

---

# Digitaler Event «Der Traum vom Eigenheim – wie wird er wahr?»

## Q & A

<b>Zweck des Dokuments</b>	Beantwortung der während des digitalen Events «der Traum vom Eigenheim – wie wird er wahr?» gestellten, noch offenen Fragen
<b>Datum</b>	27. April 2022

### Inhaltsverzeichnis des Q&A

<b>1. Allgemeine Fragen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Eigenkapital / Tragbarkeit / Finanzierung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Schätzung / Bewertung / Erbvorbezüge.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Zinsentwicklung inkl. Referenzzinssatz .....</b>	<b>10</b>

## 1. Allgemeine Fragen

Frage	Antwort
Welche Kosten sind mit einem Immobilienkauf verbunden (Notar, Lebensversicherung, ...)?	Viele der Kosten rund um den Immobilienkauf sind kantonal geregelt und können sich dementsprechend stark unterscheiden. Grundsätzlich können sie bis 5% des Kaufpreises ausmachen. Es empfiehlt sich, die Kosten im Gespräch mit Ihrer Raiffeisenbank zu klären.
Was ist mit einem Kauf im Alter von 50 Jahren?	Ab Alter 50 ist es wichtig, bereits eine Beurteilung der Situation nach Pensionierung vorzunehmen. Je nach Ausgangslage kann es so die Möglichkeit geben, sich bereits auf die voraussichtliche Situation mit tieferen Einkommen vorzubereiten. Ab 50 ist es zudem so, dass bei einem Pensionskassen-Kapitalbezug nicht mehr das gesamte Guthaben, sondern nur noch das Kapital beziehen kann, welches mit 50 vorhanden war.
Was sind für Experten (was für Experten) gemeint zum Entscheid eines Eigenheims? Beim Punkt: Mehrmals das Objekt besuchen? Morgen / abends / Lichtverhältnisse	In diesem Punkt ging es darum den Suchenden mitzuteilen, dass es empfehlenswert ist, die Liegenschaft zu diversen Zeitpunkten zu besichtigen, damit man verschiedene Verhältnisse auf sich wirken lassen und die beste Entscheidung treffen kann. Da spielt bspw. das Lichtverhältnis im Alltag eine wichtige Rolle.
Muss man einen Termin bei der Raiffeisenfiliale seines Wohnortes (Genf) oder bei der Filiale des Ortes, an dem man kaufen möchte (Waadt), vereinbaren?	Es empfiehlt sich einen Termin bei der Raiffeisenbank vorzunehmen, bei welcher bereits eine Kundenbeziehung besteht.
Welche Dokumente muss man zur Besprechung mitbringen?	Wichtig ist, dass die Raiffeisenbank einen Überblick über die finanzielle Situation erhält. Nur so kann eine gute Beurteilung der Finanzierungsmöglichkeiten erfolgen. Basis dafür sind die folgenden Unterlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Steuererklärung</li> <li>- Lohnausweise</li> <li>- Pensionskassen-Ausweise</li> <li>- Belege Säule 3a</li> </ul> <p>Je nach Vermögenssituation sind weitere Unterlagen sinnvoll. Liegt bereits eine konkrete Immobilie vor, sind die entsprechenden Unterlagen dazu ebenfalls einzureichen. Die umfassende Liste der Dokumente ist auf <a href="https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypotheken/hypopedia/checkliste-unterlagen-wohneigentumsberatung.html">https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypotheken/hypopedia/checkliste-unterlagen-wohneigentumsberatung.html</a> zu finden.</p>
Woher nimmt Liiva die Daten, mit welchen sie die Inserate anreichern?	Folgende Datenquellen werden dafür verwendet: ARE, BFS, ESTV, Seco, IAZI
Den vorgeschlagenen Ablauf haben wir meistens eingehalten, leider aber führte das dazu, dass die Häuser alle bereits reserviert oder verkauft waren. Wie soll man sich hier verhalten?	Reservierte Objekte sind per se noch nicht verkauft und es kommt immer wieder vor, dass Kaufinteressenten vom Kauf zurücktreten, weshalb das Interesse trotzdem platziert werden sollte.  Wenn die Liegenschaft bereits verkauft ist, wird empfohlen trotzdem auf den Makler zuzugehen und ihn darüber zu informieren, dass man an einer solche bzw. ähnlichen Liegenschaft interessiert wäre. So könnte man das Interesse platzieren und allenfalls durch das Netzwerk des Maklers an die gewünschte Immobilie gelangen.

