

RAIFFEISEN



Aktualitäten Wohneigentum

Fachvortrag Haus & Energie 2024

Raiffeisenbank Obwalden | Sandra Halter-Blättler | November 2024

Es begrüsst Sie:



Sandra Halter-Blättler
Leiterin Geschäftsstelle Kerns
Privatkundenberaterin

Die Themen des heutigen Abends

1. Raiffeisenbank Obwalden
2. Aktuelle Lage an der Zinsfront
3. Regionale Marktbetrachtung
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. Das Eigenheim modernisieren
7. Fragen

Die Raiffeisenbank Obwalden

Unsere Geschäftsstellen



Giswil und Sachseln



Sarnen



Kerns



Alpnach



Die Raiffeisenbank Obwalden

In Zahlen

1.38 Mrd.
Bilanzsumme

1.05 Mrd. Kundenausleihungen

58 Mitarbeiter
davon 6 Lernende

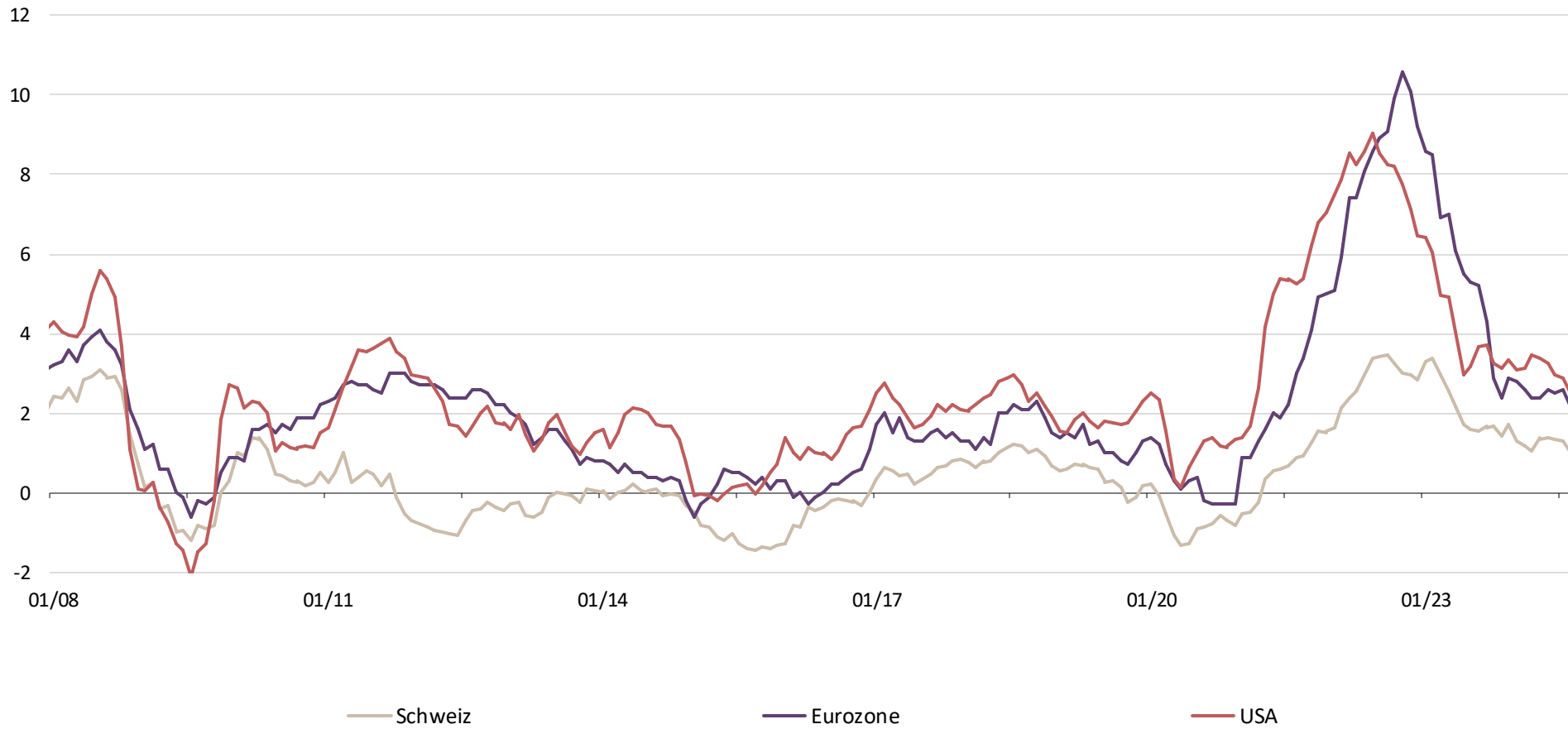
13'755 Mitglieder

Stand per 31.12.2023

Die Lage an der Zinsfront

Konsumentenpreise

