



**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

---

---

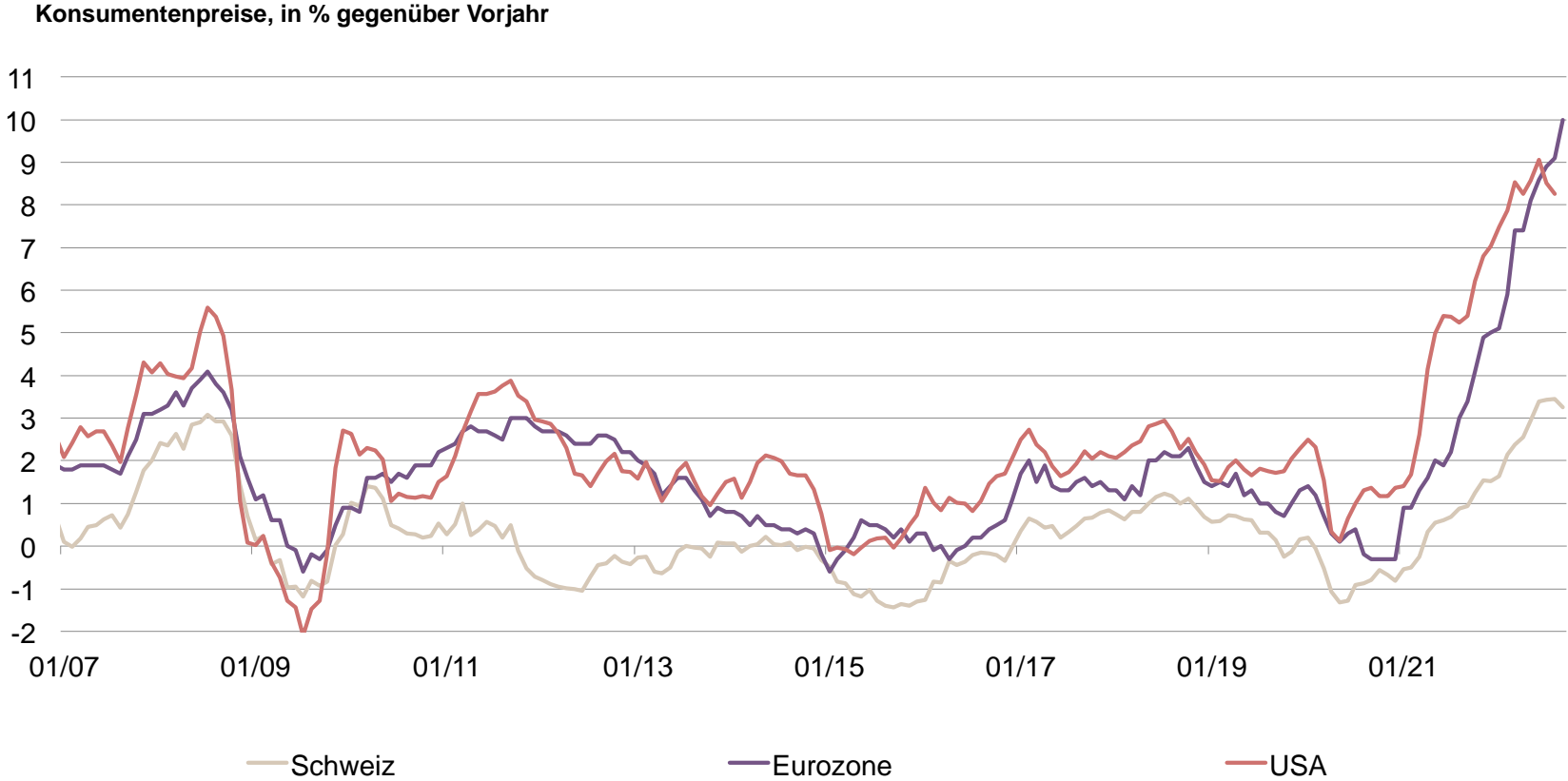
**13'694** Mitglieder

---

Stand per 31.12.2021

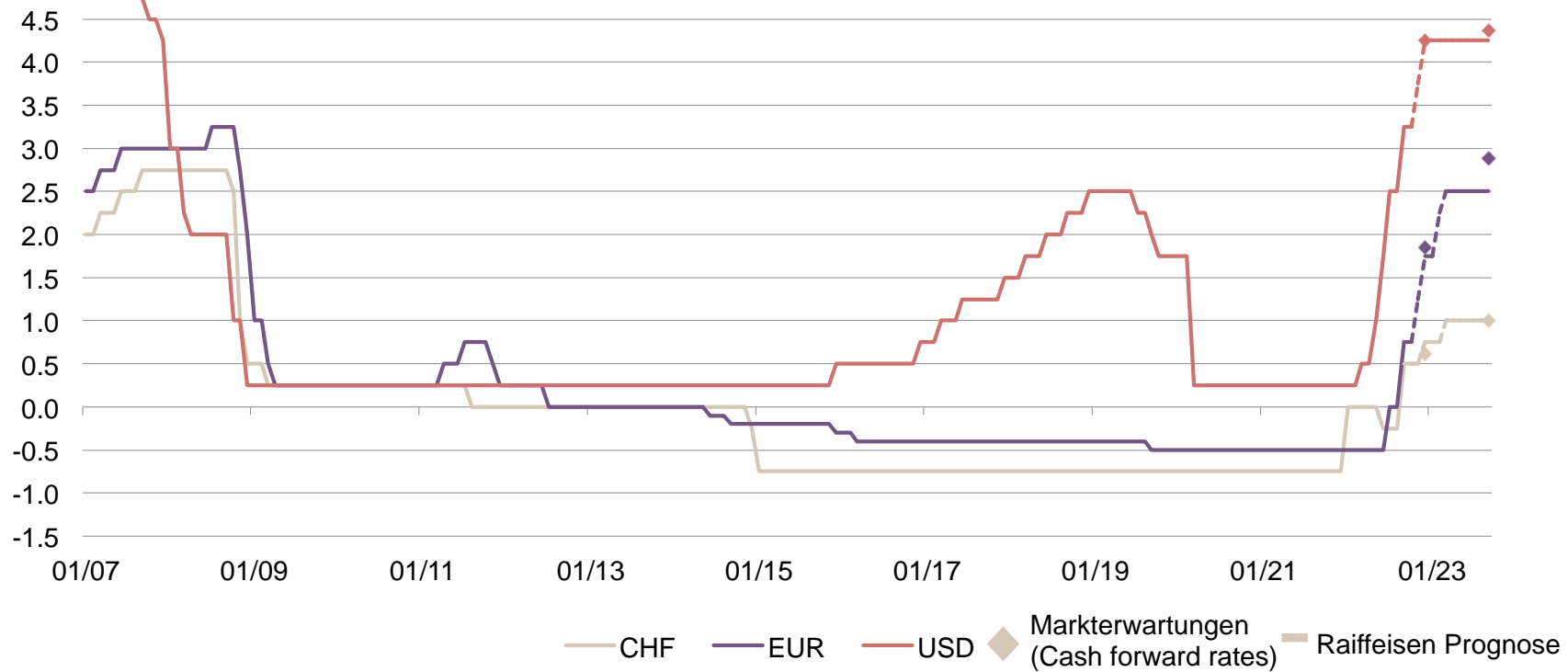
