

RAIFFEISEN

Wohneigentum

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





Raiffeisen ist die führende Hypothekar-
anbieterin und finanziert über

340'000

Wohnobjekte in der Schweiz.



Über

1'000

Expertinnen und Experten der lokalen
Raiffeisenbanken stehen Ihnen bei
Fragen rund um Wohneigentum zur
Verfügung.

Träumen Sie von einem Einfamilienhaus im Grünen? Von einer Eigentumswohnung mit Seeblick? Oder von einer Loft-Wohnung mitten in der Stadt? Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden schlummert in fast allen 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 und digitalen Hilfsmitteln bei der Planung und Finanzierung Ihres Vorhabens.

Ihre Wünsche und Ziele sind das Fundament.

Mit dem Festhalten Ihrer Bedürfnisse finden Sie das ideale Zuhause. Wir unterstützen Sie bei allen Schritten mit Rat und Tat – von der Suche über die Finanzierung bis zum allfälligen Verkauf.

Was ist Ihr Ziel?

- Ich möchte ein Zuhause ganz nach meinen Vorstellungen gestalten.
- Ich möchte meiner Familie Raum zur Entfaltung geben.
- Ich möchte Wohneigentum als Geldanlage erwerben.
- Ich möchte Wohneigentum als Altersvorsorge erwerben.
- Ich möchte Wohneigentum von der Familie übernehmen.
- Ich möchte besonders ökologisch und nachhaltig wohnen.

Persönliche Beratung

Ein persönliches Gespräch bringt Klarheit und führt Sie ans Ziel. Wenn Sie sich vorgängig selbst orientieren möchten, bieten wir Ihnen umfassende Informationen unter [raiffeisen.ch/wohnen](https://www.raiffeisen.ch/wohnen).

Was 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.

Machen Sie aus Ihrem Traum einen Plan.

Lassen Sie nicht nur die Architektur oder ein günstiges Angebot Ihre Entscheidung beeinflussen. Beachten Sie auch die Attraktivität der Gemeinde, die Lage oder den Typ des Objekts.

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

Wohnungs- und Haustyp

Welcher Wohnungs- oder Haustyp der 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

Unter [raiffeisen.ch/gemeinde-info](https://www.raiffeisen.ch/gemeinde-info) finden Sie Informationen zu Steuern, Immobilienpreisen, Bevölkerung, Infrastruktur und Bauprojekten für Ihre Gemeinde.

Machen Sie sich mit der Architektur der Kosten vertraut.

Um Ihren Kapitalbedarf und Ihre finanzielle Belastung zu berechnen, erstellen wir mit Ihnen einen Kosten- und Finanzierungsplan.

Selbstkosten

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, Werkzeuge oder Gartenutensilien
- Umzugskosten
- Einmalige und separate Besteuerung von Vorsorgegeldern
- Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Reserve für Unvorhersehbares

Nebst den Kosten spielen noch weitere Faktoren eine wichtige Rolle beim Hauskauf. Unter [raiffeisen.ch/beduerfnisanalyse](https://www.raiffeisen.ch/beduerfnisanalyse) finden Sie eine umfassende Checkliste zu Objekt und Umgebung, mit welcher Sie Ihre Bedürfnisse im Fokus behalten.



Wiederkehrende Kosten

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

Einkommenssteuer

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

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.

Liegenschafts- und Grundsteuer

Der Vermögenswert einer Liegenschaft wird in vielen Kantonen ein zweites Mal besteuert: mit der Liegenschaftssteuer bzw. Grundsteuer. Beachten Sie, dass es hier kantonale Unterschiede gibt.

Versicherungsprämien

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

Dagegen können die Hypothekenzinsen und Aufwendungen für werterhaltenden Unterhalt sowie Investitionen in die Energieeffizienz vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Ein Kostendach, das Sie tragen können.

Die Basis für die Berechnung der Tragbarkeit eines Eigenheims sind die Anlagekosten, die verfügbaren Eigenmittel und Ihr Einkommen.

Finanzierungsbeispiel

Eigenmittel

Mindestens 20 Prozent Eigenmittel sollten im Normalfall selbst aufgebracht werden. Das können Ersparnisse, Wertschriften, Vorbezüge von Vorsorgegeldern oder Grundstücke sein.

Anlagekosten/ Kaufpreis	100%	CHF 1'000'000
Abzüglich Eigenmittel	20%	
Ersparnis auf gebun- dener Vorsorge 3a		CHF 75'000
Ersparnisse auf Spar-/Privatkonten		CHF 125'000
Benötigte Finanzierung	80%	CHF 800'000

Hypotheken

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

Benötigte Finanzierung	80%	CHF 800'000
1. Hypothek	66⅔%	CHF 667'000
2. Hypothek	13⅓%	CHF 133'000

Benötigen Sie zusätzliche Eigenmittel?

