

FAQ Hypotheken

Adressaten	Unser Angebot richtet sich sowohl an Versicherte als auch an Nicht-Versicherte, die auf der Suche nach einer Hypothek für das selbstbewohnte Wohneigentum sind.
Amortisation	Die Hypothek muss innerhalb von 20 Jahren bzw. bis zum 65. Altersjahr der Eigentümerin oder des Eigentümers auf 65 % des Verkehrswerts amortisiert werden.
Ansprechpartner	Ihr Ansprechpartner für alle Anliegen zu Ihrer Hypothek ist immer die Bernische Lehrerversicherungskasse BLVK. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer +41 31 930 83 74 oder via E-Mail: hypotheiken@blvk.ch
Ausserordentliche Amortisation	Sie haben die Möglichkeit beim Neuabschluss oder bei der Verlängerung einer Hypothek eine Klausel im Kreditvertrag zu integrieren, mit der Sie jährlich 10% der Hypothek, max. aber CHF 50'000.00 amortisieren können.
Baukredit	Wir gewähren keine Baukredite (weder für Neu-, noch für Umbauten). Ausnahme ist ein Umbaukredit bis max. CHF 100'000.00 (mit max. 3–5 Rechnungen).
Baurecht	Liegenschaften im Baurecht werden nur finanziert, wenn eine öffentlich-rechtliche Körperschaft (z. B. Gemeinde) Baurechtsgeberin ist.
Belastung der Zinsen	Die Zinsen werden vierteljährlich per Quartalsende Ihrem Konto bei der BEKB belastet. Ihr Konto ist unter «Abwicklung der Zinsen» im Kreditvertrag auf Seite 3 ersichtlich. Zirka drei Wochen vor Quartalsende erhalten Sie von der BEKB eine «Fälligkeitsanzeige» zugestellt. So wissen Sie, welcher Betrag dem Konto bei der BEKB per Quartalsende belastet wird.
Belehnung	Eine Belehnung ist bis zu maximal 80 % des Verkehrswerts möglich.
Bewilligungsinstanz	Bewilligungsinstanz für die Hypothekenvergabe ist die Direktion der BLVK.
Direkte Amortisation	Falls Sie eine direkte Amortisation vereinbart haben, wird diese gemäss Kreditvertrag Rubrik «Amortisation» Ihrem Konto bei der BEKB belastet (analog Belastung der Zinsen).
Eigenmittel	Die Eigenmittel (Cash, Säule 3a, 2. Säule, etc.) sind spätestens 10 Tage vor dem Datum der Kaufpreiszahlung auf ihr Konto bei der BEKB zu überweisen.
Fremdspesen	Allfällige Fremdspesen werden dem Kunden weiterbelastet (z. B. Grundbuchgebühren).
GU-Finanzierung	Wir finanzieren keine Käufe via Generalunternehmer. Ausnahme: Wenn Hypothek erst bei Bauvollendung (schlüsselbereit) ausbezahlt werden kann (analog Neubauten).
Indirekte Amortisation	Die indirekte Amortisation ist im Kreditvertrag unter der Rubrik «Amortisation» aufgeführt. Der Betrag muss jährlich auf das im Kreditvertrag erwähnte 3a-Konto (oder die entsprechende Police) einbezahlt werden. Der Betrag darf nicht ohne Zustimmung der BLVK auf ein anderes 3a-Konto einbezahlt werden. Erfolgt die

indirekte Amortisation nicht über ein 3a-Konto bei der BEKB oder über eine 3a-Police bei einer Versicherung, müssen Sie uns jährlich unaufgefordert einen **Nachweis** über die getätigte Einzahlung **einreichen**.

