
Hypotheken- reglement

Gültig ab: 1. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	3
Art. 2 Mittel	3
2. Rahmenbedingungen	3
Art. 3 Wohneigentum	3
Art. 4 Belehnungsgrundsätze	4
Art. 5 Sicherstellung und Tragbarkeit	4
Art. 6 Verzinsung	4
Art. 7 Amortisation	5
Art. 8 Rückzahlung	5
Art. 9 Kündigungsfrist	5
Art. 10 Gebühren	6
3. Administration	6
Art. 11 Bewilligungsinstanz	6
Art. 12 Verwaltung	6
Art. 13 Information	6
Art. 14 Hypothekargesuche	6
Art. 15 Berichterstattung	6
Art. 16 Bearbeitung von Personendaten	7
4. Inkrafttreten	7
Art. 17 Inkrafttreten	7

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. 4 und 5. 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-HypothekenDie 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

Als Wohneigentum für Mitglieder der BLVK gelten das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung in den Kantonen Bern, Solothurn, Aargau, Luzern, Jura und Freiburg. Für Nichtmitglieder der BLVK lediglich im Kanton Bern.

Das Wohneigentum, zu dessen Finanzierung die Hypothek gewährt wird, ist in der Regel durch die Hypothekarnehmerin oder den Hypothekarnehmer zu bewohnen.

Art. 4 Belehnungsgrundsätze

- 1** Hypotheken werden in der Regel vorgangsfrei im ersten Rang bis 65% und im zweiten Rang im Umfang von 15% gewährt, total bis maximal 80% der Anlagekosten, des Kaufpreises, des Verkehrswerts oder des Schätzwerts der BLVK.
- 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. 5 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. 6 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 Hypothekarnehmenden 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** Der Zinssatz der SARON-Hypothek entspricht dem Basiszinssatz zuzüglich einer individuellen Marge. Der Basiszins entspricht dabei dem Durchschnitt der täglich aufgezinnten SARON-Sätze der vergangenen drei Monate. Er wird jeweils fünf Arbeitstage vor dem Quartalsende fixiert und gilt rückwirkend für das laufende Quartal. Sollten die Geldmarktzinsen im negativen Bereich liegen, beträgt der Basiszins 0%. Der SARON folgt den Veränderungen auf dem Geldmarkt. Dadurch

können während der vereinbarten Laufzeit des Vertrags Zinssatzschwankungen entstehen. Eine Umwandlung in eine Festhypothek oder variable Hypothek ist auf den nächsten Zinstermin möglich.

Art. 7 Amortisation

- 1** Die zweite Hypothek (Belehnung höher als 65% der Anlagekosten, des Kaufpreises, des Verkehrswerts oder des Schätzwerts der BLVK) 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. 8 Rückzahlung

- 1** Bei Veräusserung des bei der BLVK finanzierten Objekts wird die Hypothek auf Beginn von Nutzen und Schaden der neuen Eigentümerin oder des neuen Eigentümers zur Rückzahlung fällig.
Wird das bei der BLVK finanzierte Objekt nicht mehr durch die Hypothekarnehmerin oder den Hypothekarnehmer selbstbewohnt, kann die Hypothek bei Ablauf nicht verlängert werden.
- 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. 9 Kündigungsfrist

- 1** Bei SARON- und variablen Hypotheken gilt eine gegenseitige Kündigungsfrist von drei Monaten. Die Kündigung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen.
- 2** Festhypotheken sind seitens Hypothekarnehmerin oder Hypothekarnehmer vor Ablauf nicht kündbar.
- 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. 10 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:
im Rahmen eines Verkaufs des Objekts
im Rahmen von Art. 9 Abs. 3 | | keine
wird individuell berechnet |
| d) die Kosten von Dritten (Grundbuchämter,
Notarin oder Notar, etc.) | | werden direkt weiterbelastet |

3. Administration

Art. 11 Bewilligungsinstanz

- 1** Der Bereich Kapitalanlagen oder die Direktorin oder der Direktor entscheidet im Rahmen dieses Reglements über die Gesuche.
- 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.

Art. 12 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. 13 Information

Die BLVK informiert via Website über die Möglichkeiten der Finanzierung von Wohneigentum.

Art. 14 Hypothekargesuche

- 1** Die Hypothekargesuche sind unter Beilage aller notwendigen Unterlagen der BLVK einzureichen.
- 2** Übersteigt die Nachfrage nach Hypotheken die zu diesem Zweck verfügbaren Mittel, werden die Gesuche in der Reihenfolge ihres Eingangs bewilligt.

Art. 15 Berichterstattung

Der Bereich Kapitalanlagen erstattet dem Anlageausschuss halbjährlich Bericht über die Geschäftstätigkeit.

Art. 16 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. 17 Inkrafttreten

Das Hypothekenreglement wurde von der Verwaltungskommission an der Sitzung vom 25. Juni 2025 verabschiedet und wird am 1. Juli 2025 in Kraft gesetzt.

Es ersetzt das bisherige Hypothekenreglement vom 1. Januar 2024 mit Anhang.

Ostermundigen, 25. Juni 2025

Im Namen der Verwaltungskommission

Der Präsident:
Hansjürg Schwander

Die Vizepräsidentin:
Esther Peyer