# Die Lage an der Zinsfront

# Konsumentenpreise



# Leitzinsentwicklung seit 2007

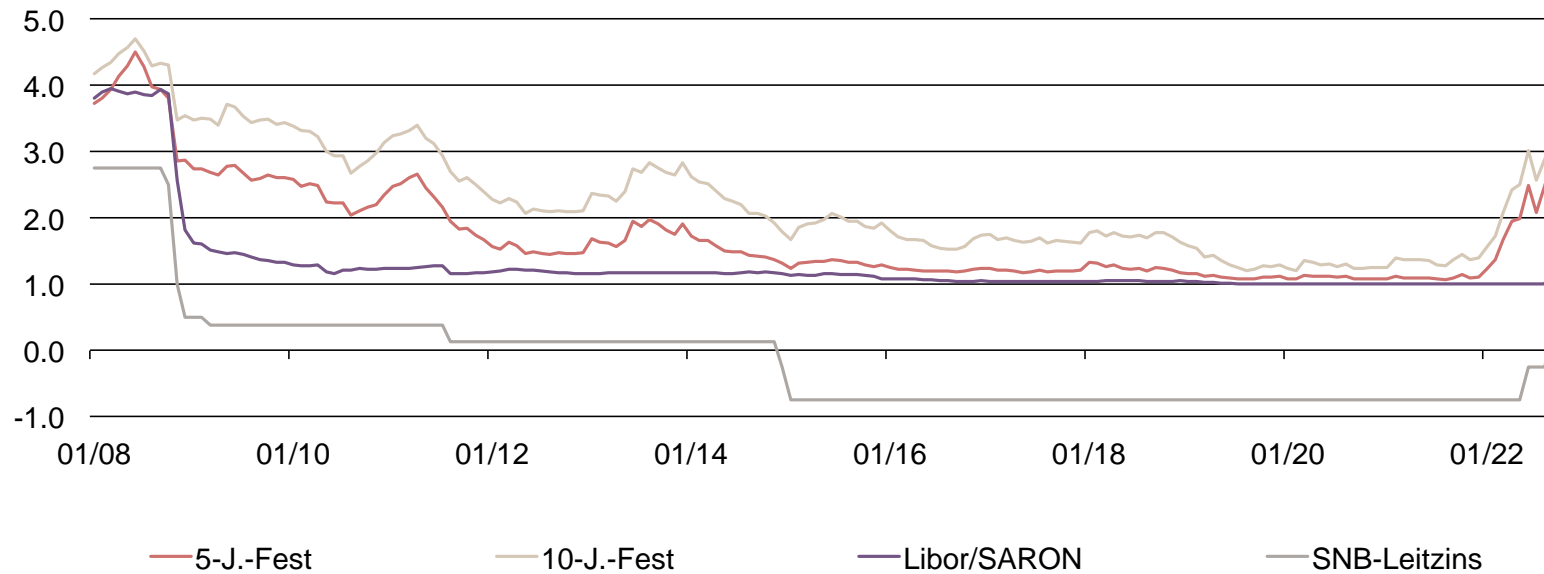
Leitzinsen, in %