Welche steuerlichen Unterschiede gibt es zwischen einem schlüsselfertigen Haus kaufen oder ein Haus bauen?	Ein Unterscheid kann bei allfälligen Handänderungssteuern liegen. Wird das fertiggestellte Haus erworben wird diese auf dem Kaufpreis dafür ermittelt. Andernfalls fällt die Handänderungssteuer auf dem Kaufpreis für das Bauland an.
Warum kann man bei Liiva nur Wohnorte und keine Regionen eingeben? Oftmals sucht man eher in Regionen mit diversen Gemeinden.	Aktuell kann man bei Liiva mit dem Kanton, dem Wohnort oder der Postleitzahl suchen. Da Liiva noch ein junges Unternehmen ist, wollte man den Suchenden gleich von Beginn weg eine einfache Lösung bieten, weshalb die zuvor genannten Suchmöglichkeiten aktiviert wurden. Die Suchfunktion wird natürlich kontinuierlich erweitert.
Kauf einer Immobilie als Konkubinatspaar zu gleichen Teilen: Was raten Sie bezüglich Inhalt Konkubinatsvertrag? Wo finde ich Vorlagen? Danke	Im Konkubinatsvertrag ist im Zusammenhang mit dem Eigenheim die Regelung hinsichtlich der laufenden Kosten und der Eigenmittel zu berücksichtigen. Zudem ist es sinnvoll zu regeln wie vorgegangen wird, sollte es zu einem Verkauf der Immobilie kommen. Weitere Informationen und Vorlagen dazu gibt's unter <a href="https://www.raiffeisen.ch/casa/de/rechtsberatung/eigenheim/eigentumsformen-wohneigentum.html">https://www.raiffeisen.ch/casa/de/rechtsberatung/eigenheim/eigentumsformen-wohneigentum.html</a>

## 2. Eigenkapital / Tragbarkeit / Finanzierung

Frage	Antwort
Wird bei der Berechnung beachtet/ einbezogen, dass das Einkommen sinkt, wenn eine Familie gegründet wird?	Nein, es wird nicht pauschal von potenziellen Einkommensreduktionen (oder Erhöhungen) ausgegangen. Eine mögliche Veränderung des Einkommens kann jedoch Auswirkungen auf das Familienbudget haben. So kann eine langjährige Festhypothek mit stabilem Zinsaufwand die nötige Sicherheit geben.
Ist 170000 Einkommen für eine junge Familie nicht zu hoch angesetzt?	Das in der Präsentation berücksichtigte Einkommen entspricht einem überdurchschnittlichen Einkommen. Für eine Hypothek über CHF 850'000 ist dieses jedoch nötig.
Kann das Kapital der Säule 3a verpfändet werden?	Ja, die Verpfändung von Kapital aus der Säule 3a wie auch der Pensionskasse ist möglich und kann je nach finanzieller Situation der Kunden sinnvoll sein.
Um zu den 20% Eigenmitteln zu kommen, müssen beide Personen (Ehepaar) ihre 3. Säule dafür auflösen?	Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden, da sie abhängig ist von der individuellen finanziellen Situation. Sind aber genügend andere Eigenmittel vorhanden, muss die Säule 3a nicht bezogen werden. Ebenfalls ist eine Verpfändung möglich.
Sie sprechen oft von Familien, Paaren. Ist es auch realistisch als Einzelperson sich ein Eigenheim zu finanzieren?	Selbstverständlich ist das möglich. Es gelten dafür dieselben Finanzierungs-Regeln wie für Paare.
Akzeptiert die Raiffeisenbank auch Verpfändungen von 3a-Konten? Oder muss es unbedingt eine Auszahlung sein?	Ja, die Verpfändung von Kapital aus der Säule 3a wie auch der Pensionskasse ist möglich und kann je nach finanzieller Situation der Kunden sinnvoll sein.
Kann man für Sanierungen/Umbauen/etc. Gelder aus der 3a Säule beziehen?	Ja, Kapital aus der Säule 3a kann für Sanierungen und Umbauten bezogen werden. Der Entscheid dafür liegt jedoch nicht bei der finanzierenden Bank, sondern bei der Vorsorgeeinrichtung.

