

RAIFFEISEN

«Modernisierungen richtig angehen»
Digitaler Event

28. April 2022

Herzlich willkommen! Es begleiten Sie durch diesen Event:



Beat Kämpfen

Architekt und Experte für
Modernisierungen



Pius Vogel

Leiter Privatkunden
Raiffeisenbank
Cham-Steinhausen



Janine Geigele

Moderatorin

Sie haben Fragen?

**Stellen Sie diese einfach in den
Live-Chat.**

**Unsere Experten beantworten
Ihre Fragen live nach den
Referaten.**

A solid red horizontal bar located at the bottom left corner of the slide.

Sanfte Modernisierung: jederzeit möglich

Baujahr 1946

Werterhaltung, Komfort, Energie

- Wärmedämmung
- Fenster
- Erdsonde, Wärmepumpe
- Lüftung
- Photovoltaik
- Minergie



Fundamentale Modernisierung: oft bei Kauf der Liegenschaft

Baujahr ca 1850

Optimierung Nutzung, Komfort, Energie

- Ökologie, Energie
- Dauerhaftigkeit
- Beschränkte Mittel
- Integrierte Solaranlage
- Minergie
- Denkmalschutz



Modernisierung und Erweiterung: oft um Pensionierung

Ausnützung Potenzial Grundstück

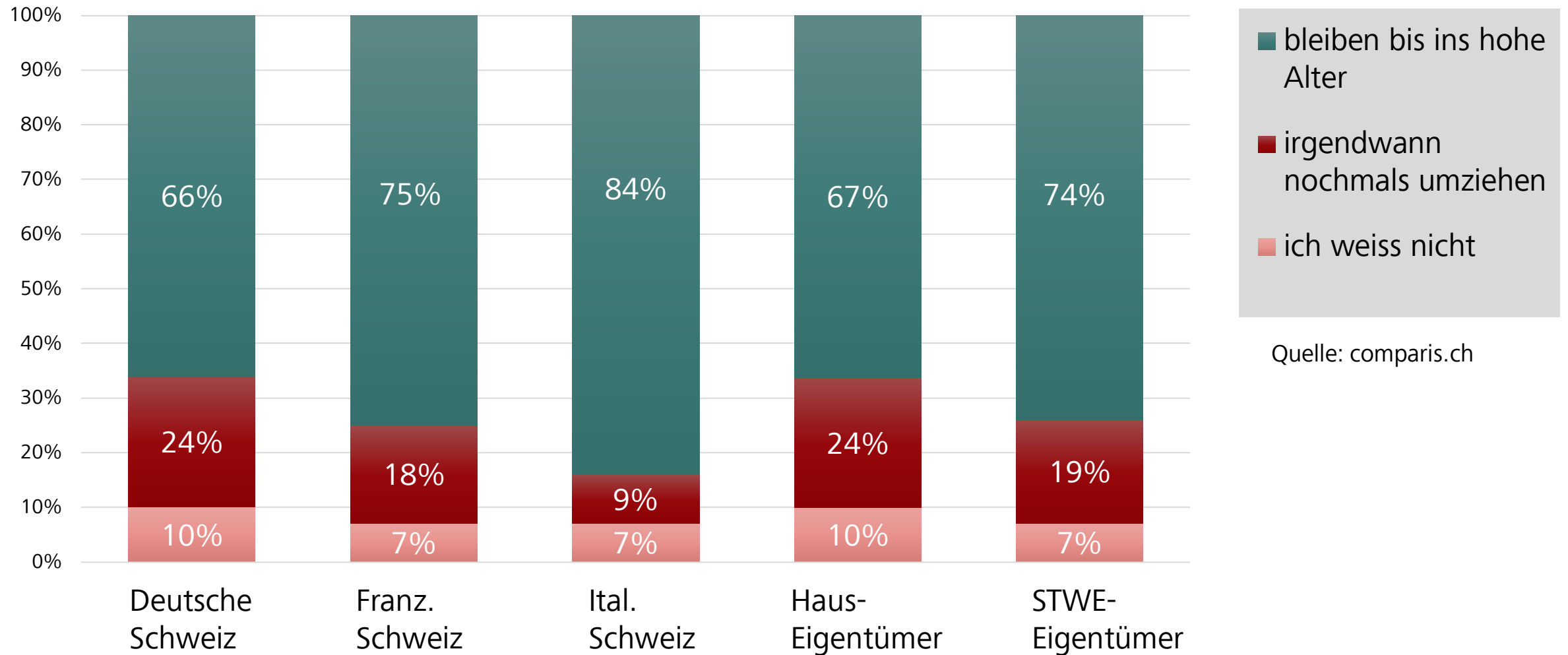
Baujahr 1924

- Zusätzlicher Wohnraum
- Qualität im Vordergrund
- Gemeinsame Technik
- Erdsonde / Wärmepumpe
- Solardach
- Minergie / Minergie-P



