



Wie finanziere ich mein Haus
Ihrem Traum ein gutes Stück näher

Unser Uri. Unsere Bank.

 **Urner
Kantonalbank**

Finanzierungsmodelle gibt es viele

Gemeinsam finden wir die für Sie richtige Lösung.

Möchten Sie den Traum eines Eigenheims verwirklichen?

Sprechen Sie mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater bei der Urner Kantonalbank.

Einen ersten Überblick über unsere vielseitigen Hypothekar-Modelle und die dazu passenden attraktiven Konditionen finden Sie auf den folgenden Seiten. Verschaffen Sie sich einen Eindruck von Ihren Möglichkeiten. Alles Weitere erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch, das Sie Ihrem Traum ein gutes Stück näher bringt.

Überzeugen Sie sich selbst: Als führende Anbieterin von Hypotheken im Kanton Uri bietet Ihnen Ihre Urner Kantonalbank das Wichtigste für den Erwerb und Erhalt einer Liegenschaft: Die sichere, solide Finanzierung. Und darüber hinaus Unterstützung, Beratung und Informationen rund ums Wohneigentum.

Vergleichen Sie die verschiedenen attraktiven Hypothekar-Modelle der Urner Kantonalbank und überzeugen Sie sich selbst davon: Auch für Ihren Traum ist das richtige Angebot dabei. Über die Wahl Ihrer Hypothek entscheidet vor allem Ihre Strategie.

Ihre Strategie	Unser Angebot	Besonderes	
Sie wollen flexibel und unabhängig entscheiden und rechnen mit einem eher sinkenden Zinsumfeld.	Variable Hypothek	Profitieren Sie zusätzlich von den Vorzugszinssätzen der Familienhypothek, Minergiehypothek oder der Energiespar- und Renovationshypothek.	Seite 3
Sie rechnen mit steigenden Zinssätzen oder wollen ganz präzise budgetieren.	Festhypothek	Profitieren Sie zusätzlich von den Vorzugszinssätzen der Familienhypothek oder der Minergiehypothek.	Seite 4
Sie wollen mit Ihrer Familie von Vorzugskonditionen profitieren und präzise budgetieren.	Familienhypothek	Zinsvergünstigung auf die Festhypothek oder die variable Hypothek	Seite 5
Sie bauen energieeffizient und möchten deshalb eine günstigere Finanzierungsform.	Minergiehypothek	Zinsvergünstigung auf die Festhypothek oder die variable Hypothek	Seite 6
Sie wollen von tiefen Marktzinssätzen profitieren und erwarten anhaltend tiefe Zinssätze.	Rolloverhypothek	Der Zinssatz wird alle 3 Monate auf Ende eines Quartals, rückwirkend für das abgelaufene Quartal, den aktuellen Gegebenheiten am Geldmarkt angepasst.	Seite 7
Sie wollen während der Bauzeit den Überblick behalten und die Bezahlung von Rechnungen der Bank überlassen.	Baukredit	Kostenfreie Abwicklung der Zahlungen	Seite 8

Die variable Hypothek

Flexibel und unabhängig

Verwendung

Klassische Finanzierung aller Objektarten

Laufzeit

Keine feste Laufzeit

Zinssatz

Variabel, angepasst an Geld- und Kapitalmarktverhältnisse

Zinstermine

Vierteljährlich, direkte Belastung auf Ihrem Konto bei der Urner Kantonalbank

Minimalbetrag

Keiner

Amortisationen

- Direkte: 2. Hypothek
In der Regel innerhalb von 15 Jahren aufgrund eines individuellen Amortisationsplanes
- Indirekte¹: möglich Einzahlung auf das Vorsorgesparkonto Sparen 3; Sie profitieren von zusätzlichen Steuervorteilen

Kündigung durch Kunden

- Jederzeit auf 6 Monate kündbar
- Bei ausserordentlicher Kündigung (Nichteinhalten der 6-monatigen Kündigungsfrist) erfolgt der Ausstieg gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Höhe ist insbesondere abhängig von der Restlaufzeit, der Höhe des Kapitals sowie der Zinsdifferenz zwischen dem geltenden Darlehenszinssatz und dem erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- und Kapitalmarkt für die Restlaufzeit.

