



VZ VermögensZentrum

Hier sind Sie gut beraten.



Finanzierung von Sanierungsprojekten

Gebäudesanierung + Heizungersatz

27. Februar 2019

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

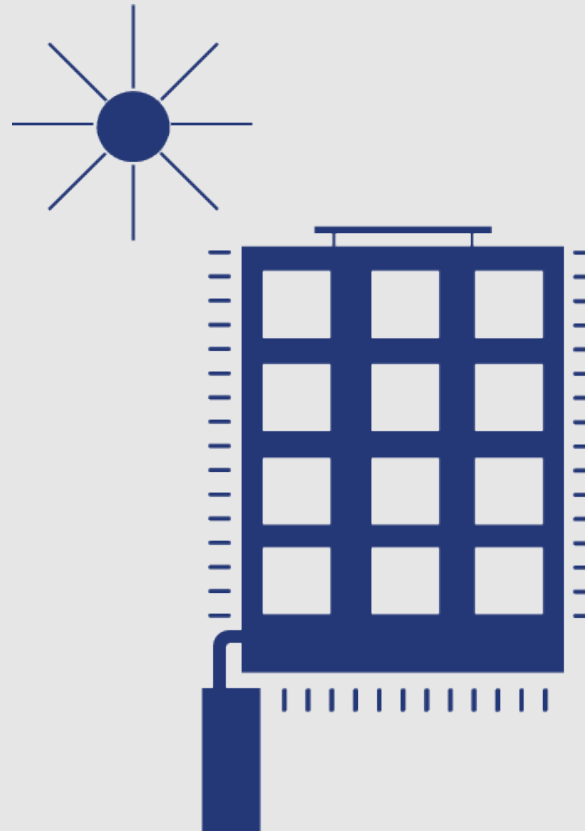
Adrian Wenger ist seit 1999 für die VZ Gruppe tätig. In seiner Funktion als Leiter Key Clients Hypotheken ist er Mitglied der Geschäftsleitung der HypothekenZentrum AG (100% Tochter der VZ Holding). Er berät Kundinnen und Kunden mit anspruchsvollen Finanzfragen und referiert regelmässig an öffentlichen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

Sanierungen aus der Sicht des Eigentümers

❶ Kosten/Nutzen

❷ Vermietbarkeit

- Wohnkomfort
- Erscheinungsbild
- Zeitgeist



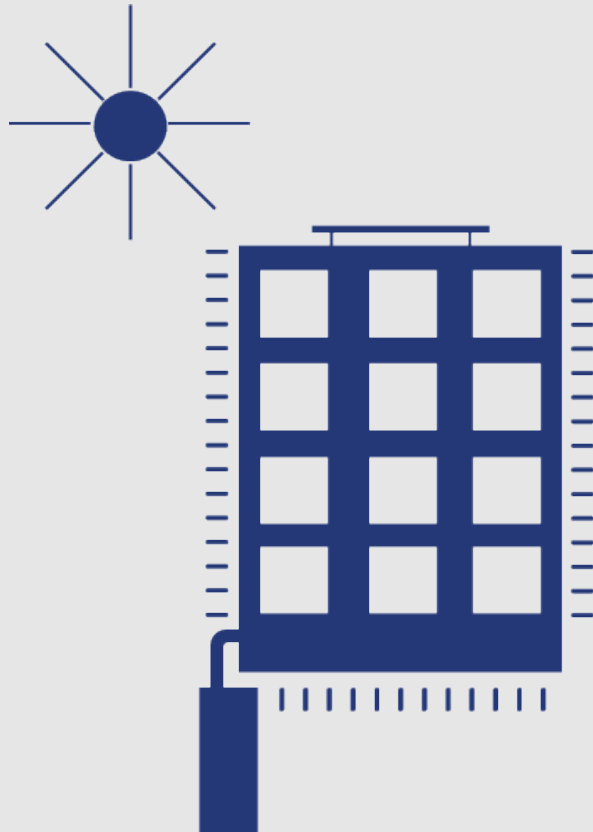
❸ Cash Management

- Sparen (abschreiben)
- Fremdfinanzieren

❹ Steuern

- «Subvention»
- Timing

Sanierungen aus der Sicht des Kreditgebers

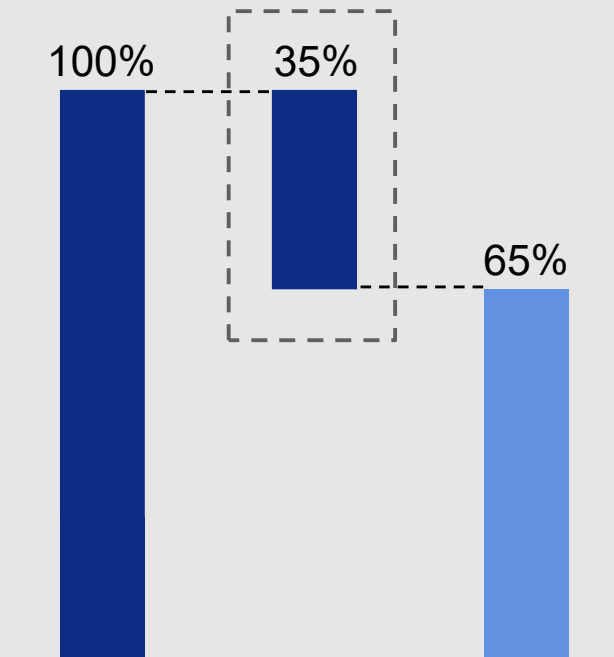


- ❶ Investition \neq Wertzuwachs
- ❷ Umbauten = Risiko
- ❸ Hypoerhöhung = Neuprüfung

