

RAIFFEISEN



Bauen in der Landwirtschaftszone
Thema: Finanzierung

RAIFFEISEN



Michael Rentsch
Raiffeisenbank Unteremmental /
Mitglied der Bankleitung

- ✓ Banklehre mit Berufsmatura
- ✓ Eidg. Dipl. Bankfachmann
- ✓ Finanzplaner mit Eidg. Fachausweis
- ✓ WWF Leader Sustainable Finance



RAIFFEISEN

Agenda

- 1. Finanzierungssituationen**
- 2. Ablauf einer Finanzierung**
- 3. Beurteilungskriterien Bank**
- 4. Eigenkapital**
- 5. Amortisationen**
- 6. Hypothekarmodelle**
- 7. Abwicklung Bauzahlungen**

1. Finanzierungssituationen

- Uebernahme Liegenschaft (Kauf; Nachfolge etc.)
- Umbau (Wohn- und Oekonomieteil)
- Einbau Zweiwohnung
- Neubau Stöckli
- Betriebskredit
- Kauf Maschine (evtl. Leasing)



2. Ablauf Finanzierung

- Vom Projekt bis zur Bezahlung
- Welche Schritte sind nötig.




2. Ablauf einer Finanzierung – nötige Unterlagen

Liegenschaft:

- Kauf- oder Abtretungsvertrag
- Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Gebäudeversicherungsnachweis (mit Baujahr und Kubatur)
- Baupläne (inkl. Kubatur)
- Angaben zu getätigten Investitionen/Sanierungen (Summe/Jahr)
- Fotos

Kreditnehmer:

- Aktuelle Steuererklärung
 - Geschäftsabschluss (letzten 3 Jahr) / Lohnausweis
 - Pensionskassenausweis
 - Versicherungspolicen (Leben, Risiko)
 - Saldonachweise Fremdbanken
 - Betreibungsauszug
- 

3. Beurteilungskriterien der Bank

a) Belehnung Landwirtschaftliche Liegenschaft

b) Tragbarkeit

3a. Belehnung

Belehnung Landwirtschaftliche Liegenschaft (unter BGBB)

1. Hypothek bis 100 % der Belastungsgrenze *

Eine weitergehende Finanzierung bis 130 % der Belastungsgrenze nur mit Zustimmung Regierungsstatthalter möglich

Belehnung nicht unter BGBB

Hypothek bis 80 % des Verkehrswertes (selbstbewohnt)

* Belastungsgrenze = 135 % des Ertragswertes gem. Grundbuchauszug

3b. Tragbarkeit *

In der Tragbarkeitsberechnung wird nachgewiesen, dass die längerfristigen Kosten der Finanzierung (5 % kalkulatorische Zinsen, 1 % Nebenkosten des Kaufpreises und allfällige Amortisationen) durch verfügbares Einkommen gedeckt werden können. Andernfalls besteht die Gefahr von Liquiditätsengpässen und anschliessender Zahlungsunfähigkeit.

* Beurteilung nach Bankrichtlinien; Berechnungsart je nach Nutzungsart der Liegenschaft (Haupterwerb, Nebenerwerb, selbstbewohnt, vermietet/verpachtet)

4. Eigenmittel

mögliche Eigenmittel-Quellen:

- Kontoguthaben
- Wertschriften (rechtzeitiger Verkauf)
- Erbvorbezug, Schenkung
- Eigenleistungen
- Darlehen (aus Familie oder Drittperson)
- Vorsorgegelder (Säule 3a, Pensionskasse)

Achtung:

Vorsorgegelder können nur durch Eigentümer für selbstbewohnte LS eingesetzt werden.

