

## FACTSHEET

# BVK Hypotheken

Das Factsheet gibt Antworten auf häufige Fragen zu unseren Hypothekarprodukten.

### Wer kann eine BVK Hypothek erhalten?

- Alle natürlichen Personen mit Wohnsitz in der Schweiz inklusive Rentnerinnen und Rentner
- Selbständigerwerbende mit Versicherung bei einer Vorsorgeeinrichtung

### Welche Objekte werden finanziert?

- Einfamilienhäuser\*
- Stockwerkeigentumseinheiten (Eigentumswohnungen)\*
- Mehrfamilienhäuser in Privatbesitz mit einem maximalen Gewerbeanteil von 20% des Ertrages\*
- Wohneigentum im Baurecht\*  
\*in Kantonen mit deutscher Amtssprache

### Welche Objekte werden nicht finanziert?

- Keine Abbruchliegenschaften
- Keine Baukredite
- Keine landwirtschaftlichen Grundstücke

### Inwiefern unterscheidet sich die BVK von andern Anbietern?

- Einheitlich tiefe Zinsen für alle – Sie müssen nicht verhandeln
- Keine Alterslimiten; Hypotheken auch für Rentnerinnen und Rentner
- Zeitnahe, unkomplizierte Abwicklung
- Kompetente Ansprechpartner über die gesamte Laufzeit
- Garantiert kein Weiterverkauf Ihrer Hypotheken
- Faire Ausstiegskosten
- Gestaffelte Ablösung von Hypotheken wenn alle Tranchen innerhalb von fünf Jahren zu der BVK übernommen werden

[Hypothekarzinsen im Vergleich](#)

### Welche Produkte werden angeboten?

- Erstrangige Festhypotheken mit einer Laufzeit von 2–12 Jahren
- Terminhypotheken (auch Forward Hypothek genannt): Sie «reservieren» sich den attraktiven Zinssatz von heute für eine Festhypothek von morgen (bis zu 18 Monate im Voraus). Dafür bezahlen Sie einen kleinen Zuschlag auf den Zins Ihrer Festhypothek. Die ersten 6 Monate sind zuschlagsfrei. (Keine Geldmarkt- oder Libor-Hypotheken)

### Welche Zinskonditionen gelten?

- **Festhypotheken:** Die Zinssätze für Ersthypotheken werden in der Regel alle zwei Wochen am ersten Werktag festgelegt und auf der BVK Webseite publiziert.
- **Terminhypotheken:** Die Zinszuschläge werden auf der BVK Webseite publiziert.

Die aktuellen Zinssätze finden Sie auf [www.bvk.ch/hypotheken](http://www.bvk.ch/hypotheken).

### Was geschieht, wenn BVK die Zinssätze anpasst?

#### Variable Hypotheken

Der Zinssatz wird auf Beginn des folgenden Quartals an den neuen Satz angepasst. Für Alt- und Neuhypotheken gilt der gleiche Anpassungszeitpunkt.

#### Festhypotheken

Für die Vergabe von Festhypotheken gilt der auf der BVK Webseite publizierte Zinssatz. Es gilt der Zinssatz bei Eingang des Gesuchs.

### Wie hoch sind die Belehnungsgrenzen?

#### Selbstbewohnte Wohnobjekte

- Bis Alter 65: bis maximal 75%
- Ab Alter 65: bis maximal 65%
- Kreditbetrag: Mindestens 200'000 CHF

#### Nicht selbstbewohnte Wohnobjekte

(z.B. Mehrfamilienhäuser, vermietete EFH und Wohnungen oder Renditeobjekte)

- Bis 70%
- Kreditbetrag: Mindestens 300'000 CHF

### Wie viel Eigenmittel werden benötigt?

- Mindestens 25% des Kaufpreises bzw. Marktwertes
- Mindestens 10% der Eigenmittel dürfen nicht aus Vorsorgegeldern der 2. Säule stammen (Pensionskassenvorbezug)

### Wie wird amortisiert?

Amortisationen können für alle Produkte individuell vereinbart werden (Festhypotheken und variable Hypotheken).

- Bei Vollendung des 65. Altersjahres darf der Belehnungsgrad 65% unserer Belehnungsbasis nicht übersteigen.
- Treten mehrere Personen gegenüber der BVK als Kreditnehmer auf, wird die Belehnungsgrenze auf 65% reduziert, sobald die erste Person die Altersgrenze erreicht.
- Bei der Gewährung von Hypotheken an Personen, die das 55. Altersjahr bereits vollendet haben, werden - falls nötig - die Amortisationsraten vertraglich so festgelegt, dass bei Erreichen des 65. Altersjahres der Belehnungsgrad von 65% nicht überschritten wird und die Tragbarkeit mit dem dannzumaligen Einkommen (Rente etc.) gewährleistet bleibt.

### Wie wird die Tragbarkeit berechnet?

Die Kosten für Hypothekarzinsen, Unterhalt und Betrieb der Immobilie dürfen **35% des Bruttoeinkommens** nicht übersteigen (bei solidarisch haftenden Darlehensnehmern gilt das gemeinsame Einkommen).

- Die Tragbarkeit wird generell mit einem marktüblichen kalkulatorischen Zinssatz von 4.5% berechnet, bei Rentnerinnen und Rentnern wird mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 4% gerechnet
- Für Unterhalt und Betrieb wird generell 1% der Belehnungsbasis dazu gerechnet.
- Weitere Schulden (z.B. andere Kreditverpflichtungen) werden in die Tragbarkeitsrechnung miteinbezogen.
- Alimentenverpflichtungen werden grundsätzlich vom Einkommen abgezogen.

