

1. November 2021



# Hypotheken

Richtlinien für die Gewährung von  
grundpfandgesicherten Darlehen



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
1.1 Grundsatz	4
1.2 Umfassende Bezeichnung	4
<b>2. Antragstellung</b>	<b>4</b>
2.1 Antragstellung vorsorgestiftung vsao	4
2.2 Antragstellung externe Dienstleister	4
<b>3. Darlehensgewährung</b>	<b>4</b>
3.1 Selbstbewohntes Einfamilien-, Reihen-, Doppel­einfamilienhaus und Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen)	4
3.2 Renditeliegenschaften	5
3.3 Darlehenshöhe Total	5
<b>4. Darlehensarten</b>	<b>6</b>
<b>5. Zinssätze</b>	<b>6</b>
<b>6. Amortisationen</b>	<b>6</b>
<b>7. Darlehensauszahlung</b>	<b>7</b>
<b>8. Kosten</b>	<b>7</b>
<b>9. Belehnungswert</b>	<b>7</b>
<b>10. Unterhaltspflicht</b>	<b>7</b>
<b>11. Kündigung</b>	<b>7</b>
<b>12. Schlussbestimmungen</b>	<b>9</b>
12.1 Änderungen der Richtlinien	9
12.2 Inkrafttreten der Richtlinien	9

## 1. Allgemeine Bestimmungen

---

### 1.1 Grundsatz

Die **vorsorgestiftung vsao** gewährt auf Antrag hin, im Rahmen der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten, grundpfandgesicherte Darlehen für selbstbewohnte Einfamilien-, Reihen- und Doppel­einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen) und Renditeliegenschaften (Mehrfamilienhäuser im Privatbesitz mit einem maximalen Gewerbeanteil von zwanzig Prozent, vermietete Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen) zu attraktiven Konditionen. Grundpfandgesicherte Darlehen werden nur an Privatpersonen gewährt. Die **vorsorgestiftung vsao** gewährt keine Baukredite. Es werden keine Hypotheken für Ferienhäuser, Ferienwohnungen und schwer verkäufliche exklusive Liebhaberobjekte gewährt.

Die **vorsorgestiftung vsao** kann externe Dienstleister mit der Vergabe von Hypothekendarlehen beauftragen.

### 1.2 Umfassende Bezeichnungen

Zwecks besserer Lesbarkeit wird in diesem Reglement auf die Doppelform verzichtet. Unter den jeweiligen Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen sind Personen männlichen und weiblichen Geschlechts zu verstehen.

Die eingetragene Partnerschaft ist in allen Rechten und Pflichten der Ehe gleichgestellt.

## 2. Antragstellung

---

### 2.1 Antragstellung **vorsorgestiftung vsao**

Die Antragstellung hat auf dem Formular der **vorsorgestiftung vsao** zu erfolgen. Die Geschäftsstelle der **vorsorgestiftung vsao** entscheidet über die Darlehensgewährung. Auf eine Darlehensgewährung besteht kein Rechtsanspruch.

### 2.2 Antragstellung externe Dienstleister

Die Antragstellung hat auf den Formularen beziehungsweise auf den Systemen und Prozessen der externen Dienstleister zu erfolgen. Die externen Dienstleister entscheiden basierend auf den gültigen Richtlinien der **vorsorgestiftung vsao**.

## 3. Darlehensgewährung

---

### 3.1 Selbstbewohntes Einfamilien-, Reihen-, Doppel­einfamilienhaus und Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen)

Der Mindestbetrag für ein Darlehen beträgt bei Antragstellung CHF 100 000 pro Objekt. Der Höchstbetrag für ein Darlehen beträgt CHF 2 000 000 pro Objekt.

Maximalhöhe	80 Prozent des Belehnungswertes oder Kaufpreises bei Neuerwerb
davon bis	67 Prozent als 1. Hypothek 13 Prozent als 2. Hypothek

Das minimale Eigenkapital von 20 Prozent muss aus zehn Prozent Barmitteln und/oder Mitteln der Säule 3a finanziert werden. Die restlichen zehn Prozent können aus Mitteln der 2. Säule oder verzinslichen, rückzahlbaren Darlehen finanziert werden.

Die Mindesthöhung einer bestehenden Hypothek beträgt CHF 20 000.

