

RAIFFEISEN

Oktober 2026

Vorsorgeguide

An elderly couple with grey hair are standing on a balcony, looking out at a modern building with large glass windows. The scene is bathed in the warm, golden light of sunset. The man is on the left, wearing a dark jacket, and the woman is on the right, wearing a maroon top and light-colored trousers. They are both smiling and looking towards the right. The balcony has a metal railing. The background shows the building's facade and some interior lights visible through the windows.

**Wohneigentum ist
Vermögen und Vorsorge**

So gelingt die Planung fürs Alter

Ein Kompass für Ihre Vorsorge



Tashi Gumbatshang

Leiter Kompetenzzentrum
Vermögens- und Vorsorgeberatung
Raiffeisen Schweiz

Inhalt

- 3 **Fokusthema**
Wohneigentum ist Vermögen und
Vorsorge: So gelingt die Planung fürs
Alter
- 6 **Was bedeutet eigentlich ...**
... Tragbarkeit im Alter?
- 12 **Drei Fragen ...**
... an Désirée Jäger
- 13 **Tipps & Tricks**
Eigenheim, Vorsorge und Vermögen
richtig planen

Liebe Leserin, lieber Leser

Ab 50 Jahren beschäftigen sich viele von uns intensiver mit der Altersvorsorge. Wer Wohneigentum besitzt, fühlt sich damit oft schon gut abgesichert. Das Eigenheim ist häufig der grösste Vermögenswert und vermittelt ein Gefühl von finanzieller Sicherheit – erst recht, wenn das Zuhause mehrheitlich abbezahlt ist. Schuldenfrei wohnen bedeutet für viele: Sorgenfrei in die Zukunft blicken.

Doch ganz so einfach ist es nicht. Ein selbstbewohntes Haus oder eine Wohnung bindet Kapital, verursacht Kosten und wirft keinen laufenden Ertrag ab. Dadurch fehlt jeder Franken, der im Eigenheim steckt oder in die Amortisation fließt, an anderer Stelle – etwa für Reserven, laufende Ausgaben oder Anlagen, die Rendite generieren.

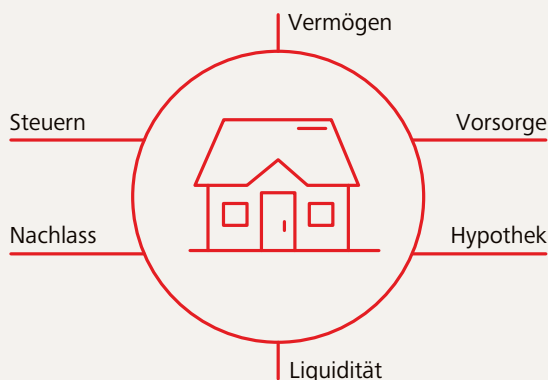
Was das bedeutet, zeigt sich spätestens bei der Pensionierung: Das Einkommen sinkt, die Tragbarkeit der Hypothek wird neu beurteilt und liquide Mittel gewinnen

an Bedeutung. Wer zu stark auf Amortisation setzt, gewinnt zwar gefühlte Sicherheit, verliert aber Handlungsspielraum. Deshalb gilt: Entscheidend ist nicht eine tiefe Hypothek, sondern eine ausgewogene Vermögensstruktur, die laufende Kosten, Liquiditätsbedarf und Ertragspotenzial berücksichtigt.

Diese Ausgabe des Raiffeisen Vorsorgeguides zeigt auf, wie all diese Faktoren zusammenspielen – und warum Wohneigentum nie isoliert betrachtet werden darf. Denn jeder Entscheid rund ums Eigenheim strahlt aus: auf Vermögen, Vorsorge, Hypothek, Liquidität, Nachlass und Steuern. Sicherheit, Flexibilität und finanzieller Handlungsspielraum lassen sich deshalb nur mit einer ganzheitlichen Finanzplanung dauerhaft in Einklang bringen
► Darstellung 1.

Wir wünschen Ihnen eine inspirierende Lektüre!

1 Rund ums Eigenheim hängt alles zusammen



Quelle: Raiffeisen Schweiz Kompetenzzentrum Vermögens- und Vorsorgeberatung

Wohneigentum ist Vermögen und Vorsorge: So gelingt die Planung fürs Alter

Das Eigenheim ist neben dem Pensionskassenguthaben für viele Menschen in der Schweiz der grösste Vermögenswert. Für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer kurz vor der Pensionierung wird es zu einem wichtigen Baustein der Altersvorsorge.

Wer Wohneigentum besitzt, erhält nicht automatisch finanzielle Sicherheit, sondern zunächst vor allem eines: gebundenes Kapital. Gerade mit Blick auf die Pensionierung entscheidet das Zusammenspiel von Vermögen, Vorsorge, Hypothek, Liquidität, Nachlass und Steuern darüber, wie viel Handlungsspielraum tatsächlich bleibt.

Dieser Vorsorgeguide zeigt auf, wie ein selbstbewohntes Eigenheim im Kontext von Vermögens- und Vorsorgefragen eingeordnet werden kann. Zudem wird anhand praxisnaher Beispiele erklärt, was Tragbarkeit im Alter bedeutet und wie sich die Abschaffung des Eigenmietwerts per 1. Januar 2029 auf die langfristige Planung auswirkt.

