

PVP Personalvorsorge Piora

Geschäftsstelle, Postfach, CH-8152 Glattbrugg

Gültig ab 1. März 2021

Richtlinien für Hypotheken

1. Objekt/Finanzierung

Die PVP gewährt an Destinatäre, Rentner und Dritte Hypothekendarlehen im 1. Rang auf ganzjährig bewohnten Wohnhäusern und Eigentumswohnungen für Eigengebrauch in der Schweiz.

Die PVP bietet folgende Hypotheken an, wobei eine Aufteilung der gesamten Hypothek in 3 Tranchen möglich ist, pro Tranche mindestens CHF 50'000:

- variable Hypothek
- 2- bis 10-jährige Festhypothek

Bei Wohnhäusern und Eigentumswohnungen beträgt die Maximalbelastung 70% des von PVP festgelegten Verkehrswerts, maximal CHF 1'500'000. Die Zinsbelastung darf 35% des Nettoeinkommens nicht übersteigen. Die PVP verlangt Ausweise über Einkommens- und Schulden/Vermögensverhältnisse.

Die PVP kann im Rahmen der vorgegebenen Anlagestrategie einschränkende Bedingungen festlegen. Ein Anrecht auf Hypothekendarlehen besteht nicht.

2. Nachgangsfinanzierung

Bei der Ablösung einzelner Tranchen von einem Kreditinstitut übernimmt die PVP als Ausnahme während maximal 5 Jahren auch Schuldbriefe im 2. Rang. In diesem Fall wird als Sicherheit der ganze Betrag auf dem Pensionskassenguthaben verpfändet. Eine Nachgangsfinanzierung kann jedoch nur bis zum Ablauf der letzten Tranche bzw. bis zur vollständigen Übernahme der bei einem Kreditinstitut bestehenden Hypothek gewährt werden. Sollte die vollständige Übernahme einer Hypothek durch die PVP nicht stattfinden, muss jede bereits finanzierte Tranche abgelöst oder mit Vorbezug zurückbezahlt werden. Ausserdem treten die Bedingungen für eine vorzeitige Kündigung in Kraft.

Ergänzend zum Altersguthaben können vorhandene Freizügigkeitskonten und/oder Säule 3a Konten zur Sicherstellung verpfändet werden. Die Verpfändung ist dabei zu maximal 80% des aktuellen Wertes dieser Konten möglich. Der endgültige Entscheid über die Verpfändung liegt bei der Stiftung. Die Kosten der Sicherstellung gehen zulasten des Schuldners.

3. Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht der von PVP in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung (IAZI).

4. Schätzungskosten

Für die von der Personalvorsorge Piora erstellte Verkehrswertschätzung werden keine Gebühren erhoben, sofern das Vertragsverhältnis abgeschlossen wird. Resultiert jedoch kein Vertragsabschluss, gehen die Aufwendungen von CHF 250 - für die bereits erstellte Schätzung - zu Lasten des Antragstellers. In Abweichung davon gelten bei vermittelten Hypotheken die in den Maklerverträgen vereinbarten Gebühren.

5. Zeitpunkt der Belehnung

Die Belehnung erfolgt nach Bauvollendung (bei Neu- oder Umbauten), bzw. bei Eigentumsübertragung einer bereits bestehenden Liegenschaft.

6. Zinssatz

Zinssatz für Festhypotheken

Die Zinssätze für Festhypotheken orientieren sich an den aktuellen Marktbedingungen und werden grundsätzlich einmal pro Monat aus einem Durchschnittswert ausgewählter und publizierender Anbieter von Festhypotheken festgelegt. Der Minimalzinssatz für die Laufzeiten 2 bis 5 Jahre beträgt 0.50%, für die Laufzeiten 6 bis 10 Jahre 0.65%.

Der angebotene Zinssatz wird für beide Seiten verbindlich, sofern der Darlehensnehmer innerhalb von 7 Tagen nach Erstellung sein schriftliches Einverständnis (rechtsgültige Unterschrift) gibt und den Darlehensbetrag innerhalb zwei Monaten bezieht.

Der Bezug des Darlehensbetrages kann bis 6 Monate aufgeschoben werden. In diesem Fall erhebt die PVP einen Zuschlag.

Zinssatz für variable Hypotheken

Der Zinssatz wird von der PVP aufgrund der Marktbedingungen festgelegt. Eine Erhöhung kann frühestens auf den nächsten Zinstermin, unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist, beschlossen werden.

Zinssatzänderungen werden drei Monate im Voraus bekannt gegeben.

