

**RAIFFEISEN**

Wohneigentum

**Geben Sie Ihren Träumen  
ein solides Fundament.**





**268'000**

Wohnobjekte in der Schweiz sind von Raiffeisen finanziert.



Über

**1'000**

Raiffeisen-Berater sind Experten bei Fragen rund um Wohneigentum.

**Träumen Sie von einem Einfamilienhaus im Grünen? Von einer Eigentumswohnung mit Seeblick? Oder von einem Loft mitten in der Stadt? Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden schlummert in fast jedem von uns. Denn ein Eigenheim bietet nicht nur mehr Lebensqualität, sondern auch finanzielle Vorteile. Gleichzeitig ist es eine der anspruchsvollsten Entscheidungen im Leben. Wir helfen Ihnen mit persönlicher Beratung bei der Planung und Finanzierung Ihres Vorhabens.**

# Ihre Wünsche und Ziele sind das Fundament.

**Zuerst sollten Sie Ihre konkreten Bedürfnisse festhalten. Dies hilft Ihnen, das ideale Zuhause zu finden und die anstehenden Fragen zu beantworten. Ihr Raiffeisen-Berater unterstützt Sie bei allen Schritten mit Rat und Tat.**

## **Was ist Ihr Wunsch?**

- Ich will ein Eigenheim kaufen.
- Ich will selbst bauen.
- Es darf ein Renovationsobjekt sein.

## **Was ist Ihr Ziel?**

- Ich möchte ein Zuhause ganz nach meinen Vorstellungen gestalten.
- Ich möchte meiner Familie Raum zur Entfaltung geben.
- Ich möchte ein Eigenheim als Geldanlage.
- Ich möchte ein Eigenheim als Altersvorsorge.

Was auch immer Sie vorhaben, welche auch immer Ihre Beweggründe sind: Unsere Beratung macht sich bezahlt, denn beim Erwerb von Wohneigentum handelt es sich um eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in Ihrem Leben. Wir analysieren Ihre aktuelle Situation und zeigen Ihnen konkrete Lösungen auf. Dabei profitieren Sie nicht nur von unserer Kompetenz, sondern auch von unserer Vertrautheit mit dem lokalen Markt. Nicht umsonst wird jede dritte Hypothek bei Raiffeisen abgeschlossen.

# Machen Sie aus Ihrem Traum einen Plan.

**Wo und wie soll Ihr Traum in Erfüllung gehen? Lassen Sie nicht nur alleine die Architektur oder ein günstiges Angebot Ihre Entscheidung beeinflussen, sondern auch die Attraktivität der Gemeinde, die Lage und die Wohn- oder Hausform.**

## Standort und Lage

Der Preis einer Immobilie wird massgeblich durch die Lage bestimmt. Dabei sind Wohn- und Lebensqualität am Ort Ihrer Wahl ebenso zu berücksichtigen wie die Lage im Ort selbst (z.B. Hanglage mit Aussicht, Verkehrsbelastung etc.). Natürlich spielen hier auch persönliche Faktoren wie Arbeitswege und individuelle Vorlieben eine zentrale Rolle. Der Standort bestimmt auch den Wiederverkaufspreis, die Lebenshaltungskosten und die Steuerbelastung.

## Kriterien für die Bewertung

- Immissionen (Lärm, Gerüche, Abgase)
- Besonnung
- Aussicht
- Infrastruktur (Einkauf, Schulen, Verkehrserschliessung)
- Steuerfuss

## Wohn- oder Hausform

Welche Wohn- oder Hausform die richtige ist, hängt von Ihren Wünschen ab. Die Kosten spielen ebenfalls eine grosse Rolle. Eine Auswahl:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Doppel Einfamilienhaus
- Reiheneckhaus
- Reihenmittelhaus
- Terrassenhaus/-wohnung
- Gartenwohnung
- Maisonettewohnung
- Attikawohnung