<p>Unterliegt eine Renovation eines Kaufobjektes auch einem Baukredit? Oder bietet Raiffeisen hier eine andere Kreditart an?</p>	<p>Je nach Projekt und Umfang können sich die Kreditarten unterscheiden. Eine Kontaktaufnahme mit der lokalen Raiffeisenbank ist empfohlen, um die ideale Finanzierung zu finden.</p>
<p>Wird das Einkommen der Ehefrau zu 100% dazugezählt oder erfolgt von der Bank ein Abschlag in Hinblick auf eine potenzielle Pensionsreduktion (bspw. wegen Kinder/Familienplanung)?</p>	<p>Nein, es wird nicht pauschal von potenziellen Einkommensreduktionen (oder Erhöhungen) ausgegangen. Eine mögliche Veränderung des Einkommens kann jedoch Auswirkungen auf das Familienbudget haben. So kann eine langjährige Festhypothek mit stabilem Zinsaufwand die nötige Sicherheit geben.</p>
<p>Kann man generelle Angaben zur Möglichkeit von ausserordentlichen Amortisationszahlungen machen? Wie sind Sondertilgungen üblicherweise in Hypothek-Verträgen berücksichtigt?</p>	<p>Ja, Möglichkeiten für ausserordentliche Amortisationen sollten grundsätzlich in den Verträgen geregelt sein.</p>
<p>Gilt das aktuelle Jahreseinkommen für die Hypothek oder gibt es einen Spielraum, falls die Partnerin oder Partner nur % arbeitet jedoch in ein paar Jahren wieder beide 100% arbeiten</p>	<p>Nein, es wird nicht pauschal von potenziellen Einkommenserhöhungen (oder Reduktionen) ausgegangen.</p>
<p>Ist es zu empfehlen, dass man die Immobilie vollständig abbezahlt? Für Senioren oder noch nicht pensionierten?</p>	<p>Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden und ist von den eigenen Bedürfnissen und Präferenzen sowie der finanziellen Situation abhängig. Rein finanziell ist üblicherweise eine vollständige Rückzahlung nicht sinnvoll.</p>
<p>Lässt sich festlegen, mit wieviel vom Kaufpreis ich rechnen muss, im Rahmen des "Gesamtprozesses" von Suche bis Kauf?</p>	<p>Davon ausgehend, dass diese Frage auf die Kosten zielt, ist die Berücksichtigung von möglichen Kauf-Nebenkosten von bis zu 5% des Kaufpreises empfohlen. Diese Kosten sind jedoch sehr grossen kantonalen Unterschieden unterworfen.</p>
<p>Welche Bedingungen müssen erfüllt werden, damit eine Hypothek für den Kauf von Bauland aufgenommen werden kann?</p>	<p>Bei reinen Baulandfinanzierungen kann die Hypothek maximal 65% des Wertes betragen. Die Anforderungen an die Tragbarkeit sind an das herkömmliche Modell der Eigenheim-Finanzierung angelehnt. Ein Neubau-Projekt ist generell individueller und es empfiehlt sich früh mit der Raiffeisenbank in Kontakt zu treten.</p>
<p>Wird Kryptowährung als Eigenmittel anerkannt?</p>	<p>Grundsätzlich ist diese Frage zwischen Verkäufer und Käufer zu klären. Von Seiten Bank werden Kryptowährungen aktuell nicht generell als Eigenmittel angerechnet.</p>
<p>Was geschieht, wenn das Einkommen der Beispiel-Familie auf 140'000 CHF sinkt (Kinder) und die Tragbarkeit nicht mehr gegeben ist?</p> <p>Was geschieht, wenn von unseren zwei Einkommen eines wegfällt und die Tragbarkeit nicht mehr gewährleistet ist?</p> <p>Was passiert, wenn man eine Hypothek beim Hauskauf erhält z.B. bei einem Einkommen von CHF 100'000, aber zwei Jahre später z.B. nur noch CHF 50'000 verdient?</p> <p>Was passiert, wenn sich unsere finanzielle Situation verschlechtert, nachdem wir die Hypothek unterschrieben haben?</p>	<p>Die Analyse der Tragbarkeit entspricht einer Ist-Optik. Ein laufendes Anpassen der Tragbarkeit an das Einkommen erfolgt durch die Bank also grundsätzlich nicht, sofern die vertraglich vereinbarten Bedingungen eingehalten werden.</p> <p>Wichtig ist, dass die Kosten rund um das Eigenheim stets einwandfrei finanziert werden können. Bei grösseren Einkommens-Reduktionen empfehlen wir deshalb unbedingt, mit der Raiffeisenbank die Situation zu analysieren.</p>