Die Belastung durch die Kosten für Hypothekarzinsen, Unterhalt und Betrieb der Immobilie darf 35 Prozent des verfügbaren Einkommens und allfälliger Netto-Mietzinseinnahmen 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 67 Prozent des Belehnungswertes nicht überschritten wird und die Tragbarkeit mit dem künftigen Einkommen (Renteneinkünfte sowie Netto-Mietzinseinnahmen von vermieteten Liegenschaften etc.) gewährleistet bleibt.

Die Darlehensgewährung beschränkt sich auf in der Schweiz gelegene Liegenschaften.

### 3.2 Renditeliegenschaften

Der Mindestbetrag für ein Darlehen beträgt bei Antragstellung CHF 300 000 pro Objekt. Der Höchstbetrag für ein Darlehen beträgt CHF 3 000 000 pro Objekt.

Maximalhöhe	60 Prozent des Belehnungswertes oder Kaufpreises bei Neuerwerb
davon bis	60 Prozent als 1. Hypothek

Das minimale Eigenkapital von 40 Prozent muss aus Barmitteln finanziert werden.

Die Mindesthöhung einer bestehenden Hypothek beträgt CHF 50 000.

Die Belastung durch die Kosten für Hypothekarzinsen, Unterhalt und Betrieb der Immobilie darf 35 Prozent des verfügbaren Einkommens und allfälliger Netto-Mietzinseinnahmen nicht übersteigen.

Die Darlehensgewährung beschränkt sich auf in der Schweiz gelegene Liegenschaften.

### 3.3 Darlehenshöhe Total

Die maximale Höhe aller Darlehen beträgt CHF 3 000 000 pro Schuldner.

#### 4. Darlehensarten

---

Das Darlehen wird in Form von SARON-Hypotheken, variablen Hypotheken und Festhypotheken gewährt.

Eine Kombination der Darlehensarten ist möglich. Umwandlungen von einer SARON- in eine Festhypothek können jeweils auf Ende eines Quartals unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten erfolgen.

#### 5. Zinssätze

---

Die aktuellen Zinssätze für alle Darlehensarten sowie der Forward bei Festhypotheken werden auf der Homepage der **vorsorgestiftung vsao** publiziert. Sie stehen zudem den externen Dienstleistern zur Verfügung.

Die Zinssätze für SARON-Hypotheken werden anhand des von der SIX publizierten SARON (~Dreimonats-Libor) in Schweizer Franken zusätzlich einer Marge festgelegt. Die Basis des Mindestzinssatzes für den SARON (~Dreimonats-Libor) in Schweizer Franken kann nicht unter Null Prozent liegen.

SARON-Hypotheken Die Zinssätze werden quartalsweise den aktuellen Marktverhältnissen angepasst.

Variable Hypotheken Die Zinssätze können jederzeit per sofort oder auf einen festgelegten späteren Termin den aktuellen Marktverhältnissen angepasst werden.

Festhypotheken Die Zinssätze werden bei Fälligkeit aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse neu festgelegt.

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

---

Variable und SARON-Hypotheken Freiwillige Amortisationen können unter Berücksichtigung einer Kündigungsfrist von drei Monaten erfolgen. Auf Hypotheken bis CHF 50 000 besteht keine Kündigungsfrist.

Variable 2. Hypothek Amortisationspflicht innert 15 Jahren, jedoch spätestens bis zur Pensionierung des erstpensionierten Darlehensnehmers. Eine indirekte Amortisation mit der Säule 3a ist nur für selbstbewohntes Eigentum möglich.

Festhypothek Eine Amortisation des Darlehens während der Laufzeit ist ausgeschlossen.

## 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.

## 8. Kosten

---

Die Prüfung eines Antrags kostet CHF 240.

Bei Abschluss einer Hypothek wird die Gebühr erlassen.

## 9. Belehnungswert

---

Der Belehnungswert wird durch die **vorsorgestiftung vsao** oder die externen Dienstleister festgelegt und kann periodisch überprüft werden. Auf Verlangen hin ist der **vorsorgestiftung vsao** oder den externen Dienstleistern zu Lasten des Darlehensnehmers ein aktuelles Verkehrswertgutachten einzureichen. Bei Darlehensgewährung wird die Höhe des Belehnungswertes dem Darlehensnehmer mitgeteilt.

