

Ratgeber



**Mein Eigenheim
fürs Leben.**



Zürcher
Kantonalbank

Die Zürcher Kantonalbank – Ihre verlässliche Partnerin.



**Attraktive
Konditionen dank
Start- und
Umweltbonus**



**Nr. 1 Eigenheim-
finanziererin im
Kanton Zürich**



**Individuelle und
auf Ihre Bedürfnisse
abgestimmte
Beratung**



**Rasche
Finanzierungs-
zusage und
Bestätigung**



**Hypothek
auch im Alter
gesichert**

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause.

Ein Eigenheim zu besitzen, ist für viele Menschen ein Lebens Traum. Der Entscheid für eine Immobilie hat meist langfristige Auswirkungen. Eine sorgfältige Analyse der persönlichen Wohnbedürfnisse ist daher unerlässlich.

Erfahren Sie hier alles, was Sie als Eigenheimerwerber wissen müssen: Von den wichtigsten Überlegungen über Verhandlungstipps und rechtliche Informationen bis hin zum Einzug ins neue Eigenheim und zu dessen Unterhalt.

Eine sorgfältige Planung und eine solide Finanzierung öffnen Ihnen die Tür zu Ihrem Traumobjekt. Wir begleiten Sie gerne auf Ihrem Weg und unterstützen Sie bei Ihrer Entscheidungsfindung.

Mit der Beratung durch die Zürcher Kantonalbank erhalten Sie klare Antworten auf Ihre Fragen:

- Wie viel darf mein Eigenheim kosten? Was kann ich mir leisten?
- Welche Gelder kann ich als Eigenmittel anrechnen lassen? Was muss ich dabei beachten?
- Wo finde ich mein Traumobjekt? Worauf muss ich bei der Prüfung einer Immobilie achten?
- Welcher Produktmix passt am besten zu mir?
- Welche rechtlichen Aspekte sollte ich berücksichtigen?
- Wie kann ich Steuern sparen?
- Welche Vorkehrungen sollte ich treffen, um mich und meine Liebsten im Risikofall zu schützen?
- Was sollte ich bei einer Immobilienfinanzierung im Alter beachten?
- Warum ist es sinnvoll, meine Traumimmobilie auch nach dem Kauf in Schuss zu halten?

Kontaktieren Sie uns unter Telefon 0844 843 823 oder direkt über Ihren Kundenbetreuer. Wir beraten Sie gerne zu diesen und weiteren Themen.



Inhalt

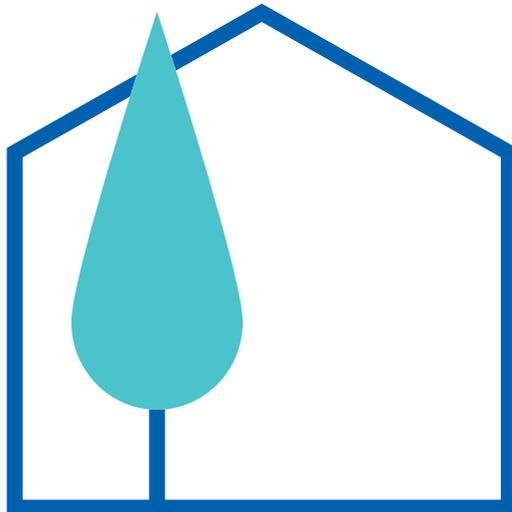
Gängige Finanzierungsregeln	6	
Wünsche und Ansprüche konkretisieren	12	
Clever suchen, finden und beurteilen	14	
Sicher kaufen und finanzieren	22	
– Der Kauf- und Bauablauf	22	
– Das Finanzierungsgespräch	25	
– Unsere Hypothekarmodelle	27	
– Rechtliches kurz und bündig	31	
– Bauabnahme und Umzug	35	
– Rundum sicher	37	
Steuern optimieren	41	
Effizient renovieren	44	
Verlängerung und Ablösung von Hypotheken	47	
Überlegungen im Alter	48	
Kontakt	52	

Gängige Finanzierungsregeln

Sind Sie bereit für ein Eigenheim?

Der Kauf eines Eigenheims ist meist eine langfristige Entscheidung. Neben finanziellen Überlegungen sollten Sie sich auch einige persönliche Fragen beantworten. Vor allem sollten Sie ein Eigenheim erst dann erwerben, wenn Ihre Zukunftsplanung einen dauerhaften oder doch zumindest langfristigen geografischen Lebensmittelpunkt vorsieht.

Zu bedenken ist auch, dass Sie bei einem allfälligen Wohnortwechsel weniger flexibel sind und dass Sie eine höhere Eigenverantwortung bei der Instandhaltung der Immobilie tragen.



Gängige Finanzierungsregeln

Klären Sie Ihre finanziellen Möglichkeiten.

Wie viel darf Ihr Eigenheim kosten?

Eine solide finanzielle Basis ist die Grundvoraussetzung für den Kauf eines Eigenheims – ganz in Ihrem eigenen Interesse. Die Höhe der Belehnung und die Tragbarkeit sind dabei zwei entscheidende Kennzahlen, um zu ermitteln, welchen finanziellen Spielraum Sie für den Kauf Ihres Eigenheims haben.

Belehnung maximal 80 %

Die Belehnung bezeichnet das Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Liegenschaft. Grundlage für die Belehnung ist der von der Bank geschätzte Wert des Eigenheims (oft vergleichbar mit dem Kaufpreis). Mindestens 20 % des Immobilienwertes müssen Sie mit Eigenkapital finanzieren. Als Eigenkapital bezeichnet man das Geld, das der Käufer für die Finanzierung selbst aufbringen kann. Die restlichen 80 % können Sie in der Regel durch Fremdkapital – eine Hypothek – finanzieren.

Als Eigenmittel gelten unter anderem:

- Spar-/Kontoguthaben
- Wertschriften
- Vorsorgegelder der 2. und/oder 3. Säule
- Lebensversicherungen
- Erbvorbezug, Darlehen oder Schenkung

Beachten Sie, dass mindestens 10 % des Marktwerts aus Guthaben ausserhalb der 2. Säule stammen müssen.

Müssen aus Liquiditätsgründen Vorsorgegelder aus der 2. Säule (Pensionskassen- oder Freizügigkeitsguthaben) herangezogen werden, können diese entweder vorbezogen oder als Sicherheit verpfändet werden. Bei der Verpfändung dient Ihr Vorsorgeguthaben als Sicherheit für Ihre Eigenheimfinanzierung, wodurch Ihnen eine höhere Hypothek zugesprochen wird. Beim Vorbezug wird das verfügbare Guthaben ausbezahlt und als Eigenkapital in die Liegenschaft investiert.



Vorteile der beiden Modelle:

Verpfändung

- Keine Kürzung der Vorsorgeleistungen (z. B. der Renten), da keine Auszahlung erfolgt
- Der Vorsorgeschutz bei Invalidität oder Tod bleibt erhalten.
- Steuervorteil aufgrund der hohen und konstanten Schuldzinsabzüge
- Anders als der Vorbezug hat die Verpfändung keine negativen Steuerfolgen.

Vorbezug

Die Zinsbelastung ist aufgrund der reduzierten Hypothek tiefer.

Leistungskürzungen im Alter können durch Zusatzversicherungen oder nachträgliche Wiedereinzahlungen vermieden werden. Besprechen Sie auf jeden Fall Ihre Möglichkeiten mit Ihrem Kundenbetreuer und Ihrer Pensionskasse.

Tragbarkeit maximal 35 %

Die Tragbarkeit bezeichnet das Einkommen im Verhältnis zu den Kosten, welche durch eine Liegenschaft anfallen. Das Einkommen sollte hoch genug sein, um sich die Liegenschaft mit Blick auf alle anfallenden Kosten leisten zu können. Die Gesamtkosten lassen sich aus dem Hypothekarzins (kalkulatorischer Satz von 5 %), den zu leistenden Amortisationen sowie den Neben- und Unterhaltskosten berechnen.

Für die Berechnung des Hypothekarzinses wird nicht der effektive Zins, sondern der kalkulatorische Wert verwendet, damit die Tragbarkeit auch bei Zinsschwankungen (insbesondere bei allfälligen Zinserhöhungen) gewährleistet bleibt. Bezüglich der zu leistenden Amortisationszahlungen gilt der Grundsatz, dass eine Hypothek innert 15 Jahren oder – falls diese vorher eintritt – spätestens bis zur Pensionierung auf zwei Drittel des Kaufpreises reduziert werden sollte.

Kalkulieren Sie für die jährlichen Neben- und Unterhaltskosten etwa 0,7 bis 1 % des Kaufpreises ein. Bei einem höheren Alter oder einem schlechteren Zustand der Liegenschaft können die effektiven Unterhaltskosten bis zu 2,5 % des Kaufpreises betragen.

Damit die Belastung langfristig tragbar ist, sollten die so berechneten jährlichen Wohnkosten maximal 35 % des Netto-lohns ausmachen.



Online-Rechner

Unser Hypothekenrechner ist Kaufpreis-, Einkommens- und Eigenmittelrechner in einem. Erkunden Sie Ihren finanziellen Spielraum, speichern Sie Ihre persönlichen Finanzierungsvarianten und übermitteln Sie uns diese für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

zkb.ch/hypothekenrechner

Berechnungsbeispiel für die Tragbarkeit

Kaufpreis des Eigenheims	100 %	CHF	1'200'000
Eigene Mittel	20 %	CHF	240'000
Hypothek	80 %	CHF	960'000
Hypothekarzinsen	(CHF 960'000 à 5 %)	CHF	48'000/Jahr
Amortisation	(für CHF 156'000 in 15 Jahren)	CHF	10'400/Jahr
Neben- und Unterhaltskosten	(0,7 % des Kaufpreises)	CHF	8'400/Jahr
Total Kosten		CHF	66'800/Jahr
Nötiges Nettoeinkommen		ca. CHF	200'000/Jahr





Beratung

Finden Sie in einem persönlichen Gespräch mit uns heraus, wie nah Sie der Verwirklichung Ihres Traums bereits sind. Wir unterstützen Sie bei der Ermittlung Ihres Budgets, helfen Ihnen, einen Sparplan zu erstellen und die Finanzierungsregeln zu verstehen.