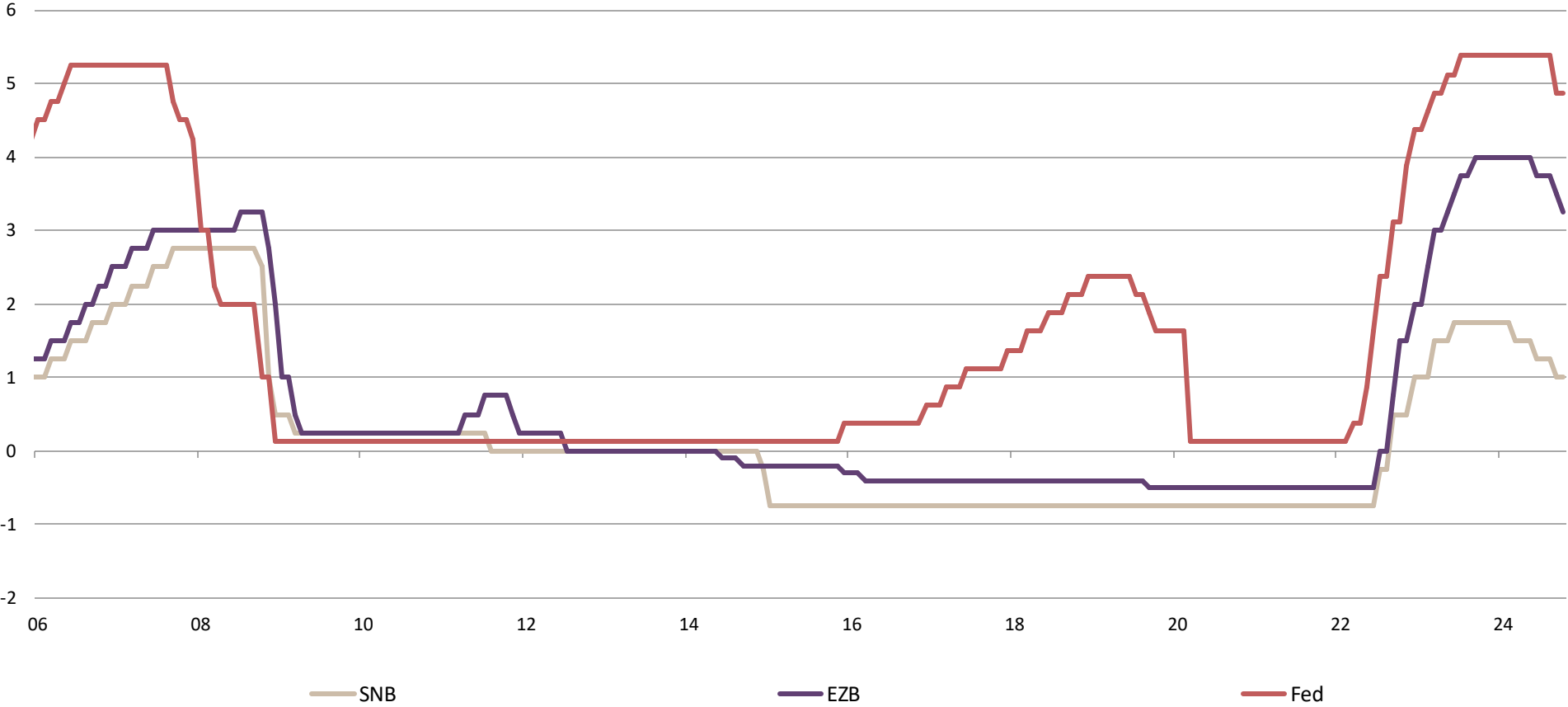
in % gegenüber Vorjahr



Quelle: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

Leitzinsentwicklung seit 2006

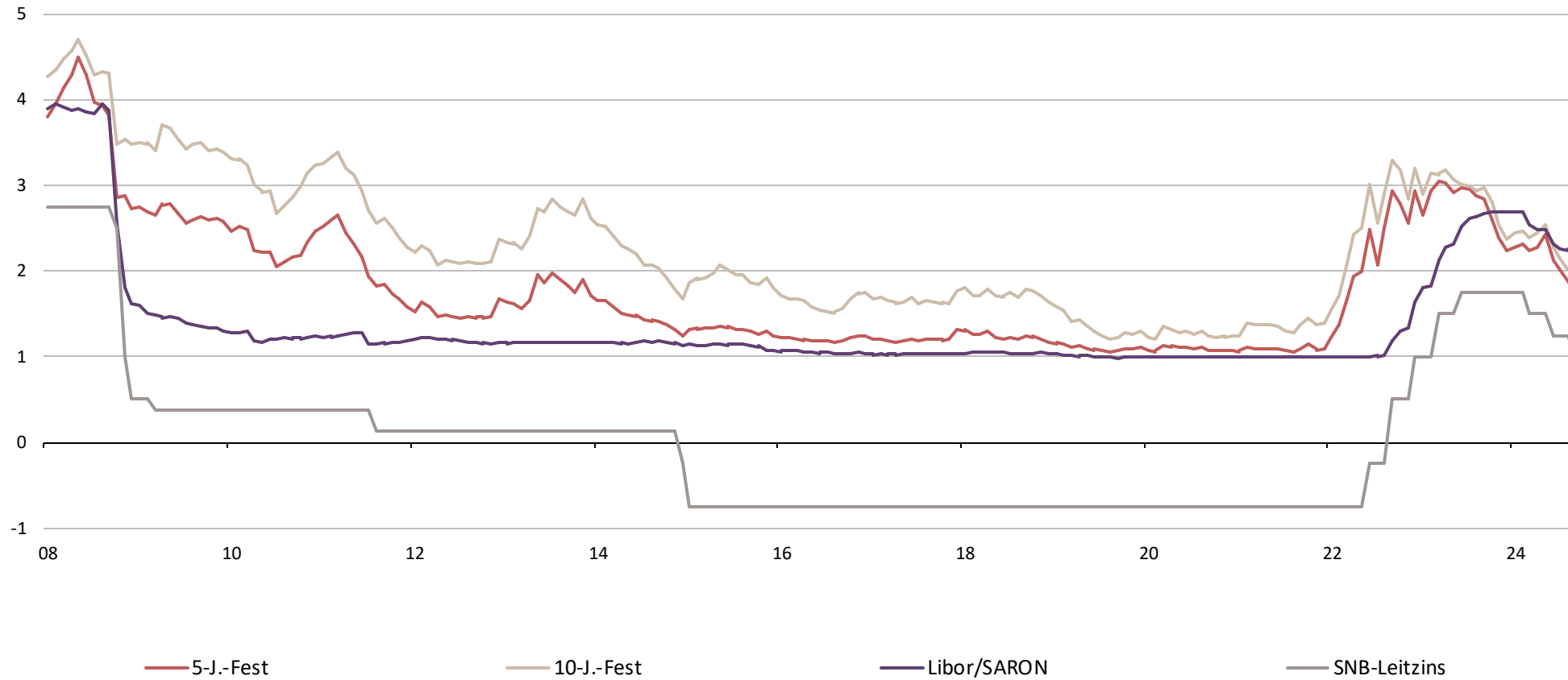
Leitzinsen, in %



Quelle: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

