

Notabene

Oktober 2020

- Wie kann ich mir Wohneigentum leisten? Seite 2
- Die Migros Bank setzt auf automatische Stimmerkennung Seite 3
- So sanieren Sie Ihre Heizung günstig Seite 4

MIGROSBANK



Regelmässig anlegen – langfristig vorsorgen

Die Corona-Pandemie bringt die Schweizer Sozialwerke in zusätzliche Bedrängnis. So schmälert der Wirtschaftseinbruch die Einnahmen der AHV aus Lohnprozenten und Steuereinnahmen und bremst gleichzeitig die Einwanderung, was die Anzahl der AHV-Beitragszahler verringert. Der Wirtschaftseinbruch verzögert zudem die dringend nötige, aber teure Sanierung der AHV und des Pensionskassensystems. Denn die Politik setzt derzeit – notgedrungen – andere finanzielle Prioritäten im Kampf gegen die Corona-Krise.

Investieren Sie bereits ab 50 Franken monatlich

Es empfiehlt sich daher, ergänzend zu AHV und Pensionskasse ein zusätzliches Vorsorgekapital über die Säule 3a anzusparen. Dafür können Sie Jahr für Jahr einen bestimmten Maximalbetrag von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen. 2020 sind das für Angestellte mit Pensionskasse maximal 6826 Franken, für selbstständig Erwerbende und Arbeitnehmende ohne Pensionskasse maximal 34'128 Franken (höchstens

aber 20 Prozent des Nettoeinkommens). Statt den Betrag aufs Mal einzuzahlen, investieren Sie besser regelmässig fixe, kleinere Beträge. Denn die zeitliche Staffelung der Einzahlungen verringert bei einem starken Einbruch der Märkte das Verlustrisiko.

Bereits ab monatlich 50 Franken steht Ihnen dafür der Fondssparplan 3a der Migros Bank offen. Damit investieren Sie vom Vorsorgekonto aus kontinuierlich in Vorsorgefonds und bauen so Ihr Kapital auf. Zur Auswahl stehen je drei nachhaltig und drei klassisch investierende Fonds mit 0,25 und 45 Prozent Aktienanteil.

Vielfältige Vorteile

Die Aktienmärkte haben die Verluste infolge der Corona-Krise innert Kürze weitgehend wieder wettgemacht, so dass die Vorsorgefonds der Migros Bank attraktive Mehrjahresrenditen aufweisen. Beispielsweise der nachhaltig anlegende «Migros Bank (CH) Fonds Sustainable 45 V» kommt über die vergangenen fünf Jahre auf rund 13 Prozent Performance. Die langfristigen Rendi-

techancen liegen somit deutlich über den Zinsen eines Vorsorgekontos.

Neben diesem Vorteil bietet der Fondssparplan 3a den Vorzug, dass Sie zu besonders vorteilhaften Konditionen investieren. Kauf und Verkauf sowie die Aufbewahrung im Vorsorgedepot sind nämlich kostenlos. Mit dieser Gebührenstruktur zählen die Vorsorgefonds der Migros Bank zu den günstigsten Angeboten auf dem Schweizer Vorsorgemarkt.

Und «last but not least» bleiben Sie mit dem Fondssparplan 3a flexibel. Er lässt sich jederzeit temporär oder dauerhaft unterbrechen. Empfehlenswert ist, einen Fondssparplan 3a generell beim Erreichen von rund 50'000 Franken zu stoppen. Ab dieser Grössenordnung sollten Sie jeweils ein weiteres Vorsorgekonto und -depot mit einem neuen Fondssparplan 3a eröffnen. Das erlaubt später einen gestaffelten Bezug der Säule 3a – und damit in aller Regel auch eine tiefere Steuerrechnung.

migrosbank.ch/fondssparplan-3a

Wie kann ich mir Wohneigentum leisten?

Für eine Hypothekendarfinanzierung benötigen Sie einerseits genügend Eigenmittel. Andererseits müssen Sie auch über ein ausreichendes Einkommen verfügen, um die Kosten langfristig tragen zu können.

Immobilien haben in den letzten Jahren je nach Standort stark an Wert gewonnen. Für Käufer von Wohneigentum bedeutet das gestiegene Eigenkapitalerfordernisse. Die Bank verlangt nämlich bei einer Hypothekendarfinanzierung mindestens 20 Prozent Eigenmittel bezogen auf den Verkehrswert.