Amortisation

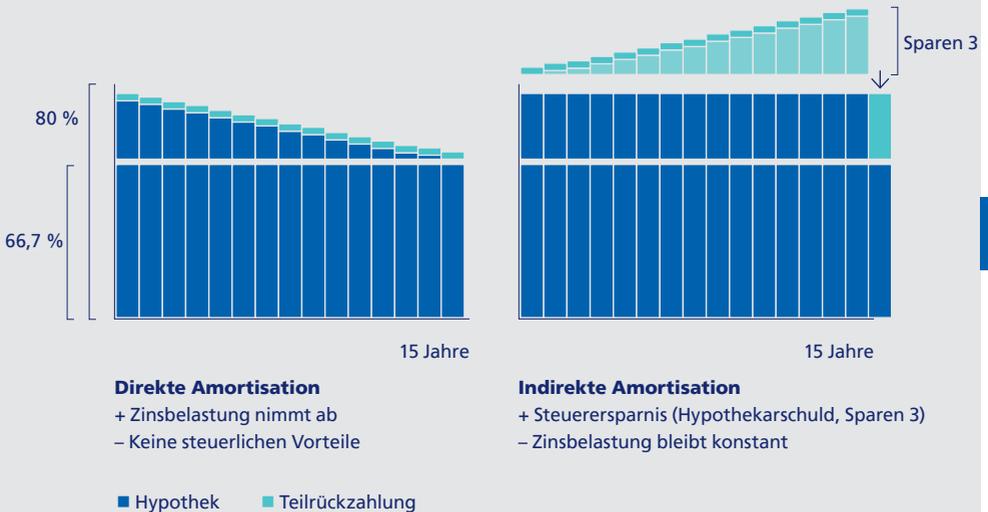
Die Amortisation ist die Rückzahlung der Hypothek in Raten. Sie kann indirekt oder direkt erfolgen.

Bei der indirekten Amortisation werden Ihre Zahlungen nicht für die sofortige Rückzahlung der Hypothek verwendet, sondern Sie zahlen in ein Säule-3a-Produkt ein. Die Rückzahlung der Hypothek erfolgt erst bei der Auflösung dieses Produkts.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist das Konto oder Depot zugunsten der Bank verpfändet und wird bei der Ermittlung Ihrer Kredithöhe als Sicherheit angerechnet.

Wenn Sie die Hypothek direkt amortisieren, wird der bei der Bank eingezahlte Betrag zur Rückzahlung der Hypothek verwendet, womit sich der zu verzinsende Hypothekbetrag jährlich reduziert.

Vorteile und Nachteile der beiden Amortisationsmodelle



Direkt

Regelmässige Amortisationszahlungen

Vorteile

– Die Zinsbelastung nimmt ab.

Nachteil

– Keine steuerlichen Vorteile

Indirekt

Regelmässige Ratenzahlungen auf ein Vorsorgekonto, einmalige Zahlung nach 15 Jahren oder bei Pensionierung

Vorteile

- Steuerersparnis aufgrund unveränderter Höhe der Hypothekarschuld und der Zinsbelastung
- Steuerersparnis durch Einzahlung in die Säule 3a, trotz einmaliger Steuerbelastung bei der Auszahlung
- Zinsertrag auf dem Kapital in der Säule 3a (steuerprivilegiert)

Nachteil

– Keine Reduktion der Zinsbelastung

Wünsche und Ansprüche konkretisieren

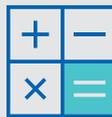
Wie stellen Sie sich Ihr Eigenheim vor?

Je genauer Ihre Vorstellungen von Ihrem Traumhaus oder von Ihrer Traumwohnung sind, desto länger werden Sie am erworbenen Objekt Freude haben.

Klären Sie deshalb zuerst Ihre Bedürfnisse und Ansprüche. Was genau ist Ihnen wichtig? Hier finden Sie wertvolle Tipps, mit denen Sie sich rascher eine klare Ausgangslage verschaffen.

Die Wohnlage: Urban oder ländlich?

Möchten Sie künftig lieber ruhig und eher etwas abgelegen wohnen und legen keinen grossen Wert auf Stadtnähe? Planen Sie möglicherweise, eine Familie zu gründen, und möchten daher in eine familienfreundliche Umgebung mit Parks und Schulen ziehen? Gibt es nahestehende Personen, die schnell erreichbar sein sollten? Ist es Ihnen wichtig, dass Ihr Arbeitsplatz nicht weit von Ihrem Zuhause entfernt ist? Dies sind nur einige der Fragen, die Sie vor dem Kauf Ihrer eigenen Immobilie klären sollten. Denken Sie daran, bei der Wahl des Wohnorts auch die Steuern zu berücksichtigen. Gerade Gemeinden mit tiefen Land- und



Hilfsmittel

Auf [zkb.ch/zuhause](https://www.zkb.ch/zuhause) finden Sie diverse Hilfsmittel wie beispielsweise einen einfachen Steuerrechner, die wichtigsten Fakten zu jeder Gemeinde der Schweiz (ZKB-Gemeindeberichte) oder unser Videotutorial zum Einmaleins der Eigenheimfinanzierung.

Immobilienpreisen haben oft einen höheren Steuerfuss.

Die Wohnform: Haus oder Wohnung?

Das frei stehende Haus mit Umschwung bietet maximale Unabhängigkeit und ist darum oft eher teuer in der Anschaffung und im Unterhalt. Eine Alternative ist der Erwerb einer Eigentumswohnung. Sie ist häufig die günstigste Wohnform, da sich die Besitzer die Anschaffungs- und Unterhaltskosten mit anderen Stockwerkeigentümern teilen.

Andererseits ist eher mit Lärmemissionen und Nachbarschaftskonflikten zu rechnen. Dazwischen gibt es weitere Wohnformen wie beispielsweise das Doppelhaus oder das Reiheneinfamilienhaus.

Das Wohnobjekt: Neubau oder Altbau?

Abhängig von Ihren finanziellen Verhältnissen und Ihren persönlichen Bedürfnissen gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie Sie sich den Traum vom Eigenheim erfüllen können. So haben Sie die Option, eine bestehende Immobilie zu erwerben, entweder neu erbaut, gut erhalten oder sanierungsbedürftig. Oder Sie lassen selbst ein Haus bauen, entweder nach vorgefertigten Plänen (schlüsselfertiges Haus, Fertighaus) oder nach Ihren individuellen Vorstellungen (Architektenhaus). Denken Sie zunächst an Ihre Wohnbedürfnisse: Was gefällt Ihnen heute an Ihrer Wohnung? Was fehlt Ihnen? Ordnen Sie Ihre Gedanken mit Hilfe der Checkliste «Wünsche und Ansprüche klären» auf den folgenden Seiten. Die Checkliste finden Sie auch auf zkb.ch/immobilien-checklisten.

Je spezifischer die Wünsche sind, desto eher sollte ein Neubau in Betracht gezogen werden. Bedenken Sie jedoch: Je individueller das Eigenheim gestaltet werden soll, desto zeit- und allenfalls kostenintensiver kann das Projekt werden. Womöglich erfüllt auch eine kostengünstigere Variante wie ein schlüsselfertiges Haus oder ein Fertighaus Ihre

Bedürfnisse. In Zeiten von knapper werdendem Bauland ist der Erwerb einer älteren Liegenschaft oft der einzige Weg, in der gewünschten Region den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Ältere Häuser befinden sich oft an guten Lagen und werden zu vergleichsweise günstigen Preisen gehandelt. Klären Sie vor dem Kauf jedoch genau ab, welche Investitionen und Reparaturen in nächster Zeit anfallen, um die teilweise erheblichen Folgekosten kalkulieren zu können.



Umweltbonus

Ein Objekt im Minergie-Standard oder mit einem GEAK-Ausweis Klasse A (Neubau) respektive mindestens Klasse C (nach Renovation) schont nicht nur das Klima, sondern auch Ihren Geldbeutel: Da sich eine solche Immobilie durch eine hohe Wirtschaftlichkeit, tiefe Unterhaltskosten und eine gute Werterhaltung bzw. Wiederverkäuflichkeit auszeichnet, unterstützen wir mit dem ZKB Umweltdarlehen umweltfreundliches Bauen oder Renovieren mit einer attraktiven Zinsvergünstigung von bis zu 0,8 %.



Clever suchen, finden und beurteilen

Wünsche und Ansprüche an die Immobilie.

Was ist Ihnen bei einer Immobilie wichtig? Nutzen Sie unsere Checkliste, um sich Klarheit über Ihre Vorstellungen von Ihrem Eigenheim zu verschaffen.

Zentrale Fragen

- An welchem Ort, in welcher Region möchten Sie wohnen?
- Wie weit darf Ihr Wohnort maximal vom Arbeitsort entfernt sein?
- Legen Sie Wert auf eine bestimmte Aussicht (See, Tal, Dorf etc.)?
- Welche Wohnform wünschen Sie sich (Einfamilienhaus, Wohnung etc.)?
- Soll es ein Neubau sein oder kommt auch ein älteres Eigenheim mit Renovationsbedarf in Frage?
- Welches Budget haben Sie sich gesetzt?

