

Richtlinien für die Gewährung von Hypothekendarlehen

(vom Anlageausschuss am 17.08.2015 verabschiedet)

- Grundsatz § 1 ¹Diese Richtlinien regeln die Bewirtschaftung der aus Kassenmitteln gewährten Hypothekendarlehen für Wohneigentum in der Schweiz.
- ²Die Pensionskassenkommission legt in der Anlagestrategie fest, in welchem Umfang die pk.tg ihre Mittel in Hypothekendarlehen investiert.
- ³Hypothekendarlehen können mit einem variablen Zinsfuss oder als Festhypothekendarlehen gewährt werden.
- ⁴Reichen die verfügbaren Mittel nicht aus, um sämtlichen Gesuchen zu entsprechen, werden Hypothekendarlehen für den Neuerwerb von Wohneigentum gegenüber jenen für Ablösung bestehender Hypotheken bevorzugt.
- Empfängerkreis § 2 ¹Die pk.tg kann Hypothekendarlehen an folgenden Personenkreis gewähren:
- a) Aktivversicherte der pk.tg
 - b) Bezüger von Rentenleistungen der pk.tg
- ²Es kann selbstgenutztes Erst-Wohneigentum, selbstgenutztes Ferienwohneigentum oder ein teilweise selbstgenutztes Mehrfamilienhaus finanziert werden.
- ³Bei einem Austritt aus der pk.tg oder einer Reduktion des Beschäftigungsgrades unter 30% kann die Rückzahlung des Hypothekendarlehens innerhalb der folgenden 12 Monate verlangt werden.
- ⁴Bei Eigentümerwechsel kann die Rückzahlung des Hypothekendarlehens verlangt werden.
- Belehnungshöhe, Tragbarkeit, Eigenmittel § 3 ¹Die Belehnungsgrenze wird in Prozent des Verkehrswertes festgelegt.
- ²Die Belehnung darf bei Aktivversicherten folgende Grenzwerte nicht übersteigen:
- a) für selbstgenutztes Erst-Wohneigentum 80%
 - b) für selbstgenutztes Ferienwohneigentum 50%
 - c) für teilweise selbstgenutztes Mehrfamilienhaus 50%
- ³Die Belehnung darf bei Bezüger einer Rentenleistung folgende Grenzwerte nicht übersteigen:
- a) für selbstgenutztes Erst-Wohneigentum 65%
 - b) für selbstgenutztes Ferienwohneigentum 50%
 - c) für teilweise selbstgenutztes Mehrfamilienhaus 50%
- ⁴Damit die Tragbarkeit gegeben ist, darf die finanzielle Belastung durch Hypothekarzinsen, Amortisation und Nebenkosten nicht mehr als 35% des Brutto-Einkommens ausmachen. Als Bruttoeinkommen gilt die AHV-pflichtige Besoldung der solidarisch haftenden Hypothekendarlehensnehmer (bei MFH wird der IST-Netto-Mietertrag dazugezählt); die Nebenkosten werden mit 1% des Hypothekendarlehensbetrages angesetzt und

für die Zinsbelastung wird mit einem Zinsfuss von 5% gerechnet.

⁵Die Erhöhung eines Hypothekendarlehens oder ein Hypothekendarlehensbezug um bereits getätigte Amortisationen setzt entsprechende wertvermehrnde Investitionen voraus.

⁶Mindestens 10% des Verkehrswertes müssen aus Eigenmitteln finanziert werden. Weitere Eigenmittel können aus Vorsorgegeldern im Rahmen des Wohneigentumförderungsgesetzes (WEF) finanziert werden.

Amortisation

§ 4 ¹Die gewährten Hypothekendarlehen für selbstgenutztes Wohneigentum müssen spätestens bis zum 63. Altersjahr durch Amortisation auf 65% des Verkehrswertes amortisiert werden. Für Ferienwohneigentum und Mehrfamilienhäuser muss auf 50% des Verkehrswertes amortisiert werden. Die Details werden im Hypothekendarlehensvertrag festgelegt.

²Diese Amortisation ist jeweils zusammen mit der Zinszahlung zu leisten.

³Freiwillige Amortisationen sind jederzeit möglich. Bei Festhypotheken kann während der Laufzeit maximal 20% des gewährten Hypothekendarlehensbetrages, mindestens jedoch CHF 5'000, amortisiert werden. Bei mehreren Hypothekendarlehen gilt folgende Amortisationsreihenfolge:

1. variables Hypothekendarlehen
2. bei Festhypothekendarlehen entsprechend der Laufzeit, die kürzeste zuerst.

⁴Amortisationen über CHF 20'000 pro Jahr unterliegen einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.

