



VZ VermögensZentrum

Hier sind Sie gut beraten.



Präsentation

Finanzierung von Einfamilienhäusern

04. November 2021

Pensionierungsplanung
Steuerberatung
Hypothekarberatung
Nachlassplanung
Vermögensverwaltung

VZ VermögensZentrum AG

Gotthardstrasse 6

8002 Zürich

Telefon 044 207 27 27

Fax 044 207 27 28

vermoegenszentrum.ch



Adrian Wenger

Adrian Wenger ist seit 1999 für die VZ Gruppe tätig. In seiner Funktion als Leiter Key Clients Hypotheken ist er Mitglied der Geschäftsleitung der HypothekenZentrum AG (100% Tochter der VZ Holding). Er berät Kundinnen und Kunden mit anspruchsvollen Finanzfragen und referiert regelmässig an öffentlichen und firmen-internen Seminaren.

Sanierungen aus der Sicht des Kreditgebers



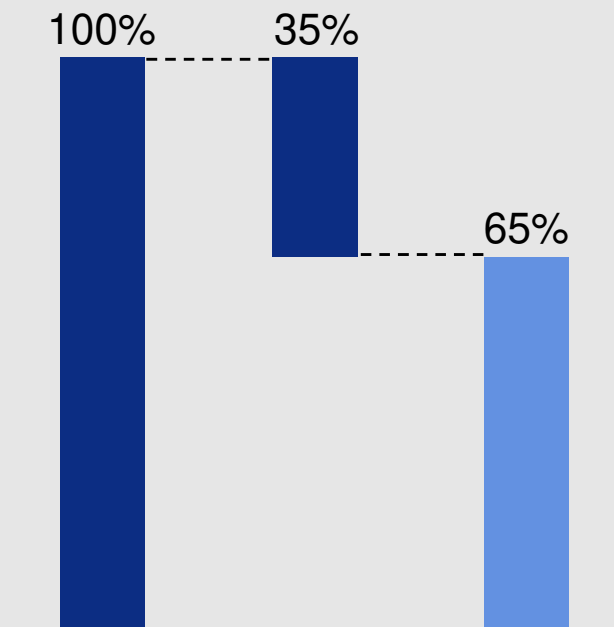
- Umbauten = Risiko
- Investition \neq Wertzuwachs
- Hypoerhöhung = Neuprüfung

Warum doch?

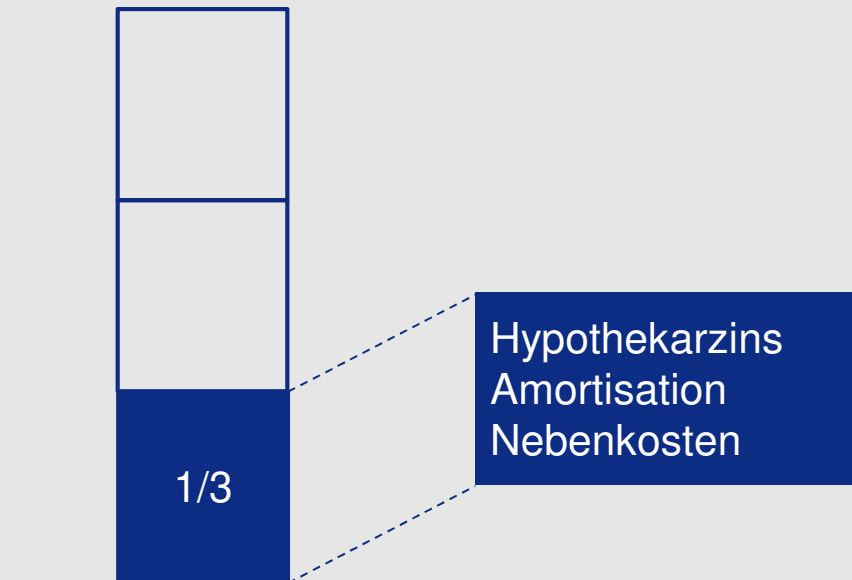
- Die effektiven Kosten sinken langfristig
- Steuervorteile subventionieren die Investition
- Verkaufswert der Immobilie steigt
- Hypothekarzinsen sind extrem niedrig

