



RAIFFEISEN

«Finanzierung von Sanierungen» Das müssen Sie wissen.

Raiffeisenbank Gampel Raron | Patrick Meichtry

Raiffeisenbank Region Leuk | Christian Studer

Es begrüßen Sie:



Patrick Meichtry
Leiter Individualkundenberatung
Raiffeisenbank Gampel-Raron



Christian Studer
Leiter Firmenkundenberatung
Raiffeisenbank Region Leuk

Die Themen des heutigen Abends

- 1) Wieso lohnt sich eine Modernisierung?
- 2) Wie finanziert man eine Modernisierung?
- 3) Weitere Schritte / Fragen?

**1) Wieso lohnt sich eine
Modernisierung?**

Mehr Wohnkomfort mit einer Modernisierung

- Angenehmeres Raumklima durch die Dämmung der Gebäudehülle
- Reduzierter Unterhalt und optimierte Steuerung dank moderner Gebäudetechnik



Klima schützen

auch für künftige Generationen

- Eine bessere Dämmung reduziert den CO₂-Ausstoss einer fossil betriebenen Heizung um **bis zu 50%**
- Erfolgt ein Umstieg auf heizen mit erneuerbaren Energien, lassen sich die Emissionen **auf Null** reduzieren



Tiefere Kosten und mehr Wirtschaftlichkeit

Über die gesamte Lebensdauer betrachtet, lohnen sich energetische Sanierungen auch finanziell.

- Deutlich tiefere Energiekosten durch mehr Energieeffizienz
- Von Fördergeldern und Steuereinsparungen profitieren
- Werterhalt oder auch Wertsteigerung der Liegenschaft und damit des eigenen Vermögens



Sanierungen lohnen sich auch auch für Vermieter/innen

- Tiefere Wechselrate und höhere Attraktivität der Wohnung auf dem Markt
- Werterhaltung oder gar Wertsteigerung der Liegenschaft
- Überwälzung der wertvermehrenden Sanierungskosten auf die Mieterschaft ist möglich
- Im Gegenzug Reduktion der Nebenkosten für die Mieterschaft



Wertverlust vermeiden mit einer Modernisierung

Revidiertes CO2-Gesetz

- Strengere Vorschriften für CO2-Ausstoss von Gebäuden
- Erhöhung der CO2-Abgabe auf Brennstoffen
- Liegenschaften mit Öl- oder Gasheizungen verlieren an Attraktivität und dadurch an Wert
- Wertverlust von energetisch nicht sanierten Liegenschaften

« Wer nicht saniert oder weiterhin auf eine Öl- bzw. Gasheizung setzt, könnte in Zukunft eine Wertminderung seiner Immobilie erfahren. »

