

HYPOTHEKARDARLEHEN ALLGEMEINE RICHTLINIEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	
1.1	Finanzieller Rahmen	3
1.2	Darlehensgrundsätze	3
1.3	Verwendung des Darlehens	3
1.4	Lage des Pfandobjekts	3
1.5	Garantie	4
2.	KREDITGEWÄHRUNGSBEDINGUNGEN	
2.1	Vorgehen	4
2.2	Eigenmittel	4
2.3	Höhe des Darlehens	4
2.4	Expertise	5
2.5	Zinssätze	5
2.5.1	Grundsatz	5
2.5.2	Darlehen mit variablem Zinssatz	5
2.5.3	Darlehen mit festem Zinssatz und bestimmter Dauer	5
2.5.4	Saron-Darlehen	5
2.6	Amortisationen	6
2.6.1	Betrag und Amortisationsarten	6
2.6.2	Anwendbare Grundsätze	6
2.6.3	Aufschiebung und Herabsetzung der Amortisation	6
2.6.4	Zusätzliche Amortisationen	6
2.7	Zins- und Amortisationszahlungen	6
2.8	Aufstockung des Darlehens	7
2.9	Rückzahlungspflicht	7
2.9.1	Grundsatz	7
2.9.2	Beendigung des Arbeitsverhältnisses	7
2.9.3	Tod des Schuldners	7
2.9.4	Sonderfälle der Nutzniessung und des Wohnrechts	7
2.9.5	Scheidung	7
2.10	Kündigung des Darlehens	7
2.11	Vertragsstrafe bei Kündigung oder Rückzahlungspflicht	8
2.12	Verzugszinsen und Retrozession von Zinsen	8
2.13	Verwaltungskosten	8
3.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN ⁸	
3.1	Abänderungen	8
3.1.1.	Der Darlehensmodalitäten	8
3.1.2	Den vorliegenden Richtlinien	8
3.2	Sonderfälle – Streitigkeiten – Gerichtsstand und geltendes Recht	9
3.3	Inkrafttreten	9
Anhang	ANTRAG AUF GEWÄHRUNG EINES HYPOTHEKARDARLEHENS	10

Massgeblich ist die französische Fassung

1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

1.1. Finanzieller Rahmen

Der Stiftungsrat bestimmt den Anteil der Investition (strategische Quote) an Hypothekendarlehen gestützt auf Art. 53 und 54 BVV 2. Die Anlagekommission bestimmt dessen taktische Zuweisung.

Ist die strategische Quote erreicht oder liegen vorübergehende Liquiditätsengpässe vor, steht es der Verwaltung zu, die Übernahme oder Neugewährung von Darlehen aufzuschieben.

1.2. Darlehensgrundsätze

Die Pensionskasse Swatch Group (im Nachstehenden „CPK“ genannt) kann ihren aktiven Versicherten mittels Hypothekargarantie zu den in diesem Reglement genannten Bedingungen Hypothekendarlehen im 1. Rang gewähren, welche maximal 80 % des Verkehrswerts des Grundstückes erreichen dürfen.

Ferner können Hypothekendarlehen

- den im Grundbuch eingetragenen Nutzniessern und Personen mit Wohnrechten, die das Objekt als Eigentum verwenden und für die Zahlungen der Zinsen und Amortisationen verantwortlich sind
- den Körperschaften und öffentlich-rechtlichen Anstalten (Gemeinden, Aktiengesellschaften, Stiftungen des öffentlichen Rechts usw.)

gewährt werden.

Für die Bewilligung des Darlehens wird bei der Berechnung des Höchstwertes von 80 % des Verkehrswerts des Grundstückes die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) gewährte Bundeshilfe grundsätzlich nicht in Betracht gezogen.

Ebenso wird der Besitz von Konten der 3. Säule (Banken) oder Versicherungspolice bei einer Änderung der Amortisationsbedingungen nicht berücksichtigt.