«Harte» versus «weiche» Eigenmittel

Wenigstens 10 Prozent müssen «harte» Eigenmittel sein – damit sind eigene Ersparnisse, Guthaben der 3. Säule, Wertpapiere oder Rückkaufswerte von Versicherungspolice gemeint. Für die restlichen Eigenmittel kommen Bezüge oder Verpfändungen von Pensionskassengeldern infrage, sogenannte «weiche» Eigenmittel. Nicht anrechenbar sind private Darlehen

von Freunden oder Verwandten, soweit sie verzinslich und rückzahlbar sind; diese Mittel gelten wie die Hypothek einer Bank als Fremdkapital. Als «harte» Eigenmittel akzeptiert sind hingegen Schenkungen und Erbvorbezüge.

Der Verkehrswert bildet die Berechnungsgrundlage

«Harte» Eigenmittel spielen u.a. dann eine wichtige Rolle, wenn der Kaufpreis über dem sogenannten Verkehrswert liegt. Letzterer bezeichnet jenen Preis, den Objekte gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen erzielen. Die Bank ermittelt ihn mithilfe von Schätzverfahren und verwendet ihn als Basis für die Hypothekendarfinanzierung. Das heisst, die Möglichkeit zur Belehnung von maximal 80 Prozent und das Erfordernis von mindestens 20 Prozent Eigenkapital beziehen sich nicht auf den Preis, den der Kunde dem Verkäufer zahlen muss, sondern auf den von der Bank selber geschätzten Verkehrswert.

Je nach Angebot und Nachfrage kann der Verkehrswert vom tatsächlich am Markt bezahlten Preis abweichen. So werden bei einer hohen Nachfrage oft höhere Preise bezahlt als der Verkehrswert. Nehmen wir an, die Bank beziffert den Wert Ihrer Liegenschaft auf 1 Million Franken, Sie haben jedoch einen Kaufpreis von 1,12 Millionen Franken vereinbart. In diesem Fall müssen Sie nicht bloss 200'000 Franken Eigenkapital aufbringen, also 20 Prozent des Verkehrswerts. Zusätzlich haben Sie auch für die Differenz von 120'000 Franken zwischen Verkehrswert und höherem Kaufpreis selber aufzukommen, und zwar in Form von «harten» Eigenmitteln.

Finanzielle Tragbarkeit

Neben genügend Eigenmitteln müssen Sie auch über ausreichend Einkommen verfügen, sprich die sogenannte finanzielle Tragbarkeit erfüllen. Das heisst, die Wohnkosten bestehend aus Zinsen, Amortisationen sowie Neben- und Unterhaltskosten dürfen nicht mehr als 35 Prozent Ihres Nettoeinkommens ausmachen. Zweiteinkommen Ihrer Partnerin bzw. Ihres Partners dürfen angerechnet werden, sofern diese nachhaltig sind. Voraussetzung ist aber zugleich eine Solidarschuldnerschaft des Paares.

Finanzielle Tragbarkeit bei der Kreditprüfung

Kunde: Nettoeinkommen von 153'000 Franken, Verkehrswert der Liegenschaft: 1 Million Franken

	in Franken
1. Hypothek (67% des Verkehrswerts)	670'000
2. Hypothek (13% des Verkehrswerts)	130'000
Total Hypothek (80% des Verkehrswerts)	800'000
Jährliche Hypothekarzinsen (à 4,5%)	36'000
Jährliche Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren	8'667
Nebenkosten/Unterhalt (0,7% des Verkehrswerts)	7'000
Jährliche Belastung	51'667
Monatliche Belastung	4'306
Kosten in % des Nettoeinkommens	33,8

Bei der finanziellen Tragbarkeit kommt es oft zu Missverständnissen, weil Kundinnen und Kunden mit tagesaktuellen Zinsen budgetieren. Die Banken dagegen müssen einen langfristigen Durchschnittszinssatz verwenden, den sogenannten kalkulatorischen Zins. Die exakte Höhe des kalkulatorischen Zinssatzes ist weder von der Aufsichtsbehörde FINMA noch von der Schweizerischen Bankiervereinigung vorgegeben. Die Migros Bank z.B. berechnet

die finanzielle Tragbarkeit einer Hypothek mit einem kalkulatorischen Zinssatz von zurzeit 4,5 Prozent, andere Banken mit einem solchen von 5 Prozent.

Neben den kalkulatorischen Zinskosten sind die Kosten für die Amortisation (Rückzahlung) der Hypothek ein weiterer Bestandteil der Tragbarkeitsrechnung. Der Teil der Hypothek, der 67 Prozent des Verkehrswerts übersteigt, die sogenannte 2. Hypothek, muss innerhalb von 15 Jahren, spätestens jedoch bis zur Pensionierung zurückbezahlt sein. Es empfiehlt sich, aus steuerlichen Gründen die indirekte

Amortisation zu prüfen, also die Amortisationsbeträge in die Säule 3a einzuzahlen. Selbstverständlich lassen sich je nach individuellem Wunsch auch höhere Amortisationsraten vereinbaren.

