

Hypotheken

Richtlinien für die Gewährung von grundpfandgesicherten Darlehen

Gültig ab 1. Januar 2016

Vorsorgestiftung VSAO

Kollerweg 32 | Postfach 389 | CH-3006 Bern

Telefon-Nr.: +41 31 350 46 00

Fax-Nr.: +41 31 350 46 01

Internet: www.vorsorgestiftung-vsao.ch

Email: info@vorsorgestiftung-vsao.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsatz	4
2. Antragstellung	4
3. Darlehensgewährung	4
4. Darlehensarten	5
5. Zinssätze	5
6. Amortisationen	6
7. Darlehensauszahlung	6
8. Kosten	6
9. Belehnungswert	6
10. Unterhaltspflicht	7
11. Kündigung	7
12. Handänderung	8
13. Änderungen der Richtlinien	8

1. Grundsatz

Die Vorsorgestiftung VSAO gewährt auf Antrag hin, im Rahmen der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten, grundpfandgesicherte Darlehen (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum) zu attraktiven Konditionen. Die Vorsorgestiftung VSAO gewährt keine Baukredite.

2. Antragstellung

Der Antragsteller oder die Antragstellerin hat auf dem von der Vorsorgestiftung VSAO ausgehändigten Antragsformular die entsprechenden Angaben zur Person und zum Objekt zu machen sowie über die Finanzierung und voraussichtliche Belastung Auskunft zu geben. Die Geschäftsstelle der Vorsorgestiftung VSAO entscheidet über die Darlehensgewährung. Auf eine Darlehensgewährung besteht kein Rechtsanspruch.

3. Darlehensgewährung

Der Mindestbetrag für ein Darlehen beträgt bei Antragstellung CHF 200 000. Der Höchstbetrag für ein Darlehen beträgt maximal CHF 1 000 000. Es werden keine Liehaberobjekte finanziert.

Maximalhöhe	80 Prozent des Belehnungswertes oder Kaufpreises bei Neuerwerb
davon bis	70 Prozent als 1. Hypothek 10 Prozent als 2. Hypothek (mit Amortisationspflicht innert fünf Jahren)

Das minimale Eigenkapital von 20 Prozent muss aus Barmittel und/oder Mittel der Säule 3a finanziert werden.

Die Belastung durch die Kosten für Hypothekarzinsen, Unterhalt und Betrieb der Immobilie darf 35 Prozent des Haushaltseinkommens nicht übersteigen.

Bei der Gewährung von Hypotheken an Personen, die das 55. Altersjahr bereits vollendet haben, werden, falls nötig, vertraglich die Amortisationsraten so festgelegt, dass bei Erreichen des 65. Altersjahres die Belehnung von 50 Prozent des Belehnungswertes nicht überschritten wird und die Tragbarkeit mit dem künftigen Einkommen (Renten etc.) gewährleistet bleibt.

Die Darlehensgewährung beschränkt sich auf in der Schweiz gelegene Liegenschaften.

4. Darlehensarten

Das Darlehen wird in Form von Dreimonats-Libor-Hypotheken in Schweizer Franken, variablen Hypotheken und Festhypotheken gewährt.

Eine Kombination der Darlehensarten im Rahmen der obengenannten Varianten ist möglich. Umwandlungen von einer Libor-Hypothek in Schweizer Franken in eine Festhypothek können jeweils auf Ende eines Quartals erfolgen.

5. Zinssätze

Die aktuellen Zinssätze für alle Darlehensarten werden auf der Homepage der Vorsorgestiftung VSAO publiziert. Die Zinssätze für Libor-Hypotheken werden von der Geschäftsstelle anhand des Dreimonats-Libor in Schweizer Franken (London Interbank Offered Rate) zusätzlich einer Marge festgelegt, wobei die Basis des Mindestzinssatzes für den Dreimonats-Libor in Schweizer Franken nicht unter Null Prozent liegen kann.

Libor-Hypotheken	Die Zinssätze werden quartalsweise den aktuellen Marktverhältnissen angepasst.
Variable Hypotheken	Die Zinssätze können unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten den aktuellen Marktverhältnissen angepasst werden.
Festhypotheken	Die Zinssätze werden bei Fälligkeit aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse neu festgelegt.
Zuständige Instanz	Geschäftsstelle der Vorsorgestiftung VSAO.

Die Zinspflicht entsteht ab dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung. Die Hypothekarzinsen sind vierteljährlich nachschüssig fällig, jeweils auf den 31. März, 30. Juni, 30. September und auf den 31. Dezember.

6. Amortisationen

2. Hypothek	Amortisation innert maximal fünf Jahren.
Variable und Libor-Hypothek	Freiwillige Amortisationen können unter Berücksichtigung einer Kündigungsfrist von drei Monaten erfolgen.
Festhypothek	Eine Amortisation des Darlehens während der Laufzeit ist ausgeschlossen.