Kantone	Wir finanzieren ausschliesslich Liegenschaften in folgenden Kantonen: BE, FR, LU, AG, SO, JU*. *JU nur für Versicherte der BLVK (Lehrpersonen oder Rentenbeziehende)
Kaufpreiszahlung	Die BEKB kümmert sich um die Überweisung der Kaufpreiszahlung. Mit Unterzeichnung des Kreditvertrags ermächtigen Sie die BEKB, die Kaufpreiszahlung gemäss Kaufvertrag zu überweisen. Sie müssen diesbezüglich nichts weiter unternehmen.
Kontoeröffnung	Damit bei der BLVK eine Hypothek geführt werden kann, braucht es ein Konto bei der BEKB (kostenloses Finanzierungskonto oder Zahlungskonto). Das Konto muss auf alle Kreditnehmenden lauten. Für die Eröffnung besuchen Sie eine Niederlassung der BEKB oder konsultieren Sie das «Produktinformationsblatt Finanzierungskonto»
Kreditablösung	Die BEKB stellt der abzulösenden Bank/Versicherung nach Erhalt der Schlussabrechnung ein Ablöseschreiben zu und kümmert sich um die Überweisung der Hypothekarsumme. Im Ablöseschreiben steht, dass die Überweisung unter der Bedingung erfolgt, dass die Schuldbriefe auf die BLVK übertragen und an die BEKB ausgeliefert werden. Bei tranchenweisen Ablösungen muss die ganze Hypothek innerhalb von 18 Monaten bei der BLVK sein (Fälligkeit aller Tranchen innerhalb von 18 Monaten).
Mahnungen	Bei Nichtbezahlen der Zinsen/Amortisationen wird 7 Tage nach Termin ein Erinnerungsschreiben versandt. Die Mahnung mit Spesen von CHF 50.00 erfolgt 4 Wochen nach Zinstermin.
Neubauten	Neubauten werden nur finanziert, wenn die Hypothek erst bei Bauvollendung (schlüsselfertig) ausbezahlt werden kann.
Objektarten	Die BLVK finanziert nur selbstbewohntes Wohneigentum (Eigentumswohnung, Einfamilienhaus) Mehrfamilienhäuser bis 3 Wohnungen, sofern 1 Wohnung durch die Kreditnehmerin oder den Kreditnehmer selbst bewohnt wird.
Partnerbank	Die Administration der BLVK-Hypotheken wird von der Kreditadministration der BEKB für uns abgewickelt. Aus diesem Grund muss für die Belastung der Zinsen ein Konto bei der BEKB eröffnet werden.
Penalty	Bei einer vorzeitigen Auflösung einer Festhypothek aufgrund eines Verkaufs der Liegenschaft berechnen wir keine Vorfälligkeitsentschädigung (Penalty).
Schlussabrechnung	Bei einer Kreditablösung benötigt die BEKB eine Schlussabrechnung der abzulösenden Bank inklusive Zahlungsinstruktionen. Die Schlussabrechnung wird in der Regel mit dem Kündigungsschreiben eingefordert.
Schuldbriefe	Die Schuldbriefe müssen auf die BLVK ausgestellt/übertragen werden (UID: CHE-108.973.510).

Tragbarkeit	Die Belastung (Zins, Amortisation, Nebenkosten) sollte 1/3 des Nettoeinkommens nicht überschreiten.
Vorzeitige Auflösung	Eine Festhypothek kann nur bei einem Verkauf der Liegenschaft vorzeitig aufgelöst werden. Wir berechnen in diesen Fällen keine Vorfälligkeitsentschädigung (Penalty).
Zinsen	Unsere Zinsen werden wöchentlich am Dienstag angepasst und sind nicht verhandelbar.
Zinsfixierung	Die Zinsen können ohne Zuschlag bis zu 6 Monate im Voraus fixiert werden. Für eine Fixierung 7 bis maximal 12 Monate im Voraus kommt ein Zuschlag von 0,10 % auf die ganze Laufzeit zum Tragen. Die Fixierung kann telefonisch oder per Mail erfolgen und ist verbindlich. Sollten sich die Zinsen bis zum Erhalt der Kreditverträge ändern, wird trotzdem der fixierte Zins angewendet (bei steigenden als auch bei sinkenden Zinsen). Die vereinbarten Konditionen können nachträglich nicht mehr geändert werden.

Weitere Informationen

Bitte konsultieren Sie die Homepage der BLVK unter www.blvk.ch (Rubrik Hypotheken) oder wenden Sie sich an Ihre Ansprechpartnerin oder Ihren Ansprechpartner.