# Zinsentwicklung Hypotheken

Zinssätze für Neugeschäfte, in %

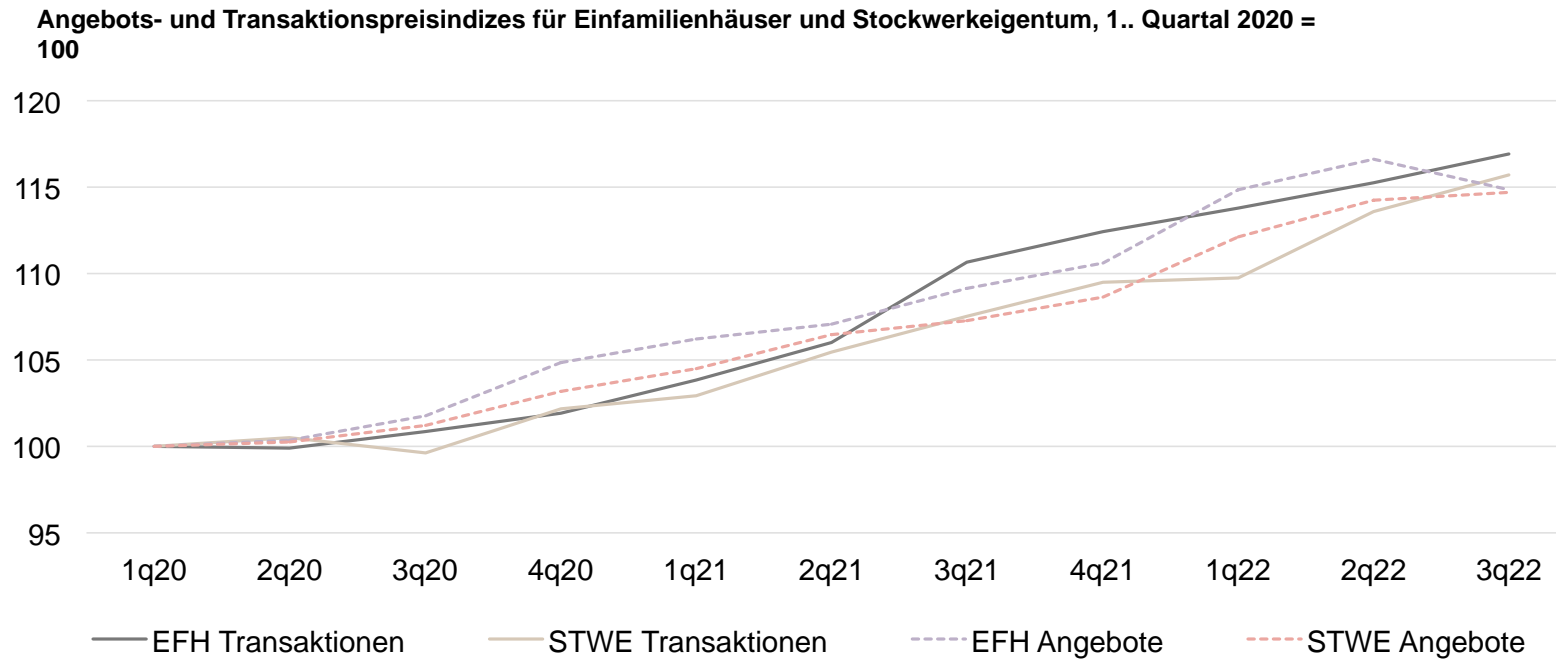


Quelle: SNB, Raiffeisen Economic Research

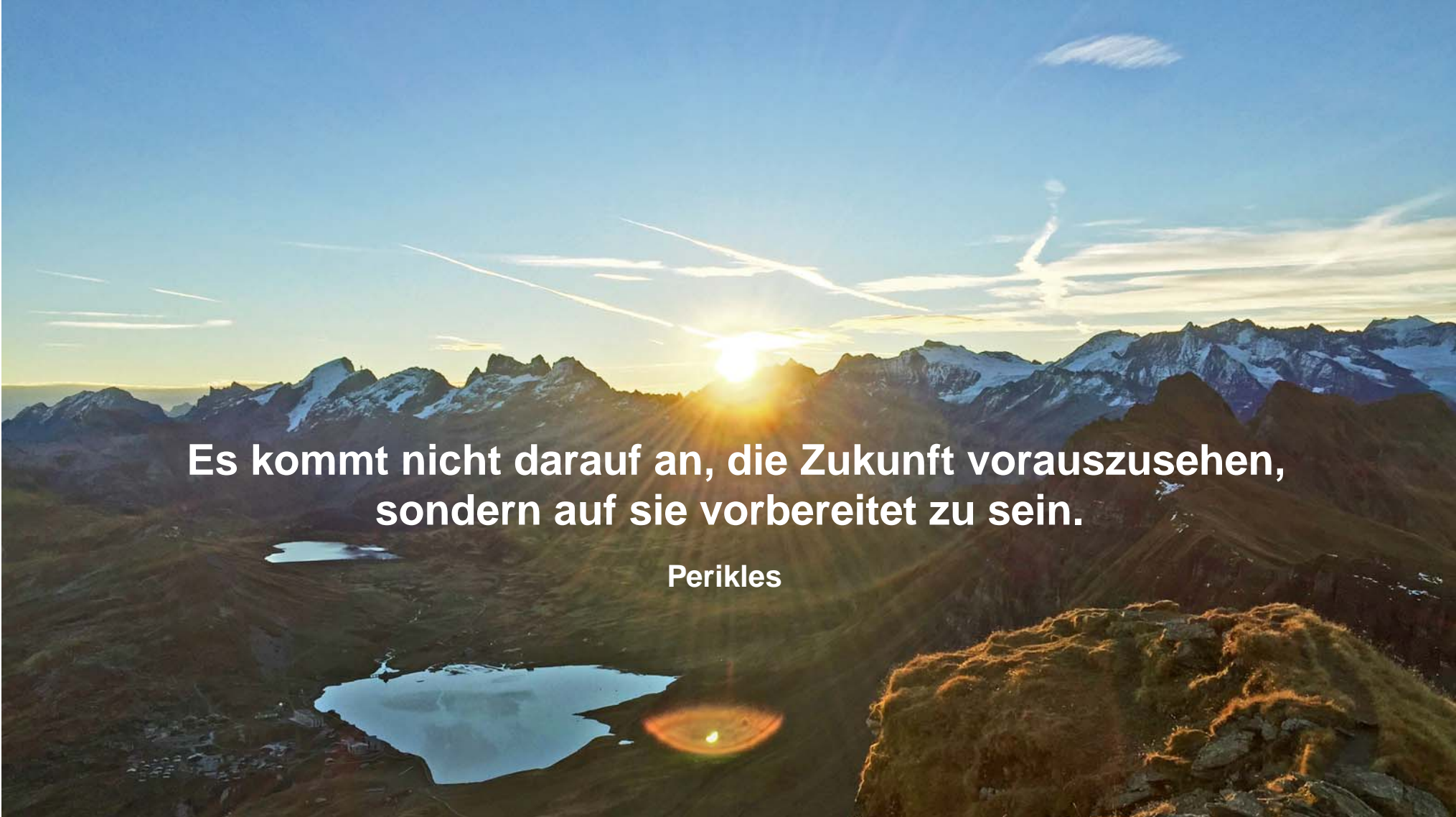
