



# Träume verwirklichen

Eigenheim

Am  
richtigen  
Ort.ch



Aargauische  
Kantonalbank



Erfüllen Sie sich den Traum  
vom eigenen Zuhause.



Diese Publikation steht Ihnen auch in elektronischer Form (PDF-Format)  
unter [akb.ch/prospekte](https://akb.ch/prospekte) zur Verfügung.

# Inhalt

<b>Rund um die Finanzierung</b>	<b>4</b>
<b>Steuern sparen</b>	<b>6</b>
<b>Vorsorge sichern</b>	<b>7</b>
<b>Checkliste und Tipps</b>	<b>8</b>
<b>Hypothekarprofil für Private</b>	<b>9</b>
<b>Hypothekarmodelle im Überblick</b>	<b>10</b>
<b>Unterlagen für das Beratungsgespräch</b>	<b>12</b>
<b>Wichtige Adressen</b>	<b>14</b>

# Rund um die Finanzierung

Wohneigentum ist auch für Sie erschwinglich. Folgende Punkte sind wichtig, damit Sie mit Ihrem neuen Eigenheim glücklich werden!

## Die 20:80-Regel

Als Faustregel gilt, dass Sie mindestens 20 % der Kaufsumme mit Eigenmitteln und maximal 80 % mit einer Hypothek finanzieren können. Der Anteil der Hypothek, welcher zwei Drittel des Verkehrswertes übersteigt, ist im Laufe der Jahre zu amortisieren.

## Die 40%-Regel

Zins-, Amortisations- und Nebenkosten (Elektrizität, Heizung, Wasser, Reparaturen usw.) sollten 40 % Ihres Nettoeinkommens nicht übersteigen.

## Das Eigenkapital

Sie benötigen in der Regel 20 % Eigenkapital, am besten in Form von liquiden oder liquidierbaren Vermögensteilen (z.B. Kontoguthaben und Wertchriften). Sie haben auch die Möglichkeit, Eigenkapital in Form von gebundenen Vorsorgegeldern (3. Säule) einzubringen. Unter gewissen Bedingungen ist es auch möglich, Geld der Pensionskasse (2. Säule) einzubringen.

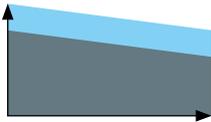


Berechnen Sie online, wie sich Ihre Finanzierung auf die Kosten auswirkt:  
[akb.ch/onlinehypothek](https://akb.ch/onlinehypothek)

## Amortisationen

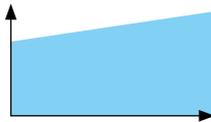
Die Amortisation Ihrer Hypothek kann direkt oder indirekt steuergünstig über die Säule 3a erfolgen. Details entnehmen Sie aus den folgenden Grafiken:

### Direkte Amortisation



#### Hypothekarschuld / Zins

Der Schuldbetrag nimmt ab, ebenso die Zinsbelastung.



#### Steuern

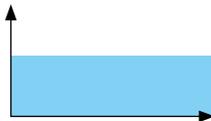
Die Steuern nehmen zu, da Schuldkapital und Zinsbelastung sinken.

### Indirekte Amortisation



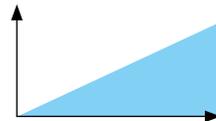
#### Hypothekarschuld / Zins

Der Schuldbetrag und die Zinsbelastung bleiben konstant.



#### Steuern

Die Steuern bleiben gleich tief. Diese sind von Grund auf tiefer mit indirekter Amortisation, da jeweils das einbezahlte Kapital zugunsten 3.-Säule-Konto vom Einkommen abgezogen werden kann.



#### 3.-Säule-Konto

Das Guthaben und der Zinsertrag auf dem 3.-Säule-Konto nehmen zu.

# Steuern sparen

Mit dem Kauf von Wohneigentum können Sie Ihre Steuerbelastung reduzieren.

Sämtliche Hypothekarzinsen können Sie vom steuerbaren Einkommen abziehen, ebenso die Abzüge für Unterhaltskosten. Im Gegenzug versteuern Sie aber den Eigenmietwert als Einkommen. Sofern die Abzüge höher sind als der Eigenmietwert, sinkt das steuerbare Einkommen entsprechend, und somit sinken die Steuern selbst. Dies ist in der Regel bei einem neuen Eigenheim der Fall.

