



RAIFFEISEN

Aktualitäten Wohneigentum

Fachvortrag Haus & Energie 2022

Raiffeisenbank Obwalden | Marco Mathis | November 2022

Es begrüsst Sie:



Marco Mathis
Leiter Geschäftsstelle Sarnen
Stv. Leiter Individualkundenberatung



Die Themen des heutigen Abends

- 1. Raiffeisenbank Obwalden**
- 2. Aktuelle Lage an der Zins-Front**
- 3. Was passiert bei der Pensionierung?**
- 4. Die Sorge vieler Eigenheim-Besitzer: Tragbarkeit in der Pension**
- 5. Hypotheken amortisieren oder aufstocken: Lieber schuldenfrei oder doch lieber mehr Geld fürs Leben?**
- 6. Den Verbleib im Wohneigentum sichern – damit Sie nicht ungewollt verkaufen müssen.**
- 7. Das Eigenheim modernisieren**
- 8. Fragen**

Die Raiffeisenbank Obwalden

Unsere Geschäftsstellen



Giswil
und
Sachseln



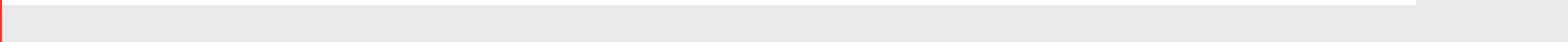
Sarnen



Kerns



Alpnach



Die Raiffeisenbank Obwalden In Zahlen

1.3 Mrd. Bilanzsumme

1.02 Mrd.
Kundenausleihungen

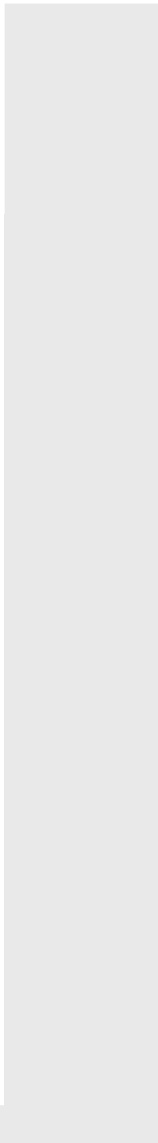
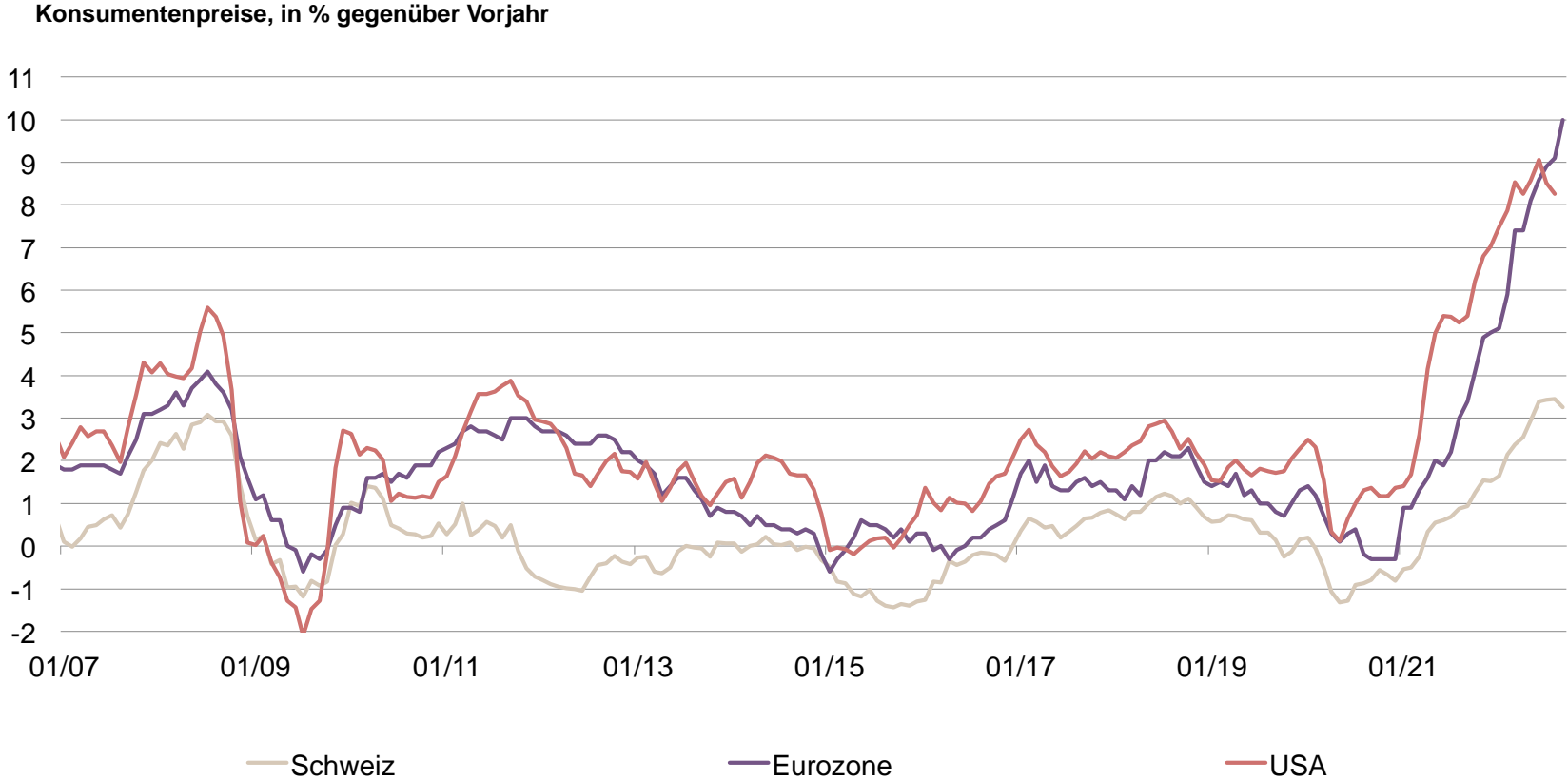
55 Mitarbeiter
davon 6 Lernende

