

RAIFFEISEN

**Gleich
geht es
los!**

**Ihr Traum vom Eigenheim:
So wird er wahr.**
Digitaler Event

08. Mai 2023

Herzlich willkommen! Es begleiten Sie durch diesen Event:



Nathalie Sahli-Wohlhauser
Vorsitzende der Bankleitung
Raiffeisenbank Freiburg Ost



Guglielmo Imbimbo
Verhandlungsexperte



Annina Campell
Moderatorin

Sie haben Fragen?

**Stellen Sie diese einfach in den
Live-Chat.**

**Unsere Experten beantworten
Ihre Fragen live nach den
Referaten.**



Familie Hofer wünscht sich mehr Wohnfläche und möchte gerne ein Haus mit Garten kaufen.



Liam Hofer
2 Jahre

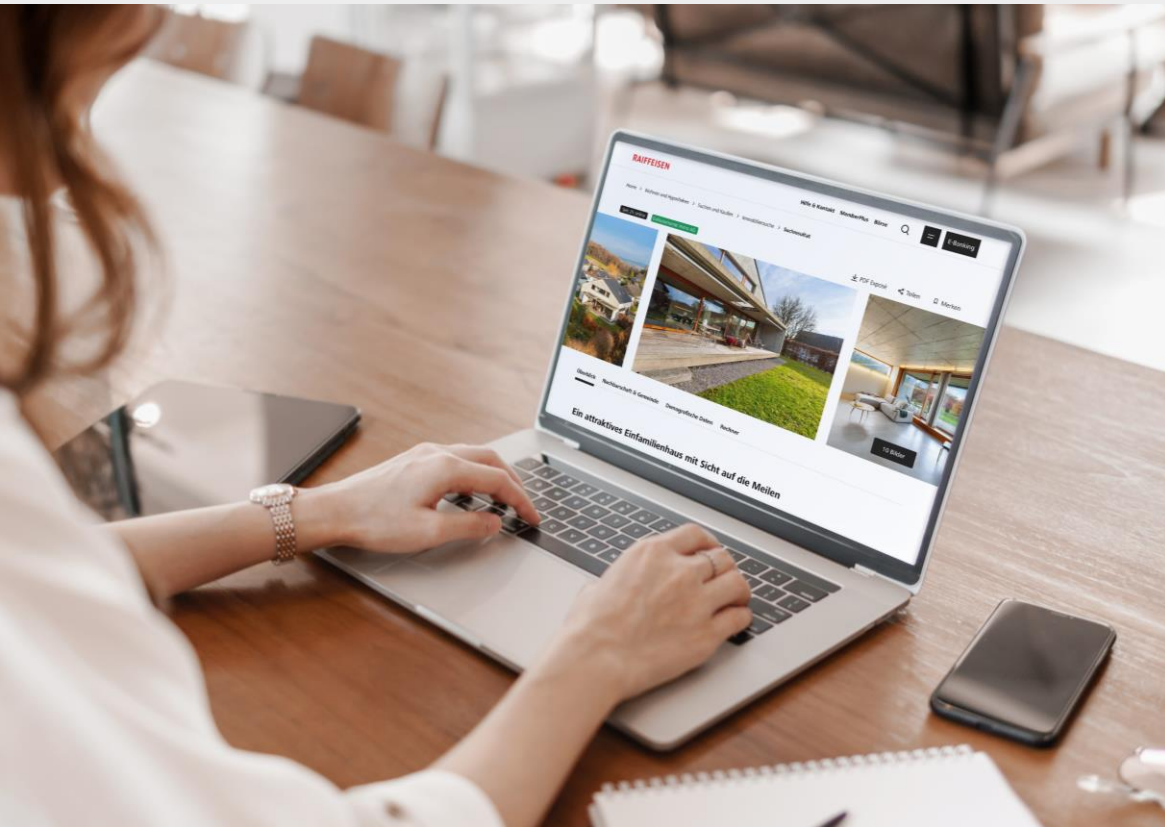
Sara Hofer
30 Jahre
Pflegefachfrau

Ralf Hofer
34 Jahre
Berufsschullehrer

Jährliches Einkommen
CHF 170'000

Sparguthaben: CHF 180'000
Vorsorgeplan 3: CHF 100'000
Erbvorbezug von Eltern möglich

Familie Hofer hat ihr Traumobjekt gefunden – was nun?