# Auswirkungen der Leitzinsen auf Wohneigentum



# Entwicklung der Preise für Wohneigentum



Quelle: SRED, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research



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

**Perikles**

**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**

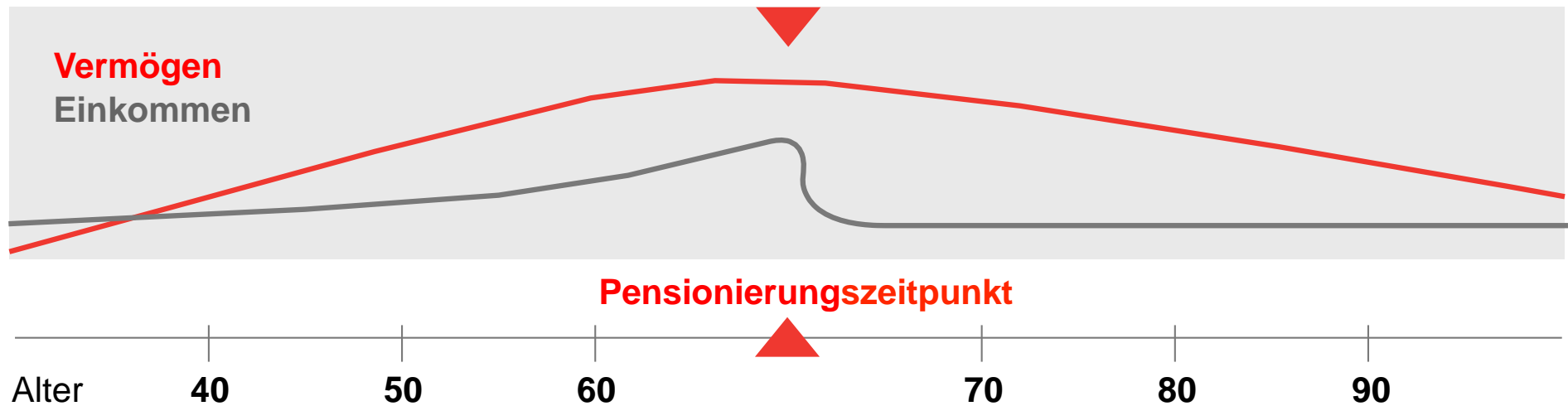
**Lohnt es sich,  
die Hypothek zu  
amortisieren?**