Die Amortisationszahlungen sind ab Alter 55 so ausgestaltet, dass bei Vollendung des 65. Altersjahres der kreditnehmenden Person die Belehnung 50 Prozent des Belehnungswertes des Wohneigentums nicht übersteigt. Bei Solidarschuldern wird die Belehnungsgrenze auf 50 Prozent reduziert, sobald die erste Person die Altersgrenze erreicht.

7. Darlehensauszahlung

Das Darlehen ist frühestens nach rechtsgültiger Bestellung des Pfandrechtes verfügbar. Die Errichtung neuer Pfandrechte oder die Übertragung der Sicherheiten erfolgt auf Kosten des Darlehensnehmers, dies mit Ausnahme des Eintrages der Vorsorgestiftung VSAO im Gläubigerregister. Das Darlehen wird nur gegen vorgangsfreie und unbelehnte Pfandrechte gewährt. Die Darlehensauszahlung erfolgt jeweils auf den ersten eines Monats.

8. Kosten

Die Prüfung eines Antrages kostet CHF 300. Wird der Antrag abgelehnt, werden keine Kosten fällig.

9. Belehnungswert

Der Belehnungswert wird durch die Vorsorgestiftung VSAO festgelegt und periodisch überprüft. Auf Verlangen hin, ist der Vorsorgestiftung VSAO zu Lasten des Darlehensnehmers ein aktuelles Verkehrswertgutachten einzureichen. Bei Darlehensgewährung wird die Höhe des Belehnungswertes dem Darlehensnehmer mitgeteilt. Die Vorsorgestiftung VSAO berechnet den Altersabzug der Liegenschaft mit einem Prozent pro Jahr des Belehnungswertes.

10. Unterhaltspflicht

Das Gebäude ist gegen Feuer- und Elementarschäden ausreichend zu versichern. Stockwerkeigentümer haben Sondereigentum, das bei der Belehnung mitberücksichtigt wurde, zusätzlich zu versichern. Der genügende Versicherungsschutz ist beizubehalten.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, das Pfandobjekt einwandfrei zu unterhalten. Beim Stockwerkeigentum ist gemeinsam mit den Miteigentümern auch für den Unterhalt des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen. Wert vermindernde Änderungen oder Abbrüche dürfen nur mit Zustimmung der Vorsorgestiftung VSAO erfolgen.

11. Kündigung

Die Vorsorgestiftung VSAO kann die sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangen, falls

- das Pfandobjekt ungenügend versichert ist;
- das Pfandobjekt im Wert erheblich vermindert oder vernachlässigt wird;
- das Pfandobjekt zur Zwangsverwertung gelangt;
- über den Schuldner oder den Pfand Eigentümer der Konkurs eröffnet wird, oder falls einem von diesen Nachlassstundung gewährt wird;
- die Zweckbestimmung des Gebäudes oder der Stockwerkeinheit ohne Zustimmung der Vorsorgestiftung VSAO geändert wird;
- bei Stockwerkeigentum die Verpflichtung aus der Verwaltungs- oder Benutzungsordnung über die Bestimmung einer gut ausgewiesenen Verwaltung und die Äufnung des Erneuerungs- oder Reservefonds nicht erfüllt werden, oder wenn das Stockwerkeigentum aufgelöst wird;
- die vereinbarten Amortisationen nicht geleistet werden;
- die fälligen Zinsen nicht termingerecht bezahlt werden.

In den vorgenannten Fällen kann auch bei Festhypotheken die sofortige Kündigung vorgenommen und die Rückzahlung angeordnet werden.

Variable Hypotheken sowie Libor Hypotheken in Schweizer Franken können von jeder Partei mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines jeden Kalendermonats mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden. Bei Verkauf der Liegenschaft / Stockwerkeigentum kann auf den Termin der Eigentumsübertragung schriftlich gekündigt werden. Dazu muss der Darlehensnehmer zwingend einen Entwurf des Kaufvertrages einreichen und den unterzeichneten Kaufvertrag in Kopie nachreichen.

Für Festhypotheken sind während der vertraglich vereinbarten Laufzeit keine Teilrückzahlungen möglich, sofern dies im Vertrag nicht anderweitig geregelt wurde.

Eine vorzeitige Kündigung ist nur bei Verkauf der Liegenschaft / Stockwerkeigentum zulässig. In diesem Falle ist eine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten. Diese wird wie folgt berechnet: restliche Laufzeit multipliziert mit Zinsdifferenz zwischen vertraglich festgelegtem Zins zum aktuell gültigen Zinssatz für eine Festhypothek mit gleicher Laufzeit.

Auf Antrag hin kann die Zweckbestimmung des Gebäudes oder der Stockwerkeinheit temporär geändert werden (z.B. bei vorübergehendem Wohnsitz im Ausland). Die Vorsorgestiftung VSAO legt die Dauer fest.

Im Todesfall der Darlehensnehmer oder nach einer Scheidung mit Übertrag des belehnten Objektes, erfolgt in jedem Falle eine Überprüfung der Finanzierung.

12. Handänderung

Bei einer Handänderung gilt jede Hypothek auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung als gekündigt.

13. Änderungen der Richtlinien

Die Vorsorgestiftung VSAO kann die Richtlinien jederzeit anpassen.