13'694 Mitglieder

Stand per 31.12.2021

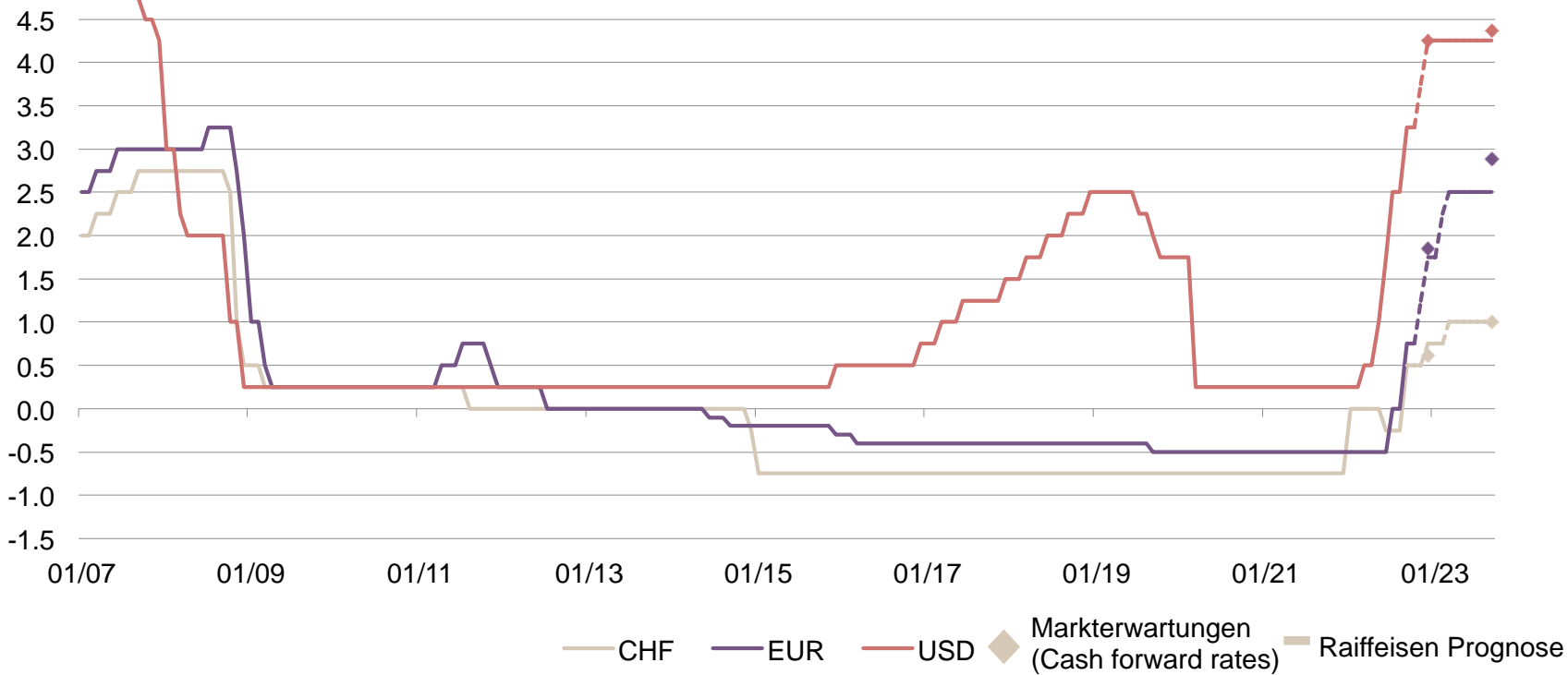
Die Lage an der Zinsfront

Konsumentenpreise



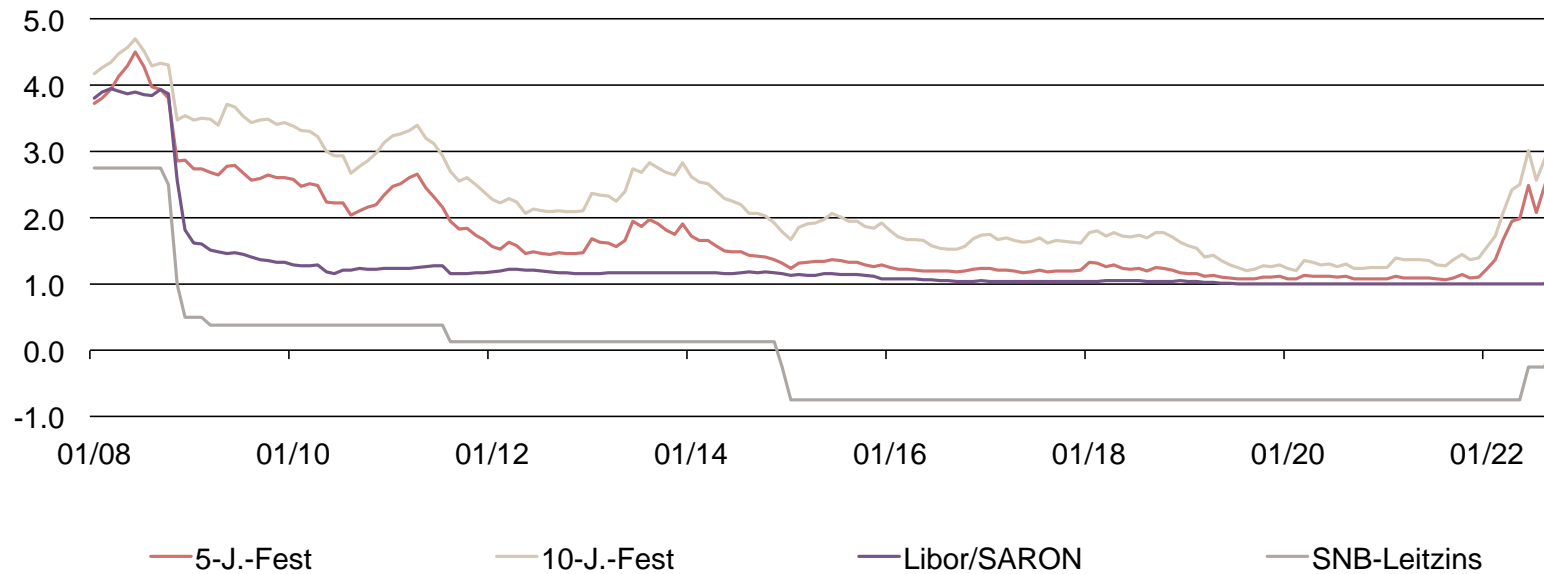
Leitzinsentwicklung seit 2007

Leitzinsen, in %



Zinsentwicklung Hypotheken

Zinssätze für Neugeschäfte, in %

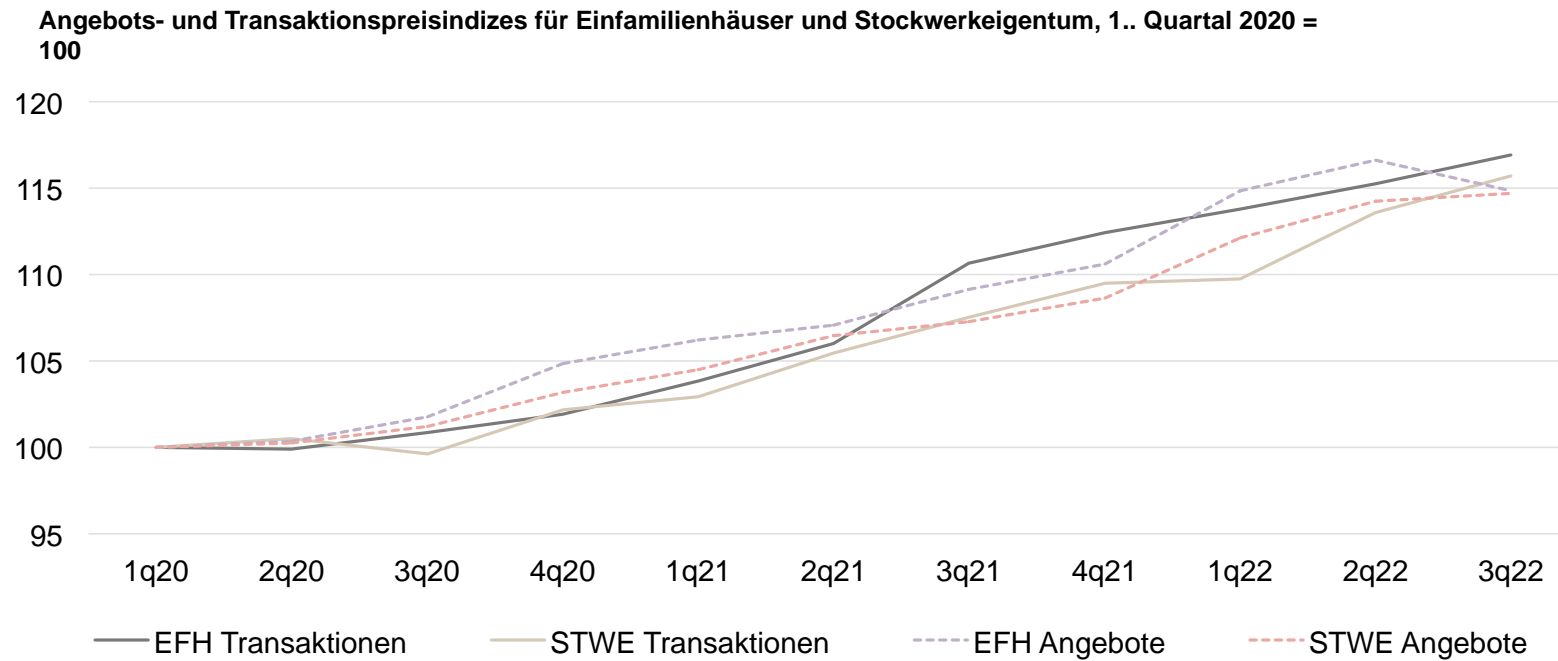


