BÜNDNER
VORSORGETAG

BLEIBEN, VERKAUFEN ODER NEU DENKEN?

Claudio F. Walde

WALDE



Agenda

Walde in Kürze

Ausgangslage: Das Ehepaar Caduff

Wohncheck und die vier Optionen

Fazit



Wer wir sind

Engagiert für Ihren Immobilien-Erfolg, seit 1985: «Immobilien vermarkten. Wir tun nur das. Aber das tun wir mit einzigartigem Rundum-Service.»

- Reiner Vermarkter
- Unabhängig
- Familienunternehmen
- Lokal stark verankert
- Hervorragend vernetzt

WALDE

Team Walde
Graubünden

Geschäftsstellen :

Walde Chur
Daleustrasse 21
7000 Chur

Immolounge Arosa
Prätschlistrasse 1
7050 Arosa

Immolounge Flims
Promenada 31
7018 Flims



Sandra Zoppi
Leiterin Region Graubünden
Mitglied Management Team



Nicole Manojlovic
Immobilienberaterin



Alessandro Parpan
Immobilienberater

Ausgangslage: Hans und Margrit Caduff

Beide 70, sie leben im Eigenheim in Graubünden und haben zwei erwachsene Kinder. Ihre finanzielle Situation hat die GKB durchgerechnet. Wir schauen aufs Wohnen.

Variante 1

Finanziell komfortabel

Gute Einnahmen und Reserven. Alle Optionen stehen offen.

Variante 2

Finanziell knapp

Einnahmen und Reserven sind eng. Das Haus belastet das Budget.

Variante 3

Finanziell solide

Eher tiefe Einnahmen, aber ausreichend Reserven. Es braucht einen Plan.

Beispiel aus dem Vortrag der GKB «Kann ich mir mein Zuhause im Alter noch leisten?»

Den richtigen Zeitpunkt finden

ab 50

Viele Menschen beschäftigen sich schon ab fünfzig mit der Wohnform im Alter.

Fast ½

der Umzüge im Alter erfolgen unfreiwillig: Haus oder Wohnung wird zu gross, Gesundheit oder Finanzen sprechen dagegen.

30 bis 40 %

tiefer liegt das Einkommen nach der Pensionierung in der Regel. Entscheidend für die Tragbarkeit.

ZKB-Studie: Senioren verlassen ihr Haus spät

ab 85

Erst ab etwa 85 Jahren wird eine Hausübergabe deutlich wahrscheinlicher. Hausbesitzer sind im Schnitt 62.

22 %

der Auszüge betreffen Single-Haushalte. Die meisten ziehen zu zweit aus, die Räumung fällt leichter.

44 %

der Auszüger bleiben in derselben Gemeinde. Je später der Auszug, desto höher der Anteil.

über 60 %

der 60- bis 70-Jährigen wohnen in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern.

Quelle: Zürcher Kantonalbank, Immobilienbarometer Q4 2025

WALDE

Der Wohncheck: Die Grundlage in vier Schritten

1

Finanzplan erstellen

Szenarien für Renten und Kapital mit und ohne Wohneigentum durchrechnen. Tragbarkeit nach der Pensionierung prüfen.

2

Marktwert und Investitionsbedarf schätzen

Wert der Immobilie und künftige Investitionen ermitteln. Interesse der Nachkommen und steuerliche Folgen klären.

3

Persönliche Prioritäten festlegen

Gefühle und Wünsche zählen ebenso wie rationale Überlegungen. Bleiben: Alterstauglichkeit prüfen. Wechseln: Vorstellungen konkretisieren.

4

Konkrete Optionen erkennen

Verbleiben, Vermieten, Vererben oder Verkaufen: Das Gesamtbild zeigt, was realistisch ist.

Bei Caduffs: Schritt 1 (Finanzplan) hat die GKB übernommen. Bei uns geht es um die Schritte 2 bis 4: Wert, Prioritäten und Optionen.

