

Finanzieren



Bauen Sie auf unsere attraktiven Hypothekarmodelle zu fairen Konditionen.



fair banking
bank coop

Ein Haus mit Garten auf dem Land, ein aussergewöhnliches Loft oder eine stilvolle Altbauwohnung mitten in der Stadt. Sie träumen von einem eigenen Heim. Mit einer massgeschneiderten HypothekarLösung schaffen wir Ihnen ein sicheres finanzielles Fundament.



Faire Produkte und Dienstleistungen - auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten

Der Erwerb von Wohneigentum ist ein grosser und bedeutender Entscheid in Ihrem Leben. Ein Schritt, der mit viel Vorfreude verbunden ist, aber auch einer weitsichtigen Planung und der Unterstützung eines kompetenten Partners bedarf. Die Finanzierung von Liegenschaften ist eine Spezialität und eine Leidenschaft der Bank Coop. Wir zeigen Ihnen nicht nur auf, wie Sie Ihr Wunschobjekt am besten finanzieren. Wir überzeugen Sie auch mit einfachen Hypothekarmodellen, flexiblen Kombinationen und fairen Preisen. Dabei werden Sie von unseren erfahrenen Spezialistinnen und Spezialisten jederzeit kompetent und verlässlich beraten. Ob in der nächsten Bank Coop-Geschäftsstelle oder bei Ihnen zu Hause - gerne nehmen wir uns die Zeit und erarbeiten gemeinsam mit Ihnen die optimale Lösung, passend zu Ihrer individuellen Situation.

Fair banking

Bei allem, was wir tun, ist Fairness unser zentraler Grundsatz. Fair banking bedeutet für uns, Ihnen erstklassige Bankdienstleistungen zu fairen Konditionen zu bieten. Zugleich verpflichten wir uns zu einer fairen, offenen Partnerschaft mit Ihnen als Kundin bzw. Kunde und zu einem fairen Umgang mit der Gesellschaft und der Umwelt.

comparis.ch

Hypotheken

gut: 5.1

Kundenzufriedenheit
02/2009



Top-Bewertung für Bank Coop

Mit der Gesamtnote «gut» bewerteten über 2 200 Immobilienbesitzer in einer Umfrage des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch die Servicequalität und die Zins-Konditionen der Bank Coop. Mit diesem Resultat belegt die Bank Coop unter den beurteilten Schweizer Hypothekarinstituten eine Spitzenposition.

Vom Wunschobjekt zur Finanzierung

Möchten Sie auf dem Land wohnen, in einem Vorort oder lieber an zentraler Lage in der Stadt? Wollen Sie ein bestehendes Objekt erwerben, zusammen mit einem Architekten renovieren oder ein Haus bauen? Die genaue Definition Ihrer Wünsche und Vorstellungen ermöglicht Ihnen eine exakte Kalkulation der finanziellen Mittel, welche Sie für Ihr Wunschobjekt benötigen.

Finanzierung

Für den Erwerb von Wohneigentum benötigen Sie Eigenkapital, Fremdkapital sowie Einkommen zur Deckung der laufenden Kosten.

Eigenkapital

Ihr Anteil an der Finanzierung Ihres Eigenheims beträgt in der Regel 20% der Anlagekosten bzw. des Kaufpreises.

Fremdkapital

Mit der Hypothek werden die restlichen Kosten für den Kauf oder Bau Ihres Eigenheims gedeckt. Die Hypothek ist gegliedert in:

1. Hypothek bis 67% der Anlagekosten bzw. des Kaufpreises
2. Hypothek bis 80% der Anlagekosten bzw. des Kaufpreises

Einkommen zur Deckung laufender Kosten

Unter den Bereich laufende Kosten, die aus Ihrem Einkommen finanziert werden, fallen:

- Hypothekarzins
- Amortisation der 2. Hypothek, falls diese benötigt wird. Die 2. Hypothek wird bei der Bank Coop innerhalb von 15 bis 20 Jahren, spätestens aber bis zum Erreichen des 60. Altersjahres zurückbezahlt. Wir empfehlen Ihnen, eine indirekte Amortisation über unser Vorsorgekonto 3 zu prüfen, damit Sie von Steuervorteilen profitieren können.
- Unterhalt und Nebenkosten Ihres Wohneigentums. Der Unterhalt (z.B. Reparaturen, Ersatz von Fenstern oder Heizungen) und die Nebenkosten (z.B. Gebäudeversicherung, Strom und Wasser) betragen jährlich ca. 1% des Verkehrswertes Ihres Objektes.