1. Wohneigentum als Altersvorsorge – eine gute Idee?

Viele Menschen ab 50 betrachten die eigenen vier Wände als solide Basis für ihren Ruhestand. Entsprechend spielt das Eigenheim in ihrer Vorsorgeplanung eine zentrale Rolle – meist mit dem klaren Ziel, die Hypothek bis zur Pensionierung weitgehend oder vollständig abzubauen. Schuldenfrei in den nächsten Lebensabschnitt, so die Devise.

Und tatsächlich: Eine tiefere Hypothek senkt die laufenden Kosten und reduziert finanzielle Verpflichtungen – passend zum niedrigeren Einkommen nach der Pensionierung. Doch diese Rechnung greift zu kurz. Denn jede Amortisation verändert die Vermögensstruktur – mit Folgen, die weit über die Hypothek hinausreichen.

Finanziert wird die Amortisation in der Praxis oft mit Vorsorgegeldern – häufig über einen Kapitalbezug aus der Pensionskasse. Damit fliesst Vorsorgevermögen direkt ins Eigenheim. Und das hat Folgen: Der Schritt beeinflusst nicht nur die Finanzierung der Immobilie, sondern die gesamte Vermögensstruktur.

Hypothek stark amortisieren – das sind die Folgen

- Ein grösserer Teil des Vermögens ist im Eigenheim gebunden und steht nicht mehr frei zur Verfügung.
- Je nach Finanzierungsquelle der Amortisation sinkt das Vorsorgekapital oder das frei verfügbare Vermögen.
- Beim Einsatz von Vorsorgegeldern oder angelegtem Vermögen können Rentenleistungen oder Anlageerträge tiefer ausfallen.
- Der finanzielle Handlungsspielraum für unerwartete Ausgaben, Investitionen oder andere Ziele nimmt ab.



Wie sich eine Verschiebung von Vorsorgevermögen ins Eigenheim auf die Vermögensstruktur auswirkt, zeigt ► **Darstellung 2**.

Ein Beispiel: Ein Ehepaar besitzt ein Eigenheim mit einem Verkehrswert von 1,5 Millionen Franken. Die Hypothek beträgt 1 Million Franken, was einer Belehnung von zwei Dritteln entspricht. Zur Amortisation bezieht das Paar 750'000 Franken aus der Pensionskasse. Dadurch sinkt die Hypothek auf 250'000 Franken, während sich das Pensionskassenguthaben halbiert.

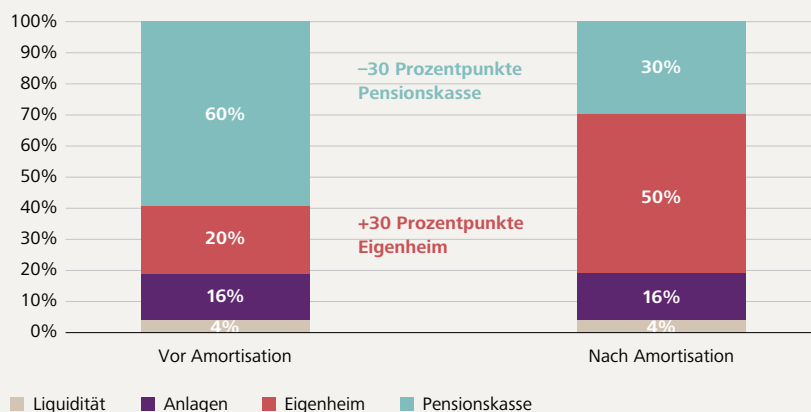
Die Folgen: Die kalkulatorischen Wohnkosten sinken von 65'000 auf 27'500 Franken pro Jahr. Gleichzeitig führt der Kapitalbezug aus der Pensionskasse dazu, dass sich das Renteneinkommen nach der Pensionierung von 120'000 auf 84'500 Franken reduziert.

Die Darstellung verdeutlicht: Die Amortisation verändert nicht das Gesamtvermögen, sondern nur dessen Zusammensetzung. Durch den Bezug von Pensionskassengeldern und die Amortisation der Hypothek verschiebt sich Vermögen von der Pensionskasse ins Eigenheim. Die Schulden sinken und die laufenden Wohnkosten fallen tiefer aus.

Gleichzeitig steht weniger Vorsorgeguthaben in der Pensionskasse zur Verfügung. Dies führt zu tieferen Leistungen im Alter, da ein Teil des Kapitals, das später als Rente oder Kapital verfügbar gewesen wäre, im Eigenheim gebunden ist.

Wird die Amortisation mit freiem Vermögen oder Geldern aus der Säule 3a finanziert, bleiben das Pensionskassenvermögen und die Rentenleistungen unverändert. Dafür schmälert sich das verfügbare Vermögen beziehungsweise das Vorsorgekapital der Säule 3a, was den finanziellen Handlungsspielraum einschränken kann.

2 Eine Amortisation mit Pensionskassenvermögen verschiebt Vorsorgevermögen ins Eigenheim



Quelle: Raiffeisen Schweiz Kompetenzzentrum Vermögens- und Vorsorgeberatung

Zusammenfassend gilt: Die Vermögensstruktur verändert sich mit jeder Amortisation. Damit stellt sich die Frage, welche Rolle das Eigenheim in der Altersvorsorge tatsächlich spielt.