Was kann gemacht werden, wenn zwar die Eigenmittel vorhanden sind, aber das Einkommen für das Wunschobjekt zu gering sind?	Grundsätzlich müssen beide Regeln eingehalten werden. Ein Gespräch mit der Raiffeisenbank ist empfohlen. Eine Analyse der Situation kann weitergehende Möglichkeiten ergeben.
Wenn ich eine Zweitwohnung kaufen möchte, gelten auch dieselben Regeln mit den 20%? Pensionskasse kann da aber nicht verwendet werden, richtig? Säule 3a auch nicht?	Die minimalen Eigenmittel bei Ferienobjekten betragen 35%. Vorsorgegelder können für die Finanzierung nicht beigezogen werden.
Kauft man eine Immobilie im Baurecht, was sind die "Risiken" nach Ablauf der Frist? Auf was muss man speziell achten?	Rund um Immobilien im Baurecht gelten spezielle, sehr individuelle Bedingungen. Hier gilt es generell die Bauverträge detailliert mit der Raiffeisenbank zu beurteilen. Die Restlaufzeit und die Bedingungen rund um den Heimfall sind da mitentscheidend.
Gibt es die Möglichkeit, mit Budget zu arbeiten, wenn die Traumimmobilie an der oberen Grenze der finanziellen Machbarkeit liegt?	Ein Gespräch mit der Raiffeisenbank ist empfohlen und eine weitergehende Analyse der Situation kann trotz dieser Ausgangslage zu Finanzierungsmöglichkeiten führen.
Wird der Steuerwert bei einem Grundstück als Eigenmittel angerechnet?	Nein, nicht zwingend. Der Wert, den die Bank als Marktwert beurteilt, kann als Eigenmittel angerechnet werden (mit Berücksichtigung einer allfälligen Hypothek).
Gelten Privatarlehen als Eigenkapital? Wie sieht es aus mit Privatarlehen ohne Zins (Quasi Schenkungen, die man zurückzahlen muss)?	Darlehen sind grundsätzlich keine Eigenmittel. Sie sind üblicherweise mit Zins- und Rückzahlungsverpflichtung verbunden. Diese Kosten sind in der Tragbarkeit zu berücksichtigen.
Kann ich Firmenanteile als Eigenmittel geltend machen?	Firmenanteile können allenfalls verpfändet und somit Eigenmittel generiert werden. Natürlich ist diese Variante aber abhängig von der Werthaltigkeit von Firmenanteilen.
Freiwillige 3a Säule ohne Abzüge auflösbar zugunsten Eigenheim?	Ja. Einzig die Steuerfolgen sind zu beachten.
Ist bei einer Hypothek eine Säule 3a als Versicherungsmodell nötig oder reicht das "normale" Sparkontomodell aus?	Das „normale“ Sparkontomodell reicht aus. Diese Frage ist jedoch individuell zu beurteilen. Damit das Eigenheim auch bei Invalidität oder Tod getragen werden kann, gilt es die Absicherungsmöglichkeiten immer zu prüfen.
Warum dürfen Liegenschaften im benachbarten Ausland nicht als Sicherheit verwendet werden?	Die Raiffeisenbanken gewähren Hypotheken ausschliesslich auf Immobilien in der Schweiz. Dies ist in erster Linie eine geschäftspolitische Frage und hat nichts mit der betroffenen Liegenschaft zu tun.
Was bedeutet 20% Eigenmittel, sprich wenn man nicht verheiratet ist und beide nicht viel Erspartes haben aber beide mit der 2 und 3. Säule den Betrag aufbringen könnte, würde dies auch gehen oder werden die 10% aus der 2.Säule auf beide Parteien übernommen.	Ausgehend von total 20% Eigenmittel und einer Hypothek von 80% müssen mindestens 10% Eigenmittel vorhanden sein, welche nicht aus der 2. Säule stammen. Das heisst, dass 10% aus der Säule 3a sein müssen. Diese Zahlen beziehen sich immer auf die gesamte Finanzierung, also beide Parteien gemeinsam.
Wenn die UBS einen besseren Zins (Hypotheken) anbieten, ich aber bei der Hausbank bleiben möchte - haben die Berater der RB Handlungsspielraum?	Ein Gespräch mit der Raiffeisenbank ist empfohlen und eine weitergehende Analyse der Situation kann zu einem tieferen Zinssatz führen.
Weshalb kann nicht immer das Guthaben der 3.Säule eingesetzt werden? (bei Bekannten wurde dies abgelehnt)	Diese Frage kann nicht beantwortet werden. Grundsätzlich kann das Kapital aus der Säule 3a bei Eigenheim-Finanzierungen immer bezogen werden.
Kann man zukünftige Untermieter als Einnahmequelle mit einberechnen?	Mieteinnahmen können berücksichtigt werden, wenn beispielsweise eine Einliegerwohnung besteht.

