
Digitaler Event «Zinsen & Immobilien im Fokus»

Q & A

Zweck des Dokuments	Beantwortung der während des digitalen Events «Zinsen & Immobilien im Fokus» gestellten, noch offenen Fragen
Datum	24.09.24

Inhaltsverzeichnis des Q&A

1. Immobilien	2
2. Zinsen	4
3. Finanzierung / Hypotheken.....	6
4. Weitere Fragen	9

1. Immobilien

Frage	Antwort
<p>Ich und mein Bruder würden die erste Immobilie zulegen. Wir sind 21 Jahre alt und haben ein gewisses Eigenkapital. Nun würden wir gerne wissen, was wir bei einem Immobilienkauf beachten müssen? Besser ein Haus oder eine Wohnung? Soll die Immobilie vermietet werden oder weiterverkauft? Ich hoffe Sie können uns bei dieser Entscheidung weiterhelfen.</p>	<p>Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam Ihre persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.</p>
<p>Ich bin 54 Jahre alt, geschieden, alleinlebend und möchte mich in 10 Jahren, d.h. mit 64 Jahren, frühpensionieren lassen. Ich möchte mir vorher noch eine Immobilie zulegen, so als Altersvorsorge, um mir das Wohnen im Alter besser leisten zu können, jetzt als Mieter einer Mietwohnung von knapp 2'000 Franken. Wie sinnvoll sind solche Überlegungen?</p>	<p>Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam Ihre persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.</p>
<p>Macht es Sinn noch mit 60 eine Eigentumswohnung als Renditeobjekt zu kaufen?</p>	<p>Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam Ihre persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.</p>
<p>Wenn man nicht gerade kaufen will lohnt sich Immobilienfonds eine Überbrückung damit man sich im Immobilienmarkt beteiligen kann. Bei einem Kauf kann man den Immobilienfonds einfach verkaufen?</p>	<p>Mit einer Investition in Immobilienfonds kann grundsätzlich ebenfalls am Immobilienmarkt partizipiert werden. Es gilt jedoch zu beachten, dass Immobilienfonds in der Regel in Renditeobjekte mit Mietwohnungen und kommerziellen Objekten (z.B. Büro- und Geschäftsflächen) investieren. Diese Renditeobjekte weisen ein anderes Rendite-Risikoprofil auf als Wohneigentum. Zudem handelt es sich bei Immobilienfonds um eine liquide Anlageklasse. Das hat zwar den Vorteil, dass der Fonds jederzeit verkauft werden kann, aber den Nachteil, dass der Preis von den häufig unberechenbaren Launen der Finanzmärkte abhängt. Es besteht dementsprechend das Risiko, dass sie zu einem ungünstigen Zeitpunkt verkaufen müssen und sich die Preise von Wohneigentum und Immobilienfonds in der Zwischenzeit entkoppelt haben.</p>
<p>Wie sieht die Tragbarkeitsrechnung (wie Punkt 7) für vermietete Immobilien aus? (Bsp. Haus mit 4 Wohnungen, 3 vermietet und 1 selbst bewohnt)?</p>	<p>Die Tragbarkeitsrechnung für vermietete und selbstgenutzte Immobilien berücksichtigt sowohl die Einnahmen aus den vermieteten Einheiten, das Einkommen als auch die Kosten der Immobilie.</p>
<p>Wird die Tragbarkeitsregel 5+1+1% einmal angepasst?</p>	<p>Derzeit sind hier keine regulatorischen Veränderungen absehbar. Wir gehen davon aus, dass die hohen Tragbarkeitschürden auf absehbare Zeit unverändert bestehen bleiben.</p>
<p>Wie nehmen es die Banken mit der Tragbarkeit? Wie kulant sind die Banken bei der Berechnung tatsächlich?</p>	<p>Grundsätzlich müssen sich die Raiffeisenbank an die regulatorischen Vorgaben halten. Wir empfehlen Ihnen jedoch auf jeden Fall, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam Ihre persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.</p>