Eine weitere, sich in jedem Fall lohnende Möglichkeit zum Steuernsparen ist die indirekte Amortisation der Hypothek via Säule 3a. Eine sehr flexible Form der indirekten Amortisation ermöglicht Ihnen unser Vorsorgekonto Sparen 3.



Die exakten Einsparungen für Sie zeigt Ihnen unser Steuerrechner auf.

[akb.ch/digitale-akb/service/berechnungsmodule](https://akb.ch/digitale-akb/service/berechnungsmodule)

# Vorsorge sichern

Wir analysieren Ihre persönliche Vorsorgesituation bei Krankheit und Unfall, bezüglich Invalidität und Todesfall. Der Einbezug Ihrer privaten und beruflichen Ziele garantiert Ihnen eine optimal vernetzte Lösung. Eine Finanzplanung nach Ihren Wünschen rundet das Bild ab.

Was ist Ihnen wichtig? Was planen Sie genau? In welchem Zeitraum planen Sie? In welchem Umfang planen Sie? Diese und weitere Fragen rund um Ihr Bauvorhaben besprechen wir gerne mit Ihnen. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.



# Checkliste und Tipps

## Worauf ich achten muss

- Ort und Lage: Der Weg zur Arbeit, zur Schule, zu den Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln beeinflusst den Wohnortentscheid. Klären Sie den Steuerfuss der Gemeinde ab.
- Die Zeiten ändern sich, der Raumbedarf auch. Die Familie kann wachsen, oder wenn die Kinder volljährig werden, wird sich auch der Raumbedarf wieder verändern.
- Garten: Ein Garten zum Spielen oder für Partys ist etwas anderes als ein Ziergarten mit vielen Blumen oder Gemüse. Wollen Sie überhaupt einen Garten mit den damit verbundenen Arbeiten?
- An welchen Ausbaustandard sind Sie gewöhnt? Auf was können / möchten Sie auf keinen Fall verzichten?
- Je nachdem sind auch die Parkiermöglichkeiten entscheidend: Für wie viele Fahrzeuge müssen heute oder morgen Abstellmöglichkeiten vorhanden sein?
- Studieren und besichtigen Sie verschiedene Eigenheimtypen an Ihrem Wohnort.
- Besuchen Sie Ausstellungen von Fertighausunternehmen, Bad- und Küchen-Showrooms.
- Besuchen Sie Ihre bevorzugte Wohngegend öfter, an verschiedenen Tagen, zu unterschiedlichen Zeiten (Verkehr / Besonnung).
- Lassen Sie sich Pläne und Unterlagen schicken.
- Schöpfen Sie alle Informationsquellen aus (Tageszeitungen, Fachzeitschriften, Internet, Fernsehen, Bekannte).
- Bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben, überprüfen Sie ihn genau oder lassen Sie ihn von Fachleuten begutachten. Überprüfen Sie auch den Vertragspartner.
- Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen.

# Hypothekarprofil für Private

Welche Produkte eignen sich für mich?  
Wir erarbeiten mit Ihnen Ihr detailliertes und  
persönliches Hypothekarprofil.

Profil	Stabil	Ausgewogen	Marktorientiert
Finanzieller Spielraum	Ich kalkuliere knapp	Ich kann kleinere Zinsschwankungen tragen	Ich kann Zinsschwankungen tragen
Risikobereitschaft	Ich will wissen wie viel ich bezahle	Ich akzeptiere moderat schwankende Zinsen	Ich akzeptiere kurzfristig auch grössere Zinsschwankungen
Zinsen Interesse / Kenntnis	Die Entwicklung der Zinssätze verfolge ich passiv	Die Entwicklung der Zinssätze verfolge ich passiv	Die Entwicklung der Zinssätze verfolge ich aktiv

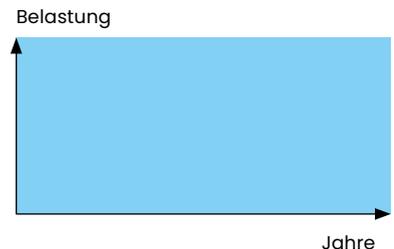
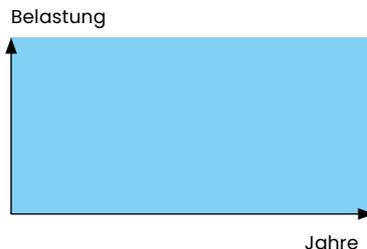
Risikoneigung 