Weitere Ausgaben

Berücksichtigen Sie auch weitere Ausgaben, die für Ihr Eigenheim anfallen (z.B. für Gartengeräte, Möbel, Lampen etc.) und beziehen Sie diese Kosten in Ihr Budget mit ein.

Tragbarkeit

Die finanzielle Tragbarkeit für Ihr Eigenheim ist dann gegeben, wenn der Hypothekarzins, die Amortisation und die laufenden Kosten ein Drittel Ihres Nettoeinkommens nicht übersteigen.

Das folgende Beispiel zeigt Ihnen, welche Faktoren bei der Berechnung der Finanzierung, der laufenden Kosten und der Tragbarkeit von Wohneigentum zu berücksichtigen sind. In der

rechten Spalte können Sie mit Hilfe des Beispiels die Berechnung für Ihr Eigenheim vornehmen. Ihre Kundenberaterin bzw. Ihr Kundenberater steht Ihnen dabei sehr gerne zur Seite.

Finanzieren	Beispiel (CHF)	Ihre Berechnung
Eigenkapital (20%)	150 000	
1. Hypothek (67%)	500 000	
2. Hypothek (13%)	100 000	
Anlagekosten bzw. Kaufpreis (100%)	750 000	
Tragbarkeit	Beispiel (CHF)	Ihre Berechnung
Zinssatz für Hypothek (Richtwert = 4,5%*)	27 000	
Amortisation 2. Hypothek (CHF 100 000.- in 15 J.)	6 667	
Unterhalt und Gebühren (1% von CHF 750 000.-)	7 500	
Jährliche Kosten (für Tragbarkeit)	41 167	
Erforderliches Netto-Einkommen pro Jahr	123 501	
Tatsächliches Netto-Einkommen pro Jahr	130 000	
Differenz	6 499	
Monatliche Kosten (für Tragbarkeit)	3 431	
Erforderliches Netto-Einkommen pro Monat	10 292	
Tatsächliches Netto-Einkommen pro Monat	10 833	
Differenz	541	

* Für die Tragbarkeitsbeurteilung rechnen wir mit dem langjährigen Durchschnittszinssatz von 4,5%.

→ **Das Nettoeinkommen in diesem Beispiel ist ausreichend für die Finanzierung dieses Objekts.**

Online Berechnung: www.bankcoop.ch/hypotheken -> Hypotheken rechnen

Finanzierung mit Hilfe Ihres Vorsorgekapitals

Wenn Sie nicht über genügend liquide Mittel verfügen, um Ihren Bedarf an Eigenkapital zu decken, haben Sie die Möglichkeit, sowohl Ihr Ersparnis aus der privaten Vorsorge (3. Säule) wie auch jenes aus der beruflichen Vorsorge (2. Säule) zu beanspruchen.

Kapital aus der 3. Säule

Ihr Sparkapital aus der 3. Säule können Sie entweder vorbeziehen oder verpfänden.

Ein **Vorbezug** ist alle fünf Jahre möglich. Sie haben den Vorteil einer tieferen Hypothek und einer geringeren Zinslast, müssen das ausbezahlte Kapital allerdings versteuern.

Entscheiden Sie sich für eine **Verpfändung**, profitieren Sie weiterhin von Zinsertrag und Steuerersparnis. Dafür werden Hypothek und Zinslast höher.

Kapital aus der 2. Säule

Auch bei Ihrem Guthaben aus der Pensionskasse besteht die Möglichkeit des Vorbezugs oder der Verpfändung zur Finanzierung des Eigenkapitalbedarfs.

Beim **Vorbezug** profitieren Sie ebenfalls von einer tieferen Hypothek und einer geringeren Zinslast. Das ausbezahlte Kapital muss jedoch versteuert werden und es entsteht eine Vorsorgegücke.

Bei der **Verpfändung** kommen eine höhere Hypothek und eine höhere Zinslast auf Sie zu. Dafür haben Sie weiterhin den vollen Anspruch auf die Leistungen der Pensionskasse. Zusätzlich profitieren Sie von Steuerersparnissen und von einer Vorzugsverzinsung.

