

Personalvorsorgekasse der Stadt Bern

Information über die Gewährung von Hypotheken

Gründe für eine Finanzierung über die Personalvorsorgekasse

- Attraktive Konditionen für Festhypotheken
- Keine Vertragsabschlussgebühren, keine Bearbeitungsgebühren, somit transparente „Netto-Konditionen“
- Bezahlung der Darlehenszinsen halbjährlich
- Preiswerte Vorausfixierung von Festhypothekenkonditionen
- Steuervorteile dank indirekten Amortisationen über ein Vorsorgekonto 3a oder via Lebensversicherungspolice 3a und 3b
- Variable Hypotheken und Hypotheken mit festen Laufzeiten von 2 bis 10 Jahren

Auf den folgenden Seiten finden Sie Informationen über

- Wer erhält eine Hypothek
- Welche Objekte werden finanziert
- Objektstandort
- Welche Objekte werden nicht finanziert
- Belehnung
- Baukredit
- Sicherstellung und Tragbarkeit
- Ausscheiden aus der Personalvorsorgekasse
- Variable Hypotheken
- Festhypotheken
- Umwandlung bestehender variabler Hypotheken in Festhypotheken
- Antragstellung
- Kontaktadresse

Wer erhält eine Hypothek	Die Personalvorsorgekasse gewährt Ihren Versicherten, Rentnern und Rentnerinnen Hypotheken. Ebenfalls gewährt die Kasse auch Darlehen an Dritte.
Welche Objekte werden finanziert	Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser)
Welche Objekte werden nicht finanziert	Bauland, Hotels und Restaurationsbetriebe, Industrieliegenschaften, nicht dauernd bewohnte Liegenschaften, landwirtschaftliche Betriebe nach bürgerlichem Bodenrecht und Grundbesitz im Ausland.
Objektstandort	Kanton Bern
Belehnung	Bis maximal 80 % des Verkehrswertes
Notwendiges Eigenkapital	Die Gesuchsteller haben mindestens 20 Prozent des Verkehrswertes als Eigenkapital einzubringen.
Finanzierung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF)	Ein WEF-Vorbezug zur Amortisation der bestehenden Hypothek oder eine WEF-Verpfändung als zusätzliche Sicherheit ist möglich. Mittel aus WEF-Vorbezug oder WEF-Verpfändung werden jedoch nicht dem Eigenkapital von 20 % angerechnet.
Baukredit	Die Personalvorsorgekasse gewährt mit Ausnahme von kleineren Teilsanierungen und Umbauten keine Baukredite.
Sicherstellung und Tragbarkeit	Die Hypotheken sind durch vorgangsfreie, auf die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern lautende Grundpfandrechte sicherzustellen. Die Tragbarkeit der Zinsbelastungen und Amortisationen muss aufgrund der Einkommensverhältnisse gewährleistet sein. Die kalkulatorischen Nettokosten aus dem Wohneigentum dürfen ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht überschreiten. Die Personalvorsorgekasse kann eine zusätzliche Sicherstellung der 2. Hypothek verlangen, falls im Todesfall eines Hypotheknehmers die Tragbarkeit nicht mehr gegeben ist (z.B. Lebensrisikoversicherung).
Ausscheiden aus der Personalvorsorgekasse	Beim Austritt aus der Personalvorsorgekasse können die Hypotheken weitergeführt werden, vorausgesetzt die Tragbarkeit der Zinsbelastungen und der Amortisationen bleiben weiterhin gewährleistet.
Zinskonditionen	Die Sätze für variable und feste Hypotheken sind auf der Internet Seite www.pvkbern.ch/pvk-im-ueberblick/anlagestrategie/copy_of_hypotheke ersichtlich. Die Zinsen sind halbjährlich per 30.06. und 31.12. fällig.
Variable Hypotheken	Variable Hypotheken haben flexible Konditionen und werden durch die PVK den jeweiligen Marktverhältnissen angepasst.
Kündigung / Amortisation / Rückzahlung	Es gilt eine gegenseitige Kündigungsfrist von 3 Monaten. Unter Einhaltung dieser Kündigungsfrist kann die variable Hypothek jederzeit teilweise (Amortisation) oder ganz zurückbezahlt werden. 2. Hypotheken sind innert 10 Jahren, jedoch bis spätestens bei Erreichung des ordentlichen Pensionierungsalters, zu amortisieren.
Indirekte Amortisation	Die Amortisationen können indirekt über ein Vorsorgekonto 3a oder via Lebensversicherungspolice 3a und 3b erfolgen. Das Vorsorgekonto oder die Lebensversicherungspolice ist zu Gunsten der Personalvorsorgekasse zu verpfänden.
Festhypotheken	Festhypotheken im 1. Rang haben fixe Konditionen und fixe Laufzeiten. Festhypotheken sind beidseitig unkündbar. Die Personalvorsorgekasse behält sich jedoch das Recht vor, die Kündigung auszusprechen, wenn die im Vertrag festgehaltenen Bedingungen nicht

eingehalten werden, insbesondere

- bei Nichtbezahlen der Zinsen oder der Amortisationen innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit
- wenn gegen den Schuldner und/oder das Pfand irgendwelche Zwangsvollstreckungsmassnahmen getroffen werden, wie Arrest, Pfändung, Pfandverwertung, Konkurs, oder falls eine Nachlassstundung beantragt worden ist
- wenn die für die Hypothek bestellten Sicherheiten nach Ansicht der PVK keine genügende Deckung mehr bieten

Bei freihändiger Veräusserung wird die Festhypothek inklusive Zinsen und allfälliger Auskaufsentschädigung auf den Tag der Eigentumsübertragung zur Rückzahlung fällig.

Umwandlung bestehender variabler Hypotheken bei der PVK in Festhypotheken

Auf schriftliches Gesuch kann die Umwandlung bestehender variabler Hypotheken, unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist, jeweils auf Ende Monat in Festhypotheken beantragt werden.

Antragstellung

Der Antrag auf Finanzierung ist zusammen mit den notwendigen Unterlagen der Personalvorsorgekasse einzureichen. Dazu ist das Formular „Gesuch um Erteilung eines Hypothekendarlehens“ zu verwenden.
www.pvkbern.ch/downloads/anlagen

Kontaktadresse

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Möchten Sie Ihre Finanzierung mit uns persönlich besprechen?
Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme.

Fritz Schaffer
Fachspezialist
Telefon 031 321 65 85
fritz.schaffer@bern.ch

Fabio Strinati
Leiter Anlagen
Telefon 031 321 66 92
fabio.strinati@bern.ch

Besten Dank für die Einreichung Ihres Finanzierungsgesuches.

Personalvorsorgekasse der Stadt Bern
Hypotheken
Laupenstrasse 10
Postfach
3001 Bern