<p>Wie sieht die Tragbarkeitsrechnung aus bei Immobilien, die entweder ganz oder teilweise vermietet werden? Bsp. Wohnblock mit 4 Wohnungen (3 vermietet, eine selbst genutzt).</p>	<p>Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam Ihre persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.</p>
<p>Was hat es auf sich mit dem berühmten 18.5 Immobilien-Jahreszyklus.</p>	<p>Die Entwicklungen der Immobilienmärkte war in der Vergangenheit tatsächlich häufig von langfristigen Zyklen geprägt (Bautätigkeit, Leerstände, Zuwanderung, Immobilienpreise). Die Länge dieser Zyklen war aber stets unterschiedlich und aus der Vergangenheit lässt sich in der Regel nicht zwingend auf künftige Zyklen schliessen.</p>
<p>Lohnt sich ein EFH zu kaufen und zu vermieten? Allenfalls, wenn man dieses nach 5 Jahren wieder weiterverkauft, um ein anderes Haus zu kaufen?</p>	<p>Diese Frage lässt sich pauschal nicht beantworten. Sie hängt vom konkreten Objekt, der gewählten Finanzierung, sowie der künftigen Preisentwicklung ab. Die Rentabilität solch kurzfristiger Immobilientransaktionen wird in der Regel jedoch durch hohe Transaktionskosten (z.B. Notariatskosten, Handänderungssteuern, Maklergebühren etc.) sowie die in den ersten Jahren nach Erwerb besonders hohe Grundstückgewinnsteuer beeinträchtigt. Zudem lassen sich bei der Verwaltung von einem einzelnen Einfamilienhaus kaum Skaleneffekte bei der Verwaltung erzielen, was häufig dazu führt, dass der Ertrag im Verhältnis zum Aufwand eher bescheiden ist.</p>
<p>Bzgl. der Tabelle mit BL steht Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum mittels Bausparprämie a fonds perdu 20%, wie kann man auf das kommen, können Sie dies näher erklären?</p>	<p>Weitere Infos zur Bausparprämie in BL können der entsprechenden Webseite des Kantons entnommen werden: https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/volkswirtschafts-und-gesundheitsdirektion/kiga/wohnbaufoerderung/bausparpraemie</p>
<p>Was ist der Vorteil einer Anlage in eine Immobilie gegenüber einer Anlage am Kapitalmarkt (bspw. ETFs)?</p>	<p>Mit Aktien und Wohneigentum liessen sich in der Vergangenheit langfristig ähnlich hohe Eigenkapitalrenditen erzielen. Für viele sind die psychologischen Hürden einen Grossteil des Vermögens in ein Eigenheim zu investieren jedoch viel kleiner als beim Kauf eines Aktienportfolios. Dies liegt an der deutlich höheren wahrgenommenen Volatilität von Aktienanlagen als von Wohneigentum. Dank Wohneigentum erzielen Aktienmuffel Erträge auf ihrem Eigenkapital und können damit besser fürs Alter vorsorgen, als wenn sie Ihre Ersparnisse auf dem Sparkonto liegen lassen. Hinzukommt, dass Wohneigentum als illiquide Anlageklasse zu einer gewissen «Anlagestrategietreue» zwingt. Insbesondere nicht versierte Anleger verkaufen ihre Aktienportfolios häufig zu ungünstigen Zeitpunkten und erzielen damit tiefe Renditen. Diese Gefahr besteht beim Wohneigentum weniger.</p>
<p>Ich habe am Anfang gehört, dass Sie in einer gemieteten Wohnung wohnen. Meine Frage ist: Lohnt sich eine Wohnung zu kaufen oder weiter in Miete zu bleiben und das Eigenkapital behalten und irgendwo investieren?</p>	<p>Mit Aktien und Wohneigentum liessen sich in der Vergangenheit unter Berücksichtigung aller Kosten und der eingesparten Miete langfristig ähnlich hohe Eigenkapitalrenditen erzielen. Wenn vorhandene Ersparnisse anstatt in Wohneigentum konsequent und strategietreu in Aktien investiert werden, kann die Entscheidung, ob eine Wohnung gemietet oder gekauft wird, unabhängig von finanziellen Überlegungen getroffen und von den persönlichen Wohnpräferenzen und dem verfügbaren Angebot abhängig gemacht werden.</p>