5. Amortisationen

Direkte Amortisation

2. Hypothek



Jährliche Rückzahlung über 15 Jahre

1. Hypothek

Eigenkapital

Indirekte Amortisation

Jährliche Einzahlung in 3. Säule



2. Hypothek

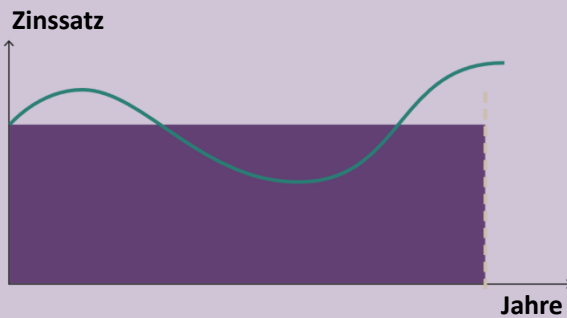
Einmalige Rückzahlung nach 15 Jahren

1. Hypothek

Eigenkapital

6. Hypothekarmodelle

Festhypothek

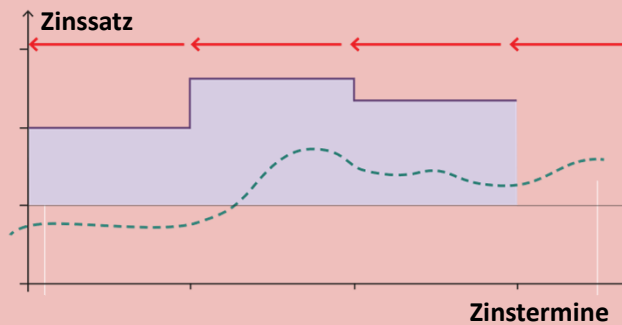


Laufzeit: 2 – 10 Jahre

Vorteile:

- Keine Zinssatzerhöhung während der vereinbarten Laufzeit
- Klare Budgetverhältnisse
- Indirekte Amortisation möglich

SARON Flex-Hypothek

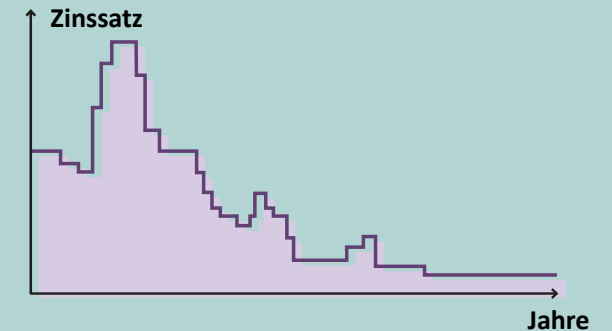


Laufzeit: 3 oder 5 Jahre

Vorteile:

- Variable Verzinsung zu Marktzinssätzen
- Profitieren von tiefen Zinssätzen
- Einmaliger Hypothekarmodell-Wechsel möglich
- Indirekte Amortisation möglich

Variable Hypothek



Laufzeit: unbegrenzt

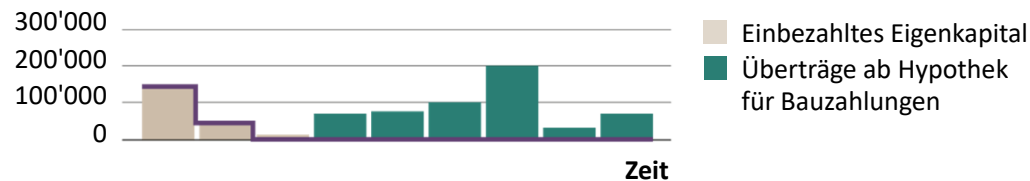
Vorteile:

- Gegenseitig auf 6 Monate kündbar
- Jederzeit Wechsel in anderes Hypothekarmodell möglich
- Direkte und indirekte Amortisation möglich

7. Abwicklung Bauzahlungen via Baukonto/LS-Konto

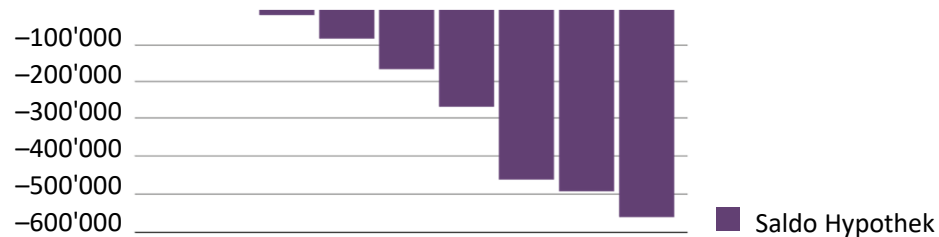
Entwicklung Baukonto/LS-Konto

Kontostand in CHF



Entwicklung Hypothek

Kontostand in CHF



Ihre Vorteile

- Transparente Übersicht über alle bezahlten Rechnungen
- Automatische Auszahlung der Hypothek in Tranchen – nach Baufortschritt
- Hypothek kann bereits während der Bauphase abgeschlossen werden
- Dank der Baukreditkontrolle werden die Zahlungen überwacht

**Vielen Dank
Raiffeisenbank Unteremmental**



RAIFFEISEN