Wohneigentum und klassische Vorsorge im Vergleich

- **Wenig flexibel:** Ein Verkauf der Immobilie oder die Weitergabe innerhalb der Familie ist aufwendig und meist nicht kurzfristig möglich.
- **Ertragslos:** Das Eigenheim generiert kein Einkommen.
- **Kosten:** Unterhalt, Renovationen und Modernisierungen können erhebliche Mittel erfordern.
- **Konzentrationsrisiko:** Ein sehr hoher Anteil des Vermögens im Eigenheim erhöht die Abhängigkeit von der Entwicklung eines einzelnen Vermögenswerts.
- **Wertentwicklung:** Sie hängt von der Lage und dem Zustand der Immobilie sowie der Marktentwicklung ab.

Und welche Rolle spielt die Hypothek? Sie ist zugleich Finanzierungsmittel und Instrument zur Gestaltung der Vermögensstruktur. Anstatt Vermögen im Eigenheim zu binden, bleibt finanzieller Spielraum für Reserven, ertragsorientierte Investitionen und unvorhergesehene Ausgaben erhalten. Gleichzeitig steht das Vorsorgevermögen weiterhin für die Finanzierung des Ruhestands zur Verfügung – sei es in Form einer Rente oder als verfügbares Kapital.

Wer Vermögen zur Amortisation der Hypothek einsetzt, verzichtet auf mögliche Erträge aus Aktien, Obligationen oder anderen Anlagen. Ob eine Amortisation sinnvoll ist, hängt deshalb nicht nur von der Höhe der Hypothek und den Anforderungen an die Tragbarkeit ab. Entscheidend sind auch die Kosten der Hypothek und die Renditeerwartungen anderer Anlagemöglichkeiten. Je tiefer die Hypothekarzinsen im Verhältnis zu den erwarteten Renditen anderer Anlagen sind, desto weniger vorteilhaft kann eine Amortisation aus finanzieller Sicht sein.

Ein weiterer Unterschied zeigt sich in der Wahrnehmung: Während Wertschriften laufend bewertet werden und Marktschwankungen unmittelbar sichtbar sind, bleiben Wertveränderungen beim Eigenheim oft unbemerkt, obwohl sie ebenfalls stattfinden. Dadurch werden Risiken beim Wohneigentum weniger bewusst wahrgenommen als bei Anlagen.

Fazit: Wohneigentum beeinflusst Finanzierung, Vorsorge und Vermögen. Aber nicht nur. Mit der Pensionsplanung rücken oft auch Fragen zur Weitergabe des Eigenheims und zur späteren Nachlassplanung in den Fokus.

Wohneigentum weitergeben: Pensionsplanung als Auslöser

Das Eigenheim ist mehr als private Altersvorsorge. Es ist vor allem auch Familiensache. Die repräsentative Raiffeisen-Umfrage «Wohneigentum weitergeben: Zwischen Harmonie und Herausforderung» zeigt: Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer steht der Wunsch im Vordergrund, die Immobilie in der Familie zu halten. Auffällig ist, dass für fast zwei Drittel der Übergebenden die Pensionsplanung der Auslöser ist, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen.



2. Wie viel Hypothek ist im Alter sinnvoll und tragbar?

Mit der Pensionierung sinken die Einkünfte. Damit wird die Tragbarkeit der Hypothek zu einer der zentralen Fragen der Vorsorgeplanung.

Was bestimmt die passende Höhe der Hypothek?

Die optimale Höhe der Hypothek lässt sich nicht pauschal festlegen. Ob das Eigenheim langfristig finanzierbar ist und wie viel finanzieller Spielraum im Alter erhalten bleibt, bestimmen folgende Faktoren gemeinsam:

- **Einkommen:** Entscheidend sind die Höhe und Stabilität des Einkommens vor und nach der Pensionierung. Sinkt das Einkommen, gewinnt die Tragbarkeit an Bedeutung. Nach der Pensionierung gilt ein Richtwert von rund 38 Prozent: So viel dürfen die kalkulatorischen Wohnkosten vom verfügbaren Einkommen ausmachen.
- **Vermögen:** Wichtig ist nicht nur, wie viel Vermögen vorhanden ist, sondern auch, wie es sich zusammensetzt. Wesentlich ist, welche Vermögenswerte sich für Amortisationen eignen, ohne Einkommen, finanzielle Flexibilität oder den künftigen Vermögensverzehr unverhältnismässig einzuschränken.
- **Unterhaltsrisiko:** Unterhalt, Renovationen und Modernisierungen können teuer werden – die Finanzierungsplanung muss diesen Aspekt berücksichtigen.
- **Sicherheitsbedürfnis:** Auch persönliche Prioritäten spielen eine Rolle. Wie wichtig sind finanzielle Sicherheit, Flexibilität und eine möglichst tiefe Verschuldung?

Die passende Hypothekarhöhe ergibt sich aus dem Zusammenspiel dieser Faktoren. Massgeblich ist eine Finanzierung, die nicht nur heute passt, sondern auch bei veränderten Lebensumständen tragbar bleibt.

Was bedeutet eigentlich ...

... Tragbarkeit im Alter?

Die laufenden Kosten des Eigenheims müssen auch nach der Pensionierung langfristig finanzierbar bleiben. Ob das gelingt, zeigt die Berechnung der Tragbarkeit im Alter. Dazu vergleicht man die kalkulatorischen Wohnkosten mit dem verfügbaren Einkommen. Gerechnet wird mit einem kalkulatorischen Hypothekarzinssatz von fünf Prozent sowie Unterhalts- und Nebenkosten von rund einem Prozent des Immobilienwerts.

