Heinz liebte es, das Haus selbst auf Vordermann zu bringen, Esther verbrachte viel Zeit im Garten. Aber vor drei Jahren änderte sich alles schlagartig: Heinz erlitt einen Herzinfarkt und verstarb. Anfangs war für Esther klar: Ich will im Haus bleiben. Doch mit der Zeit spürte sie, wie viel Arbeit das ganze Haus machte, zumal sie diese vorher mit Heinz teilen konnte. Plötzlich musste sie sich ums Dach oder die Fassade kümmern, im Kellergeschoss befand sich die grosszügig ausgestattete Werkstatt, mit der Esther nichts anfangen konnte. Die Belastung wurde ihr einfach zu gross. Also schaute sie sich nach etwas Kleinerem um – und fand ganz in der Nähe eine schicke Eigentumswohnung mit Terrasse, wo sie ihrem Hobby, den Blumen, weiterhin frönen kann. Esther hat sich ihr Leben neu gestaltet und eingerichtet, sie ist glücklich. Letztlich sind auch die Erinnerungen an Heinz nicht mehr so schwermütig, wie sie es im Haus noch waren.

Tipps für Ihre Zukunft

Setzen Sie Ihre Selbstbestimmtheit ins Zentrum, machen Sie sich frühzeitig Gedanken, inwieweit Ihr Zuhause aufs Alter vorbereitet ist. Wir fassen für Sie nochmals zusammen:

1. Denken Sie frühzeitig an das Leben nach der Pensionierung. Setzen Sie sich mit dem Alter auseinander und wägen Sie realistisch ab, ob Ihre jetzige Wohnsituation späteren Anforderungen und Bedürfnissen gerecht wird.

2. Schauen Sie sich die verschiedenen Wohnformen an. Es gibt spannende Alternativen, die Sie womöglich noch nicht bedacht haben. Bei Pro Senectute erfahren Sie mehr über das Angebot in den jeweiligen Kantonen.

3. Wenn Sie Ihr Eigenheim verkaufen möchten, nutzen Sie die Beratung der Finanzspezialisten und die Dienstleistung eines Immobilienmaklers.

4. Sie möchten in eine Eigentumswohnung umziehen? Es gibt die Möglichkeit, Ihre bestehende Hypothek zu übertragen. Sprechen Sie mit Ihrem Bankberater darüber.

5. Sie planen einen altersgerechten Hausumbau? Lassen Sie die anstehenden Kosten unbedingt schätzen, klären Sie die Finanzierung und engagieren Sie einen Bauleiter oder Architekten, bestenfalls eine Fachperson, die sich mit altersgerechter Renovation auskennt.

6. Wenn Sie ein Eigentum erwerben oder bauen möchten, können Sie eine vorzeitige Auszahlung aus der Säule 3a beantragen. Genauso bei Sanierungen oder einem Umbau. Fragen Sie hierzu den Vorsorgeberater Ihrer Raiffeisenbank.

7. Suchen Sie das Gespräch mit Ihren erwachsenen Kindern. Vielleicht käme ihnen ein Mehrgenerationen-Haus sehr gelegen.

8. Rechnen Sie sich Ihre finanzielle Situation für die Zukunft aus. Das gibt Ihnen Sicherheit und Gelassenheit. Gerne unterstützen Sie die Berater Ihrer Raiffeisenbank oder von Pro Senectute in der sorgfältigen Vorsorgeplanung.

Die wichtigsten Unterlagen zur Altersplanung

Wir empfehlen Ihnen, die folgenden Dokumente laufend zu aktualisieren, um bezüglich Wohnen im Alter gut vorbereitet zu sein. Es hilft auch im Gespräch mit Ihrem Raiffeisenbank Berater.

- Kontoauszüge von Bank und Post, inkl. Säule 3a
- Die aktuellen Wertschriftenverzeichnisse und Depotauszüge
- Ihre aktuelle Steuerveranlagung und/oder aktuelle Steuererklärung
- Den AHV-Ausweis und die individuellen Kontoauszüge (IK-Auszüge)
- Den Ausweis und das Reglement Ihrer Pensionskasse
- Alles zu Ihren Lebensversicherungen: Policen, allgemeine Vertragsbedingungen und Angaben zum Rückkaufswert (RKW)
- Unterlagen zu Ihren Liegenschaften
- Ehe- und Erbvertrag
- Falls vorhanden: Ihr Testament
- Ihr aktuelles und zukünftiges Ausgabenbudget

Von der Patientenverfügung über den Vorsorgeauftrag bis zum Testament bietet Ihnen Pro Senectute mit dem DOCUPASS die anerkannte Gesamtlösung für alle persönlichen Vorsorgedokumente. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Wünsche für den Ernstfall festzuhalten: prosenectute.ch/docupass



Haben Sie Fragen zu einzelnen Tipps oder Unterlagen? Dann wenden Sie sich doch an Ihren Raiffeisenbank Berater vor Ort. Er hilft Ihnen gerne weiter.

Ihr Weg in die Zukunft

Raiffeisen unterstützt Sie dabei mit umfassenden Informationen und Tools auf RaiffeisenCasa.ch und der persönlichen Beratung in Ihrer Raiffeisenbank.



Meine heutige Wohnsituation

Bausteine des Wohnens

- Infrastruktur
- Dienstleistungen
- Soziale Kontakte
- Wohnen
- Finanzen



Wohn-Check Ist meine Wohnung alterstauglich?