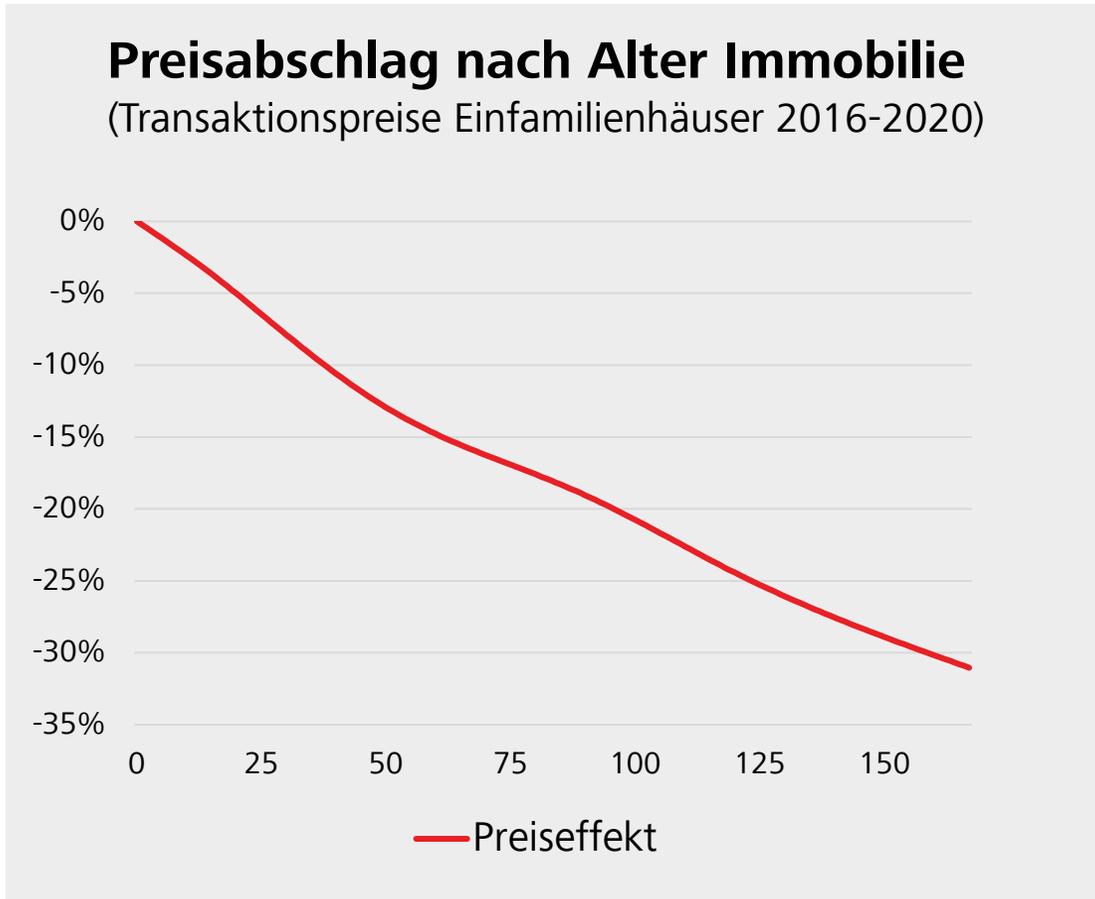
Dr. Mario Cavigelli

Präsident der
Konferenz Kantonalen
Energiedirektoren (EnDK)



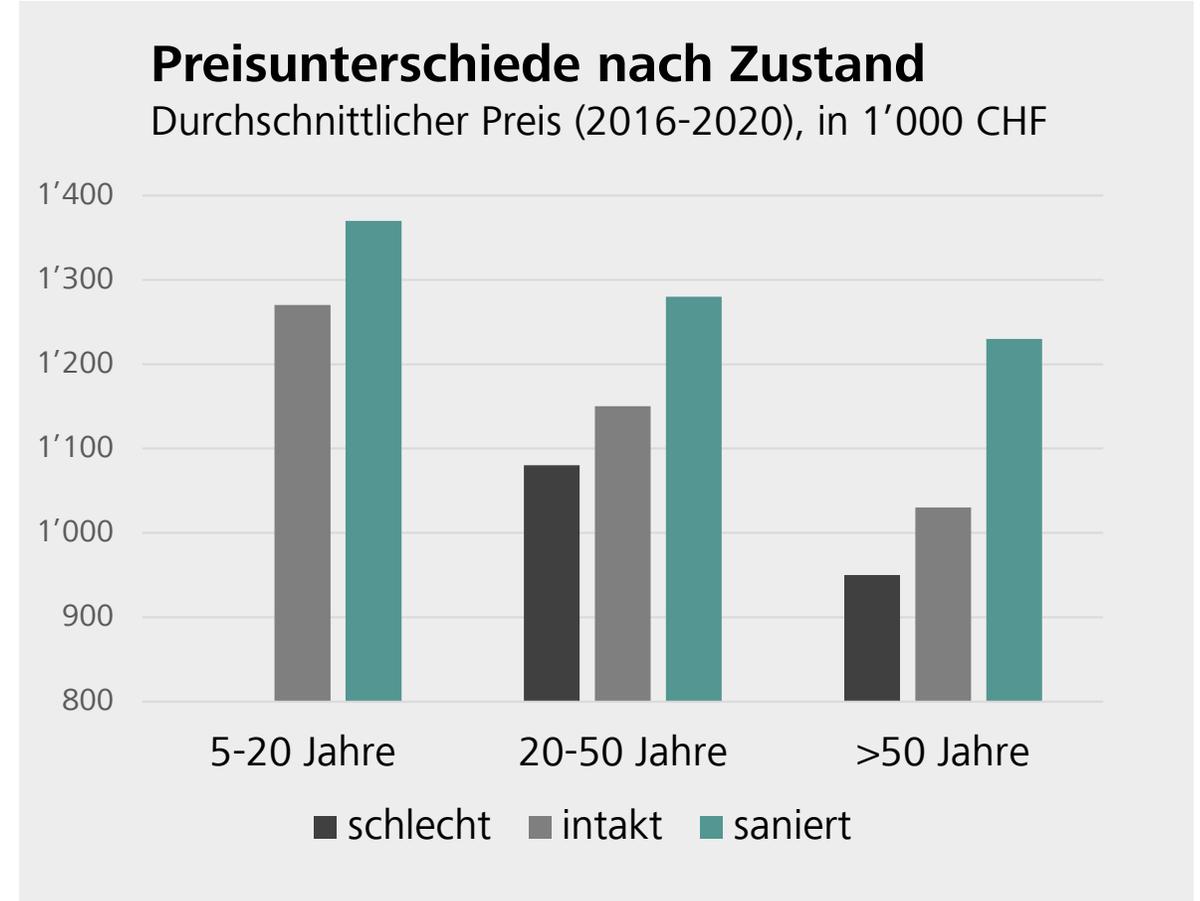
Wohnimmobilien verlieren mit zunehmendem Alter an Wert ...

