
Hypotheken- reglement

Gültig ab: 1. Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
Art. 2 Mittel	4
2. Rahmenbedingungen	4
Art. 3 Wohneigentum	4
Art. 4 Umfinanzierung	5
Art. 5 Belehnungsgrundsätze	5
Art. 6 Sicherstellung und Tragbarkeit	5
Art. 7 Verzinsung	5
Art. 8 Amortisation	6
Art. 9 Rückzahlung	6
Art. 10 Kündigungsfrist	6
Art. 11 Gebühren	7
3. Administration	7
Art. 12 Bewilligungsinstanz	7
Art. 13 Verwaltung	7
Art. 14 Information	7
Art. 15 Darlehensgesuche	8
Art. 16 Berichterstattung	8
4. Inkrafttreten	8
Art. 17 Inkrafttreten	8
5. Anhang zum Hypothekenreglement	9

Anhang 1 Zugelassene Kantone

9

Die Verwaltungskommission erlässt das Hypothekenreglement gestützt auf das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und das Gesetz über die kantonalen Pensionskassen (PKG).

1. Allgemeines

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 Dieses Reglement regelt die Gewährung von Hypotheken der Bernischen Lehrerversicherungskasse (BLVK) zur Finanzierung von Wohneigentum sowie die Verzinsung und Rückzahlung dieser Hypotheken.
- 2 Hypotheken zur Finanzierung von Wohneigentum werden Mitgliedern und Nichtmitgliedern der BLVK gewährt. Vorbehalten bleiben Art. 5, 6 und 15 Abs. 2. Dabei sind die Vorschriften des BVG über die Anlage des Vermögens von Vorsorgeeinrichtungen, insbesondere bezüglich des Ertrags, zu berücksichtigen.
- 3 Als Mitglieder gelten die versicherten und rentenbeziehenden Personen der BLVK. Als Nichtmitglieder gelten Personen, die in keinem Vorsorgeverhältnis zur BLVK stehen.
- 4 Die BLVK bietet folgende Hypotheken an:
 - Variable Hypotheken
 - Festhypotheken
 - SARON-Hypotheken (nur für Mitglieder)Die BLVK gewährt keine Baukredite.

Art. 2 Mittel

- 1 Die BLVK stellt für die Gewährung von Hypotheken einen gewissen Teil des Vermögens zur Verfügung. Die Verwaltungskommission bestimmt in der Anlagestrategie den Zielwert.
- 2 Der Anlageausschuss kann die in einem Jahr zur Verfügung stehende Summe begrenzen.

2. Rahmenbedingungen

Art. 3 Wohneigentum

- 1 Als Wohneigentum gelten das Einfamilienhaus, die Eigentumswohnung oder der zu Wohnzwecken dienende Teil an anderen Gebäuden im Inland. Das Wohneigentum, zu dessen Finanzierung die Hypothek gewährt wird, ist in der Regel durch die Darlehensnehmer zu bewohnen.
- 2 Hypotheken werden auch gewährt, wenn der Hypothekarneher das Objekt zusammen mit dem Ehegatten oder mit dem Lebenspartner erwirbt.

Art. 4 Umfinanzierung

- 1 Bei der Ablösung bestehender Hypotheken sind die Belehnungsgrundsätze nach Art. 5 anzuwenden.
- 2 Für die Wertermittlung der Liegenschaft liegt es im Ermessen der BLVK, eine neutrale Verkehrswertschätzung einzufordern. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

Art. 5 Belehnungsgrundsätze

- 1 Hypotheken werden in der Regel vorgangsfrei im ersten Rang bis 65% und im zweiten Rang im Umfang von 15%, total bis maximal 80% der Anlagekosten, des Kaufpreises, des Verkehrswerts oder des Schätzwerts der BLVK gewährt.
- 2 Die Gesuchsteller haben mindestens 20% der Anlagekosten, des Kaufpreises, des Verkehrswerts oder des Schätzwerts der BLVK aus Eigenmitteln zu finanzieren.
Für Neugeschäfte müssen mindestens 10% der Eigenmittel aus dem Privatvermögen oder aus Mitteln der gebundenen Vorsorge (Säule 3a) stammen.

