Die ZKB für Wohnen und Immobilien

Ihr erster Schritt zum Eigenheim.



Zürcher Kantonalbank

Verwirklichen Sie sich jetzt den Traum vom eigenen Heim.

Die Umsetzung Ihres Eigenheimwunsches in die Realität setzt in erster Linie eine gezielte Planung und die Beantwortung vieler Fragen voraus. Haben Sie sich schon Gedanken über die optimale Finanzierung gemacht? Haben Sie eine Ahnung, wie Sie Baukosten und Steuern sparen können? Kennen Sie die wichtigsten Bauvorschriften? Antworten auf diese und viele weitere Fragen erhalten Sie im vorliegenden Leitfaden, welcher Ihnen darüber hinaus zahlreiche weiterführende Informationen und wertvolle Ratschläge zum Thema Eigenheimerwerb vermittelt.

Welche Wünsche, Ziele und Pläne haben Sie?

Die ZKB EigenheimProfis beraten und betreuen Sie professionell und umfassend. Packen Sie es an, verlangen Sie jetzt ein persönliches Gespräch. Willkommen bei der ZKB.



© ZKB

Inhalt.

	Seite
Wählen Sie Ihre bevorzugte **Wohnform.**	4
Verschiedene Wege zum **Eigenheim.**	5
Fragen und Tipps zur **Wohnraumplanung.**	7
Flexibel und unkompliziert: **ZKB Finanzierungen nach Mass.**	9
Möglichkeiten zur **optimalen Eigenheimfinanzierung.**	10
Finanzierungsmodelle zur **Eigenmittelbeschaffung oder -erhöhung.**	11
Persönlicher **Finanzierungsvorschlag** (Muster).	12
Umbauen und Renovieren schaffen mehr Wert.	14
Verträge und **Vorschriften** – das müssen Sie wissen.	15
Ihre **Steuerpflichten** als Eigentümer.	20
Steuerersparnis beim Eigenheimkauf.	21
Empfehlenswerte **Versicherungen.**	22
Weitere **Informationsquellen.**	24
Stichwortverzeichnis.	26

Wählen Sie Ihre bevorzugte Wohnform.



Das frei stehende Haus

Noch immer die beliebteste Wohnform: das frei stehende Haus mit Umschwung. Es bietet grösstmöglichen Freiraum und Unabhängigkeit. In der Regel jedoch zu einem stolzen Preis. Obwohl die Landpreise in den vergangenen Jahren tendenziell gesunken sind, beträgt der Landkostenanteil bis zu 50% der gesamten Anlagekosten.



Das Doppelhaus

Doppelhäuser bieten ähnlichen Komfort wie frei stehende Häuser. Dank dem kleineren Landbedarf und gemeinsam genutzten Hausteilen liegen die Baukosten aber um einiges tiefer. Ein grosses Mass an Individualität bieten Doppelhäuser, welche nur durch die Garagenplätze verbunden sind und deren Sitzplätze weit auseinander liegen.



Das Reiheneinfamilienhaus

Günstige Wohnform mit den Vorteilen eines eigenen Hauses. Der Landanteil ist meist geringer als beim Doppelhaus. Zudem werden Räume wie die Garage und der Freizeitraum sowie der Kinderspielplatz gemeinsam genutzt, was die Baukosten zusätzlich senkt.



Die Eigentumswohnung

Die ein- oder zweistöckige Eigentumswohnung ist häufig die günstigste Wohneigentumsform, da sich die Eigentümer die Kosten für Land und Infrastruktur teilen. Zudem ist eine Eigentumswohnung einiges pflegeleichter als ein Haus.

Verschiedene Wege zum Eigenheim.



Das Architektenhaus

Das Architektenhaus wird von einem Architekten speziell nach Ihren Wünschen und Vorstellungen für Sie entworfen. Dabei sollten Sie sich intensiv und über längere Zeit mit dem Bau beschäftigen können.



Das schlüsselfertige Haus

Dieser Haustyp wird von einem Bauunternehmer pauschal zu einem festen Preis auf einen fixen Termin angeboten, Land inklusive. Änderungen und Zusatzwünsche sind bis zu einem gewissen Zeitpunkt gegen Aufpreis möglich. Risiko und Kontrolle liegen beim Bauunternehmer.



Das Fertighaus

Haus aus dem Katalog eines Bauunternehmers. Kurze Bauzeit. Möglich-

keit, Musterhäuser zu besichtigen. Der Kaufpreis ist fix und gewöhnlich recht tief. Allerdings nur für den Grundausbau. Zusatzwünsche oder Änderung sind mit Mehrkosten verbunden.



Das bestehende Haus

Eine weitere Möglichkeit für den Erwerb von Eigentum ist der Kauf eines bereits gebauten Hauses oder einer bestehenden Wohnung. Gerade ältere Liegenschaften sind oft an guten Lagen und häufig recht günstig. Vor dem Kauf sollten Sie jedoch genau abklären, welche Investitionen und Reparaturen in nächster Zeit anfallen, damit Sie die teilweise erheblichen Kosten einkalkulieren können.



MINERGIE-Häuser

MINERGIE kennzeichnet Bauten, die mehr Wohnqualität bieten und weniger Energie verbrauchen – dies mit nur unwesentlich höheren Investitionskosten. MINERGIE-Häuser realisieren den Entwicklungsstand von morgen bereits heute.