Faustregeln bei der Finanzierung

Faustregel 1: Mindestens 20% Eigenkapital



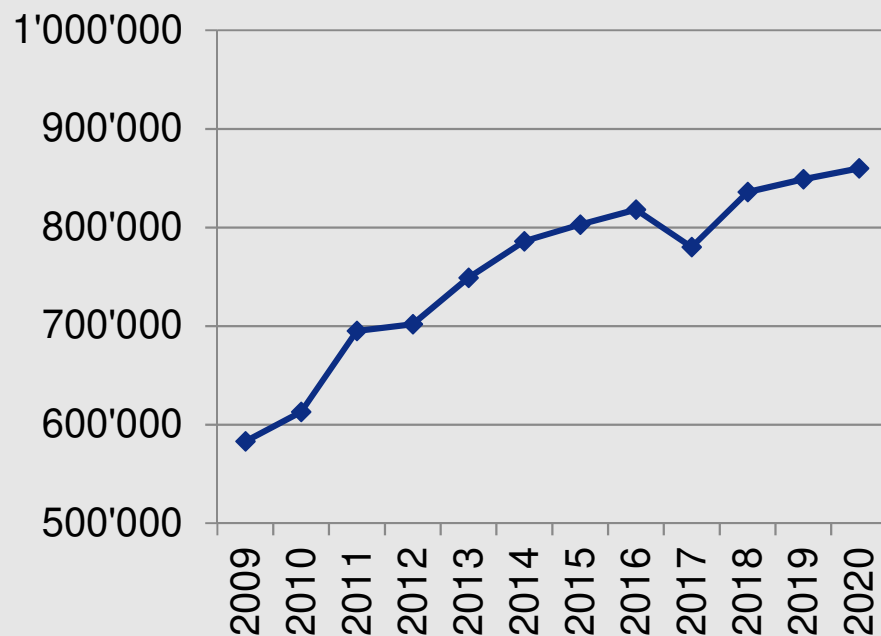
Faustregel 2: Wohnkosten = 1/3 des Einkommens



Zwei Beispiele für Preisentwicklungen

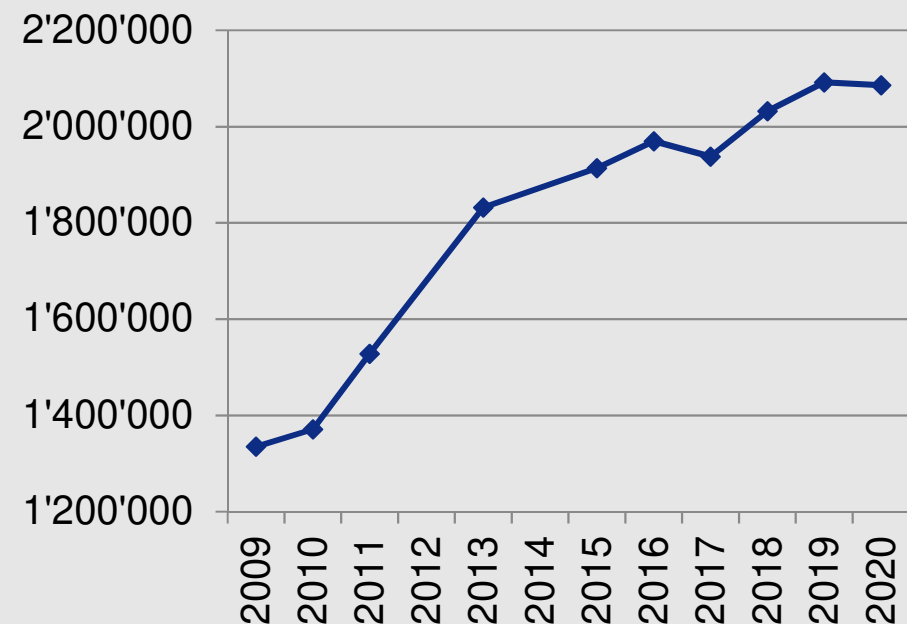
Wohnung in Winterthur

| | |
|-----------------------------------|------|
| Baujahr Objekt | 1994 |
| Nettowohnfläche [m ²] | 119 |
| Zimmeranzahl | 5.5 |



Einfamilienhaus in Winterthur

| | |
|--|-------|
| Zimmeranzahl | 7.5 |
| Baujahr | 1980 |
| Nettowohnfläche [m ²] | 195 |
| Grundstücksfläche [m ²] | 760 |
| Gebäudevolumen [m ³] gem. GV | 1'277 |