... ausser sie werden saniert und unterhalten.



Kontinuierlicher Preiszerfall um rund 2% je 10 Jahre.

Quelle: Raiffeisen Research



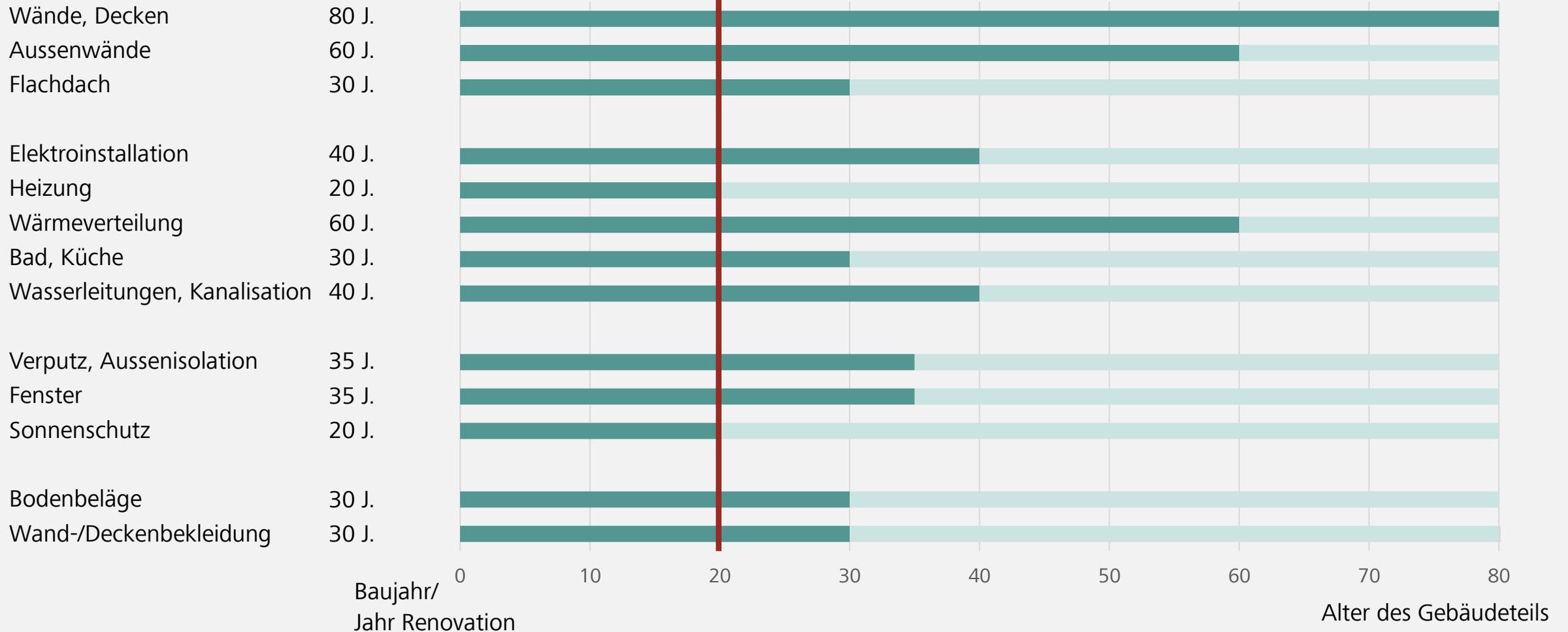
Bei sanierten Immobilien, spielt das Alter eine geringere Rolle für den Preis. In schlechtem Zustand reduziert sich der Preis mit zunehmenden Alter wesentlich stärker.

Gebäudeteile haben unterschiedliche Lebensdauer.

Zusammenhänge bei einer Erneuerung sind zu beachten.

Bauteil Lebensdauer

Gebäudeteil überprüfen



2) Wie finanziert man eine Modernisierung?



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 15 J.)	CHF 6'000
Unterhalt (0.70 - 1.5% des Kaufpreises)	CHF 7'000
Total Wohnkosten pro Jahr	CHF 40'500
Jährliches Einkommen	CHF 130'000
Tragbarkeit ≤ 33%	31%



80

20

33

Sind die relevanten Zahlen.

Wertsteigerung durch Modernisierungsmassnahmen

Auswirkungen auf die Finanzierungsplanung

Beispiel 1

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.