Verpfändung der 2. Säule¹

Möglich und dank der Verpfändung haben Sie folgende Vorteile:

- Zusätzliche Kreditgewährung
- Günstigerer Zinssatz

Ihre Vorteile

- Kombination mit anderen Produkten ist möglich
- Sie profitieren bei sinkenden Zinsen.
- Sie behalten Ihre Flexibilität bei der Rückzahlung.
- Umwandlung in ein anderes Finanzierungsmodell möglich

Risiken

- Die Zinsbelastung ist aufgrund möglicher Zinsschwankungen weniger gut kalkulierbar.
- Bei steigenden Geld- und Kapitalmarktzinsen nimmt Ihre Zinsbelastung zu.

Tipp

Für einen optimalen Mix zwischen Sicherheit und Flexibilität teilen Sie Ihre Hypothek in feste und variable Tranchen auf.

Die Festhypothek

Präzise budgetieren

Verwendung

Finanzierung aller Objektarten

Laufzeit

Feste Laufzeiten: 1–10 Jahre

Zinssatz

Fest für die vereinbarte Laufzeit

Zinstermine

Vierteljährlich, direkte Belastung auf Ihrem Konto

Minimalbetrag

CHF 100'000

Amortisation

- Direkte: nach Vereinbarung
- Indirekte¹: Einzahlung auf das Vorsorgesparkonto
Sparen 3; Sie profitieren von zusätzlichen Steuervorteilen

Kündigung durch Kunden

- Während der festen Laufzeit nicht möglich
- Eine ausserordentliche Kündigung bedarf die Zustimmung der Bank. Der Ausstieg erfolgt gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsentschädigung. Die Höhe ist abhängig von der Restlaufzeit, der Höhe des Kapitals sowie der Zinsdifferenz zwischen dem geltenden Darlehenszinssatz und dem erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- und Kapitalmarkt für die Restlaufzeit.

Beispiel: Eine 10-jährige Festhypothek, welche zu 3 % abgeschlossen wurde, wird nach zwei Jahren aufgelöst. Angenommen die Bank erhält während der achtjährigen Restlaufzeit 1.8 % Zins, entsteht ihr ein Verlust von 9.6 % für die gesamte Restlaufzeit (1.2 % pro Jahr). Bei einer Hypothekarsumme von CHF 500'000 berechnet sie somit eine Vorfälligkeitsentschädigung von CHF 48'000.

Verpfändung der 2. Säule¹

- Zusätzliche Kreditgewährung
- Günstigerer Zinssatz

Ihre Vorteile

- Kombination mit anderen Produkten möglich
- Sie sind gegen steigende Zinsen geschützt.
- Zinskosten für die gesamte Laufzeit sind budgetierbar.
- Den Zinssatz mit der Forwardhypothek vorzeitig fixieren

Risiken

- Keine sinkenden Zinssätze während der Laufzeit.
- Ein Ausstieg vor Ablauf ist mit Kosten verbunden.
- Beim Ablauf der Festhypothek kann das Zinsniveau höher sein. Je länger die Laufzeit, desto grösser ist das Risiko, dass Ihre Erwartungen bezüglich der Zinsentwicklung nicht zum Tragen kommen.

Tipp: Teilen Sie Ihre Hypothek in mehrere Tranchen mit verschiedenen Laufzeiten auf.

Die Familienhypothek mit **Vorzugskonditionen**

Verwendung

Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum von Familien, als Festhypothek oder variable Hypothek benutzbar

Laufzeit

5 Jahre

Zinssatz

Vorzugszinssatz von 0.5 % unter dem üblichen Satz

Zinstermine

Vierteljährlich, direkte Belastung auf Ihrem Konto bei der Urner Kantonalbank

Höhe

CHF 100'000 pro Kind; bei Familienzuwachs kann eine Tranche für 5 Jahre abgeschlossen werden; max. CHF 300'000; Voraussetzung:
Die Kinder leben im gleichen Haushalt und sind im Jahr des Vertragsabschlusses jünger als 18.