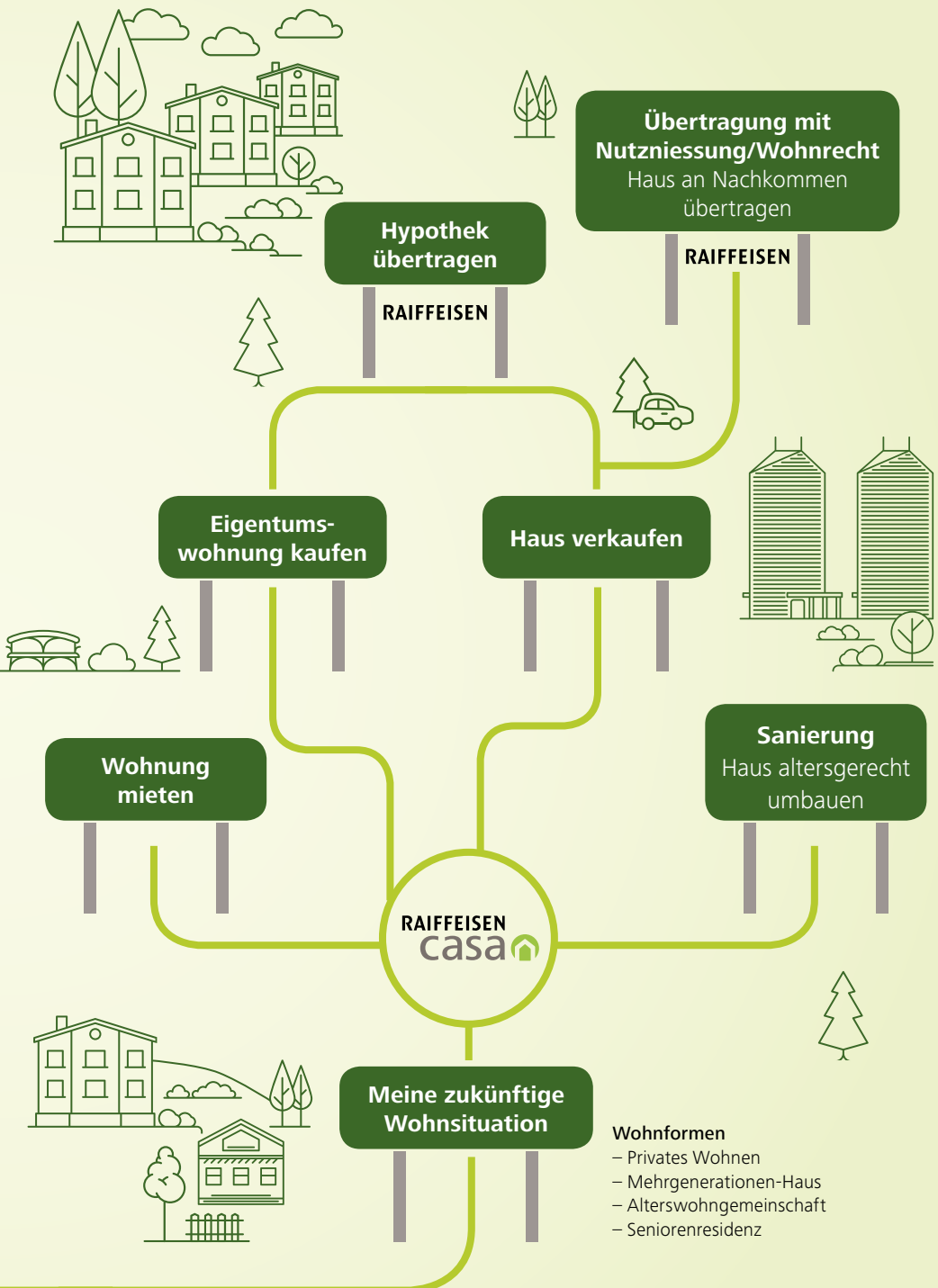
Budget erstellen

Tragbarkeit nach
der Pension



Vergleichstest

Das Zuhause –
heute und morgen



Hypothek übertragen

RAIFFEISEN

Übertragung mit Nutznießung/Wohnrecht
Haus an Nachkommen übertragen

RAIFFEISEN

Eigentumswohnung kaufen

Haus verkaufen

Wohnung mieten

Sanierung
Haus altersgerecht umbauen

RAIFFEISEN
casa 

Meine zukünftige Wohnsituation

- Wohnformen**
- Privates Wohnen
 - Mehrgenerationen-Haus
 - Alterswohngemeinschaft
 - Seniorenresidenz

Selbstbestimmt leben – ein Leben lang

Individuelles Wohnen ist Ausdruck der freien Entfaltung der Persönlichkeit. Es ist zugleich Zeitgeist und Trend. Das Zuhause ist ein Rückzugsort, Mittelpunkt und sozialer Anker zugleich. Es prägt unser Leben. Das soll auch in Zukunft so bleiben. Mit einer guten, hindernisfreien Wohnumgebung können Sie diese Selbständigkeit noch lange ausleben. Unser Credo: Älter werden macht nur dann Angst, wenn man sich davor verschliesst. Gerne sind wir für Sie da, um Sie ausführlich zu beraten.



Wir beraten Sie gerne persönlich und
begleiten Sie in die Zukunft.

Weitere Informationen finden Sie unter:
raiffeisen.ch prosenectute.ch