



# Finanzielle Aspekte bei der Erneuerung Ihrer Liegenschaft

Oktober 2020



**Marco Mathis**

Leiter Geschäftsstelle Sarnen

Nidwalden

8 Jahren Raiffeisengruppe

Unihockey

# Die Raiffeisenbank Obwalden

## Unsere Geschäftsstellen



**Sachseln**



**Sarnen**



**Alpnach**



**Kerns**



**Giswil**



**Lungern**

# Die Raiffeisenbank Obwalden

## In Zahlen

---

**1.5** Mrd.

Bilanz- & Depotvolumen CHF

---

---

**947** Mio.

Kundenausleihungen CHF

---

**55**

Mitarbeitende davon 6 Lernende

---

---

**13'566**

Mitglieder

---

Stand: 31.12.2019



# Die Themen des heutigen Abends:

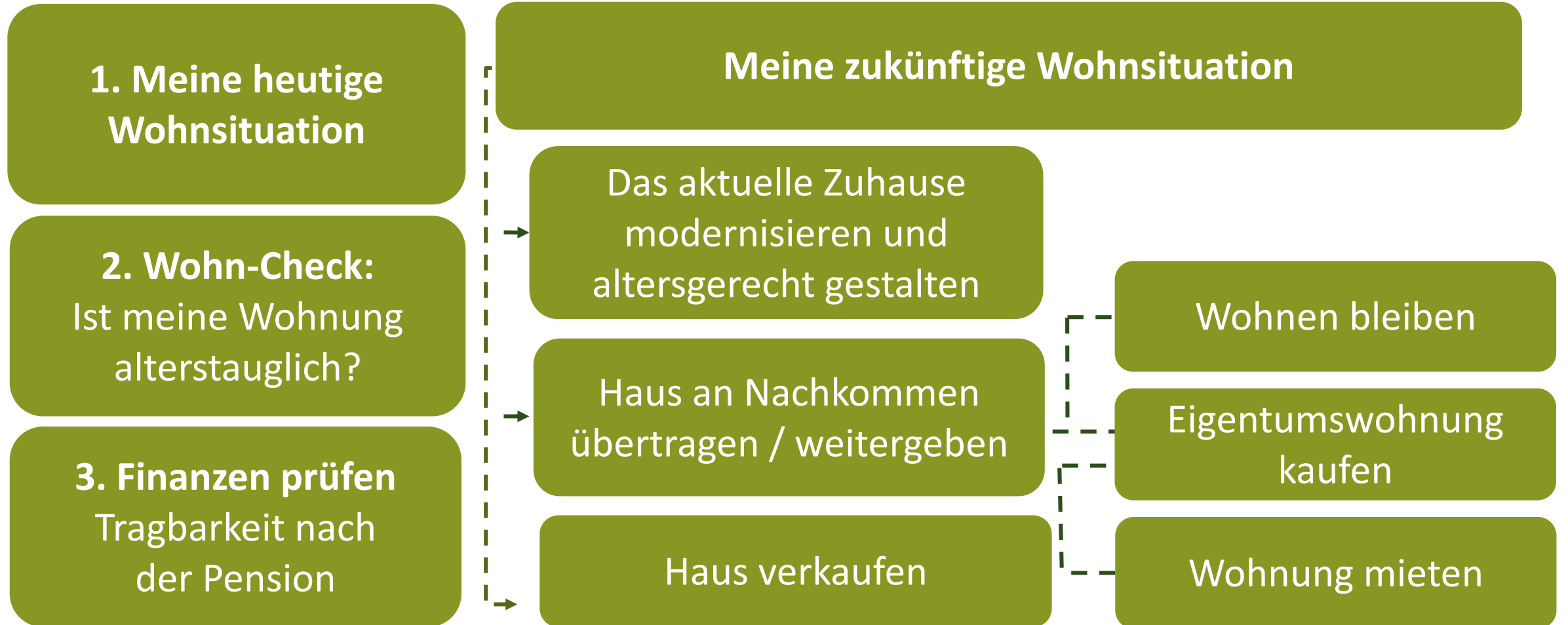
1. Grundsätzliche Fragestellungen
2. Raiffeisen Renovationshypothek



Es kommt nicht darauf an, die Zukunft vor auszusehen,  
sondern auf sie vorbereitet zu sein. *Perikles*

