



## LIEGENSCHAFTSFINANZIERUNG MASSGESCHNEIDERT

**Aus Erfahrung**  
[www.aekbank.ch](http://www.aekbank.ch)

**AEK**   
— BANK 1826 —

*«Aufgrund der anhaltend tiefen Hypothekarzinssätze 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  
September 2017

## MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN

Ein Eigenheim zu erwerben bedeutet für die meisten Leute die grösste Investition ihres Lebens und wirft 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. Verlangt wird, dass Eigenheimerwerbende mindestens 20 % der Kaufsumme selbst aufbringen. Die restlichen 80 % werden durch den Hypothekarkredit finanziert. Die selbst aufzubringenden 20 % an Eigenmitteln können in Form verschiedener Geldquellen wie Sparguthaben, Säule 3a-Gelder, Schenkungen etc. eingebracht werden.

### **Tragbarkeit**

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

## MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN

### **Amortisation**

Eine Hypothek wird durch jährliche Zahlungen amortisiert. Diese werden je nach Höhe und Belehnungsausmass der Hypothek vereinbart. In der Regel sind pro Jahr 1 – 2 % der Schuldsomme zurückzuzahlen. Die Abzahlungen leisten die Kunden wahlweise entweder direkt auf die Hypothek oder indirekt auf das Vorsorgekonto AEK 3a RENDITA. 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 und Kreditkommission werden jeweils per Quartalsende berechnet. 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. Ihr Vorteil ist, dass sich weder Zins noch Kapital während der Laufzeit verändern und die Kundinnen und Kunden ihre Ausgaben sehr 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 die 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 LIBOR mit einem entsprechenden Zuschlag. Die Laufzeit der Geldmarkthypothek beträgt drei Jahre. Der Zinssatz wird alle drei Monate an den jeweils gültigen LIBOR-Satz angepasst. Als LIBOR-Zinsuntergrenze gilt ein Basiszinssatz von 0.00 %. Die Umwandlung in eine Festhypothek ist jeweils auf Quartalsende möglich. Der Abschluss ist ab einer Teilranche von CHF 500'000.00 im Rahmen der 1. Hypothek (2/3 des Verkehrswertes der Immobilie) möglich.

## 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 4 Mrd. Franken eine der grössten unabhängigen Regionalbanken der Schweiz. Sie bietet alle Finanzdienstleistungen einer Universalbank.



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

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