Weitere Eigenschaften Ihres Wunschobjekts

- Wie viel Wohnfläche benötigen Sie?
- Wie viele Zimmer benötigen Sie?
- Wie gross sollten die einzelnen Räume mindestens sein?
- Werden zusätzliche Räume zur Berufsausübung benötigt?
- Benötigen Sie künftig weitere Zimmer (z. B. Kinderzimmer, Büro etc.)?
- Bevorzugen Sie ein Eigenheim mit mehreren Stockwerken oder mit nur einer Etage?
- Wie stellen Sie sich Ihre Küche vor (offen, geschlossen, modern etc.)?
- Wie viele Nasszellen wünschen Sie sich?
- Brauchen Sie eine Badewanne zum Entspannen und für Gesundheitsbäder?
- Möchten Sie eine Bodenheizung?
- Wünschen Sie sich Umschwung, einen Garten, Balkon oder einen Sitzplatz?
- Muss Ihr Eigenheim einen Lift haben oder gar vollständig barrierefrei sein?
- Anzahl benötigte Parkplätze (gedeckt/ungedeckt)?

- Brauchen Sie Abstellräume (Keller, Hobbyraum, Dachstock etc.)?
- Legen Sie Wert auf volle Entscheidungsfreiheit über Ihr Eigenheim oder können Sie sich vorstellen, bestimmte Räume oder Bereiche mit anderen Eigentümern zu teilen (Garage, Spielplatz etc.)?
- Soll das Eigenheim gewisse ökologische Standards wie Minergie oder GEAK A erfüllen?

Weitere Eigenschaften Umgebung

- Wünschen Sie sich eine eher ruhige oder eine zentrale Lage (z. B. Stadt, Land etc.)?
- Wünschen Sie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?
- Benötigen Sie Krippe, Kindergarten, Primarschule, Oberstufe in der Nähe?
- Ist Ihnen die Nähe zur Natur wichtig (Wald, Park, See, Fluss etc.)?
- Sollte sich Ihr Eigenheim in der Nähe von Freunden/Verwandten befinden?
- Ist Ihnen eine gute ÖV-Anbindung wichtig (Zug, Bus, Tram, Postauto etc.)?
- Ist Ihnen eine gute Verkehrserschließung wichtig (z. B. Autobahnschluss)?
- Ist Ihnen die Höhe des Steuerfusses wichtig?
- Ist Ihnen eine tiefe Lärmbelastung wichtig (z. B. Fluglärm)?
- Schätzen Sie Nachbarn in der näheren Umgebung?

Tipp: Besitzt Ihr Eigenheim eines dieser Zertifikate, erhalten Sie mit dem ZKB Umweltdarlehen eine attraktive Zinsvergünstigung von bis zu 0,8 %



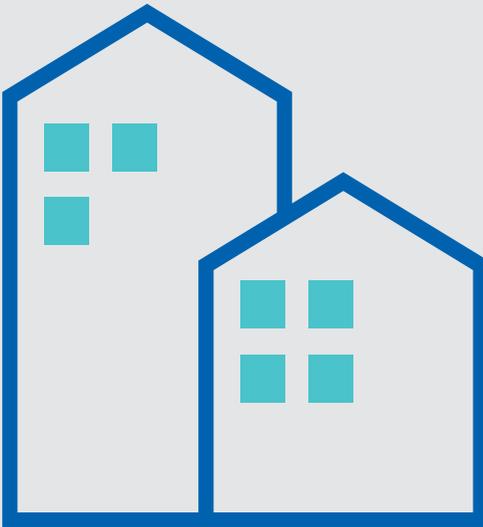
Clever suchen, finden und beurteilen

Finden Sie Ihr neues Zuhause.

Möchten Sie bei der Suche nach Ihrem neuen Zuhause nur die wirklich interessanten Immobilien präsentiert bekommen?

Auf dem ZKB Immobilienportal finden Ihre Bedürfnisse in Verbindung mit unserer Expertise garantiert den

perfekten Match. Hier können Sie Ihre Suchkriterien detailliert festlegen – z.B. nach Pendelmöglichkeit mit dem ÖV bzw. PW oder der Nähe zu Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten bzw. Naherholungsgebieten. Anhand eines individuellen Matching Scores erkennen Sie sofort jene Objekte, die Ihren Bedürfnissen am besten entsprechen.



Clever Suchen

Finden Sie Ihre Traumimmobilie auf zkb.ch/immobilienmarkt.

Clever suchen, finden und beurteilen

Darauf sollten Käufer achten.

Sobald Sie ein interessantes Objekt gefunden haben, lohnt es sich, dieses genauer unter die Lupe zu nehmen.

Auf Eignung prüfen

Mit Hilfe des «Entscheidungsrasters» auf Seite 19 überprüfen Sie leicht, ob das ausgewählte Objekt Ihren Bedürfnissen gerecht wird. Diese Checkliste finden Sie auch auf zkb.ch/immobilien-checklisten.

Marktüberblick verschaffen

Vergleichen Sie das Haus oder die Wohnung mit ähnlichen Objekten in der Nähe, die in der Zeitung oder online ausgeschrieben sind.

Informationen einholen

Am besten holen Sie beim Grundbuchamt oder bei der örtlichen Baubehörde Informationen zur Standortgemeinde, zur Liegenschaft und zu möglichen zukünftigen Bauentwicklungen ein. Dort erhalten Sie auch Auskünfte zu den marktüblichen Quadratmeterpreisen. Zudem können die entsprechenden Auskunftsstellen Informationen über Eigentumsverhältnisse, Zonenplan,

Auflagen und Ausnützungsziffer liefern. Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und maximal zulässiger Wohnfläche. Der Zonenplan gibt Aufschluss darüber, in welcher Zone sich das Grundstück befindet. Das Grundstück sollte in der Wohn- oder Kernzone liegen, damit es zu Wohnzwecken bebaut werden darf. Zudem legt die Bauordnung für die einzelnen Zonen Bauauflagen wie Dachform oder Lärmschutzmassnahmen fest. Es ist auch von grosser Bedeutung, zu wissen, ob das Bauland voll erschlossen ist, das heisst, ob Zufahrt, Frisch- und Abwasserleitungen sowie Anschlüsse für Strom, Telefon und Kabelfernsehen vorhanden sind.

Experten zu Rate ziehen

Wer kein Baufachmann ist, sollte sich Rat holen und seine Traumimmobilie von einem unabhängigen Sachverständigen auf Herz und Nieren prüfen lassen. Dieser kontrolliert die Bausubstanz vor Ort, vom Keller bis zum Dachboden, und beurteilt, ob der Kaufpreis fair und angemessen ist. Der Sachverständige wird dank seines Fachwissens Mängel rasch entdecken und



erkennen, was vertieft abgeklärt werden sollte. Dieser Aufwand lohnt sich auf jeden Fall, denn Gebrauchtimmobilien oder Altbauten werden in der Regel «wie gesehen» gekauft. Etwaige Gewährleistungsansprüche werden, soweit rechtlich zulässig, wegbedungen. Auch bei Neubauten lohnt es sich, den Baubeschrieb einem Experten vorzulegen.

Nie unter Druck kaufen

Nehmen Sie sich genügend Zeit für die Besichtigung und lassen Sie sich zu keiner übereilten Entscheidung drängen.



Immobilienbewertung

Auf zkb.ch/immobilienbewertung oder unter Tel. 044 292 59 59 erfahren Sie mehr über unser Immobilien-Dienstleistungsangebot.



Online

Hier finden Sie einige wichtige Seiten, um sich ein besseres Bild von Ihrem Traumobjekt zu machen: atlasten.zh.ch gis.zh.ch (Katasterplan).

Eine Maklerweisheit bringt es auf den Punkt: «Einen nicht getätigten Hauskauf bereut man höchstens eine Woche, ein unbedacht gekauftes Haus ein ganzes Leben lang.»

Bei Stockwerkeigentum zusätzlich zu beachten

Lassen Sie sich die *Hausordnung zum Stockwerkeigentum*, den *Begründungsakt mit Aufteilungsplänen* sowie das *Reglement der StWE-Gemeinschaft* zeigen und nehmen Sie Einsicht in die *Protokolle der Eigentümerversammlung*. Diese geben schnell Aufschluss über die Stimmung unter den Miteigentümern und das nachbarschaftliche Umfeld.

Neben den ordentlichen Beiträgen an die gemeinschaftlichen Kosten wie z. B. für den laufenden Unterhalt und die Reinigung der gemeinsam genutzten Bereiche und Einrichtungen sollte auch ein ausreichender, separater Erneuerungsfonds geöffnet werden. Je nach der zu erwartenden Lebensdauer der gemeinschaftlichen Gebäudeteile können die Beiträge zu diesem Fonds stark variieren. Als Bemessungsgrundlage dient meist der Gebäudewert. Idealerweise liegen diese Beiträge bei jährlich rund 0,5 % pro Jahr.

So ist sichergestellt, dass der Erneuerungsfonds für künftig anfallende Sanierungskosten ausreicht.

Clever suchen, finden und beurteilen

Entscheidungsraster.