1.3. Verwendung des Darlehens

Das Hypothekendarlehen ist zu verwenden für:

- a) den Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses als Hauptwohnsitz des Empfängers;
- b) den Kauf eines Miethauses mit maximal sechs Wohnungseinheiten ohne Geschäftsflächen, wobei eine dieser Wohnungseinheiten zum Hauptwohnsitz des Empfängers bestimmt ist;
- c) den Rückkauf eines bereits bestehenden Pfands, das für die unter Bst. a und b genannten Operationen errichtet worden war.

1.4. Lage des Pfandobjekts

Das verpfändete Grundstück muss sich im schweizerischen Staatsgebiet befinden.

1.5. Garantie

Das Darlehen wird für den Gesamtbetrag durch die konkurrenzlose Verpfändung von Namens-, Inhaber- oder Registerschuldbriefen im 1. Rang gewährt.

Der Schuldner trägt jegliche Kosten, die sich im Rahmen der Verpfändung, der Aufbewahrungsmassnahmen nach Pfandrecht und der Eintragung im Grundbuch ergeben, sowie alle sonstigen Nebenkosten.

Je nach der Finanz- und/oder Familiensituation des Darlehensnehmers kann die CPK eine zusätzliche Garantie in Form der Verpfändung einer Todesfallrisikoversicherung verlangen.

Die Versicherung muss mindestens ein Viertel des gewährten Darlehens decken (siehe Orientierungsunterlage über die Invaliden- und Todesfallrisikoversicherungen).

Jede bereits bestehende Invaliden- oder Todesfall- oder Lebensversicherung, welche die von der CPK festgesetzten Bedingungen erfüllt, kann ebenfalls als Garantie verpfändet werden. Gegebenenfalls muss sie der CPK abgetreten werden.

Die entsprechenden Prämien gehen zu Lasten des Schuldners. Die CPK kann jederzeit den Beweis der Prämienzahlungen (Belege) verlangen.

2. KREDITGEWÄHRUNGSBEDINGUNGEN

2.1. Vorgehen

Der Antrag auf die Gewährung eines Darlehens ist an die CPK zu richten. Er muss von dem im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehepartner oder eingetragenen Partner gegengezeichnet und von den im Anhang I aufgeführten Unterlagen begleitet sein.

Über den Antrag entscheidet die Verwaltung der CPK in eigener Kompetenz. Sie beschliesst die geltenden Modalitäten und erstellt die Verträge in zwei Exemplaren.

2.2. Eigenmittel

Der Antragsteller muss für mindestens 20 % des Finanzierungsbedarfs aufkommen.

Die Eigenmittel müssen aus persönlichem, frei verfügbarem Kapital bestehen. Der Besitz der Bauparzelle, die öffentliche Fördermittel oder die Verwendung der verfügbaren Mittel der beruflichen Vorsorge können mit eingerechnet werden.

Die Herkunft der Eigenmittel kann von der Hypothekarabteilung überprüft werden.

2.3. Höhe des Darlehens

Das Darlehen darf 80 % des Realwertes (Verkaufs- oder Liquidationswert) nicht überschreiten.

2.4. Expertise

Die Verwaltung kann im Hinblick auf die Gewährung des Darlehens eine Expertise von einem anerkannten Baufachmann verlangen, um den Wert des errichteten Pfandes zu bestimmen. Verursacht diese Expertise teure Nachforschungen oder Reisespesen, trägt der Schuldner die gesamten damit verbundenen externen Kosten.

2.5. Zinssätze

2.5.1 Grundsatz

Der Antragsteller kann zwischen einem Darlehen mit variablem Zinssatz, einem Darlehen mit festem Zinssatz und bestimmter Dauer und einem Saron-Darlehen wählen.

Die Zinssätze werden auf der Website der CPK veröffentlicht.

Für Darlehen mit festem Zinssatz und bestimmter Dauer darf das Darlehen 70 % des Realwertes des Grundstückes nicht überschreiten. Grundsätzlich wird der bis 80 % (siehe Ziff. 2.3) zulässige Betrag mit einem variablen Zinssatz in einem 2. Antrag mit obligatorischer Amortisation verwaltet.