2. Zinsen

Frage	Antwort
<p><i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i></p> <p>Wenn die SNB am Donnerstag beschließt, auf 1% zu senken, wie wirkt sich das in Zahlen auf die Hypothekarzinsen bei der SNB mit einer Laufzeit von 5 Jahren aus, kann man extrapolieren, dass die Zinsen auch um 0,25% sinken werden?</p>	<p>In den Konditionen für Festhypotheken sind die Erwartungen des Marktes über die künftige Zinsentwicklung jeweils bereits eingepreist. Da das Gros der Marktteilnehmer eine Zinssenkung erwartet, dürften die Konditionen für Festhypotheken nur geringfügig von der erwarteten Zinssenkungen beeinflusst werden.</p>
<p><i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i></p> <p>Falls die SNB am Donnerstag die Zinsen senken sollte, was würden Sie als Saron-Hypothek empfehlen, mittelfristig oder langfristig?</p>	<p>Bei der SARON-Hypothek gilt der SARON-Satz als Grundlage für den Zinssatz der Hypothek. Die SARON-Hypothek ist direkt an den Leitzins gekoppelt. SARON-Hypotheken profitieren sofort von Zinssenkungen. Sollten die Zinsen wieder steigen, könnten die Kosten für Ihre Hypothek ebenfalls schnell ansteigen. Bei der SARON Flex-Hypothek von Raiffeisen haben Sie das einmalige Wandelrecht in eine Festhypothek während der Laufzeit. Wenn Sie eine gewisse Flexibilität und die Möglichkeit haben, kurzfristig auf Marktveränderungen zu reagieren, könnte eine mittelfristige SARON-Hypothek vorteilhaft sein. Falls Sie jedoch mehr Wert auf Stabilität und Planungssicherheit legen, wäre eine langfristige Festhypothek möglicherweise die bessere Wahl.</p>
<p><i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i></p> <p>Ich warte derzeit auf die Festlegung eines festen Zinssatzes aufgrund eines kürzlich getätigten Immobilienkaufs. Würden Sie empfehlen, mit der Festlegung eines festen Zinssatzes bis Donnerstag zu warten? Vielen Dank!</p>	<p>In den Konditionen für Festhypotheken sind die Erwartungen des Marktes über die künftige Zinsentwicklung jeweils bereits eingepreist. Da das Gros der Marktteilnehmer eine Zinssenkung erwartet, dürften die Konditionen für Festhypotheken höchstens geringfügig vom Zinssentscheid der SNB beeinflusst werden.</p>
<p>Wie schätzen Sie den Einfluss der bevorstehenden Zinssenkung der SNB auf die Spar- und Hypozinsen der Raiffeisen, welche teilweise kürzlich angepasst wurden, ein?</p>	<p>Die Zinssenkung der SNB wird zu niedrigeren Hypothekarzinsen und Sparzinsen führen, während sie gleichzeitig die Investitionstätigkeit ankurbeln und mittelfristig den Referenzzinssatz für Mieten senken könnte. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie stark und wie schnell diese Effekte eintreten werden.</p>
<p>Kann ich damit rechnen, wenn die Zinsen sinken, steigen die Immobilienpreise. Ist das korrekt?</p>	<p>Es besteht tatsächlich ein langfristiger empirischer und wirtschaftstheoretischer Zusammenhang zwischen tiefen Zinsen und steigenden Immobilienpreisen. Diese langfristigen Zusammenhänge können aber kurz- und von anderen Fundamentalfaktoren, welche die Immobilienpreise ebenfalls bestimmen, überlagert werden. Teilweise war es in der Vergangenheit sogar so, dass eine Zinssenkung kurzfristig mit sinkenden Immobilienpreisen einherging, weil die Zinsen z.B. aufgrund trüber wirtschaftlicher Aussichten gesenkt wurden.</p>
<p>Ich habe schlecht gepokert. Sprich ich habe eine 10 Jahre Hypothek frühzeitig im Voraus für 10 Jahre für 2,3% abgeschlossen. Kann ich nun eine neue Hypothek abschliessen? Z.B. aktuell für einen Zins 1,5% für 10 Jahre. Ist da der Verlust nicht zu hoch? Sprich der Strafzins?</p>	<p>Dies lohnt sich in der Regel nicht, da die Ausgleichszahlung, welche für die Auflösung des Hypothekarvertrages bezahlt werden muss, mindestens gleich hoch ist wie die Einsparungen aufgrund des neu abgeschlossenen Vertrags.</p>
<p>Worauf ist bei zinslosen Darlehen (z.B. durch die Familie) zur Erhöhung des Eigenkapitals zu achten? Muss die Bank davon Bescheid wissen?</p>	<p>Es ist empfehlenswert, dies vertraglich festzuhalten und dies der Bank gegenüber mitzuteilen.</p>

<p>Werden Negativzinsen nicht zwangsläufig wieder ein Thema werden, da die FED und die EZB voraussichtlich viel mehr Zinsschritte vornehmen werden, als der SNB zur Verfügung stehen? Dies würde doch zusätzlichen Druck auf den Schweizer Franken ausüben, oder?</p>	<p>Der Franken wird weniger von den tatsächlichen Zinsentscheiden getrieben, sondern viel mehr von den Zinserwartungen. Und hier sind eben schon viel mehr Senkungen der EZB eingepreist. Solange die grossen Notenbanken die Zinsen nicht noch schneller und stärker nach unten nehmen als bereits schon erwartet, übt dies keinen grossen Aufwertungsdruck mehr auf den Franken aus.</p>
<p>Werden die CHF Swap Zinssätze eher noch tiefer gehen?</p>	<p>In den Swapsätzen ist am langen Ende derzeit ein finaler SNB-Leitzins von 0.5% eingepreist. Wenn die SNB also noch bis dahin senkt, dürfte sich nicht mehr viel bewegen. Hält sie aber bereits schon vorher an, dürften die Langfristzinsen eher wieder etwas ansteigen.</p>
<p>Als Anleger: Währungs-SWAP um von höheren Zinsen im EUR /USD zu profitieren - lohnt es sich oder werden diese Zinsvorteile in den Umrechnungskurs rollierend eingerechnet?</p>	<p>Die Währungsabsicherungskosten richten sich nach dem erwarteten Zinsunterschied. Der Zinsvorteil verschwindet dadurch weitgehend, kann sich nach tatsächlicher Zinsentwicklung unter Umständen sogar in einen Nachteil entwickeln.</p>
<p>Glauben Sie, dass das Szenario eines EUR-Mindestkurses der Schweizerischen Nationalbank (SNB) wieder eine Rolle spielen könnte, um die Exportindustrie zu unterstützen? So wie 2015?</p>	<p>Ganz auszuschliessen ist das nicht bei massiven Bewegungen und nach erneuten massiven Devisenmarktinterventionen. Die Erfahrungen der SNB mit dem Mindestkurs und auch Negativzinsen über einen längeren Zeitraum sind im Nachhinein bewertet eher negativ. Es sollte kein bevorzugtes Instrument mehr sein.</p>
<p>Was sagen die Prognosen/Spekulationen zum SARON für 2025? Kann man schon für die nächsten 5 Jahre eine Aussage machen?</p>	<p>An den Zinsmärkten ist derzeit ein finaler SNB-Leitzins von 0.5% eingepreist, also ein SARON leicht darunter. Auf 5-Jahressicht ist dann wieder ein ganz leicht höherer Wert eingepreist, aber natürlich mit sehr grosser Unsicherheit verbunden.</p>
<p>Was sagen die Prognosen beim SARON für 2025? Kann man für in 5 Jahren bereits eine Aussage machen?</p>	<p>Siehe oben</p>
<p><i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i> Zeigt Ihr Schema, dass SARON auch in Zukunft der beste Markt sein wird?</p>	<p>Derzeit liegen die SARON-Erwartungen und die aktuellen Swapsätze recht nahe beieinander. Senkt die SNB den Leitzins bis nächstes Jahr nicht weiter auf 0.5% oder muss den Leitzins schneller wieder anheben, könnten die kommenden Jahre auch Festhypotheken etwas günstiger sein – auch wenn die Konditionen für Hypotheken mit Zinsbindung grundsätzlich immer eine gewisse «Versicherungsprämie» beeinhalteten.</p>
<p>In den Jahren 1989 - 2019 war demnach der SARON günstiger?</p>	<p>Da wir seit der Hochzinsphase seit Mitte der 1980er unter Schwankungen bis zur Pandemie einen stetigen Abwärtstrend bei den Zinsen hatten, war über einen längeren Zeitraum der SARON/Libor meist die günstigere Variante. Vom jetzigen niedrigen Zinsniveau gibt es aber keinen ähnlichen Spielraum mehr für einen Abwärtstrend. Somit ist der Ausblick nicht mehr so eindeutig.</p>
<p>Eigentümerin über 85 mit STWEG Ablauf SARON im November 2024. Ihr Rat?</p>	<p>Mit einer längeren Zinsbindung fährt man aktuell aufgrund der gestiegenen Zinssenkungserwartungen für die SNB wieder etwas besser als mit einer SARON-Hypothek. Längerfristige Festhypotheken machen derzeit vor allem dann Sinn, wenn man von einer robusten Konjunktur und einem begrenzten Zinssenkungsbedarf für die Nationalbank und die anderen Notenbanken ausgeht. Auch wenn man eine fixe Kalkulationsgrundlage bevorzugt, bietet sich eine mehrjährige Festhypothek an. Kürzere Laufzeiten sind hingegen vorteilhafter, wenn man von einer ausgeprägten Konjunkturschwäche ausgeht, einhergehend mit nochmals stärker als erwarteten Zinssenkungen. In unserem</p>