MINERGIE-Häuser zeichnen sich aus durch:

- gute Wärmedämmung
- dichte Gebäudehülle
- Komfortlüftung
- langfristige Werterhaltung

Fragen und Tipps zum Thema Wohnraumplanung.

Wohnort

In welchem Ort, in welcher Region möchten Sie wohnen? Wie weit darf Ihr Wohnort vom Arbeitsort maximal entfernt sein? Idealerweise sind Arbeitsort, Einkaufsmöglichkeiten oder Schulen auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Welche Rolle spielt der Steuerfuss?

Langfristige Bedürfnisse berücksichtigen

Beim Bezug einer Mietwohnung gehen Sie in der Regel von Ihren mittelfristigen Bedürfnissen aus. Anders beim Kauf von Wohneigentum. Hier ist eine langfristige Wohnplanung gefragt. Damit Sie auch noch in zehn, zwanzig Jahren Freude an Ihrem Eigenheim haben.

Raumbedarf/Raumreserven

Wie viele Räume brauchen Sie? Wünschen Sie sich Kinder resp. weitere Kinder? Wie gross sollten die einzelnen Räume mindestens sein? Benötigen Sie Gästezimmer? Wie wollen Sie den frei werdenden Raum nutzen, wenn Ihre Kinder ausziehen? Arbeitet jemand selbstständig zu Hause? Wenn ja, mit welchem Raumbedarf? Wie viel Aussenlicht benötigt diese Arbeit? Sollen Räume bei Bedarf mit Schiebetüren, flexiblen Wänden oder Schrankwänden unterteilt oder vergrössert werden können?

Garten

Wünschen Sie einen Garten zur Erholung, zum Essen, zum Spielen, zum Gärtnern oder soll er multifunktional sein? Wie gross stellen Sie sich den Garten vor? Haben Sie überhaupt Freude und die nötige Zeit, einen Garten zu pflegen?

Aussicht und Ausrichtung

Wie wichtig ist Ihnen die Aussicht? Idealerweise liegen Schlaf- und Arbeitsräume gegen Norden und Osten, Wohnräume und Garten gegen Süden.

Küche

Wie viel Platz benötigen Sie zum Kochen? Möchten Sie die Küche in den Essbereich integrieren oder klar davon abgrenzen?

Nasszellen

Reichen ein Bad/WC mit Doppellavabo und eine Dusche mit WC für Familie und Gäste? Sind zusätzliche Nasszellen nötig? Das Gäste-WC befindet sich mit Vorteil beim Gang/Entrée.

Untergeschoss

Wie gross muss Ihr Keller sein? Wie siehts mit Hobbys aus? Wie sollte ein Hobbyraum betreffend Grösse, Licht und Wärme beschaffen sein? Möchten Sie einen Weinkeller und/oder eine Vorratskammer?

Dachstock

Ist es denkbar, dass Sie den Dachstock früher oder später ausbauen möchten? Mit welcher Nutzung?

Garage/Parkplatz

Wie viele Autos besitzen Sie? Wünschen Sie eine gedeckte Garage? Reicht ein Unterstellplatz oder ein Parkplatz? Haben Sie ein Motorrad und Fahrräder? Wenn ja, wo stellen Sie diese ab?

Nachbarschaft

Wollen Sie mit Ihrer Familie alleine leben oder möchten Sie mit anderen Eigentümern den Lebensraum teilen (Garage, Waschküche, Spielplatz etc.)? Wie wichtig sind Ihnen nachbarschaftliche Kontakte? Wie könnten sich Ihre Bedürfnisse im Alter diesbezüglich ändern?

Flexibel und unkompliziert: ZKB Finanzierungen nach Mass.

Ob Ihr Wunsch nach einem eigenen Heim Traum bleibt oder Realität wird, liegt grösstenteils bei Ihnen selbst. Und bei der Wahl des richtigen Partners. Unsere Finanzierungsgrundsätze sind vorteilhaft und unkompliziert. Sie erleichtern Ihnen bestimmt den Entschluss, Eigentum zu erwerben.



Übrigens: Im Rahmen unseres Umweltengagements unterstützen wir gezielt ökologische Vorhaben oder Umbauten von Liegenschaften, aber auch bei Neubauten belohnt die Zürcher Kantonalbank Energiesparinvestitionen mit Zinsvergünstigungen.

Unser Angebot

- ZKB Variable Hypothek
  Die klassische Finanzierungsart
- ZKB Festhypothek
  Die sichere Finanzierungsart
- ZKB 3-Phasen-Hypothek
  Die vergünstigte Finanzierungsvariante
- ZKB Eurotrend-Hypothek
  Das dynamische Finanzierungsmodell, welches die Vorteile der Festhypothek mit den Chancen der Variablen Hypothek verbindet
- ZKB Umweltdarlehen
  Die zinsvergünstigte Finanzierungsvariante für ökologische Bau- und Renovationsvorhaben

Detaillierte Informationen im Prospekt «Das ZKB Hypothekenangebot» oder bei Ihren ZKB EigenheimProfis.

Möglichkeiten zur optimalen Eigenheimfinanzierung.

Belehnung

Grundlage für die Belehnung ist der von der Bank geschätzte Wert des Anlageobjekts. Die ZKB gewährt Hypotheken bis zu 80% des Schätzwertes. Höhere Belehnungen werden individuell beurteilt.