Quelle: SNB, Raiffeisen Economic Research

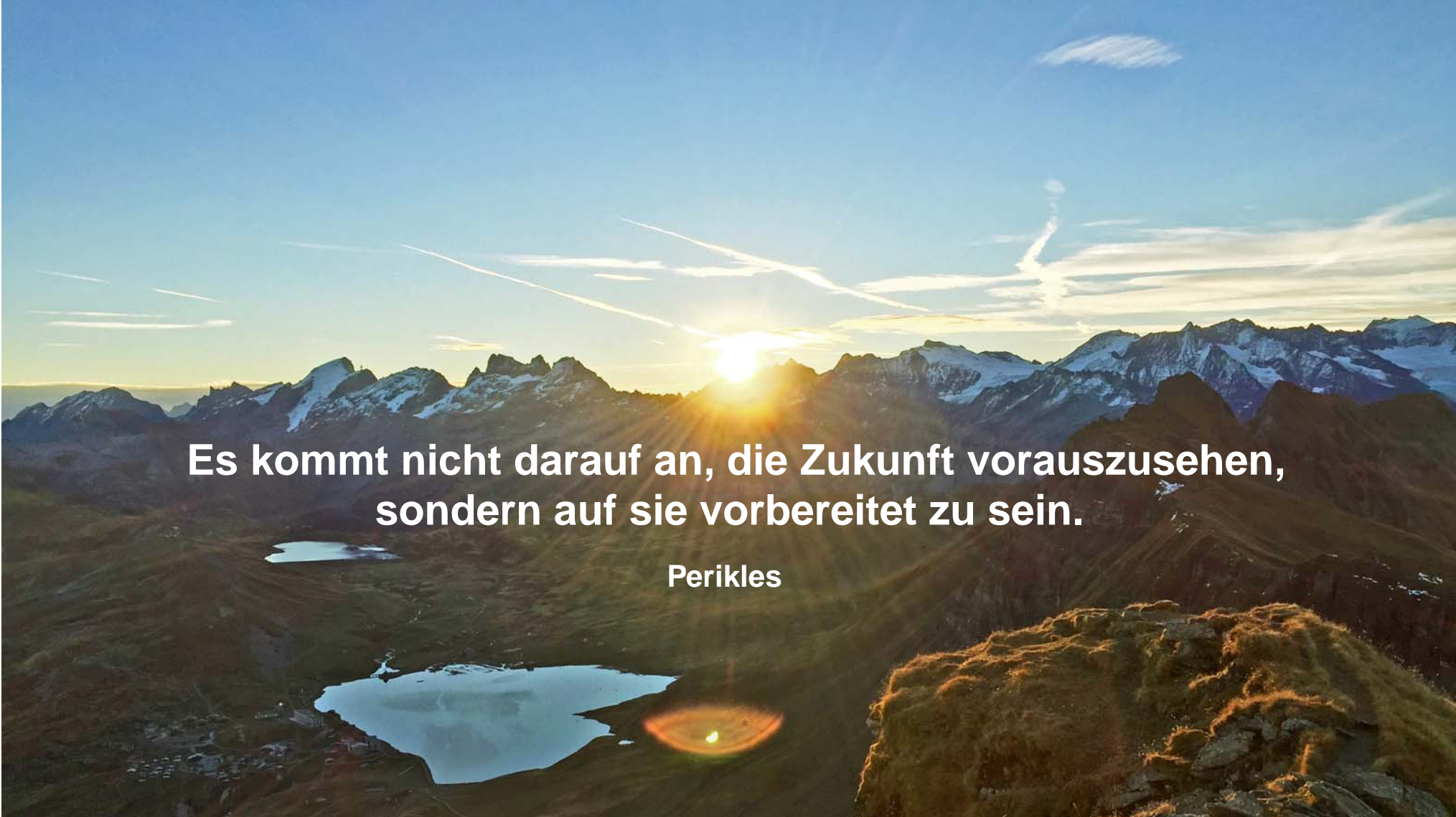
Auswirkungen der Leitzinsen auf Wohneigentum



Entwicklung der Preise für Wohneigentum



Quelle: SRED, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research



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

Perikles



BREAKING NEWS
Banken kündigen Rentnern
die Hypothek

NEWS
Bank droht Pensionierten die
Hypothek nicht
weiterzuführen!

DAILY NEWS
Vom Eigenheimbesitzer zum
Sozialfall!!

Wenn die Hypothek zur Hypothek
wird!

*Quellen: Studie ZHAW Frühjahr 2019, Studie «Wohnen im Alter» Raiffeisen Schweiz/Pro Senectute (PS)

75 %
der Bevölkerung hat
ihren letzten Willen
nicht verbindlich
geregelt.

90 Mrd.
Franken werden in
der Schweiz pro
Jahr vererbt oder
verschenkt.

nur **16 %** haben
sich auch effektiv
beraten lassen.

90 %
der 55-64-Jährigen
haben sich schon
Gedanken zum Thema
Wohnen im Alter
gemacht.

