



# Eigenheim- finanzierung

Vorbereitung auf Ihr  
Finanzierungsgespräch.

zlb.ch

# Benötigtes Eigenkapital

Als Basis dient der durch die Bank oder einen unabhängigen Experten geschätzte **Marktwert**. Häufig entspricht der Marktwert dem Kaufpreis oder dem Ertragswert. Das notwendige Eigenkapital beträgt **mindestens 20 %** des Marktwerts.

## Das Eigenkapital kann folgendermassen erbracht werden:

- Bar-/ oder Bankguthaben
- Vorbezug oder Verpfändung von Mitteln der beruflichen Vorsorge (grundsätzlich höchstens 50 % des Eigenkapitals)
- Vorbezug oder Verpfändung von Mitteln der privaten Vorsorge (aus Säule 3a und 3b)
- Private Darlehen (Eltern, Verwandte usw.)
- Erbvorbezug

## Tragbarkeit

### Was sollten Sie beachten?

Die Kosten sollten sich auch langfristig in einem finanziell tragbaren Rahmen bewegen.

Sämtliche Hypothekarzinsen, Amortisationsraten sowie die Unterhalts- und Nebenkosten sollten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen. Berücksichtigen Sie bei Ihren Berechnungen auch alle übrigen fixen Ausgaben (z.B. übrige Kreditzinsen, Leasingraten, Alimentenzahlungen usw.).

### Berechnungsmodell der Zürcher Landbank

Da sich die Hypothekarzinsen nach den jeweiligen Marktzinsen richten und dementsprechend steigen und sinken können, berechnen wir die Tragbarkeit derzeit mit einem *fixen Zinssatz von 5%*.

## Vorbereitung Finanzierungsgespräch

Diese Checkliste hilft Ihnen bei der Vorbereitung Ihres Finanzierungsgesprächs. Je mehr Unterlagen Sie zur Besprechung bereits mitbringen können, desto besser können wir auf Ihre Bedürfnisse eingehen.

### Bei allen Objekten

- Situationsplan
- Grundbuchauszug und Kaufvertrag (evtl. Kaufvertragsentwurf) mit aktuellem Grundstück-beschrieb und Angaben über Pfandrechte
- Aktuelle Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung und/oder Verkehrswertschätzung eines Architekten
- Baupläne (Grundriss, Ansicht, Schnitt)
- Liegenschaften-Fotos

### Zusätzlich bei Neubauten bzw. bei Umbauten und Renovationen

- Kostenvoranschlag
- Kubische Berechnung SIA
- Baubeschrieb
- Bauzeitversicherung und Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Baubewilligung
- Generalunternehmer- oder Werkvertrag (falls ein Generalunternehmer beauftragt wurde)
- Handwerkerverzeichnis
- Bauabrechnung

### Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

- Kaufpreisliste
- Nettowohnflächen-Berechnung
- Stockwerkeigentumsbegründungs-Vertrag mit Wertquotenaufteilung (allenfalls Entwurf)
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- GV – Nachweis Gesamtliegenschaft

### Zusätzlich bei Objekten im Baurecht

- Baurechtsvertrag (allenfalls Entwurf)

### Zusätzlich bei Mehrfamilienhäusern

- Aktueller Mieterspiegel oder budgetierte Mietzinsen bei Neubauten
- Kopie Mietverträge/Pachtvertrag

### Zusätzlich bei landwirtschaftlichen Liegenschaften

- Aktuelle Verfügung über die Belastungsgrenze
- Ertragswertschätzung
- Landwirtschaftliche Betriebsbewertungs-Analyse

### Zu Ihrer eigenen Person

- Lohnausweis
- Kopie der aktuellen Steuererklärung und der letzten definitiven Steuerveranlagung
- Aktuelle Betreuungsauskunft
- Jahresrechnungen (Bilanz/Erfolgsrechnung) der letzten zwei Jahre sowie Budget für das Folgejahr (falls selbständigerwerbend oder juristische Person)
- Pensionskassen-Ausweis
- Vorbezugsantrag Pensionskassen- oder Säule 3a-Auszahlung
- Zusatzversicherung (Tod und Invalidität) bei Verpfändung Pensionskasse
- Nachweis Eigenkapital
- Police Lebens-/Todesfallrisiko-Versicherung

### Und sofern Sie neue Kundin bzw. neuer Kunde unserer Bank sind

- Pass, Identitätskarte oder Führerausweis
- Handelsregistrauszug

## Preisübersicht Finanzieren

Pensionskassengelder	
– Bezug und Verpfändung für Liegenschaftenerwerb	CHF 300.–
– Bezug für Hypotheken-Amortisation	CHF 200.–
Vorsorgegelder Säule 3a	
– Bezug	CHF 100.–
Verlängerung/Umwandlung	
– Umwandlung von variablen in feste Hypothekendarlehen	CHF 250.–
– Verlängerung/Umwandlung von festen Hypothekendarlehen	CHF 200.–
Grundpfandtitel / Zusatzsicherheiten	
– Auslieferung / Übertragung	CHF 100.–
Mahnungen	
– 1. Mahnung	CHF 20.–
– 2. Mahnung	CHF 30.–
Ablösung	
– Durch ein anderes Finanzinstitut	CHF 500.–



## Amortisation

### Eckdaten

- Amortisationsbetrag: Der zwei Drittel des Marktwerts übersteigende Darlehensanteil
- Zeitrahmen: Längstens innert 15 Jahren, jedoch spätestens bis zur Pensionierung
- Zahlungsart: Direkt auf das Hypothekarkonto oder Indirekt durch Einzahlung auf ein PRIVOR-Vorsorgekonto (Säule 3a)

### Direkte oder indirekte Amortisation?

Bei der *direkten Amortisation* zahlen Sie regelmässig einen gleich bleibenden Betrag zurück. Dadurch wird mit jeder Einzahlung der Darlehensbetrag und damit die Zinsbelastung reduziert.

Bei der *indirekten Amortisation* bleiben der Darlehensbetrag und die Zinsbelastung (bei gleich bleibenden Zinssätzen) unverändert. Sie sparen die mit der Bank vereinbarten Amortisationsraten auf einem verpfändeten PRIVOR-Vorsorgekonto (Säule 3a) an. Spätestens bei Ihrer Pensionierung wird dieses Guthaben zur Rückzahlung des Darlehens verwendet.

## Auswahl des Finanzierungsmodells

### Was gilt es zu beachten?

- Generell gilt: Je kürzer die Laufzeit, desto tiefer der Zinssatz.
- Kurzfristige Zinssätze sind stärkeren Schwankungen unterworfen als mittel- und langfristige Zinssätze.
- Wie sehen das aktuelle Zinsumfeld, das derzeitige Zinsniveau und die zukünftigen Zinserwartungen aus?

### Vorgehen

Das passende Modell wird durch Ihre individuellen Bedürfnisse und das aktuelle Zinsumfeld bestimmt. Wägen Sie beim Festlegen der Finanzierungsstrategie die zu tragenden Zinskosten gegen das Risiko eines Zinsanstiegs ab.

Wir erarbeiten gerne mit Ihnen zusammen eine für Sie massgeschneiderte Eigenheimfinanzierung.

## Haben Sie Fragen?

Gerne geben wir Ihnen Antwort und freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen.

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater erreichen Sie unter:  
[finanzieren@zlb.ch](mailto:finanzieren@zlb.ch)  
 +41 52 368 58 58