# Wohneigentum – Der Weg in die Zukunft

## Spätestens mit 55 die möglichen Szenarien festlegen



# Der Weg Ihres Eigenheims in die Zukunft: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem jetzigen Zuhause?



## 1. Meine heutige Wohnsituation



### Kriterien zur Beurteilung:

- Wohnkomfort
- Infrastruktur
- Dienstleistungen
- Soziale Kontakte
- Finanzen



# 2. Wohn-Check Passt Ihr Zuhause zu Ihrer Zukunft ?



**CHECKLISTE**  
Das ideale Zuhause *im* Alter

Ihre jetzige Wohnsituation kritisch überprüfen. Erfüllt sie alle wichtigen Kriterien und Ihre

	optimal	könnte besser sein	muss optimiert werden
auses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(sätze oder Schwellen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
esen etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ersicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
leuchtet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
el	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eboten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n der Nähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ontakte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
und grössere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

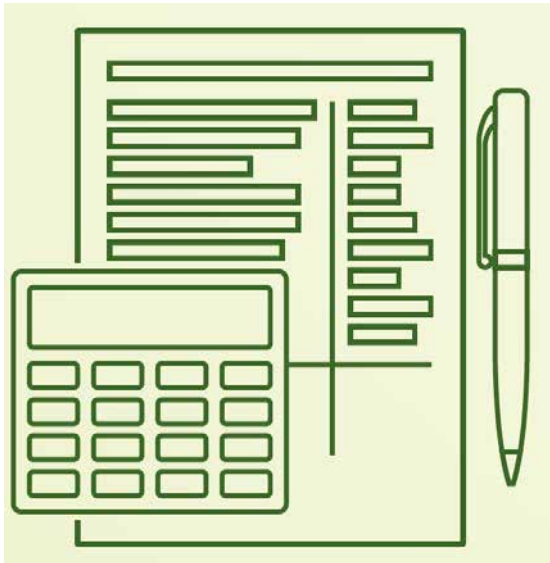
Mit wertvollen Tipps von **PRO SENECTUTE** GEMEINSAM STÄRKER

**Die eigenen vier Wände**  
Ein Ratgeber für Ihr Zuhause im Alter

**RAIFFEISEN**  
Wir machen den Weg frei

### 3. Finanzen prüfen Tragbarkeit nach der Pension

«um 30 – 40% sinkt das  
Einkommen nach der Pensionierung»



#### Die Antworten auf die folgenden Fragen erhalten:

- Kann – bzw. will ich mir mein jetziges Eigenheim im Ruhestand noch leisten?
- Soll – bzw. muss ich die Hypothek amortisieren und damit meine finanzielle Belastung tief halten?
- Will ich – bzw. kann ich – die Hypothek aufstocken z. B. für eine Modernisierung meines Eigenheims?

---

Eine Entscheidungshilfe für Sie

---

# Umziehen oder bleiben?

## Was verliere ich – was gewinne ich?

### **Wenn ich im Eigenheim bleibe ...**

- ... brauche ich meine vertraute Umgebung und Nachbarschaft nicht aufzugeben.
- ... sollte ich möglichst vor der Pensionierung in die Modernisierung investieren.
- ... werde ich bauliche Anpassungen vornehmen müssen, die mir den Verbleib im Alter ermöglichen.
- ... werde ich irgendwann Hilfe in Anspruch nehmen müssen, um Haus und Garten pflegen zu können.



# Umziehen oder bleiben?

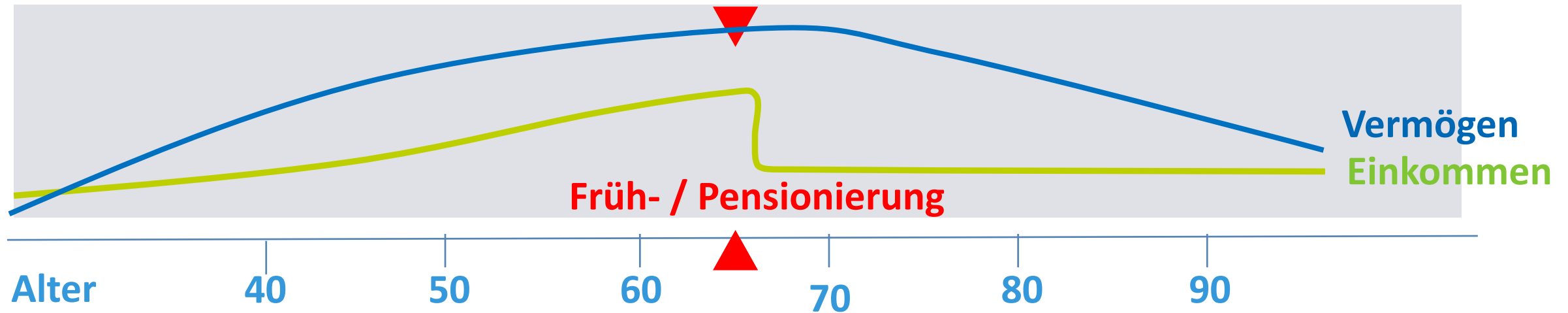
## Was verliere ich – was gewinne ich?

