

A photograph of a room under construction. Two bright blue plastic chairs with metal legs are placed on a concrete floor. In the background, there is a grey wall with some electrical wiring and a doorway leading to another room with large glass windows.

**Einfach
und rasch
finanzieren**

[clientis.ch/
hypotheken](https://clientis.ch/hypotheken)

Wohneigentum

Setzen wir uns zusammen.



Clientis
Ihre Bank

Mit der richtigen Planung zum Eigenheim

Der Erwerb von Wohneigentum ist ein weitreichender Entscheid. Er bedingt eine umsichtige Planung. Vertrauen Sie auf einen starken Partner, der Sie kompetent und engagiert unterstützt.

Unser Kerngeschäft ist die Finanzierung von Wohneigentum. Dabei setzen wir die uns anvertrauten Kundeneinlagen für die Vergabe von Hypotheken wieder in unserem Marktgebiet ein. Als regional verankerte Bank kennen wir unseren Immobilienmarkt ausgezeichnet.

Wir legen mit Ihnen den Grundstein

Wir unterstützen Sie umfassend auf Ihrem gesamten Weg zum Eigenheim. Wovon Sie auch immer träumen – mit uns wählen Sie einen kompetenten Partner für Ihr Projekt.

Gute Gründe für Wohneigentum

Als Eigenheimbesitzer geniessen Sie Freiheiten und gestalten Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen. Ob Wintergarten, Sauna oder andere Annehmlichkeiten: In den eigenen vier Wänden verwirklichen Sie Ihre Träume!

Gleichzeitig eignet sich Wohneigentum sehr gut, um für die Zukunft und das Alter vorzusorgen. Die tiefen Wohnkosten entlasten Ihr Budget im Pensionsalter deutlich, wenn Sie Ihre Hypothekarschuld bis dahin entsprechend amortisiert haben.

Liegenschaften sind attraktive langfristige Vermögensanlagen und bieten interessante Möglichkeiten zur Steueroptimierung. Durch den Erwerb von Wohneigentum können Sie die Progression brechen und Ihre Steuern nachhaltig senken.



Kurze Wege, schlanke Abläufe und rasche Entscheide vor Ort. Das sind Ihre Vorzüge bei uns.



Konkretisieren Sie Ihre Vorstellungen

Der Erwerb von Wohneigentum ist häufig die grösste Investition des Lebens. Setzen Sie die richtigen Prioritäten.

Wohnform

Einfamilienhaus, Reihenhaushaus, Eigentumswohnung oder Mehrfamilienhaus – welche Wohnform entspricht am besten Ihren Bedürfnissen? Neben Ihren Präferenzen sind Ihre langfristigen Ziele von Bedeutung. Ihre aktuelle und zukünftige Einkommens- und Vermögenssituation steckt Ihren finanziellen Entscheidungsspielraum ab.

Wohnraumplanung

Mit den Jahren verändern sich die Anforderungen an Grösse und Aufteilung des Wohnraums. Beziehen Sie darum Ihre Lebens- und Familienplanung in Ihre Überlegungen mit ein.

Standortwahl

Sind Einkaufsmöglichkeiten und Schulen gut erreichbar? Wie hoch sind die Steuern? Wie steht es um Sonneneinstrahlung, Aussicht, Lärmimmissionen, Infrastruktur im Ort, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr? Sind in der Umgebung Bauprojekte geplant? Diese und weitere Standortfaktoren prägen die Wohnqualität und beeinflussen die Werterhaltung Ihres Eigenheims.

Architekt

Wählen Sie Ihren Architekten sorgfältig aus. Er ist Ihr wichtigster Ansprechpartner, sofern Sie nicht mit einem Generalunternehmer zusammenarbeiten. Holen Sie Referenzen ein und besichtigen Sie realisierte Objekte.





Baubewilligung

Immobilien sind an rechtliche Auflagen gebunden. Die Bauordnung gibt Kriterien wie Gebäudemasse, Dachgestaltung, Abstände zu Nachbarn und Strassen vor. Das Grundbuch informiert etwa über Näherbau- und Wegrechte oder Einschränkungen bezüglich Bepflanzung.

Vermeiden Sie zeitliche Verzögerungen, indem Sie den Unterlagen für die Baubewilligung hohe Aufmerksamkeit schenken. Ihr Architekt kann Sie dabei unterstützen.

Die Finanzierung mit Eigenkapital und Hypothek

Als Basis für die Finanzierung Ihres Eigenheims ermitteln wir zunächst den gegenwärtigen Kapitalbedarf und die künftigen finanziellen Belastungen.