## Geeignete Hypothekarmodelle

Hauptprodukt	Festhypothek mittel- bis langfristig	Festhypothek mittelfristig	Geldmarkthypothek
Ergänzungsprodukt	Variable Hypothek Geldmarkthypothek	Variable Hypothek Geldmarkthypothek	Festhypothek mittel- bis langfristig Variable Hypothek

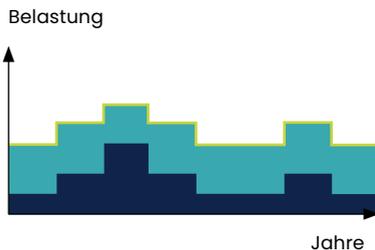
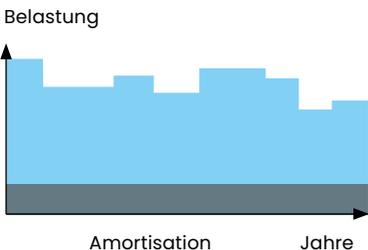
# Hypothekarmodelle im Überblick

	<b>Festhypothek</b>	<b>AKB Green Hypothek</b>
Beschreibung	fest für fixe Laufzeit	Festhypothek für nachhaltige Bauherren, welche direkt durch grüne Investorengelder finanziert wird
Laufzeit	2 bis 10 Jahre	2 bis 10 Jahre
Ihr Vorteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsabsicherung für fixe Laufzeit</li> <li>• kalkulierbare Budgetplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauen oder renovieren nach energetischen Grundsätzen</li> <li>• extern zertifiziert und garantiert die Einhaltung strenger internationaler Nachhaltigkeitsvorschriften</li> <li>• vorteilhafter Zins für die gesamte Laufzeit</li> <li>• keine Minimal- / Maximalbeträge</li> </ul>
Zinssatz	fest für die ganze Laufzeit	vergünstigter Zinssatz, fest für die ganze Laufzeit
Zinsbelastung	vierteljährlich auf Verbindungskonto	vierteljährlich auf Verbindungskonto
Vereinbarte Amortisation	direkt oder indirekt via Säule 3a	direkt oder indirekt via Säule 3a
Ausserordentliche Amortisation	gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie möglich	gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie möglich
Kündigung durch Kunde	vorzeitige Auflösung gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie	vorzeitige Auflösung gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie



- Entwicklung der Zinsbelastung
- Kapital oder Amortisation
- Compounded SARON 3 Monate
- Marge
- Kundenzinssatz

Variable Hypothek	Geldmarkthypothek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine fixe Laufzeit</li> <li>• variabler Zinssatz</li> </ul>	Finanzierung auf Geldmarktbasis (Referenzzinssatz Compounded SARON 3 Monate)
keine fixe Laufzeit	3 Jahre mit einer Zinsperiode von 3 Monaten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• flexibel</li> <li>• jederzeit Umwandlung in ein anderes AKB-Produkt möglich</li> </ul>	auf Zinsschwankungen können Sie reagieren, indem Sie die ganze oder einen Teil der Geldmarkthypothek auf das nächste Quartalsende in eine Festhypothek umwandeln
variabel, Anpassung an veränderte Marktverhältnisse	Refinanzierungssatz plus festgesetzte Marge
vierteljährlich auf Verbindungskonto	vierteljährlich auf Verbindungskonto
direkt oder indirekt via Säule 3a	direkt oder indirekt via Säule 3a
jederzeit möglich	auf Quartalsende möglich
jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich	vorzeitige Auflösung gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie



# Unterlagen für das Beratungsgespräch

Ihr Eigenheimprojekt besprechen wir sehr gerne mit Ihnen. Um Sie rasch und kompetent beraten zu können, sollten Sie zum Gespräch möglichst viele der folgenden Unterlagen bereits mitbringen.

