

**MIGROS**  
**BANK**

# Unsere Hypotheiken

Legen Sie den soliden  
Grundstein zu Ihrem Eigenheim



# Wir sind die menschliche Bank



## **Wir begegnen den Menschen auf Augenhöhe**

Unsere Herzen und Türen stehen den Menschen jederzeit offen. So finden wir gemeinsam Lösungen für jedes Anliegen.



## **Auf uns können Sie sich verlassen**

Was wir tun, hat Hand und Fuss. Wir handeln auf einer soliden Basis und stehen zu unserem Wort. Ganz gleich, ob wir etwas zum ersten oder zum hundertsten Mal tun.



## **Wir leisten viel, weil uns die Menschen wichtig sind**

Mehr zu tun, als man müsste, zeichnet uns aus. Wir setzen unsere Kompetenz mit viel Herzblut für kleine und grosse Bedürfnisse der Menschen ein.

Träumen Sie von einem eigenen Zuhause? Die Migros Bank unterstützt Sie mit attraktiven Lösungen. Von der Finanzierung Ihrer ersten Wohnung über die Hypothek für Ihr Traumhaus bis zum Kredit für die energetische Sanierung.



# Ihr Weg zur Finanzierung

---

## **Eigenmittel und Finanzierung**

Grundstein legen: Ab 20 Prozent eigenen Mitteln kann die Finanzierung Ihrer Traumliegenschaft beginnen.

---

## **Einkommen und Ausgaben**

Auf der sicheren Seite: So stimmt das Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und Ihrem Nettoeinkommen.

---

## **Das passende Angebot für Ihr Eigenheim**

Attraktiv und solide: Hypothekenmodelle, Baukredite und Ihre Preisvorteile mit der Migros Bank.

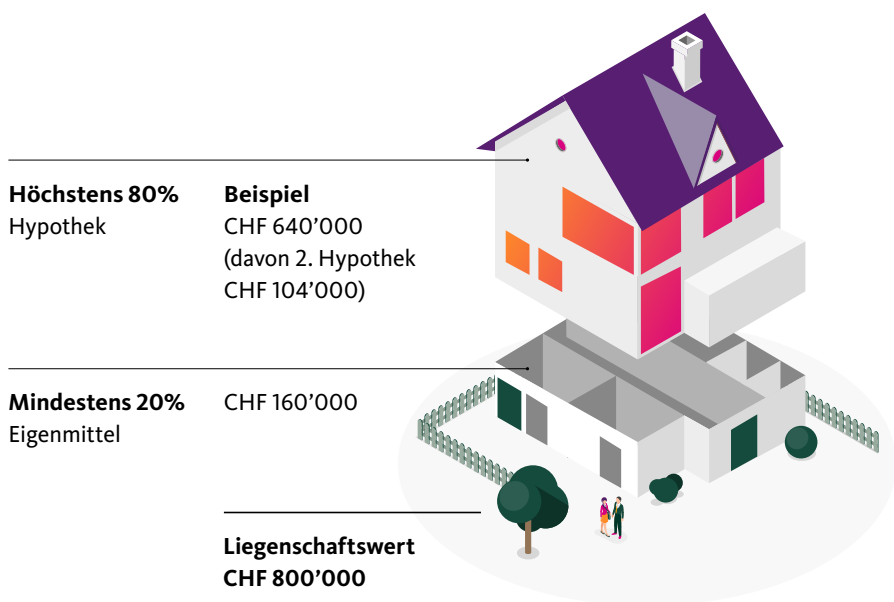
---

## **Steuertipp**

Gut beraten: Wie Sie Ihre Hypothek amortisieren und dabei von tieferen Steuern profitieren.

# Eigenmittel und Finanzierung – Ihr Beitrag und unsere Unterstützung

Um eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, benötigen Sie mindestens 20 Prozent eigene Mittel. Für den Rest sind wir da.



Diese Grafik illustriert das Verhältnis von Eigenmitteln und Finanzierung für eine Liegenschaft im Wert von CHF 800'000.

# Eigenmittel

## **Ihr Beitrag**

Sie müssen mindestens 20 Prozent des Wertes Ihrer Wunschliegenschaft selber einbringen. Mindestens 10 Prozent benötigen Sie in Form von:

- Kontoguthaben
- Vorsorgeguthaben (3. Säule)
- Erlös aus verkauften Wertschriften
- Unterstützung durch Familie (z.B. Schenkung)
- Lebensversicherung

Ab 10 Prozent können Sie auch Mittel aus der 2. Säule (Pensionskassengelder) und Zusatzsicherheiten einsetzen.