Die Zinsen laufen ab der ersten Zahlung prorata temporis.

2.5.2 Darlehen mit variablem Zinssatz

Der variable Zinssatz wird von der Verwaltung festgelegt. Er wird periodisch gemäss den Marktbedingungen neu angepasst.

2.5.3 Darlehen mit festem Zinssatz und bestimmter Dauer

Der feste Zinssatz wird von der Verwaltung am Ende eines jeden Monats für den darauffolgenden Monat nach einem von der Anlagekommission genehmigten Vorgehen festgesetzt.

Die Dauer des Darlehens – zwischen zwei und zehn Jahren – bleibt der Wahl des Antragstellers in Absprache mit der CPK überlassen.

Bei der Endfälligkeit erhält der Schuldner ein Erneuerungsangebot. Geht er nicht darauf ein, wird automatisch auf ein Darlehen mit variablem Zinssatz umgestellt. Die Kosten für die Eröffnung bzw. Abschluss des Dossiers werden nicht in Rechnung gestellt.

2.5.4 Saron-Darlehen

Die Bedingungen für das Saron-Darlehen werden im Verhältnis zu dem jedes Vierteljahr festgestellten Saronkurs festgesetzt und gelten drei Monate.

Sofern der Schuldner sich nicht ablehnend geäußert hat, wird das Darlehen für weitere Dauer von je drei Monaten gewährt.

Das Saron-Darlehen darf 50% des gewährten Hypothekendarlehens nicht überstreiten; für den Darlehenssaldo gibt es freie Wahl zwischen einem Darlehen mit variablem oder mit festem Zinssatz.

Um Hypothekartourismus zu vermeiden kann die Umwandlung eines Saron-Darlehens in ein Darlehen mit variablem Zinssatz und dann mit festem Zinssatz und wieder in ein Saron-Darlehen beschränkt werden. Ausserdem ist im Falle jedes Wechsels der Darlehensart eine Kommission von mindestens CHF 100.- geschuldet.

2.6. Amortisationen

2.6.1. Betrag und Amortisationsarten

Direkte Amortisation

Die Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz und die Saron-Darlehen unterliegen auf Anforderung einer jährlichen Amortisationspflicht von mindestens 1 % des gewährten Darlehens. Der Amortisationsbetrag kann auf Entscheid der Verwaltung erhöht werden, wenn besondere Umstände (geliehener Betrag, Alter des Schuldners, geographische Lage des Grundstückes usw.) dies rechtfertigen.

Indirekte Amortisation

Die Amortisation kann durch die Verpfändung einer Versicherungspolice der 3. Säule oder der 3. Säule A einer Versicherungsgesellschaft/Bank oder auch einer Lebensversicherungspolice erfolgen. Der Darlehensnehmer muss jährlich einen die Prämienzahlung beweisenden Beleg vorlegen.

2.6.2. Anwendbare Grundsätze

Die Amortisation durch die Verpfändung eines Vorsorgeinstruments kann von der Verwaltung abgelehnt werden, wenn der Darlehensbetrag zu hoch ist.

Der Beginn der Amortisationspflicht fällt mit dem Beginn der Nutzung des Grundstückes zusammen.

2.6.3. Aufschiebung und Herabsetzung der Amortisation

Auf schriftlichen und begründeten Antrag des Darlehensnehmers kann die Verwaltung ausnahmsweise die Zahlung der Amortisation aufschieben, falls die Höhe des gewährten Darlehens einen solchen Entscheid rechtfertigt.

Die Amortisation kann entweder herabgesetzt oder sogar langfristig aufgeschoben werden, wenn der Darlehenssaldo geringer als **70 %** des von der CPK geschätzten Verkehrswerts des Grundstückes ist und alle Garantien vorliegen (persönliche und finanzielle Lage, Versicherungen, 3. Säule usw.).

