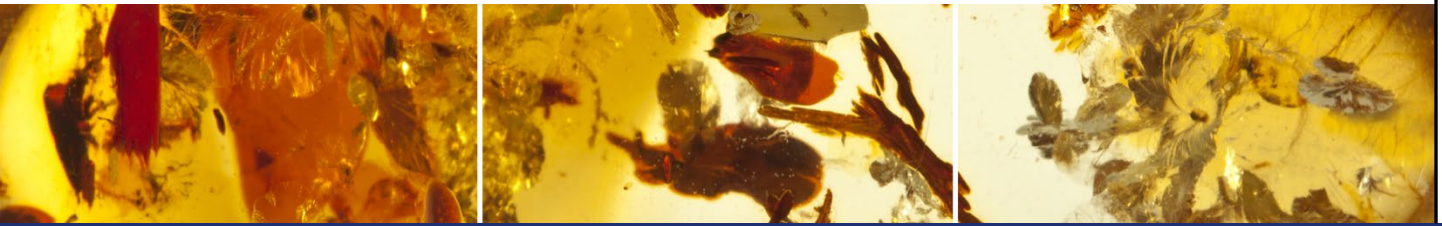


1. September 2023



# Hypothekenreglement

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Begriffe und Abkürzungen</b>	<b>3</b>
<b>Ingress</b>	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	4
Art. 2 Verfügbare Mittel	4
Art. 3 Wohneigentum	4
Art. 4 Umfinanzierung	4
Art. 5 Belehnungsgrundsätze	4
Art. 6 Sicherstellung	5
Art. 7 Verzinsung	5
Art. 8 Amortisation	5
Art. 9 Ausscheiden aus der BPK / Veräusserung	6
Art. 10 Kündigung	6
Art. 11 Ablauf von Festhypotheken und SARON Hypotheken	6
Art. 12 Umwandlung variabler Hypotheken und Produktwechsel bei SARON Hypotheken	6
Art. 13 Bewilligungsinstanz	7
Art. 14 Verwaltung	7
Art. 15 Gebühren	7
Art. 16 Information	7
Art. 17 Gesuche	7
Art. 18 Berichterstattung	7
<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>8</b>
Art. 19 Massgebender Reglementstext	8
Art. 20 Inkrafttreten	8

## **Begriffe und Abkürzungen**

In diesem Reglement werden die folgenden Begriffe und Abkürzungen verwendet:

BPK	Bernische Pensionskasse
BVG	Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invaliden- vorsorge
PKG	Gesetz über die kantonalen Pensionskassen
SARON	Swiss Average Rate Overnight

Im vorliegenden Reglement sind Personenbezeichnungen, falls nicht ausdrücklich anders festgehalten, stets auf beide Geschlechter anwendbar.

## **Ingress**

Die Verwaltungskommission, gestützt auf Art. 29 PKG und auf Art. 71 BVG, beschliesst:

**Art. 1 Geltungsbereich und Zweck**

- 1 Dieses Reglement regelt die Gewährung von Hypotheken der BPK zur Finanzierung von Wohneigentum sowie die Verzinsung und Rückzahlung dieser Hypotheken.
- 2 Hypotheken zur Finanzierung von Wohneigentum werden an versicherte Personen der BPK (Aktive und Rentner) gewährt, vorbehalten bleibt Art. 9 Abs. 3.
- 3 Hypotheken werden als variable Hypotheken, Festhypotheken und SARON Hypotheken angeboten.

**Art. 2 Verfügbare Mittel**

- 1 Die BPK stellt für die Gewährung von Hypotheken einen Teil des Vermögens zur Verfügung. Die Verwaltungskommission bestimmt die Höhe dieses Anteils.
- 2 Die Verwaltungskommission der BPK kann die jährlich zur Verfügung stehende Summe begrenzen.

**Art. 3 Wohneigentum**

- 1 Als Wohneigentum werden das Einfamilienhaus, die Eigentumswohnung oder der selbstbewohnte Teil an anderen Gebäuden im Inland finanziert.
- 2 Hypotheken können auch gewährt werden, wenn die versicherte Person das Objekt zusammen mit dem Ehegatten oder mit dem Lebensgefährten erwirbt.

**Art. 4 Umfinanzierung**

- 1 Bei der Ablösung bestehender Hypotheken sind die Belehnungsgrundsätze nach Art. 5 sinngemäss anzuwenden.
- 2 Auf Verlangen der Anlageabteilung der BPK ist der Wert der Liegenschaft auf Kosten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers durch Fachleute aus dem Bau- oder Immobilienbereich zu ermitteln.

