



# **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](http://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



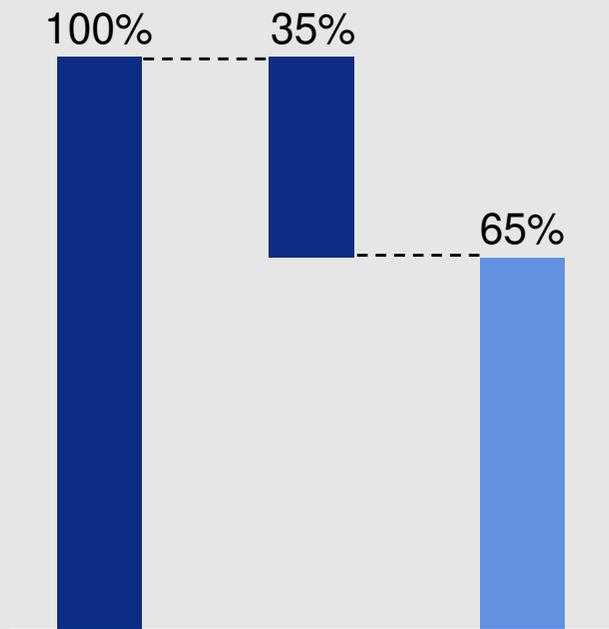
- Umbauten = Risiko
- Investition  $\neq$  Wertzuwachs
- Hypoerhöhung = Neuprüfung

## Warum doch?

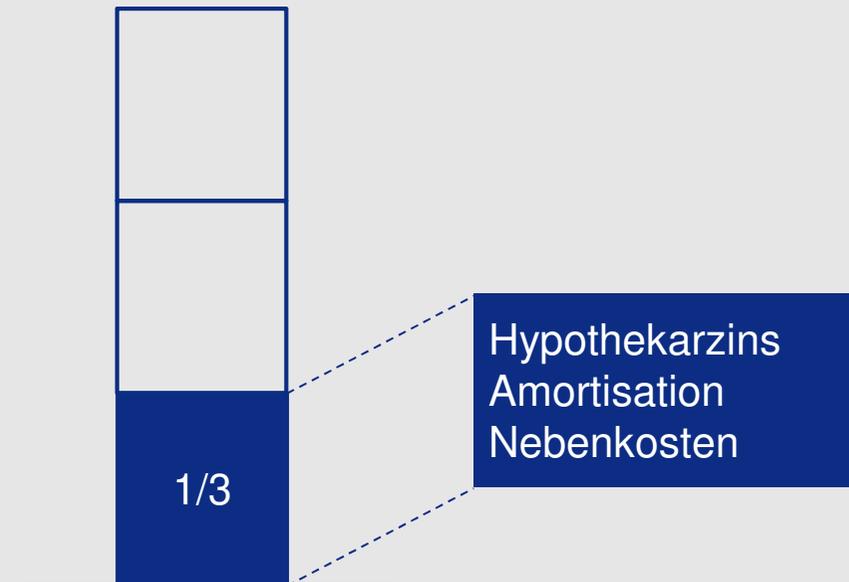
- Die effektiven Kosten sinken langfristig
- Steuervorteile subventionieren die Investition
- Verkaufswert der Immobilie steigt
- Hypothekarzinsen sind extrem niedrig

# Faustregeln bei der Finanzierung

## Faustregel 1: Mindestens 20% Eigenkapital



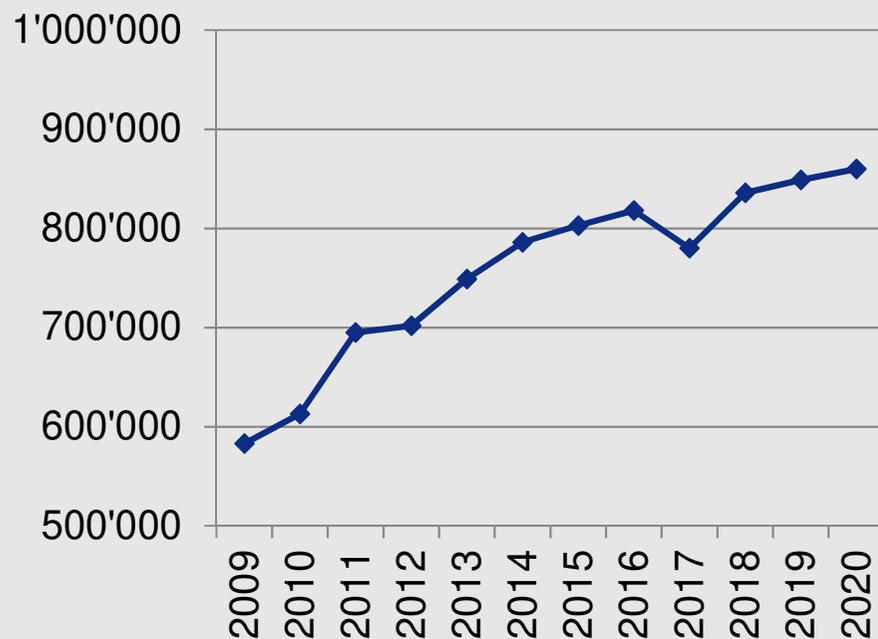
## Faustregel 2: Wohnkosten = 1/3 des Einkommens