<p>Ist vom Kauf einer Immobilie mit Baurechtzins eher abzuraten? Wie hoch ist der durchschnittliche Baurechtzins?</p>	<p>Besteht die Möglichkeit, dieselbe Immobilie ohne Baurecht zu erwerben, ist diese Variante wohl zu favorisieren. Gleichzeitig kann vielleicht „nur“ mit einer Immobilie im Baurecht der Eigenheim-Traum in Erfüllung gehen. Ein generelles Abraten ist demzufolge nicht zu empfehlen. Die Konditionen rund um Baurecht unterscheiden sich sehr. Die zweite Frage kann dementsprechend nicht beantwortet werden.</p>
<p>Gilt die Faustregel, "je länger die Hypothek, desto tiefer der Zins" nur jetzt oder auch in Zukunft</p>	<p>Die Faustregel gilt üblicherweise bei Festhypotheken, jedoch in umgekehrter Reihenfolge: „Je kürzer die Laufzeit, desto tiefer der Zins“. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Regel auch in Zukunft gilt.</p>
<p>Welchen Anteil der Eigenmittel empfehlen Sie mit Sparguthaben zu finanzieren gegenüber dem Anteil PK Geld? Es kann auch Sinn machen nicht das ganze Konto zu plündern auch wenn möglich, oder?</p>	<p>Es gilt gut zu beurteilen, welche Liquidität nach dem Kauf noch benötigt und gewünscht wird. Zudem sind die Regeln betreffend des maximalen Anteil des PK-Kapitals zu berücksichtigen.</p>
<p>Kann jede 3. Säule für die Hypothek 'verpfändet' werden oder macht man da Unterschiede?</p>	<p>Es kann bei Eigenheim-Finanzierungen jede 3. Säule verpfändet werden. Jedoch allenfalls zu unterschiedlichen Belehnungssätzen. Ein Säule 3a-Konto der Raiffeisenbank kann zu 100% belehnt werden.</p>
<p>Wie schnell muss ich meinen Eigenkapitalanteil vorlegen können? (Stichwort: z.B. Auflösen von Aktienfonds)</p> <p>Wie können wir das Geld zusammenbekommen (Kündigungsfrist, die nötig ist, um Tausende von Franken abzuheben), um im Zeitplan zu bleiben und den Vertrag nicht zu verpassen?</p>	<p>Spätestens zum Zeitpunkt der Abgabe des unwiderruflichen Zahlungsverprechens oder der Kaufpreiszahlung müssen die Mittel vollumfänglich bei der finanzierenden Bank liegen.</p> <p>Es ist empfohlen, die Kündigungsfristen abzuklären und die Mittel frühzeitig bei der Raiffeisenbank zu deponieren. So ist eine schnelle und unkomplizierte Abwicklung gewährleistet.</p>
<p>Beziehen sich die Wohnkostenanforderungen auf das Brutto- oder Nettoeinkommen?</p> <p>Ist mit dem EK von 170 TCHF das Nettoeinkommen gemeint?</p>	<p>Es werden die Brutto-Einkommen für die Beurteilung der Tragbarkeit berücksichtigt.</p>
<p>Wird der Steuerwert bei einem Grundstück als Eigenmittel angerechnet?</p>	<p>Nein, nicht zwingend. Der Wert den die Bank als Marktwert beurteilt kann als Eigenmittel angerechnet werden (mit Berücksichtigung einer allfälligen Hypothek).</p>
<p>Was passiert, wenn man 2 Jahre nach Kauf IV beziehen muss (vorher hatte man 120'000 verdient)? Was macht die Bank in so einem Fall?</p>	<p>Wichtig ist, dass man dieses Risiko und die damit zusammenhängende Einkommensreduktion möglichst gut bereits beim Kauf absichert. Trifft der Fall ein, ist mit der Raiffeisenbank die neue sehr individuelle Ausgangslage zu beurteilen. Natürlich mit dem Ziel, dass das Eigenheim weiterhin finanziert wird.</p>
<p>Ist 170000 Einkommen für eine junge Familie nicht zu hoch angesetzt?</p>	<p>Das in der Präsentation berücksichtigte Einkommen entspricht einem überdurchschnittlichen Einkommen. Für eine Hypothek über CHF 850'000 ist diese jedoch nötig.</p>
<p>Sie erwähnen 20% Eigenmittel des Kaufpreises. Ist dem so oder geht es hier um den von der Bank geschätzten Marktwert durch die Bank? Aktuell sind die Verkaufspreise höher als der effektive Marktwert. Welcher Wert ist nun relevant?</p>	<p>Relevant ist der Marktwert, welcher die Bank ermittelt. Liegt der Kaufpreis über dem Marktwert der Bank, ist diese Differenz ebenfalls aus Eigenmitteln zu finanzieren.</p>

Wie wird beurteilt, ob der Kaufpreis für eine Immobilie angemessen ist und wie viel Hypothek dafür gewährt werden kann?	Frühzeitig die Raiffeisenbank für eine Einschätzung des fairen Marktpreises und die Ermittlung der maximalen Hypothek (auf das spezifische Objekt bezogen) einbinden.
Sinken die jährlichen Wohnkosten nach einer gewissen Zeit?	Die Wohnkosten können sinken wenn sich beispielsweise die Hypothekensumme reduziert, sich die Zinssätze verändern oder keine Amortisationen mehr nötig sind.
Ist mit dem EK von 170 TCHF das Nettoeinkommen gemeint?	Es werden die Brutto-Einkommen für die Beurteilung der Tragbarkeit berücksichtigt.
Wenn ein Neubau gekauft werden soll - wann braucht es einen Baukredit und ab wann ist eine Hypothek möglich?	Je nach Projekt, Zahlungs- und Übernahmekonditionen können sich die Kreditarten unterscheiden. Eine Kontaktaufnahme mit der lokalen Raiffeisenbank ist empfohlen, um die ideale Finanzierung zu finden.
Wie lange muss man das finanzierte Objekt selbst bewohnen, bevor man die Immobilie vermieten kann, ohne von den Vorteilen für die Finanzierung des Eigenheimes zu profitieren?	Die Nutzung der Immobilie ist entscheidend für die Finanzierung. Insofern verändern sich mit einer neuen Nutzung auch die Richtlinien.
Inwieweit können Immobilien, die man bereits besitzt (mit Hypothek) als Sicherheit bei einem zweiten Hauskauf eingebracht werden?	Es wird eine Bewertung der Immobilie vorgenommen und die zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten werden beurteilt. Sofern dann die Möglichkeiten bestehen, können Eigenmittel generiert und/oder eine zusätzliche Sicherstellung vorgenommen werden.
Grüezi, die Hypotheken steigen aktuell. Wurde oder wird der Referenzwert für die Berechnung was ich mir leisten kann auch angepasst? Besten Dank.	Grüezi. Nein, die Tragbarkeit wird weiterhin mit einem kalkulatorischen Zins von 5% beurteilt.
Wie sieht es aus, wenn man eine Wohnung fürs Alter kaufen möchte? Also wenn man bereits ein Eigenheim besitzt und sich eine Wohnung kaufen möchte, falls man dann später aus dem Haus raus gehen muss/will? Wie kann man sich eine solche Wohnung finanzieren? ebenfalls mit 20% Eigenmittel?	Die Regeln für Eigenheim-Finanzierungen nach der Pensionierung lehnen sich an diejenigen an, welche für alle anderen Personen gelten. Oft sind die Finanzierungsmöglichkeiten eingeschränkter, da ein tieferes Einkommen gegeben ist. Ist die Tragbarkeit aber innerhalb der Normen, kann die Hypothek ebenfalls bei 80% liegen.
Wie werden die Eigenleistungen geschätzt, bzw. wie kann ich Eigenleistungen geltend machen?  Ich bin Architekt, welchen Anteil an Eigenkapital kann ich durch eigene Leistungen geltend machen?	Eigenleistungen können angerechnet werden. Die Beurteilung, in welchem Ausmass dies gemacht werden kann, erfolgt durch die Raiffeisenbank und ist beispielsweise abhängig von den Kompetenzen des Kunden.
Wenn man im Besitz von Land ist (das bereits komplett abbezahlt ist), kann man das in Form von Eigenkapital für eine Hypothek nutzen?	Ja, das ist möglich. In welchem Umfang das möglich ist, ist abhängig von der Einschätzung des Landwertes der Raiffeisenbank.
Welche Bedingungen müssen erfüllt werden, damit eine Hypothek für den Kauf von Bauland aufgenommen werden kann?	Bei reinen Baulandfinanzierungen kann die Hypothek maximal 65% des Wertes betragen. Die Anforderungen an die Tragbarkeit sind an das herkömmliche Modell der Eigenheim-Finanzierung angelehnt. Ein Neubau-Projekt ist generell individueller und es empfiehlt sich früh mit der Raiffeisenbank in Kontakt zu treten.
Können die 20 % Eigenkapital aus der zweiten oder dritten Säule entnommen werden?	Ja, das ist möglich. Die Mittel aus der 3. Säule müssen jedoch mindestens bei 10% liegen.
Was halten Sie von einer SARON-Hypothek, gibt es eine Mindestsumme für die Hypothek?	Die Saron Flex-Hypothek ist aktuell die Hypothek mit den tiefsten Zinssätzen. So ist es eine spannende Alternative