**Passt die Immobilie zu Ihnen?
Nutzen Sie unsere Checkliste
und finden Sie es heraus.**

Bezeichnung Immobilie (Überbauung/
Strasse/Ort):



Lage der Liegenschaft				
Ortschaft/Gemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage in Ortschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aussicht (See, Tal, Dorf etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÖV-Anbindung (Zug, Bus, Tram etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrerschliessung (z. B. nahe am Autobahnanschluss)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lärmbelastung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitsweg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinsleben, Freizeitangebote etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur (Wald, Park, See, Fluss etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Krippen, Kindergarten, Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Arztpraxen, Gemeindeverwaltung, Banken etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu wichtigen Personen (Verwandte, Freunde etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausbau der Liegenschaft				
Wohnform (Einfamilienhaus, Wohnung etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Art der Liegenschaft (Neubau, Altbau etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anzahl Zimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grösse der Zimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anordnung der Zimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umnutzung der Zimmer möglich (z. B. Kinderzimmer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausrichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tipp: Idealerweise liegen Schlaf- und Arbeitsräume gegen Norden und Osten, Wohnräume und Garten/ Balkon gegen Süden und Westen.

Anzahl Nasszellen (Bad, Dusche, WC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anordnung/Ausbaustandard Nasszellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anordnung/Ausbaustandard Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umschwung, Garten, Balkon, Sitzplatz etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keller, Hobbyraum, Dachstock etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zugang zu Waschküche/Trockner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stauraum (z. B. Einbauschränke)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkplätze (Verfügbarkeit und Ausbaustandard)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zugang (Lift, Rollstuhlgängigkeit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fensterfläche/Lichtverhältnisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privatsphäre gewährleistet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cheminée, Schwedenofen etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ästhetik (Wahl der Bodenbeläge, Wandverkleidungen etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bauland, Bauvorschriften und Bauqualität



Baujahr/Letzte Renovation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonenplan (relevant für Um- und Ausbau)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baustatik (z. B. bei Hanglage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rechte und Lasten (z. B. Baurecht, Wegrecht etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erschliessung Grundstück (Wasser, Abwasser etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauqualität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmeisolation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Schall- respektive Lärmdämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Qualität der Elektroinstallationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbruchsicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klimafreundliches Heizsystem (z. B. Wärmepumpe)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energieverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ökologische Zertifizierung (Minergie, GEAKA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tipp: Besitzt Ihr Eigenheim eines dieser Zertifikate, erhalten Sie mit dem ZKB Umweltdarlehen eine attraktive Zinsvergünstigung von bis zu 0,8 %.

Renovationsbedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Künftige Entwicklung (Verbauung Aussicht, Ausbau ÖV etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kaufpreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuerfuss in Gemeinde/Steuerbelastung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Tipp: Auf zkb.ch/stockwerkeigentum erfahren Sie, worauf Sie beim Erwerb von Stockwerkeigentum zusätzlich achten müssen.

Schritt für Schritt durch den Kauf- und Bauprozess.

Erfahren Sie, wie der Kauf oder Bau und die dazugehörige Finanzierung einer Immobilie im Grundsatz ablaufen.

Die wichtigsten Schritte

1. Interesse/Kaufabsicht
2. Grundstück und Liegenschaft beurteilen und bewerten
3. Prüfung und Finanzierungszusage durch die Bank und Unterzeichnung des Rahmenvertrags für die Gesamtfinanzierung
4. Einigung zwischen Käufer und Verkäufer sowie Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
5. Bezahlung der Reservationszahlung aus Eigenmitteln des Käufers
6. Versand Zahlungsverprechen an Verkäufer/Bank
7. Beurkundung des Kaufvertrags beim Notariat durch Käufer und Verkäufer

Die wichtigsten Schritte



Nur beim Kaufprozess

8. Festlegung der/des Hypothekarmodelle/s und Unterzeichnung der darlehens- und bankspezifischen Verträge durch Käufer und Bank
9. Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt durch Käufer und Verkäufer
10. Zahlung des Kaufpreises durch die Bank mit den Eigenmitteln sowie der Hypothek des Käufers
11. Abschluss der Versicherungen (z. B. Gebäudeversicherung) durch den Käufer

Nur beim Bauprozess

8. Unterzeichnung Werkvertrag
9. Fixierung der Baufinanzierung (tranchenweise Auszahlung der Finanzierung gemäss Baufortschritt/Werkvertrag)
10. Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt durch Käufer und Verkäufer (Landkauf)



Kaufvertrag

Alle wichtigen Informationen darüber wie ein Hauskauf abläuft und worauf geachtet werden muss erhalten Sie in unserem Ratgeber unter zkb.ch/kaufvertrag.

11. Abschluss von Versicherungen (z. B. Bauzeitversicherung)
12. Teilzahlungen gemäss Baufortschritt/Werkvertrag durch die Bank zulasten der Eigenmittel sowie der Baufinanzierung des Käufers. Festlegung des Hypothekarmodells für die jeweilige Tranche
13. Fertigstellung des Eigenheims
14. Auszahlung der letzten Tranche durch die Bank zulasten der Baufinanzierung aufgrund der Schlussabrechnung. Fixierung des Hypothekarmodells für die Endfinanzierung.





Sicher kaufen und finanzieren | Das Finanzierungsgespräch

Ein Beratungsgespräch mit uns zahlt sich für Sie aus.



Der Erwerb von Wohneigentum ist vermutlich die grösste Investition in Ihrem bisherigen Leben, und der Kaufpreis einer Immobilie übersteigt die Ersparnisse oftmals bei weitem. In der Regel wird der grössere Teil der Finanzierung mit einer Hypothek sichergestellt. Dabei werden die Ansprüche der Bank durch ein Grundpfand auf dem Eigenheim gesichert.



Der erste Schritt auf dem Weg zu einer gesicherten und soliden Finanzierung ist ein Gespräch mit Ihrem Kundenbetreuer. In diesem Gespräch erfahren Sie, wie wir Sie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim mit unserer Erfahrung unterstützen können und ob der Kaufpreis marktkonform ist.



Unterlagen

Welche Unterlagen Sie zum persönlichen Gespräch mitbringen sollten, erfahren Sie von Ihrem Kundenbetreuer oder unter zkb.ch/immobilien-checklisten.

Ausserdem besprechen wir mit Ihnen, basierend auf Ihren Bedürfnissen und Ihrer Lebenssituation, welcher Produktmix für Sie passend ist. Wir zeigen Ihnen, wie Sie Steuern sparen, von Vergünstigungen profitieren, sich gegen Risiken absichern und fürs Alter vorsorgen können.

Gerne nehmen wir uns Zeit, um Ihre Vorstellungen von einem Eigenheim im Detail zu besprechen, damit wir in der Lage sind, Ihnen eine möglichst bedürfnisgerechte Finanzierungsofferte zu unterbreiten, die Ihre finanzielle Situation umfassend berücksichtigt.

Sicher kaufen und finanzieren | Unsere Hypothekarmodelle

Welches Hypothekarmodell passt zu Ihnen?

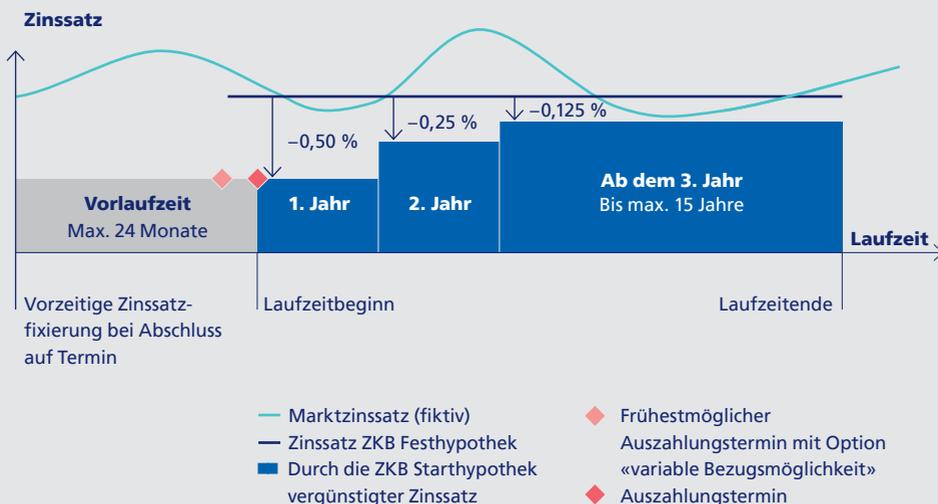
Mit unseren Hypotheken können Sie rechnen. Hier erhalten Sie einen ersten Überblick über unser massgeschneidertes Angebot.

**ZKB Starthypothek – für Erst-
erwerber von Wohneigentum stets
die richtige Wahl**

Die ZKB Starthypothek ist die ideale Hypothek für Eigenheim-Erst-erwerber

im Kanton Zürich und in den angrenzenden Kantonen. Als Starthilfe gewähren wir Ihnen während bis zu 15 Jahren eine gestaffelte Zinsvergünstigung auf den Zinssatz der von Ihnen gewählten ZKB Festhypothek.

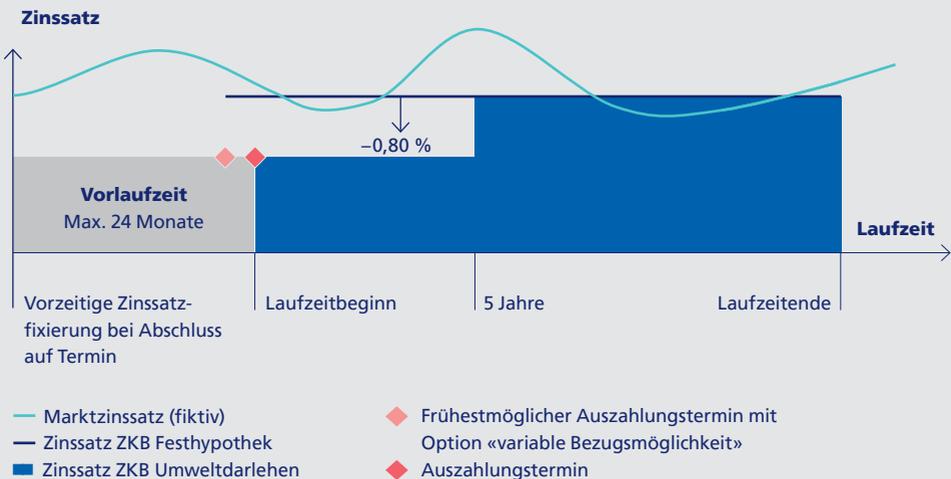
Die ZKB Starthypothek bietet Ihnen Budgetsicherheit für die vereinbarte Laufzeit und ermöglicht eine Zinssatzfixierung bis 24 Monate im Voraus.