Beispiel für eine Tragbarkeitsrechnung

Wie sieht die Tragbarkeitsrechnung konkret aus? Nimmt eine Kundin oder ein Kunde z.B. eine Hypothek von 800'000 Franken auf, werden jährliche Zinskosten von 36'000 Franken (4,5 Prozent von 800'000 Franken) und jährliche

Amortisationen von 8667 Franken eingesetzt (siehe Tabelle auf Seite 2). Zudem werden die Neben- und Unterhaltskosten berücksichtigt. Dafür verwendet die Migros Bank standardmässig einen Pauschalbetrag von 0,7 Prozent des Verkehrswerts. Für Objekte mit Baujahr ab 2019 sowie für Objekte mit Minergie-Standard oder gewissen GEAK-Energieeffizienznachweisen setzt die Migros Bank Neben- und Unterhaltskosten von 0,5 Prozent des Verkehrswerts ein.

migrosbank.ch/hypotheiken

Bereitungs- und Kundencenter

Die Migros Bank setzt auf die automatische Stimmerkennung

Die Migros Bank bedient sich zur Identifizierung ihrer Kundinnen und Kunden modernster Sprachtechnologie. Um den telefonischen Kontakt mit dem Beratungs- und Kundencenter noch einfacher und schneller zu gestalten, nutzt die Migros Bank neu die automatische Stimmerkennung. Sie ist für Kundinnen und Kunden freiwillig und erfüllt vollumfänglich die Vorgaben des Datenschutzes.

Wenn Sie bislang beim Beratungs- und Kundencenter der Migros Bank anriefen, mussten Sie zuerst für Ihre Identifizierung mehrere Fragen beantworten. Künftig kann das Beratungsgespräch unmittelbar beginnen. Während Sie sich vorstellen und Ihr Anliegen schildern, wird im Hintergrund Ihre Live-Stimme mit dem Stimmprofil verglichen, das Sie bei einem früheren Anruf aufnehmen liessen. Dieser Abgleich dauert nur wenige Sekunden. Verläuft die Identifizierung erfolgreich, erhält der Bankmitarbeitende auf seinem Bildschirm ein positives Signal und kann sogleich Ihre Beratung starten.

Die Nutzung der automatischen Stimmerkennung ist freiwillig und bedarf der ex-

pliziten Zustimmung durch Sie als Kundin oder Kunde. Wenn Sie auf die Vorteile der automatischen Stimmerkennung verzichten möchten, können Sie weiterhin die Identifizierung über Sicherheitsfragen wählen.

Stimmerkennung bietet sehr hohes Sicherheitsniveau

Das Stimmprofil ist eindeutig einer Person zugeordnet und damit sicherer als die Identifikation über Sicherheitsfragen. Zudem ist die individuelle menschliche Stimme sehr viel schwieriger zu kopieren als andere biometrische Identifizierungsmöglichkeiten wie z.B. Fingerabdruck oder Gesicht. Auch kann das Stimmprofil nicht «gestohlen» oder zweckentfremdet werden, da es ausschliesslich von der eingesetzten Spitch-Technologie und von den für die Migros Bank konfigurierten Modellen gelesen und verwendet werden kann (siehe Textbox).

Datenschutzvorgaben werden kompromisslos eingehalten

Die automatische Stimmerkennung der Migros Bank erfüllt vollumfänglich die

Vorgaben des Schweizer Datenschutzbeauftragten. Nur wenn die Kundin oder der Kunde explizit zustimmen, wird ein persönliches Stimmprofil aufgezeichnet. Es dient für die folgenden Anrufe als Basis für die Identifizierung. Das Stimmprofil kann jederzeit auf Kundenwunsch wieder gelöscht werden. Die Löschung erfolgt automatisch drei Monate nach Auflösung der Bankbeziehung.

migrosbank.ch/stimmbiometrie

Schweizer Technologie

Die bei der Stimmerkennung verwendete Technologie stammt von Spitch, einem Schweizer Anbieter von Lösungen für automatische Stimmerkennung. Vor der Auftragsvergabe hat die Migros Bank unterschiedliche Identifizierungsverfahren und Anbieter geprüft. Sie hat sich für die Lösung von Spitch entschieden, weil diese gewährleistet, dass alle Komponenten in der Schweiz entwickelt und auf die Bedürfnisse der Migros Bank angepasst werden und dass die gesamte Lösung bei der Migros Bank vor Ort installiert wird. Somit kann sichergestellt werden, dass keinerlei Kundendaten die Schweiz bzw. die Migros Bank verlassen.