Die 35%-Regel

Um die finanziellen Belastungen eines Eigenheims in einem vernünftigen Rahmen zu halten, sollten Zins- sowie Nebenkosten und Amortisationen nicht mehr als 35% des monatlichen Nettoeinkommens betragen.

Abzahlung

Bei hoher Belehnung ist ein Teil der Hypothek zu amortisieren. Die Höhe der Abzahlungsraten wird individuell festgesetzt.

Amortisationsaufschub «Sparen 3»

Durch die Verpfändung des Vorsorgeguthabens auf einem «Sparen 3»-Konto haben Sie Anspruch auf einen Amortisationsaufschub auf dem abzahlungspflichtigen Teil der Hypothek. Die Rückzahlung erfolgt erst mit der Fälligkeit des verpfändeten Vorsorgeguthabens. **Auf diese Weise zahlen Sie Ihre Hypothek auf indirekte und steuergünstige Art zurück.**

Sicherheiten

Hypotheken und Baukredite werden durch Grundpfandrechte abgesichert. Zusätzliche Sicherheiten verlangen wir in der Regel keine. Im Einzelfall können solche jedoch empfehlenswert sein; wie etwa eine Todesfallrisikoversicherung oder eine Lebensversicherung zum Schutz Ihrer Familie. Lassen Sie sich beraten.

Finanzierungsmodelle zur Eigenmittelbeschaffung oder -erhöhung.

Die zweite Säule fürs Eigenheim

Es besteht die Möglichkeit, das Kapital Ihrer beruflichen Vorsorge, die 2. Säule, für die Finanzierung von Wohneigentum hinzuzuziehen. Mit der Verpfändung Ihrer Freizügigkeitsleistung lässt sich Ihr anrechenbarer Eigenkapitalanteil erhöhen, ohne dass Ihre spätere Rente angetastet wird.

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)

Seit dem 1. Januar 2002 werden vom Bund weder Bürgschaften noch Mittel zur Senkung der Eigentümerlasten zur Verfügung gestellt. Die Beantragung neuer Gesuche ist demzufolge nicht mehr möglich. Die Bundeshilfe wird sich bis zum Inkrafttreten eines allfälligen Nachfolgegesetzes lediglich auf die Weiterführung und Betreuung der laufenden Geschäfte beschränken. Ein neues Wohnbauförderungsgesetz dürfte, vorbehältlich Zustimmung durch das Parlament, frühestens im Jahre 2003 in Kraft treten.

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW)

In Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen setzt sich die HBW für eine breitere Streuung von Wohneigentum ein. Diese Genossenschaft verbürgt unter bestimmten Voraussetzungen gegenüber der finanzierenden Bank die benötigten Hypotheken ab 65 bis zu 90% der von der HBW akzeptierten Anlagekosten. Anfallende Gebühren der HBW sind vom Käufer zu entrichten.

Kantonale/Kommunale Wohneigentumsförderung

Die Zürcher Gemeinden und der Kanton Zürich gewähren für eine beschränkte Zeit Beiträge von den subventionsberechtigten Investitionskosten. Der Kanton verbürgt unter bestimmten Voraussetzungen gegenüber der finanzierenden Bank die benötigten Hypotheken ab 65 bis zu 90% der subventionsberechtigten Investitionskosten. Weder der Kanton noch die Gemeinden erheben dafür Gebühren.

Persönlicher Finanzierungsvorschlag.

Auf jeder ZKB Filiale können Sie sich auf Voranmeldung rasch und unkompliziert einen persönlichen Finanzierungsvorschlag wie dieses Musterbeispiel erstellen lassen. Der Nachweis zeigt Ihnen auf einen Blick, wie viel der Erwerb eines Eigenheims im Maximum kosten darf und wie hoch Sie die monatliche finanzielle Belastung unter Einbezug von Zinsen, Steuern, Amortisationen usw. zu stehen kommt.

Unverbindlicher Finanzierungsvorschlag für Felix und Sabine Muster

Kaufpreis	**Fr. 600'000.–**	**(100%)**
Approximativer Steuerwert	**Fr. 450'000.–**	
Eigenmietwert	**Fr. 18'000.–**	
Unterhaltsabzug	**Fr. 3'600.–**	

Ihre Steuerrechnung
(approximativ, in Franken)

Bisher		**Neu**
Steuerbares Einkommen Staat	67'400.–	Steuerbares Einkommen Staat
Steuerbares Einkommen Bund	78'800.–	Steuerbares Einkommen Bund
Steuerbares Vermögen (Staat)	0.–	Steuerbares Vermögen (Staat)
Steuersatz Weiach	93%	Steuersatz Weiach
Einkommenssteuern Staat	5'639.–	Einkommenssteuern Staat
Einkommenssteuern Bund	1'281.–	Einkommenssteuern Bund
Vermögenssteuern (Staat)	0.–	Vermögenssteuern (Staat)
Personensteuer	48.–	Personensteuer
Total Steuern	6'968.–	Total Steuern

Einfamilienhaus
Kreuzstrasse 7, 8187 Weiach

Eigenmittel	**Fr. 120’000.–**	**(20%)**
Hypothek	**Fr. 480’000.–**	**(80%)**
davon WEF	**Fr. 0.–**	**(0%)**

	60’800.–
	72’200.–
	0.–
	93%
	4’724.–
	1’017.–
	0.–
	48.–
	5’789.–

Ihre Kostenrechnung
(approximativ, in Franken)

Zinsen:	
Var. Hypo 240’000.– zu 4,125%	9’900.–
Festhypo 240’000.– zu 4,625%	11’100.–
Amortisation direkt	6’000.–
Amortisation indirekt	0.–
3. Säule zusätzlich	0.–
Nebenkosten	4’200.–
Total Kosten	31’200.–
Kosten pro Monat	2’600.–
Steuerdifferenz	–1’179.–
Total Kosten inkl. Steuerdifferenz	30’021.–
Kosten pro Monat inkl. Steuerdiff.	2’502.–

(14% von Fr. 100’000.– Nettoeinkommen)

Umbauen und Renovieren schaffen mehr Wert.