Zinsentwicklung Hypotheken

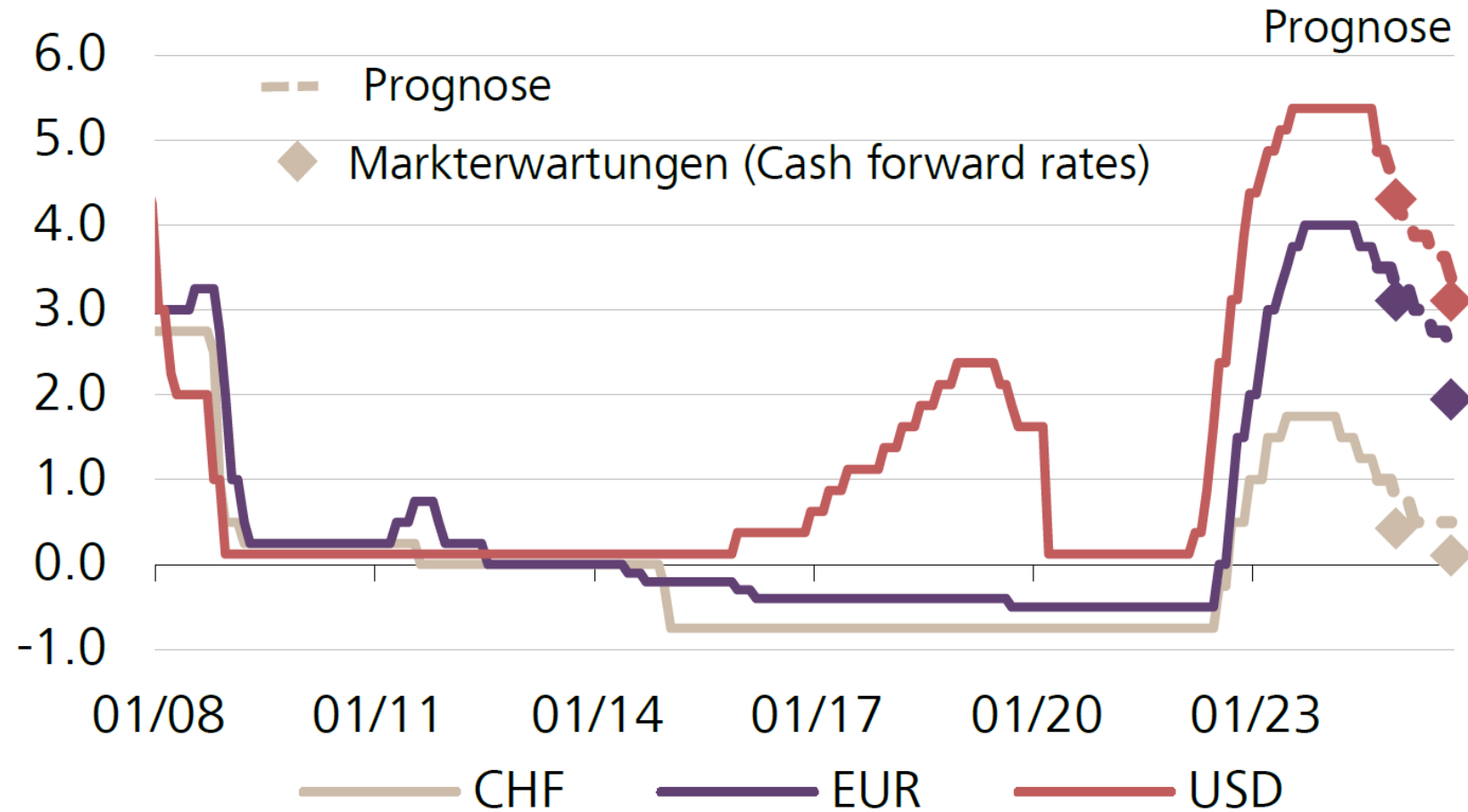
Zinssätze für Neugeschäfte, in %



Prognose der Zinssatzentwicklung

Leitzinsen

Aktueller Stand Leitzinsen und Prognosen nächste Monate

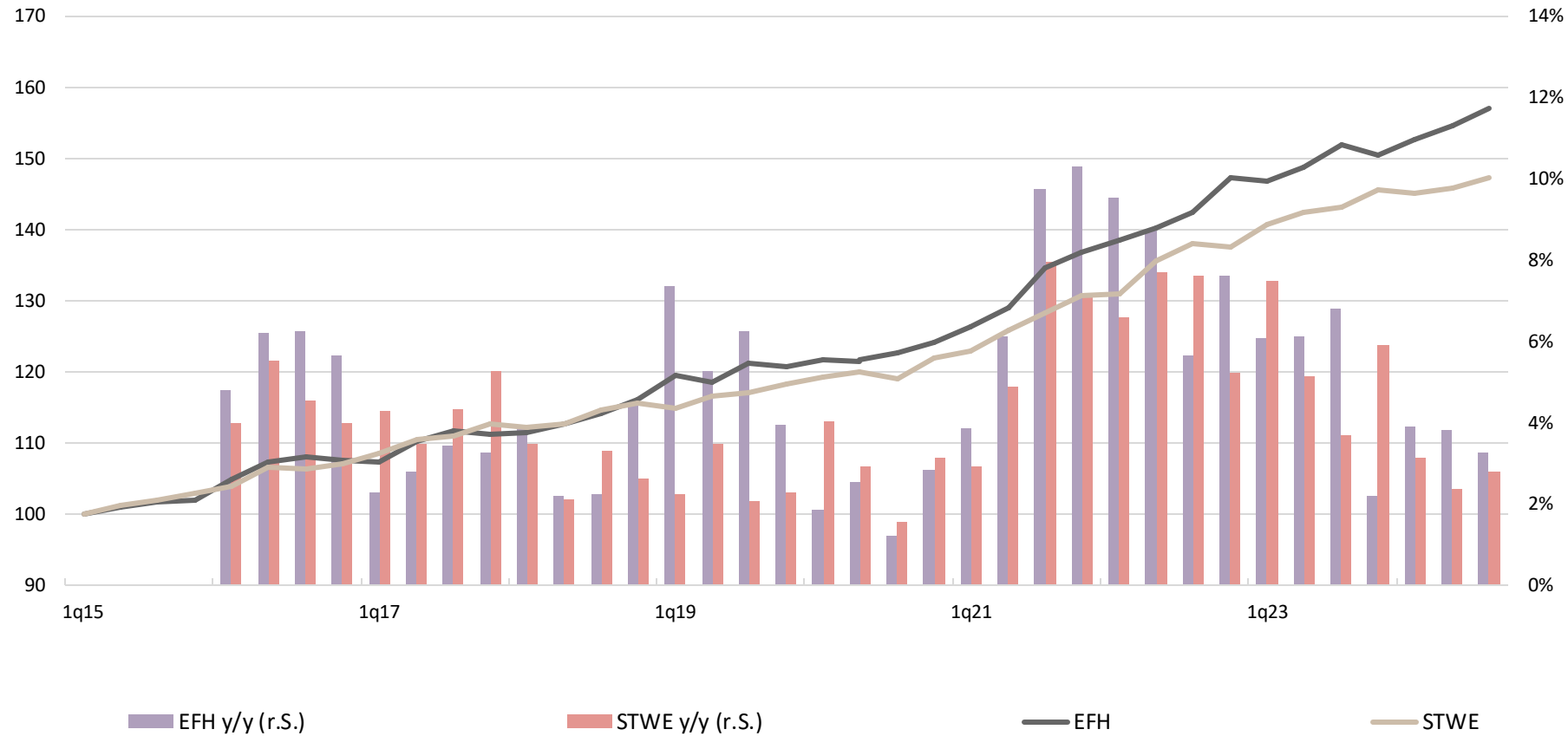


Auswirkungen der Leitzinsen auf Wohneigentum