**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

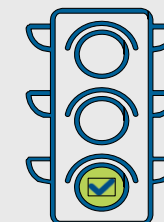
Schuldzinsen 5 %	CHF	20'000
Nebenkosten 1%	CHF	9'000
<b>Kalkulatorische Kosten</b>	<b>CHF</b>	<b>29'000</b>

**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
<b>Nettowert</b>	<b>CHF 500'000</b>

**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  
½ des Nachlasses  
CHF 175'000



Erbschaft  
½ des Nachlasses  
CHF 175'000

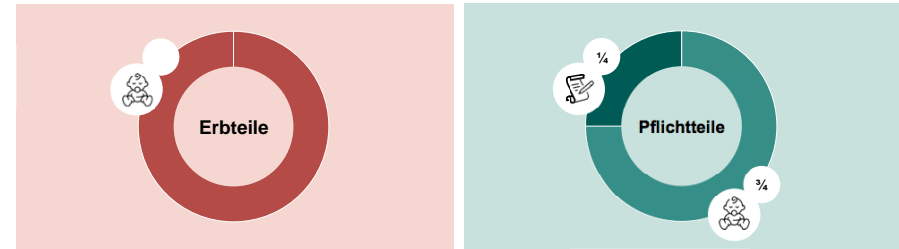
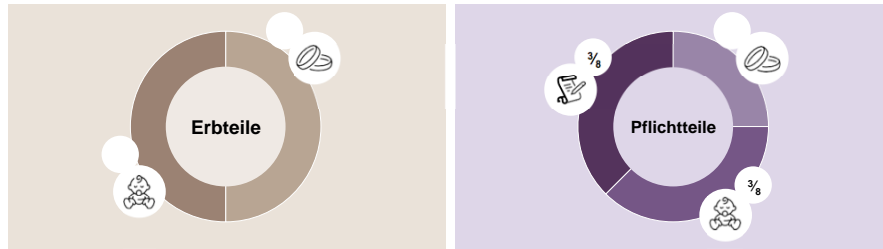


# Neues Erbrecht ab 1. Januar 2023

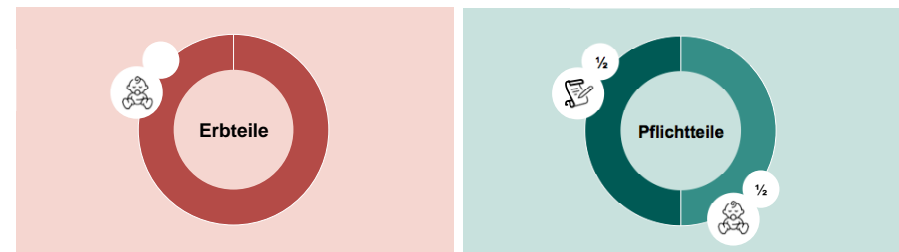
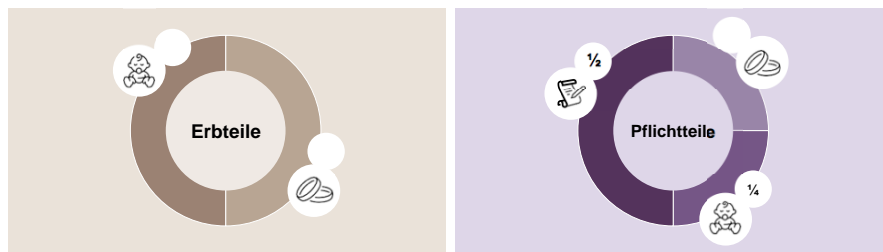
## Revision des Erbrechts

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?