Möglicherweise besitzen Sie bereits Wohneigentum, möchten daran aber Änderungen vornehmen. Auch in diesem Punkt unterstützt Sie die Zürcher Kantonalbank.

Wo immer ein Umbau persönlichere Wohnverhältnisse schafft, eine wirtschaftlichere Lösung zur Folge hat oder ökologisch sinnvollere Bedingungen ermöglicht, lohnt es sich in jedem Fall.

Für Renovationen schlagen wir übrigens eine Hypothekenerhöhung vor, für umweltschonende Investitionen das spezielle ZKB Umweltdarlehen. Lassen Sie sich beraten oder informieren Sie sich unter www.zkb.ch.



Verträge und Vorschriften – das müssen Sie wissen.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag für ein Baugrundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung ist nur in öffentlich beurkundeter Form gültig. Er bildet die Grundlage für die Eigentumsübertragung im Grundbuch. Folgende Punkte sind u.a. beim Vertragsabschluss zu beachten:

- Ist das Grundstück überbaubar?
- Wie ist der Erschliessungsgrad?
- Zahlungsart des Kaufpreises?
- Für die vom Verkäufer geschuldete Grundstückgewinnsteuer hat die Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück.
- Beim Kauf eines schlüsselfertigen Hauses soll der Verkäufer die Garantieansprüche an den Käufer abtreten.
- Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist zusätzlich ein Augenmerk auf die einzelnen Bestimmungen des Nutzungs- und Verwaltungsreglements zu richten.

Architektenauftrag

Der Auftrag enthält zwei Hauptpunkte:

- das Erstellen der Pläne und des Kostenvoranschlags
- die Oberleitung der Bauarbeiten

Der Architekt haftet für die getreue und sorgfältige Ausführung des ihm erteilten Auftrags.

Werkvertrag

Für die einzelnen Arbeiten werden mit Handwerkern und Unternehmen Werkverträge abgeschlossen. Als Basis dienen Offerten, zusammen mit einem detaillierten Leistungsverzeichnis.

Generalunternehmervertrag

Mit diesem Vertrag verpflichtet sich der Generalunternehmer, ein Objekt zu einem Pauschalpreis schlüsselfertig zu erstellen. Der Generalunternehmer bleibt allgemeiner Vertragspartner, auch wenn er Arbeiten weitergibt.

Bauhandwerkerpfandrecht

Unternehmer und Handwerker haben für ihre Forderungen ein gesetzliches Pfandrecht am Baugrundstück. Der Käufer einer Immobilie sollte sich also auf jeden Fall vergewissern, dass keine offenen Forderungen bestehen.



Baugarantien

Sowohl Bauhandwerker wie Unternehmer haften während einer Dauer von zwei Jahren für Mängel aller Art. Entdeckte Mängel sind spätestens vor Ablauf der Garantiefrist zu melden. Für verdeckte Mängel haftet der Unternehmer während fünf Jahren, sofern sie sofort nach Entdeckung gerügt werden.

Die Überwachung der Garantiearbeiten ist Sache des Architekten oder Generalunternehmers. Es ist üblich, die korrekte Erledigung der Garantiearbeiten durch eine rund 10% des Rechnungsbetrages entsprechende Bank- oder Versicherungsgarantie sicherzustellen.

Es kann aber auch vertraglich vereinbart werden, dass eine bestimmte Summe des Werkpreises bis zur vollständigen Behebung der Mängel zurückbehalten wird.



Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug gibt unter anderem Auskunft über die Grundstücksfläche, den Eigentümer, die Belastungen des Grundstücks, Durchfahrtsrechte usw. Den Grundbuchauszug erhalten Sie beim Grundbuchamt (Einverständnis des Eigentümers notwendig) oder direkt beim Verkäufer.

Erschliessung des Grundstücks

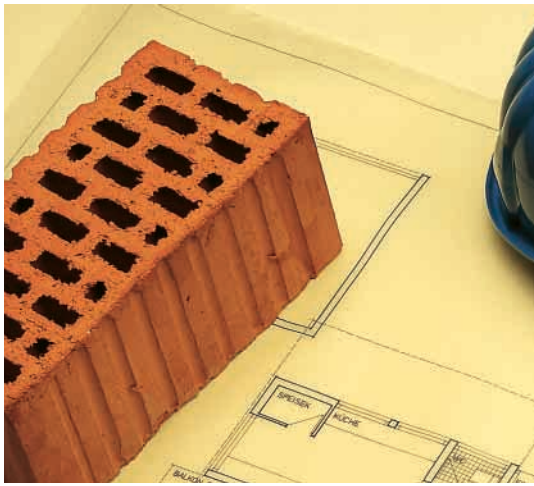
Bei einem erschlossenen Grundstück sind Elektrizität, Kanalisation, Strassenzufahrt etc. bereits eingerichtet. Wenn nicht, tragen Sie die Kosten für die Groberschliessung. Kostenpunkt: bis zu 100 Franken pro Quadratmeter.