Die Treue zum Eigenheim:

Die Mehrheit bleibt bis ins hohe Alter



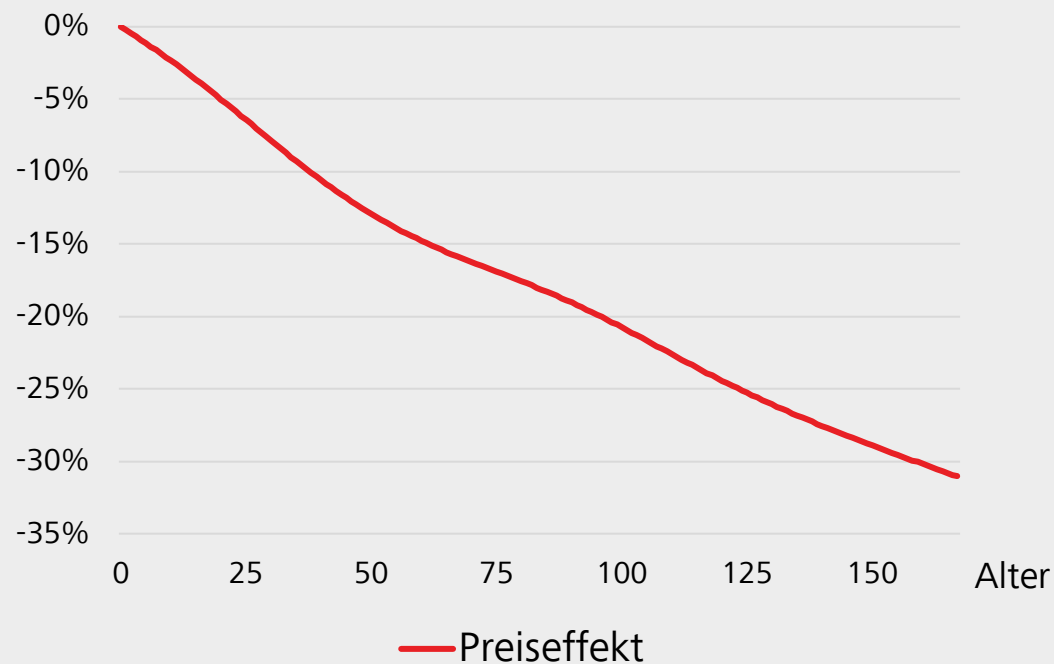
Quelle: comparis.ch

Wohnimmobilien verlieren mit zunehmendem Alter an Wert ...

... ausser sie werden saniert und unterhalten.

Preisabschlag nach Alter Immobilie

(Transaktionspreise Einfamilienhäuser 2016-2020)