2.6.4. Zusätzliche Amortisationen

Der Schuldner hat jederzeit die Möglichkeit, mittels einer vorherigen Ankündigung bei der Hypothekarabteilung zusätzliche Amortisationen vorzunehmen, um seine Schulden zu reduzieren. Hiervon ausgenommen sind allerdings Darlehen mit festem Zinssatz und bestimmter Dauer.

2.7. Zins- und Amortisationszahlungen

Die gesamte Finanzlast des Darlehens – d.h. Zinsen und Amortisationen – muss gemäss einer vor jedem Fälligkeitsdatum erstellten Abrechnung halbjährlich gezahlt werden, nämlich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres.

Kommt der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht fristgemäss nach, behält sich der Gläubiger das Recht vor, das Darlehen zu kündigen oder eine Betreuung auf Pfandverwertung einzuleiten.

2.8. Aufstockung des Darlehens

Auf schriftlichen Antrag können Schuldner, die das Rentenalter noch nicht erreicht haben, eine Aufstockung des Darlehens erhalten, sofern die Hypothek 80 % des Realwertes des Grundstückes nicht übersteigt.

Eine Erhöhung der Mittel für Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten (z. B. Ersatz von Küche, Heizung, Badezimmer, Duschen, Terrassen usw.) ist nicht möglich.

Die Anträge auf Ausweitung der Finanzierung werden gemäss der in Art. 2.1 ff. für die Gewährung eines Hypothekendarlehens festgesetzten Bedingungen bearbeitet.

2.9. Rückzahlungspflicht

2.9.1 Grundsatz

Der Restsaldo des Hypothekendarlehens wird fällig

- a) im Falle der Veräusserung des Grundstückes (Verkauf, Abtretung, Schenkung) an einen Dritten; oder
- b) wenn das Pfand zum Gegenstand einer Betreibung oder Beschlagnahme wird.

2.9.2. Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Im Falle der freiwilligen Auflösung des Arbeitsverhältnisses, der Entlassung durch den Arbeitgeber oder der Entlassung aus strukturellen und/oder wirtschaftlichen Gründen bleibt der Darlehensvertrag bis zu dem darin festgelegten Fälligkeitsdatum bestehen. Die Verwaltung kann die Kündigungsfrist verlängern.

2.9.3. Tod des Schuldners

Stirbt der Darlehensnehmer, haben sein Ehe- oder eingetragener Partner und/oder seine Kinder die Möglichkeit, die Schulden zu denselben Bedingungen zu übernehmen, solange sie im belasteten Grundstück wohnen.

2.9.4. Sonderfälle der Nutzniessung und des Wohnrechts

Der Darlehensvertrag wird im Falle der Eigentumsübertragung aufrechterhalten, sofern der Schuldner das Grundstück weiterhin auf der Grundlage einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts weiterhin bewohnt.

2.9.5. Scheidung

Die Übertragung des Grundstückes und der Hypothekarschuld aus Scheidungsgründen zieht nicht die Fälligkeit des Restsaldos des Hypothekendarlehens nach sich. Dieses letztere wird bis zu dem im Darlehensvertrag festgesetzten Fälligkeitsdatum und zu denselben Bedingungen unabhängig davon aufrechterhalten, ob der Erwerber bei der CPK versichert ist oder nicht.

2.10. Kündigung des Darlehens

Die Hypothekendarlehen mit festem und mit variablem Zinssatz können jederzeit von der einen oder anderen Partei mit dreimonatiger schriftlicher Vorankündigung auf ein Monatsende gekündigt werden, sofern die beiden Vertragsparteien nichts Anderes vereinbart haben.

Ein Saron-Darlehen kann schriftlich drei Monate vor dem Ende eines Vierteljahres gekündigt oder gegen ein Darlehen mit variablem Zinssatz oder aber mit festem Zinssatz und bestimmter Dauer umgestellt werden.

Die CPK kann jederzeit die Rückzahlung des Darlehens fordern, falls sich der Schuldner nicht an die Bestimmungen des vorliegenden Reglements hält.

