

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	4
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	Libor-Darlehen	6
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	7
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	8
2.9.5	Scheidung	8
2.10	Kündigung des Darlehens	8
2.11	Vertragsstrafe bei Rückzahlungs- oder Kündigungspflicht	8
2.11.1	Grundsatz	8
2.11.2	Berechnung der Vertragsstrafe	8
2.12	Retrozession von Zinsen und Verzugszinsen	9
2.13	Verwaltungskosten	9
3.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
3.1	Abänderungen	9
3.1.1.	der Darlehensmodalitäten	9
3.1.2	des vorliegenden Reglements	9
3.2	Sonderfälle – Streitigkeiten – Gerichtsstand und geltendes Recht	9
3.3	Inkrafttreten	9
Anhang I.	ANTRAG AUF GEWÄHRUNG EINES HYPOTHEKARDARLEHENS	10
Anhang II.	ORIENTIERUNGSUNTERLAGE ÜBER DIE INVALIDEN- UND TODESFALLRISIKOVERSICHERUNGEN	

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 Rentenbezügern der CPK und den im Grundbuch eingetragenen Nutzniessern, 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 Versicherungspolicen 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) die Ausweitung bestehender Hypotheken zwecks Renovierung, Vergrößerung oder Umbau der obengenannten Grundstücke;
- d) den Rückkauf eines bereits bestehenden Pfands, das für die unter Bst. a und b genannten Operationen errichtet worden war.

Hypothekendarlehen für Zweitwohnungen können ausnahmsweise und aufgrund einer besonderen Antragstellung mit maximal 65 % des Verkehrswertes des Grundstückes zu Sonderbedingungen von der Verwaltung gewährt werden.

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 Libor-Darlehen wählen.

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.

Wenn die Sicherheit es gestattet (< 70 %) und bedeutende Renovierungsarbeiten vorgenommen werden müssen, kann ein zweites Darlehen mit festem Zinssatz für einen Mindestbetrag von CHF 50'000- ins Auge gefasst werden.

Die Zinsen laufen ab der ersten Zahlung prorata temporis.

2.5.2 Darlehen mit variablem Zinssatz

Der variable Zinssatz wird von der Verwaltung in Anpassung an die üblichen Zinssätze der Banken 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 Referenzbasis ist der am Ende jeden Monats festgestellte "ask"-Swapsatz.

Auf den vorgenannten Basissatz wird eine von der CPK zwischen 0.30 % und 1.00 % festgesetzte Marge aufgeschlagen und der entsprechende Betrag auf das obere 1/20 (0.05 %) aufgerundet. Die Verwaltung behält sich das Recht vor, die Marge abzuändern, wenn ihre Anwendung einen grossen Unterschied in Bezug auf den technischen Zinssatz der Kasse aufweist.

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 Libor-Darlehen

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

Auf den vorgenannten Basissatz wird eine von der CPK zwischen 0.30 % und 1.00 % festgesetzte Marge aufgeschlagen und der entsprechende Betrag auf das obere 1/20 (0.05 %) aufgerundet. Die Verwaltung behält sich das Recht vor, die Marge abzuändern, wenn ihre Anwendung einen grossen Unterschied in Bezug auf den technischen Zinssatz der Kasse aufweist.

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

Das Libor-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 Libor-Darlehens in ein Darlehen mit variablem Zinssatz und dann mit festem Zinssatz und wieder in ein Libor-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 Libor-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

Der Schuldner hat die Möglichkeit, eine Aufstockung seines Hypothekardarlehens zu beantragen, um Renovierungs-, Umbau- oder Ausbauarbeiten an seinem Grundstück vorzunehmen.

Mit der Aufstockung darf das Hypothekardarlehen 80 % des Realwertes des Grundstückes nicht übersteigen. Ist der Finanzierungsbedarf jedoch grösser und übersteigt er diesen Wert, muss der Tageswert gemäss Art. 2.4 aufgrund einer erneuten Schätzung bestimmt werden, welche die einen Mehrwert schaffenden Investitionen einschliesst.

Aufstockungen oder Erhöhungen für andere Finanzierungen sind auf schriftlichen Antrag hin möglich, solange der Saldo des Darlehens unter 70 % des von der CPK geschätzten Marktwertes liegt und sämtliche Garantien vorliegen.