**7 Fragen,
die Sie sich als
Eigenheim-Besitzer
jetzt stellen
müssen.**

**Wie möchte ich
später wohnen?**

**Möchte ich im
Eigenheim
bleiben oder
umziehen?**

**Bleibt mein
Eigentum im
Alter tragbar?**

**Kann ich meine
Hypothek
aufstocken -
mehr Geld fürs
Haus oder die
Pension?**

**Mein
Zuhause**

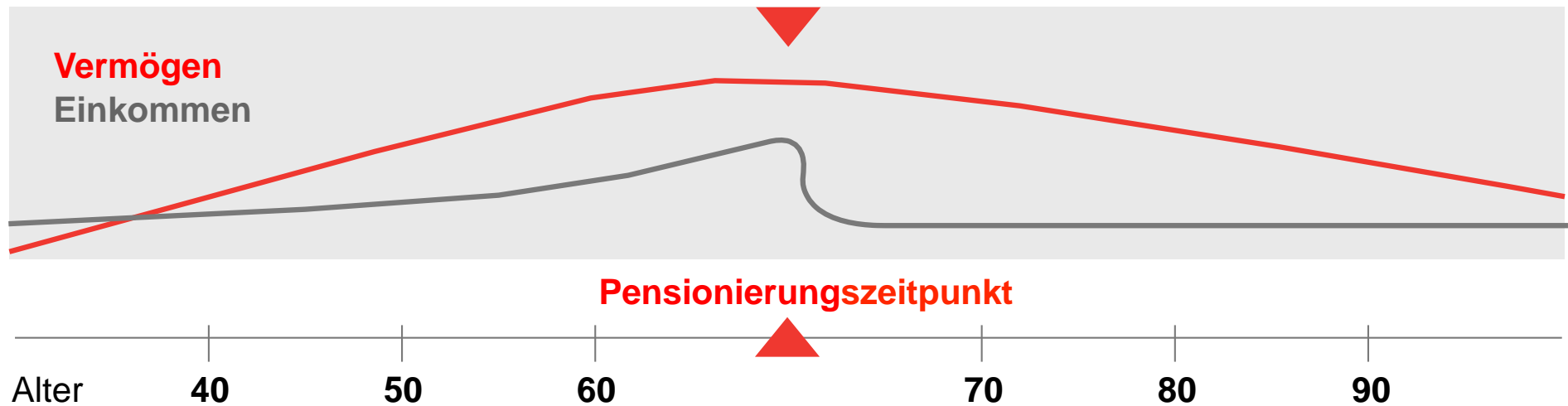
**Lohnt es sich,
die Hypothek zu
amortisieren?**

**Was passiert,
wenn mein
Partner nicht
mehr da ist?**

**Wie kann ich
das Eigenheim
meinem Kind
übertragen?**

Was passiert bei der Pensionierung?

Was passiert bei der Pensionierung und was sind die Einflussfaktoren?
Wie verändert sich das Einkommen und Vermögen?



Die Sorge vieler Eigenheim-Besitzer: Tragbarkeit in der Pension

Wie bleibt das Eigentum im Alter tragbar?

Einkommen im Verhältnis zu Ausgaben fürs Wohnen.



«Um **30 bis 40 %** sinkt das Einkommen nach der Pensionierung.»

«**Maximal 38 %** sollten die kalkulatorischen Kosten für das Wohnen nach der Pensionierung betragen.»

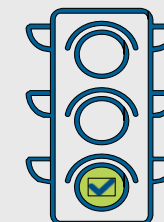
Berechnung Tragbarkeit nach der Pensionierung

Einkommen:		pro Jahr
AHV-Ehepaarrente	CHF	42'300
BVG-Altersrente	CHF	34'700
Gesetzliche Renten	CHF	77'000

Schuldzinsen 5 %	CHF	20'000
Nebenkosten 1%	CHF	9'000
Kalkulatorische Kosten	CHF	29'000

Wert Immobilie	CHF 900'000
Hypothek	CHF 400'000

Freies Einkommen	62,3 %
Kalkulatorische Kosten	37,7 %



Hypotheken amortisieren oder aufstocken:

Lieber schuldenfrei oder doch lieber mehr
Geld fürs Leben?

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:
Alternativen
prüfen (z.B.
Erbvorbezu
g)



**Den Verbleib im Wohneigentum sichern –
damit Sie nicht ungewollt verkaufen müssen.**

RAIFFEISEN

Was passiert, wenn mein Partner nicht mehr da ist? Kann ich meinen Lebensstandard noch weiterführen?

- Wie kann ich meinen Partner ideal auf den Todesfall hin **absichern**?
- Wie können wir den **Verbleib** des Ehegatten in der Liegenschaft erbrechtlich stützen?
- Wie gleichen wir den **Erbvorbezug** unter den Nachkommen aus?

«75 % der Schweizer Bevölkerung hat ihren letzten Willen nicht verbindlich geregelt.»



Güterstand Errungenschaft ohne Eigengut der Eheleute

Berechnungsbeispiel einer Familie mit zwei erwachsenen Kindern.