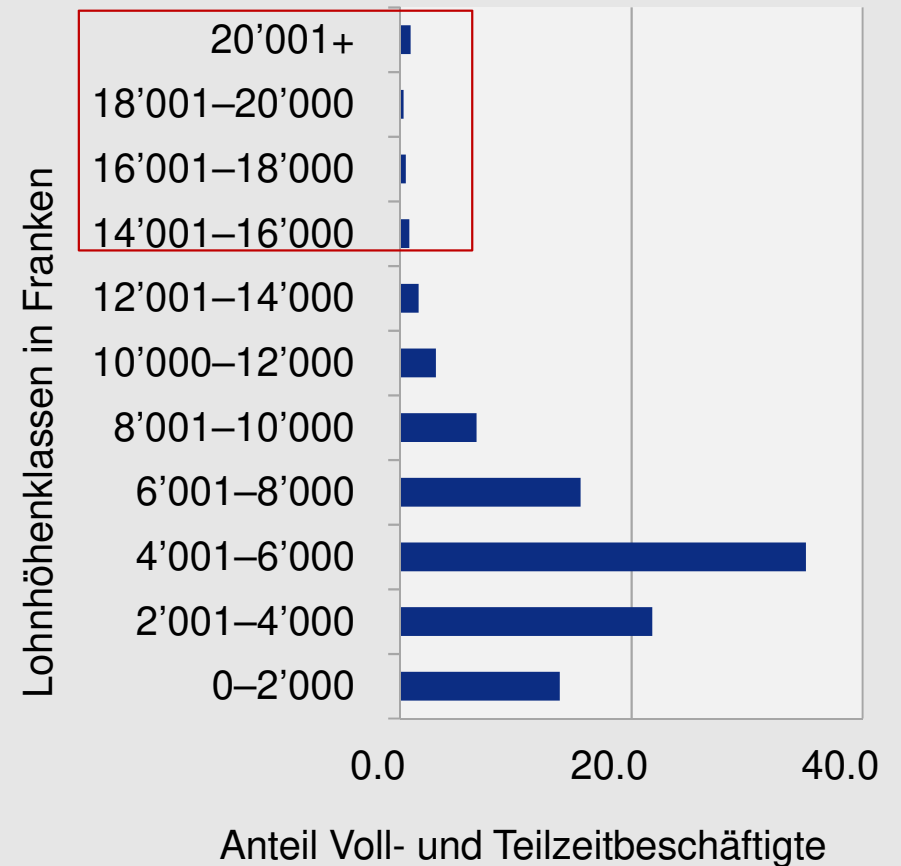
- Die energetische Sanierung der Immobilie lohnt sich!
- Zur Finanzierung können Hypotheken (dank steigenden Werten) erhöht werden.
- Die Tragbarkeitsrechnung stellt aber ein Problem dar!

Zwischenfazit

Rechenbeispiel mit einem Objektwert von 1.8 Mio. Franken

| Anteil an Eigenkapital | Eigenkapital in Franken | Notwendiges Einkommen in Franken |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 20% | 360'000 | 324'000 (inkl. Amo) |
| 35% | 630'000 | 229'500 |
| 50% | 900'000 | 189'000 |
| 65% | 1'170'000 | 148'500 |
| 80% | 1'440'000 | 108'000 |
| 100% | 1'800'000 | 54'000 |

Gemäss Bankenregel:
 Hypothek x 5% Zins
 Kaufpreis x 1% für die Nebenkosten



Lösungen für Tragbarkeitsprobleme

| Vor Pensionierung | Vor Pensionierung | Nach Pensionierung |
|--|-------------------|--------------------|
| Gesamtes Einkommen (inkl. variable Teile) angeben. | ✓ | |
| Solidarhaftung von Miteigentümern und/oder Ehegatten | ✓ | ✓ |
| Vermögenserträge von den Wohnkosten abziehen | ✓ | ✓ |
| Unbenutzte Räume umnutzen und vermieten | ✓ | ✓ |
| Vermögen als Einkommen verzehren | | ✓ |
| Zinsen auf einem Sperrkonto sicherstellen | | ✓ |

- Die Entwicklung an den Immobilienmärkten sind für Eigentümer spannend
- Die Belehnungen sind tief! Erhöhungen sind problemlos.
- Die Einkommen hinken der Entwicklung hinterher!

Tragbarkeitsprobleme sind meist lösbar! Aber es braucht Initiative und durchdachte Lösungen.



VZ VermögensZentrum

Hier sind Sie gut beraten.