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

2.9. Rückzahlungspflicht

2.9.1 Grundsatz

Der Restsaldo des Hypothekardarlehens wird fällig

- a) im Falle der Veräusserung des Grundstückes (Verkauf, Abtretung, Schenkung) an einen Dritten; oder
- b) wenn das Pfand zum Gegenstand einer Betreuung 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 durch die Errichtung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts aufrechterhalten, sofern der Schuldner weiterhin das Grundstück 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

Ein Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz kann jederzeit von der einen oder anderen Partei mit dreimonatiger schriftlicher Vorankündigung auf ein Monatsende gekündigt werden.

Ein Libor-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

2.11.1 Grundsatz

Eine wie im Nachstehenden berechnete Vertragsstrafe wird der CPK in den folgenden Fällen geschuldet:

- a) im Falle der Veräußerung des Grundstückes an einen Dritten, ohne dass ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht eingerichtet wird;
- b) im Falle der vorzeitigen Kündigung des Darlehens.

Hingegen wird keine Vertragsstrafe in den folgenden Fällen 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 Betreibung oder dem Konkurs unterliegt;
- d) wenn der Darlehensvertrag wegen Nicht-Zahlung der Zinsen gekündigt wird.

Die CPK behält sich im Übrigen das Recht vor, in besonderen, im Vorstehenden nicht aufgeführten Fällen eine Vertragsstrafe festzusetzen oder darauf zu verzichten.

2.11.2 Berechnung der Vertragsstrafe

Die Vertragsstrafe wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\frac{(\text{ursprüngl. fester Zins./ Zins bei Kündigung}) \times \text{restl. Dauer} \times \text{Höhe des Darlehens}}{100 \times 360}$$

In jedem Fall beträgt die Vertragsstrafe mindestens CHF 500.-.

2.12. Retrozession von Zinsen und Verzugszinsen

Das Verwaltungssystem bietet die Retrozession von Zinsen prorata temporis auf die Amortisation einer jeden vor dem Fälligkeitsdatum gezahlten Rechnung.

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.

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 des vorliegenden Reglements

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 jegliche aus dem vorliegenden Reglement erwachsende Streitigkeit findet sich am Gesellschaftssitz der CPK.

Es gilt Schweizer Recht.

3.3. Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement wurde am 11. September 1987 durch die Anlagekommission und am 3. Dezember 1987 durch den Stiftungsrat der Pensionskasse Swatch Group angenommen. Es wurde am 17. Mai 2011, am 23. November 2011, 21. August 2013 und am 26. August 2015 durch den Stiftungsrat angepasst.

Das vorliegende Reglement tritt am 26. August 2015 in Kraft.

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, bei der Personalabteilung erhältlichen Formular zusammen mit allen erforderlichen Unterlagen einzureichen, d.h.:

- **bei einem Neuerwerb:** (*Hyp.1 + Hyp.2 + Hyp.3a*)
 - ⇒ Auszug aus dem Grundbuchamt, nicht älter als drei Monate seit der Erstellung
 - ⇒ Lageplan, Bau- oder Umbaupläne
 - ⇒ detaillierter Kostenvoranschlag oder genehmigte Expertise
 - ⇒ genaue Bauprojektbeschreibung mit allen wünschenswerten Finanzangaben (Katasterschätzung, Brandversicherungswert usw.)
 - ⇒ Vertrag zur Regelung des Miteigentums (wenn Mit- oder Stockwerkeigentum)
 - ⇒ Kopie Bankdarlehensvertrag (+ letzte Zinsabrechnung)
 - ⇒ Kopie der Gebäudebrandversicherungs-Police
 - ⇒ Kopie einer allfälligen Risikoversicherung (+ letzte Prämienabrechnung)
 - ⇒ Lohnausweise der letzten beiden Monate vor der Antragstellung
 - ⇒ Bescheinigung des Betriebsamtes

- **bei einem Antrag auf Aufstockung des Darlehens:** (*Hyp.1 + Hyp.2 + Hyp.3b*)
 - ⇒ Auszug aus dem Grundbuchamt, nicht älter als drei Monate seit der Erstellung
 - ⇒ Renovierungs-, Ausbau- oder Umbaupläne
 - ⇒ detaillierte Kostenvoranschläge
 - ⇒ Kopie Gebäude-Brandversicherung
 - ⇒ Lohnausweise der beiden letzten Monate vor der Antragstellung
 - ⇒ Bescheinigung des Betriebsamtes

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.