



Wohneigentum

Geben Sie Ihren Träumen ein solides Fundament.

RAIFFEISEN

Wir machen den Weg frei

A man and a woman are sitting on the floor, looking at a large sheet of paper, likely architectural plans or blueprints. The man is pointing at something on the paper, and the woman is looking at it with interest. They are both dressed in business-casual attire.

268'000

Wohnobjekte in der Schweiz
sind von Raiffeisen finanziert.

A man and a young girl are sitting on the floor, reading a book together. The man is pointing at the text in the book, and the girl is looking at it with interest. They are both smiling and appear to be enjoying the activity.

182 Mrd.

Franken beträgt die Summe
aller durch Raiffeisen finanzierten
Hypothesen.

A group of four people (two men and two women) are sitting around a table, looking at a laptop screen. They appear to be in a meeting or a collaborative work environment. One man is pointing at the screen, and the others are looking at it with interest.

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 vorteilhafte finanzielle Aspekte. Gleichzeitig ist es eine der anspruchsvollsten finanziellen Entscheidungen im Leben. Wir helfen Ihnen bei der Planung und Finanzierung Ihres Vorhabens. Mit kompetenter und persönlicher Beratung, lokaler Vertrautheit und Finanzierungslösungen, die auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Ihre Wünsche und Ziele sind das Fundament unserer Beratung.

Damit Ihr Traum zur Realität wird, sollten Sie als Erstes Ihre konkreten Bedürfnisse festhalten. Dies hilft Ihnen, das ideale Zuhause zu finden und die mit dem Erwerb eines Eigenheims 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 auch 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 vierte Hypothek bei Raiffeisen abgeschlossen.

Gemeinsam machen wir aus Ihrem Traum einen Plan.

Wenn Sie sich über Ihre Ziele im Klaren sind, stellt sich die Frage, wo und wie Ihr Traum in Erfüllung gehen soll. Deshalb sollte nicht 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.

Wichtigste 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 und Bedürfnissen ab. Die Kosten spielen ebenfalls eine grosse Rolle.

Auswahl an Wohn- und Hausformen

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

Informationen zu allen Gemeinden finden Sie unter raiffeisen.ch/gemeinde-info und viele nützliche Checklisten auf RaiffeisenCasa.ch

Die Architektur der Kosten.

Bevor Sie Ihr Eigenheim im Detail planen, sollten Sie sich ein klares Bild der finanziellen Auswirkungen machen. Wir erstellen gemeinsam 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. Mindestens 20 % Eigenkapital sollte im Normalfall selbst aufgebracht werden. Die jährliche Belastung durch Hypothekenzinsen, Amortisationen und Nebenkosten sollte höchstens ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.

Finanzierungsbeispiel

Eigenkapital

Ihren Anteil der Anlagekosten können Sie durch Ersparnisse, Wertschriften, Vorbezüge von Vorsorgegeldern oder Landbesitz einbringen.

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

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
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 der zweiten oder dritten Säule zu den eigenen vier Wänden.

Sollten Sie das benötigte Eigenkapital nicht allein durch Ihre Ersparnisse aufbringen können, 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.

Finden Sie ein Hypothekenmodell, auf das Sie bauen können.

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

Variable, Fest- oder Libor-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 selbst unter **[raiffeisen.ch/wohneigentum](https://www.raiffeisen.ch/wohneigentum)** eine Finanzierung berechnen.

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

Informationen zu den einzelnen Hypothekenmodellen und aktuelle Zinssätze finden Sie unter **[raiffeisen.ch/wohneigentum](https://www.raiffeisen.ch/wohneigentum)**

So bauen Sie Ihre Hypothekenschuld ab.

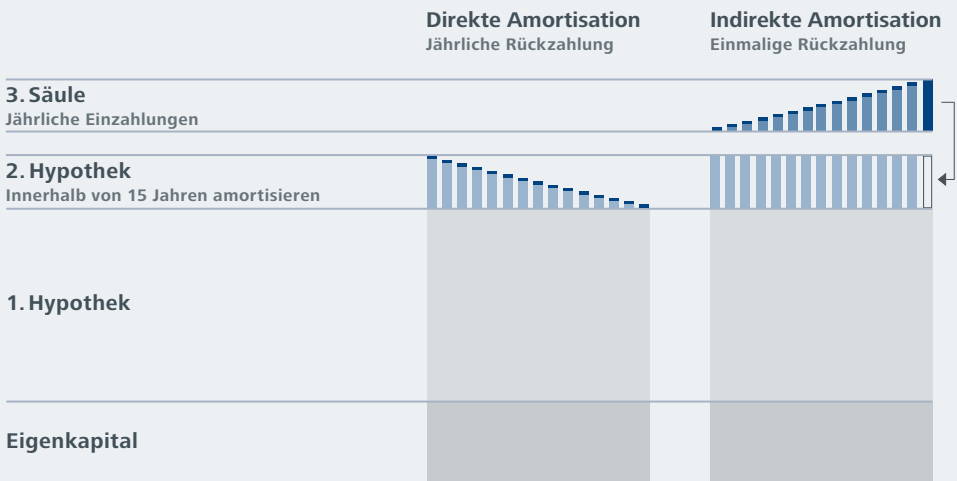
Die 2. Hypothek soll innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt sein. Je nach Ihrer persönlichen Situation und Ihren Bedürfnissen können Sie die Hypothek direkt oder indirekt amortisieren.

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.





Erhalten Sie den Wert Ihrer Immobilie und sparen Sie Energiekosten.

Mit einer energetischen Sanierung steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie und sparen bei den Energiekosten. Zudem erhöhen Sie den Komfort und leisten einen Beitrag zur Reduktion des fossilen Energieverbrauchs. Ihre Raiffeisenbank übernimmt auch die energetische Bewertung der Immobilie und zeigt Ihnen, wie sich verschiedene Sanierungsszenarien auswirken und wie diese finanziert werden können.

Für mehr Energieeffizienz im Wohnbau

80 % der Immobilien in der Schweiz sind älter als 40 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

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

Exklusiv bei Raiffeisen

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



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.

Sorgen Sie für Sicherheit.

Die Vorsorge für die Familie und für das Alter ist für viele Raiffeisen-Kunden ein wichtiges Motiv, um Wohneigentum zu erwerben. Umso wichtiger ist es, dass Sie sich vor dem Kauf beraten lassen und Ihre Vorsorgesituation detailliert und umfassend analysieren. Ebenfalls ist es lohnenswert, sich und seine Liebsten für den Fall der Fälle finanziell abzusichern.

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 unseren Versicherungen 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 die 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.





Ob persönlich vor Ort oder online: Wir geben Ihren Träumen ein Zuhause.

Als führende Bank für Wohneigentumsfinanzierungen sind wir jederzeit für Sie da – von der Suche nach einem passenden Objekt über die Finanzierung und Absicherung 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 umfassende Informationen und Inspirationen.

raiffeisen.ch/wohneigentum

Hier können Sie selbst einen Finanzierungsvorschlag erstellen und eine Hypothek auch online beantragen.

Sie finden alle Informationen zu Hypothekenmodellen und Kosten und erfahren zudem, wie Sie Ihr Wohneigentum für alle Fälle absichern können.

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 beim Kauf 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 in der Familie weitergeben
- Trends und Inspirationen für Ihr zukünftiges Zuhause

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

Weitere Informationen finden Sie unter **[raiffeisen.ch/wohneigentum](https://www.raiffeisen.ch/wohneigentum) und [RaiffeisenCasa.ch](https://www.raiffeisen.ch/raiffeisenCasa)**