Als Richtwert gilt: Vor der Pensionierung sollten die Wohnkosten höchstens ein Drittel des Einkommens ausmachen. Nach der Pensionierung sind bis zu 38 Prozent möglich, weil auf der Rente keine Sozialabzüge mehr anfallen. Da das Einkommen im Ruhestand meist sinkt, kann eine heute tragbare Finanzierung später zur Herausforderung werden. Deshalb lohnt es sich, die Finanzierung frühzeitig zu überprüfen.

Weiterführende Informationen zur Tragbarkeit im Alter finden Sie auf raiffeisen.ch/tragbarkeit-im-alter.



Melanie Näf

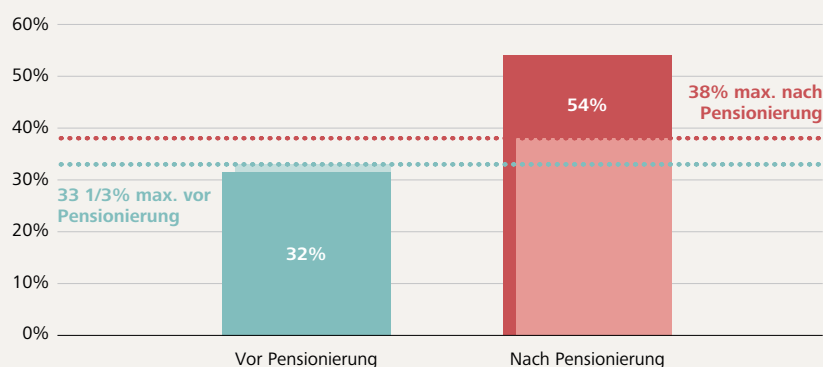
Leiterin Fachzentrum Finanzplanung
Raiffeisen Schweiz

Was passiert mit der Tragbarkeit nach der Pensionierung?

Wie sich das tiefere Einkommen nach der Pensionierung auf die Tragbarkeit auswirken kann, zeigt ► **Darstellung 3**.

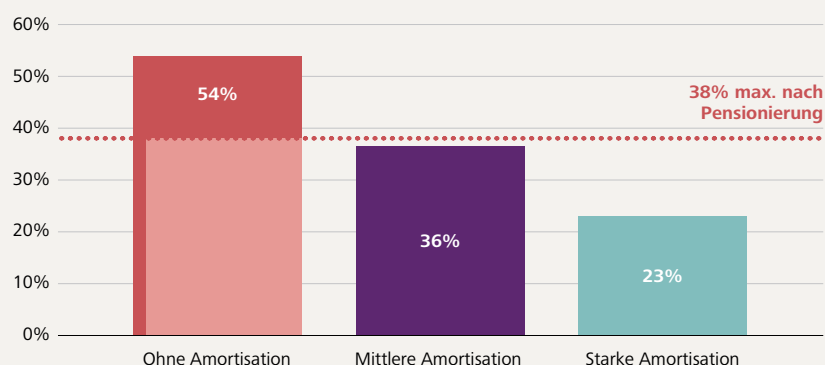
Die Darstellung basiert auf einem Eigenheim mit einem Verkehrswert von 1,5 Millionen Franken und einer Belehnung von zwei Dritteln (Hypothek von 1 Million Franken). Die kalkulatorischen Wohnkosten betragen 65'000 Franken pro Jahr. Vor der Pensionierung liegt die Hypothekarbelastung bei einem Einkommen von 200'000 Franken noch im Bereich des Richtwerts von rund einem Drittel des Einkommens. Sinkt das Einkommen nach der Pensionierung auf 120'000 Franken, steigt die Belastung auf rund 54 Prozent. Eine Finanzierung, die heute tragbar ist, kann im Ruhestand zum Risiko werden.

3 Mit der Pensionierung kann die Tragbarkeit kippen



Quelle: Raiffeisen Schweiz Kompetenzzentrum Vermögens- und Vorsorgeberatung

4 Amortisation verbessert die Tragbarkeit im Alter



Quelle: Raiffeisen Schweiz Kompetenzzentrum Vermögens- und Vorsorgeberatung

Wie viel Amortisation braucht es wirklich?

Zentral ist die Frage: Wie viel Amortisation braucht es, damit die Finanzierung im Ruhestand bei einem Richtwert von rund 38 Prozent tragbar bleibt? Ebenso wichtig: Welche Auswirkungen hat eine Amortisation der Hypothek auf den finanziellen Handlungsspielraum?

Wie sich unterschiedliche Amortisationsgrade auf die Tragbarkeit nach der Pensionierung auswirken, zeigt ► **Darstellung 4**. Betrachtet wird ausschliesslich der Effekt der tieferen Hypothek und der dadurch sinkenden Wohnkosten.

Bereits eine mittlere Amortisation auf 37 Prozent Belehnung (Reduktion der Hypothek um 445'000 Franken auf neu 555'000 Franken) kann ausreichen, um die Tragbarkeit nach der Pensionierung

wiederherzustellen. Eine stärkere Amortisation auf 17 Prozent Belehnung (Hypothek neu 250'000 Franken) verbessert die Tragbarkeit zusätzlich, bindet jedoch mehr Vermögen im Eigenheim. Wie stark sich eine Amortisation letztlich auswirkt, hängt auch davon ab, ob dafür freies Vermögen oder Pensionskassengelder eingesetzt werden. Werden Pensionskassengelder verwendet, fällt das spätere Renteneinkommen in der Regel tiefer aus.