ZKB Umweltdarlehen – belohnt umweltfreundliches Bauen und Renovieren

Umweltfreundliches Bauen und Renovieren lohnt sich nicht nur aus ökologischer Sicht. Sie sparen dadurch Energiekosten, sichern den Werterhalt der Immobilie und profitieren allenfalls von Förderbeiträgen. Zudem erhalten Eigenheimbesitzer in der ganzen Schweiz mit dem ZKB Umweltdarlehen für maximal fünf Jahre eine Zinsvergünstigung von bis zu 0,8 % auf den Zinssatz der gewählten ZKB Festhypothek. Gefördert werden Gebäude mit Minergie-Zertifikat oder GEAK-Ausweis (Neubauten: GEAKA; nach Renovierungen: mindestens GEAKC und Klassenverbesserung).

Zudem werden auch energetische Einzelmassnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien durch die Zürcher Kantonalbank unterstützt (z. B. Wärmedämmung, klimafreundliche Heizsysteme, Solarstrom- und Photovoltaik-Anlagen). Das ZKB Umweltdarlehen bietet Ihnen Budgetsicherheit für die vereinbarte Laufzeit und ermöglicht eine Zinssatzfixierung bis 24 Monate im Voraus.



ZKB Festhypothek – für ein klar kalkulierbares Budget

Die ZKB Festhypothek eignet sich für Kunden, die gerne mit einem fixen Budget rechnen. Sie bietet eine hohe Sicherheit und – zum richtigen Zeitpunkt abgeschlossen – über Jahre hinweg einen tiefen Zinssatz. ZKB Festhypotheken mit langen Laufzeiten sollten vor allem in einem Tiefzinsumfeld mit einer steigenden Zinserwartung abgeschlossen werden. Mit der Option «vorzeitige Zinssatzfixierung» können Sie sich bis maximal 24 Monate vor dem Auszahlungstermin gegen steigende Zinssätze absichern.

ZKB Rollover Hypothek – für marktorientierte Kunden

Die ZKB Rollover Hypothek ist eine Hypothek mit unbefristeter Laufzeit und variablem Zinssatz, welche sich am Referenzzinssatz SARON (Swiss Average Rate Overnight) orientiert. Sie eignet sich für marktorientierte Kunden mit hohen Flexibilitätsansprüchen. Kunden haben mit der «Switch»-Option die



Hypothekenvergleich

Welche Hypothek passt zu Ihnen? Finden Sie das zu Ihnen passende Hypothekenmodell mit attraktiven Zinsen unter zkb.ch/hypothekenvergleich.

Möglichkeit, jederzeit und kostenlos in eine ZKB Hypothek ihrer Wahl zu wechseln. Einen Mindestbetrag gibt es nicht mehr. Die ZKB Rollover Hypothek ist dank ihrer Flexibilität auch ein interessantes Produkt für eine Baufinanzierung.



ZKB Baufinanzierung –

Auszahlung nach Baufortschritt

Sie möchten Ihr Eigenheim nach Ihren Wünschen bauen oder umfassend renovieren? Dann bietet Ihnen die ZKB Baufinanzierung den nötigen finanziellen Spielraum während der Bauphase. Dank der gestaffelten Hypothekenauszahlung (tranchenweise Auszahlung) können Sie Ihr Bau- oder Renovationsvorhaben unkompliziert und kosteneffizient umsetzen. Denn die Zinskosten werden nur auf den effektiv ausbezahlten Hypothekartranchen berechnet. Bei der Auszahlung der einzelnen Tranchen können Sie aus der gesamten ZKB Hypothekarpalette das für Sie passende Hypothekarprodukt wählen.

Variable Bezugsmöglichkeit – für etwas mehr Flexibilität

Falls Sie den exakten Auszahlungstermin noch nicht kennen, können Sie bei einer vorzeitigen Zinssatzfixierung kostenlos die Option «variable Bezugsmöglichkeit» wählen. Diese Option erlaubt es Ihnen, bei Bedarf schon bis maximal

drei Monate vor dem festgelegten Auszahlungstermin über das Geld zu verfügen.



Zinssätze

Details zu unseren Hypothekarprodukten sowie unsere aktuellen Richtsätze finden Sie auf zkb.ch/zuhause. Für eine Beratung zur Wahl des passenden Hypothekarmodells oder für individuell für Sie berechnete Zinssätze kontaktieren Sie bitte Ihren Kundenbetreuer.

Gewinnen Sie den Überblick über die rechtlichen Aspekte.

Wenn Sie ein Eigenheim kaufen oder bauen, werden Sie mit zahlreichen Vorschriften und Fachausdrücken konfrontiert. Nachstehend erklären wir Ihnen die wichtigsten Aspekte kurz und bündig.

Baurecht

Wenn Sie im Baurecht bauen, kaufen Sie das Grundstück nicht. Sie erwerben lediglich das Recht, es während einer bestimmten Zeit – maximal 100 Jahre – zu überbauen und zu nutzen. Als Gegenleistung entrichten Sie einen Baurechtszins. Dadurch benötigen Sie weniger Eigenkapital. Auf der anderen Seite kann das Baurecht auf lange Sicht betrachtet durchaus teurer werden als der Kauf des Grundstücks und einen negativen Einfluss auf eine allfällige Umnutzung oder die Wiederverkäuflichkeit der Liegenschaft haben.

Reservationszahlung

Im Reservationsvertrag bekunden Sie Ihre Absicht, ein bestimmtes Objekt zu kaufen. Der Verkäufer verpflichtet sich, dieses für Sie zu reservieren. Die

Verpflichtung ist nur bindend, wenn der Reservationsvertrag öffentlich beurkundet wird. Im Regelfall belassen es die Parteien bei einem einfachen schriftlichen Vertrag (ohne Beurkundung). Das erlaubt es beiden Parteien, vom Reservationsvertrag zurückzutreten. Üblicherweise wird beim Abschluss dieses Vertrags eine Anzahlung an den Verkäufer fällig. Solche Anzahlungen sind für den Käufer mit Risiken verbunden – sie sollten daher äusserst zurückhaltend (und nur nach vorgängiger Abklärung, ob es sich beim Begünstigten effektiv um den Eigentümer handelt) und keinesfalls in bar geleistet werden.

Werkvertrag

Für die einzelnen Arbeiten wird mit Handwerkern und Bauunternehmern je ein Werkvertrag abgeschlossen. Als Basis dienen deren Offerten mit ausführlichen Leistungsverzeichnissen.

Bauhandwerkerpfandrecht

Handwerkern und unter gewissen Voraussetzungen auch Lieferanten steht ein Pfandrecht am Baugrundstück zu. Vergewissern Sie sich unbedingt schon



vor dem Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, dass keine Forderungen von Handwerkern und Lieferanten mehr offen sind.

Eigentumsformen

Spätestens im Kaufvertrag müssen Sie angeben, ob Sie das Eigenheim allein oder im Miteigentum kaufen und zu welchen Anteilen Sie und Ihre allfälligen Partner daran beteiligt sind. Grundsätzlich haben Sie die Wahl zwischen den folgenden drei Eigentumsformen:

Alleineigentum

Als alleiniger Eigentümer können Sie frei über die Liegenschaft verfügen, tragen jedoch auch das alleinige Risiko.

Gesamteigentum

Zwei oder mehrere Personen sind aufgrund einer Gesetzesvorschrift oder eines Vertrags zu einer Gemeinschaft verbunden (z. B. einfache Gesellschaft). Die Eigentümer können nur gemeinsam über das Grundstück verfügen.

Miteigentum

Jeder Miteigentümer erwirbt einen bestimmten Wertanteil am Objekt. Das Stockwerkeigentum ist eine Form des Miteigentums. Hier wird der Eigentumsanteil an einer Gesamtliegenschaft mit der Wertquote ausgedrückt.

Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag

Sind sich Käufer und Verkäufer einig, wird ein Kaufvertrag aufgesetzt. Ein Kaufvertrag über ein Grundstück regelt Punkt für Punkt die Bedingungen für den Handel und muss öffentlich beurkundet werden. Die öffentliche Beurkundung nimmt ein ortsansässiger Notar vor. Durch die öffentliche Beurkundung soll sichergestellt werden, dass ein Grundstückskauf nicht voreilig getätigt wird. Zudem muss der Käufer in manchen Kantonen ein Handlungsfähigkeitszeugnis vorlegen, sofern er nicht



Beratung

Für Verheiratete, eingetragene Partnerschaften und Konkubinatspaare ist die Frage, ob sie das Eigenheim gemeinsam oder auf den Namen nur eines Partners erwerben wollen, nicht immer einfach. Der richtige Entscheid hängt von verschiedenen Faktoren ab – beispielsweise von den Eigenmitteln, steuerlichen Auswirkungen, Pensionskassenvorbezügen beim Erwerb oder für spätere Amortisationen usw. Wir beraten Sie gerne und unterstützen Sie bei Bedarf in Ihrer Entscheidungsfindung.

bereits Eigentümer im jeweiligen Grundbuchamtskreis ist. Zwingende Vertragsinhalte sind lediglich die Parteien, der Kaufgegenstand und der Kaufpreis.