Amortisation

Gemäss der Beschreibung bei Festhypothek oder variable Hypothek

Kündigung durch Kunden

Gemäss der Beschreibung bei Festhypothek oder variable Hypothek

Verpfändung der 2. Säule¹

Möglich und dank der Verpfändung haben Sie folgende Vorteile:

- Zusätzliche Kreditgewährung
- Günstigerer Zinssatz

Ihre Vorteile und Risiken

Gemäss der Beschreibung bei Festhypothek oder variable Hypothek

Die Minergiehypothek

Energieeffizientes Bauen

Verwendung

Finanzierung von Neubauten und Renovationen, die dem Minergie-Standard entsprechen und das Zertifikat dafür erhalten (Standard, p-Standard oder ECO-Standard), als Festhypothek oder variable Hypothek benutzbar.

Laufzeit

7 Jahre ab Bauvollendung

Zinssatz

Vorzugszinssatz von 0.5 % unter dem üblichen Satz

Höhe

Vergünstigter Kreditbetrag ist vom Objekt abhängig:
max. CHF 200'000 je Einfamilienhaus oder Stockwerkeinheit bzw. max. 50 % der gesamten Hypothek,
max. CHF 500'000 je Mehrfamilienhaus, Wohn-/Geschäftshaus und Gewerbe bzw. max. 50 % der gesamten Hypothek

Zinstermine

Vierteljährlich, direkte Belastung auf Ihrem Konto bei der Urner Kantonalbank

Amortisation

Gemäss der Beschreibung bei Festhypothek oder variable Hypothek

Kündigung durch Kunden

Gemäss der Beschreibung bei Festhypothek oder variable Hypothek

Verpfändung der 2. Säule¹

Möglich und dank der Verpfändung haben Sie folgende Vorteile:

- Zusätzliche Kreditgewährung
- Günstigerer Zinssatz

Ihre Vorteile und Risiken

Gemäss der Beschreibung bei Festhypothek oder variable Hypothek

Die Rolloverhypothek

Von tiefen Marktzinsen profitieren

Verwendung

Klassische Finanzierung aller Objektarten

Laufzeit

3 Jahre, Ablauf auf Quartalsende

Zinssatz

Der Zinssatz wird alle 3 Monate auf Ende eines Quartals, rückwirkend für das abgelaufene Quartal, den aktuellen Gegebenheiten am Geldmarkt angepasst.

Zinstermine

Vierteljährlich, direkte Belastung auf Ihrem Konto bei der Urner Kantonalbank

Bestimmung des Zinssatzes

Der Zinssatz der Rolloverhypothek wird durch den Basiszinssatz und die Marge bestimmt. Ist der Basiszinssatz der entsprechenden Zinsperiode negativ, beträgt der Basiszins 0.010%. Die Marge wird bei Vertragsabschluss individuell vereinbart und der Basiszinssatz entspricht dem aufgezinnten SARON (SARON Compound) der letzten 3 Monate.

Kündigung durch Kunden

- Während der Laufzeit nicht möglich
- Eine ausserordentliche Kündigung bedarf die Zustimmung der Bank. Der Ausstieg erfolgt gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsentschädigung. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig von der Restlaufzeit, der Höhe des Kapitals sowie der vereinbarten Zinsmarge.

Ihre Vorteile

- Sie profitieren von einem sinkenden oder tiefen Zinsumfeld, insbesondere von attraktiven Geldmarktzinsen.
- Ihre Zinssätze werden vierteljährlich der aktuellen Marktsituation angepasst.
- Flexibilität durch Wechselmöglichkeit in eine Festhypothek – Sie können Ihre Rolloverhypothek jeweils vierteljährlich auf Ende eines Quartals in eine Festhypothek umwandeln. Die Laufzeit der neuen Festhypothek muss mindestens der Restlaufzeit der Rolloverhypothek entsprechen.
- Der SARON basiert auf tatsächlichen Transaktionen und verbindlichen Quotes von mehr als 160 aktiven Marktteilnehmern im regulierten Schweizer Repo-Markt. Der SARON ist somit widerstandsfähig in Zeiten erhöhter Marktunsicherheit.