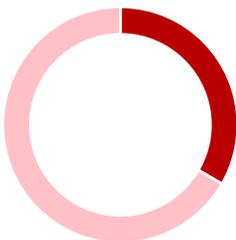
Falls Ihre Eigenmittel unter 20 Prozent liegen oder Ihr Einkommen nur knapp reicht, gibt es Möglichkeiten, Ihre Eigenmittel zu erhöhen:

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

Mindestens 10 Prozent der Eigenmittel müssen aus anderen Vermögenswerten als der Pensionskasse stammen.

Tragbarkeit

Die jährliche Belastung durch Hypothekenzinsen, Amortisationen und Nebenkosten sollte höchstens ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.



max. 33⅓ des jährlichen Einkommens

- Hypothekenzins
- Nebenkosten
- Amortisation

Hypothekenzinsen und Amortisation

Sie machen den grössten Teil Ihrer jährlichen Kosten aus. Durch die Amortisation (Rückzahlung der zweiten Hypothek innert 15 Jahren bzw. bis zur Pensionierung) gleichen Sie die Altersentwertung aus und schaffen Reserven für zukünftige Investitionen. Zudem reduzieren Sie Ihre Belastung im Alter.

Neben- und Unterhaltskosten

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

Unter [raiffeisen.ch/](https://www.raiffeisen.ch/)

hypothekenrechner können Sie herausfinden, wie viel Ihr zukünftiges Zuhause kosten darf. Oder ob Ihre finanziellen Mittel für den Kauf oder Bau Ihres Wunschobjekts ausreichen. Gerne sind wir auch persönlich für Sie da, um Sie bei dieser und weiteren Fragen zu unterstützen.

Mit Vorsorgegeldern zu den eigenen vier Wänden.

Bringen Sie die benötigten Eigenmittel nicht allein durch Ihre Ersparnisse auf, können Sie einen Teil davon durch Vorbezug oder Verpfändung Ihrer Altersvorsorge finanzieren.

Vorbezug

Mit dem Kapitalbezug aus der 2. oder 3. Säule können Sie Ihre Eigenmittel 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 Eigenheim
- 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 Eigenmittel. 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.

Weitere Informationen rund ums Vorsorgen und Absichern finden Sie unter [raiffeisen.ch/vorsorgen](https://www.raiffeisen.ch/vorsorgen).

Hypothekenmodelle, auf die Sie bauen können.

Ihr passendes Kaufobjekt hängt nicht nur von der Zinssituation, sondern auch von Ihrer persönlichen Einstellung und Risikoneigung ab.

Fest-, SARON- oder variable Hypothek?

Grundsätzlich empfiehlt es sich, unterschiedliche Hypothekenmodelle mit verschiedenen Laufzeiten zu kombinieren. 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/hypothekenrechner** 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.

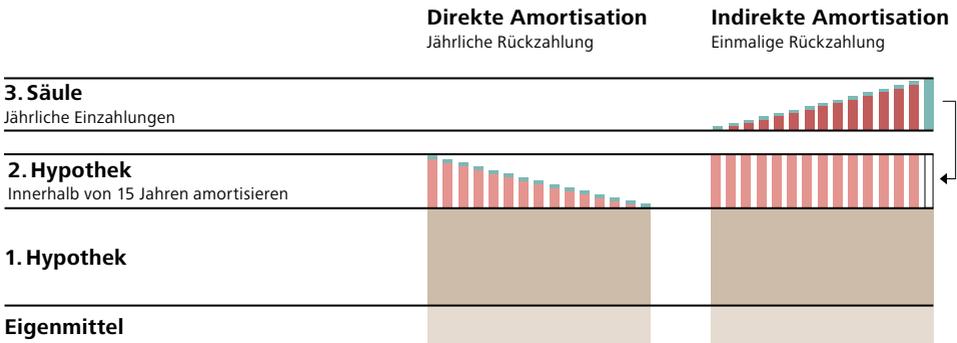
Die 2. Hypothek soll innerhalb von 15 Jahren bzw. bis zur Pensionierung zurückbezahlt sein und kann je nach Bedürfnis direkt oder indirekt amortisiert werden.

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 niedrigeren 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.





Modernisieren Sie Ihr Eigenheim energetisch.

Mit guter Vorbereitung, fachkundiger Beratung und frühzeitiger Planung steigern Sie die Energieeffizienz und Attraktivität Ihrer Immobilie.

Vielfältige Chancen

Wohnimmobilien, die vor mehr als 20 Jahren gebaut wurden, benötigen oft 3- bis 4-mal mehr Energie für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung als neu erstellte oder energetisch modernisierte Immobilien. Deshalb bietet eine energetische Modernisierung grosses Potenzial: Durch die Sanierung der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien senken Sie Energiekosten und CO₂-Emissionen. Gleichzeitig steigern Sie den Wohnkomfort, zum Beispiel durch besseres Raumklima und besseren Schallschutz. Mit einer Modernisierung können Sie den Wohnraum ausserdem an neue Lebenssituationen und veränderte Anforderungen anpassen. So steigern Sie nicht nur die Attraktivität Ihrer Immobilie, sondern machen sie auch fit für die Zukunft und vielseitig nutzbar.