Amortisation und Ihre Steuervorteile

Entsprechend Ihrer Lebenssituation und Ihren Bedürfnissen haben Sie die Wahl zwischen zwei verschiedenen Amortisationsarten.

Direkte Amortisation

Ihre Hypothek amortisieren Sie, indem Sie einen Teil davon regelmässig und in gleich hohen Beträgen zurückzahlen. Ihre Zinsbelastung nimmt somit stetig ab. Bei der direkten Amortisation sind Ihre Zahlungen steuerlich nicht abziehbar.

Indirekte Amortisation

Bei der indirekten Amortisation fließen Ihre Amortisationsbeiträge direkt auf das Vorsorgekonto 3.

Sie bezahlen Ihre Hypothekarschuld somit nicht nach und nach mit regelmässigen Einlagen, sondern erst zu einem bestimmten Zeitpunkt, wenn das so angesparte Kapital die Hypothek reduziert. Mit der indirekten Amortisation sparen Sie Jahr für Jahr Steuern. Zum einen können Sie die auf das Vorsorgekonto 3 einbezahlten Beträge von Ihrem Einkommen abziehen. Zum anderen bleiben die Schuldzinsen auf Ihrer Hypothek hoch, wodurch die Steuerabzugsmöglichkeit vollumfänglich erhalten bleibt.

Weitere Steuervorteile

Vermögenssteuer: Ihr Eigenheim gilt als Bestandteil Ihres Vermögens und unterliegt daher der Vermögenssteuer. Entscheidend für die Berechnung ist der Steuerwert Ihrer Liegenschaft und nicht der Verkehrswert. Vom Total Ihrer Vermögenswerte können Sie Ihre Hypothekarschuld abziehen.

Somit müssen Sie lediglich die verbleibende Differenz als Vermögen versteuern.

Einkommenssteuer: Bei einer selbst bewohnten Liegenschaft müssen Sie den Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Vom steuerbaren Einkommen abziehen können Sie dafür die Hypothekarzinsen und die anfallenden Unterhaltskosten.



Bau- und Startbaukredite

Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Sie bei uns an der richtigen Adresse. Wir bieten Ihnen zwei Möglichkeiten - je nach Vorhaben.

Der **Baukredit** ermöglicht die Finanzierung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten. Ihr Eigenkapital wird vor Baubeginn auf das Baukreditkonto einbezahlt. Von diesem Baukreditkonto werden dann alle Rechnungen bis zur Beendigung des Bauvorhabens bezahlt. Dabei müssen Sie nur auf dem Teil Zins zahlen, den Sie tatsächlich beanspruchen. Nach Bauvollendung wird der Baukredit in eine Hypothek nach Ihrer Wahl umgewandelt.

Der **Startbaukredit** richtet sich exklusiv an Kunden, welche den Neubau ihres selbst bewohnten Eigenheimes planen. Dabei können Sie während einer Dauer von maximal zwei Jahren von einer attraktiven Vergünstigung auf den Basiszinssatz des Baukredites profitieren.

Unsere Hypothekarmodelle



Ihre Vorstellungen beim Erwerb von Wohneigentum sind sehr individuell. Gemeinsam mit Ihnen analysieren wir Ihre persönliche Situation und finden die Lösung, die sich mit Ihren Bedürfnissen deckt. Dabei stehen Ihnen zahlreiche, teils exklusive Produkte zur Verfügung.

Klassische Hypotheken

Bei der **Festhypothek** bleibt der Zinssatz während der vereinbarten Laufzeit unverändert. So können Sie Ihre Zinsbelastung genau budgetieren und müssen keine Zinsschwankungen in Kauf nehmen. Sie haben dabei die Möglichkeit, Laufzeiten von 1 bis 10 Jahren zu wählen.

Die **variable Hypothek** erlaubt Ihnen grösstmögliche Flexibilität. Der Zinssatz richtet sich nach den jeweiligen Verhältnissen am Geld- und Kapitalmarkt. Bei sinkenden Zinsen profitieren Sie, bei steigenden Zinsen erhöht sich auch der Zinssatz für Ihre Hypothek. Die variable Hypothek verfügt über eine unbeschränkte Laufzeit.