Eine Amortisation der Hypothek kann die Tragbarkeit wesentlich verbessern – mit unterschiedlichen Konsequenzen:

- **Ohne Amortisation** ist die Finanzierung im Alter häufig nicht mehr tragbar, da das tiefere Einkommen zu einer deutlich höheren Belastung führt.
- Mit **mittlerer Amortisation** kann die Tragbarkeit wieder erreicht werden. Gleichzeitig bleibt mehr Vermögen für Vorsorge, Anlagen und andere finanzielle Ziele verfügbar.
- Mit **starker Amortisation** verbessert sich die Tragbarkeit deutlich. Gleichzeitig nimmt die finanzielle Flexibilität ab, da ein grösserer Teil des Vermögens im Eigenheim gebunden wird.

Die Pensionierung ist nicht die einzige Veränderung, die sich auf die Tragbarkeit auswirken kann. Ebenso wichtig ist die Frage, wie robust die Finanzierung bei unerwarteten Ereignissen bleibt.

Warum wird häufig auf zwei Drittel des Immobilienwerts amortisiert?

Viele Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ergänzen ihre Finanzierung mit verpfändeten Geldern aus der Säule 3a oder der Pensionskasse. Laut der Raiffeisen-Umfrage «Eigenheim: Wohntraum oder Vorsorgefalle?» haben sieben Prozent der Befragten Pensionskassengelder verpfändet und 16 Prozent Gelder aus der Säule 3a. Grundsätzlich sollte die Hypothek bis zur Pensionierung auf höchstens zwei Drittel des Verkehrswertes reduziert sein. Damit bleibt die Finanzierung auch mit dem tieferen Einkommen im Ruhestand langfristig tragbar. In den letzten Jahren gelang dies jedoch oft auch ohne zusätzliche Amortisation der Hypothek. Steigende Immobilienpreise senkten die Belehnung vieler Liegenschaften automatisch, obwohl die Hypothek unverändert blieb. Dadurch mussten verpfändete Vorsorgegelder teilweise nicht eingesetzt werden und konnten von der Bank wieder freigegeben werden.

Steigende Immobilienpreise können die Belehnung positiv beeinflussen. Darauf sollte sich die langfristige Finanzierungsplanung jedoch nicht allein stützen. Entscheidend ist eine Finanzierung, die auch unter veränderten Marktbedingungen tragbar bleibt.



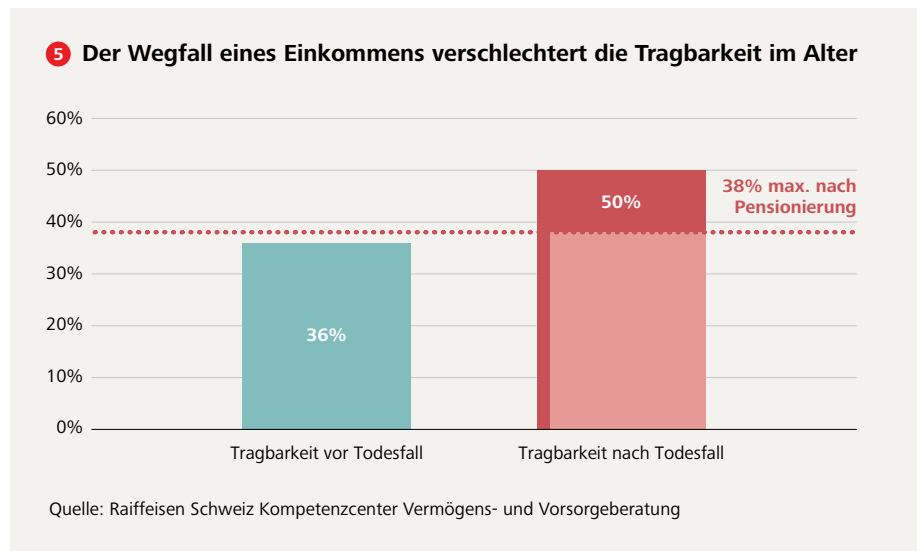
Was passiert im Todesfall?

Wie stark der Wegfall eines Einkommens die Tragbarkeit einer zuvor soliden Finanzierung beeinflussen kann, zeigt

► **Darstellung 5**.

Im Beispiel liegt die Tragbarkeit nach der Pensionierung unter dem Richtwert bei 36 Prozent. Fällt indes eines der beiden Einkommen weg, sinkt das verfügbare Einkommen trotz Hinterlassenenleistungen von 120'000 auf 85'000 Franken.¹ Die Belastung steigt auf knapp 50 Prozent und liegt deutlich über der Tragbarkeitsgrenze. Eine tragbare Finanzierung kann so rasch kritisch werden.

Das Beispiel zeigt: Auch eine tragbare Finanzierung nach der Pensionierung sollte mögliche Veränderungen der Lebenssituation berücksichtigen. Das bedeutet nicht, dass bereits zum Pensionierungszeitpunkt so stark amortisiert werden muss, dass die Finanzierung auch im Ernstfall tragbar ist. Wichtiger ist vielmehr, auf solche Situationen vorbereitet zu sein.