### **Wenn ich den Umzug plane ...**

- ... kann ich mich frühzeitig in eine neue Umgebung integrieren
- ... habe ich Zeit, um meine neue Wunschwohnung zu finden
- ... ist mein Kapital nicht mehr ans Haus gebunden, womit ich mir andere Wünsche erfüllen kann
- ... tue ich dies selbstbestimmt, wobei mir der Umzug leichter fällt als im hohen Alter

# Pensionierung: Veränderung von Einkommen und Vermögen

Die finanziellen Folgen jeder Handlung kennen



Hauskauf

Hausverkauf

Schenkung/Vererben

Sanierung/Umbau

Umzug

Kauf / Miete Wohnung

Budget

Erbvorbezug

Reisen/Hobbies

Pflegebedarf / Tod

Vorbezug Vorsorgegelder

Steuern

Steigende Gesundheitskosten

---

# Finanzierung - Tragbarkeit

## Hypothek aufstocken

---

# Planung der Tragbarkeit nach der Pensionierung

## Einkommen im Verhältnis zu Ausgaben fürs Wohnen



« **30 – 40%**  
*sinkt das Einkommen nach  
der Pensionierung* »

« **maximal 38%**  
*sollten die kalkulatorischen Kosten  
fürs Wohnen nach der  
Pensionierung betragen* »



# Bankenpraxis zur Beurteilung der Tragbarkeit

## Ein Überblick

- Die kalkulatorischen Wohnkosten sollten maximal  $\frac{1}{3}$  des Einkommens betragen. Nach der Pensionierung kann die Belastung bei Raiffeisen bis zu 38% des Einkommens betragen (Wegfall Sozialabzüge vom Einkommen).
- Es wird ein kalkulatorischer Zinssatz von 5% für die Zinsen und 1% für die Nebenkosten angewendet.
- Das Einkommen berechnet sich aus Pensionskassen- und AHV-Rente, Kapitalverzehr und sonstigen Einnahmen (z.B. Mieteinnahmen aus Renditeobjekt)



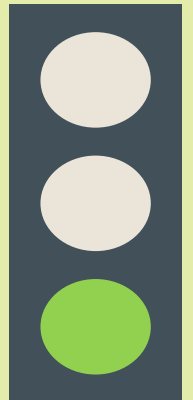
**Raiffeisen prüft bereits bei der Vergabe bzw. Erneuerung der Hypothek, ob die Tragbarkeit langfristig gegeben ist.**

# Beispiel Berechnung Tragbarkeit nach der Pensionierung

Wert Immobilie	CHF 800'000
Hypothek	CHF 480'000

<b>Einkommen:</b>	<b>Pro Jahr</b>
AHV-Ehepaarrente	42'300
BVG-Altersrente	43'700
<b>Gesetzliche Renten</b>	<b>86'000</b>
Schuldzinsen 5%	24'000
Nebenkosten 1%	8'000
<b>Kalkulatorische Kosten</b>	<b>32'000</b>

Freies Einkommen	62,8%
Kalkulatorische Kosten	37,2%



# Hypothek aufstocken

z.B. für eine Modernisierung, eine grosse Reise etc.

- Eine Hypothek kann jederzeit aufgestockt werden, auch nach der Pensionierung
- Voraussetzung:
  - Belehnung maximal bis zu 65% des Werts der Liegenschaft
  - Tragbarkeit muss gegeben sein
- Neubewertung der Liegenschaft. Bei langjährigem Besitz gute Chance auf höheren Wert.