Faustregeln bei der Finanzierung von Renditeimmobilien



Faustregel 1: Mindestens «20%» Eigenkapital



Faustregel 2: Cash Flow ist positiv

Zinsen (Hypothek x 5%)

Amortisation (Hypothek x 1%)

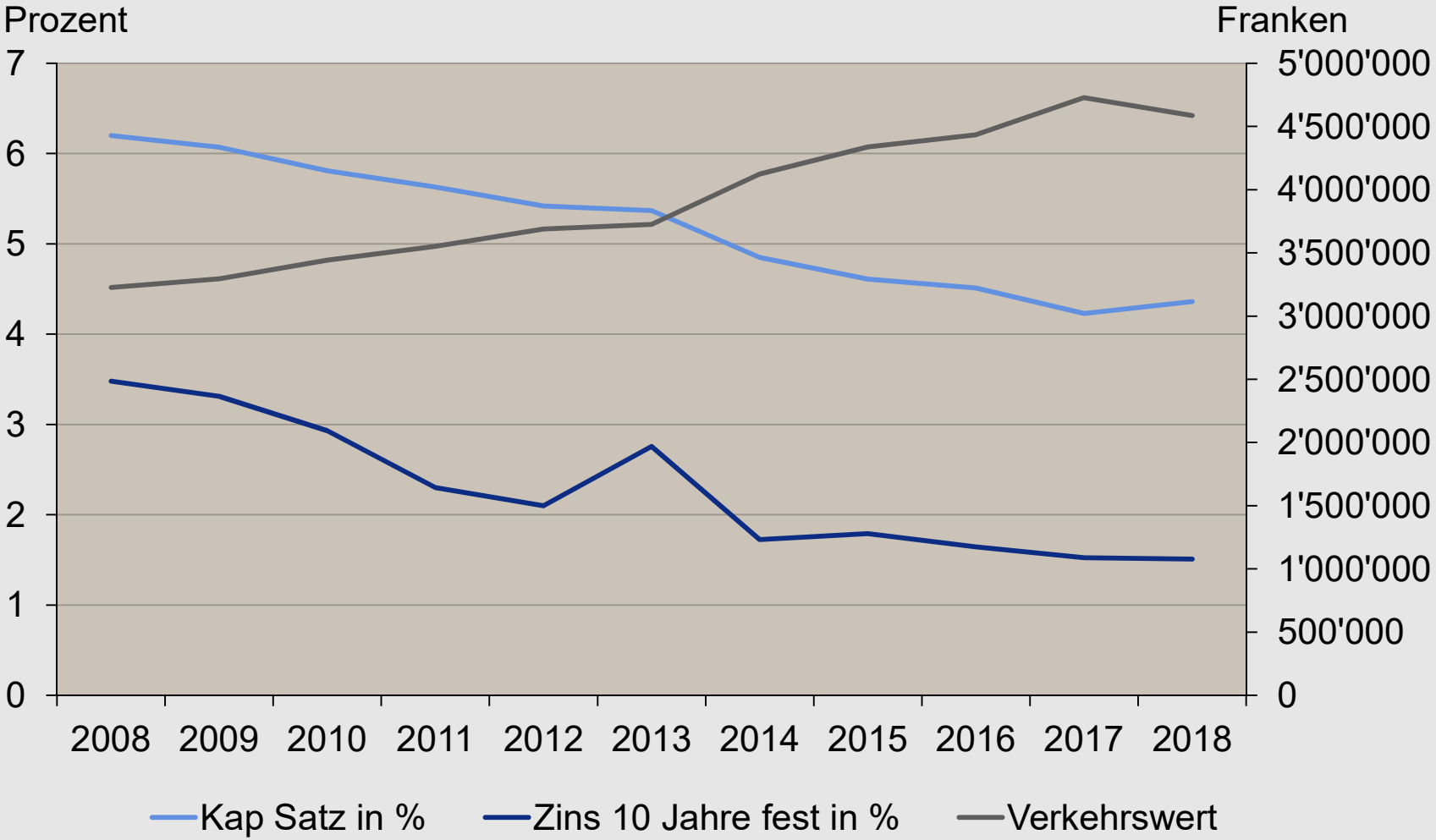
Nebenkosten (VW x 1%)

Total Kosten

**≥ Mietzins-
einnahmen**

Sinkende Zinsen sorgen für steigende Werte

Beispiel: MFH, Winterthur, 200'000 Franken Mietzinseinnahmen



Finanzierung auf der Zeitachse

	2008		2018		Erhöhungspotenzial
Mietzinseinnahmen	200'000 CHF		200'000 CHF		200'000 CHF
Belehnungswert	3'226'000 CHF		4'587'000 CHF		4'587'000 CHF
Hypothek	2'580'000 CHF		2'580'000 CHF		2'980'000 CHF
Belehnung	80%		56%		65%
Zinsen	129'000 CHF		129'000 CHF		149'000 CHF
Amortisationen	25'800 CHF				
Nebenk. + Unterhalt	30'000 CHF		30'000 CHF		30'000 CHF
Cash Flow	15'200 CHF		41'000 CHF		21'000 CHF

- Bei vielen Immobilien können die Hypotheken erhöht werden
- Der Ertragswert ist **der** Benchmark für Finanzierungen von Renditeobjekten
- Im best case wird das Erhöhungspotenzial in «tiefere Kosten» und «höhere Mieten» investiert



VZ VermögensZentrum

Hier sind Sie gut beraten.