Wir empfehlen jedoch, zumindest die folgenden Punkte im Kaufvertrag zu regeln:

- Name und Adresse des Verkäufers
- Name und Adresse des Käufers
- Detaillierte Beschreibung der Liegenschaft:
 - Adresse
 - Katasternummer
 - Gebäudeversicherungssumme (falls schon vorhanden)
 - Grundstücksfläche
- Kaufpreis
- Eigentumsform
- Aufteilung der Gebühren und Steuern
- Zahlungsbedingungen
- Zustand der Liegenschaft bei der Übergabe
- Termin für die Übertragung
- Regelung, falls der Käufer beispielsweise die Gebäudeversicherung weiterführen will
- Dienstbarkeiten (Dulden oder Unterlassen einer Handlung. Dazu zählen z. B. Fuss- und Fahrwegrechte, Nutznießung, Wohnrecht, Baurecht.)
- Konventionalstrafen oder andere Regelungen, falls eine Partei den Vertrag nicht erfüllt
- Alle Dokumente, die Bestandteil des Kaufvertrags sind



Online

Beim Kauf einer Immobilie müssen Sie (einmalige) Gebühren für Notariat und Grundbuchamt entrichten. Auf der Website der Notariate des Kantons Zürich können Sie die voraussichtlich anfallenden Gebühren direkt berechnen:

Unter notariate.zh.ch in der Navigation Grundbuch, Kaufvertrag etc. finden Sie einen Gebührenrechner.



Eigentumsübertragung

Der Erwerb eines Grundstücks ist formal erst mit der Eintragung ins Grundbuch abgeschlossen. Der Verkäufer hat die entsprechende Grundbuchanmeldung beim zuständigen Grundbuchamt abzugeben. Erst ab diesem Zeitpunkt (und nicht schon bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags) wird der Käufer Eigentümer des Grundstücks und kann rechtlich darüber verfügen (z. B. Grundpfandrechte errichten). Die Eigentumsübertragung kann unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags oder auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Schuldbrief und Pfandvertrag

Der Schuldbrief ist ein zentraler Bestandteil der Eigenheimfinanzierung – auch wenn der Eigenheimbesitzer diesen normalerweise nie zu Gesicht bekommt. Bevor Ihnen eine Bank oder eine Versicherung ein Hypothekendarlehen gewährt, verlangt das Institut eine Sicherheit in Form eines Schuldbriefs. Im Fall des Hypothekarkredits dient das belastete Grundstück als Sicherheit.

Es gibt zwei Arten von Schuldbriefen: den Papier-Schuldbrief und den Register-Schuldbrief. Der Papier-Schuldbrief wird beim zuständigen Grundbuchamt errichtet, wo er auch eingetragen werden muss. Der Grundbuchverwalter stellt das Dokument aus und unterschreibt es. Bei dieser traditionellen Papierform handelt es sich um ein Wertpapier. Weil der Schuldbrief sehr wertvoll ist, wird er üblicherweise nicht zu Hause aufbewahrt, sondern bei Ihrer Hypothekarbank deponiert.

Die Kosten für die Aufbewahrung und den Transfer der Papier-Schuldbriefe zwischen Banken, Notaren, Grundbuchämtern und Grundeigentümern sind jedoch relativ hoch. Daher gibt es in der Schweiz seit dem 1. Januar 2012 die Möglichkeit, einen papierlosen Register-Schuldbrief zu errichten. Dieser wird nicht mehr als Wertpapier verbrieft, sondern nur noch im Grundbuch eingetragen. Das Pfandrecht entsteht, sobald der Gläubiger ins Grundbuch eingetragen wird.

Zur Errichtung eines Schuldbriefs wird zunächst ein öffentlich zu beurkundender Pfandvertrag zwischen dem Schuldner, dem Grundeigentümer und dem Gläubiger abgeschlossen. Nach erfolgter Beurkundung muss der Grundeigentümer dem Grundbuchamt die schriftliche Grundbuchanmeldung auf Eintragung des Grundpfandrechts abgeben. Das Grundbuchamt lässt der Bank daraufhin eine Bestätigung über die Anmeldung des Schuldbriefs zur Eintragung ins Grundbuch zukommen. Gestützt auf diese Bestätigung gibt die Bank in der Regel das Darlehen frei.

Augen auf bei der Bauabnahme.

Die Bauarbeiten sind abgeschlossen, und Sie freuen sich auf das Wohnen in Ihrem Eigenheim. Zuvor gilt es jedoch, bei der Bauabnahme genau hinzuschauen.

Erfahren Sie hier, wie Sie souverän mit Mängeln, Rügen und Fristen umgehen und wie Sie Ihren Umzug clever planen. Ähnlich wie bei der Wohnungsabnahme für Mieter geht es bei der Bauabnahme darum, sämtliche Mängel am eignen Haus festzustellen und zu rügen. Kratzer im Parkett, eine klemmende Eingangstür, Farbe, die von der Badezimmerdecke abblättert: Den Neubau ohne Mängel gibt es nicht. Es empfiehlt sich daher, bereits im Kauf-, Werk- oder Generalunternehmervertrag eine ordentliche Bauabnahme zu vereinbaren.

Korrektes Abnahmeprotokoll

Die Bauabnahme nehmen Sie am besten zusammen mit dem Architekten oder dem Bauleiter vor. Während des Rundgangs durch und um das Haus werden die Mängel in einem Abnahmeprotokoll festgehalten. Darin wird notiert, wo ein Mangel entdeckt wurde, was genau nicht in Ordnung ist und bis wann der Mangel von den Handwerkern spätestens zu beheben ist. Wichtig ist, dass dieses Protokoll von beiden Parteien unterschrieben wird. Sind Sie sich mit dem Architekten oder Bauleiter nicht darüber einig, ob es sich bei einem bestimmten Punkt wirklich um einen Mangel handelt, sollten Sie die Situation mit Fotos und Notizen möglichst genau dokumentieren.



Fachleute beiziehen

Als Nichtfachmann werden Sie gewisse Mängel unter Umständen gar nicht erkennen. Zudem ist es oft schwierig, abzuschätzen, ob die beanstandete Sache tatsächlich mangelhaft ist oder noch innerhalb der Toleranzgrenzen liegt. So ist beispielsweise die Beurteilung von kleineren Rissen oder die Abklärung von verborgenen Mängeln und Schwachstellen heikel. Es kann sich daher lohnen, für die Bauabnahme einen Fachmann beizuziehen.

Der Umzug

Beim Umzug sind insbesondere zwei Fähigkeiten gefragt: Organisations- und Improvisationstalent. Je besser Sie planen, desto weniger müssen Sie improvisieren. Und je weniger Sie improvisieren müssen, desto weniger Stress wird Ihnen der Umzug bereiten.

Wir wünschen Ihnen einen reibungslosen Aus-, Um- und Einzug.



Umzug

Damit nichts vergessen geht – laden Sie unsere Umzugs-Checkliste herunter:
zkb.ch/immobilien-checklisten.

Fühlen Sie sich in Ihrem Eigenheim rundum sicher.

Mit Einzug in die eigenen vier Wände wächst oft das Verantwortungsgefühl: Wie können Sie sich selbst, Ihre Liebsten, Drittpersonen und Ihr neues Zuhause optimal gegen Risiken absichern?

Verschaffen Sie sich hier einen Überblick über obligatorische und mögliche freiwillige Vorkehrungen und minimieren Sie Risiken mit kluger Voraussicht. Diese Versicherungslösungen schützen Sie vor unliebsamen Überraschungen:



Versicherungslösung	Versichertes Risiko	Beispiele
Privathaftpflicht	Personen- und Sachschäden Dritter, für die Sie direkt oder indirekt haftbar sind	Ihr Hund beißt den Briefträger ins Bein.
Rechtsschutz	Anwalts- und Gerichtskosten bei Streitigkeiten	Streitigkeiten über Eigentums- oder Vertragsrechte, Streit mit Nachbarn
Bauherrenhaftpflicht	Personen- und Sachschäden, die Dritten durch die Bau-tätigkeit entstehen	Der Baukran stürzt auf das Nachbarhaus.

Ihre Liebsten absichern

Können Sie Ihre Hypothekarzinsen bezahlen, wenn Sie durch Krankheit oder Unfall erwerbsunfähig werden? Ist Ihr Eigenheim nach einem Todesfall für

Ihre Familie noch tragbar? Eine Versicherung gegen die finanziellen Folgen von Erwerbsunfähigkeit und Tod schafft in solchen Fällen beruhigende Abhilfe.

Versicherungslösung	Versichertes Risiko	Beispiele
Todesfallversicherung	Tod der versicherten Person	Sicherheit, dass nach dem Tod der versicherten Person finanzielle Verpflichtungen erfüllt werden können
Erwerbsunfähigkeitsrente	Erwerbsunfähigkeit der versicherten Person durch Krankheit oder Unfall	Amortisation und Zinszahlungen der Hypothek sind sichergestellt.
Gemischte Lebensversicherung	Tod und optional Erwerbsunfähigkeit der versicherten Person, kombiniert mit dem Aufbau von Sparkapital	Indirekte Amortisation der Hypothek mit Steuervorteilen bei gleichzeitiger Risikoabsicherung



Vorsorgeprofis

Lassen Sie sich von den Vorsorgeprofis der Zürcher Kantonalbank eine massgeschneiderte Vorsorgeanalyse erstellen. Mehr dazu erfahren Sie unter zkb.ch/vorsorge oder von Ihrem Kundenbetreuer.



