Finanzieren

Wohneigentumsfinanzierung
Lombardkredit
Firmenkredit
Gebühren

BANK ZIMMERBERG
seit 1820

Finanzieren

Die Bank Zimmerberg

Die Bank Zimmerberg 5
Die Finanzierungsberatung 7

Die Wohneigentumsfinanzierung

Das Wunschobjekt und Sie 8
Der Finanzierungsbedarf 9
Die Tragbarkeit 10
Das Finanzierungsprofil – so individuell wie Sie 11
Die Hypothekarmodelle 12
Der Baukredit 13
Der Vorbezug oder die Verpfändung 14
Die Amortisation 15
Die Einkommens- und die Vermögenssteuer 16
Die Renovation lohnt sich 17
Die Risiken absichern 18
Die Verträge 19

Der Lombardkredit 21

Der Firmenkredit 23

Die Kosten und Gebühren 25

Das Glossar 26

Erhältliche Checklisten

Unterlagen für den Finanzierungsantrag
Budgetvorlage

Die Bank für sichere Werte.

Die Bank Zimmerberg.

In der über 200-jährigen Geschichte unserer Bank hat das Kreditgeschäft schon immer eine zentrale Rolle gespielt. Die Kreditvergabe zur Finanzierung von privaten oder geschäftlichen Vorhaben war und ist unser Kerngeschäft. Dies ist der Grund, warum wir in der Region bis heute tief verwurzelt sind und uns einen Namen als verlässliche und kompetente Partnerin schaffen konnten.

Professionelle Beratung hat bei der Bank Zimmerberg höchste Priorität. Das heisst, dass wir unseren Kunden im Gespräch gut zuhören, die Wünsche vollständig erfassen und genau diese nach Möglichkeit umsetzen.

Eine verlässliche Partnerin

- Wir legen Wert darauf, eine übersichtliche und verständliche Palette an verschiedenen Kreditmodellen zu offerieren, und setzen stets auf risikogerechte und faire Konditionen.
- Unsere überschaubare Organisation erlaubt es uns, persönlich und individuell auf Ihre Wünsche einzugehen und Ihre Bedürfnisse rasch und unkompliziert in die Tat umzusetzen.
- Unsere Finanzierungsberatung basiert auf einem strukturierten Ablauf und grösstmöglicher Nachvollziehbarkeit für Sie als Kunden.
- Nebst den Finanzierungslösungen bieten wir viele weitere Dienstleistungen an, zum Beispiel im Bereich Anlagen oder Vorsorge- und Pensionierungsplanung. Alle diese Dienstleistungen stehen in einem direkten Zusammenhang und werden im Rahmen unserer «Beratung A – Z» berücksichtigt.

Beratung A – Z

Besonders der Erwerb von Wohneigentum ist ein Entscheid, der Ihre finanzielle Situation nachhaltig verändert und zusätzliche Aspekte aus dem Steuer- und Erbrecht aufwirft und Einfluss auf Ihre Vorsorgesituation haben kann. Es ist uns deshalb ein besonderes Anliegen, Sie mit einer kompetenten und umsichtigen Beratung zu unterstützen. Dieser ganzheitliche Ansatz macht die Bank Zimmerberg für Sie zu einer starken Finanzpartnerin.

Die Bank für Finanzierungen.

Die Finanzierungsberatung.

Wenn Sie eine Hypothek zur Finanzierung Ihrer Liegenschaft oder einen Betriebskredit für Ihr Geschäft benötigen, entwickeln wir zusammen mit Ihnen eine massgeschneiderte Lösung. Mit unserer Erfahrung und unseren besonderen Kenntnissen des regionalen Marktes stehen wir Ihnen jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung.

Als mittelgrosse Regionalbank sind wir so organisiert, dass Ihre Bedürfnisse rasch und unkompliziert umgesetzt werden können. Die zeitnahe und flexible Realisierung Ihrer Anliegen steht für uns im Vordergrund.

In dieser Broschüre erfahren Sie das Wesentliche rund um das Thema Finanzierung. Angefangen vom Finanzierungsbedarf über die verschiedenen Strategien bis hin zu den Gebühren.

Da jeder Finanzierungsbedarf einen individuellen Ansatz benötigt, freuen wir uns, mit Ihnen zusammen die beste Lösung für Sie zu entwickeln.

Ablauf einer Finanzierungsberatung und Prozess

Das Wunschobjekt und Sie.

Sie und Ihr Wunschobjekt sind für eine Finanzierung zentral. Von Interesse für eine erste Beurteilung sind bei der Liegenschaft in erster Linie die Art der Finanzierung (Bau oder Kauf), die Lage, die vorgesehene Nutzung (privat oder gewerblich) und der Preis bzw. Verkehrswert.

Fragen an den Kreditnehmer

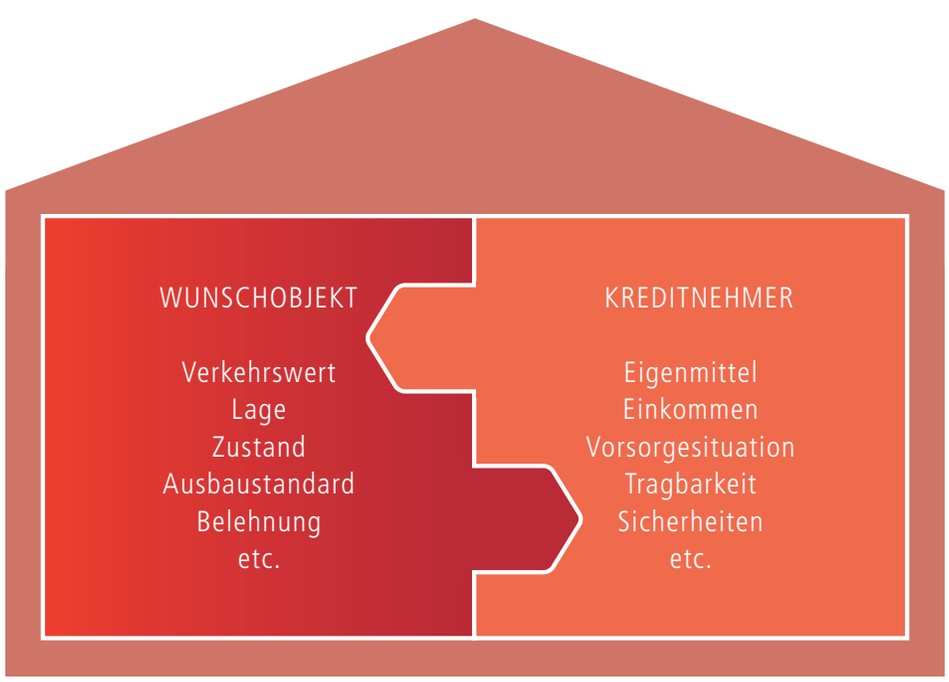
Neben der Liegenschaft stehen Sie als Kreditnehmer im Zentrum. Um eine massgeschneiderte Lösung zu erarbeiten, sind folgende Fragen von Wichtigkeit.

- Sind es mehrere Kreditnehmer?
- Wie sieht die aktuelle familiäre, berufliche und finanzielle Situation aus?
- Welcher Finanzierungsbedarf besteht und wie sieht der Zeitplan für die Umsetzung der Finanzierung aus?

Mit diesen Antworten auf diese und weitere Fragen sind wir in der Lage, Ihre Finanzierung zu planen und in Angriff zu nehmen.