## **Verpfänden**

Vielleicht ist der Zeitpunkt nicht optimal, um Ihre Wertschriften zu verkaufen. Vielleicht wollen Sie Ihr Vorsorgekapital nicht vorzeitig beziehen. In solchen Fällen kann sich Verpfänden lohnen.

## **Vorbeziehen**

Das Vorbeziehen von Pensionskassengeldern ist prüfenswert, wenn Sie zusätzliche Eigenmittel einbringen wollen und keine höhere Finanzierung wünschen. So bleiben Sie auch von zusätzlichen Zinskosten befreit.

# Finanzierung

## **Unsere Unterstützung**

Die Migros Bank finanziert maximal 80 Prozent des Wertes Ihrer Liegenschaft.

In stark nachgefragten Lagen und bei besonderen Objekten kann der Liegenschaftswert aus Sicht des Verkäufers oder der Verkäuferin höher sein als aus unserer Sicht. Als Käufer oder Käuferin müssen Sie den allfälligen Unterschied selbst tragen – mit Eigenkapital, das nicht aus der 2. Säule stammt. In diesem Fall finanzieren wir weniger als 80 Prozent des Liegenschaftswertes.

# Einkommen und Ausgaben – so stehen Sie auf der sicheren Seite

Mit dem richtigen Verhältnis von Einkommen und Kosten bewahren Sie sich wichtige Spielräume für die Zukunft.

## Einkommen

### **Sichere Werte**

Folgende Werte gehören zu Ihrem Einkommen:

- Nettoerwerbseinkommen (inkl. 13. Monatslohn)
- Einkommen des Ehe- oder Lebenspartners, der für die Hypothek mithaftet
- Weitere regelmässige Einkommen

### **Persönliche Abzüge**

Für die Berechnung der Tragbarkeit ist das Nettoeinkommen entscheidend. Dafür sind vom Einkommen persönliche Kostenfaktoren abzuziehen wie beispielsweise:

- Unterhaltszahlungen an geschiedene Ehe- oder Lebenspartner
- Teilweise Alimentenzahlungen an Kinder
- Leasing- und Privatkreditraten

## Ausgaben

### **Zinssatz**

Damit Sie auch bei steigenden Marktzinsen auf der sicheren Seite stehen, rechnen wir mit einem kalkulatorischen Zinssatz von derzeit 4,75 Prozent.

### **Nebenkosten**

Die Nebenkosten beinhalten etwa laufende Ausgaben für Heizung, Wasser, Hauswartung, Gartenunterhalt, Strom, Gebühren für Kabelanschluss, Abwasser und Kehricht sowie Reserven für Reparaturen und Ersatz von Geräten. Die kalkulatorischen Nebenkosten betragen pauschal 0,8 Prozent, bei Objekten mit Erfüllung der Energieeffizienzanforderungen (Minergie, GEAK) 0,6 Prozent des Liegenschaftswertes.

### **Amortisation**

Die Migros Bank finanziert bis zu 80 Prozent Ihres Eigenheims. Als Kreditnehmer müssen Sie Ihre Hypothek in diesem Fall innerhalb von 15 Jahren, jedoch spätestens bis zum Rentenbeginn auf wenigstens 67 Prozent zurückführen. Die Höhe der jährlichen Rückzahlung wird vertraglich vereinbart.

# Tragbarkeit

## Höchstens 35 Prozent

Die Ausgaben dürfen höchstens 35 Prozent Ihres Nettoeinkommens betragen. So bewahren Sie sich wichtige finanzielle Spielräume. Ermitteln Sie die Tragbarkeit Ihrer Traumliegenschaft online.