⁵Wird das Land im Baurecht erworben, wird die Amortisationsquote so festgelegt, dass spätestens bei Ablauf des Baurechtes (Heimfall) das Hypothekendarlehen amortisiert ist.

⁶Die Pensionskassenverwaltung kann den Aufschub einer Amortisation um eine Jahrestanche bewilligen.

Indirekte Amortisation

§ 5 Auf Antrag kann die Amortisation aufgeschoben werden. In diesem Fall erfolgt die Verpfändung des Anspruches auf Vorsorgeleistungen oder einem Betrag bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung der Darlehensnehmer im Rahmen der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge gemäss Art. 30b BVG.

Mindestbetrag,
Laufzeit

§ 6 ¹Der Mindestbetrag für variable Hypothekendarlehen beträgt CHF 20'000.

²Es können maximal drei Festhypothekendarlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten von zwei bis zehn Jahren abgeschlossen werden. Der Mindestbetrag je Festhypothekendarlehen beträgt CHF 100'000.

Zinssatz

§ 7 ¹Am 1. April und am 1. Oktober wird jeweils der variable Zinssatz für die nächste Zinsperiode (1.5. bis 31.10. und 1.11. bis 30.4.) festgelegt. Es gilt der 10jährige CHF-SWAP-Satz plus einem durch die Mitglieder des Anlageausschusses festgelegten Zuschlages. Der Zinssatz für variable

Hypothekendarlehen beträgt jedoch mindestens 2%. Fällt der Stichtag auf ein Wochenende oder einen Feiertag, gilt der erste darauffolgende Werktag für die Festlegung.

²Der Zinssatz für Festhypothekendarlehen wird wöchentlich am ersten Arbeitstag festgelegt. Es gilt der jeweilige CHF-SWAP-Satz entsprechend der Laufzeit plus einem durch die Mitglieder des Anlageausschusses festgelegten Zuschlages. Der Mindestzinssatz je Laufzeit wird ebenfalls durch die Mitglieder des Anlageausschusses festgelegt.

³Der Zinssatz kann jederzeit den veränderten Verhältnissen auf dem Kapitalmarkt angepasst werden. Eine Erhöhung des Zinssatzes für variable Hypothekendarlehen wird einen Monat vor Inkrafttreten angezeigt.

Zinszahlung § 8 ¹Die Zinsen sind zweimal jährlich, jeweils per 30. April und 31. Oktober fällig und auf diesen Termin hin zu entrichten. Für Zinsen und Amortisation wird Rechnung gestellt.

²Für verspätete Zahlungen wird Verzugszins berechnet. Dieser beträgt 5%.

Sicherheiten § 9 ¹Das gewährte Hypothekendarlehen ist durch Grundpfand (Schuldbrief) sicherzustellen.

²Es können zusätzliche Sicherheiten (z.B. Todesfall-Risikoversicherung) verlangt werden.

Beginn der Finanzierung § 10 Sofern die Eigenmittel investiert sind, kann die Finanzierung seitens der pk.tg bereits in der Bauphase einsetzen.

Kündigung § 11 ¹Die variablen Hypothekendarlehen sind jederzeit auf sechs Monate kündbar.

²Bei Festhypothekendarlehen wird für die vorzeitige Rückzahlung eine Vorfälligkeitsentschädigung pro rata temporis für die Restlaufzeit der Festzinsperiode fällig. Der Prozentsatz entspricht der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten festen Zinssatz und dem im Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung entsprechenden CHF-SWAP-Satz für die gerundete Restlaufzeit.

³Die pk.tg ist berechtigt das Hypothekendarlehen jederzeit fristlos zu kündigen, wenn

- der Darlehensnehmer gegen wesentliche Bestimmungen der Hypothekarrichtlinien verstösst, z.B. Verzug bei der Zinszahlung
- eine Weiterführung des Hypothekendarlehens für die pk.tg unzumutbar ist, namentlich wenn eine für die pk.tg unzumutbare Wertverminderung des als Sicherheit dienenden Objektes droht oder eintritt
- das als Sicherheit dienende Objekt veräussert wird.

Die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet sich nach Absatz 2.

Vollzug § 12 ¹Die Pensionskassenverwaltung sorgt für den Vollzug dieser Richtlinien.

²Dem Anlageausschuss und der Pensionskassenkommission wird periodisch Bericht erstattet.

Inkrafttreten

§ 13 Diese Richtlinien wurden vom Anlageausschuss am 17. August 2015 und von der Pensionskassenkommission am *14. Oktober 2015* beschlossen und treten sofort in Kraft. Sie ersetzen alle vorgängigen Bestimmungen.