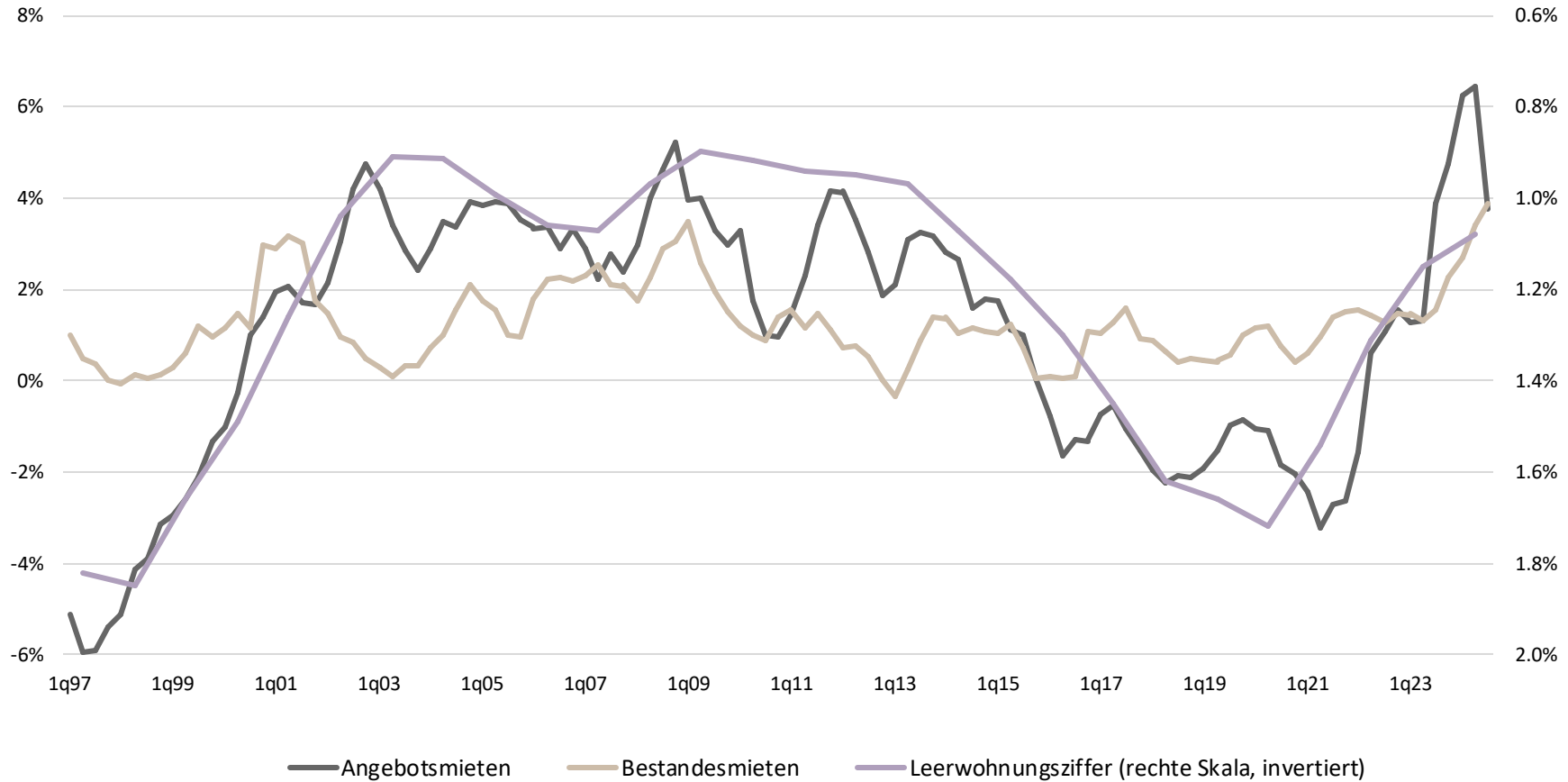
Entwicklung der Preise für Wohneigentum

Preise indexiert, 100 = 1q15



Angebotsmieten, Bestandesmieten, Leerwohnungsziffer

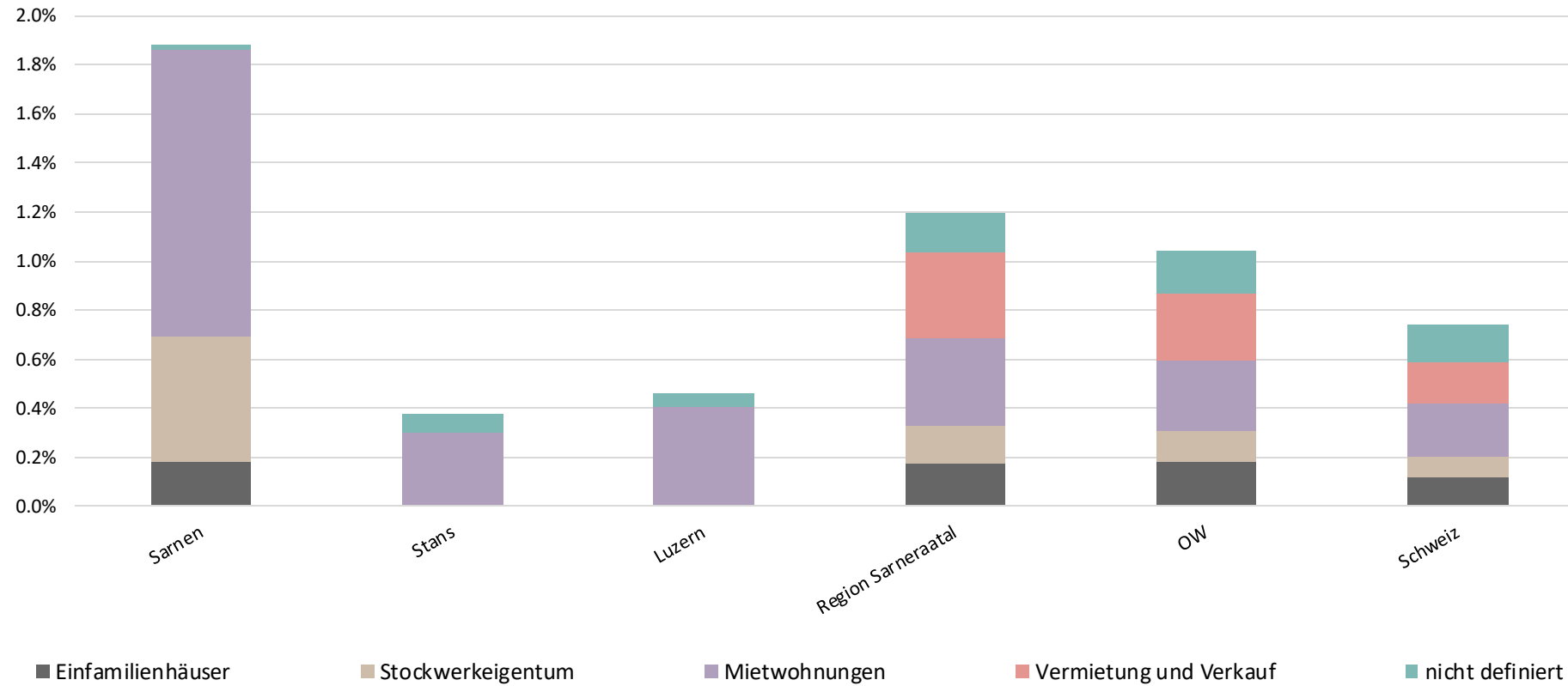
Veränderung der Mieten in % gegenüber dem Vorjahr