Informationen zu allen Gemeinden finden Sie unter **[raiffeisen.ch/gemeinde-info](http://raiffeisen.ch/gemeinde-info)**

# Die Architektur der Kosten.

**Bevor Sie Ihr Eigenheim im Detail planen, sollten Sie die finanziellen Auswirkungen kennen. Wir erstellen mit Ihnen einen Kosten- und Finanzierungsplan, um Ihren Kapitalbedarf und Ihre finanzielle Belastung zu berechnen. Denn viele Kosten sind erst auf den zweiten Blick ersichtlich.**

## Anlagekosten

Klären Sie folgende Anlagekosten vor Baubeginn, um Überraschungen zu vermeiden:

- Grundstückskosten (inkl. Erschliessung)
- Gebäudekosten
- Umgebungsarbeiten
- Honorare
- Handänderungssteuer
- Notariats- und Grundbuchgebühren
- Pfanderrichtungskosten
- Vorbereitungsarbeiten
- Gebühren (Baubewilligung, Anschlüsse)
- Bauversicherungen
- Baukreditkosten

## Einmalige Kosten

Denken Sie auch an zusätzliche Aufwände, die nicht in den Anlagekosten enthalten sind:

- Anschaffungen wie Möbel, Werkzeug oder Gartenutensilien
- Umzugskosten
- Einmalige und separate Besteuerung von Vorsorgegeldern
- Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Reserve für Unvorhersehbares





## Wiederkehrende Kosten

Nebst Hypothekenzinsen, Amortisationen sowie Unterhalts- und Nebenkosten (Strom, Wasser oder Reserven für Reparaturen etc.) fallen regelmässig weitere Ausgaben an, die in Ihre Berechnungen einfließen sollten:

## Vermögenssteuer

Ein Eigenheim muss als Teil des Vermögens versteuert werden. Vom Total der Vermögenswerte können die effektiven Schulden wie Hypotheken und Darlehen abgezogen werden. Die Differenz ist als Vermögen zu versteuern.

## Einkommenssteuer

Bei einer selbst bewohnten Liegenschaft ist der Eigenmietwert als Einkommen steuerbar. Dieser Wert wird vom Steueramt unter Berücksichtigung des Marktmietwertes der Liegenschaft festgelegt.

Dagegen können die Hypothekenzinsen und Aufwendungen für werterhaltenden Unterhalt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

## Liegenschafts- und Grundsteuer

Der Vermögenswert einer Liegenschaft wird in vielen Kantonen ein zweites Mal besteuert: mit der Liegenschaftssteuer bzw. Grundsteuer.

## Versicherungsprämien

Zu beachten sind auch die jährlichen Prämien für Ihre Gebäude-, Hausrat- und Lebensversicherung.

# Ein Kostendach, das Sie tragen können.

Die Basis für die Berechnung der Tragbarkeit eines Eigenheims sind die Anlagekosten, das verfügbare Eigenkapital und Ihr Einkommen. Die jährliche Belastung durch Hypothekenzinsen, Amortisationen und Nebenkosten sollte höchstens ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.

## Finanzierungsbeispiel

### Eigenkapital

Mindestens 20% Eigenkapital sollte im Normalfall selbst aufgebracht werden. Das können Ersparnisse, Wertschriften, Vorbezüge von Vorsorgegeldern oder Landbesitz sein.

---

|                                      |              |                    |
|--------------------------------------|--------------|--------------------|
| <b>Anlagekosten / Kaufpreis</b>      | <b>100 %</b> | <b>CHF 650'000</b> |
| Abzüglich Eigenkapital:              | 20%          |                    |
| <hr/>                                |              |                    |
| Ersparnis auf gebundener Vorsorge 3a |              | CHF 40'000         |
| <hr/>                                |              |                    |
| Ersparnisse auf Spar-/Privatkonten   |              | CHF 90'000         |
| <hr/>                                |              |                    |
| <b>Benötigte Finanzierung</b>        | <b>80%</b>   | <b>CHF 520'000</b> |