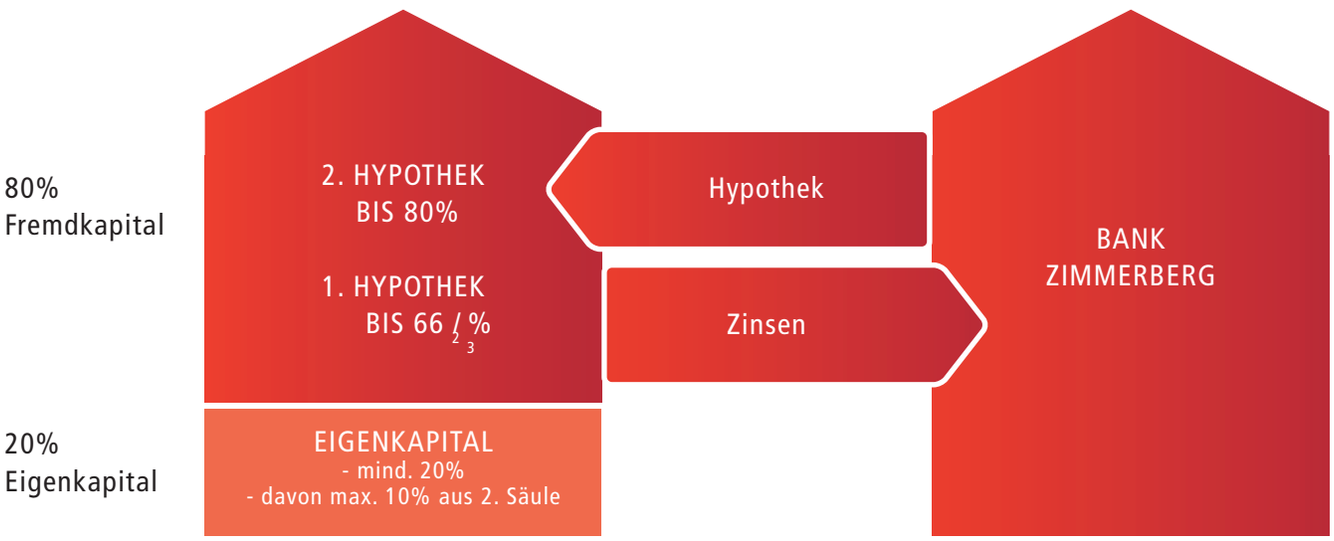
Sie und Ihr Wunschobjekt werden von uns stets gemeinsam betrachtet. Sei es in der Beratung oder in der Kreditprüfung. Sollten Sie Liegenschaften suchen und evaluieren, stellen wir Ihnen unsere langjährige Erfahrung gerne zur Verfügung. Zum Beispiel bei einer ersten Grobbeurteilung von Lage, Preis und Qualität der von Ihnen ins Auge gefassten Immobilie.

Liegenschaft und Kreditnehmer in der einheitlichen Betrachtung



Der Finanzierungsbedarf.

Als Erstes ermitteln wir den benötigten Kapitalbedarf für die Finanzierung Ihres Eigenheims.
Die Ausgangsbasis sind der Verkehrswert beim Kauf respektive die Anlagekosten beim Bau.
In der Regel müssen mindestens 20% als Eigenkapital eingebracht werden.

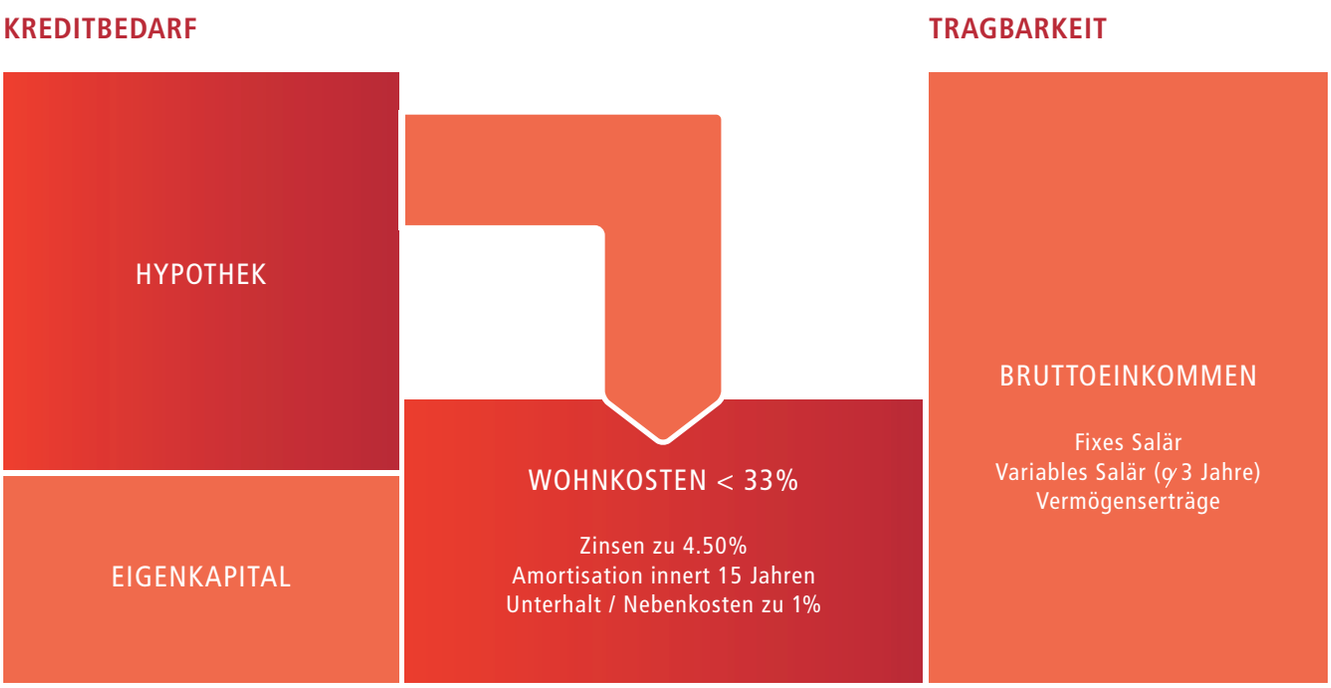


Die Bank erhält als Sicherheit das Grundpfandrecht an der zu finanzierenden Liegenschaft. Selbstverständlich können auch andere Vermögenswerte als Sicherheit hinterlegt werden. Dazu gehören unter anderem Wertschriftendepots oder Lebensversicherungen.

Die weiteren Möglichkeiten der Finanzierung, wie zum Beispiel über die gesetzliche Wohneigentumsförderung, die Verwendung von Vorsorgeguthaben aus der 2. Säule oder der gebundenen privaten Vorsorge, Säule 3a, zeigen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch auf.

Die Tragbarkeit.

Die Schweiz hat aus der letzten Immobilienkrise gelernt und darf im Unterschied zu vielen anderen Ländern auf einen überdurchschnittlich robusten und attraktiven Immobilienmarkt der letzten 20 Jahre zurückblicken. Dieser Umstand ist in erster Linie den konsequent angewandten Richtlinien in Bezug auf die Tragbarkeit zu verdanken. Demzufolge ist die Tragbarkeit dann erfüllt, wenn die gesamten mit der Liegenschaft verbundenen Kosten den Anteil von einem Drittel am nachhaltig verfügbaren Bruttoeinkommen nicht übersteigen. Diese Praxis hat sich bewährt und schon manchen Kreditnehmer vor unschönen Überraschungen bewahrt.



Dank unserer Erfahrung und Professionalität stellen wir sicher, dass die laufenden Zins-, Amortisations-, Unterhalts- und Nebenkosten für Sie als Kreditnehmer in sämtlichen Lebenssituationen tragbar sind.

Rechenbeispiel Tragbarkeit

Finanzierung		
Kaufpreis/Verkehrswert	CHF	1’000’000.–
Eigenkapital	CHF	200’000.–
1. Hypothek (bis 66 /%)	CHF	665’000.–
2. Hypothek (bis 80%)	CHF	135’000.–

Jährliche Kosten		
4.50% Zins auf 1. Hypothek und 2. Hypothek	CHF	36’000.–
Amortisation der 2. Hypothek innert 15 Jahren	CHF	9’000.–
Unterhalt/Nebenkosten (1% vom Verkehrswert)	CHF	10’000.–
Total kalkulatorische Kosten	CHF	55’000.–

Tragbarkeit		
Jahres-Bruttoeinkommen total	CHF	180’000.–
Belastung in % vom Einkommen		30.6%

Das Finanzierungsprofil – so individuell wie Sie.

Die geeignete Wahl der Hypothekarmodelle hängt einerseits von Ihrer Erwartung der Zinsentwicklung und andererseits von Ihrer Risikoneigung ab. Sie müssen abwägen zwischen dem Risiko von Zinsveränderungen und den zu tragenden Zinskosten.

Als Faustregel gilt Folgendes: je kürzer die Laufzeit, desto tiefer der Zinssatz. Orientiert sich die Hypothek am sich kurzfristig ändernden SARON-Zinssatz, ist mit stärkeren Zinsschwankungen zu rechnen als beispielsweise bei einer Festhypothek.

Damit Sie sich für das richtige Hypothekenmodell entscheiden können, erstellen wir ein Finanzierungsprofil. Dieses Profil hilft Ihnen, rasch und sicher die für Sie optimale Entscheidung zu fällen.
In diesem Prozess werden auch Überlegungen zu den Themen wie Vorsorge, Steuern, Kapitalanlagen oder Nachlass angestellt.

Wenn Sie an einer fundierten und professionellen Finanzierungsstrategie, die Ihren Bedürfnissen gerecht wird, interessiert sind, dann freuen wir uns, diese mit Ihnen zu realisieren.