## Objektunterlagen

- Situationsplan
- Baupläne
- Ausführlicher Baubeschrieb
- Verkehrswertschätzung
- Grundbuchauszug
- Kaufvertrag oder -vertragsentwurf
- Gebäudeversicherungsausweis
- Detaillierter Kostenvoranschlag für Renovation oder Umbau
- Baurechtsvertrag oder -vertragsentwurf, wenn Land im Baurecht überbaut werden soll
- Begründungsurkunde, Nutzungs- und Verwaltungsreglement bei Stockwerkeigentum
- SIA-Kubatur

## Persönliche Informationen

- Eigenmittelzusammenstellung  
(z.B. Konto- oder Depotauszüge, Steuererklärung)
- Angaben über die Einkommenssituation (z.B. Lohnausweis)
- Pensionskassenausweis
- Evtl. vorhandene Lebensversicherungspolicen
- Betreuungsauskunft
- Steuererklärung

## Zusätzlich für Neubauten

- Detaillierter, möglichst auf Handwerkerofferten beruhender Kostenvoranschlag
- Baubewilligung

# Wichtige Adressen

## Informationsstellen

### **Hauseigentümerverband Aargau**

5401 Baden  
Telefon 056 200 50 50  
hev-aargau.ch

### **Hauseigentümerverband Solothurn**

4500 Solothurn  
Telefon 032 625 18 04  
hev-solothurn.ch

### **Kanton Aargau**

#### **Fachstelle Energie des Aarg. Baudepartements**

Entfelderstrasse 22, 5000 Aarau  
Telefon 062 835 28 80

### **Kanton Solothurn**

#### **Energiefachstelle des Kantons Solothurn**

Untere Sternengasse 2, 4500 Solothurn  
Telefon 032 627 94 11

## Beobachter Ratgeber

- Der Weg zum Eigenheim
- Erwerb von Stockwerkeigentum

## Schweizerischer Hauseigentümerverband

- Immobilien-Ratgeber
- Praxis-Ratgeber zum Hausbau

Welche Schritte Sie zu Ihrem Eigenheim führen und wie Sie dieses am vorteilhaftesten finanzieren, zeigen wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Gespräch. Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

5001	<b>Aarau</b>	Tel. 062 835 77 77
5401	<b>Baden</b>	Tel. 056 556 66 01
5242	<b>Birr-Lupfig</b>	Tel. 056 464 20 80
5620	<b>Bremgarten</b>	Tel. 056 648 28 88
4805	<b>Brittnau</b>	Tel. 062 745 88 44
5200	<b>Brugg</b>	Tel. 056 448 95 95
5312	<b>Döttingen</b>	Tel. 056 268 61 11
5442	<b>Fislisbach</b>	Tel. 056 204 22 00
5070	<b>Frick</b>	Tel. 062 871 68 78
5722	<b>Gränichen</b>	Tel. 062 855 50 80
5080	<b>Laufenburg</b>	Tel. 062 874 42 62
5600	<b>Lenzburg</b>	Tel. 062 888 50 60
4312	<b>Magden</b>	Tel. 061 843 73 00
5507	<b>Mellingen</b>	Tel. 056 491 90 00
4313	<b>Möhlin</b>	Tel. 061 853 73 00
5630	<b>Muri</b>	Tel. 056 675 80 80
8965	<b>Mutschellen</b>	Tel. 056 648 24 24
5415	<b>Nussbaumen</b>	Tel. 056 296 20 20
5036	<b>Oberentfelden</b>	Tel. 062 738 33 33
4665	<b>Oftringen</b>	Tel. 062 553 55 89
4600	<b>Olten</b>	Tel. 062 207 99 99
5734	<b>Reinach</b>	Tel. 062 765 80 50
4310	<b>Rheinfelden</b>	Tel. 061 836 31 31
4852	<b>Rothrist</b>	Tel. 062 785 60 85
5707	<b>Seengen</b>	Tel. 062 767 90 80
5643	<b>Sins</b>	Tel. 041 789 71 11
8957	<b>Spreitenbach</b>	Tel. 056 555 70 55
5034	<b>Suhr</b>	Tel. 062 842 89 89
5430	<b>Wettingen</b>	Tel. 056 437 33 33
5103	<b>Wildeggen</b>	Tel. 062 893 36 36
5610	<b>Wohlen</b>	Tel. 056 619 95 11
4800	<b>Zofingen</b>	Tel. 062 745 81 11

Stand Dezember 2024. Änderungen sind jederzeit möglich.