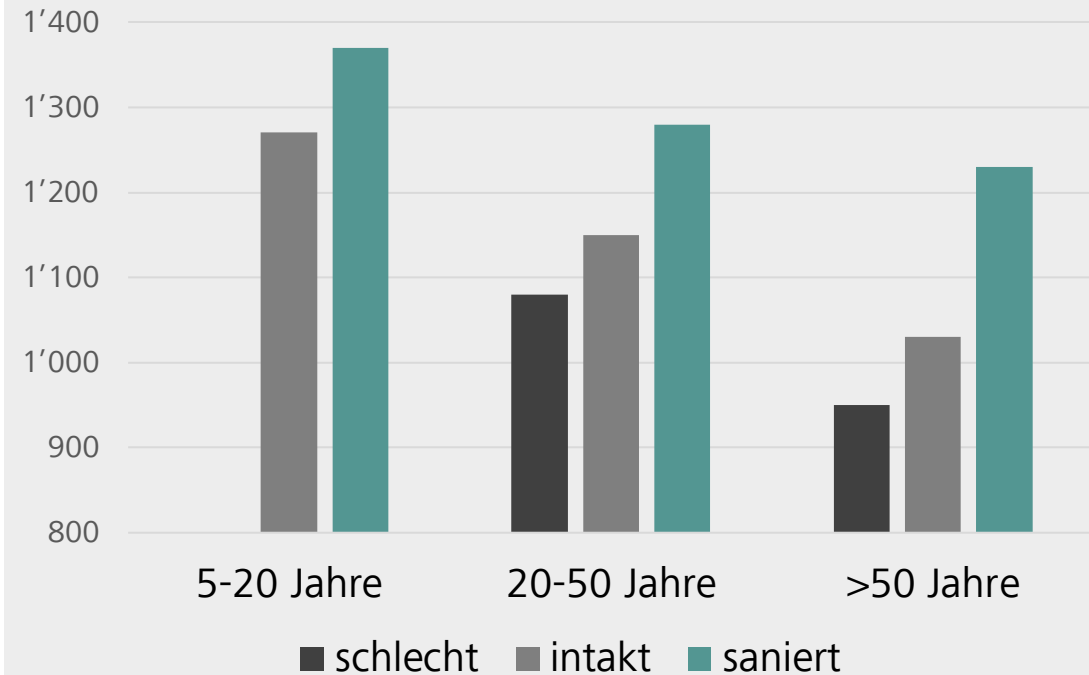


Kontinuierlicher Preiszerfall um rund 2% je 10 Jahre.

Quelle: Raiffeisen Research

Preisunterschiede nach Zustand

Durchschnittlicher Preis (2016-2020), in 1'000 CHF



Bei sanierten Immobilien, spielt das Alter eine geringere Rolle für den Preis. In schlechtem Zustand reduziert sich der Preis mit zunehmenden Alter wesentlich stärker.

Ein Praxisbeispiel

Modernisierung eines Einfamilienhauses in Langendorf SO

Ausgangslage

Schlecht gedämmtes Einfamilienhaus aus den siebziger Jahren

Sanierung

Dämmung der Gebäudehülle, Ersatz Fenster und Ersatz der Ölheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Lüftung (Minergie-Standard)

Reduktion des Energiebedarfs um 70%

Investitionskosten
~ 133'300 Fr.

Förderbeiträge und Steuerabzüge
~ 51'000 Fr.

Einsparung gesamt
~ 41'900 Fr.
(Barwert über 30 Jahre)

Eingesparte Energie- und Betriebskosten
~ 124'200 Fr.
(Barwert über 30 Jahre)