**Tipp: auch Alternativen prüfen, z.B. ein Erbvorbezug**

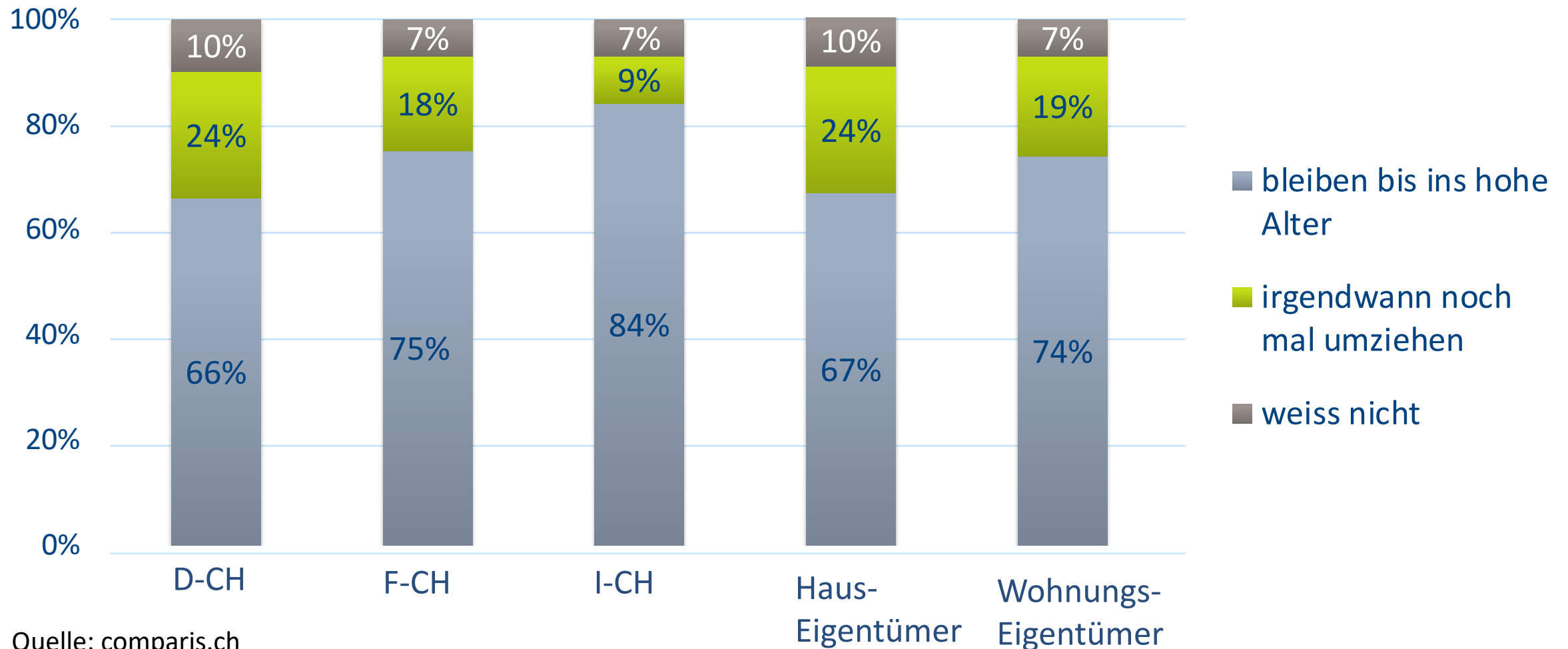
---

# Das Eigenheim modernisieren

---

# So treu sind Schweizer ihrem Eigenheim

## Die Mehrheit bleibt bis ins hohe Alter



Quelle: comparis.ch

# Lebenszyklus Immobilien - Beispiele

## Was soll wann saniert werden?

*Komplette Checkliste auf  
[RaiffeisenCasa.ch/sanieren](https://www.raiffeisen.ch/sanieren)*

50

Dach

20

Sonnenkollektoren

40

Dachrinne

25

Fenster

25

Storen

40

Fassade

25

Badewanne/Dusche

10

Kühlschrank

50

Leitungen

40

Parkett/Naturstein

30

Bodenheizung

25

Terrassenboden

20

Heizkessel



# Energetisches Modernisieren

## Wieviel kostet eine neue Heizung, wieviel eine Wärmedämmung?

Solarthermie **3500.- / Bewohner**

*Komplette Berechnungstabelle  
auf  
[RaiffeisenCasa.ch/sanieren](http://RaiffeisenCasa.ch/sanieren)*