Bau- und Zonenordnung

Ein Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan üblicherweise aufgeteilt in Wohnzone, Kernzone, Gewerbezone, Industriezone, Zone für öffentliche Bauten, Landwirtschaftszone und Schutzzone. Wichtig ist, dass Ihr Grundstück in der Wohn- oder Kernzone liegt und wie es zu den übrigen Zonen ausgerichtet ist. Zudem legt die Bauordnung verschiedenste Kriterien fest, wie ein Haus gebaut werden darf. Die Bau- und Zonenordnung sowie den Zonenplan erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung.

Ausnützungs- oder Baumassenziffer

Die Ausnützungsziffer sagt aus, wie viele Prozente der Grundstücksfläche genutzt werden dürfen. Je nach Gemeinde wird anstelle der Ausnützungsziffer die Baumassenziffer verwendet. Diese gibt Auskunft darüber, wie viel Raum auf einem Quadratmeter gebaut werden darf.



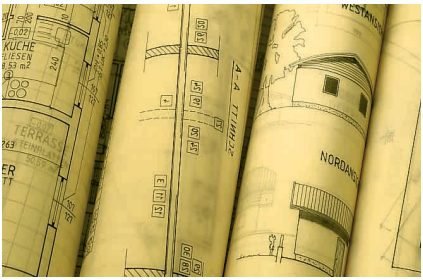
Bauen im Baurecht

Damit erwerben Sie das Recht, bis maximal 100 Jahre ein Grundstück für Ihr Eigenheim zu nutzen, das heisst ein Haus auf dem Land zu erstellen. Dafür zahlen Sie einen Baurechtszins. Ein Vorteil ist, dass weniger Eigenkapital eingesetzt werden muss, da das Land nicht gekauft wird. Über längere Sicht kann dieses Modell jedoch teurer sein als der Landkauf.



Güterrechtliche Belange

Sowohl für verheiratete wie unverheiratete Paare ist der Entscheid, ob sie das Eigenheim gemeinsam oder auf den Namen nur eines Partners erwerben wollen, nicht ganz leicht. Als Richtlinie gilt, dass das Eigentum mit der Herkunft und der güterrechtlichen Zugehörigkeit der investierten Mittel übereinstimmen sollte.



Ihre Steuerpflichten als Eigentümer.

Einkommens- und Vermögenssteuer

Grundeigentum unterliegt der Einkommens- und Vermögenssteuer. Als Einkommen ist der durch das Steueramt festgelegte Eigenmietwert von selbstbenütztem Eigentum zu deklarieren. Von diesem können die Schuldzinsen und Unterhaltskosten abgezogen werden. Übersteigen diese Abzüge den Eigenmietwert, ist der Ausgabenüberschuss vom übrigen Einkommen absetzbar. Als Vermögen ist der Vermögenssteuerwert des Eigentums massgebend. Er wird vom Gemeindesteueramt festgesetzt. Im Gegenzug können die Hypothekarschulden in Abzug gebracht werden.

Handänderungssteuer

Bei jedem Liegenschaftenkauf wird eine Handänderungssteuer fällig. Der Ansatz ist im ganzen Kanton Zürich gleich: 1 bis 1,5% des Kaufpreises, abgestuft nach der Besitzdauer des Verkäufers. In der Regel wird diese Steuer von Verkäufer und Käufer je zur Hälfte übernommen.

Grundstückgewinnsteuer

Sie ist vom Verkäufer zu zahlen. Bei Nichtbezahlung steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu. Aus diesem Grund wird der Steuerbetrag meistens durch ein Sperrkonto oder ein Bardepot sichergestellt. Die Höhe der mutmasslichen Steuer berechnet das Gemeindesteueramt.

Steuerersparnis beim Eigenheimkauf.



Bei der direkten Amortisation zahlen Sie den Hypothekarbetrag laufend zurück. Der grosse Nachteil ist, dass mit der sinkenden Schuld auch der Steuerabzug und damit der Steuerspareffekt geringer wird.

Eine Lösung bietet die indirekte Amortisation. Dabei werden die Amortisationen auf ein Konto der Säule 3a überwiesen.

Die Hypothek kann später mit der angesparten Summe zurückgeführt werden. Bis dahin können Sie die höheren Schuldzinsen und die Einzahlungen auf das Vorsorgekonto von den Steuern abziehen.

Empfehlenswerte Versicherungen.





Feuer- und Elementarschaden-versicherung

Diese Versicherung deckt Feuerschäden (Brand, Rauch, Blitzschlag und Explosionen) und Schäden durch Elementarereignisse (Sturm, Hochwasser, Hagel, Überschwemmungen, Lawinen, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag und Erdrutsch). Da solche Schäden oft zu enormen Vermögensverlusten führen, ist eine Feuerversicherung in den meisten Kantonen obligatorisch und staatlich geregelt, so auch im Kanton Zürich.

Versicherung gegen Wassereinbruch im Haus

Folgende Schäden werden damit abgedeckt: Schäden aus Wasserleitungsanlagen; Schäden durch Regen-, Schnee- und Schmelzwasser, welches ins Innere des Gebäudes eindringt; Rückstaus aus Abwasserkanalisation und Grundwasser; Frostschäden; das Orten und Freilegen von geborstenen Leitungen; durch Aquarien, Wasserbetten und Zierbrunnen verursachte Schäden; Aufräumarbeiten und Mietzinsausfälle. Im Gegensatz zur Feuerversicherung ist eine Wasserversicherung nirgends obligatorisch, aber sehr empfehlenswert, weil damit ein erhebliches Risiko abgesichert wird.