	Basisszenario sehen wir die Finanzierungskosten über die Laufzeiten hinweg allerdings nicht sehr weit voneinander abweichen.
--	--

3. Finanzierung / Hypotheken

Frage	Antwort
Wie lange dauert es etwa von einer Besprechungsanfrage für eine Hypothek für ein bestimmtes Eigentum bis zur Freigabe der Finanzierung? Empfiehlt es sich erste Klärung mit der Bank schon vorgängig zu führen - bevor man ein konkretes Eigentum in Aussicht hat?	Dies ist von verschiedensten Faktoren abhängig. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank Kontakt aufzunehmen (auch bevor Sie eine konkrete Immobilie gefunden haben), sodass die Bank die finanzielle Situation beurteilen kann. Gleichzeitig erhalten Sie so die notwendigen Informationen bezüglich finanzieller Möglichkeiten. Dies beschleunigt auch später den gesamten Prozess, z.B. bei einem Bieterverfahren (wenn es schnell gehen muss).
Ich möchte eine Neubauwohnung kaufen, die in zwei Jahren fertig gestellt sein wird. Wie finanziere ich diese Wohnung, wenn ich selbst in einer Eigentumswohnung wohne und erst in zwei Jahren umziehen kann?	Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam diese persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.
Indirekte Amortisation alle 5 Jahre, ist diese Entnahme steuerfrei?	Ist hier die Auszahlung der 3. Säule alle 5 Jahre gemeint? Falls ja, wird dafür eine Steuer verlangt, die separat (ausserhalb der Steuererklärung) berechnet wird.
Ist Kaufen im Baurecht heute noch attraktiv?	Das Kaufen im Baurecht kann auch heute noch attraktiv sein. Hängt aber schlussendlich stark von der betreffenden Liegenschaft, den genauen Vertragsbedingungen und den Eigenschaften und Präferenzen der potenziellen Käufer ab. Aufgrund der allgemeinen Baulandknappheit und der tieferen Initialkosten, kann der Kauf im Baurecht bestimmten Haushalten helfen, den Traum des Eigenheimes zu erfüllen. Allerdings birgt der Verzicht auf den Grundbesitz auch einige Herausforderungen und Risiken. Es ist daher wichtig, sich bei einem solchen Kauf eingängig und unabhängig beraten zu lassen.
Welches Verhältnis wird empfohlen: Eigenmittel - Finanzierung? Bzw.: Was ist eine gesunde Basis?	Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam Ihre persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch geklärt werden können.
Bezahlen Verkäufer mit lebenslangem Wohnrecht Miete an den Käufer?	Dies ist vertraglich zwischen den beiden Parteien zu definieren, da hier verschiedene Varianten möglich sind.
Wie wurde der Vergleich "kaufen vs. mieten" gemacht? Wie wurde das Eigenkapital des Mieters investiert? In einen Aktien-ETF mit einer durchschnittlichen Rendite von ca. 7-8%?	Wir haben bei dieser Berechnung die Opportunitätskosten der Eigenkapitals absichtlich vernachlässigt. Einzig der durchschnittliche Zins auf Spareinlagen wird hier miteinbezogen. Dies machen wir so, weil die Opportunitätskosten einer Eigenheiminvestition in der langen Perspektive sehr nahe bei Null liegen. Denn der Miteinbezug der Wertsteigerungsrendite einer Alternativenanlage bedingt auch, dass die Wertsteigerung des Eigenheims miteinberechnet wird.
<i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i> Ist es so, dass man bei einer Leibrente Miete bekommt? Ist der einzige Vorteil, dass man weniger zahlt?	Diese Frage ist etwas unklar: Bei einer Leibrente erhält man einen monatlichen Betrag ausbezahlt. Je nach Immobilienvermögen, welches beim