Besichtigungstermin vereinbaren



Termin bei der **Raiffeisenbank**




Bereitstellung **Unterlagen**



Beurteilung **Kaufpreis**



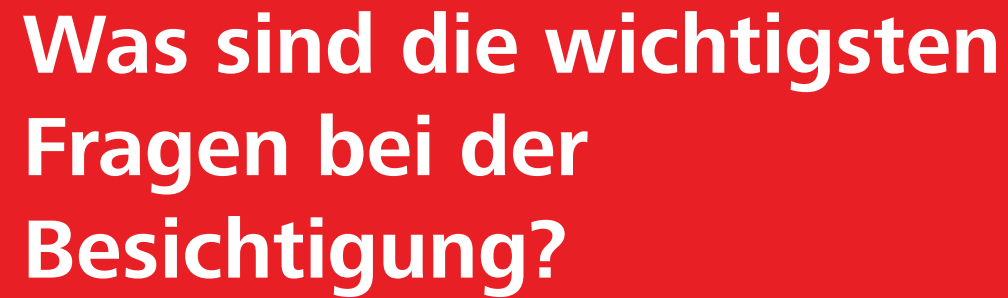
Kaufinteresse anmelden



Erfüllen Standort und
Umgebung meine
Anforderung?



Was gilt es beim Garten
zu beachten?



**Was sind die wichtigsten
Fragen bei der
Besichtigung?**



Wie ist der
Gebäudezustand?



Wie hoch sind
die Nebenkosten?

Welche Unterlagen benötigt meine Raiffeisenbank?



Tipp: QR-Code scannen & Checklist downloaden

Persönliche Unterlagen

- Informationen über Ihre Vermögens- und Einkommenssituation
- Aktuellste Steuerveranlagung
- Eigenmittelnachweise
- Pensionskassenausweise
- Versicherungspolicen
- Leasing- und Kreditverträge

Unterlagen zur Liegenschaft

Verkaufsdossier

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsausweis
- Grundrisspläne & Fotos

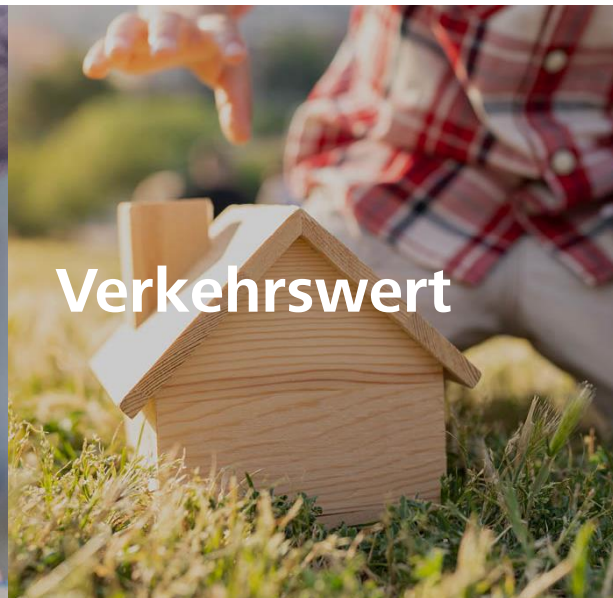
Wie kann der Kaufpreis beurteilt werden?