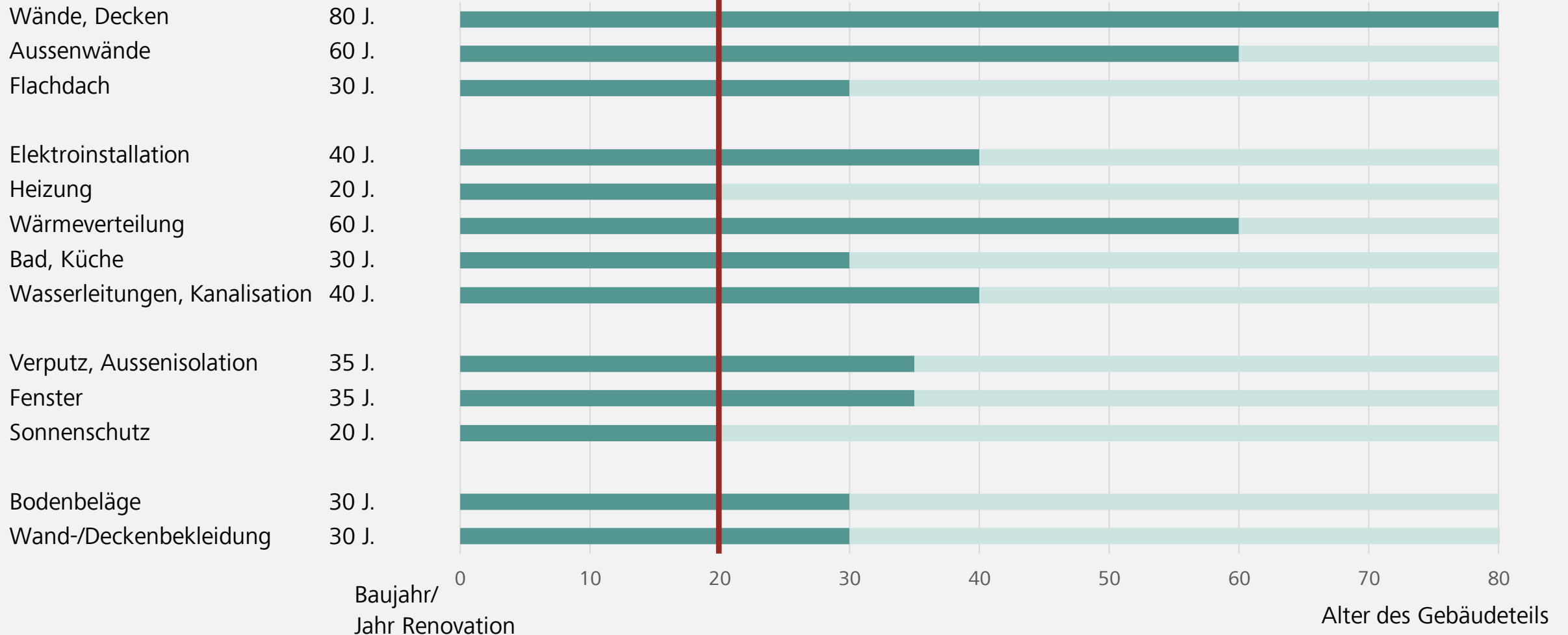
Quelle: Das Gebäudeprogramm

Gebäudeteile haben unterschiedliche Lebensdauer.

Zusammenhänge bei einer Erneuerung sind zu beachten.

Bauteil Lebensdauer

Gebäudeteil überprüfen



Strategische Planung

Totalsanierung in einem Schritt

Baujahr 1946

- Grundrissanpassungen
- Ausnützungsreserve
- Wärmedämmung
- Erdsonde / Wärmepumpe
- Komfortlüftung
- Minergie

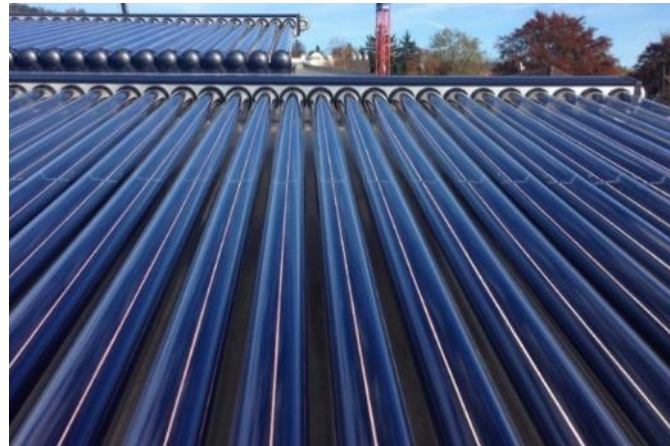


Strategische Planung

Etappierte, sanfte Sanierung

Baujahr 1890

- 2012 Küchen
- 2014 Dach / Fassade
- 2016 Pellets-Solarheizung
- 2018 Einbau Wohnung UG
- 2020 Wohnungen
- Minergie



Erstens: Fassaden und Dach

Baujahr ca 1750

Gesamtheitliche Planung der Gebäudehülle

- GEAK / Beratung Architekt
- Baurecht
- Wärmedämmungen
- Anpassungen Gebäude
- Etappierungen
- Fördergelder



Zweitens: Heizsystem, Küchen und Bäder

Energie- und Techniksysteme

- GEAK / HL- Ingenieur
- Heizsystem
- Sanitärsystem
- Lüftungsanlage
- Fördergelder
- Energiestandard



Umsteigen auf heizen mit erneuerbarer Energie

«Impulsberatung erneuerbar heizen»