Dach dämmen **200.- /m2**

Dach dämmen + decken **350.- /m2**

Estrich dämmen **200.- /m2**

Fenster ersetzen **900.- /m2**

Aussenwand dämmen **275.- /m2**

Ersatz Öl-Kessel **25'000.-**

Erd-Wärmepumpe **50'000.-**

Luft-Wärmepumpe **35'000.-**

# Das Eigenheim auf die Zukunft vorbereiten

## An diese Kosten sollten Sie auch denken

- Wünsche an die Verschönerung und Erneuerung Ihres Zuhauses, z.B. neue Küche, Gartengestaltung usw.
- Hindernisfreie Räume schaffen (keine Absätze oder Schwellen)
- Rutschfeste, stolperfreie Böden
- Rollstuhlgängigkeit schaffen (Treppen, Türen, Durchgänge)
- Bei grossen Immobilien: Umbau in zwei Wohnungen schafft neue Perspektiven



Tipp:

## Modernisierung vor der Pensionierung in Angriff nehmen



- Grösserer finanzieller Vorteil bei Steuerabzügen
- Grösserer Spielraum für Aufstockung der Hypothek
- Geht in «jungen» Jahren leichter von der Hand
- Sie gewinnen früher mehr Wohn- und Lebensqualität

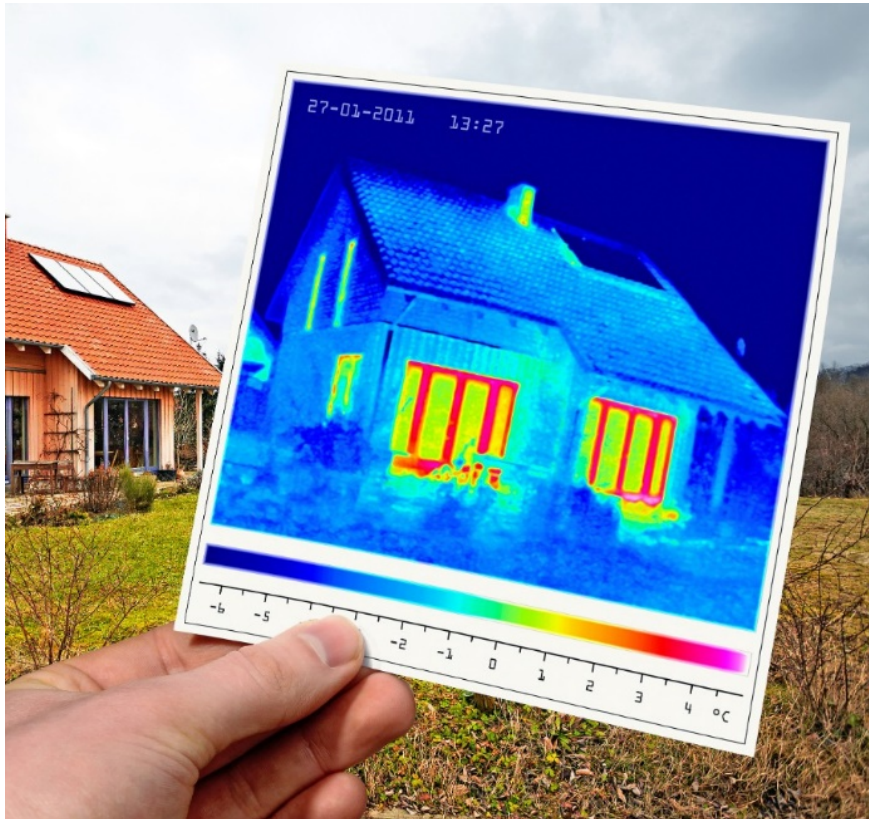
---

Die Raiffeisen Renovationshypothek  
[www.raiffeisen.ch/obwalden/renovationshypothek](http://www.raiffeisen.ch/obwalden/renovationshypothek)