Festlegung Ihres Finanzierungsprofils als Basis für die Hypothek

Individuelles Finanzierungsprofil	Stabil	Ausgewogen	Marktorientiert
Risikoneigung	Ich möchte grundsätzlich wissen, was ich zahle.	Mit moderat schwankenden Zinsen kann ich gut leben.	Ich akzeptiere auch stark schwankende Zinsen.
Finanzieller Spielraum	Ich kalkuliere vorsichtig.	Ich kann moderate Zinsschwankungen tragen.	Aufgrund meines Spielraumes kann ich auch starke Zinsschwankungen tragen.
Zinssatzerwartung	Ich erwarte steigende Zinsen.	Ich erwarte gleichbleibende Zinsen.	Ich erwarte sinkende Zinsen.
Interesse & Kenntnisse	Meine Markterfahrung ist eher gering, den Markt verfolge ich passiv.	Ich habe schon Hypotheken abgeschlossen. Den Markt verfolge ich passiv.	Hypotheken sind für mich nichts Neues. Ich verfolge den Markt aktiv.
Tendenziell geeignete Hypothek	**Mittel- bis langfristige Festhypothek**	**Mittelfristige Hypothek mit evtl. Ergänzung einer variablen Hypothek oder Geldmarkthypothek (SARON®)**	**Geldmarkthypothek (SARON®), variable Hypothek oder kurzfristige Festhypothek**

Die Hypothekarmodelle.

Die Bank Zimmerberg verfügt über verschiedene Hypothekarmodelle. Somit haben Sie die Möglichkeit, das Modell zu wählen, das Ihren Lebensumständen und Bedürfnissen entspricht.

Bei der **variablen Hypothek** sowie bei der **Geldmarkthypothek (SARON®)** orientiert sich der Zinssatz am Geld- und Kapitalmarkt und wird periodisch immer wieder angepasst. Bei sinkenden Zinsen wird der Zinsvorteil automatisch an Sie weitergegeben. Bei der variablen Hypothek profitieren Sie zusätzlich von flexiblen Rückzahlungsmöglichkeiten. Bei der Geldmarkthypothek (SARON®) können Sie jederzeit in ein anderes Hypothekarmodell wechseln. Auf diese Art und Weise kann das Risiko steigender Hypothekarzinsen abgesichert werden.

Die **Festhypothek** hat dagegen für die gesamte Laufzeit einen festgelegten Zinssatz. Sie ist für Sie die richtige Lösung, wenn Sie Schwankungen bei der Zinsbelastung möglichst vermeiden wollen. Ferner verschafft Sie Ihnen Budget- und Planungssicherheit.

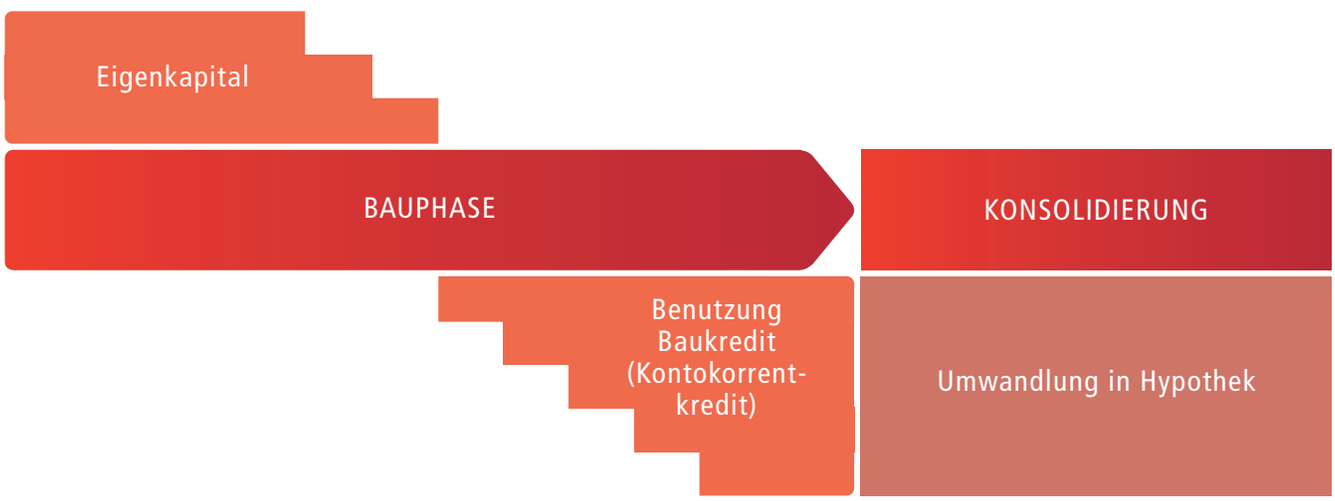
Bei der **Pauschalhypothek** handelt es sich um eine Festhypothek an Privatpersonen, die im Rentenalter sind. Dabei werden sämtliche während der Laufzeit anfallenden Zinsen in die Hypothek eingepackt und auf ein separates Sperrkonto überwiesen. So ist die Begleichung der Zinsen jederzeit sichergestellt und dadurch eine Hypothek auch an Personen mit tieferen Rentenleistungen ermöglicht. Die Pauschalhypothek darf maximal 65% des Liegenschaftswerts betragen. Dadurch sind keine Amortisationen notwendig. Der Wert der Liegenschaft muss jedoch mindestens CHF 1 Mio. betragen.

Modell	Laufzeit	Zinssatz	Mindestbetrag	Vorteil
Festhypothek Sie kennen die Zinsbelastung im Voraus.	2 – 10 Jahre	fest, über die gesamte Laufzeit	CHF 100’000.–	• keine Zinsschwankungen • sichere Ausgabenplanung • Reduktion Zinsrisiko bei verschiedenen Laufzeiten • vorteilhaft in niedrigem Zinsumfeld
Termin-Festhypothek Zinssatz heute fixieren, Hypothek später auszahlen.	2 – 10 Jahre max. 2 Jahre Vorlaufzeit	fest, über die gesamte (Vor-)Laufzeit	CHF 100’000.–	• Zins bis auf 2 Jahre im Voraus fixierbar • nützlich bei Erwartung steigender Zinsen
Variable Hypothek Sie sichern sich eine langfristig ausgewogene Zinsbelastung.	unbefristet	variabel, regelmässige Anpassung an Kapitalmarkt	–	• geglättete Zinsschwankungen • unbefristete Laufzeit • hohe Flexibilität
Geldmarkthypothek (SARON®) (3-Monats-Saron) Sie profitieren vom kurzfristigen Zinssatz.	3 – 5 Jahre	variabel, vierteljährliche Anpassung	CHF 100’000.–	• marktgerechter Zinssatz • Möglichkeit, das Modell zu wechseln • vorteilhaft bei konstant tiefen oder sinkenden Zinsen
Pauschalhypothek Sie kennen die Zinsbelastung im Voraus.	5 – 10 Jahre abschliessbar nach der Pensionierung	fest, über die gesamte Laufzeit	CHF 300’000.–	• Tragbarkeit ist auch bei tieferem Renteneinkommen garantiert • keine Zinsschwankungen • wegen max. Belehnung von 65% sind keine Amortisationen notwendig

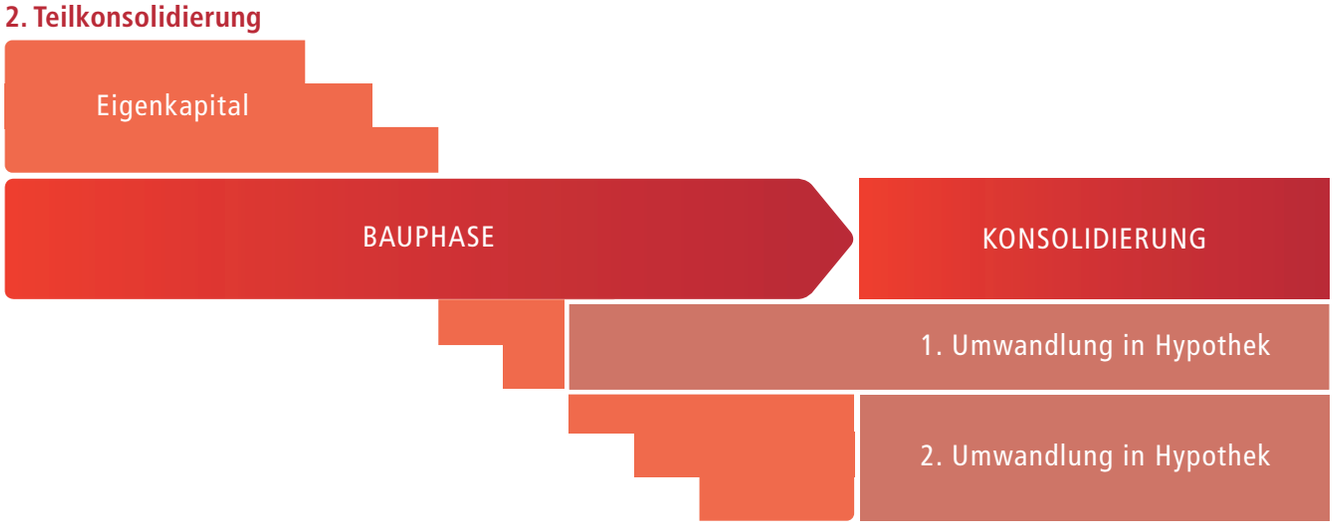
Der Baukredit.