Haftpflichtversicherung für Eigentümer

Fällt einem Passanten ein Ziegel auf den Kopf, rutscht ein Nachbarskind auf dem vereisten Vorplatz aus, so haften Sie als Hauseigentümer für den Schaden. Eine normale Privathaftpflichtversicherung genügt in aller Regel zur Deckung solcher Schäden. Für Stockwerkeigentümer oder Reiheneinfamilienhausbesitzer empfiehlt sich zusätzlich eine Gebäudehaftpflichtversicherung, da gemeinsam genutztes Eigentum besteht.

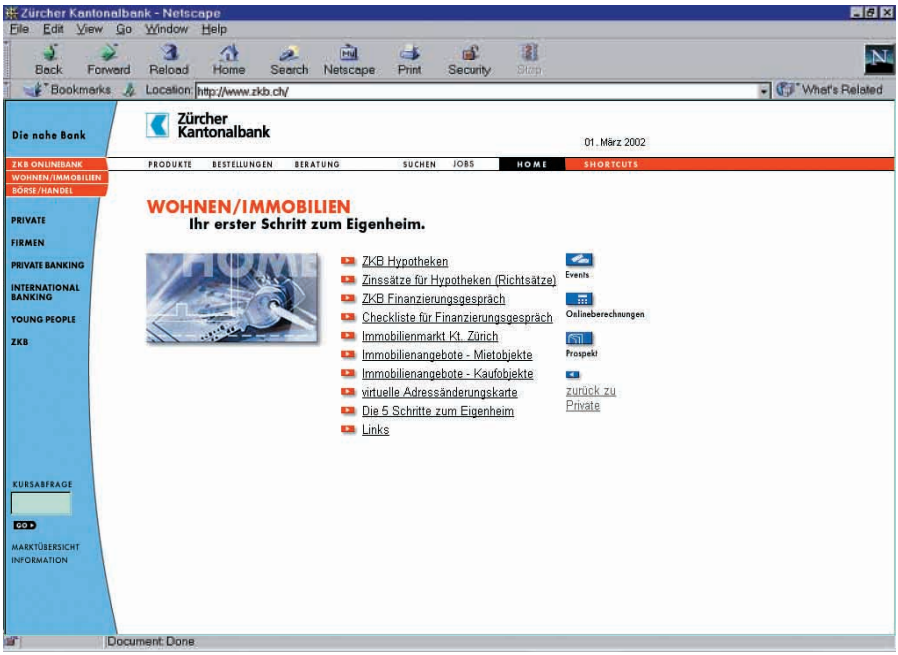
Todesfallrisikoversicherung

Zum Schutze Ihrer Familie lohnt sich zudem der Abschluss einer Todesfallrisikoversicherung. Damit kann sichergestellt werden, dass das Eigenheim auch beim Wegfall des Haupteinkommens finanziell tragbar sein wird.

Weitere Informationsquellen.

www.zkb.ch

Im Internet veröffentlichen wir unter www.zkb.ch die aktuellen Richtsätze, präsentieren unsere Immobilienangebote und informieren Sie laufend über unsere Veranstaltungen. Weiter bieten wir Ihnen den besonderen Service, sich online berechnen zu lassen, wie viel Sie Ihr Eigenheim kosten darf.



ZKB Bauseminare

Profitieren Sie an mehreren Kursabenden vom Wissen und von der Erfahrung ausgewiesener Fachleute der Baubranche sowie unserer ZKB EigenheimProfis. Informationen zu diesen spannenden Seminaren erhalten Sie in jeder ZKB Filiale oder unter www.zkb.ch.

ZKB Filialen

Über eine unserer Filialen können Sie schnell und bequem Unterlagen bestellen oder ein persönliches Beratungsgespräch vereinbaren. Das ZKB Filialverzeichnis finden Sie am Schluss dieser Broschüre.

Handbuch des Bauherrn

Enthält viele nützliche Tipps für jede Bauphase. Sie erhalten das «Handbuch des Bauherrn» kostenlos in jeder ZKB Filiale.

Stichwortverzeichnis

Amortisation 10
Architektenauftrag 15
Ausnützungsziffer 18
Baumassenziffer 18
Baugarantien 16
Bauhandwerkerpfandrecht 16
Bauordnung 18
Baurecht 19
Belastung (monatlich) 10
Belehnung 10
BVG-Guthaben 11
Einkommenssteuer 20
Erschliessung Grundstück 17
Generalunternehmer 15
Grundbuchauszug 17
Grundstückgewinnsteuer 20
Güterrecht/Güterstand 19
Handänderungssteuer 20
Hypothekar-Bürgschafts-genossenschaft für Wohn-eigentumsförderung (HBW) 11
Kaufvertrag 15
MINERGIE 6
Renovieren 14
2. Säule/BVG-Guthaben 11
Wohnbau- und Eigentums-förderungsgesetz (WEG) 11
3. Säule Guthaben/Sparen 3 10
Sicherheiten 10
Todesfallrisikoversicherung 23
Umbauen 14
Vermögenssteuer 20
Versicherungen 22, 23
Werkvertrag 15
Zonenordnung 18

Die ZKB Filialen.