---

### Baukredit/Hypotheken

Üblicherweise beläuft sich die Bankfinanzierung auf maximal 80% der Anlagekosten oder des Kaufpreises, unterteilt in zwei Hypotheken:

---

|             |                    |             |
|-------------|--------------------|-------------|
| 1. Hypothek | 66 $\frac{2}{3}$ % | CHF 433'000 |
| <hr/>       |                    |             |
| 2. Hypothek | 13 $\frac{1}{3}$ % | CHF 87'000  |

---



## Benötigen Sie zusätzliche Eigenmittel?

Falls Ihr Eigenkapital unter 20 % liegt oder Ihr Einkommen nur knapp reicht, gibt es Möglichkeiten, Ihre Eigenmittel zu erhöhen:

- durch ein Darlehen Dritter,
- eine Schenkung oder einen Erbvorbezug oder
- die Verpfändung von Guthaben aus der Pensionskasse und der 3. Säule.

Mindestens 10 % der Eigenmittel müssen jedoch aus Kontoguthaben oder der 3. Säule stammen.

## Hypothekenzinsen und Amortisationen

Sie machen den grössten Teil Ihrer jährlichen Kosten aus. Durch die Amortisation (Abzahlung der zweiten Hypothek innert 15 Jahren) gleichen Sie die Altersentwertung aus und schaffen Reserven für zukünftige Investitionen. Ausserdem reduzieren Sie Ihre Belastung im Alter, wenn Ihre Einkünfte aus der Rente geringer sein werden als das heutige Einkommen.

## Neben- und Unterhaltskosten

Je nach Alter und Zustand der Immobilie betragen die Neben- und Unterhaltskosten etwa 0,7 bis 1,5 % der Anlagekosten bzw. des Kaufpreises. Es empfiehlt sich, regelmässig Rückstellungen für Renovations- und Erneuerungsarbeiten sowie den Ersatz von Maschinen und Apparaten zu bilden.

Unter [raiffeisen.ch/wohneigentum](https://www.raiffeisen.ch/wohneigentum) können Sie berechnen, ob Ihre finanziellen Mittel für den Kauf oder Bau Ihres Wunschheims ausreichen. Oder finden Sie heraus, wie viel Ihr zukünftiges Heim kosten darf.

# Mit Vorsorgegeldern zu den eigenen vier Wänden.

**Können Sie das benötigte Eigenkapital nicht allein durch Ihre Ersparnisse aufbringen, gibt es die Möglichkeit, einen Teil davon durch Vorbezug oder Verpfändung Ihrer Altersvorsorge zu finanzieren.**

## Vorbezug

Mit dem Kapitalbezug aus der 2. oder 3. Säule können Sie Ihr Eigenkapital erhöhen und zudem von Steuersparmöglichkeiten, zum Beispiel durch Splitting der Auszahlung, profitieren. Sie können das Geld für folgende Zwecke einsetzen:

- für Erwerb und Erstellung von selbst bewohntem Eigentum
- als wertvermehrende oder werterhaltende Investition in Ihr Eigenheim
- als Rückzahlung Ihrer Hypothekenschuld
- für den Erwerb von Anteilscheinen an einer Wohnbaugenossenschaft

Beim Vorbezug beziehen Sie einen Teil Ihres Vorsorgekapitals als Eigenkapital. Dadurch können sich die Leistungen Ihrer Pensionskasse verringern und es können Steuern anfallen.

## Verpfändung

Bei einer Verpfändung bleibt das Kapital in der Pensionskasse oder der gebundenen Vorsorge 3a investiert.

- Es werden keine Mittel bezogen, also werden auch keine Steuern fällig.
- Alters- und Risikoleistung der Pensionskasse bleiben vollumfänglich bestehen, solange kein Vorsorgefall eintritt.

Die Bank kann jederzeit die Auszahlung zur Schuldenreduktion verlangen, zum Beispiel wenn die Zins- und Amortisationszahlungen nicht geleistet werden.