Haben Sie sich für einen Bau oder Umbau einer Liegenschaft entschieden, benötigen Sie vor der eigentlichen Beanspruchung einer Hypothek meistens einen Baukredit. Die Belastung dieses Kredites richtet sich nach den tatsächlich verwendeten Beträgen und steigt mit dem Baufortschritt bis zur vereinbarten Limite. In der Regel werden dabei zuerst die eigenen
Mittel aufgebraucht. Als Bauherr haben Sie jederzeit Transparenz über die geleisteten Baukostenzahlungen. Nach Fertigstellung des Eigenheims hat der Baukredit seine Funktion erfüllt und wird in eine oder mehrere Hypotheken umgewandelt.

1. Konsolidierung nach Bauende



2. Teilkonsolidierung



Der Vorbezug oder die Verpfändung.

Vorsorgeguthaben dienen dazu, sich im Alter finanziell abzusichern. Da das Wohnen in den eigenen vier Wänden im Vergleich zur Miete eine finanzielle Entlastung darstellen kann, ist es legitim, die Altersvorsorge auch mit Wohneigentum abzusichern.

Zur Finanzierung eines Erwerbs, Baus oder Umbaus oder zur Rückzahlung eines Hypothekarbetrags können Sie Vorsorgegelder aus Ihrer Pensionskasse (2. Säule) oder aus der gebundenen privaten Vorsorge (Säule 3a) beziehen und als Eigenkapital verwenden oder verpfänden. Dies gilt allerdings nur für selbstbewohntes Wohneigentum.

Vorbezug von Pensionskassenkapital

Ein Vorbezug in bar bewirkt direkt eine Leistungskürzung im Vorsorgefall. Deshalb sollten die Lücken hinsichtlich Altersrente, Tod und Invalidität zu Ihrem Schutz geschlossen werden. Um den Schutz auch in Zukunft zu gewährleisten, gibt es verschiedene Möglichkeiten, die wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch gerne erläutern.

Vorbezug der Säule 3a

Analog zum Pensionskassenguthaben ist auch dieser Vorbezug (gebundene Selbstvorsorge) zur Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum möglich.

Verpfändung Ihres Pensionskassenguthabens

Bei einer Verpfändung, als Sicherheit an die Bank, verbleibt Ihr Guthaben in der Pensionskasse. Es verändern sich weder die versicherten Leistungen aus der Pensionskasse noch die Höhe von Hypothekarschuld und Zinslast. Dasselbe gilt für die **Verpfändung von Kapitalversicherungen (Säule 3a und 3b).**

Auswirkungen	Vorbezug	Verpfändung
Hypothekarhöhe	Die Höhe der Hypothek reduziert sich um den Vorbezug.	Die Höhe der Hypothek bleibt unverändert.
Vorsorgeleistungen im Alter	Geschmälerte Leistungen durch Vorbezug und Zinseszins-Effekt.	Die Höhe der Vorsorgeleistungen bleiben unverändert.
Vorsorgeleistungen bei Tod oder Erwerbsunfähigkeit	Leistungsprimat: unverändert Beitragsprimat: reduzierte Leistungen Die Pensionskasse ist verpflichtet, Ihnen eine Zusatzversicherung anzubieten.	Die Höhe der Vorsorgeleistungen bleiben unverändert.
Besteuerung	Der Vorbezug wird zu einem privilegierten Steuersatz versteuert, separat vom übrigen Einkommen.	Mehr steuerlich abzugsfähige Schuldzinsen durch höhere Hypothek.
Amortisation	Zusätzlich zur üblichen Amortisation auf $^2/_3$ des Belehnungswerts wird die nachhaltige Tragbarkeit im Alter geprüft.	Die Hypothek muss unabhängig von der Verpfändung auf $^2/_3$ des Belehnungswerts reduziert werden.

Die Amortisation.

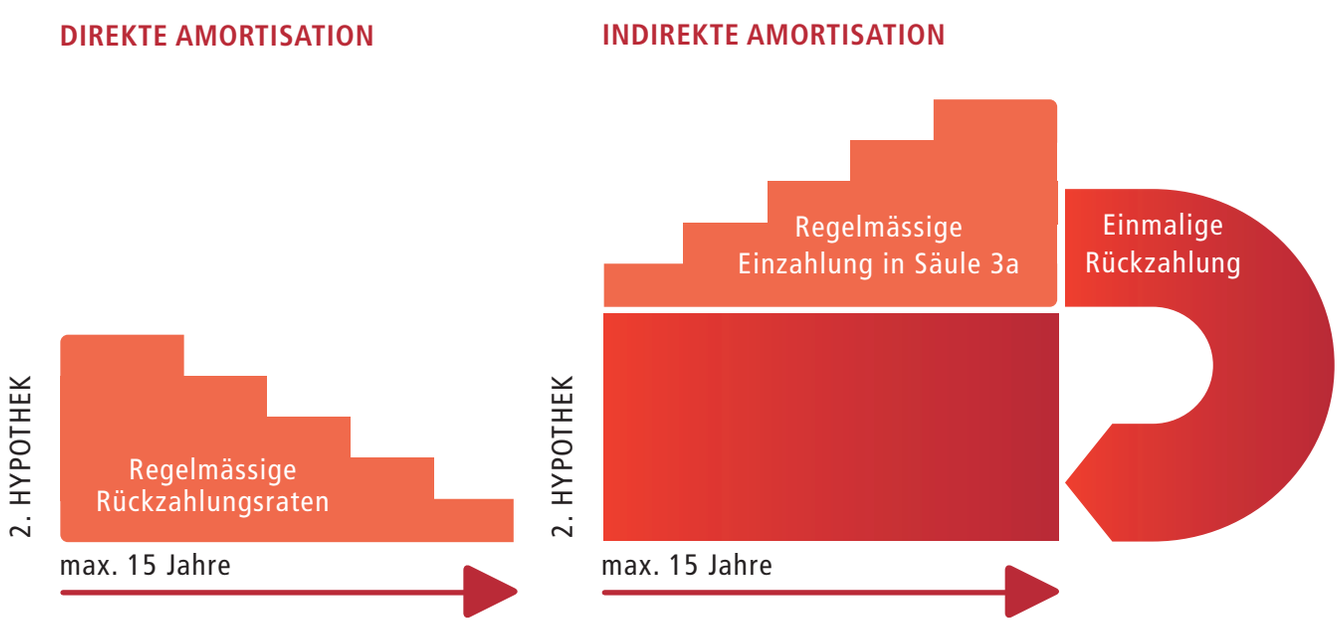
Die 2. Hypothek muss in regelmässigen Raten an die Bank zurückbezahlt werden. Gemäss den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung muss diese Hypothek über eine Laufzeit von maximal 15 Jahren zurückgeführt werden.

Die direkte Amortisation

Bei der direkten Amortisation zahlen Sie im Voraus festgelegte Rückzahlungsraten direkt an die Bank. Als Folge davon reduziert sich nach jeder Zahlung sowohl die Hypothekarschuld als auch der gesamte Zinsaufwand.