Wert Immobilie	CHF 900'000
Hypothek	CHF 400'000
Nettowert	CHF 500'000

Ersparnisse	CHF 200'000
--------------------	--------------------

Gesamtvermögen	CHF 700'000
-----------------------	--------------------



Erbteilung im Todesfall von Ehemann Ohne Vorkehrungen



Anteil am ehelichen
Vermögen von Frau Meier CHF 350'000

Nachlass Herr Meier CHF 350'000

Erbschaft
1/2 des Nachlasses
CHF 175'000



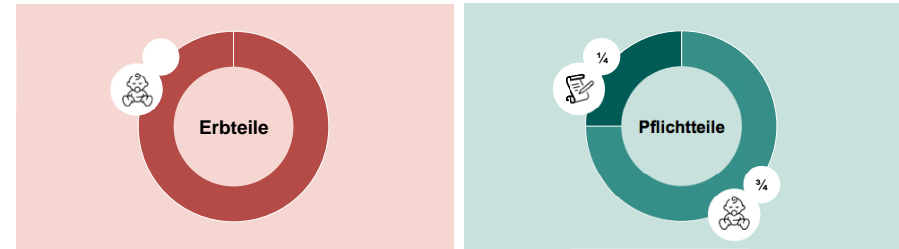
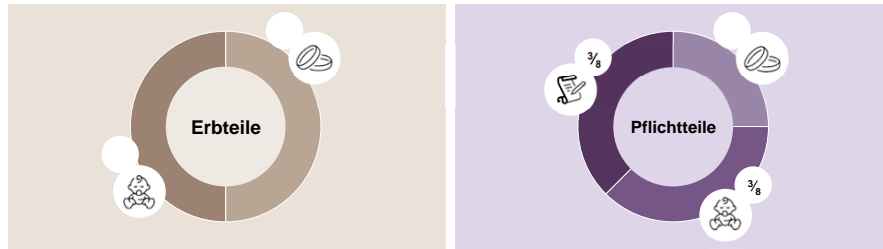
Erbschaft
1/2 des Nachlasses
CHF 175'000

Neues Erbrecht ab 1. Januar 2023

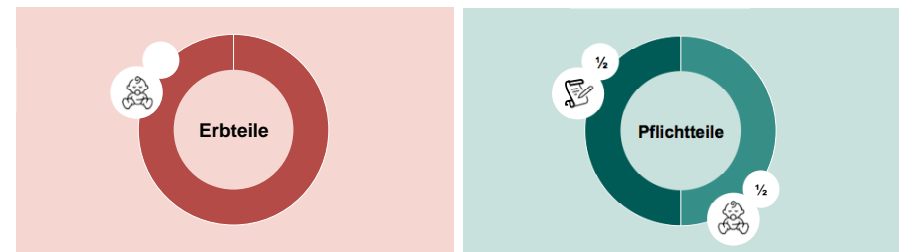
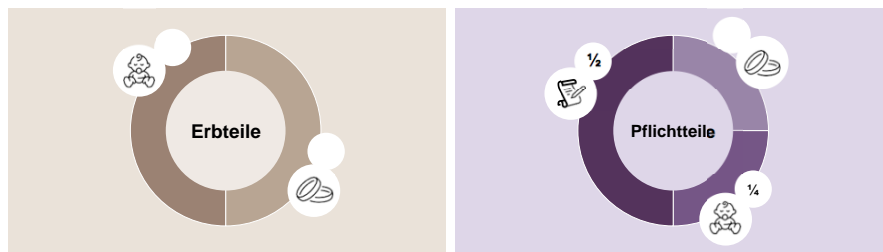
Revision des Erbrechts

Verheiratet & Kinder  Kinder  Ehegatte  Frei verfügbare Quote Konkubinat & Kinder  Kinder  Ehegatte  Frei verfügbare Quote

Vor der Revision



Nach der Revision



Das Eigenheim modernisieren

Grundsätzliche Fragestellungen
Raiffeisen Renovationshypothek

RAIFFEISEN

Lebenszyklus Immobilien – Beispiele

Was soll wann saniert werden?



Energetisches Modernisieren

Wieviel kostet eine neue Heizung, wieviel eine Wärmedämmung?