**Hedonische
Schätzung**



Realwert



Verkehrswert

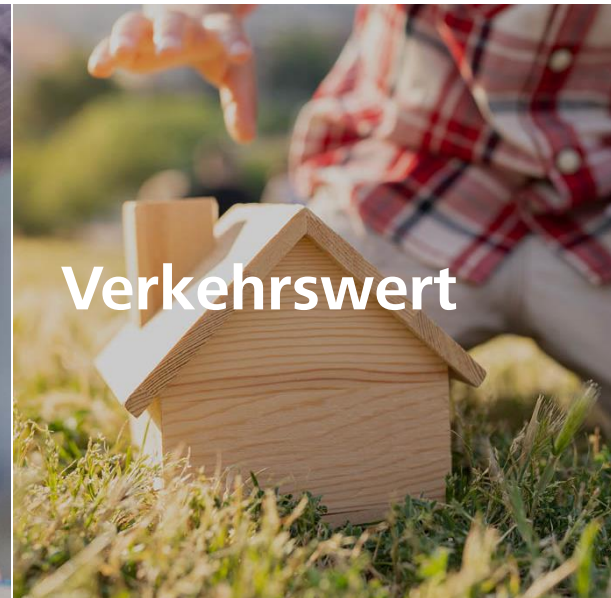


Belehnungswert

Wie kann der Kaufpreis beurteilt werden?

Hedonische Schätzung

- Analyse von schweizweiten Kaufpreisen
- Darauf basierende Preisschätzung
- Sinnvoll für eine einfache und schnelle Bewertung



Wie kann der Kaufpreis beurteilt werden?

A photograph showing several small wooden houses with red roofs placed on a wooden chessboard. The houses are arranged in a row, and the chessboard's squares are visible.

Hedonische Schätzung

Realwert

- Auch Substanz- oder Sachwert genannt
- Berechneter Wert aus Landwert und Zeitbauwert des Gebäudes
- Nützlich für die Erkennung von zu hohen Preisen aufgrund Angebot und Nachfrage

A photograph showing a person's hand in a red and white plaid shirt pointing towards a small wooden house with a chimney, which is placed on a patch of grass.

Verkehrswert

A photograph showing a person's hand putting a coin into a white piggy bank. The piggy bank is on a wooden surface.

Belehnungswert

Wie kann der Kaufpreis beurteilt werden?



**Hedonische
Schätzung**



Realwert

Verkehrswert

- Berechneter Wert der Immobilie zum aktuellen Zeitpunkt
- Basiert auf dem aktuellen Marktumfeld der Liegenschaftspreise
- Der Verkehrswert zeigt, ob der Kaufpreis realistisch ist