Kollektiv-Todesfallversicherung

Profitieren Sie von attraktiven Konditionen beim Abschluss unserer Kollektiv-Todesfallversicherung im Zusammenhang mit einem Neuausschluss respektive der Erhöhung oder Verlängerung einer bestehenden Hypothek für selbstbewohntes Wohneigentum. Erfahren Sie mehr dazu unter zkb.ch/absicherung.

Das Eigenheim absichern

Im Kanton Zürich ist die Gebäudeversicherung obligatorisch. Als Besitzer einer Eigentumswohnung bezahlen Sie

die Prämien für Gebäudehaftpflicht- und Gebäudeversicherung anteilmässig. Nachstehend eine Auswahl gängiger Versicherungen:

Versicherungslösung	Versichertes Risiko	Beispiele
Gebäude	Elementarschäden am Gebäude	Brand, Blitzschlag, Explosion, Sturm, Hagel, Schnee
Gebäude-Wasser	Schäden durch Leitungswasser	Wasserrohrbruch, Rückstau aus Kanalisation, Frostschäden
Gebäudehaftpflicht	Personen- und Sachschäden wegen Baumängeln oder mangelndem Unterhalt	Glatteis auf Vorplatz, losgelöste Dachziegel
Hausrat	Schäden am Hausrat durch Feuer, Wasser, Einbruch oder Diebstahl	Zimmerbrand, Schmuckdiebstahl
Bauwesen	Schäden am Bauwerk, verursacht durch Bauunfälle	Baugrubeneinsturz





Erbe regeln

Die Regelung der Vermögensnachfolge ist ein wichtiges Thema. Gerade weil man sich nicht gerne damit befasst, empfehlen wir Ihnen, bei unseren Nachfolgeprofis eine kompetente Beratung in Anspruch zu nehmen. Mehr dazu erfahren Sie unter zkb.ch/nachfolge oder von Ihrem Kundenbetreuer.

Testament, Ehevertrag und Vermögensnachfolge

Mit dem Kauf eines Eigenheims verändert sich Ihre Vermögensstruktur grundlegend. Regeln Sie daher die Vermögensnachfolge rechtzeitig. So stellen Sie sicher, dass Ihre Familie im Todesfall weiterhin im Eigenheim bleiben kann und nicht in einer ohnehin schon schwierigen Zeit die Liegenschaft verkaufen muss.

Sofern keine anderweitigen Verfügungen vorliegen, beispielsweise durch ein Testament, wird die Erbfolge nach dem Gesetz geregelt. Darin ist festgelegt, wer in welchem Umfang erbberechtigt ist. Mit einem Ehevertrag und/oder einem Testament können Sie verhindern, dass Ihr Eigenheim allenfalls verkauft werden muss, um die Forderungen einzelner Erben zu erfüllen.

Optimieren Sie Ihre Steuern mit Umsicht.

Als Eigenheimbesitzer können Sie in der Steuererklärung sehr viel mehr Abzüge geltend machen als ein Mieter. Das kann sich günstig auf die Höhe Ihrer Steuerlast auswirken – sowohl bei der Einkommenssteuer als auch bei der Vermögenssteuer.

Das können Sie von den Steuern abziehen:

Unterhaltskosten

- Reparaturen aller Art (beispielsweise Maler-, Sanitär- und Schreinerarbeiten)
- Reparatur oder Ersatz von Haushaltsgeräten (beispielsweise Waschmaschine, Kühlschrank oder Rasenmäher)
- Gartenunterhalt
- Prämien der Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung
- Entsorgungs- und Abwassergrundgebühren (ausser in Gemeinden mit Verursacherprinzip)
- Investitionen mit energiesparendem oder ökologischem Charakter

Schuldzinsen

- Hypothekar- und andere Schuldzinsen

Amortisation

- Indirekte Amortisationszahlungen auf ein Säule-3a-Konto (Direkte Amortisationszahlungen sind nicht abzugsfähig.)

Das sind Ihre Steuerpflichten:

Eigenmietwert

- Der Mietwert Ihres Eigenheims unterliegt der Einkommenssteuer. Dieser so genannte Eigenmietwert wird vom Steueramt festgelegt.

Vermögenswert des Eigenheims

- Als Vermögen ist der Vermögenssteuerwert des Eigenheims massgebend. Er wird vom Gemeindesteueramt festgesetzt. Der Vermögenssteuerwert wird als Vermögen versteuert.



Steuern optimieren

Sieben goldene Steuertipps.*

1. Prüfen Sie jedes Jahr, ob die Unterhaltspauschale des Eigenmietwertes oder die effektiv angefallenen Unterhaltskosten höher sind, und bringen Sie jeweils den höheren Betrag in Abzug.
2. Amortisieren Sie Ihre Hypothek indirekt über die Säule 3a. Auf diese Weise profitieren Sie davon, dass Sie sowohl Ihre Einlagen in die Säule 3a als auch die bezahlten Hypothekarzinsen abziehen können.
3. Planen Sie umfangreiche Renovationen und Sanierungen im Voraus. Lassen Sie sich von unseren Steuerexperten beraten: Sollen die geplanten Arbeiten im gleichen Jahr erledigt werden oder ist es steuerlich vorteilhafter, die anfallenden Kosten über mehrere Jahre zu verteilen?
4. Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind steuerlich ebenfalls abzugsfähig.
5. Bewahren Sie Belege für wertvermehrende Investitionen über 20 Jahre auf. Die Investitionen können zwar nicht bei der Einkommenssteuer berücksichtigt, jedoch von einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden.
6. Prüfen Sie den vom Steueramt ermittelten Vermögenssteuerwert und den Eigenmietwert Ihrer Liegenschaft. Sollten diese Ihrer Meinung nach zu hoch sein, besprechen Sie die möglichen Schritte am besten mit unseren Steuerspezialisten.
7. Sind Ihre Kinder kürzlich ausgezogen? Möglicherweise können Sie den Eigenmietwert entsprechend kürzen, wenn Sie Ihre Liegenschaft nicht mehr voll nutzen. Wir beraten Sie gerne.

* Die Steuertipps gelten vor allem für im Kanton Zürich ansässige Personen; es kann hier Abweichungen geben.



Steuerprofis

Um Ihr Steueroptimierungspotenzial auszuloten, vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Steuerexperten. Mehr dazu erfahren Sie unter zkb.ch/steuern oder von Ihrem Kundenbetreuer.



Effizient renovieren

Überlegt renovieren – So packen Sie es richtig an.

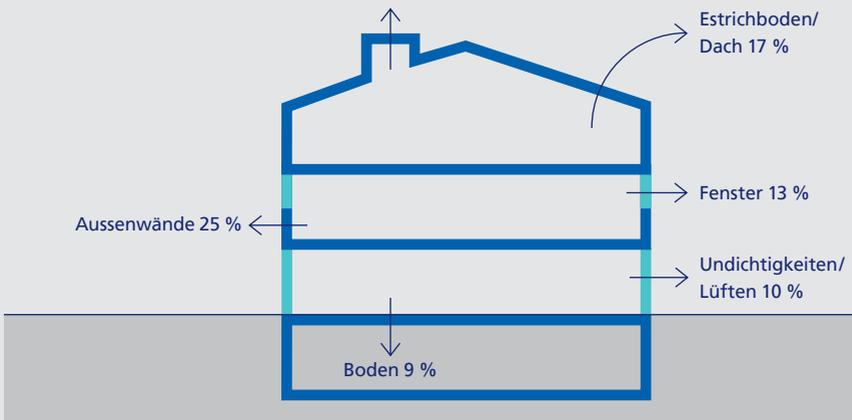
Schenken Sie Ihrem Eigenheim auch nach dem Einzug Ihre Aufmerksamkeit: Es lohnt sich, Ihr Eigenheim in Schuss zu halten.

Ein Zuhause, das in einem guten Zustand ist, bereitet einerseits mehr Freude und sichert andererseits auch den Werterhalt sowie die Wiederverkäuflichkeit.

Effizient renovieren mit einem GEAK Plus

Spielen Sie mit dem Gedanken, einzelne Renovierungen an Ihrem Gebäude vorzunehmen? Oftmals lohnt es sich, eine umfassende Renovationsanalyse durchzuführen, um ineffiziente Massnahmen bei der Haussanierung zu vermeiden. Mit dem GEAK Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone) erhalten Sie eine professionelle Gebäudeanalyse und ein durchdachtes Renovationskonzept. Die vorgeschlagenen Investitionen sind

Gesamtbewertung



so aufgelistet, dass Kosten und Nutzen transparent ersichtlich sind und eine sinnvolle Etappierung der Massnahmen möglich wird. Zudem zeigt der Beratungsbericht konkrete Massnahmen auf, wie Ihr Gebäude auf Energieeffizienz getrimmt werden kann. Damit haben Sie eine objektive Entscheidungsgrundlage und kennen bereits vor dem Umbau die zu erwartenden Energiekosteneinsparungen.

Können Sie mit Fördergeldern rechnen?

Dies können Sie einfach herausfinden. Nach Eingabe der Postleitzahl für den Standort Ihrer Immobilie erhalten Sie auf energiefranken.ch einen Überblick, mit welchen Förderbeiträgen von Bund, Kanton und Gemeinde Sie rechnen können. Das Gesuch für die Förderbeiträge muss unbedingt vor Baubeginn eingereicht werden.