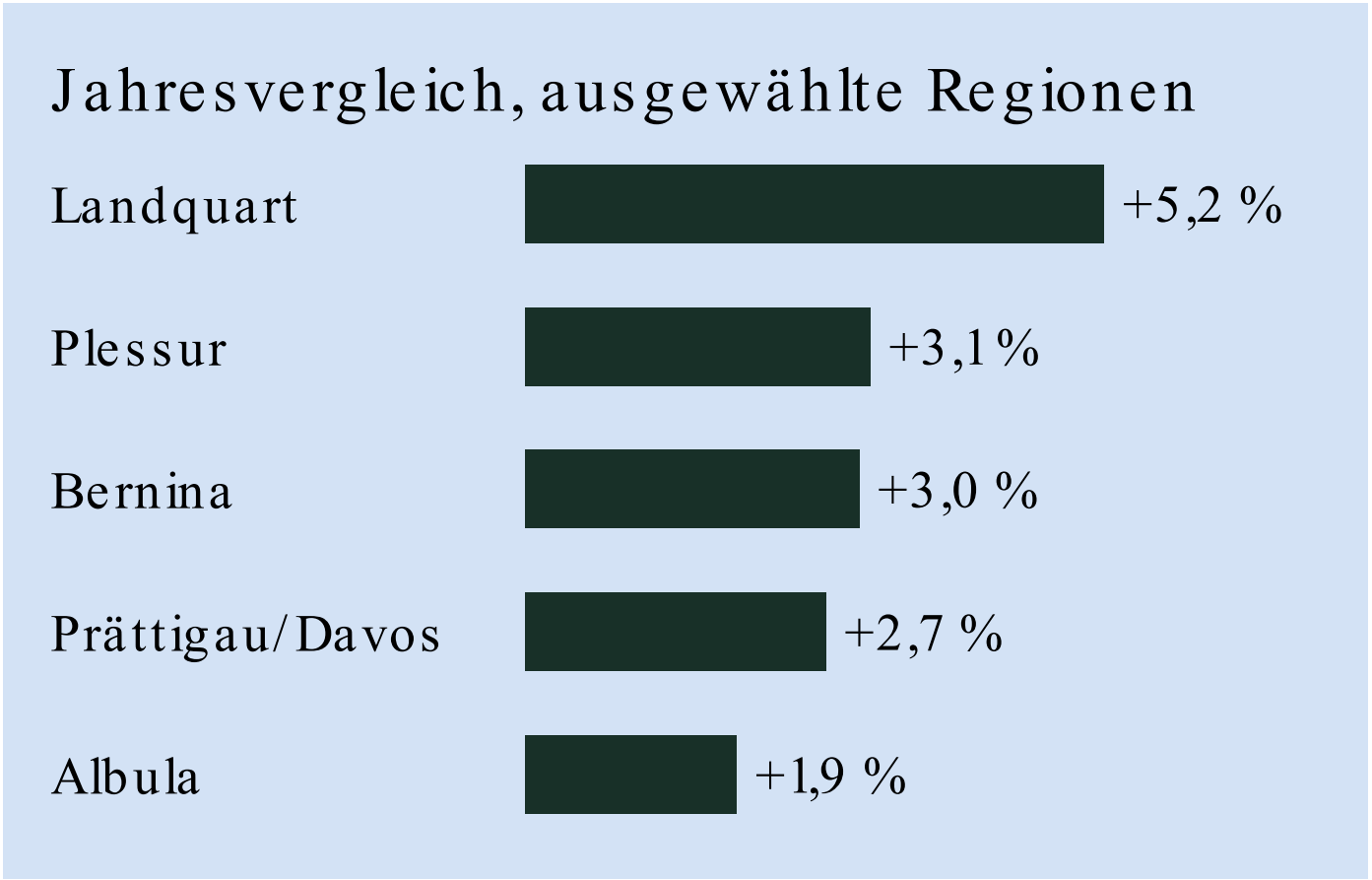
Preisentwicklung Wohneigentum in Graubünden

+3,8 %

Preisanstieg im Jahresvergleich. Schweiz: +3,6 %.

+0,1 %

gegenüber dem Vorquartal. Die Preise sind weitgehend stabil.



Quelle: Graubündner Kantonalbank, GKB Immobilienbarometer (Daten IAZI), Stand 1. Quartal 2026

Verbleiben

Vorteile

- Vertraute Umgebung und Erinnerungen bleiben
- Kein Umzug nötig
- Bei tiefer Hypothekarbelastung geringe laufende Kosten

Nachteile

- Unterhalt und Umbauten können stark belasten
- Kapital bleibt gebunden

Tipp

Die realen Kosten prüfen, einschliesslich der Investitionen in die Alterstauglichkeit

Bei Caduffs: Wenn die Finanzen stimmen, ist Bleiben möglich. Dann zählt, ob das Haus alterstauglich ist.

Vermieten

Vorteile

- Flexibilität
- Rückkehr bleibt möglich
- Weitergabe in der Familie bleibt offen

Nachteile

- Mieteinnahmen decken oft knapp die Kosten
- Verwaltung ist aufwendig
- Bank kann zusätzliche Amortisation verlangen und Investitionen eventuell nicht finanzieren

Tipp

Mietzinseinnahmen, Kosten und Aufwand frühzeitig abschätzen

Bei Caduffs: Vermieten hiesse, das Haus nicht mehr selbst zu nutzen. Rückkehr oder Weitergabe an die Kinder blieben offen.

Vererben

Vorteile

- Die Immobilie bleibt in der Familie

Nachteile

- Hohe Immobilienpreise erschweren die Übernahme
- Oft besteht kein konkretes Interesse
- Übernehmende können die anderen Erben nicht marktgerecht auszahlen

Tipp

Frühzeitig klären, ob jemand ernsthaft interessiert ist und ob die Auszahlung gesichert ist

Bei Caduffs: Zwei erwachsene Kinder. Wer möchte das Haus übernehmen, und wie wird das andere Kind fair berücksichtigt?

Verkaufen

Vorteile

- Viel Eigenkapital wird frei
- Wertsteigerung wird realisiert
- Eigentümerpflichten entfallen
- Neuanfang wird möglich

Nachteile

- Trennung von der vertrauten Umgebung ist endgültig
- Immobilie kann nicht vererbt werden
- Haushaltsauflösung ist aufwendig

Tipp

Frühzeitig abklären: Zeitdruck drückt den Preis meist. Zeitpunkt, Preis und Grundstückgewinnsteuer planen

Bei Caduffs: Gerade wenn es finanziell knapp wird, schafft ein Verkauf Spielraum und Kapital für eine passende Wohnform.

Fazit

- Früh planen: mehr Optionen, weniger Zeitdruck
- Mit dem Wohncheck starten: Finanzen, Wert, Prioritäten
- Alle vier Optionen ehrlich vergleichen
- Nicht aus dem Bauch heraus entscheiden
- Kostenloses Beratungsgespräch mit Walde

Walde Chur

Daleustrasse 21
7000 Chur

Immolounge Arosa

Prätschlistrasse 1
7050 Arosa

Immolounge Flims

Promenada 31
7018 Flims

walde.ch

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Haben Sie Fragen?



walde.ch