Willkommen bei der ZKB

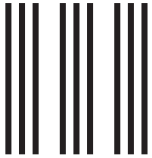
€	•	8001	**Zürich,** Bahnhofstrasse 9	01 293 93 93
€	•	8134	**Adliswil,** Zürichstrasse 10	01 711 12 13
€	••	8910	**Affoltern a. A.,** Obere Bahnhofstrasse 25	01 763 51 11
€	•	8450	**Andelfingen,** Landstrasse 42	052 304 25 25
	•	8344	**Bäretswil,** Bahnhofstrasse 16	01 939 90 90
€	•	8303	**Bassersdorf,** Postplatz 3	01 838 17 17
	•	8494	**Bauma,** Bahnhofstrasse 8	052 396 52 52
	•	8906	**Bonstetten,** Schachenstrasse 119	01 701 80 11
€	•	8180	**Bülach,** Bahnhofstrasse 3	01 872 17 17
€	•	8157	**Dielsdorf,** Wehntalerstrasse 45	01 854 91 11
€	•	8953	**Dietikon,** Zentralstrasse 19	01 745 36 36
	•	8305	**Dietlikon,** Bahnhofstrasse 50	01 805 30 50
€	•	8600	**Dübendorf,** Usterstrasse 1	01 802 13 11
	•	8307	**Effretikon,** Märtplatz 17	052 354 75 75
€	•	8132	**Egg,** Forchstrasse 138	01 986 31 11
€	•	8193	**Eglisau,** Obergass 8	01 868 28 28
€	•	8424	**Embrach,** Dorfstrasse 23	01 866 30 66
	•	8703	**Erlenbach,** Bahnhofstrasse 20	01 914 20 10
	•	8117	**Fällanden,** Wigartenstrasse 7	01 806 22 44
	•	8320	**Fehraltorf,** Kempttalstrasse 68	01 956 61 11
€	•	8245	**Feuerthalen,** Schützenstrasse 30	052 647 40 00
	•	8427	**Freienstein,** Dorfstrasse 8	01 866 80 80
	•	8954	**Geroldswil,** Huebwiesenstrasse 36	01 747 80 77
€	•	8152	**Glattbrugg,** Schaffhauserstrasse 121	01 874 35 35
	•	8625	**Gossau,** Zentrum Büelgass	01 936 67 67
	•	8606	**Greifensee,** Stationsstrasse 26	01 905 60 40
	•	8627	**Grüningen,** Stedtligass 2	01 936 67 87
	•	8915	**Hausen a. A.,** Zugerstrasse 6	01 764 80 00
	•	8704	**Herrliberg,** Dorf 27	01 915 80 60
€	•	8340	**Hinwil,** Dürntnerstrasse 9	01 938 37 37
€	•	8634	**Hombrechtikon,** Grüningerstr. 12	055 254 02 11
€	•	8810	**Horgen,** Seestrasse 150	01 727 27 27
	•	8802	**Kilchberg,** Weinbergstrasse 2	01 716 14 14
€	•	8302	**Kloten,** Bahnhofstrasse 10	01 804 22 11
		8483	**Kollbrunn,** Untere Bahnhofstrasse 3	052 264 62 62
€	•	8700	**Küsnacht,** Dorfstrasse 7	01 914 73 73
	•	8135	**Langnau a. A.,** Neue Dorfstrasse 24	01 714 77 55
	•	8708	**Männedorf,** Kugelgasse 21	01 921 61 61
€	•	8460	**Marthalen,** Stationsstrass 2	052 305 40 60
€	•	8706	**Meilen,** Bahnhofstrasse 25	01 925 26 11
	•	8617	**Mönchaltorf,** Mönchhof	01 949 26 26
	•	8172	**Niederglatt,** Grafschaftstrasse 3	01 851 50 30
		8618	**Oetwil am See,** Langholzstrasse 11	01 929 60 70
€	•	8330	**Pfäffikon,** Turmstrasse 5	01 952 19 19
€	•	8197	**Rafz,** Bahnhofstrasse 5	01 879 10 40
€	•	8105	**Regensdorf,** Watterstrasse 57	01 871 13 13
	•	8805	**Richterswil,** Schützengass 11	01 787 41 41
€	•	8153	**Rümlang,** Oberdorfstrasse 17	01 817 69 99
	•	8630	**Rüti,** Bergstrasse 1	055 251 43 43
	•	8952	**Schlieren,** Zürcherstrasse 4	01 738 94 94
	•	8472	**Seuzach,** Birchstrasse 4	052 305 15 15
	•	8712	**Stäfa,** Bahnhofstrasse 12	01 928 35 35
€	•	8801	**Thalwil,** Gotthardstrasse 29	01 722 92 92
	•	8488	**Turbenthal,** Tösstalstrasse 58	052 397 20 30
	•	8103	**Unterengstringen,** Rietstrasse 1	01 751 70 60
€	•	8902	**Urdorf,** Bachstrasse 11	01 735 86 86
€	•	8610	**Uster,** Freiestrasse 2	01 905 44 44
€	•	8604	**Volketswil,** Im Zentrum 18	01 908 25 25
€	•	8820	**Wädenswil,** Zugerstrasse 12	01 783 91 11
	•	8636	**Wald,** Bahnhofstrasse 38	055 256 55 55
€	•	8304	**Wallisellen,** Bahnhofstrasse 23	01 839 31 11
€	••	8622	**Wetzikon,** Bahnhofstrasse 186	01 933 02 11
€	••	8401	**Winterthur,** Untertor 30	052 264 61 61
		8401	**-Kantonsspital,** Brauerstrasse 15	052 264 62 44
€	•	8404	**-Oberwinterthur,** Frauenfelderstrasse 30	052 244 45 45
	•	8405	**-Seen,** Hinterdorfstrasse 2	052 235 00 50
€	•	8408	**-Wülflingen,** Wülflingerstrasse 247	052 224 60 77
	•	8125	**Zollikerberg,** Wilhofstrasse 1	01 396 63 33
€	•	8126	**Zumikon,** Dorfstrasse 61	01 918 71 71
	•	8046	**Zürich-Affoltern,** Wehntalerstr. 560	01 377 91 91
	•	8047	**-Albisrieden,** Albisriederstrasse 315	01 405 95 95
€	•	8048	**-Altstetten,** Altstetterstrasse 142	01 434 71 71
€	•	8026	**-Aussersihl,** Langstrasse 21	01 297 71 11
€	•	8023	**-Hauptbahnhof,** Passage Bahnhofstrasse	01 292 67 77
	•	8049	**-Hönggg,** Regensdorferstrasse 18	01 344 54 54
€	•	8030	**-Klusplatz,** Witikonerstrasse 3	01 387 93 93
€	•	8025	**-Limmatquai,** Limmatquai 112	01 265 67 67
€	•	8032	**-Neumünster,** Forchstrasse 5	01 387 51 51
€	•	8050	**-Oerlikon,** Schaffhauserstrasse 331	01 318 91 11
€	•	8051	**-Schwamendingen,** Winterthurerstrasse 512	01 325 14 14
€	••	8052	**-Seebach,** Schaffhauserstrasse 481	01 308 24 24
€	•	8001	**-Stadelhofen,** Stadelhoferstrasse 8	01 292 38 38
€	•	8091	**-Universitätsspital,** Rämistrasse 100	01 292 67 57
	•	8042	**-Unterstrass,** Schaffhauserstrasse 11	01 368 18 18
€	•	8036	**-Wiedikon,** Birmensdorferstrasse 170	01 454 33 33
€	•	8037	**-Wipkingen,** Röschibachstrasse 26	01 292 16 16
€	•	8053	**-Witikon,** Witikonerstrasse 377	01 384 85 85
	•	8038	**-Wollishofen,** Albisstrasse 36	01 487 21 11
		8003	**-Pfandleihkasse,** Zurlindenstr. 105	01 461 19 33