**Art. 5 Belehnungsgrundsätze**

- 1 Die Hypotheken werden in der Regel vorgangsfrei im 1. und 2. Rang bis zu 80 % der Anlagekosten, des Kaufpreises oder des Verkehrswertes gewährt. Wird zur Finanzierung des Wohneigentums ein Vorbezug gemäss Wohneigentumsförderungsgesetz bei der BPK beansprucht, wird die maximale Belehnung grundsätzlich auf 70 % beschränkt.
- 2 Die Restfinanzierung ist aus Eigenmitteln sicherzustellen.
- 3 Festhypotheken und SARON Hypotheken werden im Rahmen einer 1. Hypothek bis maximal 65 % der Anlagekosten, des Kaufpreises oder des Verkehrswertes gewährt. Der Mindestbetrag für eine Festhypothek oder SARON Hypothek beträgt CHF 100'000.

**Art. 6 Sicherstellung**

- 1 Die Hypotheken sind durch Grundpfand sicherzustellen.
- 2 Die Bestellung von zusätzlichen Sicherheiten (z.B. Todesfallrisikopolice) kann verlangt werden.
- 3 Die Tragbarkeit der Zinsbelastungen und der jährlichen Amortisationen muss aufgrund der Einkommensverhältnisse gewährleistet sein.

**Art. 7 Verzinsung**

- 1 Die Hypothekarzinssätze werden durch die Direktion auf Antrag der Anlageabteilung der BPK festgelegt.
- 2 Zinssatzänderungen für variable Hypotheken werden den Schuldern mindestens 30 Tage im Voraus bekannt gegeben. Für neue Hypotheken tritt die Zinssatzänderung sofort nach Beschluss der Direktion in Kraft.
- 3 Die Zinssätze für Festhypotheken werden aufgrund der Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt zu marktkonformen Bedingungen laufend neu festgelegt. Es gelten die Zinskonditionen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Gegen Entrichtung eines Zuschlags können die Zinssätze für Festhypotheken bis maximal 1 Jahr im Voraus fixiert werden.
- 4 Bei SARON Hypotheken wird die Marge durch die Direktion auf Antrag der Anlageabteilung der BPK festgelegt. Gegen Entrichtung eines Zuschlages kann die Marge für SARON Hypotheken bis maximal 1 Jahr im Voraus fixiert werden. Als Basiszinssatz der SARON Hypothek gilt der halbjährlich ermittelte SARON Compound. Im Falle eines negativen Basiszinssatzes wird für die Berechnung ein Zinssatz von 0 % angewendet.

**Art. 8 Amortisation**

- 1 Die 2. Hypothek (Belehnung über 65 % der Anlagekosten, des Kaufpreises oder des Verkehrswertes gemäss Art. 5 Abs. 1) ist in maximal 25 Jahren, spätestens bis zum 65. Altersjahr des Schuldners in gleichen Raten zu amortisieren. Die Rückzahlungsfrist kann durch die Anlageabteilung der BPK im Einzelfall gekürzt und/oder die Amortisationspflicht auf die 1. Hypothek erweitert werden.
- 2 Die Amortisationspflicht kann unter entsprechender Erhöhung der Abzahlungen um höchstens 2 Jahre hinausgeschoben werden.
- 3 Die Amortisation kann auf Wunsch auch indirekt über ein steuerprivilegiertes, gebundenes Vorsorgekonto (Säule 3a) geleistet werden. Das Vorsorgekonto ist bei der Vorsorgestiftung der für die Verwaltung der Hypotheken beauftragten Institution zu führen.
- 4 Bei Festhypotheken und SARON Hypotheken ist eine direkte Amortisation während der festen Laufzeit nicht möglich.

**Art. 9 Ausscheiden aus der BPK / Veräusserung**

- 1 Beim Austritt aus der BPK wird die variable Hypothek innert 3 Monaten zur Rückzahlung fällig.
- 2 Die Festhypothek läuft beim Austritt aus der BPK gemäss den ursprünglichen Bedingungen weiter bis zum Ende der vereinbarten festen Laufzeit.
- 3 Auf Anfrage können die Kreditverhältnisse weitergeführt werden, sofern die Tragbarkeit der Liegenschaftsaufwendungen weiterhin gewährleistet bleibt. Dasselbe gilt bei Erbschaftsfällen. Werden die Kreditverhältnisse weitergeführt, kann die Anlageabteilung der BPK eine von Art. 7 abweichende Verzinsung festlegen.
- 4 Bei Veräusserung des Wohneigentums wird die Hypothek auf Beginn von Nutzen und Schaden des neuen Eigentümers zur Rückzahlung fällig. Wird eine Festhypothek oder SARON Hypothek infolge Handänderung vorzeitig aufgelöst, gilt Art. 10 Abs. 2.