| Beispiel   | in CHF                            |
|--|-----------------------------------|
| <b>Liegenschaftswert</b>   | <b>800'000</b>                    |
| <b>Hypothek</b> (80% von CHF 800'000)                              | <b>640'000</b>                    |
| Kalkulatorische Zinskosten ( $4,75\% \times \text{CHF } 640'000$ ) | 30'400                            |
| Amortisation (2. Hypothek: CHF 104'000 / 15 Jahre)                 | 6'934                             |
| Kalkulatorische Nebenkosten ( $\text{CHF } 800'000 \times 0,8\%$ ) | 6'400                             |
| <b>Total jährliche Kosten</b>                                      | <b>43'734</b>                     |
| <b>Jährliches Nettoeinkommen</b>                                   | <b>130'000</b>                    |
| <b>Finanzielle Belastung</b><br>(CHF 43'734 / CHF 130'000)         | <b>33,6%</b><br>(bis 35% möglich) |



[migrosbank.ch/hypo-rechner](https://migrosbank.ch/hypo-rechner)

# Das passende Angebot für Ihr Eigenheim

Entdecken Sie Ihre Preisvorteile mit der Migros Bank sowie unsere Hypothekenmodelle und Baukredite.

- Wir offerieren von uns aus attraktive Konditionen.  
Bei uns müssen Sie nicht verhandeln.
- Unser Zinssatz gilt für die gesamte Hypothek.  
Sie sparen sich den branchenüblichen Zuschlag für die 2. Hypothek.
- Erfüllt Ihr Eigenheim die Anforderungen für Energieeffizienz? Dann profitieren Sie von einer Eco-Vergünstigung über 5 Jahre.

## **Angebote nach Mass**

Wir bieten Ihnen massgeschneiderte Hypotheken- und Baufinanzierungsmodelle. Wählen und kombinieren Sie aus unseren nachfolgend beschriebenen Angeboten und lassen Sie sich persönlich von uns beraten.



[migrosbank.ch/hypothek](https://migrosbank.ch/hypothek)

# Hypothekenmodelle

## **Festhypothek**

Ob Sie sich gegen steigende Zinsen absichern oder einen Zinssatz langfristig fixieren wollen: Unsere Festhypothek garantiert Ihnen klare Budgetverhältnisse.

- Laufzeit 2 bis 10 Jahre
- Keine Zinsanpassung
- Mindestbetrag 100'000 Franken
- Eco-Vergünstigung erhältlich
- Vereinbarte Amortisationen möglich

## **SARON-Hypothek**

Sie wünschen Flexibilität und sind bereit, starke Zinsschwankungen in Kauf zu nehmen. Dann ist die SARON-Hypothek die richtige Lösung für Sie. Bei steigenden Zinsen wechseln Sie bequem zu einer Festhypothek.

- Unbefristete Laufzeit
- Zinsanpassung alle 3 Monate
- Mindestbetrag 100'000 Franken
- Vereinbarte Amortisationen möglich

## **Variable Hypothek**

Warten Sie auf den richtigen Zeitpunkt für den Wechsel in ein günstigeres Finanzierungsmodell? Beabsichtigen Sie höhere Rückzahlungen als vereinbart? Benötigen Sie eine Übergangsfinanzierung vor dem Verkauf einer Liegenschaft? Mit der Variablen Hypothek bleiben Sie entscheidend flexibel.

- Unbefristete Laufzeit
- Zinsanpassung jederzeit möglich (mit vorgängigem Avis)
- Kein Mindestbetrag
- Ausserordentliche Amortisationen in Absprache möglich

## **Hypolimite**

Bleiben Sie flexibel. Investieren Sie mit der Hypolimite selbständig in den Unterhalt und Ausbau Ihrer Liegenschaft.

- Unbefristete Laufzeit
- Zinsanpassung jederzeit möglich (mit vorgängigem Avis)
- Mindestbetrag 10'000 Franken



[migrosbank.ch/hypothek](https://migrosbank.ch/hypothek)



## Baufinanzierungsmodelle

### **Baukredit**

Unsere ideale Finanzierungslösung für Ihr Bau- oder Renovationsvorhaben. Durch die laufende Bezahlung der Handwerkerrechnungen erhöht sich Ihr Kredit erst mit Baufortschritt. Sie bezahlen den Zins nur auf dem genutzten Kreditbetrag und profitieren somit optimal.

- Unbefristete Laufzeit  
(für die Dauer des Bauprojekts)
- Zinsanpassung jederzeit möglich  
(mit vorgängigem Avis)
- Empfohlen ab 100'000 Franken

### **Hypothek statt Baukredit**

Generalunternehmen verlangen den Kaufpreis oft in mehreren Tranchen zu verschiedenen Terminen, je nach Baufortschritt. Sie können diese Tranchen direkt über eine Hypothek bezahlen – auch ohne Baukredit.