GEAK-Experte

Der GEAK-Experte erkennt bei einem Rundgang durch Ihr Zuhause die Schwachstellen Ihres Eigenheims und erstellt einen GEAK Plus-Beratungsbericht mit sinnvollen Massnahmen. Einen GEAK-Experten in Ihrer Nähe finden Sie auf geak.ch.



Umweltbonus

Mit dem ZKB Umweltdarlehen unterstützt die Zürcher Kantonalbank ganzheitliche energetische Renovationen nach GEAK Plus sowie energetische Einzelmassnahmen mit einer Zinsvergünstigung von bis zu 0,8 %. Informieren Sie Ihren GEAK-Experten frühzeitig, welche Gesamtenergieeffizienzklasse Sie nach dem Umbau erreichen wollen. Für die Gewährung eines ZKB Umweltdarlehens muss im Minimum die Gesamtenergieeffizienzklasse C und mindestens eine Klassenverbesserung erreicht werden. Beim Abschluss eines ZKB Umweltdarlehens übernimmt die Zürcher Kantonalbank die angefallenen GEAK Plus-Ausweisgebühren. Erfahren Sie mehr dazu auf zkb.ch/umweltdarlehen.



Effizient renovieren

Der Weg zur energetischen Renovation.



¹ GEAK: Gebäudeenergieausweis der Kantone

Verlängerung und Ablösung von Hypotheken

Rechtzeitig und passend verlängern.

Ob aufgrund eines Umbaus oder weil eine Hypothek bald ausläuft: Es lohnt sich, die Angebote bei einer Verlängerung oder Ablösung Ihrer Hypothek frühzeitig zu prüfen.

Wenn Sie sich gegen steigende Zinsen absichern möchten, können Sie Ihre Anschlusshypothek bereits 24 Monate vor Ablauf Ihrer bestehenden Hypothek abschliessen. So sichern Sie sich den aktuellen Zinssatz, unabhängig davon, wie hoch oder tief der Hypothekarzins am Fälligkeitstag Ihrer aktuellen Hypothek sein wird.

Das richtige Timing für den Wechsel

Sie können jede Ihrer Hypothekentranchen jeweils auf das Laufzeitende oder auf das mit Ihrem Finanzinstitut vereinbarte Ende der Kündigungsfrist zu uns transferieren. Sie sind somit nicht verpflichtet, Ihr gesamtes Portefeuille auf einmal abzulösen.

Sprechen Sie rechtzeitig mit uns. Konkrete Offerten und Angebote können wir Ihnen schon 24 Monate vor Ablauf Ihrer Hypothekentranche unterbreiten. Warten Sie nicht bis kurz vor dem Laufzeitende Ihrer auslaufenden Hypothek und prüfen Sie Ihre Möglichkeiten ganz entspannt und ohne Zeitdruck.



Bleiben Sie informiert

Möchten Sie regelmässig über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt, die Zinsentwicklung und andere Immobilienthemen informiert werden? Dann bestellen Sie unseren kostenlosen Eigenheim-Newsletter unter zkb.ch/eigenheim-newsletter. Verfasst von unseren Immobilienexperten, vermittelt er aktuelle Erkenntnisse aus erster Hand.



Überlegungen im Alter

Planen Sie das altersgerechte Wohnen frühzeitig.

Sie möchten in einer Umgebung älter werden, in der Sie sich wohl fühlen. Bauliche Hindernisse sollen Ihre Selbstständigkeit nicht einschränken, einkaufen möchten Sie in der Nähe, und der verdiente Ruhestand soll von keinen finanziellen Sorgen getrübt sein.

Planen Sie Ihre Investitionen für das Alter frühzeitig und umsichtig. Denken Sie daran, dass die Wohnung oder das Haus wenn nötig auch wieder gut verkäuflich sein sollte. Zudem ist nicht jedes Haus und nicht jede Wohnung als Alterssitz geeignet. Folgende Punkte zur Lage und zum Innenausbau sollten beachtet werden:

Lage

- Öffentlicher Verkehr, eine Arztpraxis, die Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten sollten nicht allzu weit entfernt liegen und auch zu Fuss bequem und sicher erreichbar sein.
- Ein grosser Umschwung und viel Gartenarbeit können im Alter zur Last werden.

- Viele Zimmer bedeuten Mehraufwand mit wenig Nutzen, sobald die Kinder ausgeflogen sind.

Innenausbau

- Der Zugang wie auch die Wohnung selbst sollten hindernisfrei sein und wenn möglich auf einem einzigen Geschoss liegen. Viele steile Treppen, Hindernisse und Stufen schränken die Mobilität ein und stellen im Alter eine ernst zu nehmende Gefahr dar.
- In mehrgeschossigen Gebäuden sollten Keller, Tiefgarage, Waschküche und Wohnungseingang möglichst direkt mit einem Lift erreichbar sein.
- Alle Wege und Räume im und ums Haus müssen mit einem Rollator oder mit einem Rollstuhl zugänglich sein.
- Die Abmessungen von Türen, Bad, Küche, Lift und Balkon sollten die üblichen Minimalanforderungen für barrierefreie Bauten erfüllen.

Erbe frühzeitig regeln – Streitigkeiten vermeiden

Wünschen Sie sich, dass eines Ihrer Kinder in Zukunft das Eigenheim übernimmt? Je früher Sie dies regeln, desto besser. Besonders dann, wenn Sie mehr als ein Kind haben. Häufig streiten sich die Kinder um das Haus oder die Wohnung. Oder das Kind, das die Immobilie übernehmen soll, kann seine Geschwister nicht auszahlen. Wenn eine Lösung gefunden ist, kann es sinnvoll sein, dass Sie die Immobilie schon zu Lebzeiten überschreiben und sich gleichzeitig das Wohnrecht auf Lebenszeit sichern. Weil aber kein Fall dem anderen gleicht und Faktoren wie Finanzen oder Steuern Einfluss haben, lohnt sich eine individuelle Beratung. Wir unterstützen Sie gerne bei der Klärung dieser wichtigen Fragen.

Behalten oder verkaufen – neue Chancen entdecken

Es ist nicht einfach, sich zum Verkauf des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung zu entschliessen. Mit Ihrem Zuhause sind viele Emotionen verbunden: Sie haben jahrzehntelang darin gelebt, Ihre Kinder sind hier aufgewachsen, und die Aussicht auf Veränderungen kann etwas Bedrohliches haben.

Andererseits verändern sich Ihre Bedürfnisse und Gegebenheiten: Sie sind möglicherweise nicht mehr so mobil wie früher, das Treppensteigen in der Maisonette fällt immer schwerer, oder die Gartenarbeit ist mehr Last als Lust. Erstellen Sie eine Liste mit allen Argumenten, die für oder gegen einen Verkauf Ihres Eigenheims sprechen. Fragen Sie sich: «Was gewinne ich?», statt: «Was verliere ich?» Gut möglich, dass Sie herausfinden, dass der Verkauf befreiend wirkt: Sie können mehr Zeit, Unabhängigkeit und Freiheit gewinnen.



Verkaufen Sie Ihr Haus mit Köpfchen

Möchten Sie Ihr Eigenheim verkaufen? Unsere Verkaufsexperten wissen, dass der erste Eindruck Ihrer Immobilie entscheidend für einen erfolgreichen Verkauf ist. Informationen rund um den Verkauf finden Sie unter zkb.ch/immobilienverkauf, oder kontaktieren Sie Ihren Kundenbetreuer.



Tragbarkeit im Alter

Auch im Alter finanzieren wir Ihr Eigenheim gerne! Das Einkommen nach der Pensionierung ist in der Regel deutlich tiefer als in den Jahren davor. In den meisten Fällen führen Amortisationen bis zur Pensionierung zu einer tieferen Belehnungshöhe. Die Betrachtung der Belehnungshöhe wird daher wichtiger als die Tragbarkeit. Trotzdem sollte nicht übermäßig amortisiert und somit zu viel Kapital im Eigenheim gebunden werden. Um die passende Finanzierung für die Zeit nach der Pensionierung zu planen und die Weichen rechtzeitig zu stellen, lohnt es sich, frühzeitig mit Ihrem Kundenbetreuer über dieses Thema zu sprechen.



Unser Versprechen an Sie – die lebenslange Zusage

Personen im Rentenalter sind und bleiben für uns eine wichtige und geschätzte Kundschaft. Unsere Kundenberater sind auch nach der Pensionierung jederzeit gerne für Sie da. Unseren treuen Kunden, die allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Hypothek stets nachgekommen sind und diese bereits auf mindestens zwei Drittel des Liegenschaftswerts reduziert haben, sichern wir die Weiterführung der Hypothek auch nach der Pensionierung und trotz geringerem Einkommen zu. Als verlässliche Partnerin in allen Lebenssituationen bestätigen wir Ihnen das bei Bedarf auch gerne schriftlich.



Jetzt kontaktieren.

Privatkunden
Firmenkunden

Telefon 0844 843 823
Telefon 0844 850 830
Sie erreichen Ihre Kundenbetreuerin
oder Ihren Kundenbetreuer von
Montag bis Freitag, 08.00 – 18.00 Uhr.

Filialen

Wir sind lokal verankert und mit dem
dichtesten Filialnetz im Kanton Zürich
immer in Ihrer Nähe. Finden Sie Ihre
nächste Filiale unter zkb.ch/filialen.



Beratungsgespräch

Das Beratungsgespräch mit uns zahlt sich für Sie aus. Wir beraten Sie ganzheitlich und kompetent. Gerne machen wir Sie mit den Bausteinen einer soliden Finanzierung vertraut und unterstützen Sie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