Regionale Marktbetrachtung

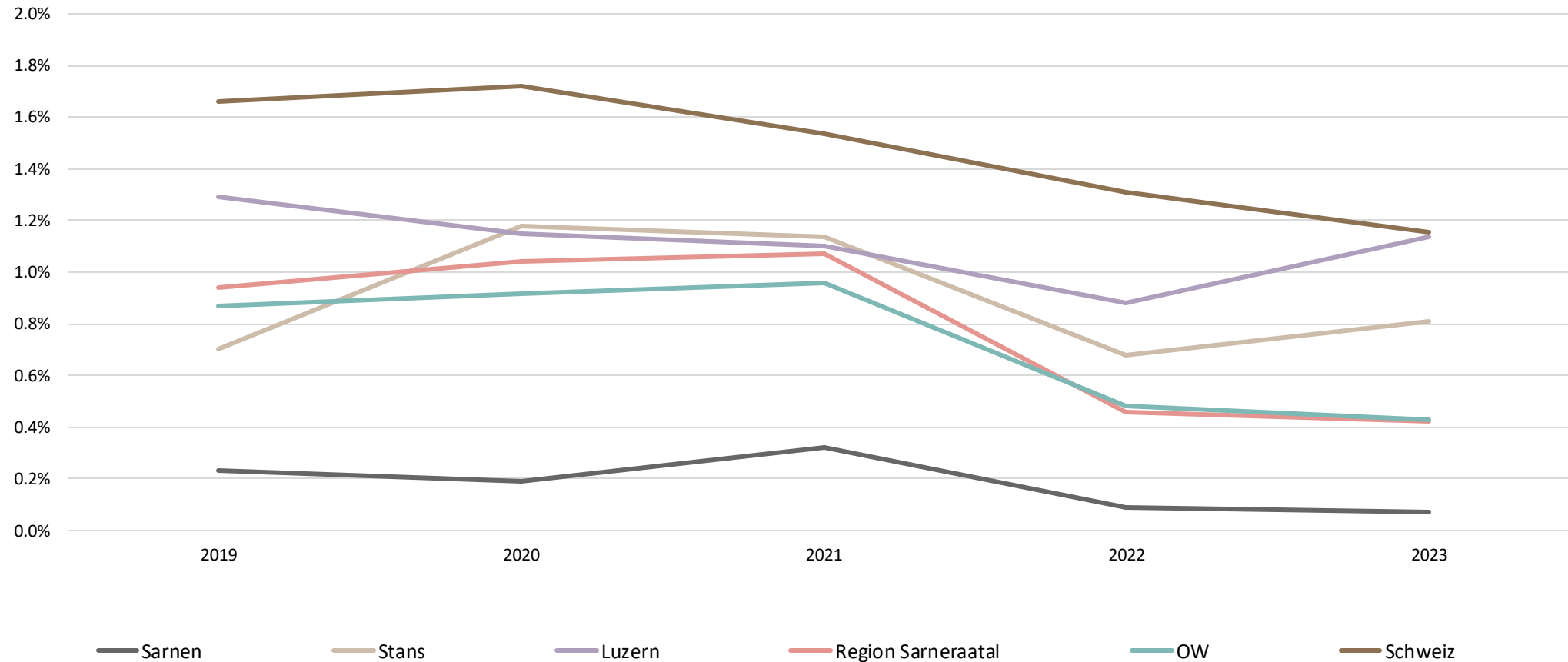
Baubewilligungen (Neubau)