# Hypothekenmodelle, auf die Sie bauen können

**Der optimale Hypotheken-Mix für Sie hängt nicht nur von der Zinssituation, sondern auch von Ihrer persönlichen Einstellung und Risikoneigung ab.**

## **Variable, Fest- oder SARON-Hypothek?**

Grundsätzlich empfiehlt es sich, unterschiedliche Hypothekenmodelle mit verschiedenen Laufzeiten zu mischen. Das bringt den Vorteil, dass nicht bei allen Hypothekentranchen gleichzeitig eine Verlängerung ansteht und Veränderungen bei den Marktzinsen besser ausgeglichen werden können.

## **Wie finde ich meinen optimalen Hypotheken-Mix?**

Ihre Antworten auf die folgenden vier Fragen bilden die Basis für eine auf Sie zugeschnittene Finanzierung. Lassen Sie sich am besten von uns beraten – oder beantworten Sie die Fragen online, indem Sie unter **raiffeisen.ch/wohneigentum** eine Finanzierung berechnen. Hier finden Sie auch Informationen zu den einzelnen Hypothekenmodellen und die aktuellen Zinssätze.

### **Wie wichtig sind für Sie planbare Kosten für Ihr Wohneigentum?**

- unwichtig
- wichtig
- sehr wichtig

### **Erwarten Sie finanzielle Einschränkungen durch weitere grössere Ausgaben?**

- ja
- nein

### **Wie erwarten Sie die zukünftige Zinsentwicklung?**

- sinkend
- gleichbleibend
- steigend

### **Verfolgen Sie persönlich die Zinsentwicklung aktiv mit?**

- ja
- nein

# So bauen Sie Ihre Hypothekenschuld ab.

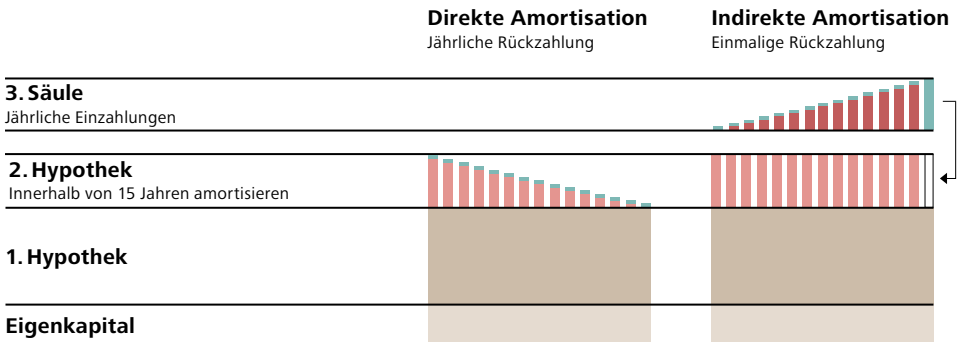
Die 2. Hypothek soll innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt sein. Je nach Ihren Bedürfnissen können Sie die Hypothek direkt oder indirekt amortisieren.

## Direkte Amortisation

Sie begleichen Ihre Hypothekenschuld, indem Sie die Rückzahlungen direkt auf Ihre Hypothek leisten. Mit jeder Zahlung verringert sich Ihre Schuld und somit auch Ihre Zinsbelastung. Das führt zu tieferen steuerlichen Abzügen und damit zu einer Erhöhung Ihrer Einkommenssteuer.

## Indirekte Amortisation

Sie sparen einen vereinbarten Betrag auf einem gebundenen Vorsorgekonto 3a oder mit einer gebundenen Kapitallebensversicherung an. Zu einem vereinbarten Termin wird mit dem angesparten Kapital die Hypothek reduziert. Bis zu diesem Zeitpunkt profitieren Sie vom Abzug der höheren Schuldzinsen bei den Einkommenssteuern. Gleichzeitig nutzen Sie die steuerlichen Vorteile der gebundenen Vorsorge 3a.