Anlage- und Gestehungskosten

Darunter fallen alle Kosten bis zur Fertigstellung Ihres Eigenheims. Sind diese präzise berechnet, bleiben böse Überraschungen aus.

Hier fallen überall Kosten an:

- Grundstückskosten inkl. Erschliessung
- Vorbereitungsarbeiten
- Gebäudekosten
- Umgebungsarbeiten und Honorare
- Gebühren für Grundbuch, Anschlüsse usw.
- Bauversicherungen
- Baukreditkosten

Ihr Architekt kann mit ersten Projektskizzen eine ungefähre Schätzung vornehmen.

Eigenkapital

Gemäss gesetzlichen Vorgaben benötigen Sie zum Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum mindestens 20% eigene Mittel. Zumindest 10% der Eigenmittel müssen aus flüssigem Vermögen, Wertschriften oder Guthaben der 3. Säule bestehen. Die weiteren Eigenmittel können aus Guthaben der Pensionskasse stammen.

Unterschied 1. und 2. Hypothek

Die 1. Hypothek wird für bis zu zwei Drittel des Kaufpreises bzw. der Baukosten (Verkehrswert) gewährt. Die 2. Hypothek deckt die Differenz zwischen der 1. Hypothek und den eigenen Mitteln ab. Sie ist innerhalb von 15 Jahren oder spätestens bis zur Pensionierung zu amortisieren.

Kosten und Amortisation

Den grössten Teil der Kosten machen die Hypothekarzinsen und Amortisationszahlungen aus. Durch die Amortisation der Hypothek gleichen Sie die Altersentwertung der Immobilie aus und schaffen zugleich Reserven für künftige Renovationen oder Aus- und Umbauten.

Beispiel einer Finanzierung

2. Hypothek

14%

1. Hypothek

66%

Eigenkapital

20%



Zusätzlich fallen Nebenkosten an. Sie umfassen Strom, Wasser, Heizung, Abgaben wie Liegenschaftssteuern oder Versicherungsprämien sowie Renovationsarbeiten, Ersatz von Apparaten usw. Die Nebenkosten machen rund 0,75% des Verkehrswerts aus – abhängig vom Alter der Immobilie.

Tragbarkeit

Die Tragbarkeit ist das Verhältnis zwischen Einkommen und Finanzierungsaufwand. Die Hypothekenzinsen, die Amortisationsraten sowie die Unterhalts- und Nebenkosten sollten nicht mehr als ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen – auch langfristig. Um die Tragbarkeit Ihres Wohneigentums zu gewährleisten, sollten Sie deshalb über ein entsprechendes Einkommen verfügen.

Steuern

Wohneigentum beeinflusst Ihre Einkommenssteuer in zweierlei Hinsicht. Einerseits wird der Eigenmietwert der Immobilie als Einkommen versteuert. Andererseits sind die Hypothekarzinsen sowie der Unterhalt vom steuerbaren Einkommen abziehbar.

Ihre Liegenschaft wird als Vermögen deklariert. Grundlage der Berechnung bildet der Steuerwert, von dem Sie die Hypothekarschuld abziehen können.

Direkte und indirekte Amortisation

Mit der direkten Amortisation zahlen Sie jährlich einen gleich bleibenden Betrag zurück. Die Hypothek wird dadurch Jahr für Jahr reduziert, wodurch die Zinsbelastung sinkt.

Bei der indirekten Amortisation bleibt die Hypothekarschuld unverändert bestehen. Anstatt die Hypothek sukzessive

zurückzuzahlen, legen Sie die Amortisationsraten in ein Vorsorgekonto der Säule 3a ein. Spätestens bei Ihrer Pensionierung wird dieses Guthaben zur Rückzahlung der Hypothek verwendet.

Regelmässig auf ein Vorsorgekonto der Säule 3a einzuzahlen lohnt sich, denn die einbezahlten Beträge können Sie in der Steuererklärung vom Einkommen abziehen. Zudem ist die erzielte Rendite steuerfrei. Weil die Schuldzinsen auf der Hypothek hoch bleiben, bleiben auch die Steuerabzugsmöglichkeiten erhalten. Dies ist besonders dann interessant, wenn die Steuerprogression hoch ist.

Für die Planung der Amortisation können wir Ihnen interessante Vorschläge unterbreiten.