	zu Festhypotheken. Die ideale Finanzierung gilt es im Gespräch zu definieren. Die Mindestsumme liegt bei CHF 100'000.
Warum muss ich den Verkäufer fragen, ob er noch eine Hypothek hat?	Es kann sein, dass der Verkäufer auf der Immobilie noch eine laufende Hypothek hat und diese dem Käufer übertragen will. Sollte das der Fall, muss es vom Verkäufer frühzeitig als Bedingung erwähnt werden. Ist nichts solches bekannt, muss die Frage nicht gestellt werden.
Unterschied der Hypothekenzinsen zwischen einem ersten und einem zweiten Rang?	Es gibt üblicherweise keinen Unterschied der Zinssätze.
Sind die 67% der erstrangigen Hypotheken nicht zurückzuzahlen oder haben sie keine Zinsen?	Nein, die erste Hypothek ist nicht zwingend zurück zu zahlen. Zinsen werden jedoch bis zur vollständigen Rückzahlung fällig.
Wir haben zwei Mietwohnungen in Frankreich, die sich selbst finanzieren (die Mieten decken die Kosten und den Kredit). Ist das ein Hindernis für den Kauf unseres Hauptwohnsitzes?	Nein, diese Ausgangslage sollte für den Erwerb des Hauptwohnsitzes keine negativen Konsequenzen haben (sofern die kalkulatorischen Kosten durch die Mieten gedeckt sind).
Welche Argumente gibt es, um die Hypothekenzinsen auszuhandeln? In welchem Umfang ist dies möglich?	Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden. Die Raiffeisenbanken sind aber bestrebt, stets faire Konditionen zu offerieren. Eine individuelle Offerte kann sich also lohnen.
In %, wie viel Eigenkapital muss man einplanen, um neben den Hypothekenbelastungen ein angenehmes Leben zu führen	Das ist abhängig von den Bedürfnissen, welche man mit einem angenehmen Leben verbindet und ist dementsprechend sehr individuell. Grundsätzlich ist empfohlen, stets eine gewisse Liquidität für Unvorhergesehenes zu halten.