# Für mehr Wohnkomfort und weniger Energiekosten.

**Mit einer energetischen Sanierung steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie und sparen Energiekosten. Zudem erhöhen Sie den Komfort und leisten einen Beitrag zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen.**

## Für mehr Energieeffizienz

80% der Immobilien in der Schweiz sind älter als 30 Jahre und verantwortlich für fast die Hälfte des fossilen Energieverbrauchs. Mit der energetischen Immobilienbewertung fördert Raiffeisen die Energieeffizienz und bietet Ihnen einen exklusiven Mehrwert: Ihre Immobilie wird in eine Energieklasse von A–G in Anlehnung an die GEAK-Skala (Gebäudeenergieausweis der Kantone) eingestuft und Sie erfahren, ob eine Sanierung Sinn macht und wie hoch der Kapitalbedarf wäre. Auf Wunsch kann Ihr Berater auch verschiedene Sanierungsszenarien in Bezug auf Wirkung und Investitionsbedarf simulieren.

## Online-Infos:

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

Hier finden Sie umfassende Hilfestellung zum Thema:

- Mit dem Energieeffizienzrechner finden Sie heraus, wie fit Ihr Eigenheim ist
- Die Ratgeber Sanierungsplanung und Sanierungskosten zeigen Ihnen, wie Sie eine Sanierung optimal angehen
- Sie erfahren, welche Baufördergelder zur Verfügung stehen und wie Sie diese richtig beantragen
- Und schlussendlich finden Sie Inspirationen und Geschichten rund um Umbauprojekte

## Sanierung Lilienweg 15

Einsparung  
Energiekosten:  
CHF 1500.-/Jahr



Viele ältere Immobilien liegen in der Energieklasse F. Wenn durch Sanierungsmassnahmen die Klasse C erreicht wird, spart der Besitzer eines durchschnittlichen Einfamilienhauses rund 1500 Franken Energiekosten pro Jahr und steigert zudem den Komfort und den Wert seines Eigenheims.

### **Exklusiv bei Raiffeisen**

Eine Energieeffizienz-Einschätzung inklusive Sanierungsszenarien für Ihr bestehendes oder künftiges Eigenheim. Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrer Raiffeisenbank.

# Sorgen Sie für Sicherheit.

**Die Vorsorge für die Familie und für das Alter ist für viele ein wesentlicher Grund, Wohneigentum zu erwerben. Umso wichtiger ist es, dass Sie sich vor dem Kauf beraten lassen und Ihre Vorsorgesituation analysieren.**

## **Wohneigentum im Konkubinat**

Wenn Sie im Konkubinat leben, ist es besonders wichtig, Ihre Vorsorgesituation zu prüfen. Weil diese Form der Partnerschaft im Gesetz nicht geregelt ist, sollten Sie sich eingehend mit den bestehenden Regelungen von AHV, Pensionskasse und Selbstvorsorge auseinandersetzen und sich über die erbsteuerrechtlichen Bestimmungen informieren.

## **Finanzierung über die Pensionskasse**

Wenn Sie Ihr Wohneigentum mit Geld aus Ihrer Pensionskasse finanzieren, sollten Sie auch eine detaillierte Überprüfung Ihrer Vorsorgesituation vornehmen. Denn ein Vorbezug kann je nach Reglement der Vorsorgeeinrichtung eine Leistungsschmälerung zur Folge haben: Weniger Rente im Invaliditäts- und Todesfall, aber auch im Alter.

Diese finanziellen Risiken können Sie dank unserer Kooperation mit der Mobiliar bei uns absichern. Dabei geht es sowohl um den Schutz Ihres Vermögens als auch Ihres Einkommens.