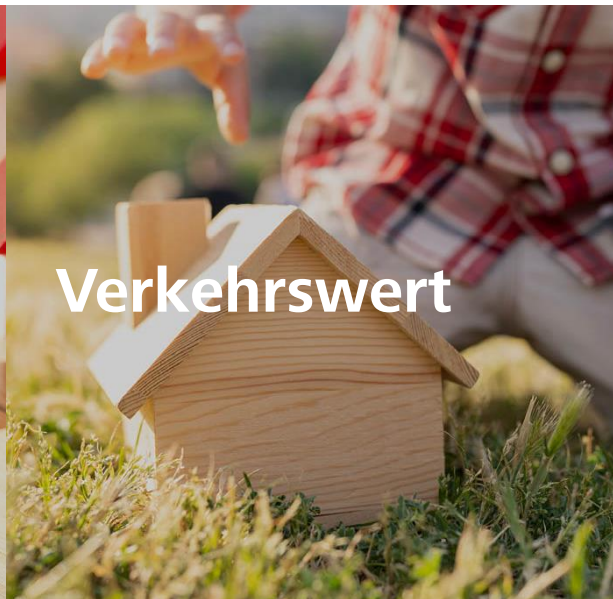


Belehnungswert

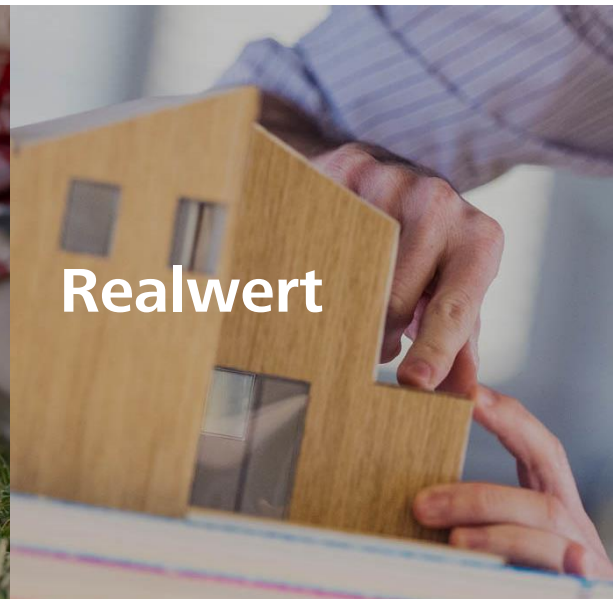
Wie kann der Kaufpreis beurteilt werden?



Hedonische
Schätzung



Verkehrswert



Realwert

Belehnungswert

- Für die Bank relevanter Wert, der als Basis für die Berechnung der Finanzierung dient
- Wird durch ein Schätzverfahren der Bank ermittelt
- Wenn der Kaufpreis höher ist als der Belehnungswert, muss die Differenz aus Eigenmitteln finanziert werden

Bei Hypotheken gilt das sogenannte **Niederstwertprinzip**:

- Die Hypothek darf höchstens 80% des tieferen Wertes (Belehnungswert oder Kaufpreis) betragen.
- Falls die Schätzung der Bank tiefer ausfällt als der Kaufpreis, müssen mehr als 20% Eigenmittel einbracht werden.

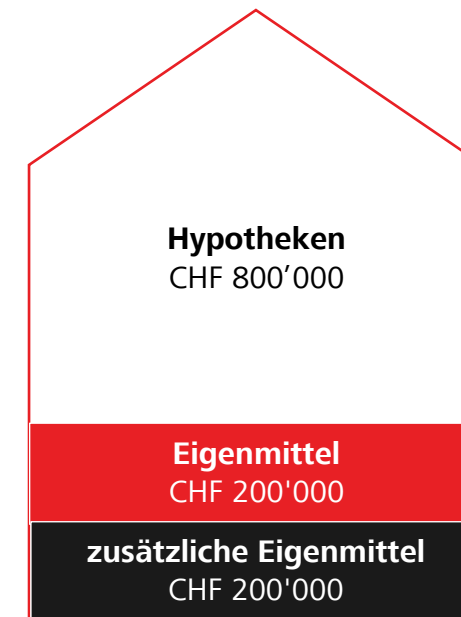
Belehnungswert der Immobilie

CHF 1'000'000

Kaufpreis entspricht dem
Belehnungswert
CHF 1'000'000



Kaufpreis höher als der
Belehnungswert
CHF 1'200'000



Eigenmittel: Quellen und Besonderheiten



Tipp: Verfügbarkeit & Kündigungsfristen prüfen

Hartes Eigenkapital: mind. 10%

Ersparnisse / Wertschriften / Landbesitz / Eigenleistungen
(freie Vermögenswerte)