Welche Handlungsmöglichkeiten bestehen?

- **Finanzielle Reserven aufbauen:** Vermögen ausserhalb des Eigenheims schafft Spielraum. Es lässt sich nutzen, um die Hypothek bei Bedarf zu reduzieren oder Einkommenslücken zu überbrücken.
- **Vorsorge- oder Versicherungslösungen prüfen:** Hinterlassenenleistungen sowie Todesfallversicherungen können helfen, die finanziellen Folgen eines Einkommensausfalls abzufedern.
- **Wohn- und Eigentümlösungen rechtzeitig prüfen:** Varianten wie Verkauf, Weitergabe innerhalb der Familie oder Modelle mit Wohnrecht bzw. Nutzniessung können zusätzlichen finanziellen Spielraum schaffen.

- **Finanzplanung regelmässig überprüfen:** Veränderungen bei Einkommen, Vermögen oder Familienverhältnissen können die Tragbarkeit stark beeinflussen und sollten frühzeitig berücksichtigt werden.

Fazit: Amortisation ist kein Selbstzweck. Entscheidend ist die Balance zwischen Sicherheit in der Tragbarkeit und Flexibilität in der Vorsorge. Die Hypothek sollte im Ruhestand tragbar bleiben und gleichzeitig Handlungsspielraum bieten – auch wenn sich die Lebenssituation ändert, etwa beim Wegfall eines Einkommens.

¹ Annahme: Die Berechnung berücksichtigt die im Beispiel anfallenden Leistungen aus AHV und Pensionskasse nach dem Tod des Partners mit dem höheren Vorsorgekapital. Daraus resultiert ein verfügbares Einkommen von rund 85'000 Franken pro Jahr.

3. Der Eigenmietwert fällt weg – jetzt die Weichen stellen

2025 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Abschaffung des Eigenmietwerts beschlossen. Ab 1. Januar 2029 ändern sich damit die steuerlichen Rahmenbedingungen von selbstbewohnten Liegenschaften ► **Darstellung 6**.

Für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer stellt sich deshalb nicht nur die Frage der heutigen Finanzierung, sondern auch, wie sich die Übergangsphase bis zur Abschaffung des Eigenmietwerts sinnvoll nutzen lässt.

Die neuen Rahmenbedingungen machen deutlich: Steuerliche Überlegungen spielen für die Festlegung der optimalen Hypothekenhöhe künftig eine untergeordnete Rolle. Wichtiger wird, wie Wohneigentum, Vorsorge und Vermögen zusammenspielen. Die Übergangsphase bietet aktuell die Chance, bestehende Finanzierungs- und Vorsorgestrategien zu überprüfen.

6 Was verändert sich mit der Abschaffung des Eigenmietwerts?

Heute	Nach Abschaffung (ab 1. Januar 2029)
Eigenmietwert wird als Einkommen versteuert.	Besteuerung Eigenmietwert entfällt.
Schuldzinsen können steuerlich geltend gemacht werden.	Schuldzinsen sind nur noch eingeschränkt (<u>quotal-restriktive Methode</u> bzw. <u>Ersterwerberabzug</u>) oder gar nicht mehr abzugsfähig.
Höhere Verschuldung kann steuerlich attraktiv sein.	Steuerliche Vorteile einer hohen Verschuldung nehmen ab.
Steuerüberlegungen beeinflussen die Höhe der Hypothek zusätzlich.	Vermögensstruktur, Tragbarkeit und Flexibilität stehen im Mittelpunkt.
Unterhaltskosten (werterhaltend) und Investitionen in energiesparende und umweltschonende Massnahmen können steuerlich geltend gemacht werden.	Unterhaltskosten sind nicht mehr abzugsfähig. Investitionen in energiesparende und umweltschonende Massnahmen sind auf Bundesebene nicht mehr abzugsfähig, auf kantonaler Ebene je nach Regelung aber weiterhin möglich.

Übersicht nicht abschliessend, weitere Informationen unter [raiffeisen.ch/eigenmietwert](https://www.raiffeisen.ch/eigenmietwert)
Quelle: Raiffeisen Schweiz Kompetenzzentrum Vermögens- und Vorsorgeberatung



Übergangsphase bis 2029 nutzen – fünf Tipps für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer

