

Merkblatt für Hypotheken der Pensionskasse Thurgau

Dieses Merkblatt gibt einen kompakten Überblick über die wichtigsten Bedingungen und Konditionen für Hypotheken der Pensionskasse Thurgau. Massgebend sind die vom Anlageausschuss beschlossenen Richtlinien sowie die Bestimmungen im Rahmenvertrag und in der jeweiligen Produktevereinbarung.



-  Hypotheken für **Versicherte der pktg** sowie für **Rentenbeziehende**
-  finanziert wird **selbstgenutztes** Wohneigentum
-  **variable** sowie **Festhypotheken** mit Laufzeiten von 2 bis 15 Jahren ab einem Betrag von **CHF 100'000**
-  maximale **Belehnungen**:
Aktivversicherte 80 % / Rentenbeziehende: 65 %
-  mindestens **10 % des Verkehrswertes** müssen aus frei verfügbaren **Eigenmitteln** finanziert werden
-  **Tragbarkeit bis zu 35 %** des Bruttoeinkommens

Wer kann eine Hypothek beantragen?

Hypotheken können von pktg **Versicherten sowie Rentenbezügerinnen und Rentenbezügern** beantragt werden.

Welche Objekte werden finanziert?

Finanziert werden in der **Schweiz**:

- **selbstgenutztes** Erst- und Ferienwohneigentum
- teilweise selbstgenutzte Mehrfamilienhäuser

Welche Hypotheken werden angeboten?

Zur Auswahl ab einem Betrag von CHF 100'000 stehen:

- **variable** Hypotheken
- **Festhypotheken** mit Laufzeiten von 2 bis 15 Jahren

Der Zinssatz für variable Hypotheken kann an die Kapitalmarktverhältnisse angepasst werden. Eine Anpassung des Zinssatzes wird einen Monat im Voraus angezeigt. Bei Festhypotheken gilt der vereinbarte Zinssatz für die gesamte Laufzeit. Die Zinssätze werden wöchentlich festgelegt und auf der Homepage pktg.ch publiziert.

Welche Eigenmittel müssen eingebracht werden?

Mindestens **10 % des Verkehrswertes** müssen aus eigenen Mitteln (z.B. Kontovermögen) finanziert werden. Weitere Mittel können im Rahmen der Wohneigentumsförderung (WEF) aus Vorsorgegeldern stammen.

Wie hoch sind die Belehnungsgrenzen des Verkehrswertes?

Objekt	Aktivversicherte	Rentenbeziehende
Erstwohneigentum	80 %	65 %
Ferienwohneigentum	50 %	50 %
teilweise selbstgenutztes Mehrfamilienhaus	50 %	50 %

Wie wird die Tragbarkeit berechnet?

Die jährliche Belastung durch Zinsen, Amortisation und Nebenkosten darf höchstens **35 % des Bruttoeinkommens** betragen. Als Einkommen gilt z.B. die AHV-pflichtige Besoldung bzw. das Renteneinkommen. Nebenkosten werden mit 1 % des Verkehrswertes berücksichtigt. Für die Zinsbelastung wird ein kalkulatorischer Zinssatz von 5 % verwendet.

Welche Amortisationspflicht besteht?

Hypotheken für selbstgenutztes Wohneigentum sind bis spätestens zum **Alter 65 auf 65 % des Verkehrswertes** zu reduzieren. Die Amortisation erfolgt in der Regel zusammen mit der Zinszahlung. Freiwillige Amortisationen sind möglich. Bei Festhypotheken kann während der Laufzeit maximal 20 % des gewährten Hypothekendarlehensbetrages, mindestens jedoch CHF 5'000, amortisiert werden. Amortisationen über CHF 20'000 pro Jahr erfordern eine Kündigungsfrist von 6 Monaten. **Indirekte Amortisationen über 3a-Konten sind nicht zulässig.**

Wie sind die Zinszahlungen zu leisten?

Zinsen und Amortisationen werden halbjährlich jeweils per **30. April und 31. Oktober in Rechnung** gestellt. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins von 5 % erhoben.

Welche Sicherheiten werden verlangt?

Die Hypothek wird in der Regel durch einen **Schuldbrief im ersten Rang sichergestellt**. Bei **Ablösung** einer Hypothek von einem anderen Finanzinstitut kann der auslaufende Teil durch einen Schuldbrief im **zweiten Rang** übernommen werden, sofern die übrigen Hypotheken innerhalb von drei Jahren ebenfalls abgelöst werden.

Was passiert bei Austritt oder Verkauf?

Bei Austritt aus der pktg oder bei Reduktion des Beschäftigungsgrades unter 30 % kann die Rückzahlung innerhalb von 12 Monaten verlangt werden. Festhypotheken können bis zum Laufzeitende, variable Hypotheken maximal drei Jahre weitergeführt werden. Bei Eigentümerwechsel kann die Rückzahlung verlangt werden.

Welche Kündigungsmöglichkeiten bestehen?

Die **variablen** Hypotheken sind jederzeit auf sechs Monate kündbar. Bei **Festhypotheken** ist eine vorzeitige Kündigung nur in **Ausnahmefällen** zulässig. Bei vorzeitiger Rückzahlung fällt eine **Vorfälligkeitsentschädigung** an. Die pktg kann eine Hypothek fristlos kündigen, wenn wesentliche Vertragsbestimmungen verletzt werden, Zahlungen ausbleiben, die Sicherheit des Objektes gefährdet ist oder das Objekt verkauft wird.

Rechtlicher Hinweis

Dieses Merkblatt dient der vereinfachten Information. Daraus können keine Ansprüche abgeleitet werden. Rechtlich verbindlich sind die Bestimmungen im Anlagereglement, im Rahmenvertrag und in der jeweiligen Produktvereinbarung.