Neu erhalten Sie Notabene auch digital



Mehr und mehr Kundinnen und Kunden verzichten aus Umweltgründen oder aus Kostenüberlegungen auf die briefliche Zustellung von Papier und wählen stattdessen ausschliesslich das elektronische Versenden von Bankunterlagen (wählbar im E-Banking unter E-Dokumente > Einstellungen).



Damit Sie in diesem Fall trotzdem die Publikation Notabene erhalten, wird sie Ihnen ab sofort jeweils zum Quartalsbeginn zusammen mit Ihren elektronischen Bankauszügen zugeschickt. Sie finden die Publikation als PDF im E-Banking unter der Lasche «E-Dokumente» und in der Mobile Banking App unter dem Menüpunkt «Mails/E-Dokumente».

Folgen Sie uns auf Social Media



blog.migrosbank.ch

Auf unserem Blog finden Sie aktuelle Einschätzungen unserer Experten sowie Tipps für die Optimierung Ihrer Finanzen.



facebook.com/migrosbank

@migrosbank postet regelmässig zu Finanzthemen und Wettbewerben und informiert über neue Angebote.



twitter.com/migrosbank

@migrosbank twittet über Geld, Vorsorge, Immobilien sowie die nachhaltigen Engagements der Migros Bank.



linkedin.com/company/migros-bank

Auf LinkedIn finden Sie Beiträge von Blog-Autoren und weiteren Experten sowie Informationen über die Migros Bank als Arbeitgeberin.

**5%
Rabatt***

Wie wirken die US-Wahlen auf den Aktienmarkt?

Am 3. November 2020 wählen die USA ihren 46. Präsidenten – diesem Ereignis widmen sich zwei Beiträge auf blog.migrosbank.ch. Der erste zeigt, dass Wahljahre üblicherweise gute Anlegerjahre sind. Auch derzeit ist die US-Börse auf dem besten Weg, um das Wahljahr trotz Corona-Crash in der Gewinnzone zu beenden. Besonders entscheidend sind die drei Monate vor den Wahlen: Eine positive Entwicklung des Aktienmarktindex S&P 500 in dieser Periode sagt oft vorher, ob der Amtsinhaber die Wiederwahl schafft.

Der US-Aktienmarkt könnte diesmal auf der Zielgerade nervös reagieren, wie der zweite Blog-Beitrag darlegt. «Sollte sich ein Wahlsieg des Herausforderers Joe Biden abzeichnen, könnte das an den Börsen aufgrund seiner Steuerpläne zunächst verhalten aufgenommen werden», erklärt Markus Wattinger, Leiter des Investment Office der Migros Bank. An der langfristigen Attraktivität des US-Aktienmarkts ändere ein allfälliger Wahltriumph der Demokraten aber nichts.

blog.migrosbank.ch

- Die US-Börse im Zeichen der Präsidentschaftswahlen
- Auf lange Sicht ist die Konjunktorentwicklung wichtiger



Investieren Sie jetzt in die Erneuerung Ihres Wärmesystems

Als Kundin oder Kunde der Migros Bank profitieren Sie bei unserer Energiepartnerin Migrol von Kostenvorteilen, wenn Sie Ihr Heizungs- oder Warmwassersystem erneuern. Konkret: Sie erhalten 5 Prozent Rabatt auf dem Bestellwert einer Sanierung durch die Swisstherm AG, Technologie-Tochter und Ausführungspartnerin für Heizungssanierungen der Migrol AG.

Eine energetische Sanierung ist nicht nur ökologisch sinnvoll. Sie lohnt sich auch finanziell. Und zwar gleich mehrfach: Neben den 5 Prozent Rabatt profitieren Sie von tieferen Energiekosten, einer besseren Werthaltigkeit Ihrer Immobilie, der steuerlichen Abzugsfähigkeit Ihrer Investitionen, allfälligen Fördergeldern sowie unter Umständen von Finanzierungsvorteilen durch eine Eco-Vergünstigung der Migros Bank.

Fragen Sie Ihre Betreuerin oder Ihren Betreuer bei der Migros Bank. Oder rufen Sie die Energie- und Wärme-Hotline der Migrol unter 0844 000 000 an.

* Rabatt gültig bei Bestellung einer Sanierung bei der Swisstherm AG bis zum 31.12.2020 und in folgenden Kantonen: Aargau, Basel-Landschaft, Bern, Freiburg, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn, Tessin, Thurgau, Zug, Zürich.



So erreichen Sie uns:
migrosbank.ch/kontakt
notabene@migrosbank.ch

Herausgeberin: Migros Bank
Auflage: 300'000 Exemplare
Gestaltung: Preprintstudio, Feldner Druck AG
Notabene erscheint viermal jährlich in Deutsch, Französisch und Italienisch.