- 1. Liquidität sichern:** Wer die Zeit bis Ende 2028 für Renovationen und Modernisierungen nutzen möchte, benötigt ausreichend finanzielle Reserven. Gleichzeitig schaffen Liquiditätsreserven Handlungsspielraum bei der Weitergabe von Wohneigentum in der Familie, für andere wichtige Vermögensentscheide und für Schenkungen zu Lebzeiten.
- 2. Renovationen, Modernisierungen und Erneuerungsfonds planen:** Wer werterhaltende Unterhalts- oder Modernisierungsmassnahmen plant, kann diese bis Ende 2028 steuerlich geltend machen. Nach dem Systemwechsel fallen viele dieser Abzugsmöglichkeiten weg. Ab 2029 sind energiesparende und umweltschonende Massnahmen auf Bundesebene nicht mehr abzugsfähig. Ob das auch kantonal gilt, hängt vom jeweiligen Kanton ab. Besonders bei grösseren Projekten lohnt sich deshalb eine frühzeitige Planung von Umsetzung und Finanzierung. Bei Stockwerkeigentum sollten zudem Höhe des bestehenden Erneuerungsfonds sowie die geplanten Einlagen rechtzeitig überprüft werden.
- 3. Vorsorgemöglichkeiten nutzen:** Einzahlungen oder Nachzahlungen in die Säule 3a sowie freiwillige Einkäufe in die Pensionskasse können je nach Situation attraktiver sein als eine zusätzliche Amortisation der Hypothek. Wer bis Ende 2028 grössere steuerlich abzugsfähige Renovationen plant, sollte den Zeitpunkt solcher Einzahlungen bewusst wählen. Je nach persönlicher Situation kann es sinnvoll sein, den Aufbau der Vorsorge zeitlich so zu planen, dass Steuerabzüge aus Renovationen und Vorsorgeeinzahlungen nicht im gleichen Jahr anfallen.
Wichtig: Nach dem ersten Altersbezug aus der Säule 3a sind Nachzahlungen nicht mehr möglich. Bei Einkäufen in die Pensionskasse ist zudem die dreijährige Sperrfrist für Kapitalbezüge zu beachten.
- 4. Hypothek überprüfen:** Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verlieren steuerliche Überlegungen bei der Wahl der Hypothekarhöhe an Bedeutung. Prüfen Sie, ob die bestehende Finanzierung auch unter den neuen Rahmenbedingungen zu Ihrer Tragbarkeit, Vermögensstruktur und Risikofähigkeit passt.
- 5. Vorsorge, Hypothek und Vermögen abstimmen:** Finanzierungs-, Vorsorge- und Anlageentscheide sollten nicht isoliert betrachtet werden. Die Übergangsphase bietet die Gelegenheit, Wohneigentum, Vorsorge und Vermögen langfristig aufeinander abzustimmen.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist indes mehr als eine steuerliche Veränderung. Sie bietet die Gelegenheit, die eigene Wohn-, Vorsorge- und Vermögenssituation ganzheitlich zu überprüfen. Wer die Übergangsphase nutzt, kann frühzeitig die Weichen für eine tragfähige, flexible und zukunftsichere Finanzierung im Ruhestand stellen.

Kennen Sie die Auswirkungen auf Ihre Steuern?

Die Auswirkungen der Reform hängen vom Einkommen, Vermögen, Wohnort und der Finanzierung ab. Auf unserer Themenseite finden Sie die wichtigsten Informationen zur Abschaffung des Eigenmietwerts sowie den Raiffeisen Steuerrechner Eigenheim für eine erste individuelle Einschätzung. Informieren Sie sich und berechnen Sie Ihre persönliche Situation.

→ raiffeisen.ch/eigenmietwert

→ [Steuerrechner Eigenheim](#)

Drei Fragen an Désirée Jäger

Warum ist es entscheidend, Wohneigentum, Vorsorge und Liquidität gemeinsam zu betrachten?

Wohneigentum, Vorsorge und Liquidität sind eng miteinander verknüpft. Wer viel Vermögen im Eigenheim bindet, hat oft weniger freie Mittel für die Altersvorsorge oder für unerwartete Ausgaben. Deshalb sollte nicht nur die Immobilie, sondern die gesamte Vermögenssituation betrachtet werden. Ziel ist es, Wohneigentum langfristig tragbar zu halten und gleichzeitig finanziellen Handlungsspielraum zu bewahren.

Welche Denkfehler sehen Sie in der Finanzplanung rund um Wohneigentum besonders häufig?

Vielfach wird Wohneigentum als sichere Altersvorsorge betrachtet, ohne die damit verbundenen Kosten und Risiken ausrei-

chend zu berücksichtigen. Viele unterschätzen den laufenden Unterhalt und grössere Investitionen wie etwa den Ersatz einer Heizung. Zudem wird die Tragbarkeit oft zu optimistisch eingeschätzt. Häufig basiert die Planung auf dem aktuellen Einkommen und dem heutigen Zinsniveau. Veränderungen wie die Pensionierung, steigende Zinsen oder die Anforderungen der Bank werden zu wenig berücksichtigt. Gleichzeitig fehlt im Pensionsalter oft genügend frei verfügbares Vermögen, weil ein grosser Teil im Eigenheim gebunden ist.

Was muss eine Finanzplanung heute leisten, damit sie auch bei einer veränderten Lebenssituation oder neuen Rahmenbedingungen tragfähig bleibt?

Eine nachhaltige Finanzplanung muss flexibel sein. Sie sollte Veränderungen des

Einkommens, veränderte Familienkonstellationen, Zinsentwicklungen oder Reformen wie die Abschaffung des Eigenmietwerts berücksichtigen. Entscheidend ist, die eigene Situation regelmässig zu überprüfen. Finanzplanung ist kein einmaliges Projekt, sondern ein laufender Prozess. Nur so bleibt der Finanzplan auch bei veränderten Rahmenbedingungen tragfähig.



Désirée Jäger

Stv. Leiterin Fachzentrum Finanzplanung
Raiffeisen Schweiz

Eigenheim, Vorsorge und Vermögen richtig planen

Die wichtigsten Empfehlungen für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer vor der Pensionierung – von der Eigeninitiative bis zur professionellen Finanz- und Nachlassplanung.