Bei der **Liborhypothek** können Sie schnell von sinkenden Zinsen profitieren, da die Festlegung des Zinssatzes auf dem Libor-Satz basiert. Der Zinssatz wird wahlweise alle 3 oder 6 Monate neu festgelegt und die Gesamtlaufzeit der Hypothek liegt zwischen 3 und 5 Jahren. Das Risiko von steigenden

Zinssätzen können Sie relativieren, indem wir Ihnen die Möglichkeit bieten, Ihre Liborhypothek unter Einhaltung einer Kündigungsfrist in ein anderes Hypothekarmodell umzuwandeln.

Die exklusive Hypothek

Mit der **Supercard-Hypothek** bieten wir Ihnen ein einzigartiges Produkt an, das Sie exklusiv bei der Bank Coop finden. Übertragen Sie uns 25 000 Superpunkte, und wir gewähren Ihnen eine lukrative Zinsvergünstigung auf Ihre Supercard-Hypothek. Diese können Sie als Festhypothek mit einer Laufzeit von 1 bis 5 Jahren abschliessen - die Zinsvergünstigung ist maximal 5 Jahre gültig.

Günstig starten

Wenn Sie bei der Bank Coop zum ersten Mal eine Hypothek abschliessen, profitieren Sie mit der **Starhypothek** von einer interessanten Zinsvergünstigung im ersten Jahr. Die Starhypothek bieten wir Ihnen für selbst bewohntes Wohneigentum als 5-jährige Festhypothek an.

Nachhaltig handeln

Fairness sowie die Übernahme der Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt sind feste Bestandteile unserer Unternehmenspolitik. Im Bereich der nachhaltigen Hypotheken zählt die Bank Coop zu den Pionieren. Bauen Sie deshalb auf unsere Erfahrung und profitieren Sie von zahlreichen Vergünstigungsmöglichkeiten für Ihre nachhaltigen Vorhaben.

Mit der **Nachhaltigkeitshypothek** bieten wir Ihnen eine substanzielle Zinsreduktion für nachhaltige Neubauten, für energieeinsparende Massnahmen bei Umbau- und Renovationsvorhaben sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien. Folgende Bereiche können mit der flexiblen Nachhaltigkeitshypothek abgedeckt werden:

- **Minergie**
- **GEAK** (Gebäudeenergieausweis der Kantone)
- **energieeinsparende Renovationen**
- **erneuerbare Energien**

Unterstützt wird der Neu- oder Umbau von minergie zertifizierten Liegenschaften, welche einen der drei Standards **Minergie-Standard, Minergie-P oder Minergie-ECO** erfüllen.

Gebäude, welche über einen **GEAK** der entsprechenden Klasse verfügen, können mit der Nachhaltigkeitshypothek finanziert werden.

Ferner profitieren Sie bei Liegenschaften, welche durch definierte **energieeinsparende Renovationen** nachhaltig saniert werden.

Nutzen Sie die Möglichkeiten der **erneuerbaren Energien**. Der Einbau einer thermischen **Solaranlage** für die Wasseraufbereitung und der Einbau einer **Photovoltaikanlage** für die Stromerzeugung können mit der Nachhaltigkeitshypothek finanziert werden.

Sie können die Nachhaltigkeitshypothek entweder als variable und/oder als Festhypothek mit einer Laufzeit von 1 bis 5 Jahren abschliessen (Rabatt maximal 5 Jahre möglich).

Qualitätslabel MINERGIE

Das Qualitätslabel MINERGIE steht für eine moderne Bauweise, bei der Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Wohnkomfort optimal miteinander verbunden werden. Die Bank Coop ist Mitglied im Verein Minergie.





Versicherungsschutz

Kombiprodukt: Hypotheken mit Versicherungsschutz - Schutz im Todesfall

Die Bank Coop bietet zusammen mit Nationale Suisse ein Kombi-Angebot, welches Hypotheken mit Versicherungsschutz umfasst. Diese Risikoversicherung bei Todesfall kann mit einem beliebigen Hypothekarmodell (für selbst bewohntes Wohneigentum) der Bank Coop kombiniert werden.

Sie versichern einen Teilbetrag Ihrer Hypothekarschuld gegen das Todesfallrisiko - dabei wählen Sie einen versicherten Betrag von CHF 50 000.- bis CHF 250 000.-. Sollte während der Dauer der Versicherung der Todesfall tatsächlich eintreten, wird die versicherte Summe an die von Ihnen gewählten Begünstigten respektive zur Reduktion der Hypothekarschuld ausbezahlt. Damit sinken die Kosten für die Hypothekarschuld und das Eigenheim bleibt für Ihre Angehörigen weiterhin tragbar.