### 3. Schätzung / Bewertung / Erbvorbezüge

Frage	Antwort
Wie weiss ich, dass ich eine Liegenschaft nicht überbezahle?	Die Raiffeisenbank nimmt eine Schätzung der Liegenschaft vor und informiert, falls ein Preis als zu hoch beurteilt wird. Diese Aufgabe ist sehr wichtig und wertvoll.
Ist es sinnvoll, den Liegenschaftswert durch zwei verschiedene Institutionen bewerten zu lassen? (HEV, Bankbewertung, Raiffeisen-Casa usw.)	Das Einholen einer Zweitmeinung ist natürlich nie falsch. Auf Liiva haben Sie die Möglichkeit eine grobe Marktwertschätzung durchzuführen, welche erste Anhaltspunkte bietet. Danach haben Sie immer die Möglichkeit eine detailliertere Bewertung via Ihrer Raiffeisenbank oder RaiffeisenCasa durchführen zu lassen.
Oft ist es nicht möglich, eine zweite Bewertung vorzunehmen, da die Fristen sehr eng sind und wenn man sich die Zeit nehmen möchte, zieht ein anderer Käufer an einem vorbei. Was kann man tun?	Geschwindigkeit kann entscheidend sein. Wichtig ist, dass die Raiffeisenbank schnell mit den Unterlagen zur Immobilie bedient wird und eine Einschätzung vornehmen kann.
Die Banken schätzen Häuser oft unter dem Verkaufswert ein und vergeben auch dementsprechend Hypotheken. Wie geht man diesbezüglich am besten vor? Sollte man immer vor einer Besichtigung bereits eine Einschätzung/Hypothekenanfrage machen lassen? Dadurch haben wir bisher viel Zeit verloren und die Objekte waren dann bereits reserviert.	Je besser die Raiffeisenbank die Kunden kennt, desto schneller kann eine Einschätzung zum Preis sowie den Finanzierungsmöglichkeiten auf die Immobilie bezogen gemacht werden.  Selbstverständlich kann eine Besichtigung auch vorgenommen werden, wenn die Details zu den Finanzierungsmöglichkeiten noch nicht geklärt sind.
Wie weiss ich, dass ich eine Liegenschaft nicht überbezahle?	Die Raiffeisenbank nimmt eine Schätzung der Liegenschaft vor und informiert, falls ein Preis als zu hoch beurteilt wird. Diese Aufgabe ist sehr wichtig und wertvoll.



<p>Kostet die Beurteilung der Immobilie durch die Bank etwas?</p>	<p>Die lokalen Raiffeisenbanken kennen unterschiedliche Tarife. Bitte klären Sie diese Frage mit Ihrer Raiffeisenbank vor Ort.</p>
<p>Zu welchem Wert wird eine Immobilie / Liegenschaft erfahrungsgemäss familienintern weitergegeben?</p>	<p>Das Wichtigste ist, dass alle Erbberechtigten mit dem definierten Wert einverstanden sind. Dafür können bereits vorhandene Bewertungen (Steuerschätzungen etc.) oder neue Bewertungen durch einen Immobilienschätzer hilfreich sein. Weitere Informationen finden Sie auf dieser Website: <a href="https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung/erbschaft-planen/erbschafts-nachlass-planung.html">https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung/erbschaft-planen/erbschafts-nachlass-planung.html</a></p> <p>Die Frage wird im Event zum Thema Verkaufen, verschenken und vererben beantwortet, welcher am 11. Mai stattfindet. Sie können sich hier <a href="https://www.raiffeisen.ch/live-events/de/digitaler-event-wohneigentum-verkaufen.html">https://www.raiffeisen.ch/live-events/de/digitaler-event-wohneigentum-verkaufen.html</a> direkt anmelden.</p>
<p>Was sind die ersten Schritte bei Erbvorbezug, wenn das Erbe in einem Gebäude steckt und wer kann mir den möglichen Erbvorbezug davon berechnen?</p>	<p>Die Frage wird im Event zum Thema Verkaufen, verschenken und vererben beantwortet, welcher am 11. Mai stattfindet. Sie können sich hier <a href="https://www.raiffeisen.ch/live-events/de/digitaler-event-wohneigentum-verkaufen.html">https://www.raiffeisen.ch/live-events/de/digitaler-event-wohneigentum-verkaufen.html</a> direkt anmelden.</p>
<p>Was ist bei einer Erbschaft zu Lebzeiten des derzeitigen Eigentümers zu beachten?</p>	<p>Die Frage wird im Event zum Thema Verkaufen, verschenken und vererben beantwortet, welcher am 11. Mai stattfindet. Sie können sich hier <a href="https://www.raiffeisen.ch/live-events/de/digitaler-event-wohneigentum-verkaufen.html">https://www.raiffeisen.ch/live-events/de/digitaler-event-wohneigentum-verkaufen.html</a> direkt anmelden.</p>
<p>Was sind die Vor-/Nachteile von Erbvorbezug / Schenkungen / zinslose Darlehen aus Umfeld?</p>	<p>Vorteil: Oft eine Win-Win-Situation, da auf der einen Seite Liquidität vorhanden ist und auf der anderen Seite Liquidität benötigt wird. Zudem kann zu Lebzeiten vererbt werden.</p> <p>Nachteil/Risiko: Bei Erbvorbezügen gilt es daran zu denken, dass alle Erbberechtigten gleich berechtigt werden müssen (spätestens zum Zeitpunkt des Erbgangs). Wird einem Nachkommen ein Erbvorbezug gewährt, sollten im selben Ausmass noch Mittel vorhanden sein, um die übrigen Erben auszugleichen. Der Ausgleich muss nicht sofort erfolgen, sollte aber im Hinblick auf einen Erbgang eingeplant sein. Andernfalls können von den übrigen Erbberechtigten Forderungen folgen, was die Finanzierung des Eigenheimes gefährden kann.</p>
<p>Vor-/Nachteile von Erbvorbezügen und zinslosen Darlehen aus persönlichem Umfeld?</p>	<p>Vorteile: Oft eine Win-Win-Situation, da auf der einen Seite Liquidität vorhanden ist und auf der anderen Seite Liquidität benötigt wird. Zudem kann zu Lebzeiten vererbt werden.</p> <p>Nachteil/Risiko: Bei Erbvorbezügen gilt es daran zu denken, dass alle Erbberechtigten gleich berechtigt werden müssen (spätestens zum Zeitpunkt des Erbgangs). Wird einem Nachkommen ein Erbvorbezug gewährt, sollten im selben Ausmass noch Mittel vorhanden sein, um die übrigen Erben auszugleichen. Der Ausgleich muss nicht sofort erfolgen, sollte aber im Hinblick auf einen Erbgang eingeplant sein. Andernfalls</p>