Eigenständig planen

- 1. Tragbarkeit regelmässig überprüfen:** Die Tragbarkeit verändert sich mit dem Einkommen und den Lebensumständen. Prüfen Sie deshalb frühzeitig, wie sich die Pensionierung, ein Todesfall oder andere Veränderungen der Einkommenssituation auf die Finanzierung auswirken könnten. Je früher Anpassungsbedarf erkannt wird, desto grösser bleibt der Handlungsspielraum.
- 2. Liquiditätsreserven aufbauen:** Achten Sie darauf, dass jederzeit genügend frei verfügbares Vermögen vorhanden ist. Liquiditätsreserven helfen bei Unterhaltsarbeiten, Renovationen oder unerwarteten Ausgaben. Gleichzeitig schaffen sie Handlungsspielraum für Anlageentscheide, Schenkungen zu Lebzeiten, die Nachlassplanung und die Sicherung des Lebensstandards nach der Pensionierung.
- 3. Übergangsphase bis zur Abschaffung des Eigenmietwerts aktiv nutzen:** Nutzen Sie die verbleibende Zeit für eine Standortbestimmung. Prüfen Sie geplante Renovationen, Modernisierungen, Vorsorgeeinzahlungen und die Finanzierung Ihres Eigenheims. Wer frühzeitig plant, kann steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten gezielt nutzen und gleichzeitig die Weichen für die Zeit nach dem Systemwechsel stellen.



Hier schaffen Finanz- und Nachlassplanung Mehrwert

- 1. Wohneigentum, Vorsorge und Vermögen aufeinander abstimmen:** Lassen Sie die Auswirkungen verschiedener Szenarien auf Einkommen, Vermögen, Liquidität und Tragbarkeit prüfen. Eine Finanzplanung hilft dabei, die richtigen Massnahmen einzuleiten und persönliche Ziele, Investitionen ins Eigenheim sowie die Nachlassplanung einzubeziehen.
- 2. Persönliche Auswirkungen der Eigenmietwert-Abschaffung beurteilen:** Lassen Sie analysieren, wie sich die neuen Rahmenbedingungen auf Ihre persönliche Situation auswirken. Die Folgen der Reform unterscheiden sich je nach Einkommen, Vermögen, Wohnort und Finanzierung erheblich. Eine Finanzplanung ordnet die steuerlichen Auswirkungen ein und zeigt auf, welche Massnahmen für Wohneigentum, Vorsorge und Vermögen sinnvoll sein können.
- 3. Nachlass und Wohneigentum frühzeitig planen:** Wer das Eigenheim innerhalb der Familie weitergeben oder Vermögen zu Lebzeiten übertragen möchte, sollte die Auswirkungen auf die Vorsorge, Liquidität und Erbteilung frühzeitig analysieren. Eine Nachlassplanung schafft Klarheit über die verfügbaren Optionen und unterstützt dabei, die Weitergabe vorausschauend und konfliktfrei zu regeln.

Eine Finanzplanung zahlt sich aus

Wohneigentum, Vorsorge, Vermögen und Steuern beeinflussen sich gegenseitig. Gerade mit Blick auf die Pensionierung lohnt es sich, die finanzielle Situation ganzheitlich zu betrachten.

Eine Finanzplanung zeigt auf, wie sich unterschiedliche Entscheidungen auf Einkommen, Vermögen, Liquidität und Tragbarkeit auswirken. So lassen sich die richtigen Weichen für die Zeit nach der Pensionierung frühzeitig stellen.

Jetzt QR-Code scannen und Beratungstermin vereinbaren.



Unsere Autoren



Tashi Gumbatshang, CIWM

Leiter Kompetenzzentrum
Vermögens- und Vorsorgeberatung
tashi.gumbatshang@raiffeisen.ch

Tashi Gumbatshang ist Leiter des Kompetenzzentrums Vermögens- und Vorsorgeberatung von Raiffeisen Schweiz und Experte rund um das Thema Vorsorge und Vermögensplanung.



Melanie Näf

Leiterin Fachzentrum Finanzplanung
melanie.naef@raiffeisen.ch

Melanie Näf ist Leiterin des Fachzentrums Finanzplanung bei Raiffeisen Schweiz und Ihre Expertin in den Bereichen Vorsorge-, Finanz- und Pensionsplanung.



Claudine Sydler, CIIA

Vorsorge Researcherin
claudine.sydler-haenny@raiffeisen.ch

Claudine Sydler ist Vorsorge Researcherin bei Raiffeisen Schweiz. In dieser Funktion beschäftigt sie sich täglich mit den Entwicklungen im Vorsorgebereich und verfasst Wissensinhalte zu beratungsrelevanten Fragestellungen.

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Kompetenzzentrum Vermögens-
und Vorsorgeberatung
Raiffeisenplatz
9001 St. Gallen
finanzplanung@raiffeisen.ch

Beratung

Ihre Raiffeisenbank vor Ort berät
Sie gerne:
raiffeisen.ch/ihre-bank-vor-ort

Weitere Publikationen

Hier können Sie die vorliegende
und auch weitere Publikationen von
Raiffeisen abonnieren:
raiffeisen.ch/vorsorge-publikationen

Redaktionsschluss: 15. Oktober 2026

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. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.

Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft sowie die Raiffeisenbanken (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als «Raiffeisen») unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Raiffeisen übernimmt aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haftet sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen 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 weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.