

BVK-Hypotheken

In diesem Merkblatt erfahren Sie, welche Personen bei der BVK zu welchen Bedingungen eine Hypothek aufnehmen können.

Wer kann eine BVK-Hypothek auf selbst bewohntem Eigentum beantragen?

Die BVK bietet allen Versicherten - einschliesslich rentenbeziehenden Personen - Hypotheken zu Vorzugskonditionen an.

Mit einer BVK-Hypothek kann jede Art von selbst genutztem Wohneigentum finanziert werden (Stockwerkeigentum, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus). Bei Mehrfamilienhäusern gilt die Vergünstigung nur für den selbst bewohnten Teil. Die BVK belehnt keine Ferienobjekte.

Welche Hypotheken-Modelle vergibt die BVK?

Die BVK vergibt Festhypotheken und variable Hypotheken. Festhypotheken werden nur mit einer Laufzeit von drei oder fünf Jahren vergeben.

Bitte beachten: Die BVK vergibt keine Baukredite.

Welche Zinskonditionen gelten?

Die Hypothekarzinsätze orientieren sich an den veröffentlichten Richtsätzen der Zürcher Kantonalbank für gleichartige erstrangige Hypotheken. Auf den ZKB-Referenzzinssätzen gewähren wir folgende Vorzugskonditionen:

Variable Hypotheken: 0,5% unter dem Richtsatz der ZKB
Festhypotheken: 0,25% unter dem Richtsatz der ZKB

Was geschieht, wenn die Hypothekarzinsätze der ZKB geändert werden?

Variable Hypotheken

Ändert die ZKB ihre Zinssätze für variable Hypotheken, werden die Sätze der BVK-Hypotheken auf Beginn des folgenden Quartals den neuen Sätzen der ZKB angepasst, wobei die Vorzugskonditionen erhalten bleiben. Für Alt- und Neuhypotheken gilt der gleiche Anpassungszeitpunkt.

Festhypotheken

Für die Vergabe von BVK-Festhypotheken gilt der ZKB-Zinssatz (abzüglich Vorzugskondition) am 1. Werktag des Monats, in welchem das Hypothekargesuch bei der BVK eingeht (Datum des Eingangsstempels). Gesuche werden frühestens drei Monate vor gewünschtem Beginn der Festhypothek entgegengenommen. Bei Neubauten kann die Gewährung einer Festhypothek bereits früher zugesichert werden. Die Zinsbedingungen werden jedoch frühestens drei Monate vor dem Beginn der Hypothek festgesetzt.

Welches sind die Höchstansätze für BVK-Hypotheken?

Die BVK gewährt erstrangige Hypotheken bis zu 75% des von ihr festgesetzten Belehnungswertes. Dieser entspricht in der Regel dem geschätzten Verkehrswert.

Der Vorzugszinssatz ist auf den Schuldbetrag von CHF 800'000 begrenzt.

Was geschieht mit der BVK-Hypothek, wenn ich aus der BVK austrete oder wenn die Eigennutzung der Liegenschaft aufgegeben wird?

Die Vorzugskonditionen gelten nur, solange Sie der BVK angeschlossen sind; entweder als aktiv versicherte Person oder als rentenbeziehende Person. Zudem müssen Sie das Eigenheim zwingend selbst bewohnen.

Wichtig: Ist eine dieser Voraussetzungen nicht länger gegeben, müssen Sie die BVK darüber informieren. Zu Unrecht gewährte Zinsvergünstigungen müssen zurückerstattet werden.

Wie werden die Hypothekarzinsen beglichen?

Die Hypothekarzinsen werden Ihnen im Lastschriftenverfahren (LSV) belastet. Der Hypothekarnnehmer unterschreibt zu diesem Zweck eine Belastungsermächtigung. Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen Umtriebskosten wegen ungenügendem Kontoguthaben bzw. falschen oder nicht mehr gültigen Kontoangaben in Rechnung stellen müssen.

Was geschieht, wenn der Hypothekarzins nicht fristgemäss überwiesen wird?

Wer die Hypothekarzinsen nicht zum vereinbarten Termin überweist, gerät unmittelbar und ohne Mahnung in Verzug. Ab dem 15. Tag nach dem Zinstermin werden die Vorzugskonditionen sistiert. Schuldner müssen ab dann Verzugszinsen in Höhe des Hypothekarzins ohne Vergünstigung bezahlen.

Hat der Schuldner die rückständigen Zinsen bis zu dem Tag nicht bezahlt, an welchem die Verzugszinspflicht zu laufen beginnt, ist die BVK berechtigt, den Hypothekarvertrag mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf das Ende eines jeden Kalendermonats zu kündigen.

Wie sehen die Kündigungsmöglichkeiten aus?

Variable Hypotheken

Jede Partei kann den Vertrag mit einer **sechsmonatigen Kündigungsfrist** auf das Ende eines jeden Kalendermonats mittels eingeschriebenem Brief kündigen (Datum Poststempel). In begründeten Ausnahmefällen kann die BVK bis zu einem Umfang von einem Drittel des Darlehens, höchstens aber CHF 50'000, eine vorzeitige teilweise Aufhebung des Kreditvertrages bewilligen.

Festhypotheken

Für Festhypotheken gilt ebenfalls eine **sechsmonatige Kündigungsfrist**. Eine vorzeitige Kündigung ist nur zulässig, falls eine Vorfälligkeitsentschädigung entrichtet wird (Differenz aus dem geltenden Festhypothekensatz und dem jeweiligen Geld- oder Kapitalmarktsatz). Die teilweise Kündigung einer Festhypothek ist nicht möglich. Bei Ablauf einer Festhypothek wird der Schuldner rund drei Monate vor Ablauf angeschrieben und es werden ihm die aktuellen Konditionen bekannt gegeben. Erfolgt bis zum Ende der Ablaufrist keine anderweitige Mitteilung des Schuldners, so wird die Hypothek als variable 1. Hypothek zum dannzumal geltenden BVK-Zinssatz weitergeführt (inklusive Vorzugskondition).

Gilt die sechsmonatige Kündigungsfrist auch bei Umwandlung einer variablen BVK-Hypothek in eine BVK-Festhypothek?

Nein, bei der Umwandlung von variablen BVK-Hypotheken in BVK-Festhypotheken gilt eine **Kündigungsfrist von drei Monaten**.