Die indirekte Amortisation

Bei der indirekten Amortisation haben Sie die Möglichkeit, Schuldbetrag, Schuldzinsen und die Steuerbelastung konstant zu halten und trotzdem in regelmässigen Raten zu amortisieren. Die Amortisationsrate zahlen Sie dabei nicht direkt an die Bank, sondern im Rahmen der gebundenen privaten Vorsorge, Säule 3a. Spätestens bei Ihrer Pensionierung wird dieses Guthaben zur Rückzahlung der 2. Hypothek fällig. Der **steuerliche Vorteil** bei der indirekten Amortisation liegt nicht nur im Abzug der vollen Hypothekarschuld und der gesamten Zinsen. Die Beitragszahlungen in die 3. Säule können bis zu einem gesetzlichen Maximalbetrag ebenfalls vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

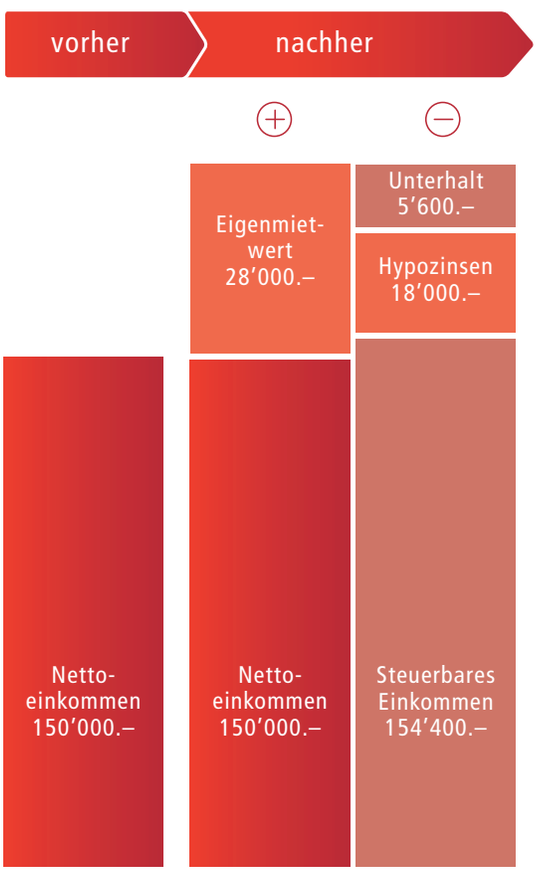


Die Einkommens- und die Vermögenssteuer.

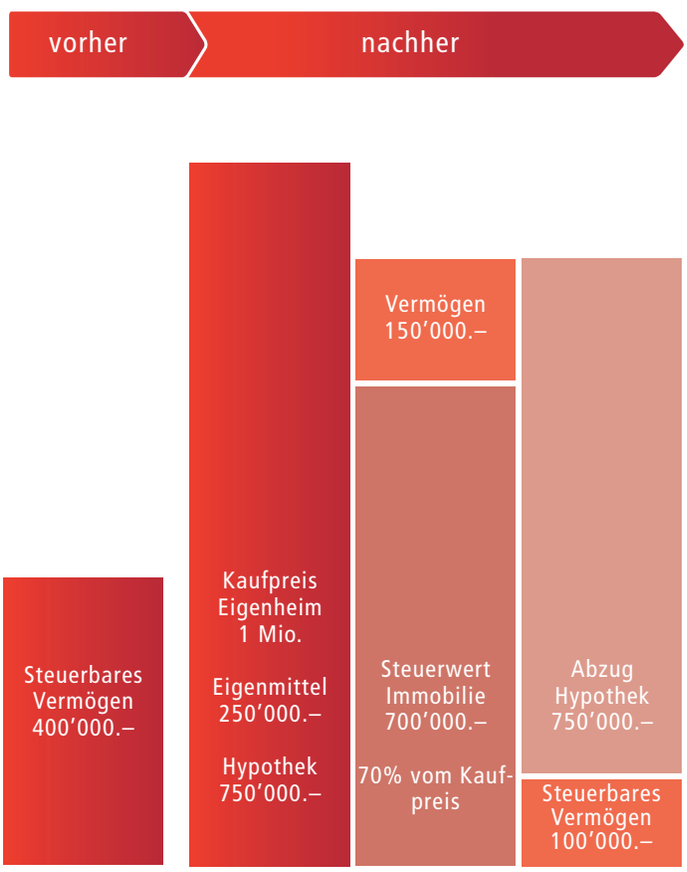
Die **Einkommenssteuer** wird durch einen Liegenschaftenkauf in zweierlei Hinsicht beeinflusst. Einerseits müssen Sie zusätzlich zum üblichen steuerbaren Einkommen den Eigenmietwert als fiktives Einkommen aus Wohneigentum versteuern. Andererseits können Sie die Hypothekarzinsen sowie den Unterhalt von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen.

Zudem müssen Sie Ihre Liegenschaft **als Vermögen versteuern.** Die Berechnungsgrundlage ist der amtlich ermittelte Steuerwert.

EINFLUSS AUF DIE EINKOMMENSSTEUER



EINFLUSS AUF DIE VERMÖGENSSTEUER



Grundstückgewinnsteuer

Diese fällt bei einem Verkauf der Liegenschaft an. Sie wird berechnet aus der Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis abzüglich der seit dem Kauf getätigten, wertvermehrenden Investitionen.

Die Renovation lohnt sich.

Immobilien gelten als wertbeständig. Dennoch altert jede Liegenschaft.
Werden Liegenschaften nicht sorgfältig unterhalten, so verlieren sie mit der Zeit an Wert.
Und die Erfahrung zeigt: Wer Unterhaltsarbeiten längere Zeit hinausschiebt, ist schlecht beraten; aus anfänglich kleinen Schäden werden grössere und die Kosten steigen überproportional. Jede Renovation ist folglich eine werterhaltende oder gar wertsteigernde Investition. Aus diesem Grund empfiehlt sich, den baulichen Zustand regelmässig zu überprüfen. Treten bedeutende Abnützungen oder Mängel zu Tage, so ist eine Renovation empfehlenswert. Eine Teilerneuerung sollte alle 10 bis 15 Jahre ins Auge gefasst werden, eine Gesamterneuerung alle 30 bis 40 Jahre.

Steuervorteile nutzen

Dienen Renovationen der Werterhaltung, können diese von den Steuern abgezogen werden. Der Abzug zahlt sich dann aus, wenn die Kosten für die Renovation höher sind als der in den meisten Kantonen zulässige jährliche Pauschalabzug. Zu den werterhaltenden respektive steuerabzugsfähigen Renovationen gehören in der Regel Maler- und Belagsarbeiten, Ersatzbeschaffung oder Reparatur von elektrischen Installationen wie z.B. Heizung, Waschmaschine oder Kühlschrank, schliesslich Fassaden- und Dachsanierung oder Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Um im konkreten Fall die abzugsfähigen Arbeiten zu bestimmen, empfiehlt sich vor der Ausführung eine Anfrage bei der Steuerbehörde. Die meisten Steuerverwaltungen stellen auch Merkblätter zur Verfügung, aus denen hervorgeht, welche Ausgaben von den Steuern abgezogen werden können.

Als Partner an Ihrer Seite

Wie werden Umbauten und Renovationen optimal finanziert? Als Faustregel gilt, dass kleinere Arbeiten wenn möglich aus eigenen Mitteln finanziert werden sollten. Bei grösseren Umbauten können Sie auf unsere Erfahrung zurückgreifen. Wir unterstützen Sie bei der finanziellen Planung Ihrer Vorhaben und evaluieren mit Ihnen die optimale Finanzierungsvariante.

Die Risiken absichern.

Der Bau oder Kauf einer Liegenschaft bringt verschiedene Risiken mit sich. Es lohnt sich, bereits bei der Planung daran zu denken.

Um sich zu schützen, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Einige wichtige im Überblick:

Die **Gebäudeversicherung** schützt das fertiggestellte Haus unter anderem gegen die finanziellen Folgen von Feuer-, Wasser- und Elementarschäden. Je nach Kanton ist diese Versicherung obligatorisch, teilweise obligatorisch oder freiwillig.

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) bietet eine umfassende Deckung bei Feuer-, Elementar- und Erdbebenschäden am Gebäude und ist obligatorisch. Schäden, die durch Wasser aus Wasserleitungsanlagen des versicherten Gebäudes entstehen, sind nicht durch die GVZ gedeckt.

Die **Gebäudehaftpflichtversicherung** schützt den Hausbesitzer vor unvorhergesehenen finanziellen Belastungen durch Ansprüche Dritter, die aufgrund von Personen- und Sachschäden entstehen können.

Die **Bauherrenhaftpflichtversicherung** schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Haftpflichtansprüchen (Sach- und Personenschaden), die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und während der Bauphase an den Bauherrn gestellt werden können.

Die **Bauwesenversicherung** ist eine Sachversicherung für Hoch- und Tiefbauten, die unvorhergesehene Schäden am noch nicht fertiggestellten Bauwerk deckt.

Die **Bauzeitversicherung** muss in gewissen Kantonen zusätzlich abgeschlossen werden. Diese deckt Schäden aus den Bereichen Brand, Erdbeben und Elementarereignisse während der Bauzeit. Weitere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Gebäudeversicherung oder beim Schweizerischen Sachversicherungsverband (SSV).

Zusätzlich zu diesen Versicherungen, die im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen, sollten Sie auch der **persönlichen Absicherung im Invaliditäts- oder Todesfall** genügend Beachtung schenken.

Eventuell haben Sie schon früher Versicherungen abgeschlossen und sind an einer umfassenden Überprüfung interessiert. Wir bieten Ihnen eine **professionelle Analyse Ihrer Risikovorsorge** im Falle von unfall- oder krankheitsbedingter Invalidität bzw. Tod.

Die Verträge.