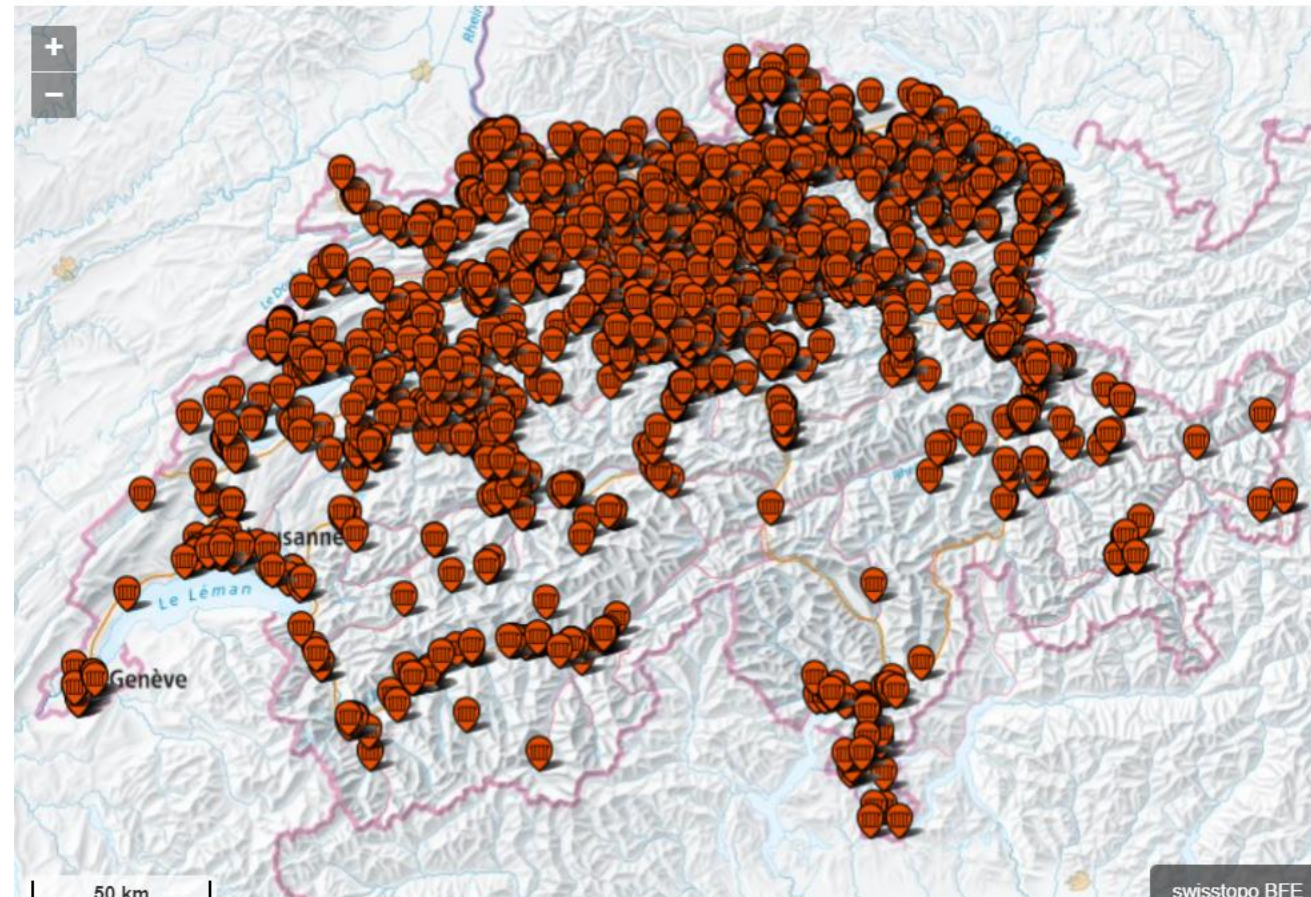
- Kostenlose Beratung Dank Fördergelder des Bundes (seit 1.4.22)
- Rund 2'000 Berater in der ganzen Schweiz
- Empfehlung zum optimalen Heizsystem
- Infos zu Kosten und Fördergelder für den Heizungersatz
- Empfehlung zu allfällig notwendigen Begleitmassnahmen

erneuerbarheizen.ch

PLZ eintragen



SUCHEN



Belehnung, Eigenkapital & Tragbarkeit

Die Grundlagen der Finanzierung – auch bei einer Modernisierung

Beispiel Einfamilienhaus

Kaufpreis	CHF 700'000
Eigenkapital 20%	CHF 150'000
Fremdkapital 80%	CHF 550'000
1. Hypothek	CHF 460'000
2. Hypothek	CHF 90'000

