



Hypotheken- reglement

Gültig ab: 1. Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
Art. 2 Mittel	4
2. Rahmenbedingungen	5
Art. 3 Wohneigentum	5
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	7
Art. 11 Gebühren	7
3. Administration	7
Art. 12 Bewilligungsinstanz	7
Art. 13 Verwaltung	8
Art. 14 Information	8
Art. 15 Hypothekargesuche	8
Art. 16 Berichterstattung	8
Art. 17 Bearbeitung von Personendaten	8
4. Inkrafttreten	9
Art. 18 Inkrafttreten	9
5. Anhang zum Hypothekenreglement	10

Anhang 1 Zugelassene Kantone

10

Die Verwaltungskommission erlässt das Hypothekenreglement gestützt auf das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), die entsprechende Verordnung zum BVG (BVV 2) und das Gesetz über die kantonalen Pensionskassen (PKG).

In diesem Hypothekenreglement verwendete Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen sind – falls nicht ausdrücklich anders festgehalten – jeweils für Personen männlichen und weiblichen Geschlechts sowie für Personen ausserhalb des binären Geschlechtermodells anwendbar.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1** Dieses Hypothekenreglement 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 sowie der BVV 2 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 Hypothekarneherin oder den Hypothekarneher zu bewohnen.
- 2 Hypotheken werden auch gewährt, wenn die Hypothekarneherin oder der Hypothekarneher das Objekt zusammen mit der Ehegattin bzw. dem Ehegatten oder mit der Lebenspartnerin bzw. 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 Gesuchstellerinnen und 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 Gesuchstellerinnen und 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. Die Direktorin oder der Direktor der BLVK entscheidet – analog den banküblichen Fristen – über den Zeitpunkt des Inkrafttretens von Zinssatzänderungen.

- 3 Zinssatzänderungen der variablen Hypotheken werden den Hypothekarnehmern und -nehmern 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 die Direktorin oder den Direktor oder eines Geschäftsleitungsmitglieds 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 die Direktorin oder den Direktor oder eines Geschäftsleitungsmitglieds 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 der Hypothekarnehmerin oder dem Hypothekarnehmer 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% der Anlagekosten, des Kaufpreises, des Verkehrswerts oder des Schätzwerts) 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 der neuen Eigentümerin oder 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 der Hypothekarnehmerin oder des Hypothekarnehmers 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 die Hypothekarnehmerin bzw. den Hypothekarnehmer und/oder das Pfand Zwangsvollstreckungsmassnahmen eingeleitet werden müssen.

Art. 11 Gebühren

Die BLVK kann für nachstehende Tätigkeiten 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, Notarin oder Notar, etc.) | | werden direkt weiterbelastet |

3. Administration

Art. 12 Bewilligungsinstanz

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

Art. 13 Verwaltung

Die Verwaltung der Hypotheken erfolgt durch den Bereich Kapitalanlagen. Der Anlageausschuss bestimmt eine externe Dienstleisterin oder einen externen Dienstleister mit der Durchführung der Verwaltung, 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 Hypothekargesuche

- 1** Die Hypothekargesuche von Mitgliedern der BLVK sind unter Beilage aller notwendigen Unterlagen der BLVK einzureichen.
- 2** Nichtmitglieder können über die externe Vermittlerin oder den externen Vermittler ihre Gesuche einreichen, sofern sich die Liegenschaften in den im Anhang 1 aufgeführten Kantonen befinden. Die Vermittlerin bzw. der Vermittler reicht die von der BLVK benötigten Dokumente ein. Dabei obliegt der Vermittlerin bzw. dem Vermittler die Prüfung der Voraussetzungen gemäss Art. 5, 6 sowie der Festlegung von Amortisationen gemäss Art. 8. Die BLVK kann Hypothekargesuche, welche von Vermittlerinnen bzw. Vermittlern eingereicht werden, ohne Angabe von Gründen ablehnen. In Ausnahmefällen können Nichtmitglieder ihre Gesuche auch direkt bei der BLVK einreichen. Hierfür ist vorgängig die Hypothekenspezialistin oder der Hypothekenspezialist der BLVK telefonisch zu kontaktieren.
- 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.

Art. 17 Bearbeitung von Personendaten

- 1** Die BLVK bearbeitet Daten von Hypothekarnehmenden insbesondere soweit sie für die Prüfung des Gesuchs um Gewährung einer Hypothek oder für die Erhöhung/Verlängerung einer bestehenden Hypothek erforderlich sind.
- 2** Die Datenschutzerklärung der BLVK gibt detailliert Auskunft darüber, wie und zu welchen Zwecken die BLVK Personendaten bearbeitet. Die aktuelle Datenschutzerklärung ist unter www.blvk.ch abrufbar.

4. Inkrafttreten

Art. 18 Inkrafttreten

Das Hypothekenreglement wurde von der Verwaltungskommission an der Sitzung vom 21. Februar 2024 verabschiedet und wird rückwirkend auf den 1. Januar 2024 in Kraft gesetzt.

Es ersetzt das bisherige Hypothekenreglement vom 1. Januar 2024 mit Anhang, das am 6. Dezember 2023 von der Verwaltungskommission genehmigt worden ist.

Ostermundigen, 21. Februar 2024

Im Namen der Verwaltungskommission

Der Präsident:
Hansjürg Schwander

Die Vizepräsidentin:
Esther Peyer

5. Anhang zum Hypothekenreglement

Anhang 1

Zugelassene Kantone

Zugelassene Kantone für Hypotheken an Mitglieder der BLVK

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

Zugelassene Kantone für Hypotheken an Nichtmitglieder der BLVK

Kantone Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Freiburg