



## Liegenschaftsfinanzierung massgeschneidert

**Aus Erfahrung**  
aekbank.ch

**AEK**   
— BANK 1826 —

*«Aufgrund der anhaltend tiefen Hypothekarzinsätze ist der Erwerb von Wohneigentum weiterhin attraktiv.*

*In unseren Beratungsgesprächen zur Prüfung verschiedener Finanzierungsmöglichkeiten gehen wir auf die individuellen Bedürfnisse unserer Kundschaft ein und bieten massgeschneiderte Lösungen.»*

Adrian Boss, Leiter Kundenberatung  
Mai 2021

## Massgeschneiderte Lösungen

Ein Eigenheim zu erwerben bedeutet für die meisten Leute die grösste Investition ihres Lebens und wirft oft viele Fragen auf. Die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten sollten im Vorfeld detailliert geklärt werden. Wir legen grossen Wert auf Individualität und bieten massgeschneiderte Lösungen.

### **Eigenkapital**

Der Anteil des Eigenkapitals stellt beim Liegenschaftserwerb oft eine Hürde dar. Die Bank finanziert maximal 80% des Kaufpreises, die restlichen 20% müssen mit Eigenmitteln eingebracht werden, wovon mindestens die Hälfte aus sogenannten «Harten Eigenmitteln» (flüssige Mittel, 3a Gelder, Schenkungen/Erbschaftsbezug) bestehen muss.

### **Tragbarkeit**

Bei der Tragbarkeit gilt die Regel, dass die jährlichen Kosten nicht mehr als 33 % des Bruttoeinkommens betragen dürfen. Zu den jährlichen Kosten gehören nebst dem Hypothekarzins auch die Amortisation sowie die Nebenkosten. In der Tragbarkeitsrechnung werden nicht die aktuellen Zinssätze für die Hypothek eingesetzt, sondern ein kalkulatorischer Zinssatz von 4.5 % für die 1. und 5.5 % für die 2. Hypothek. So stellen wir sicher, dass sich unsere Kundinnen und Kunden die eigene Immobilie auch bei steigenden Zinsen leisten können.

## Massgeschneiderte Lösungen

### **Amortisation**

Der Anteil der Hypothek, welcher 67% der Belehnung übersteigt, muss in 15 Jahren amortisiert werden. Die Abzahlungen leisten die Kunden wahlweise entweder direkt auf die Hypothek, indirekt auf das Vorsorgekonto AEK 3a RENDITA oder über eine Versicherungspolice. Bei Erwerbstätigkeit und selbstgenutztem Wohneigentum empfehlen wir aus steuerlichen Gründen die indirekte Amortisation.

### **Baukredit**

Unser Baukredit dient der Finanzierung von Bauinvestitionen. Die Benützung des Baukredits erfolgt im Rahmen der vertraglich vereinbarten Limite auf Kontokorrent-Basis (separates Baukonto). Der Zinssatz ist variabel und somit jederzeit anpassbar. Schuldzinsen werden jeweils per Quartalsende berechnet. Der Baukredit kann von den Vertragspartnerinnen und Vertragspartnern jederzeit ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Während der Bauphase ist die Baukostenkontrolle durch eine externe Treuhandfirma vorzunehmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Baukredit in eine Hypothek umgewandelt.

## Hypothekarmodelle

Bei der AEK Bank unterscheiden wir drei Hypothekarmodelle:

### **Festhypothek**

Die Festhypothek bietet Sicherheit. Der Vorteil ist, dass sich weder Zins noch Kapital während der Laufzeit verändern und die Kundinnen und Kunden ihre Ausgaben exakt budgetieren können. Weil eine langfristige Finanzplanung gerade für Familien besonders wichtig ist, empfehlen wir hier eine Festhypothek.

### **Variable Hypothek**

Die variable Hypothek bietet Flexibilität in Bezug auf Rückzahlungen. Der Zinssatz richtet sich nach den Marktbedingungen. Zinssatzänderungen sowie die Umwandlung in ein anderes Hypothekarmodell sind jederzeit möglich.