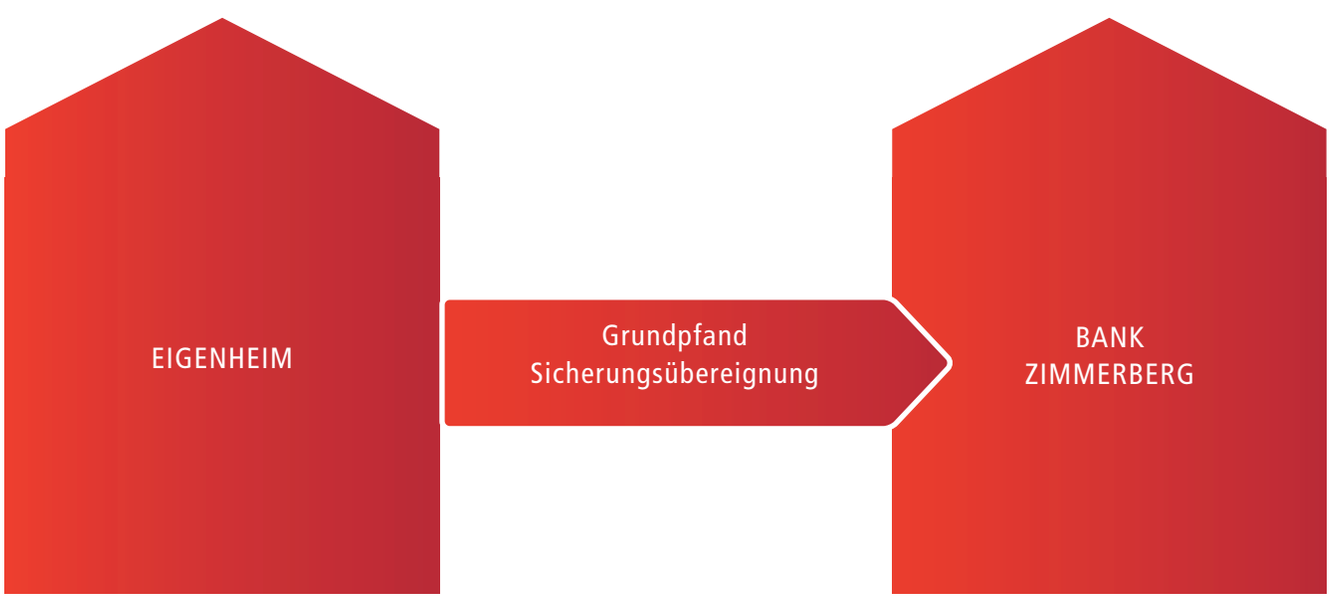
Im Laufe Ihrer Finanzierung haben Sie es mit mehreren Verträgen zu tun. Im Zusammenhang mit dem Kauf oder Bau Ihres Wunschobjektes können folgende Verträge anfallen.

- Der **Kaufvertrag** hält die Bedingungen für den Kauf fest: Kaufpreis, Objektbeschreibung, Zahlungsmodus, Eigentumsübertragung, Aufteilung der gemeinsamen Kosten, Regelung betreffend Grundstückgewinnsteuer u.a.
- Der **Werkvertrag** regelt die Leistungen, die Sie als Bauherr von einem Unternehmen bestellen. Leistung, Termine und Garantievereinbarungen werden detailliert beschrieben.
- Wenn Sie ein Gebäude nach eigenen Wünschen erstellen, sind Sie von A – Z in die Planung integriert und stehen in direktem Auftragsverhältnis mit den Handwerkern. Trotzdem benötigen Sie in der Regel die Hilfe eines Architekten, welcher den Bau plant und koordiniert. Die Zusammenarbeit mit dem Archi tekten und die entstehenden Honorarkosten regeln Sie im **Architektenvertrag.**
- Lassen Sie Ihr Eigenheim von einem Generalunternehmer schlüsselfertig erstellen, schliessen Sie einen **Generalunternehmervertrag** ab. Dieser entspricht mehr oder weniger einem Werkvertrag mit Termin- und Kostengarantie. Wird auch das Bauland gestellt, entspricht der Vertrag einer Mischung aus Kauf- und Werkvertrag.

Die **Finanzierung** Ihres Wunschobjekts wird mittels Rahmenvertrag für Hypothekardarlehen und Sicherungsübereignung geregelt.

Im **Rahmenvertrag** sowie in der dazugehörigen Produktvereinbarung werden die wichtigsten Punkte der Hypothek wie Schuldbetrag, Rückzahlung, Zinssatz und Laufzeit geregelt.

Damit Sie die Differenz zwischen Kaufpreis oder Anschaffungskosten der Liegenschaft und den Eigenmitteln als Fremdkapital in Form einer Hypothek aufnehmen können, stellen Sie der Bank das Grund-pfandrecht für die zu finanzierende Liegenschaft als Sicherheit zur Verfügung. Dies wird mit der **Sicherungsübereignung** schriftlich vereinbart.



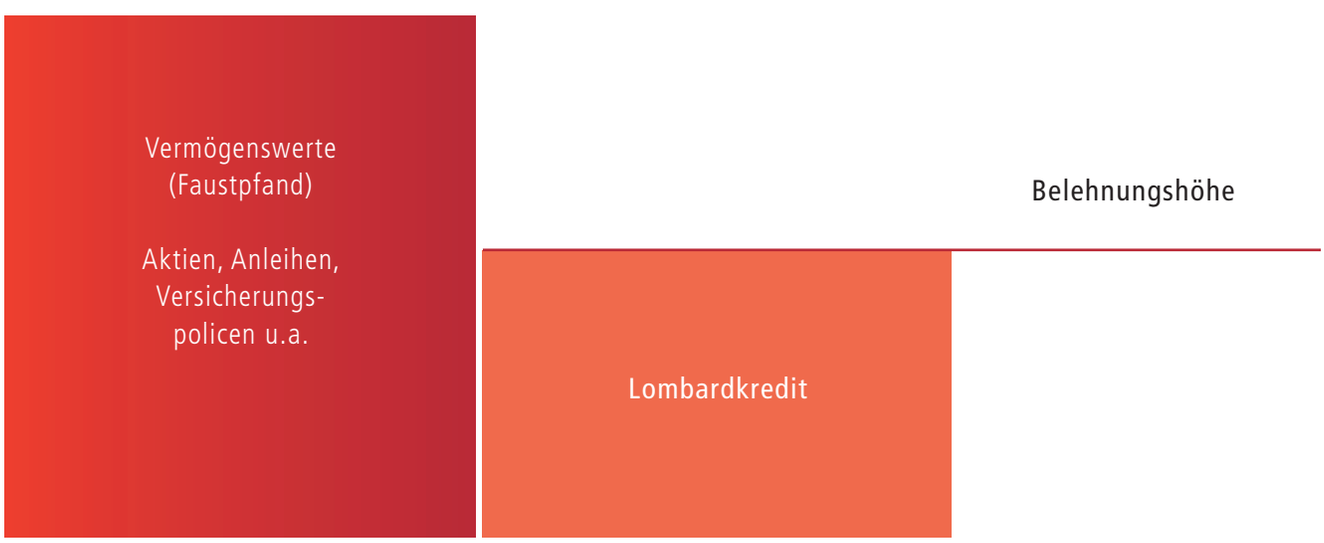
Die Bank für flexible Finanzierungen.

Der Lombardkredit.

Der **Lombardkredit** der Bank Zimmerberg bietet Ihnen die Möglichkeit, vorübergehend Liquidität zu beschaffen, ohne bestehendes Vermögen antasten zu müssen. Dieser Kredit wird durch die Verpfändung von Ihrem Wertschriftendepot sichergestellt. Er ist sehr kostengünstig und jederzeit flexibel einsetzbar. Je nach Art, Handelbarkeit und Währung wird jedes Anlageinstrument bis zu einem bestimmten Prozentsatz belehnt. Der Kredit kann bis zur maximalen Belehnungsgrenze ausgestellt werden.

Modell	Laufzeit	Zinssatz	Kreditbetrag	Kosten
Lombardkredit als Kontokorrent	variabel	variabel (regelmässige Anpassung am Kapitalmarkt)	flexibel (mind. CHF 50'000.–) limitiert bei max. Belehnungshöhe	Zinsaufwand + Kredit-kommission

Der für die Kreditlimite massgebende Belehnungswert verändert sich entsprechend den Wertschwankungen in Ihrem Wertschriftenportfolio. Sinkt der Belehnungswert unter die vereinbarte Maximallimite, können Sie einen Teil des Kredites zurückzahlen, zusätzliche Wertschriften hinterlegen oder Wertschriften verkaufen.