- Bei vermieteten Liegenschaften, müssen die Mietzinseinnahmen die kalkulatorischen Zinsen sowie Betrieb und Unterhalt decken

Sie möchten wissen, ob Sie sich Ihr Wunschobjekt leisten können? Mit unserem [Hypothekenrechner](#) lässt sich die Tragbarkeit einfach und schnell berechnen.

### Was geschieht mit der BVK Hypothek, wenn ich aus der BVK austrete, die Eigennutzung der Liegenschaft aufgebe oder die Liegenschaft verkaufe?

- **Austritt aus der BVK:** Die Hypothek wird unverändert weitergeführt, sofern die Bonität gegeben bleibt.
- **Aufgabe Eigennutzung:** Wird die Liegenschaft nicht mehr selbst bewohnt, gilt die Belehnungsgrenze von 70%. Es bedarf einer Neubeurteilung der Finanzierung durch die BVK
- **Kauf neues Objekt:** Wenn Sie Ihre Liegenschaft verkaufen und ein neues Objekt erwerben kann die Hypothek auf das neue Objekt übertragen werden sofern die BVK Richtlinien bezüglich Tragbarkeit und Belehnung eingehalten werden
- **Verkauf:** Der Käufer Ihrer Liegenschaft kann die BVK Hypothek auch übernehmen. Dies unter der Voraussetzung, dass Tragbarkeit und Belehnung den BVK Vorgaben entsprechen.
- Kann die Hypothek nicht übernommen werden, muss sie vorzeitig gekündigt werden. Bei einer Festhypothek wird bei einer vorzeitigen Kündigung eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung fällig.

### Wie und wann werden die Hypothekarzinsen und Amortisationen bezahlt?

- Hypothekarzinsen sind vierteljährlich nachschüssig fällig per: 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember
  - Bezahlung grundsätzlich im Lastschriftenverfahren (LSV)
  - Amortisationen: können individuell vereinbart werden, zahlbar immer auf einen Zinstermin
- Verzugszins: 5% (unmittelbar und ohne Mahnung).

### Welche Kündigungsmöglichkeiten bestehen?

#### **Festhypotheken**

- Eine vorzeitige Kündigung ist nur in Ausnahmefällen möglich. Es wird eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig.
- Teilrückzahlungen (Amortisationen) sind möglich, sofern sie im Vertrag entsprechend geregelt sind, Teilrückzahlungen sind bei Ablauf der Hypothek möglich.

#### **Variable Hypotheken**

- Sechs Monate im Voraus auf Ende jedes Kalendermonats
- Bei Verkauf der Liegenschaft kann auf den Termin der Eigentumsübertragung schriftlich gekündigt werden. Bitte unbedingt einen Entwurf des Kaufvertrags einreichen.

## Welche Kündigungsfrist gilt bei der Umwandlung einer variablen Hypothek in eine Festhypothek?

- Es gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten im Voraus auf Ende jeden Kalendermonats.
- Für diese drei Monate wird kein Terminzuschlag erhoben. Deshalb kann der Zinssatz für die Festhypothek bereits bei der Kündigung der variablen Hypothek verbindlich geregelt werden. Massgebend für die Festlegung des Zinssatzes ist der Eingang der Umwandlungskündigung

## Was geschieht bei Ablauf der Festhypothek?

Wir offerieren Ihnen rechtzeitig vor Ablauf Ihrer Festhypothek die neuen Konditionen. Ohne Ihre fristgerechte Antwort wird Ihre Festhypothek nach Ablauf der Laufzeit als variable Hypothek zum dannzumal geltenden BVK Zinssatz weitergeführt.

## Einfache Ablösung bestehender Hypotheken: Vorgehen?

1

### Informieren

Mit unserem Hypothekenrechner prüfen Sie, ob Sie die Finanzierungsvoraussetzungen erfüllen. [www.bvk.ch/hypotheiken](http://www.bvk.ch/hypotheiken)

#### Hypothekenrechner

Schnell und einfach berechnen, ob Sie sich Ihr Wunschobjekt leisten können.



2

### Antrag einreichen

Der Hypothekenrechner gibt grünes Licht und unsere Zinskonditionen überzeugen Sie? Reichen Sie uns den Antrag mit Unterlagen ein. [www.bvk.ch/hypotheiken](http://www.bvk.ch/hypotheiken)



3

### Antrags-Prüfung

Unser Hypotheken-Team prüft Ihren Antrag, in der Regel innerhalb von fünf bis zehn Arbeitstagen.

4

### Entscheid

Die BVK informiert Sie, ob die gewünschte Hypothek gewährt wird. Sie akzeptieren unser Angebot worauf der Kreditvertrag erstellt und Ihnen zugesandt wird.

6

### Geschäft abschliessen

Die BVK erstellt die für den Abschluss erforderlichen Dokumente, erhält den Schulbrief und zahlt die Hypothek termingerecht aus.

5

### Vertragsunterzeichnung

Sie retournieren den unterschriebenen Vertrag mit den Zahlungsinstruktionen.

## Kontakt

BVK | Obstgartenstrasse 21 | Postfach | 8090 Zürich | [www.bvk.ch](http://www.bvk.ch)  
Telefon 058 470 45 66 (Teamnummer Hypotheken)

## Rechtlicher Hinweis

Das Factsheet soll einen vereinfachten Überblick über das Thema verschaffen. Es können keine Ansprüche daraus abgeleitet werden. Rechtlich verbindlich sind ausschliesslich das Vorsorgereglement sowie die einschlägigen Rechtsgrundlagen.