### **Geldmarkthypothek**

Die Geldmarkthypothek bietet eine Finanzierungsmöglichkeit auf Basis des SARON mit einem entsprechenden Zuschlag. Die Laufzeit der Geldmarkthypothek beträgt drei Jahre. Der Zinssatz wird alle drei Monate an den jeweils gültigen «compounded SARON» des letzten Quartals angepasst. Als SARON-Zinsuntergrenze gilt ein Basiszinssatz von 0.00 %. Die Umwandlung in eine Festhypothek ist jeweils auf Quartalsende möglich. Der Abschluss ist ab einer Teiltranche von CHF 100'000.00 möglich. Mit der SARON-Hypothek lösen wir die bisherige LIBOR-Hypothek ab. Die LIBOR-Hypothek wird per sofort nicht mehr angeboten. Beim SARON handelt es sich um einen Referenzzinssatz, der seit Juni 2019 auch von der Schweizerischen Nationalbank für ihren Leitzins verwendet wird. Der Zinssatz des SARON entspricht dem täglichen Durchschnittssatz, zu welchem Banken untereinander Geld ausleihen. Er ist öffentlich einsehbar und ist transparenter als der LIBOR, der fast ausschliesslich auf Expertenschätzungen (statt auf echten Markttransaktionen) beruht.

## Finanzierungsprüfung

Für das Prüfen einer Finanzierung und für die Umwandlung einer Hypothek erheben wir keine Bearbeitungsgebühren. Gebühren von Dritten (z.B. Grundbuchamt) stellen wir in Rechnung. Um die finanzielle Situation beurteilen und einen Kreditwunsch prüfen zu können, benötigen wir die folgenden Unterlagen:

### **Hypothek**

- Verkaufsdokumentation des Objekts
- Pläne und Fotos (sofern vorhanden)
- Kurzbeschreibung der Liegenschaft
- Situationsplan
- Verkehrswertschätzung (sofern vorhanden)
- Amtliche Schätzung und Gebäudeversicherungswert
- Kaufvertrag oder Entwurf
- Mieterspiegel (bei Mehrfamilienhäusern)
- Persönliche Daten, amtlicher Ausweis (für Neukunden)
- Lohnausweis und Steuererklärung

### **Baukredit**

- Baupläne
- Kostenvoranschlag
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Baubewilligung

## Gut zu wissen

Nach der Berechnung der effektiven Zinsen, Amortisationen und Nebenkosten machen unsere Beratungsgespräche nicht selten deutlich, dass ein Wechsel von einer Mietwohnung in die eigene Immobilie günstigere Wohnkosten zur Folge hat.

### **Individuelle Bedürfnisse**

Wir legen grossen Wert auf Partnerschaften, von denen unsere Kundschaft langfristig profitiert. Im Gespräch zeigen wir die individuellen Möglichkeiten, erläutern Vor- und Nachteile und erarbeiten massgeschneiderte Lösungen, die den Bedürfnissen unserer Kundschaft entsprechen.

### **Kontakt**

Erfahren Sie mehr über unsere Liegenschaftsfinanzierungsmodelle und vereinbaren Sie einen Termin für ein persönliches Beratungsgespräch: Telefonisch unter der Nummer 033 227 31 00 oder via Mail an [info@aekbank.ch](mailto:info@aekbank.ch).

Unseren Hypothekarrechner sowie zahlreiche Tipps zur Eigenheimfinanzierung finden Sie unter [www.aekbank.ch/wohneigentum](http://www.aekbank.ch/wohneigentum).

Die AEK BANK 1826 ist eine der bestkapitalisierten und mit einer Bilanzsumme von über 5 Mrd. Franken eine der grössten unabhängigen Regionalbanken der Schweiz. Sie bietet alle Finanzdienstleistungen einer Universalbank an.



AEK BANK 1826  
Hofstettenstrasse 2 · CH-3602 Thun  
Tel. 033 227 31 00 · Fax 033 227 32 00  
info@aekbank.ch · aekbank.ch

Thun (Lauter · Bälliz · Dürrenast · Strättligen) · Hünibach · Oberhofen · Sigriswil · Steffisburg  
Heimberg · Uetendorf · Spiez · Wimmis · Oey · Bern Zytglogge