	<p>Verkauf verrentet wird, kann diese höher oder tiefer ausfallen. Eine Miete wird nicht fällig, da der Wert des Wohnrechts bei der Eigentumsübertragung miteinkalkuliert wird. Der Vorteil der Wohnrente ist, dass man als Eigentümer bereits zu Lebzeiten auf sein im Eigenheim gebundenes Eigenkapital zugreifen kann. Zudem fallen grössere Unterhaltsarbeiten und diverse Abgaben an den neuen Eigentümer. Allerdings ist man steuerlich in der Regel nach dem Verkauf schlechter gestellt.</p>
<p>Gibt es solche Vergünstigungen von Bund und Kanton auch für Zweitwohnsitze?</p>	<p>Bei Fördergeldern für energetische Modernisierungen ist es pro Kanton individuell geregelt und ebenfalls abhängig vom Gewerk (Heizung, Gebäudehülle, Photovoltaik usw.), welches saniert wird. Bei Wohneigentumsförderung (Vorbezug / Verpfändung 2./3. Säule ist dies nur für selbstbewohntes Wohneigentum möglich.</p>
<p>Als alleinstehende Person ohne Nachkommen mit tiefer Fremdfinanzierung; was erachten Sie als Beste?</p>	<p>Eine allgemeingültig beste Lösung gibt es nicht. Das hängt immer von der genauen Situation und den eigenen Präferenzen ab. Je nach Zukunftserwartungen und eigenen Sicherheitsbedürfnissen kann ein Verkauf zu Lebzeiten, eine Aufstockung der Hypothek oder die Verrentung des Eigenheims mit lebenslangem Wohnrecht im Einzelfall jeweils die beste Lösung sein. Es empfiehlt sich, sich eingehend mit der eigenen Situation auseinanderzusetzen, sich der eigenen Wünsche und Präferenzen bewusst zu werden und sich eingehend (unter Einbezug unabhängiger Berater) mit den verschiedenen Möglichkeiten zu befassen.</p>
<p>Wenn Sie jetzt eine Hypothek verlängern müssten, würden Sie das im SARON oder in Festhypothek machen?</p>	<p>Derzeit liegen die SARON-Erwartungen und die aktuellen Swapsätze recht nahe beieinander. Senkt die SNB den Leitzins bis nächstes Jahr nicht weiter auf 0.5% oder muss den Leitzins schneller wieder anheben, könnten die kommenden Jahre auch Festhypotheken etwas günstiger sein – auch wenn die Konditionen für Hypotheken mit Zinsbindung grundsätzlich immer eine gewisse «Versicherungsprämie» beinhalten. Unter diesen Bedingungen erscheinen Festhypotheken und die Sicherheit, welche diese bieten im Moment sehr attraktiv.</p>
<p>Wann soll ich eine SARON- in eine Festhypothek umwandeln? Welche Indikatoren sind zu beachten?</p>	<p>Grundsätzlich macht eine Umwandlung der Hypothek dann sinn, wenn über die Restlaufzeit mit den neuen Konditionen der Festhypothek eine tiefere Zinslast erwartet wird. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn mit einem starken, nachhaltigen Zinsanstieg gerechnet wird. Oder wenn die Konditionen für bestimmte Laufzeiten, wie jetzt, sehr attraktiv erscheinen. Wann und auf welches Produkt man wechseln soll, hängt schlussendlich von den eigenen Zukunftserwartungen betreffend die konjunkturelle Entwicklung und der damit einhergehenden Zinsentwicklung ab.</p>
<p>Stimmt es, dass die SARON Hypothek jederzeit zurückbezahlt werden kann?</p>	<p>Stimmt nicht. Der Wechsel in ein anderes von der Bank angebotenes Produkt ist jederzeit möglich. Dabei ist jedoch die Restlaufzeit der ursprünglichen SARON Flex-Hypothek einzuhalten. Rückzahlungen der Produktvereinbarungen sind nur durch Bezahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich.</p>