• ZKB Filiale mit Bancomat
•• ZKB Filiale mit Einzahlungsautomat und Bancomat
€ ZKB Bancomat mit Eurobezugsmöglichkeit

Weitere Bancomaten der ZKB:

	Ebmatingen, Zürichstrasse 110 (Coop)
€	**Glattfelden,** Dorfstrasse 61
	Otelfingen, Tankstelle/Shop Steinkohlen AG
€	**Rüti,** Egli-Sport
	Uitikon, Gemeindehaus
€	**Winterthur,** Coop Grüzemarkt
€	**Winterthur,** MMM Neuwiesen
	Winterthur, Erlenhof
€	**Zürich,** ETH Hönggerberg
€	**Zürich,** Uni Irchel
€	**Zürich,** Uni Rämistrasse 71
€	**Zürich Albisriederplatz,** Fotohaus Föhr
€	**Zürich Enge,** Tessinerplatz 7
€	**Zürich Oerlikon,** Halle Messe Zürich
	Zürich, Technopark, Technoparkstrasse 1
€	**Zürich Hauptbahnhof,** Querhalle (Nähe Gleis 7)
€	**Zürich Hauptbahnhof,** Halle Sihlquai
€	**Zürich Talstrasse,** EPA Sihlporte
€	**Zürich,** Neue Hard 11

Internet	www.zkb.ch
ZKB OnLine	0844 850 830
ZKB canto**phone**	0844 000 020



A

Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

Geschäftsantwortsendung
Invio commerciale-risposta
Envoi commercial-réponse

Zürcher Kantonalbank
ZKB EigenheimProfis
Postfach
8010 Zürich

Jetzt will ichs wissen.

☐ Ich wünsche ein persönliches Beratungsgespräch.

Sie erreichen mich am besten am ○ Mo ○ Di ○ Mi ○ Do ○ Fr

○ Geschäft oder ○ Privat von _____ Uhr bis _____ Uhr.

In welchem Zeitraum wird ein eigenes Heim für Sie aktuell?

○ 0–2 Jahre ○ 2–5 Jahre ○ 5–10 Jahre ○ vermutlich nie

☐ Bitte senden Sie mir den Prospekt «Das ZKB Hypothekenangebot»

Bitte senden Sie mir folgende Prospekte:

☐ Die ZKB für die Vorsorge

☐ Das ZKB Vorsorgeangebot

☐ Die ZKB für Steuern

☐ Die ZKB für die Nachfolge

☐ Die ZKB Finanzplanung

☐ Die ZKB Onlinebank

Name, Vorname _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

Telefon G _____ P _____

E-Mail _____

Fax _____

Unterlagen können Sie auch über www.zkb.ch oder über Ihre Filiale bestellen.

Die nahe Bank



Zürcher Kantonalbank

16 638 4/02