---

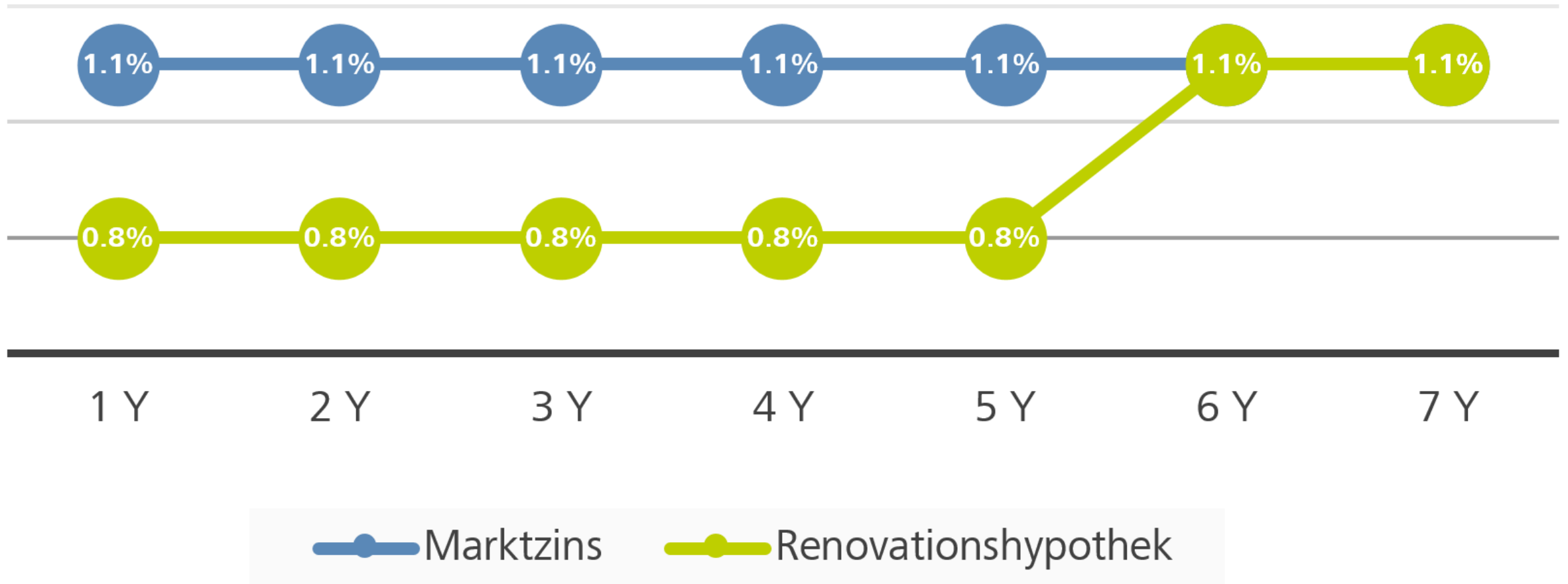
# Ihre Vorteile der Renovationshypothek

## Passend für Ihren Umbau / Ihre Renovation



- Sparen Sie Steuern – durch indirekte Amortisationen Ihrer Hypothek über den Vorsorgeplan 3
- Profitieren Sie von den heutigen Tiefzinsen und fixieren Sie diese auf bis zu 5 Jahre
- Für Ihr Renovations- oder Umbauprojekt erhalten Sie eine Zinsreduktion von bis zu CHF 7'500.–

# Zinsentwicklung





## Ihr Analysetool für energetisches Sanieren

### ■ Welche Informationen benötigen Sie für die eVALO Analyse?

Objektart, Adresse, Baujahr, Nettowohnfläche, Heizungsart/-verbrauch sowie weitere detaillierte Angaben über Ihr Eigenheim.

### ■ Welche Schritte umfasst die eVALO Analyse?

- Ist Zustand erkennen
- Derzeitigen Energieverbrauch berechnen
- Energie- und Emissions-Check durchführen
- Virtuell sanieren auf 3D-Basis
- Investitions-Check starten und Planungshilfe erhalten

# GEAK

## Der Gebäudeausweis der Kantone



- Einheitliche Klassifizierung
- Sanierungsbedarf ermitteln
- Energieeffizienz in Bezug auf: Gebäudehülle, Technik, elektrische Einrichtungen
- GEAK Plus: Massnahmenkatalog mit konkreten Sanierungsvorschlägen
- Weitere Informationen: [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch)



Es kommt nicht darauf an, die Zukunft vorauszusehen,  
sondern auf sie vorbereitet zu sein. *Perikles*

# Ihre Fragen und Bedürfnisse

## Unsere Unterstützung für Sie



**Finanzierungsberatung**

**Pensionsberatung**

**Erbschaftsberatung**

**Immobilienverkauf**



# Fragen und Diskussion







Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

[www.raiffeisen.ch/obwalden](http://www.raiffeisen.ch/obwalden)