2.11. Vertragsstrafe bei Rückzahlungs- oder Kündigungspflicht

Bei vorzeitiger Kündigung des Darlehens wird keine Vertragsstrafe fällig, es sei denn, der Darlehensvertrag wird innerhalb der ersten zwei Jahre nach Inkrafttreten gekündigt (Strafgebühr gemäß internem Reglement der CPK).

In folgenden Fällen wird auch keine Vertragsstrafe geschuldet:

- a) im Falle der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (freiwilliges Ausscheiden, Entlassung);
- b) im Todesfall, wenn die Erben die Schulden nicht übernehmen;
- c) wenn der Schuldner einer Betreuung oder dem Konkurs unterliegt;
- d) wenn der Darlehensvertrag wegen Nicht-Zahlung der Zinsen gekündigt wird;
- e) wenn der Vertrag wegen Veräusserung des Grundstücks gekündigt wird, ohne dass ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht errichtet worden ist (cf. 2.9.4).

2.12. Verzugszinsen und Retrozession von Zinsen

Erfolgt eine Zinszahlung nicht an dem vereinbarten Fälligkeitsdatum, werden von der Verwaltung festgesetzte Verzugszinsen in Rechnung gestellt. Für die dadurch verursachten nachteiligen Folgen werden entsprechende Kosten erhoben.

Bei Zahlung der Zinsen vor Fälligkeit ist keine Retrozession von Zinsen prorata temporis geschuldet.

2.13. Verwaltungskosten

Für die Bearbeitung eines jeden Darlehensantrags (neue Hypothek oder Aufstockung des Darlehens) wird eine Pauschale von CHF 250.- für die Verwaltungskosten erhoben. Im Falle einer Ablehnung des Antrags werden diese Kosten nicht in Rechnung gestellt.

3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

3.1. Abänderungen

3.1.1 Der Darlehensmodalitäten

Die CPK behält sich das Recht vor, die Darlehensbedingungen jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist abzuändern. Davon ausgenommen sind nur die bereits gewährten Darlehen mit festem Zinssatz und bestimmter Dauer.

3.1.2 Der vorliegenden Richtlinien

Die CPK behält sich ebenfalls das Recht vor, das vorliegende Reglement jederzeit zu ändern.

3.2. Sonderfälle – Streitigkeiten – Gerichtsstand und geltendes Recht

Die Verwaltung bearbeitet in eigener Kompetenz jeden nicht den im Vorstehenden niedergelegten Kriterien entsprechenden Antrag sowie alle Streitigkeiten bezüglich des vorliegenden Reglements, nachdem sie die Anlagekommission davon unterrichtet hat.

Der Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Richtlinien befindet sich am Sitz der CPK.

Es gilt Schweizer Recht.

3.3. Inkrafttreten

Die Richtlinien wurden an der Stiftungsratssitzung vom 26. November 2025 geändert und treten mit diesem Datum in Kraft. Sie ersetzen die zuvor geltenden Richtlinien.

ANTRAG AUF GEWÄHRUNG EINES HYPOTHEKARDARLEHENS

1. Allgemeine Grundsätze

Neue Darlehen und Darlehensaufstockungen werden nach den gleichen Kriterien behandelt.

2. Modalitäten

Der Antrag des Gesuchstellers ist, begleitet von der Empfehlung des Arbeitgebers bei der Eröffnung eines neuen Antrags, an

**Pensionskasse Swatch Group
Hypothekarabteilung
Postfach 2016
2001 Neuchâtel**

zu richten.

Der Antrag ist auf dem entsprechenden erhältlichen Formular unter <https://www.cpk-swatchgroup.ch/de/finanzmanagement-und-immobilien/hypotheken/hypothekarkonditionen-richtlinien> zusammen mit allen erforderlichen Unterlagen einzureichen.

3. Darlehensvertrag

Der Darlehensvertrag wird in zwei Exemplaren erstellt (eines für den Antragsteller und eines für die CPK) und legt die Rechte und Pflichten beider Parteien verbindlich fest.

Die Unterschrift des Ehepartners ist erforderlich.

Beide Antragsteller sind obligatorisch Solidarschuldner.