Art. 6 Sicherstellung und Tragbarkeit

- 1 Die Hypotheken sind in der Regel durch vorgangsfreie Grundpfandrechte sicherzustellen.
- 2 Die BLVK kann eine zusätzliche Sicherstellung der Hypothek verlangen.
- 3 Die Tragbarkeit der Zinsbelastungen, der jährlichen Amortisationen und der Nebenkosten muss aufgrund der Einkommensverhältnisse gewährleistet sein.

Art. 7 Verzinsung

- 1 Die Hypotheken sind zu verzinsen. Die Zins- und Amortisationszahlung erfolgt in der Regel vierteljährlich per 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember.
- 2 Der Zinssatz für variable Hypotheken entspricht dem untersten Zinssatz des Zinsbands für variable 1. Hypotheken der Berner Kantonalbank. Der Direktor der BLVK entscheidet – analog den banküblichen Fristen – über den Zeitpunkt des Inkrafttretens von Zinssatzänderungen.
- 3 Zinssatzänderungen der variablen Hypotheken werden den Darlehensnehmern jeweils mindestens 30 Tage im Voraus bekannt gegeben. Für neue Hypotheken tritt die Zinsänderung sofort nach dem Beschluss in Kraft.
- 4 Die Zinssätze für Festhypotheken werden aufgrund der Verhältnisse am Kapitalmarkt laufend neu festgelegt und werden nach Genehmigung durch den Direktor oder eines Geschäftsleitungsmitgliedes auf der Website der BLVK publiziert.
- 5 Es gelten die Zinskonditionen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Gegen Entrichtung eines Zuschlags können die Zinssätze für Festhypotheken bis maximal ein Jahr im Voraus fixiert werden.

- 6** Die Zinssätze für laufende sowie neu abgeschlossene SARON-Hypotheken werden vierteljährlich angepasst und nach Genehmigung durch den Direktor auf der Website der BLVK publiziert. Die Zinssätze werden jeweils zu Beginn des laufenden Quartals festgelegt und basieren auf den Daten des Vorquartals (Last Reset Variante). Die Preisfestsetzung basiert auf dem compounded-SARON (drei Monate). Zusätzlich werden eine kundenspezifische Marge und Zinsabsicherungskosten erhoben. Der compounded-SARON folgt den Veränderungen auf dem Geldmarkt. Dadurch können während der vereinbarten Laufzeit des Vertrags Zinssatzschwankungen entstehen. Ein allfällig negativer compounded-SARON wird dem Hypothekenehmer nicht weitergegeben, d.h. der compounded-SARON beträgt immer mindestens 0.00%. Eine Umwandlung in eine Fest- oder variabel verzinsten Hypothek ist auf den nächsten Zinstermin möglich.

Art. 8 Amortisation

- 1** Die zweite Hypothek (Belehnung höher als 65% des Verkehrswerts) ist bis spätestens zum 65. Altersjahr bzw. innert 20 Jahren, in gleichen Raten zu amortisieren. Die BLVK kann die Rückzahlungsfrist kürzen und/oder die Amortisationspflicht auf die erste Hypothek erweitern.
- 2** Die Amortisationspflicht kann unter entsprechender Erhöhung der Abzahlungen um höchstens drei Jahre aufgeschoben werden.
- 3** Eine indirekte Amortisation in Form der gebundenen Vorsorge (Säule 3a) ist möglich. Der BLVK ist jährlich eine Bescheinigung der Einrichtung der gebundenen Vorsorge über die Einlage in die Säule 3a einzureichen.

Art. 9 Rückzahlung

- 1** Bei Veräusserung oder Vermietung des selbstbewohnten Wohneigentums wird die Hypothek auf Beginn von Nutzen und Schaden des neuen Eigentümers bzw. bei Mietbeginn zur Rückzahlung fällig. Dabei kann in begründeten Fällen die Rückzahlungsfrist erstreckt werden - insbesondere bei laufenden Festhypotheken.
- 2** Die Hypothek kann auf Gesuch hin auf Hinterlassene übertragen werden.
- 3** Über Änderungen im Sinne von Abs. 1 ist die BLVK zu orientieren.