Ihre Vorteile auf einen Blick

1. Wohnkomfort erhöhen

Eine energetische Modernisierung steigert den Wohnkomfort und Ausbaustandard Ihrer Immobilie und schafft ein angenehmes und warmes Wohnklima.

2. Immobilienwert steigern

Durch eine energetische Modernisierung erhalten oder steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie.

3. Fördergelder und Steuervorteile nutzen

Für Ihre energetischen Investitionen können Sie von Fördergeldern und Steuerabzügen profitieren.

4. Energiekosten senken

Eine energetische Modernisierung senkt den Energieverbrauch und spart so Kosten.

5. CO₂-Emissionen reduzieren

Mit einem nachhaltigen Heizsystem reduzieren Sie CO₂-Emissionen. Damit leisten Sie einen Beitrag zum Schutz der Umwelt.



Besonderheiten bei Stockwerkeigentum

Sprechen Sie die Themen «energetische Modernisierung» und «Heizungsersatz» frühzeitig in der Stockwerkeigentümersammlung an, damit sich alle Beteiligten damit auseinandersetzen können.

Unsere Empfehlung: Prüfen Sie, ob der Erneuerungsfonds für die gemeinschaftlichen Bauteile ausreichend finanziert ist und ob eine Investitions- und Modernisierungsplanung vorliegt.

Mehr zum Thema finden Sie über den QR-Code oder den Link raiffeisen.ch/modernisierungs-check.



Sorgen Sie für Sicherheit.

Das Erwerben von Wohneigentum hat oft mit der Vorsorge für die Familie oder für das Alter zu tun. Lassen Sie sich hierfür frühzeitig beraten und analysieren Sie Ihre Vorsorgesituation.

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 erbesteuerrechtlichen 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 Kooperationen mit der Mobiliar und Helvetia bei uns absichern. Dabei geht es sowohl um den Schutz Ihres Vermögens als auch Ihres Einkommens.



Weitere Informationen rund ums Vorsorgen und Absichern finden Sie unter [raiffeisen.ch/vorsorgen](https://www.raiffeisen.ch/vorsorgen).

Schützen Sie Ihr Glück.

Damit die Freude an Ihrem Eigenheim lange anhält, sollten Sie sich finanziell absichern. Wir zeigen Ihnen die Risiken auf und erarbeiten einen auf Ihre Bedürfnisse ausgerichteten Lösungsvorschlag.

Absicherung Ihres Vermögens

Sichern Sie sich mit einer Bau- und privaten Gebäudeversicherung gegen allfällige Schäden 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 aufrechterhalten und Ihre Verpflichtungen weiterhin erfüllen.

Sicherheit für Ihre Liebsten

Mit einer Todesfall-Versicherung stellen Sie sicher, dass Ihre Familie, Ihre Partnerin oder Ihr Partner 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.

Versicherungslösungen bei Raiffeisen

Dank unseren Partnerschaften mit der Mobiliar und Helvetia erhalten Sie bei uns auch ein umfassendes Angebot rund um das Thema Versicherung.



Mit Raiffeisen Immomakler Ihre Immobilie verkaufen.

Wir beraten, begleiten und unterstützen von der ersten Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.

Der nächste Schritt für Ihr Eigenheim

Den Verkauf Ihres Hauses anzugehen, ist eine bedeutende Entscheidung, bei der verschiedene Fragestellungen geklärt werden müssen:

- Möchten Sie Ihr Eigenheim in der Familie weitergeben?
- Zu welchem Zeitpunkt möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?
- Was ist der Marktwert Ihrer Immobilie?
- Möchten Sie Ihre Liegenschaft vor dem Verkauf modernisieren?

Unsere hauseigenen Immobilienmaklerinnen und -makler bieten Ihnen persönliche Unterstützung und Fachwissen, unabhängig davon, ob Sie bereits eine Bankbeziehung zu Raiffeisen haben oder nicht. Sie helfen Ihnen, all Ihre Fragen zu beantworten und Ihre Bedürfnisse abzudecken.

Verkauf Ihres Eigenheims mit Raiffeisen Immomakler

Profitieren Sie beim Verkauf Ihres Eigenheims von der Zusammenarbeit zwischen Raiffeisen Immomakler und den lokalen Raiffeisenbanken – ein reibungsloser Service aus einer Hand.

Raiffeisen Immomakler ist die ideale Partnerin für den Verkauf von Ihrer Immobilie: Lokal verankert, schweizweit vernetzt und mit umfassenden Marktkenntnissen beraten und unterstützen wir Sie passgenau.

Unser Angebot umfasst:

- Verkaufspreisempfehlung
- Vorbereitung für den Verkauf
- Publikation auf verschiedenen Kanälen
- Vermarktung der Immobilie
- Durchführung von Verkaufsabschluss

Interessieren Sie sich für eine Begleitung beim Immobilienverkauf? Lernen Sie das Angebot von Raiffeisen Immomakler kennen: **immo.raiffeisen.ch**.

Vereinbaren Sie einen Termin in Ihrer Raiffeisenbank. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen über Ihre Wohnträume zu sprechen.

Wir machen den Weg frei