Vorsorgeanalyse und Finanzplanung

Nutzen Sie unsere Vorsorgeanalyse und die umfassende Finanzplanung für einen detaillierten Überblick über Ihre Vermögenssituation.

Weitere Versicherungsprodukte

Nicht nur während der Bauphase, sondern auch nach dem Bezug Ihres Eigenheims sollten Sie unterschiedliche Risiken berücksichtigen. Die folgenden Versicherungen von Nationale Suisse bieten Ihnen von Beginn an optimalen Schutz:

Sach- und Haftpflichtversicherungen

- Bauversicherungen
- Gebäudeversicherungen
- Privathaftpflichtversicherung
- Hausratversicherung

Personenversicherungen

- Rente bei Erwerbsunfähigkeit

Nationale Suisse ist ein innovativer Schweizer Versicherer. Durch die Partnerschaft der Bank Coop mit Nationale Suisse profitieren Sie von umfassenden Bank- und Versicherungsprodukten zu attraktiven Konditionen. Weitere Informationen finden Sie unter www.nationalesuisse.ch

**nationale
suisse**

Was bringe ich zur Finanzierungsbesprechung mit?

Persönliche Unterlagen

- Persönlicher Ausweis (Pass/ID)
- Aufenthaltserlaubnis (A, B oder C)
- Einkommensnachweise (Lohnausweis, Lohnabrechnung) und/oder letzte Steuererklärung
- Betreuungsauskunft (nicht älter als 3 Monate)

Bei allen Objekten

- Kaufvertrag/Verkaufsdokumentation/Kaufpreisliste
- Situationsplan
- Aktueller Grundbuchauszug
- Baupläne/Baubeschrieb
- Kubische Berechnung
- Nachweis der Gebäudeversicherung
- Verkehrswertschätzung (sofern vorhanden)
- Mieterspiegel (sofern vermietet)
- Baurechtsvertrag (sofern im Bau-recht)
- Fotos des Objektes

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

- Nettowohnflächenberechnung
- Stockwerkeigentumsbegründungs-akte (allenfalls Entwurf) mit Wert-quotenaufteilung
- Nutzungs- und Verwaltungsregle-ment der STWE-Gemeinschaft

Zusätzlich bei Neubauten

- Baubeschrieb
- Kostenvoranschlag oder kubische Berechnung mit Kostenzusammen-stellung
- Unterzeichnete Bauabrechnung
- Bauversicherung
- Baubewilligung
- Generalunternehmervertrag (falls vorhanden)

Zusätzlich bei Umbau und Renova-tionen

- Umbaubeschrieb
- Kostenvoranschlag
- Umbaupläne
- Baubewilligung/Bauversicherung

Unterlagen für Zusatzsicherheiten

- Lebensversicherungspolice und/oder Todesfallrisikopolice
- Pensionskassenausweis inkl. Regle-ment
- Bei Bezug Pensionskasse: Ausweis nach Rentenkürzung
- Wertschriftenverzeichnis

Unterlagen für Selbstständig-erwerbende

- Unterschriebene Bilanz/Erfolgs-rechnung der letzten 3 Jahre inkl. Revisionsstellenbericht
- Aktueller Handelsregisterauszug



Aktuelle Konditionen

Die aktuellen Konditionen, sowie sämtliche Informationen zu den Hypotheken finden Sie unter www.bankcoop.ch/hypotheken und www.hypotheken-schweiz.ch

Weitere Informationen

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
0800 88 99 66
info@bankcoop.ch
www.bankcoop.ch

Oder wenden Sie sich an Ihre Geschäftsstelle der Bank Coop. Die Geschäftsstelle in Ihrer Nähe finden Sie im Internet unter www.bankcoop.ch/standorte

Beratungsservice

Auf Wunsch beraten wir Sie gerne bei Ihnen zu Hause von 8 bis 20 Uhr. Für eine Terminvereinbarung können Sie uns vorab telefonisch kontaktieren oder kommen Sie spontan bei uns vorbei. Wir freuen uns auf Sie.

0800 88 99 66
info@bankcoop.ch
www.bankcoop.ch