Art. 10 Kündigungsfrist

- 1** Bei SARON- und variablen Hypotheken gilt eine gegenseitige Kündigungsfrist von drei Monaten. Festhypotheken sind grundsätzlich vor Ablauf nicht kündbar. Die BLVK kann ausnahmsweise auf ein entsprechendes Gesuch des Hypothekenehmers hin eine vorzeitige Auflösung genehmigen. Die Vorfälligkeitsentschädigung bleibt geschuldet.
- 2** Die Kündigung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen.
- 3** Die BLVK behält sich das Recht vor, die sofortige Rückzahlung der Hypothek zuzüglich einer allfälligen Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen, wenn die im Vertrag festgehaltenen Bedingungen nicht eingehalten werden, insbesondere:

- a) die vereinbarten Zins- und Amortisationszahlungen nicht geleistet werden;
- b) das Pfandobjekt im Wert erheblich vermindert oder vernachlässigt wird;
- c) wenn gegen den Hypothekarnehmer und/oder das Pfand Zwangsvollstreckungsmassnahmen eingeleitet werden müssen.

Art. 11 Gebühren

Die BLVK kann für nachstehende Geschäftsfälle Gebühren verlangen:

- a) die Saldierung einer Hypothek CHF 250
- b) zweite Mahnung CHF 20
- c) Vorfälligkeit bei Festhypotheken wird individuell berechnet
- d) die Kosten von Dritten (Grundbuchämter, Notare, etc.) werden direkt weiterbelastet

3. Administration

Art. 12 Bewilligungsinstanz

- 1** Der Direktor oder bei dessen Abwesenheit ein Geschäftsleitungsmitglied der BLVK entscheiden im Rahmen dieses Reglements über die Gesuche der Mitglieder der BLVK.
- 2** Über Gesuche des Direktors der BLVK entscheidet die Verwaltungskommission.
- 3** Für Beratungen kann ein neutraler Hypothekarspezialist beigezogen werden, der indessen kein Stimmrecht besitzt.
- 4** Gegen Entscheide des Direktors oder eines Geschäftsleitungsmitgliedes kann bei der Verwaltungskommission Rekurs geführt werden.
- 5** Für Gesuche von Nichtmitgliedern gilt das gleiche Verfahren wie für Mitglieder. Die BLVK führt keine Korrespondenz mit diesen Gesuchstellern.

Art. 13 Verwaltung

Die Verwaltung der Hypotheken erfolgt durch den Bereich Kapitalanlagen.

Die BLVK kann einen externen Dienstleister mit der Durchführung der Verwaltung beauftragen, insbesondere für das periodische Inkasso von Zinsen und Amortisationen.

Art. 14 Information

Die BLVK informiert ihre Mitglieder in geeigneter Form über die Möglichkeiten der Finanzierung von Wohneigentum.

Art. 15 Darlehensgesuche

- 1** Die Darlehensgesuche von Mitgliedern der BLVK sind unter Beilage aller notwendigen Unterlagen der BLVK einzureichen.
- 2** Nichtmitglieder können ausschliesslich über den externen Vermittler ihre Gesuche einreichen, sofern sich die Liegenschaften in den im Anhang 1 aufgeführten Kantonen befinden. Der Vermittler reicht die von der BLVK benötigten Dokumente ein. Dabei obliegt dem Vermittler die Prüfung der Voraussetzungen gemäss Art. 5, 6 sowie der Festlegung von Amortisationen gemäss Art. 8. Die BLVK kann Darlehensgesuche, welche von Vermittlern eingereicht werden, ohne Angabe von Gründen ablehnen.
- 3** Übersteigt die Nachfrage nach Hypotheken die zu diesem Zweck verfügbaren Mittel, werden die Gesuche in der Reihenfolge ihres Eingangs bewilligt.

Art. 16 Berichterstattung

Der Bereich Kapitalanlagen erstattet der Verwaltungskommission quartalsweise Bericht über die Geschäftstätigkeit.

4. Inkrafttreten

Art. 17 Inkrafttreten

Das Hypothekenreglement wurde von der Verwaltungskommission an der Sitzung vom 8. Dezember 2021 verabschiedet und wird am 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt. Es ersetzt das bisherige Reglement betreffend Gewährung von Hypotheken vom 1. Januar 2018 mit Anhang.

Ostermundigen, 8. Dezember 2021

Im Namen der Verwaltungskommission

Der Präsident:
Stefan Wacker

Der Vizepräsident:
Hansjürg Schwander

5. Anhang zum Hypothekenreglement

Anhang 1

Zugelassene Kantone

Zugelassene Kantone für Hypotheken an Mitglieder

Kantone Bern, Solothurn, Aargau, Luzern, Jura und Freiburg

Zugelassene Kantone für Hypotheken an Nichtmitglieder

Kantone Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Freiburg