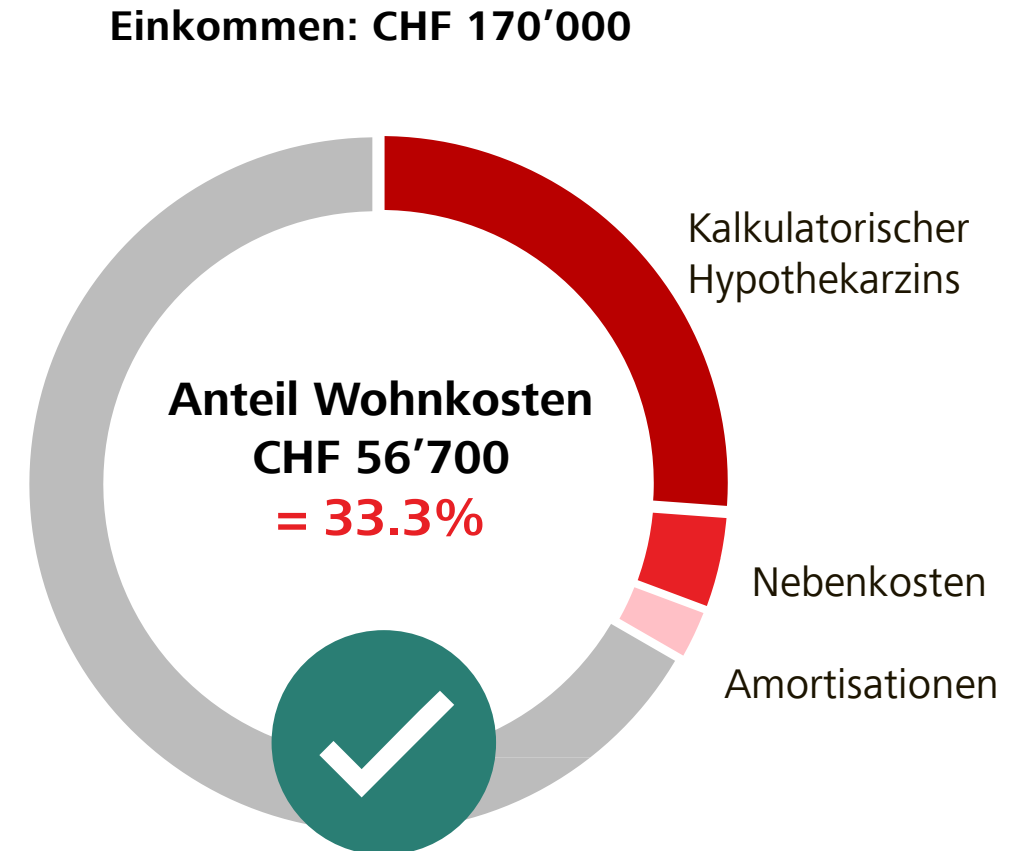
Guthaben in gebundener Vorsorge 3a

Schenkung / Erbvorbezug /
(Privat-)Darlehen

Pensionskassenguthaben

Überprüfung der Tragbarkeit für ein Haus von CHF 1,2 Mio.

Kaufpreis		CHF 1'200'000
Eigenmittel	Sparguthaben	CHF 180'000
	Vorsorgeplan 3	CHF 100'000
	Erbvorbezug	CHF 80'000
		CHF 360'000
<hr/>		
1. Hypothek	66 2/3% von CHF 1,2 Mio.	CHF 800'000
2. Hypothek		CHF 40'000
Total Hypothek		CHF 840'000
<hr/>		
Kalkulation jährliche Wohnkosten		
<hr/>		
Kalkulatorischer Zins 5% auf Hypotheken über CHF 840'000		CHF 42'000
Amortisation der 2. Hypothek innert 15 Jahren		CHF 2'700
Nebenkosten 1% des Kaufpreises		CHF 12'000
Total Wohnkosten		CHF 56'700



Mit welchen Kosten muss ich zusätzlich zum Kaufpreis rechnen?

Kaufnebenkosten

- Handänderungssteuern
- Notariats- und Grundbuchgebühren
- Errichtung/Erhöhung Grundpfandtitel
- Einmalige und separate Besteuerung bei einem Vorbezug von Vorsorgegeldern (Kapitalauszahlungssteuer)

Reserven

- Umzug
- Einrichtung
- Unvorhergesehenes

So läuft das Bieterverfahren ab

1.
Ausschreibung
der Immobilie

2.
Besichtigungen

3.
Abgabe
Kaufgebote

4.
Höchst
eingegangenes
Gebot

5.
Nach-
besserung
Kaufgebot

6.
Weitere
Angebots-
runden

7.
Bekanntgabe
Zusage

So verhandelt Familie Hofer erfolgreich



Legen Sie Ihre Verhandlungs-Strategie fest

- Bewertungskriterien mit Bank besprechen
- Frage klären, wie lange die Immobilie bereits zum Verkauf steht
- Bereiten Sie Argumente Pro und Contra vor
- Preisverhandlungstaktik festlegen
- Bei Besichtigung zu zweit: Wer führt die Verhandlung?