Hypotheken-Rechner

Berechnen Sie, ob Sie sich Ihr Wunschobjekt leisten können, ob es günstiger wäre, zu kaufen, als weiterhin zu mieten oder ob Sie die Hypothek besser direkt oder indirekt amortisieren: Unsere Rechner rund ums Thema Hypotheken helfen Ihnen dabei.



clientis.ch/rechner



Bestimmen Sie Ihr Finanzierungsmodell

Das passende Finanzierungsmodell wird durch Ihre individuellen Bedürfnisse und das aktuelle Zinsumfeld bestimmt.

Zunächst legen Sie zusammen mit uns Ihr Finanzierungsmodell fest. Dazu werden die zu tragenden Zinskosten gegen das Risiko eines Zinsanstiegs abgewogen. Generell gilt bei Hypotheken die Faustregel: je kürzer die Laufzeit, desto tiefer der Zinssatz. Oft werden verschiedene Laufzeiten der Hypotheken empfohlen. Bei der Wahl der passenden Produkte werden Ihre Einschätzungen zum aktuellen Zinsumfeld und zur Zinsentwicklung berücksichtigt. Darauf basierend unterbreiten wir Ihnen Finanzierungsvorschläge.

Welche Hypothek passt zu mir?

Festhypothek

Die Festhypothek bietet Ihnen die Sicherheit, dass die Zinsbelastung während der gesamten Laufzeit konstant bleibt. Sie können so präzise budgetieren. Bei Verfall kann die Festhypothek zu Marktkonditionen erneuert werden.

Variable Hypothek

Die variable Hypothek hat eine unbegrenzte Laufzeit. Der Zinssatz schwankt und richtet sich nach dem jeweiligen Geld- und Kapitalmarkt. Bei sinkenden Zinsen profitieren Sie, bei steigenden Zinsen verteuert sich Ihre Hypothek.



**Berechnen Sie online
die Kosten für Ihr
eigenes Zuhause:
clientis.ch/rechner**



Geldmarkthypothek (SARON)

Die Geldmarkthypothek ist eine mehrjährige Immobilienfinanzierung, die auf dem Referenzzinssatz SARON (Swiss Average Rate Overnight) basiert, welcher täglich aufgrund von tatsächlichen Transaktionen am Geldmarkt berechnet wird. Der Hypothekar-Zinssatz schwankt und wird vierteljährlich angepasst. Die Geldmarkthypothek ist für marktnahe Kunden mit hohen Flexibilitätsansprüchen.

Sie finden weitere attraktive Hypothekarmodelle auf unserer Webseite.

Baukredit

Haben Sie sich für den Bau von Wohneigentum entschieden, benötigen Sie zunächst einen Baukredit. Dessen Belastung steigt mit dem Baufortschritt, wobei in der Regel zuerst die eigenen Mittel aufgebraucht werden. Während dem Bau oder nach dem Bauabschluss können Sie den Baukredit in eine oder mehrere Hypotheken umwandeln.

Sichern Sie sich ab

Sichern Sie sich beim Bauen gegen Unvorhergesehenes ab – nicht jeder Bau verläuft reibungslos. Wir empfehlen Ihnen, die folgenden Versicherungen in Betracht zu ziehen:

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Diese Versicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Haftpflichtansprüchen (Sach- und Personenschäden), die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und während der Bauphase an Sie gestellt werden können.

Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung ist eine Sachversicherung für Hoch- und Tiefbauten, die unvorhergesehene Schäden am noch nicht fertig gestellten Bauwerk deckt (Beschädigung oder Zerstörung).

Bauzeitversicherung

In einigen Kantonen müssen Sie als Bauherr eine Bauzeitversicherung abschliessen für Brand, Erdbeben und Elementarereignisse während der Bauzeit.

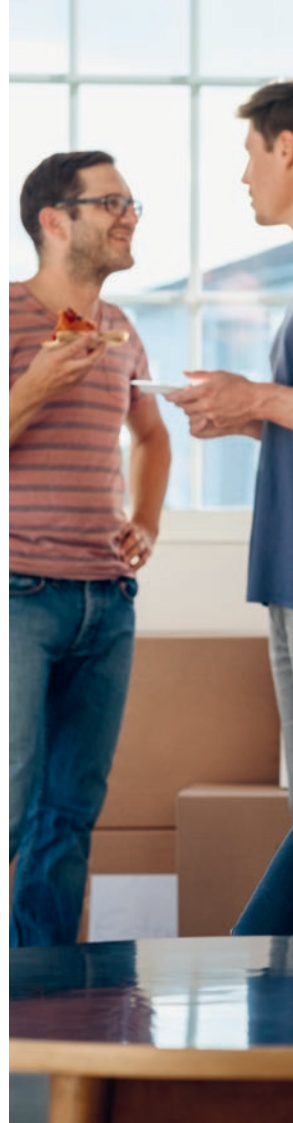
Informieren Sie sich bei Ihrer Gebäudeversicherung.

Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung schützt das fertige Haus unter anderem gegen die finanziellen Folgen von Feuer und Wasserschäden. In den meisten Kantonen ist diese Versicherung obligatorisch.

Gebäudehaftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung schützt den Hausbesitzer vor unvorhergesehenen finanziellen Belastungen durch Ansprüche Dritter, die aufgrund von Personen- und Sachschäden entstehen können.





Personenversicherungen

Finanzielle Absicherung im Fall von Krankheit, Unfall, Invalidität oder Tod des Bauherrn erreichen Sie, unter Berücksichtigung Ihrer beruflichen Vorsorge, am besten mit einer Lebens- und einer Erwerbsausfallversicherung. Diese können Sie auch als reine Risikoversicherungen ohne Kapitalbildung abschliessen.

Energieeffizienz

Eine Investition in die Zukunft

Jedes Gebäude sollte regelmässig auf seinen baulichen Zustand hin überprüft werden. Mit der Zeit werden Unterhaltsarbeiten und Renovationen nötig oder Um- und Ausbauten sind aufgrund veränderter Anforderungen erforderlich. Diese Gelegenheit sollte für umweltfreundliche sowie nachhaltige Modernisierung genutzt werden um die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern.

Umweltschutz

Durch die Steigerung der Energieeffizienz Ihrer Immobilie reduzieren Sie den Energieverbrauch und verringern somit den Ausstoss von Treibhausgasen. Dadurch tragen Sie aktiv zum Umweltschutz und zur Reduzierung des Klimawandels bei.

Kosteneinsparungen

Energieeffiziente Immobilien verbrauchen weniger Energie, was zu geringeren Energiekosten und langfristig zu Kosteneinsparungen führt.

Wertsteigerung der Immobilie

Energieeffizienz wird zunehmend zu einem wichtigen Kriterium bei Immobilienbewertungen. Eine energieeffiziente Immobilie ist attraktiver für potenzielle Käufer oder Mieter und erzielt in der Regel einen höheren Verkaufs- oder Mietpreis. Durch Investitionen in die Energieeffizienz steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie und sichern deren langfristigen Werterhalt.

Steuervorteile

Renovationen können in der Regel von den Steuern abgezogen werden, sofern sie den Wert einer Liegenschaft nicht erhöhen. Der Abzug von Renovationskosten zahlt sich dann aus, wenn diese höher sind als der in den meisten Kantonen zulässige jährliche Pauschalabzug. Die meisten Steuerverwaltungen geben Merkblätter ab, aus denen hervorgeht, welche Ausgaben von den Steuern abgezogen werden können.



Wir unterstützen Sie bei der Finanzierung und stehen Ihnen mit Beratung und weiterführenden Informationen zur Verfügung.
clientis.ch/energieeffizienz

Wir sind persönlich für Sie da, wann immer Sie uns brauchen.

Kt.	Bank	Internet	Telefon
AG	Clientis Sparkasse Oftringen	sko.clientis.ch	+41 62 797 25 25
AG/SO	Clientis Bank Aareland	cba.clientis.ch	+41 62 839 80 20
BE	Clientis Bank Oberaargau	bankoberaargau.clientis.ch	+41 62 959 85 85
BE/NE	Clientis Caisse d'Epargne Courtelary	cec.clientis.ch	+41 32 945 10 50
FR	Clientis Sparkasse Sense	sks.clientis.ch	+41 26 494 58 00
LU	Clientis Entlebucher Bank	eb.clientis.ch	+41 41 208 08 08
SG	Clientis Bank Oberuzwil	oberuzwil.clientis.ch	+41 71 955 03 03
	Clientis Bank Thur	bankthur.clientis.ch	+41 71 992 35 35
	Clientis Bank Toggenburg	cbt.clientis.ch	+41 71 932 36 36
	Clientis Biene Bank im Rheintal	bienebank.clientis.ch	+41 71 757 82 82
SH	Clientis BS Bank Schaffhausen	bsb.clientis.ch	+41 52 687 07 07
	Clientis Spar- und Leihkasse Thayngen	thayngen.clientis.ch	+41 52 645 00 50
SO	Clientis Bank im Thal	bankimthal.clientis.ch	+41 62 386 26 26
ZH	Clientis Sparcassa 1816	spc.clientis.ch	+41 44 783 51 11

