

**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

<b>Wer erhält eine Hypothek</b>	Die Personalvorsorgekasse gewährt Ihren Versicherten, Rentnern und Rentnerinnen Hypotheken. Ebenfalls gewährt die Kasse auch Darlehen an Dritte.
<b>Welche Objekte werden finanziert</b>	Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser)
<b>Welche Objekte werden nicht finanziert</b>	Bauland, Hotels und Restaurationsbetriebe, Industrieliegenschaften, nicht dauernd bewohnte Liegenschaften, landwirtschaftliche Betriebe nach bürgerlichem Bodenrecht und Grundbesitz im Ausland.
<b>Objektstandort</b>	Kanton Bern
<b>Belehnung</b>	Bis maximal 80 % des Verkehrswertes
<b>Notwendiges Eigenkapital und Finanzierung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF)</b>	Die Gesuchsteller haben mindestens 10 Prozent des Verkehrswertes als Eigenkapital einzubringen. Die Restfinanzierung kann auch durch einen Vorbezug gemäss Wohneigentumsförderungsgesetzes erfolgen. Ein WEF-Vorbezug zur Amortisation der bestehenden Hypothek oder eine WEF-Verpfändung als zusätzliche Sicherheit ist möglich.
<b>Baukredit</b>	Die Personalvorsorgekasse gewährt mit Ausnahme von kleineren Teilsanierungen und Umbauten keine Baukredite.
<b>Sicherstellung und Tragbarkeit</b>	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 einen 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).
<b>Ausscheiden aus der Personalvorsorgekasse</b>	Beim Austritt aus der Personalvorsorgekasse können die Hypotheken weitergeführt werden, vorausgesetzt die Tragbarkeit der Zinsbelastungen und der Amortisationen bleiben weiterhin gewährleistet.
<b>Zinskonditionen</b>	Die Sätze für variable und feste Hypotheken sind auf der Internet Seite <a href="http://www.pvkbern.ch/pvk-im-ueberblick/anlagestrategie/copy_of_hypotheken">www.pvkbern.ch/pvk-im-ueberblick/anlagestrategie/copy_of_hypotheken</a> ersichtlich.  Die Zinsen sind halbjährlich per 30.06. und 31.12. fällig.
<b>Variable Hypotheken</b>	Variable Hypotheken haben flexible Konditionen und werden durch die PVK den jeweiligen Marktverhältnissen angepasst.
<b>Kündigung / Amortisation / Rückzahlung</b>	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 15 Jahren, jedoch bis spätestens bei Erreichung des ordentlichen Pensionierungsalters, zu amortisieren.
<b>Indirekte Amortisation</b>	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.
<b>Festhypotheken</b>	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Nichtbezahlen der Zinsen oder der Amortisationen innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit</li> </ul>

- 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](http://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.

Roger Neuenschwander  
Fachspezialist  
Telefon 031 321 65 85  
[roger.neuenschwander@bern.ch](mailto:roger.neuenschwander@bern.ch)

Fabio Strinati  
Leiter Anlagen  
Telefon 031 321 66 92  
[fabio.strinati@bern.ch](mailto:fabio.strinati@bern.ch)

Besten Dank für die Einreichung Ihres Finanzierungsgesuches.

Personalvorsorgekasse der Stadt Bern  
Hypotheken  
Laupenstrasse 10  
Postfach  
3001 Bern