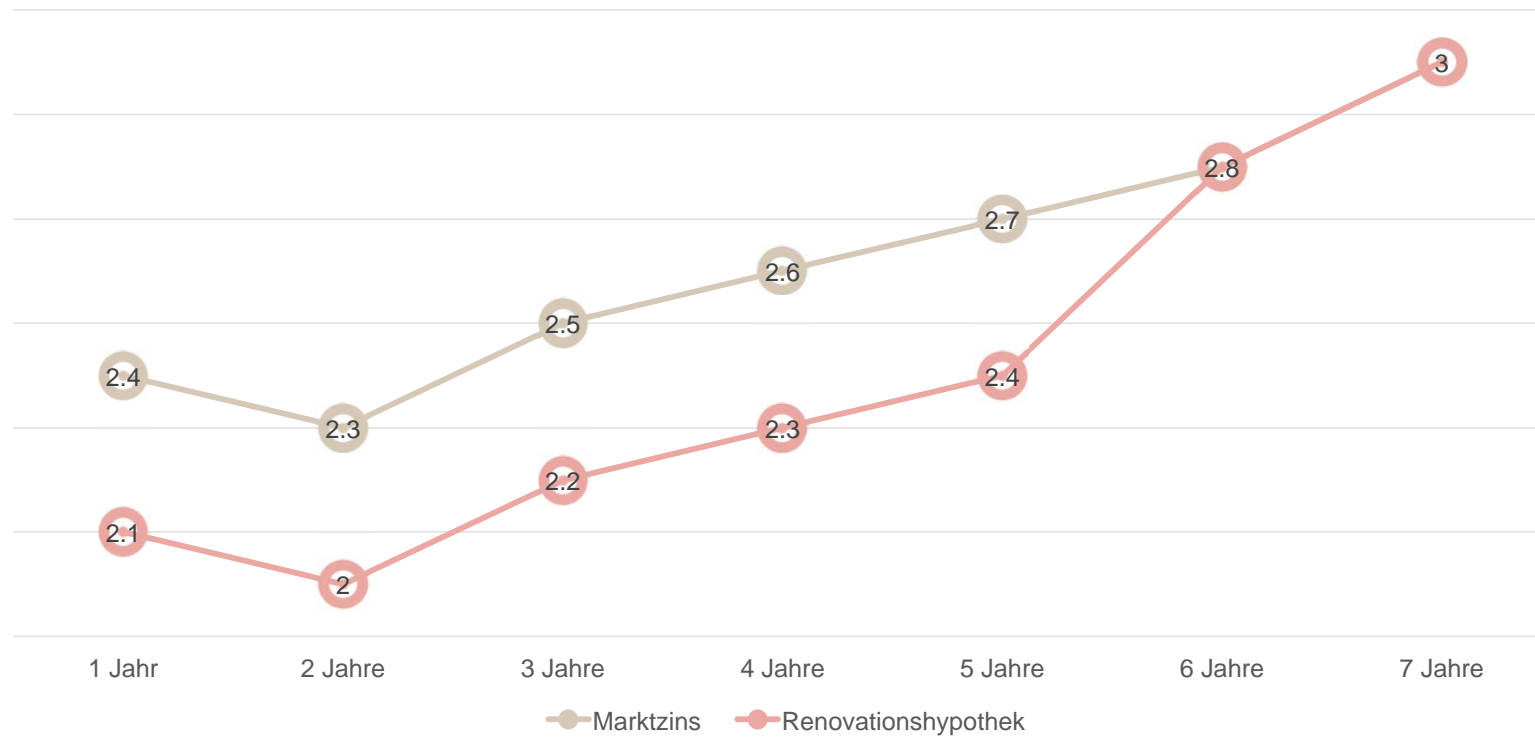
## Ihre Vorteile der Renovationshypothek

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