<p>Wir haben bereits eine SARON Hypothek, verkaufen aktuell unser Haus im Kanton AG und wollen dafür eine Ersatzbeschaffung machen und ein anderes Haus kaufen. Dafür wird eine weitere Hypothek nötig, dafür stellt sich die Frage, ob wir erneut SARON wählen sollen oder eher eine Festhypothek? Wie lange soll die ideale Laufzeit sein? Bezug des neuen Hauses ist erst auf Mai 2025 geplant, da noch bewohnt, jedoch ist die Kaufvertragsunterzeichnung für Okt 24 geplant, daher müssen wir heute entscheiden, welche Finanzierung wir wählen, stimmt das? Vielen Dank</p>	<p>Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam diese persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können. Bei der Kaufvertragsunterzeichnung müssen unterzeichnete Kreditverträge vorliegen (für die Ausstellung des Zahlungsverprechens), weshalb eine Entscheidung für ein Hypothekarmodell (variable Hypothek, Festhypothek, SARON Flex-Hypothek) notwendig wird.</p>
<p>Lässt sich bei Raiffeisen eine reine SARON-Hypothek in eine SARON- und Fest-Hypothek aufzuteilen?</p>	<p>Ja, das ist grundsätzlich möglich, nehmen Sie dafür bitte mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank Kontakt auf.</p>
<p>Gibt es ein Min. für die Refinanzierung?</p>	<p>Bitte nehmen Sie mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank Kontakt auf, um dies zu besprechen.</p>
<p>Besteht die Möglichkeit die bestehende Hypothek aufzustocken um ein 2 Objekt zukaufen ohne eigen Mittel zubringen.</p>	<p>Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam diese persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.</p>
<p>Was empfehlen Sie aktuell? Eher eine langfristige Hypothek oder kurzfristige abzuschliessen? Ich muss meine Hypothek per Jan. erneuern und bin 55 Jahre. Die Hypothek beträgt Fr. 288'000</p>	<p>Dies lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Je nach Präferenzen, Risikofähigkeit und Zukunftserwartungen, können sowohl eine SARON-Hypothek, eine kurzfristige oder eine längerfristige Festhypothek der richtige Entscheid sein.</p> <p>Mit einer längeren Zinsbindung fährt man aktuell aufgrund der gestiegenen Zinssenkungserwartungen für die SNB wieder etwas besser als mit einer SARON-Hypothek. Längerfristige Festhypotheken machen derzeit vor allem dann Sinn, wenn man von einer robusten Konjunktur und einem begrenzten Zinssenkungsbedarf für die Nationalbank und die anderen Notenbanken ausgeht. Auch wenn man eine fixe Kalkulationsgrundlage bevorzugt, bietet sich eine mehrjährige Festhypothek an. Kürzere Laufzeiten sind hingegen vorteilhafter, wenn man von einer ausgeprägten Konjunkturschwäche ausgeht, einhergehend mit nochmals stärker als erwarteten Zinssenkungen. In unserem Basisszenario sehen wir die Finanzierungskosten über die Laufzeiten hinweg allerdings nicht sehr weit voneinander abweichen.</p> <p>Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam Ihre Situation besprechen können und die für Sie optimale Lösung finden.</p>
<p>Unser Hypothekzins läuft 2026 und 2030 aus, sollen wir jetzt neu verhandeln mit der Raiffeisenbank?</p>	<p>Es ist empfehlenswert sich frühzeitig mit Ihrer Raiffeisenbank über Ihre künftige Finanzierung auszutauschen, um die für Sie beste Lösung zu finden.</p>
<p>Gibt es Verhandlungsspielraum bei Festhypotheken bei Banken? Was sind die Kriterien für Verhandlungen, um einen besseren Zins zu erhalten?</p>	<p>Der Preis einer Festhypothek wird anhand der Zinsen am Kapitalmarkt und verschiedenen Kriterien wie z.B. der Bonität des Kunden und der Liegenschaft (Tragbarkeit, Belehnung) festgelegt. Bei der Zinssatzfestsetzung wird der</p>

	Preis kundenindividuell unter Berücksichtigung der gesamten Kundenposition festgelegt.
Ende unserer Fixhypothek ist am 09/01/2025. Kann man eine neue am 01/01 oder 01/02/2025 starten?	Grundsätzlich muss die Produkterneuerung ab 09.01.2025 erfolgen. Falls Sie Startdatum 01.02.2025 wird für die Zwischenzeit eine variable Hypothek geführt. Ein Start rückwirkend per 01.01.2025 ist nicht möglich.
Spielt es eine Rolle diesen Dezember 2024 oder Januar 2025 eine Hypothek abzuschliessen? Wegen Thema Steuern?	Wird ein Objekt im Dezember gekauft und somit eine Hypothek ausbezahlt, hat dies Auswirkungen auf die Steuern (Stichworte: Immobilie als Vermögen, Hypothekarschuld, Eigenmietwert sowie Schuldzinsenabzug).
Ich habe eine Hypothek, welche bald erneuert werden muss. Mit meinem aktuellen Aktiendeckungspot könnte ich 2/3 der Hypothek zurückbezahlen. Würden sie diese Chance nutzen oder gibt es steuerliche Nachteile?	Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam diese persönliche Situation besprechen und dies in einer Finanzplanung beleuchten können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.
Wie gehe ich vor, wenn ich ein Eigentum habe, das mit einer Hypothek belastet ist und eine andere Immobilie kaufen möchte. Muss ich zuerst verkaufen oder kann man das alte Objekt als Sicherheit geben.	Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam diese persönliche Situation bezüglich Ersatzbeschaffung besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.
Kann man schon eine Hypothek abschliessen, wenn man ein Bauland hat und ein Projekt aber noch keine Baubewilligung?	Grundsätzlich kann auf ein erschlossenes Bauland eine Hypothek aufgenommen werden. Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam diese persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.
Wie lange im Voraus lohnt es sich die Hypotheken zu fixieren, wegen dem Forwardzins?	Hier kann keine pauschale Antwort gegeben werden, da dies abhängig ist von der Zinssituation am Markt. Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam Ihre persönliche Situation besprechen können.
Wie steht die Raiffeisen zu einem Splitting des Schuldbriefes? Ich habe die Hypothek bei der ZKB.	Wir empfehlen Ihnen, Kontakt mit Ihrer lokalen Raiffeisenbank aufzunehmen, damit Sie gemeinsam diese persönliche Situation besprechen können. Hier gilt es verschiedene Aspekte und Faktoren zu berücksichtigen, die in einem persönlichen Gespräch thematisiert werden können.