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

Die Raiffeisen
Renovations-
hypothek





Die Raiffeisen
Renovations-
hypothek

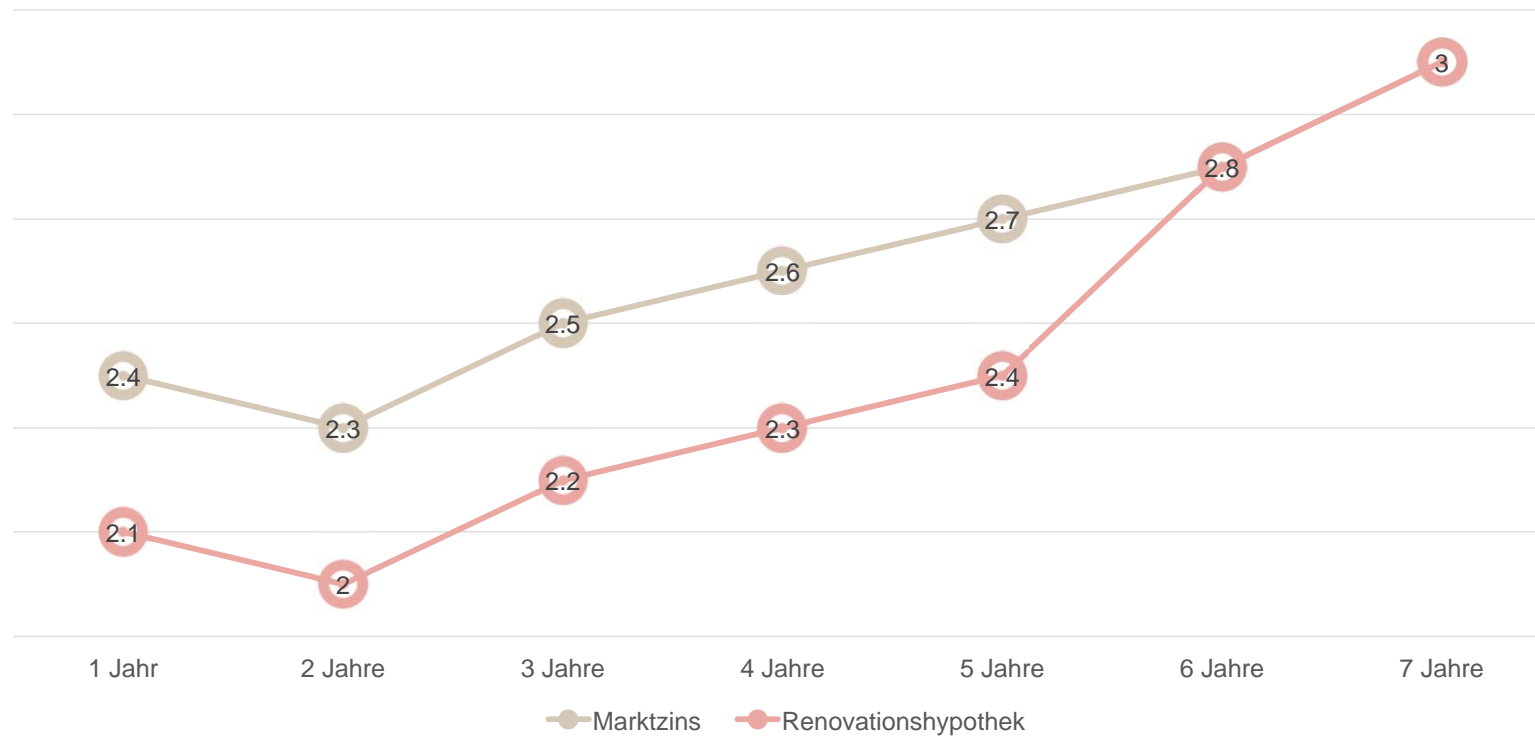
Ihre Vorteile der Renovationshypothek

Passend für Ihren Umbau / Ihre
Renovation

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

RAIFFEISEN

Zinsentwicklung



Fragen Sie uns!

Raiffeisen-Kundenberater und regionale Fachspezialisten für Ihre Anliegen

**Ihr Raiffeisen-
Kundenberater**

- **Finanzplanung**
- **Analyse Absicherungsbedarf**
- **Netzwerkpartner Vorsorge- und Nachlassberatung**
- **Raiffeisen-Immobilienberater**



RAIFFEISEN

Fragen?



Vielen Dank

Marco Mathis
Leiter Geschäftsstelle Sarnen
Stv. Leiter Individualkundenberatung

T +41 666 79 51
marco.mathis2@raiffeisen.ch

