



Immer da, wo Zahlen sind.

15

## Wohneigentum

Geben Sie Ihren Träumen ein solides Fundament.

**RAIFFEISEN**

Wir machen den Weg frei



244'000

Wohnobjekte in der Schweiz  
sind von Raiffeisen finanziert.



151 Mrd.

Franken beträgt die Summe  
aller durch Raiffeisen finanzierten  
Hypothesen.



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](https://www.raiffeisen.ch/gemeinde-info) und das passende Eigenheim auf [RaiffeisenCasa.ch](https://www.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 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> %	CHF 433'000
2. Hypothek	13 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %	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://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://raiffeisen.ch/wohneigentum)**

---

# So bauen Sie Ihre Hypothekenschuld ab.

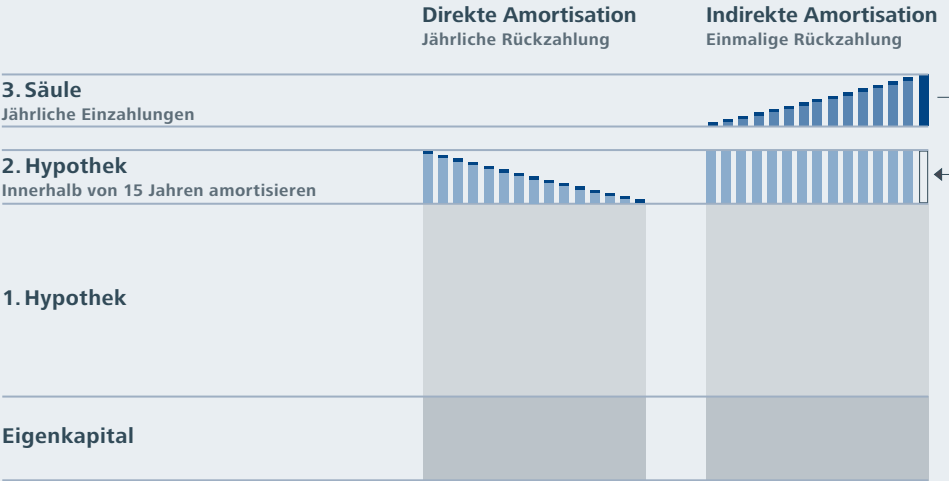
**Die 2. Hypothek soll innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt sein. Je nach Ihrer persönlichen Situation und Ihren Bedürfnissen können Sie die Hypothek direkt oder indirekt amortisieren.**

## 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: [raiffeisen.ch/evalo](https://raiffeisen.ch/evalo)**

Hier finden Sie viele nützliche Informationen zu energetischer Bauweise sowie den Energieeffizienzrechner eVALO. Dieses Analysetool für energetische Sanierungen zeigt Ihnen für Ihre Immobilie

- die möglichen Sanierungsmassnahmen
- die notwendigen Investitionen
- die Fördergelder, die Sie erhalten
- das Sparpotenzial bei den Energiekosten

### **Exklusiv bei Raiffeisen**

Eine Energieeffizienz-Einschätzung inklusive Sanierungsszenarien für Ihr bestehendes oder künftiges Eigenheim. Vereinbaren Sie einen Termin. [raiffeisen.ch/energie-check](https://raiffeisen.ch/energie-check)



Viele ältere Immobilien liegen in der Energieklasse F. Wenn durch Sanierungs-massnahmen die Klasse C erreicht wird, spart der Besitzer eines durchschnitt-lichen 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 verschiedene Informationsquellen.**

## **Handbuch des Bauherrn**

Auf rund 400 Seiten erfahren Sie Wissenswertes zum Thema Bauen, Modernisieren und Finanzieren und erhalten wertvolle Tipps für die erfolgreiche Umsetzung Ihres Vorhabens. Sie erhalten ein Gratis-Exemplar in Ihrer Raiffeisenbank.

## **Hypopedia**

Unter [raiffeisen.ch/wohneigentum](http://raiffeisen.ch/wohneigentum) finden Sie die Hypopedia mit den wichtigsten Grundlagen rund um Wohneigentum und Hypotheken. Sie finden beispielsweise heraus, welche Kosten Sie beim Kauf im Vergleich zur Miete sparen können. Und Sie erfahren, was Sie beim Bauen und Kauf von Wohneigentum beachten müssen, wie eine Bewertung der Liegenschaft erfolgt oder welche rechtlichen Aspekte wichtig sind.

## **RaiffeisenCasa.ch**

Finden Sie Ihr Zuhause auf dem neuen Immobilienmarkt von Raiffeisen. Unter [RaiffeisenCasa.ch](http://RaiffeisenCasa.ch) erhalten Sie nicht nur die gängigen Informationen zu den Verkaufsobjekten, sondern auch Angaben zu allfälligem Sanierungsbedarf, zur Attraktivität des Standorts sowie zu Tragbarkeit und Kosten. Und falls Sie später Ihr Eigenheim wieder verkaufen möchten, können Sie hier gratis inserieren.

---

Unter [raiffeisen.ch/wohneigentum](http://raiffeisen.ch/wohneigentum) können Sie selbst einen Finanzierungsvorschlag erstellen und finden umfassende Informationen zu Hypothekenmodellen, Kosten, Immobilienkauf und -verkauf, energetischem Sanieren und vielem mehr.

---

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

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