Wertsteigerung durch Modernisierungsmassnahmen

Auswirkungen auf die Finanzierungsplanung

Beispiel 2

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 550'000
Erhöhung Hypothek	CHF 50'000
erforderliche zusätzliche Eigenmittel	<u>CHF 50'000</u>

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



Eigenmittel Ihre Möglichkeiten

Spar- und Anlagegelder,
Sparplan

Säule 3a

Pensionskasse

Freiwilliger Sparplan

Vorsorge nicht nur für energetische Modernisierung

Vorsorgen für zukünftige
höhere Zinsen



Vorsorgen für Tragbarkeit
im Alter



Vorsorgen für unerwartete
Renovierungen / Investitionen



Belehnung, Eigenkapital & Tragbarkeit

Die Grundlagen der Finanzierung – auch bei einer Modernisierung

Beispiel Mehrfamilienhaus – gemeinschaftlich genutzte Teile

Sanierungskosten	CHF 300'000
Erneuerungsfonds \geq 40%	CHF 125'000
Bankfinanzierung	CHF 175'000

Beschluss der Eigentümerversammlung notwendig

Jährliche Kosten

Kalkulatorischer Zins 5%	CHF 8'750
Amortisation (\leq 7 Jahren)	CHF 25'000
Mindestbedarf	CHF 33'750
Notwendige Beitragserhöhung pro Jahr zur Finanzierung	CHF 35'000
Überschuss zu Gunsten Erneuerungsfonds	

40
7

Sind die relevanten Zahlen.



Wertsteigerung durch Modernisierungsmassnahmen

Auswirkungen auf die Finanzierungsplanung

Beispiel

Verwendung Beitragserhöhung

Jahr	Kredit	Beitragserhöhung	Zinsen (3%)	Amortisation	Einlage Erneuerungsfonds
1	CHF 175'000.00	CHF 35'000.00	CHF 5'250.00	CHF 25'000.00	CHF 4'750.00
2	CHF 150'000.00	CHF 35'000.00	CHF 4'500.00	CHF 25'000.00	CHF 5'500.00
3	CHF 125'000.00	CHF 35'000.00	CHF 3'750.00	CHF 25'000.00	CHF 6'250.00
4	CHF 100'000.00	CHF 35'000.00	CHF 3'000.00	CHF 25'000.00	CHF 7'000.00
5	CHF 75'000.00	CHF 35'000.00	CHF 2'250.00	CHF 25'000.00	CHF 7'750.00
6	CHF 50'000.00	CHF 35'000.00	CHF 1'500.00	CHF 25'000.00	CHF 8'500.00
7	CHF 25'000.00	CHF 35'000.00	CHF 750.00	CHF 25'000.00	CHF 9'250.00

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



Eigenmittel / Besonderheiten Mehrfamilienhaus

Einlage aus Privatvermögen

Erneuerungsfonds

min. 0.40% des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr

Kapital gehört zum
Gemeinschaftsvermögen

Steuerliche Vorteile

3) Weitere Schritte / Fragen?



Weitere Schritte

Wichtig: immer vor Baubeginn!

1.

**Energieberatung
einholen**



Liefert als
Entscheidungsgrundlage
Empfehlungen für die
Modernisierung

2.

**Sanierungs- und
Finanzierungs-
konzept erstellen**



Eine gute Planung
vermeidet Fehl-
investitionen und sichert
die Finanzierung

3.

**Fördergelder
beantragen**



Sobald das Konzept
steht, auf jeden Fall
vor Baubeginn

4.

Sanieren



Umsetzung
der Sanierung

5.

**Fördergelder
erhalten**



Auszahlung der
Fördergelder nach
Abschlussprüfung



Die wichtigsten Take-Aways: Modernisierungen 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 (Etappierungen).
5. Umsetzen und **mehr Freude** am eigenen Zuhause genießen.

A photograph of a person's hands holding a small green plant in soil. The background is blurred, showing what appears to be a window or a wall. The overall image is used as a background for the advertisement.

RAIFFEISEN

Gutschein für Ihre Modernisierungsberatung

Bei einer Modernisierung/Sanierung Ihres Wohnobjektes mit Finanzierung über Raiffeisen, erstatten wir Ihnen CHF 200.- für Ihre Modernisierungsberatung bei energieregionleuk zurück.

Gültig bei Raiffeisen Region Leuk & Raiffeisen Gampel-Raron

Jetzt
CHF 200.-
sparen!

Fragen?

Vielen Dank

Patrick Meichtry
Leiter Individualkundenberatung

T +41 27 933 13 54
patrick.meichtry@raiffeisen.ch
Bahnhofstrasse 21
3945 Gampel
raiffeisen.ch/gampel-raron

Christian Studer
Leiter Firmenkundenberatung

T +41 27 474 61 49
christian.studer@raiffeisen.ch
Bahnhofstrasse 2
3952 Susten
raiffeisen.ch/region-leuk