### **Hypothek und Baukredit**

Falls Sie Ihr eigenes Bauvorhaben realisieren, können Sie bereits während des Baus eine Hypothek abschliessen. Rechnungen ab 100'000 Franken (z.B. für den Landerwerb) begleichen Sie dann direkt über die Hypothek. Jeweils ab 100'000 Franken wandeln wir Ihren benutzten Baukredit in eine Festhypothek oder SARON-Hypothek um.

### **Frühzeitig ausgezahlte Hypothek**

Manchmal eilt es. Zum Beispiel aufgrund der aktuellen Zinssätze. Gerne zahlen wir Ihnen die Hypothek frühzeitig auf Ihr Baukreditkonto aus. Dieses wird dann auf Guthabenbasis geführt. Die Hypothekarzinsen werden ab Auszahlungsdatum fällig.

## Energetische Sanierung

### **Für Ihr nachhaltiges Wohlbefinden**

Senken Sie gleichzeitig Ihre Energiekosten und Ihren CO<sub>2</sub>-Fussabdruck. Ein Heizungsersatz, die Verbesserung der Gebäudedämmung und der Einsatz von erneuerbaren Energien können den Wert Ihrer Immobilie steigern und sorgen für ein behaglicheres Wohnklima.



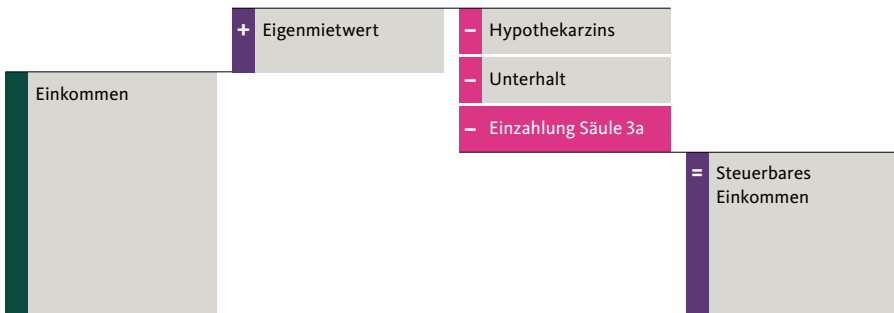
[migrosbank.ch/energetische-sanierung](https://www.migrosbank.ch/energetische-sanierung)



[migrosbank.ch/baukredit](https://www.migrosbank.ch/baukredit)

# Steuertipp – indirekt amortisieren und Steuerlast senken

Wohneigentümerinnen und -eigentümer versteuern den Eigenmietwert ihres Eigenheims als Einkommen. Im Gegenzug ziehen sie Zins- und Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen ab.



Die Größenverhältnisse in dieser schematischen Darstellung entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

## Indirekte Amortisation

Mit der indirekten Amortisation sparen Sie Steuern. Sie zahlen den vereinbarten Abzahlungsbetrag auf ein verpfändetes Vorsorgekonto ein.

Dieses Guthaben wird später zur Amortisation der Hypothek verwendet. Bis es so weit ist, ändert der Kreditbetrag nicht. Dadurch können Sie im Vergleich zur direkten Amortisation mehr Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen – Ihre Steuerlast sinkt.

## Direkte Amortisation

Mit der direkten Amortisation zahlen Sie Ihre Hypothek wie vereinbart jährlich teilweise zurück. Mit dem Kreditbetrag sinken die Zinskosten und damit auch der Steuerabzug – Ihre Steuerlast steigt.

# Sind Sie interessiert?

## **Online-Antrag**

Beantragen Sie die Finanzierung Ihres Eigenheims online:  
[migrosbank.ch/online-hypothek](https://migrosbank.ch/online-hypothek).

## **Termin vereinbaren und beraten lassen**

Vereinbaren Sie unter [migrosbank.ch/kontakt](https://migrosbank.ch/kontakt) einen Termin für eine Online-Videoberatung oder für einen Termin in der Filiale.

## **Aktuelle Preise**

Die Zinssätze und die Preise unserer Dienstleistungen finden Sie auf [migrosbank.ch/hypothek](https://migrosbank.ch/hypothek).

Migros Bank AG  
[migrosbank.ch/kontakt](https://migrosbank.ch/kontakt)