# Zwei Beispiele für Preisentwicklungen

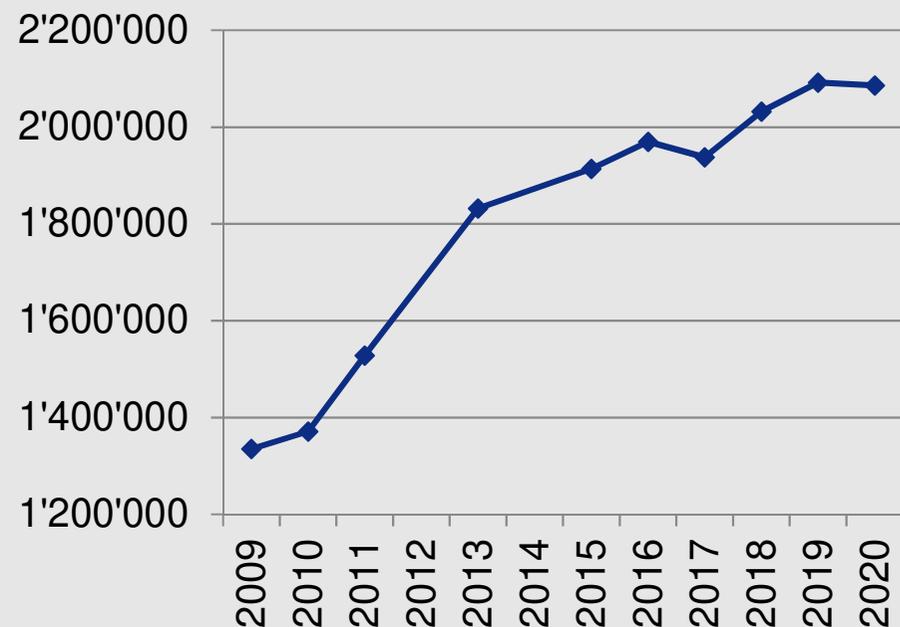
## Wohnung in Winterthur

Baujahr Objekt	1994
Nettowohnfläche [m <sup>2</sup> ]	119
Zimmeranzahl	5.5



## Einfamilienhaus in Winterthur

Zimmeranzahl	7.5
Baujahr	1980
Nettowohnfläche [m <sup>2</sup> ]	195
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	760
Gebäudevolumen [m <sup>3</sup> ] gem. GV	1'277



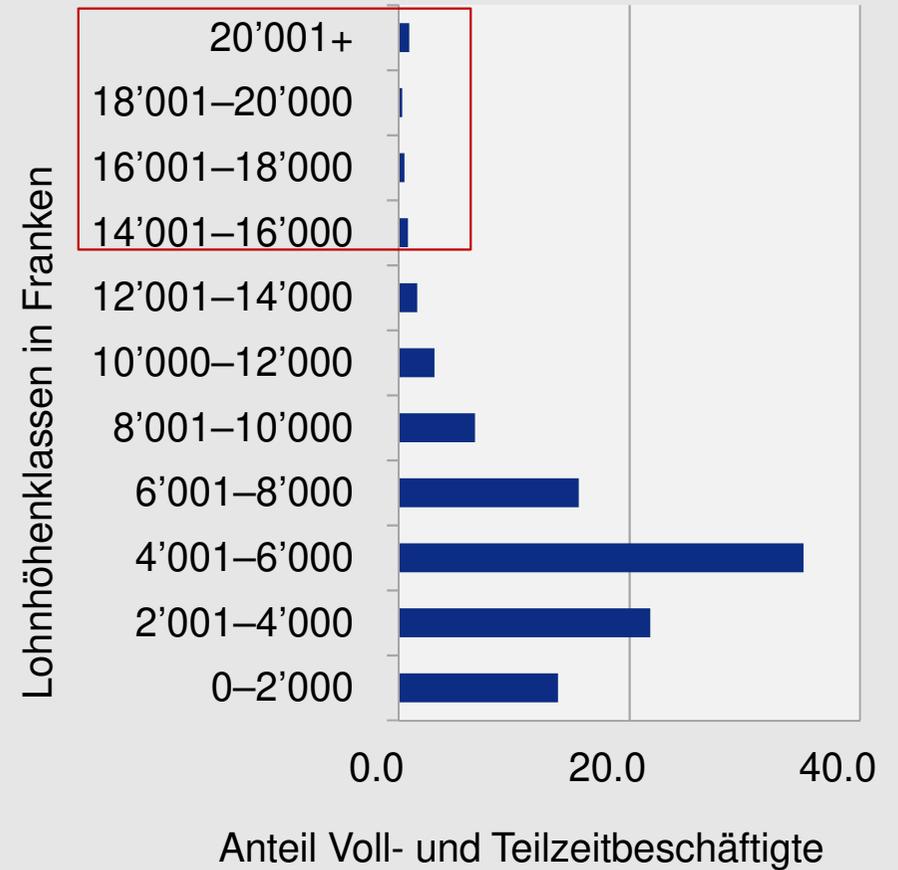
- Die energetische Sanierung der Immobilie lohnt sich!
- Zur Finanzierung können Hypotheken (dank steigenden Werten) erhöht werden.
- Die Tragbarkeitsrechnung stellt aber ein Problem dar!

# 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.