Der Zins ist halbjährlich fällig (Valuta 30. Juni, beziehungsweise 31. Dezember) und wird mittels Lastschriftverfahren (LSV) eingezogen.

Wird eine Zinszahlung nicht auf den Zinstermin bezahlt, wird für das ausstehende Betreffnis ein um 1% höherer Verzugszins als für das Darlehen, mindestens für einen Monat nachbelastet. Im Weiteren werden CHF 100 als Spesen für Umtriebe erhoben. Wird die Zinszahlung vom Hypothekenehmer nach erfolgter Mahnung und nach Ablauf der Mahnfrist von 30 Tagen nicht bezahlt, so hat der Gläubiger ausserdem das Recht, die Schuld mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten ausserterminlich zu kündigen.

7. Sicherstellung

Die Sicherstellung erfolgt durch Schuldbrief oder Grundpfandverschreibung im 1. Rang. Bei Ablösung einer Festhypothek in Tranchen muss sich der Kunde schriftlich verpflichten, die übrigen Tranchen nach Ablauf ebenfalls zur PVP zu übertragen. Die notwendige Pfandrechts-Sicherstellung erfolgt durch Splitting der bereits vorhandenen Schuldbriefe und durch Verpfändung des Pensionskassenguthabens.

Die Kosten der Sicherstellung gehen zulasten des Schuldners.

8. Amortisation

Für Festhypotheken sind während der Laufzeit keine Amortisationen möglich.

Amortisationszahlungen für variable Hypotheken sind jederzeit möglich, müssen jedoch mindestens CHF 10'000 betragen.

Bei Rentenbeginn darf das Hypothekendarlehen 65 % des dann gültigen Verkehrswertes nicht übersteigen. Daher muss bei Festhypotheken der notwendige Betrag zur Reduktion auf 65 % auch während der Laufzeit amortisiert werden, jedoch erst zum Zeitpunkt der Pensionierung. Falls zusätzlich eine variable Hypothek vorhanden ist, wird diese zuerst amortisiert.

9. Erhöhung bestehender Hypotheken

Ein bereits bestehendes Hypothekendarlehen der PVP kann, sofern es der Verkehrswert zulässt und in Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten oder wertvermehrenden Investitionen, erhöht werden. Die Erhöhung muss jedoch mindestens CHF 20'000 betragen.

Erhöhungen einer laufenden Festhypothek sind nicht möglich. Die Abgabe einer weiteren Tranche im Rahmen der Richtlinien ist jedoch möglich.

10. Verkauf der Liegenschaft

Bei Handänderung des Pfandobjektes (Verkauf) kann eine Festhypothek im Rahmen der Richtlinien vom Käufer für die Restlaufzeit übernommen werden oder der Verkäufer kann die Restlaufzeit auf ein neues, ebenfalls von der PVP finanziertes Objekt übertragen. Wenn nichts davon zutrifft, muss die Festhypothek gemäss Bedingungen für eine vorzeitige Kündigung abgelöst werden.

Bei Handänderung des Pfandobjektes einer variablen Hypothek, ist das Darlehen per Verkaufsdatum zurück zu bezahlen.

11. Kündigungsfrist und vorzeitige Kündigung

Festhypotheken können auf das Ende der Laufzeit gekündigt werden. Ohne schriftliche Mitteilung der bzw. des Hypothekarnehmers wird die Hypothek zum dannzumal gültigen Zinssatz für variable Hypotheken weitergeführt.

Ist bei vorzeitiger Ablösung einer Festhypothek der vereinbarte Zins höher als der Geldmarktzins, so wird diese Zinsdifferenz für die Restlaufzeit des Darlehens durch den Darlehensnehmer zur Zahlung fällig (Vorfalligkeitsentschädigung). Der Geldmarktzins entspricht dem 3-Monats-Liborsatz CHF gemäss Publikation der ZKB am Valutatag des Zahlungseinganges. Ab 2022 ist der Saron die Grundlage für die Berechnung des bisherigen 3-Monats-Liborsatz CHF. Es werden zusätzlich CHF 400.00 Bearbeitungsgebühr fällig.

Die Kündigungsfrist für variable Hypotheken beträgt 6 Monate auf das Ende eines Monats. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

12. Verbriefung

Die PVP behält sich das Recht vor, die Hypothekarforderungen samt laufenden Zinsen und der ihr sicherungsübereigneten Schuldbriefe an einen Dritten zu übertragen.

Gerichtsstand ist Zürich.

PVP Personalvorsorge Piora

Kontaktperson bei PFS:

Sophie Bovier
+41 43 210 18 38
sophie.bovier@pfs.ch