Investieren Sie zuerst in die Beziehung zum Verkäufer

- Emotionen dominieren in jeder Verhandlung
- Bauen Sie zum Verkäufer eine positive Beziehung auf
- Interessieren Sie sich auch für Ihren Verhandlungspartner.
- Blickkontakt mit dem Verkäufer halten
- Verkaufs-Motivation des Verkäufers verstehen



Emotionen ja, Euphorie kann jedoch teuer werden.

- Zeigen Sie Interesse und positive Emotionen – Euphorie ist jedoch gefährlich – Sie könnten sonst einen zu hohen Preis bezahlen
- Stellen Sie keine Forderungen – sprechen Sie von Wünschen und Rahmenbedingungen.
- Kommunizieren Sie positiv und lösungsorientiert.
- Lächeln Sie!
- Bedenken Sie: Anfang und Ende einer Verhandlung sind entscheidend!



Verhandeln Sie mit Geduld und Taktik

- Berücksichtigen Sie in Ihrer Verhandlung alle Kosten. Prüfen Sie den Verhandlungsspielraum.
- Klären Sie ab, ob der Verkäufer langfristige Festhypotheken mit der Bank abgeschlossen hat.
- Lassen Sie sich nicht von Aussagen wie «Wir haben einige Interessenten...» unter Druck setzen.
- Entscheiden Sie nicht beim ersten Gespräch – geben Sie sich Zeit, die Eindrücke und das Gespräch zu verarbeiten.
- Verbleiben Sie verbindlich: Bis wann geben Sie Bescheid.



Kaufen Sie nicht um jeden Preis – bleiben Sie bei Ihrer Strategie

- Orientieren Sie sich an der Einschätzung der Bank. Das erspart bei steigenden Zinsen Engpässe und Ärger.
- Seien Sie nach Abgabe des Angebots geduldig und warten Sie die Antwort ab.
- Akzeptieren Sie, wenn Sie das Objekt nicht bekommen. In der Rückblende sieht vieles anders aus.
- In den nächsten Monaten könnten mit steigenden Zinsen weitere Objekte auf den Markt kommen.
- Bleiben Sie zuversichtlich und zielfokussiert – feiern Sie Ihre Erfolge!



Familie Hofer hat es geschafft!

Vorausberechnung
Grundstück-
gewinnsteuer

Unterzeichnung
Kreditverträge

Zahlungsversprechen

Zahlung wird
ausgelöst

Kaufvertragsentwurf

Bereitstellung der
Eigenmittel

Verschreibung/
Eigentumsübertrag

**Definitive
Kaufabsicht**

Fragen und Antworten

Unsere Experten beantworten
jetzt Ihre Fragen aus dem
Live-Chat.

Vielen Dank!

Das könnte Sie ebenfalls interessieren:

Digitaler Event

«Immobilienmarkt im Umbruch»

16. Mai 2023, 17:30 – 18:00 Uhr

- Welche Auswirkungen haben die SNB-Zinsentscheide auf meine Hypothek oder meinen Eigenheim-Traum?
- Wie steht der Schweizer Immobilienmarkt im internationalen Vergleich?



Digitaler Event

«Weitergabe von Wohneigentum in der Familie»

23. Mai 2023, 17:30 – 18:00 Uhr

- Wie kann ich mein Wohneigentum zu Lebzeiten weitergeben?
- Wie werden Konflikte unter den Nachkommen vermieden?
- Auf was muss ich als Nachkomme achten?