4. Weitere Fragen

Frage	Antwort
Der Kanton Zürich will den Eigenmietwert erhöhen. Wie passt das mit den aufgeführten Fördermassnahmen ZH zusammen?	Die aufgeführten Fördermassnahmen sind vom HEV Zürich als Initiativen eingebracht worden und stammen nicht vom Kanton Zürich. Sollten die Initiativen jedoch zu Abstimmung kommen und angenommen werden, dann wird sie der Kanton Zürich umsetzen müssen.
Was könnte der Grund sein, dass bei wirtschaftlicher Schwäche so gut wie keine Arbeitslosigkeit gibt? Haben Sie hier eine Begründung.	Der Grund dafür liegt bei der demografischen Alterung. Seit ein paar Jahren verabschieden sich mehr Babyboomer in Rente als junge 20-Jährige nachrücken. Daher entsteht eine Arbeitskräftelücke. Diese dürfte in den kommenden Jahren tendenziell noch grösser werden. Diese Lücke ist u.a. auch dafür verantwortlich, dass aktuell die Zuwanderung aus dem Ausland überdurchschnittlich ausfällt.

<p>Kann das Geld der BVG auch nach 50 belehnt werden?</p>	<p>Nach dem Alter 50 kann nur noch ein Teil der Leistung ausbezahlt werden. Personen ab Alter 50 erhalten den Betrag, den sie mit 50 hätten vorbeziehen können, oder die Hälfte des aktuellen Guthabens – je nachdem, welche Summe höher ist. Bei den meisten Pensionskassen sind Vorbezüge bis drei Jahre vor der Pensionierung möglich. Nehmen Sie dazu bitte Kontakt mit Ihrer Pensionskasse auf.</p>
<p>Wo sehen Sie Potenzial zur Optimierung der hohen Grundstücksgewinnsteuern für Baupromotoren?</p>	<p>Diese Problematik haben wir noch nie näher analysiert und können daher auch keine fachmännische Antwort geben. Das Potenzial dürfte recht limitiert sein. Wenden Sie sich an eine Person oder Organisation, die in steuertechnischen Fragen versiert ist.</p>
<p>Was macht einen professionellen Makler aus? Wie/wo finde ich solche?</p>	<p>Ein professioneller Makler kann Ihre Immobilie im besten Licht an den Markt bringen, kennt Zielgruppen und Kanäle, die am erfolgversprechendsten sind, und kann Interessenten optimal betreuen, so dass Sie am Ende einen maximalen Verkaufspreis erzielen. Wir können Ihnen unsere Tochterfirma «Raiffeisen Immomakler» empfehlen.</p>
<p>Was ist ihre Ansicht gegenüber der Knappheit. Gerade bei freistehenden Einfamilienhäusern?</p>	<p>Die Knappheit bei Einfamilienhäusern dürfte noch lange Bestand haben. Früher gab es Befürchtungen, dass wenn die Babyboomer ins hohe Alter kommen, eine EFH-Brache entstehen könnte. Diese Befürchtungen sind verschwunden, weil die Knappheit so gross ist und weil freistehende Einfamilienhäuser für viele Haushalte noch immer der ultimative Wohnraum sind.</p>
<p>Wird ihrer Einschätzung nach Wohneigentum für die nächste Generation zum unerreichbaren Luxus? Oder hat die Baulandpolitik das Potential eine Wende bez. Knappheit bei zuführen.</p>	<p>Es geht leider in diese Richtung, insbesondere im urbanen Raum. Im ländlichen Raum dürfte Wohneigentum, relativ gesehen, noch eine Weile erschwinglicher bleiben. Diesen Trend halten wir für eine ungute Entwicklung und versuchen auch mit unseren Research-Beiträgen dagegen anzukämpfen. Bis taugliche Lösungen mehrheitsfähig sind, Wirkung entfalten und sich dereinst eine Wende abzeichnet, dürfte viel Zeit vergehen.</p>
<p>Würden Sie heute verkaufen oder abwarten, wenn Sie die Möglichkeit haben?</p>	<p>Verkaufen nur, wenn Sie aus irgendwelchen Gründen das Kapital benötigen oder wenn ein Sonderfall vorliegt (z.B. künftige wertmindernde Veränderung im Umfeld). Wir erwarten in den nächsten Jahren weitere Wertzuwächse bei Immobilien bei nur geringen Risiken.</p>
<p><i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i> Was passiert im Todesfall, wenn ich einen Kauf in einer Gemeinschaft getätigt habe?</p>	<p>Das ist im Detail abhängig von der Rechtsnatur der Gemeinschaft. In der Regel treten die Erben die Rechtsnachfolge an, das heisst übernehmen die Rechten und Pflichten der verstorbenen Person. Gewisse Gemeinschaften sehen für diesen Fall spezifische Regelungen oder Hilfestellungen vor, mit dem Ziel, einen Verkauf zu erleichtern. Dazu braucht es aber einen Käufer, sprich es kann ggf. länger dauern, bis ein Verkauf bzw. Ausstieg möglich wird. Diese «Illiquidität», denen evtl. die Erben ausgesetzt sind, gilt es im Vorfeld eines Kaufs gut zu prüfen und abzuwägen.</p>
<p>Beispiel einer Viager-Plattform?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bien en viager (https://viagers.ch/) • Viage SA (https://www.viage.ch/) • Wohnrente AG (http://wohnrente.ch/)