Risiken

- Beim Abschluss einer Rolloverhypothek tragen Sie das Zinsänderungsrisiko – Sie profitieren zwar von sinkenden Zinsen, nehmen aber auch steigende Zinsen in Kauf. Von einem generell steigenden Zinsniveau sind allerdings meist auch die anderen Hypothekarprodukte betroffen.

Der Baukredit

Die Finanzierung während der Bauphase

Verwendung

Finanzierung aller Objektarten während der Bauphase

Zinssatz

Marktgerechte variable Verzinsung

Laufzeit

Bis zur Bauvollendung

Zinstermine

Vierteljährlich, Kapitalisierung auf Kreditschuld

Minimalbetrag

Keiner

Amortisationen

Keine; nach Bauvollendung wird der Baukredit in ein Hypothekar-Modell umgewandelt

Kündigungen

Jederzeit per sofort

Diverses

Kostenfreie Abwicklung der Zahlungen

Die Wohneigentumsförderung

Mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Profitieren durch Kombinieren

Ihr Guthaben aus der Pensionskasse oder aus der freiwilligen Vorsorge im Rahmen der 3. Säule können Sie unter bestimmten Voraussetzungen für den Erwerb von Wohneigentum einsetzen. So können Sie sich den Traum vom Eigenheim unter Umständen auch dann verwirklichen, wenn Ihnen das nötige Eigenkapital (in der Regel 20 % der Anlagekosten) noch fehlen sollte.

Finanzierung Eigenheim

Checkliste

Diese Checkliste hilft Ihnen, nützliche Unterlagen für Ihre individuelle Beratung rund um Ihre Finanzierung zusammenzutragen. Im persönlichen Gespräch mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater finden Sie gemeinsam die ideale Lösung.

Bei allen Objekten

- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 12 Monate)
- Kaufvertrag oder Kaufvertragsentwurf
- Steueramtliche Schätzung
- Versicherungsgebäudeschätzung bei bestehenden Objekten
- Situationsplan
- Grundrissplan mit Angabe der Nettowohnfläche
- Nutzniessungsvertrag
- Wohnrechtsvertrag
- Verkaufsdokumentation
- Externe Schätzung
- Aktuelle Fotos

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

- Stockwerkeigentumsbegründungs-Vertrag mit Wertquotenaufteilung

Zusätzlich bei Mehrfamilienhäusern

- Aktueller Mieterspiegel

Zusätzlich bei Baurecht

- Baurechtsvertrag

Zusätzlich bei Neubauten/Umbauten/ Renovationen

- Bau- bzw. Umbaupläne
- Baubeschrieb
- Baubewilligung
- Kostenvoranschlag, evtl. Generalunternehmervertrag, nach Fertigstellung Bau definitive Kostenzusammenstellung
- Bauzeitversicherung

Persönliche Unterlagen

- Persönlicher Ausweis (Pass, ID, Fahrausweis, Aufenthaltsbewilligung)
- Aktueller Lohnausweis
- Letzte Steuererklärung
- Aktueller Auszug Pensionskassenguthaben bei Miteinbezug der 2. Säule (Wohneigentumsförderung WEF) oder ab dem 50. Lebensjahr
- Bestehende Todesfallrisiko- oder Lebensversicherungspolice (inkl. allfälligem Rückkaufswert)
- Aktueller Auszug 3a-Guthaben
- Erbschafts-/Schenkungs-/Darlehensvertrag
- Bei Selbständigerwerbenden: Zusätzlich die letzten drei Geschäftsabschlüsse

Bemerkungen

¹ nur bei selbstbewohntem Wohneigentum