

Zurich-Hypotheken zur Eigenheimfinanzierung

Ihr Kunde möchte eine Zurich-Hypothek abschliessen?

Auf diesem Factsheet finden Sie alle Wissenswerte zu den Annahmekriterien sowie den Produkten und Konditionen, die Zurich anbietet.



Kontakt

Zurich IMRE AG
Hypotheken
Postfach
8085 Zürich
hypotheken@zurich.ch
044 628 28 28

Links

- [Antrag für eine Hypothek](#)
- [Agentsweb](#)

Annahmekriterien

Kundensegment

- Privatpersonen mit ständigem Wohnsitz in der Schweiz
- Schweizer und/oder Bürger eines [OECD](#)-Mitgliedstaates

Liegenschaft

- An guter Lage, in gutem Zustand und mit guter Wiederverkäuflichkeit, d.h. fertig erstellte bzw. bezugsbereite Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (ab 3½ Zimmer)
- Vom Kreditnehmer als Hauptwohnsitz genutzt

Objektbewertung

- Massgebend ist der im Zeitpunkt der Kreditbewilligung von der Hypothekarabteilung ermittelte Verkehrswert. Falls die Schätzung des Verkehrswertes vom beurkundeten Kaufpreis / den ausgewiesenen Anlagekosten abweicht, gilt das Niedrigstwert-Prinzip.

Belehnung

- Belehnung max. 75% des massgebenden Verkehrswertes (max. 66,6% in der Region Genfersee)
- Belehnung bis max. 100% gegen Verpfändung von Lebensversicherungspolice und 3a-Bankkonti, die einen entsprechende Gegenwert haben und keinen negativen Wertschwankungen unterliegen.
- Bei Verwendung von Guthaben der 2. Säule (BVG) muss mindestens 10% des Verkehrswertes aus Eigenmitteln finanziert werden, die nicht aus der 2. Säule stammen.

Tragbarkeit

- Belastung (langfristiger Zinsaufwand [4,5%], Amortisationen, Nebenkosten, allfällige Zinsen und Amortisation von Drittdarlehen, allenfalls Baurechtszins) max. 1/3 des nachhaltig erzielbaren Brutto-Einkommens
- Bei Solidarschuldnerschaft wird das kleinere Einkommen voll angerechnet, sofern das Arbeitspensum nicht mehr als 50% beträgt. Bei einem höherem Beschäftigungsgrad wird das kleinere Einkommen kalkulatorisch auf ein 50%-Arbeitspensum reduziert.



Tragbarkeit im Rentenalter

- Ab Alter 50 wird die Tragbarkeit im Rentenalter systematisch geprüft.

Amortisation

- Amortisation der II. Hypothek über 66,6% des massgebenden Verkehrswertes innert 12 Jahren bzw. bis zum 65. Altersjahr des Kreditnehmers
- Für die Gewährleistung der Tragbarkeit im Rentenalter kann eine zusätzliche Amortisation notwendig sein.

Konditionen und Produkte

Mindestbetrag

- Minimalbetrag CHF 300'000 (Neugeschäft)

Festhypothek

- 3 bis 12 Jahre (die maximale Laufzeit kann kundenspezifisch variieren, z.B. je nach Alter des Kunden)
- Tagesaktuelle Konditionen abhängig von Credit Rating und Laufzeit
- Festhypotheken-Zinssätze können gegen Verrechnung eines marktkonformen Forward-Zuschlags max. 12 Monate im Voraus vereinbart werden
- Unverbindliche Zinssätze sind im [Intranet](#) abrufbar

Variable Hypothek

- Zinsanpassungsfrist von 3 Monaten
- Umstieg auf Festhypotheken jederzeit möglich

LIBOR-Hypothek

- Nicht im Angebot

Ausschlusskriterien (Liegenschaften)

- im Ausland
- an schlechter Makro- und/oder Mikro-Lage (Infrastruktur, Erreichbarkeit, Immissionen)
- in schlechtem Zustand bzw. mit Renovationsbedarf
- mit WEG-Beteiligung (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz)
- die schwer umnutzbar und/oder nicht marktgängig sind
- die zum Weiterverkauf bestimmt sind (sogenannte «Spekulationsobjekte»)
- Bauland bzw. Bauprojekte
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die vom Kreditnehmer nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden (an Dritte vermietet / Ferienliegenschaften)
- Luxus- und Liebhaberobjekte (d.h. Objekte mit stark eingeschränktem Interessenskreis)

Ausschlusskriterien (Finanzierung)

- bei zweifelhafter Schuldner-Bonität
- bei ungenügender Transparenz in Bezug auf den Schuldner und die Finanzierung
- bei Verstoss gegen bzw. Umgehung von geltenden Rechtsvorschriften oder Zurich-Weisungen
- bei zwangsrechtlichen Massnahmen gegen Kreditnehmer und/oder Pfandliegenschaft,
- bei Verpfändung von BVG-Guthaben
- deren nachhaltige Tragbarkeit im Vorsorgefall (insbesondere im Rentenalter) nicht plausibel ist
- ohne direkte Grundpfandrechte bzw. im indirekten Verhältnis (d.h. wenn kein Allein- oder Miteigentümer der Pfandliegenschaft Kreditnehmer ist)
- von Schuldnern/Liegenschaftseigentümern mit Wohnsitz/Domizil im Ausland
- von unselbständigem Miteigentum
- von gleichrangigen Hypotheken mit einer Gesamtbelehnung über 50%
- von nachrangigen Hypotheken (Ausnahme: Sicherstellung von Baurechtszinsen)
- mit verbindlichen Zusagen über 12 Monate vor Auszahlung
- von Einzeltranchen ohne Übernahme der Gesamtfinanzierung innerhalb von max. 12 Monaten
- mit Zinsarbitrage-Charakter zum Nachteil von Zurich (z.B. Hypothekenerhöhung zwecks Refinanzierung eines Zurich-Anlageprodukts)