	können von den übrigen Erbberechtigten Forderungen folgen, was die Finanzierung des Eigenheimes gefährden kann.
Was kostet die konkrete Beratung und Einschätzung des Kaufobjektes durch die Raiffeisenbank?	Die lokalen Raiffeisenbanken kennen unterschiedliche Tarife. Bitte klären Sie diese Frage mit Ihrer Raiffeisenbank vor Ort.
Wie wird der Anteil an einem Grundstück im Falle einer Erbengemeinschaft ermittelt? Ich beziehe mich auf die Möglichkeit, dass gewisse Mitglieder die Immobilie nutzen, andere jedoch ihren Anteil ausbezahlt bekommen möchten.	Das Wichtigste ist, dass alle Erbberechtigten mit dem definierten Wert einverstanden sind. Dafür können bereits vorhandene Bewertungen (Steuerschätzungen etc.) oder neue Bewertungen durch einen Immobilienschätzer hilfreich sein. Weitere Informationen finden Sie auf dieser Website: <a href="https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung/erbschaft-planen/erbschafts-nachlass-planung.html">https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung/erbschaft-planen/erbschafts-nachlass-planung.html</a> .
Ich möchte eine Wohnung innerhalb der Familie kaufen (wenn möglich ohne Erbvorbezug) was gilt es da zu beachten?	Das Wichtigste ist, dass alle Erbberechtigten mit dem definierten Wert einverstanden sind. Dafür können bereits vorhandene Bewertungen (Steuerschätzungen etc.) oder neue Bewertungen durch einen Immobilienschätzer hilfreich sein.
Wie wird der Wert für ein Bauland eingeschätzt? Die Preise explodieren.	Der Wert für Bauland wird durch die Bank mit den herkömmlichen Schätzungsmethoden ermittelt.
Wie groß ist der Unterschied zwischen dem Mindest- und dem Höchstwert der von der Bank geschätzten Preisspanne?	Die Preisspanne unterscheidet sich je nach Eigenschaften der Immobilie. Die Frage kann entsprechend nicht pauschal beantwortet werden.
Was passiert, wenn die Bank den Preis des Hauses Jahre nach dem Kauf auf einen höheren Wert anhebt? Wie oft kommt das vor?	Die Preise für Wohneigentum sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Das macht sich auch bei den Beurteilungen der Bank bemerkbar und es kommt dementsprechend oft vor. Mit einer generellen positiven Entwicklung zu rechnen, ist gleichzeitig gefährlich.

## 4. Zinsentwicklung inkl. Referenzzinssatz

Frage	Antwort
<p>Wie sind die Festhypothekzinsen in den nächsten Monaten einzuschätzen?</p> <p>Was sind die Prognosen bezüglich Zinswert? Werden diesen weiter steigen?</p> <p>Wie schätzen die Experten den weiteren Verlauf der Festhypothekzinsen ein? auch auf die nächsten 3-4 Jahre...</p>	<p>Die Schweizer Hypothekarzinsen sind auf den höchsten Stand seit 2018 gestiegen. Gleichzeitig bleibt ein weiterer markanter Anstieg wenig wahrscheinlich.</p> <p>Weitere Informationen zum Thema Zinsen finden Sie auf dieser Website: <a href="https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilienmarkt-schweiz/zinsprognosen.html">https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilienmarkt-schweiz/zinsprognosen.html</a></p>
Wenn die Zinsen weiter steigen, werden die Preise wieder sinken?	Auch unter etwas höheren Hypothekarzinsen sind die Finanzierungskosten für Eigenheime in der Schweiz noch immer sehr attraktiv. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch und von sinkenden Preisen wird als Folge davon nicht ausgegangen.
Ist es an der Zeit, eine Immobilie zu kaufen, wenn der Zinssatz negativ ist? Das ist ein Hinweis darauf, dass es der Wirtschaft schlecht geht.	Die Nachfrage nach Wohneigentum ist hoch. Es kann von stabilen Marktverhältnissen ausgegangen werden.

Warum wird mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% gerechnet? Bei den heutigen Zinskosten sind 5% eher utopisch

Auch wenn die 5% immer noch hoch erscheinen ist eine vorsichtige Haltung wichtig, um das Eigenheim auch bei einem höheren Zinsumfeld einwandfrei finanzieren zu können.