Jährliche Wohnkosten

Kalkulatorischer Zins 5% auf 1. Hypothek	CHF 23'000
Kalkulatorischer Zins 5% auf 2. Hypothek	CHF 4'500
Amortisation 2. Hypothek (innert 15J.)	CHF 6'000
Unterhalt (0.7-1.5% des Kaufpreises)	CHF 7'000
Total Wohnkosten pro Jahr	CHF 40'500
Jährliches Einkommen	CHF 156'000
Tragbarkeit $\leq 33\%$	28%



80

20

33

Sind die relevanten Zahlen.

Wertsteigerung durch Modernisierungsmassnahmen

Auswirkungen auf die Finanzierungsplanung

Beispiel

Ausgangslage Liegenschaft

Verkehrswert vorher	CHF 700'000
Investitionsbedarf	CHF 100'000
davon 50 % wertsteigernd	CHF 50'000
Verkehrswert nachher	CHF 750'000

Finanzierung*

max. 80 % von CHF 750'000	CHF 600'000
bestehende Hypothek	CHF 500'000
Erhöhung Hypothek	CHF 100'000
erforderliche zusätzliche Eigenmittel	<u>CHF 0</u>

* Die dargestellte Finanzierung dient als vereinfachtes Beispiel.
Ihr Kundenberater informiert Sie gerne über Ihre Möglichkeiten.

Überprüfung der Tragbarkeit mit dem Hypothekenrechner

[raiffeisen.ch/
hypothekenrechner](https://raiffeisen.ch/hypothekenrechner)

Hypothekenrechner

Berechnen Sie, ob Ihre finanziellen Mittel für den Kauf oder Bau Ihres Wunschheims ausreichen. Oder finden Sie heraus, wieviel Ihr zukünftiges Heim kosten darf.

Kaufpreis / Total Investitionen

750'000

Eigenkapital

150'000 ✓

Jahreseinkommen

132'509 ✓



Eigenmittel

Ihre Möglichkeiten

Spar- und Anlagegelder,
Sparplan

Säule 3a

Pensionskasse

Modernisierung Einfamilienhaus 1

Komfort, Energie

Baujahr 1960

- Gebäudehülle
- Erdsonde
- Wärmepumpe
- Ausbau
- Bad und Küche



Modernisierung Einfamilienhaus 2

Baujahr 1964

Komfort, Energie, Aufstockung

- Gute Grauenergiebilanz
- 50% neu, 50% renoviert
- Erdsonde / Wärmepumpe
- Lüftungsanlage
- Integrierte PV-Anlage
- Minergie-P



Modernisierung Einfamilienhaus 3

Aus Einfamilienhaus werden 3 Wohnungen

- Intentionen Hauseigentümer
- Elternhaus, Eigentümerin um Pensionierung
- Ökologie wichtig
- Erhalt Garten wichtig
- Emotionaler Wert
- Hoher Renovationsbedarf



Baujahr 1947



Modernisierung Einfamilienhaus 3

Qualitäten des Hauses erhalten und finanzielle Vorsorge

- Finanzielle Absicherung
- EG 4,5 Zi-Wo selbst genutzt
- OG 4,5 Zi-Wo vermietet
- UG 1,5 Zi-Wo vermietet
- Garten wie vorher
- Für lange Zeit unterhaltsfrei



kämpfen zinke + partner



Modernisierungen richtig angehen in 5 Schritten

1. Sich einen **ganzheitlichen Überblick** zum **Zustand** der Immobilie verschaffen. Experten beiziehen.
2. Die **Wünsche** an das zukünftige Zuhause formulieren.
3. **Frühzeitig** mit der Bank die Möglichkeiten einer **Finanzierung klären**.
4. Modernisierung und Finanzierung **in Einklang** bringen (Etapazierungen).
5. Umsetzen und **mehr Freude** am eigenen Zuhause genießen.

Vielen Dank!

RaiffeisenCasa.ch

Hier finden Sie weitere Tipps, Checklisten, Informationen und Inspirationen, die Sie bei der Modernisierung Ihres Eigenheims unterstützen.