Bei bonitätsrelevanten Ereignissen am Objekt wird eine Wertprüfung des Pfandobjekts vorgenommen.

## 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.

Wertvermindernde Änderungen oder Abbrüche am Objekt dürfen nur mit Zustimmung der **vorsorgestiftung vsao** erfolgen.

## 11. Kündigung

---

Die sofortige Rückzahlung des Darlehens kann verlangt werden, wenn

- eines der belasteten Grundstücke ganz oder teilweise an einen neuen Eigentümer übergeht;
- eine wesentliche Beteiligung an einer Gesellschaft veräussert wird, welche Eigentum an einem der belasteten Grundstücke hat;
- der Darlehensnehmer mit der Zahlung von Zinsen oder mit anderen Zahlungsverpflichtungen mehr als 30 Tage im Rückstand ist;
- eines der belasteten Grundstücke zerstückelt oder vernachlässigt wird oder eine Wertverminderung erfährt;

- der Wert weiterer, den externen Dienstleistern verpfändeter oder übertragener Vermögenswerte sinkt oder ein betreffender Vermögenswert aus anderen Gründen durch die externen Dienstleister nicht mehr als ausreichende Sicherheit erachtet wird;
- die periodisch zu überprüfenden Vorgaben zur Bonität des Darlehensnehmers (Tragbarkeit) während der Laufzeit dieses Rahmenvertrages nicht mehr gegeben sind;
- ein anderer wichtiger Grund vorliegt;
- ein Bürge die rechtliche Einforderung oder die Befreiung von seiner Bürgschaft verlangt.

Das Kapital ist ferner sofort und ohne Kündigung fällig, wenn der Darlehensnehmer

- fruchtlos gepfändet wird;
- zahlungsunfähig ist;
- in Konkurs fällt;
- eine Nachlassstundung oder Stundung zwecks privater Schuldenbereinigung (Art. 293 ff und Art. 333 ff SchKG) oder einen Konkursaufschub (Art. 725a OR) gewährt erhält.

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

Bei einer Handänderung gilt jede Hypothek auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung grundsätzlich als gekündigt. Erfolgt eine Handänderung mit der Errichtung von Nutzniessung gemäss Art. 745 ff ZGB, so gilt die Hypothek trotz Handänderung nicht automatisch als gekündigt. Die Darlehensgeberin kann in diesen Fällen die Zustimmung zur Weiterführung des Darlehens erteilen, wobei die Darlehensgeberin die Voraussetzungen dazu in einer internen Richtlinie festsetzt.

Während der Dauer der Nutzniessung geht die Verzinsung der übertragenen Hypothek zulasten der nutzniehenden Partei.

Variable Hypotheken können von jeder Partei mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines jeden Kalendermonats mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden. Auf Hypotheken bis CHF 50 000 besteht keine Kündigungsfrist. Bei Verkauf der Liegenschaft oder des Stockwerkeigentums 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. Eine vorzeitige Kündigung ist zulässig. In diesem Falle ist eine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten. Diese errechnet sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Darlehenszins und dem bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages erzielbaren, in jedem Fall aber eine Untergrenze von 0,00 Prozent aufweisenden Zins für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt mit einer Restlaufzeit bis zum ordentlichen Vertragsende, multipliziert mit dem ausstehenden Kreditbetrag und der Restlaufzeit in Jahren. Als Referenzzinssatz gelten die täglich publizierten SARON-Zinssätze oder ein anderer gleichwertiger Basissatz. Liegt der Darlehenszinssatz über dem Anlagesatz, ergibt sich daraus ein Differenzbetrag zulasten des Darlehensnehmers; liegt er unter dem Anlagesatz, wird auf eine Vorfälligkeitsentschädigung verzichtet.

SARON-Hypotheken sind jederzeit auf drei Monate auf Ablauf kündbar. Wird die SARON-Hypothek in eine Festhypothek umgewandelt, beträgt die Kündigungsfrist zwei Monate.



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.

## 12. Schlussbestimmungen

---

### 12.1 Änderungen der Richtlinien

Der Ausschuss für Anlagefragen kann die Richtlinien jederzeit anpassen.

### 12.2 Inkrafttreten der Richtlinien

Die Richtlinien wurden vom Ausschuss für Anlagefragen genehmigt und treten per 1. November 2021 in Kraft. Sie ersetzen die bisherigen Richtlinien.