**Art. 10 Kündigung**

- 1 Es gilt eine gegenseitige Kündigungsfrist von 3 Monaten für variable Hypotheken.
- 2 Festhypotheken und SARON Hypotheken sind grundsätzlich beidseitig unkündbar. Die BPK kann ausnahmsweise auf Gesuch hin die vorzeitige Auflösung einer Festhypothek oder einer SARON Hypothek bewilligen. Bei Festhypotheken ist eine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten, welche sich aufgrund der dannzumaligen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt mit Bezug auf die Restlaufzeit der Festhypothek berechnet. Bei SARON Hypotheken wird als Vorfälligkeitsentschädigung die vereinbarte Marge bis zum Laufzeitende in Rechnung gestellt.
- 3 Die Anlageabteilung 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 Schuldner und/oder das Pfand Zwangsvollstreckungsmassnahmen eingeleitet werden müssen.

**Art. 11 Ablauf von Festhypotheken und SARON Hypotheken**

Ohne anders lautende Vereinbarung wird die Festhypothek oder SARON Hypothek nach Ablauf der Laufzeit zu den dannzumal für Neuhypotheken mit variablem Zinssatz geltenden Zinskonditionen weitergeführt.

**Art. 12 Umwandlung variabler Hypotheken und Produktwechsel bei SARON Hypotheken**

- 1 Die Umwandlung einer variablen Hypothek bei der BPK ganz oder teilweise in eine Festhypothek oder SARON Hypothek ist jeweils auf Ende Monat bzw. zu Beginn des Folgemonats möglich.
- 2 Die SARON Hypothek kann während der vereinbarten Laufzeit in eine Festhypothek zu den dannzumal gültigen Zinssätzen umgewandelt werden. Dabei muss mindestens die ursprünglich vereinbarte Laufzeit eingehalten werden.

**Art. 13 Bewilligungsinstanz**

- 1 Die Hypotheken werden im Rahmen dieses Reglements durch die Anlageabteilung der BPK gewährt.
- 2 Gegen Entscheide der Anlageabteilung der BPK kann bei der Verwaltungskommission der BPK Rekurs geführt werden. Der Entscheid der Verwaltungskommission ist endgültig.

**Art. 14 Verwaltung**

Die Verwaltung der Hypotheken erfolgt durch die Anlageabteilung der BPK oder im Auftrag. Der Anlageausschuss der BPK bestimmt den oder die Beauftragten.

**Art. 15 Gebühren**

Die Direktion legt auf Antrag der Anlageabteilung die Gebühren für die Bearbeitung der Hypotheken fest.

**Art. 16 Information**

Die BPK orientiert die bei ihr versicherten Personen in geeigneter Form über die Finanzierung von Wohneigentum.

**Art. 17 Gesuche**

- 1 Die Hypothekengesuche sind unter Beilage aller notwendigen Unterlagen bei der Anlageabteilung der BPK einzureichen.
- 2 Übersteigt die Nachfrage nach Hypotheken die zu diesem Zweck verfügbaren Mittel, werden die Gesuche in der Reihenfolge ihres Einganges chronologisch berücksichtigt.

**Art. 18 Berichterstattung**

Die Anlageabteilung BPK erstattet dem Anlageausschuss quartalsweise Bericht über die Geschäftstätigkeit.

## Schlussbestimmungen

### Art. 19 Massgebender Reglementstext

- 1 Dieses Reglement wurde in deutscher Sprache erstellt; es kann in andere Sprachen übersetzt werden.
- 2 Bei Abweichungen zwischen dem deutschen Text und einer Übersetzung ist der deutsche Text massgebend.

### Art. 20 Inkrafttreten

Dieses Reglement ersetzt die Fassung vom 9. Dezember 2014 und tritt am 1. September 2023 in Kraft.

Bern, 22. August 2023

Namens der Verwaltungskommission

Die Präsidentin:

Der Direktor:

Beatrice Nobel-Zbinden

Hans-Peter Wiedmer