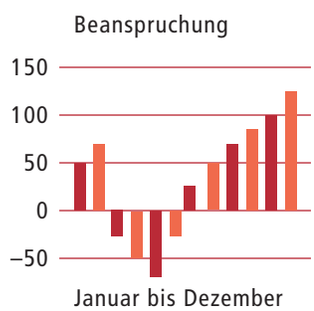


Die Bank für Unternehmer.

Der Firmenkredit.

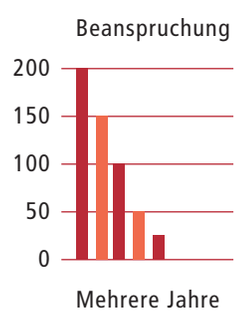
Mit dem **Betriebskredit** der Bank Zimmerberg bietet sich Ihnen die flexible Lösung für unregelmässige Finanzierungsbedürfnisse sowie die Überbrückung saisonaler Liquiditätsschwankungen in Ihrem Unternehmen. Eine ausreichende Liquiditätsreserve ermöglicht es Ihnen, Chancen dann wahrzunehmen, wenn sie sich bieten.

Kontokorrent	
Laufzeit	unbefristet
Zinssatz	variabel, auf der effektiven Beanspruchung
Kreditkommission	0.25% pro Quartal, berechnet auf dem höchsten Sollsaldo
Mindestbetrag	CHF 50'000.–
Beanspruchung	im Rahmen der vereinbarten Kontokorrentlimite jederzeit frei verfügbar
Sicherstellung	blanko oder gedeckt (Schuldbriefe, Debitorenzession, Konto- oder Wertschriftenguthaben, Bürgschaften etc.)



Der **Investitionskredit** der Bank Zimmerberg deckt Ihren mittel- bis langfristigen Finanzbedarf ab. Er bezweckt die Finanzierung von Anlagen, Maschinen und Einrichtungen oder steht auch für Geschäftserweiterungen zur Verfügung.

Darlehen	
Laufzeit	2 – 5 Jahre
Zinssatz	fest für die gesamte Laufzeit
Kreditkommission	keine
Mindestbetrag	CHF 100'000.–
Amortisation	Rückzahlung des gesamten Darlehens mittels regelmässiger Raten
Sicherstellung	nur auf gedeckter Basis (Schuldbriefe, Bürgschaften, Wertschriften, Rückkaufswerte von Lebensversicherungen etc.)



Benötigen Sie eine **Bürgschaft** oder eine **Garantie?** Wir treten in Ihrem Auftrag als Bürgin oder Garantin für eine Forderung oder die Erfüllung einer Leistung ein. Dabei verpflichten wir uns, einen im Voraus vereinbarten Maximalbetrag zu bezahlen, falls bestimmte vertragliche Vereinbarungen nach Ansicht des Begünstigten nicht eingehalten wurden.

Bankgarantie	Bankbürgschaft
Im Rahmen einer Garantie verpflichten wir uns als Garantin gegenüber Ihrem Geschäftspartner.	Mit einer Bürgschaft verbürgen wir uns gegenüber Ihren Kunden für Forderungen an Sie oder Leistungen von Ihnen.
Wir können keine Einsprache gegen Ihre Schuld oder Verpflichtung erheben.	Die Forderung wird nur bezahlt, falls sie zu Recht besteht.

Die Bank für Transparenz.

Die Kosten und Gebühren.

KREDITGESCHÄFT BANK ZIMMERBERG

Finanzierungsofferten	Hypotheken Firmenkredit, Baukredit	gratis mind. CHF 1'000.-
Finanzierungsbestätigung		CHF 250.– pro Bestätigung
Zahlungsversprechen	ohne Ausleihungen	CHF 250.– pro Zahlungsversprechen
Vertragserneuerungen		CHF 250.– pro Vertrag
Ablösung Hypothek durch Dritte		CHF 500.– pro Hypothek
Kreditführungsgebühren	Kontokorrent (ohne beanspruchte Limite) Kleinhypotheken (bis CHF 50'000.–)	CHF 500.– Bereitstellungskommission p.a. CHF 500.– p.a.
Gläubigerwechsel bei Registerschuld-briefen		CHF 50.– pro Schuldbrief, mind. CHF 100.– + Fremdspesen
Garantien & Bürgschaften	Kurant gedeckt Blanko / unkurant gedeckt	0.25% p.Q., mind. CHF 100.– p.Q. 0.50% p.Q., mind. CHF 100.– p.Q.
Mahnungen von Kontoüberzügen, Hypothekar- und Darlehenszinsen sowie Amortisation		CHF 30.– pro Mahnung
Mahnung von Prämien bei verpfändeten Policen		CHF 50.– pro Mahnung + Fremdspesen
Pfandentlassung aus Baukredit während der Bauphase		CHF 250.– pro Pfandentlassung
Baukreditbestätigungen, dass Gelder im Rahmen des Baufortschritts verwen-det werden		nach individueller Vereinbarung, mind. CHF 2'500.–
Spezielle Aufwendungen		nach individueller Vereinbarung

NOTARIATS- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN (KANTON ZÜRICH)

Gebührenposten	**Anteil**	**Kosten** Beispiel Kaufpreis CHF 800'000.– Schuldbrief CHF 500'000.–
Notarielle Beurkundung des Kaufvertrags	0.1% des Kaufvertrags	CHF 800.–
Grundbucheintrag	0.1% des Kaufpreises	CHF 800.–
Zwischentotal Kaufvertrag	Die Gebühren und Auslagen des Notariates und des Grundbuchamtes werden von den Parteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt.	CHF 1'600.– (davon ½) **CHF 800.–**
Schuldbrieferrichtung oder -erhöhung		
Notarielle Gebühren	0.1% der Pfandsumme	CHF 500.–
Grundbuchamtliche Gebühren	0.1% der Pfandsumme	CHF 500.–
Ausstellung des Schuldbriefes	Register-Schuldbrief: keine Gebühren Papier-Schuldbrief: 50.– pro Grundstück	CHF 0.–
Total		**CHF 1'800.–**

KOSTEN FÜR WERTERMITTLUNG

Schätzung der Liegenschaft	je nach Objektgrösse und -komplexität i.d.R. zwischen CHF 500.– und 1'500.–

VERSICHERUNGSKOSTEN

Gebäudeversicherung (Neuwertdeckung bei Elementarschäden)	0.032% des Gebäudeversicherungswerts
Bauherrenhaftpflichtversicherung	0.1 – 0.2% der Bausumme
Bauwesenversicherung	1 – 1.5% der Bausumme

Das Glossar.

1. Hypothek
Hypothekarschuld bzw. Belehnung, die 2/3 des Verkehrswerts der Liegenschaft nicht übersteigt.

2. Hypothek
Anteil der Hypothekarschuld bzw. Belehnung, die 2/3 des Verkehrswerts der Liegenschaft übersteigt.

2. Säule
Berufliche Vorsorge (Pensionskassen- oder Freizügigkeitsguthaben), die im Rahmen des Bundesgesetzes obligatorisch zu versichern ist und zusätzlich zur AHV (1. Säule) die Fortsetzung des Lebensstandards sichern soll. Bei selbstbewohntem Wohneigentum sind diese Vorsorgeguthaben als Eigenmittel zur Finanzierung verwendbar.

3. Säule
Freiwillige Vorsorge, bestehend aus gebundener (Säule 3a) und freier Vorsorge (Säule 3b).
Diese Vorsorgeguthaben können entweder in Form von Bankguthaben (z.B. PRIVOR-Konto der Bank Zimmerberg) oder Versicherungsverträgen angespart werden und zur Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum verwendet werden.

Amortisation
Rückzahlung der 2. Hypothek in Raten innert 15 Jahren.
- Direkte Amortisation: Rückzahlung der 2. Hypothek erfolgt direkt an die Bank.
- Indirekte Amortisation: Rückzahlung der 2. Hypothek mittels Beiträgen in die Säule 3a (nur für selbstbewohntes Wohneigentum)

Architektenvertrag
Regelt die Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Architekt bezüglich Leistung und Honorar für die Planung und Koordination eines Bauprojekts.

Bauhandwerkerpfandrecht
Offene Bauhandwerkerrechnungen des Bauherrn bzw. Verkäufers, die der Handwerker innerhalb von drei Monaten nach Beendigung der Arbeiten mit einem Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch eintragen lassen kann.

Bauherrenhaftpflichtversicherung
Deckung während der Bauphase für die mittels gesetzlicher Haftpflichtbestimmung erhobenen Ansprüche aus Personen- und Sachschäden.

Baukredit
Kontokorrentkredit mit Grundpfandsicherheit, der zur Finanzierung eines Neu- oder Umbaus dient. Der Kreditnehmer kann dem Stand des Baufortschritts entsprechend darüber verfügen.