# Schützen Sie Ihr Glück.

**Damit die Freude an Ihrem Eigenheim lange anhält, sollten Sie sich finanziell absichern. Ihr Raiffeisen-Berater zeigt Ihnen die Risiken auf und erarbeitet einen auf Ihre Bedürfnisse ausgerichteten Lösungsvorschlag.**

## **Absicherung Ihres Vermögens**

Sichern Sie sich mit einer Bau- und privaten Gebäudeversicherung gegen allfällige Schadenfälle in der Bauphase sowie gegen Feuer- und Wasserschäden ab.

## **Absicherung Ihres Einkommens**

Wenn Sie als Folge einer Krankheit oder eines Unfalls nicht oder nur noch eingeschränkt arbeiten können, schützt eine Erwerbsunfähigkeits-Rente Sie und Ihre Familie vor finanziellen Engpässen. Sie können damit Ihren Lebensstandard aufrecht erhalten und Ihre Verpflichtungen weiterhin erfüllen.

## **Sicherheit für Ihre Liebsten**

Mit einer Todesfall-Versicherung stellen Sie sicher, dass Ihre Familie oder Ihr Lebenspartner keine finanziellen Engpässe erleidet und das Eigenheim weiterhin finanzieren und behalten kann.

## **Sicherheit im Alter**

Mit einer Amortisations-Versicherung stellen Sie die finanzielle Tragbarkeit Ihres Eigenheims nach der Pensionierung sicher. Das ausbezahlte Kapital wird für die Reduktion der Hypothek verwendet.

### **Die Mobiliar, unsere Partnerin für Versicherungslösungen**

Die erwähnten Versicherungslösungen werden durch unsere Partnerin Mobiliar erbracht. Dank dieser Partnerschaft erhalten Sie bei uns ein umfassendes Angebot rund um Versicherungen, Vorsorge und Finanzen.



# Persönlich oder online: Wir geben Ihren Träumen ein Zuhause.

**Als führende Bank für Wohneigentum sind wir jederzeit für Sie da – von der Suche nach einem passenden Objekt über die Finanzierung bis zum allfälligen späteren Verkauf Ihres Eigenheims.**

Ein persönliches Gespräch mit uns bringt Klarheit und führt Sie schnell zu Ihrem Ziel. Wenn Sie sich vorgängig selbst orientieren möchten, bieten wir Ihnen online umfassende Informationen.

## **raiffeisen.ch/wohneigentum**

Hier können Sie selbst einen Finanzierungsvorschlag erstellen und eine Hypothek auch online beantragen. Zudem finden Sie alle Informationen zu Hypothekenmodellen und Kosten.

In der Hypopedia lernen Sie die Grundlagen der Finanzierung von Wohneigentum kennen und erfahren, wie die Bank den Marktwert Ihrer Immobilie berechnet. Weitere Themen sind die Tragbarkeitsberechnung, Belehnungshöhe, Amortisation und die Finanzierung von Wohneigentum mit Vorsorgegeldern.

## **RaiffeisenCasa.ch**

Wenn Sie auf der Suche nach Wohneigentum sind, empfehlen wir Ihnen, sich mit einigen wichtigen Themen vertraut zu machen. Unter RaiffeisenCasa.ch finden Sie dazu umfassende Hilfestellung.

- Kostenpunkte beim Hauskauf
- Bedürfnisanalyse und Anforderungen an Ihr zukünftiges Heim
- Checkliste Immobilien-Besichtigung
- Vor- und Nachteile eines Altbaus
- Planung und Kosten einer Sanierung
- Marktwert und Schätzmethode
- Preisverhandlung beim Hauskauf
- Checkliste für Ihren Umzug
- Kaufvertrag und Eigentumsformen
- Vorgehen bei Mängeln und Nachbarschaftsstreitigkeiten
- Wohneigentum vererben
- Trends und Inspirationen für Ihr zukünftiges Zuhause

**Vereinbaren Sie einen Termin  
in Ihrer Raiffeisenbank. Ihr  
persönlicher Berater freut sich  
darauf, mit Ihnen über Ihre  
Wohnträume zu sprechen.**

**Wir machen den Weg frei**