<p><i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i> Wie kann man Airbnb in Städten wie Montreux, Lausanne... machen? Offensichtlich geht das nicht mehr. Wie kann man die neuen Gesetze umgehen?</p>	<p>Im Kanton Waadt dürfen Wohnungen nur maximal 90 Tage zur Kurzzeitmiete vermietet werden. Kurzzeitvermieter, welche ihre Wohnung länger als 90 Tage pro Jahr vermieten, müssen eine behördliche Genehmigung einholen. Ob und unter welchen Auflagen eine solche Genehmigung erhältlich ist, ist uns nicht bekannt. Vermutlich erhält jemand, der nachweisen kann, dass er schon lange diese Form der Vermietung praktiziert, eine Ausnahmegenehmigung (Bestandesgarantie). Faktisch entspricht die Regelung im Kanton Waadt einem Verbot von gewerblicher Airbnb-Vermietung, denn mit einer Vermietung von nicht mehr als 90 Tagen lässt sich eine Wohnung kaum rentabel vermieten. Die Einhaltung dieser Regel ist jedoch mit einem grossen Kontrollaufwand verbunden, weshalb sich gewisse Vermieter nicht an die Regel halten. Solche riskieren jedoch saftige Bussen. Ob diese kommunalen bzw. kantonalen Gesetze konform sind mit der verfassungsmässig geschützte Eigentumsgarantie ist zumindest fraglich. Es bräuchte hier Gerichtsentscheide von Kantonsgerichten und wohl letztlich auch einen Leitentscheid des Bundesgerichts.</p>
<p><i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i> Können Sie über die Airbnb-Gesetze sprechen? Wie kann man seine Airbnb-Immobilie mit den Regulierungen in einigen Städten vermieten?</p>	<p>In verschiedenen Städten dürfen Wohnungen nur maximal 90 Tage zur Kurzzeitmiete vermietet werden. Kurzzeitvermieter, welche ihre Wohnung länger als 90 Tage pro Jahr vermieten, müssen an diesen Orten in der Regel eine behördliche Genehmigung einholen. In einigen Fällen erhält jemand, der nachweisen kann, dass er schon lange diese Form der Vermietung praktiziert, eine Ausnahmegenehmigung (Bestandesgarantie). Faktisch entsprechen solche Regelungen einem Verbot von gewerblicher Airbnb-Vermietung, denn mit einer Vermietung von nicht mehr als 90 Tagen lässt sich eine Wohnung kaum rentabel vermieten. Die Einhaltung dieser Regel ist jedoch mit einem grossen Kontrollaufwand verbunden, weshalb sich gewisse Vermieter nicht an die Regel halten. Solche riskieren jedoch saftige Bussen. Ob diese kommunalen bzw. kantonalen Gesetze konform sind mit der verfassungsmässig geschützte Eigentumsgarantie ist zumindest fraglich. Es bräuchte hier Gerichtsentscheide von Kantonsgerichten und wohl letztlich auch einen Leitentscheid des Bundesgerichts.</p>
<p>Das Problem Landkauf: Viele horten ihre Baulandanteile ohne zu Bauen. Kommt da eine Änderung, Pflicht in einer gewissen Zeit Bauen zu müssen?</p>	<p>Es ist denkbar, dass mit der Zeit die Besitzer von erschlossenen und baureifen Parzellen Anreize erhalten, ihre Parzelle zu überbauen. Dies kann mittels Zuckerbrots (z.B. höhere Ausnutzung falls Überbauung innert gewisser Frist) oder Peitsche (z.B. Besteuerung bei Nichtüberbauung) geschehen. Derartige Bestimmungen müssen jedoch Abstimmungen überstehen und müssen wohl früher oder später (sofern jemand klagt) auch vor Bundesgericht Bestand haben.</p>
<p>Welche Einflüsse haben die Unruhen im nahen Ausland für die Schweiz?</p>	<p>Die Konflikte im Nahen Osten wie auch in der Ukraine haben kurzfristig nur einen beschränkten Einfluss auf die Schweiz. Sofern die Konflikte nicht eine weltumspannende Dimension annehmen, dürften sich die Finanzmärkte nach jeweils eher kurzer Zeit der Verunsicherung</p>

	<p>wieder beruhigen. Die grössten Einflüsse dürften vorübergehende Flüchtlingsströme und Energiepreisschübe sein. Langfristig sorgen diese Unruhen für höhere Unsicherheit und den Bedarf mehr Mittel in die Sicherheit zu investieren.</p>
--	---