Baurecht
Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu erstellen und es gegen Entgelt eines Baurechtzinses als Eigentümer zu nutzen.

Bauwesenversicherung
Sachversicherung für Hoch- und Tiefbauten, die unvorhergesehene Schäden am noch nicht fertiggestellten Bauwerk deckt.

Bauzeitversicherung
Deckung der durch Brand, Erdbeben und Elementarereignisse verursachten Schäden während der Bauzeit.

Bauzonen
Aufteilung eines Gemeindegebiets in Kern-, Wohn-, Industrie- und Gewerbe-, Landwirtschafts- sowie Freihaltezone und übriges Gemeindegebiet.

Belehnung
Verhältnis zwischen Hypothek und Verkehrswert bzw. Kaufpreis einer Liegenschaft in Prozenten.

Bruttoeinkommen
Einkommen vor Abzug der Sozialabgaben.

Dienstbarkeit
Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (z.B. Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstücks (z.B. Wegrecht).

Eigenkapital
Kapital des Kreditnehmers an den Kaufpreis der Liegenschaft: in der Regel 20% des Verkehrswerts oder Kaufpreises, mindestens 10% ohne Guthaben aus der 2. Säule. Eigenkapital kann sich aus Spar- und Wertschriftenguthaben, Vorsorgegeldern 2. und 3. Säule, Lebensversicherungen mit Rückkaufswerten oder Erbvorzügen zusammensetzen.

Eigenmietwert
Amtlich festgelegter Mietwert des vom Besitzer selbst bewohnten Wohneigentums, welcher zum steuerbaren Einkommen hinzugezählt wird.

Eigentumsformen
Je nach Eigentumsform ändert sich die Rechtslage für den oder die Eigentümer.
- Alleineigentum: Objekt steht einer Person allein als Eigentum zu.
- Gesamteigentum: Objekt ist im Besitz einer Gemeinschaft bzw. mehrerer Eigentümer (z.B. Erbengemeinschaften). Über das Objekt kann nur gemeinsam, mit Zustimmung aller Berechtigten, verfügt werden.
- Miteigentum: Mehrere Personen (z.B. Ehepaar) besitzen einen rechnerischen Wertanteil an einem Objekt. Das Objekt selbst ist nicht geteilt, sondern lediglich die Eigentumsbefugnisse und das Eigentumsrecht. Jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil rechtlich frei verfügen.
- Stockwerkeigentum; Sonderform des Miteigentums. Mit dem Kauf von Stockwerkeigentum erwirbt man einen Anteil am Grundstück und am ganzen Gebäude und erhält gleichzeitig das Sonderrecht, bestimmte Einheiten eines Gebäudes zu benutzen und innen auszubauen. Zu dieser Einheit gehören in sich geschlossene Wohnungen mit eigenem Zugang, aber auch Nebenräume wie Keller, Estrich und Garage.

Festhypothek
Hypothek mit fester Laufzeit und festem Zinssatz.

Forwardzuschlag
Zinszuschlag auf Zinssatz für eine Termin-Hypothek; Zins wird heute fixiert, wird jedoch erst ab einem bestimmten Datum in der Zukunft wirksam.

Gebäudehaftpflichtversicherung
Schützt den Hausbesitzer vor unvorhergesehenen finanziellen Belastungen durch Ansprüche Dritter, die aufgrund von Personen- und Sachschäden entstehen können.

Gebäudeversicherung
Deckung gegen die finanziellen Folgen von Feuer-, Elementar- und Erdbebenschäden.

Geldmarkthypothek (SARON®)
Hypothek, deren Zinssatz sich am SARON-Zinssatz orientiert und jeweils per Quartalsende angepasst wird.

Generalunternehmer
Unternehmer, der von einem Bauherrn einen Gesamtauftrag erhält und diesen selbst oder in Zusammenarbeit mit Subunternehmern ausführt.

Generalunternehmervertrag
Leistungsvereinbarung zwischen Bauherr und Generalunternehmer mit Termin- und Kostengarantie. Wird auch das Bauland gestellt, entspricht der Vertrag einer Mischung aus Kauf- und Werkvertrag.

Grundbuch
Vom Grundbuchamt geführtes öffentliches, amtliches Register, in dem alle Rechte und Lasten an Grundstücken mit genauer Lage, Nutzung, Eigentum, Belastung durch Hypotheken oder Rechte Dritter am Grundstück (Weg- oder Leitungsrecht usw.) eingetragen sind.

Grundbuchauszug
Enthält genaue Angaben zu einer Liegenschaft, zum Beispiel betreffend Eigentümer, Parzelle, Kaufdatum, Rechten und Pflichten.

Grundpfand
Pfandrecht an einem Grundstück (z.B. Schuldbrief).

Handänderung
Rechtsgültige Übertragung von Eigentum an Grundstücken.

Katasterplan
Vom Grundbuchgeometer nachgeführte Karte, auf der Parzellen, Gebäude, Strassen usw. verzeichnet sind.

Kaufvertrag
Hält die Bedingungen für den Kauf fest: Kaufpreis, Objektbeschreibung, Zahlungsmodus, Termin der Eigentumsübertragung, Aufteilung der gemeinsamen Kosten, Regelung betreffend Grundstückgewinnsteuer u.a.

Lombardkredit
Kredit, der gegen Verpfändung von Wertpapieren vergeben wird. Die maximale Kreditlimite entspricht der maximal möglichen Belehnung der Wertschriften, die wiederum von der Art, Handelbarkeit und Währung einer Kapitalanlage abhängig ist.

Steuerwert
Amtlich festgelegter Wert einer Liegenschaft gemäss kantonalem Steuergesetz. Der Steuerwert ist die Bemessungsgrundlage für die Vermögens-, Liegenschafts-, Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Stockwerkeigentümerreglement
Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Liegenschaft sowie eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.

Termin-Festhypothek
Hypothek, bei der die Zinskonditionen heute festgelegt werden, deren Zinsbelastung jedoch erst an einem bestimmten Datum in der Zukunft zu laufen beginnt.

Tragbarkeit
Verhältnis sämtlicher Liegenschaftskosten (Zinsen, Amortisationen und Nebenkosten) zum jährlichen Bruttoeinkommen. Die Tragbarkeit ist dann erfüllt, wenn die Kosten einen Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen.

Unterhalt
Infolge Abnützung und Witterungsschäden am Gebäude oder Umland regelmässig entstehende Aufwendungen, um den Wert einer Liegenschaft zu erhalten.

Variable Hypothek
Hypothek mit variablem Zinssatz, die unter Einhaltung einer Kündigungsfrist jederzeit gekündigt werden kann.

Verkehrswert
Preis, der für eine Liegenschaft innerhalb einer angemessenen Frist und unter normalen Verhältnissen erzielt werden könnte (von einer Fachperson geschätzt).

Werkvertrag
Regelt die Leistungen, die Sie als Bauherr von einem Unternehmen bestellen: Bauten, Termine und Garantievereinbarungen.

Quelle für Grafiken in der gesamten Broschüre: Bank Zimmerberg

032024

BANK ZIMMERBERG AG

Seestrasse 87
CH-8810 Horgen
Telefon +41 44 727 41 15

info@bankzimmerberg.ch
bankzimmerberg.ch

Clearing-Nr. 6824
SWIFT-Code RBABCH22824

Rechtlicher Hinweis:
Die in diesem Dokument publizierten Inhalte dienen ausschliesslich zur Information. Bezüglich Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr gegeben. Die Inhalte stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne, keine Empfehlung, keine Offerte und keine Aufforderung zu einer Offerte oder zum Kauf bzw. Verkauf von spezifischen Produkten dar. Diese Broschüre ist nicht als Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung zu verstehen und dient nicht als Entscheidungsgrundlage für Anlage- oder sonstige Produktentscheidungen. Die Broschüre kann eine Kundenberatung nicht ersetzen. Jede Haftung für Verluste, die aus der Verwendung der Informationen in dieser Broschüre resultieren, wird abgelehnt. Diese Broschüre wurde von der BANK ZIMMERBERG AG erstellt und ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden für diese Broschüre demzufolge keine Anwendung. Bitte beachten Sie, dass die BANK ZIMMERBERG AG sich das Recht vorbehält, Dienstleistungen, Produkte oder Preise jederzeit ohne Vorankündigung zu ändern. Einzelne Produkte und Dienstleistungen unterliegen rechtlichen Restriktionen und können deshalb nicht uneingeschränkt weltweit angeboten werden. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt, dorthin mitgenommen oder an US-Personen abgegeben werden. Dasselbe gilt für andere Jurisdiktionen, in welchen der Vertrieb dieses Dokuments durch lokale Vorschriften verboten ist. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der BANK ZIMMERBERG AG weder ganz noch auszugsweise weiterverwendet werden.