Anzahl Wohneinheiten in % des Wohnungsbestandes, nach Segment, 3q22 - 2q23



Entwicklung Leerwohnungsziffer

Anzahl leer stehende Wohneinheiten in % des Wohnungsbestandes, jeweils per 01. Juni



A wide-angle landscape photograph capturing a sunset or sunrise over a mountainous region. The sun is positioned centrally on the horizon, partially obscured by a range of jagged, snow-dusted mountain peaks. The sky transitions from a pale yellow near the horizon to a clear, deep blue at the top. Wispy clouds are scattered across the sky, and several thin, white contrails are visible. In the foreground, a valley opens up, showing a large, calm lake that reflects the sky and the sun. The surrounding terrain is a mix of dark, rocky slopes and patches of green grass. The overall mood is serene and majestic.

**Es kommt nicht darauf an, die Zukunft vorauszusehen, 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?**

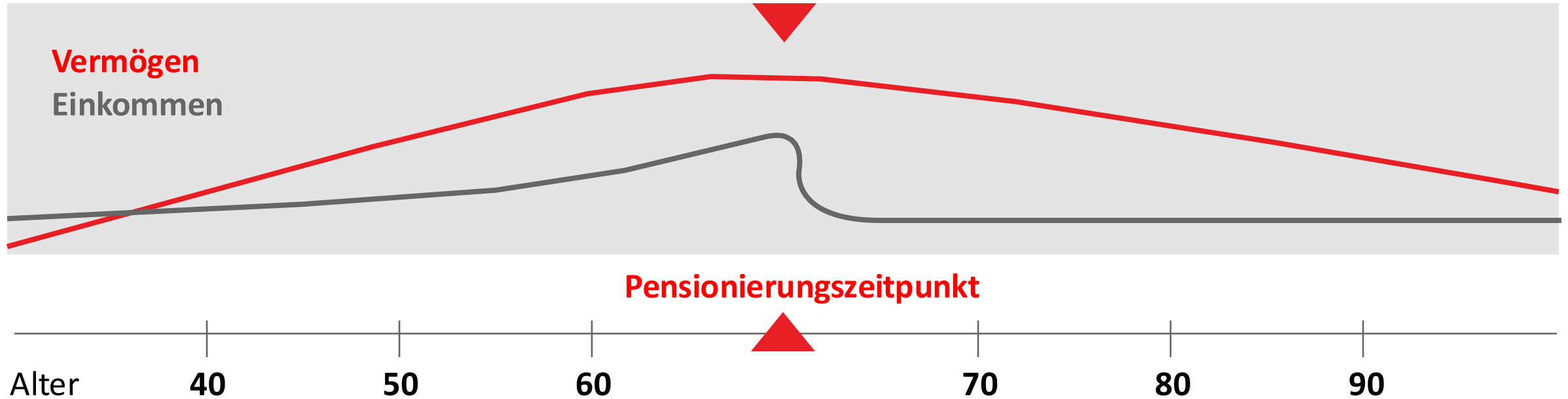
**Was passiert,
wenn mein
Partner nicht
mehr da ist?**

**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

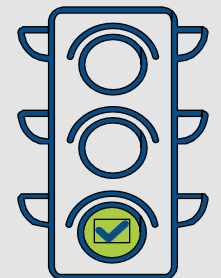
Einkommen:

		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
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.
Erbvorbezug)



Das Eigenheim modernisieren

Vielfältige Chancen einer Modernisierung



Lebenszyklus Immobilien – Beispiele

Was soll wann saniert werden?



Energetisches Modernisieren

Wieviel kostet eine neue Heizung, wieviel eine Wärmedämmung?



Solarthermie 3500.- pro Bewohner

Dach dämmen 200.- /m²

Dach dämmen + decken 350.- /m²

Fenster ersetzen 900.- /m²

Aussenwand dämmen 275.- /m²

Estrich dämmen 200.- /m²

Ersatz Öl-Kessel 25'000.-

Erd-Wärmepumpe 50'000.-

Luft-Wärmepumpe 35'000.-

Fragen Sie uns!

Raiffeisen-Kundenberater und regionale Fachspezialisten für Ihre Anliegen

Ihr Raiffeisen-
Kundenberater

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



Fragen?



Vielen Dank

Sandra Halter-Blättler
Leiterin Geschäftsstelle Kerns
Privatkundenberaterin

T +41 666 79 71
sandra.halter@raiffeisen.ch