

Richtlinie für die Gewährung von Hypothekendarlehen

1 Grundlagen

Als Grundlage für diese Richtlinie dient das Anlagereglement inklusive Anhang 2 «Anlagerichtlinien».

2 Allgemeine Bedingungen

Die Pensionskasse Stadt Luzern (PKSL) gewährt sowohl ihren Versicherten als auch interessierten Nicht-Versicherten grundpfandgesicherte Darlehen für den Kauf eines Eigenheimes oder eines Anteils an einem Grundstück mit Sonderrecht an einer Eigentumswohnung, unter Ausschluss von Ferienhäusern sowie Ferien- und Zweitwohnungen. Darlehen können auch im Zusammenhang mit Um-, An- und Ausbauten, Renovationen oder zur Ablösung bestehender Hypotheken gewährt werden. Ergänzend sind auch Hypotheken an Aktiengesellschaften, Wohnbaugenossenschaften und andere juristische Personen sowie an natürliche Personen für Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Gewerbegebäude zulässig. Die Erfüllung der vorgenannten Voraussetzungen gibt keinen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Darlehens.

Dem Leiter / der Leiterin Finanzen der PKSL ist ein schriftliches Gesuch um Darlehensgewährung zu stellen. Diesem Gesuch sind Pläne, Beschreibung, Kostenvoranschlag, Finanzierungsplan, Kaufvertrag, Grundbuchauszug sowie Kataster- und Gebäudeversicherungs-schätzung beizulegen.

Tritt der/die Darlehensnehmer/in aus der PKSL aus oder geht in Pension, wird der Darlehensvertrag bis zur vollständigen Amortisation oder einer allfälligen Ablösung seitens der Schuldnerschaft weitergeführt.

Eröffnungen, Erhöhungen, Amortisationen und Auflösungen von Hypothekendarlehen erfolgen in der Regel kostenlos. Bei übermässigem Aufwand in der Abwicklung behält sich die PKSL vor, den Mehraufwand in Rechnung zu stellen. Bei Ablösungen durch einen anderen Hypothekergeber wird eine Gebühr von CHF 200 in Rechnung gestellt.

3 Belehnungshöhe

Allfälliger Kapitalvorgang und Darlehen dürfen zusammen 80% des Verkehrswertes der Liegenschaft nicht übersteigen.

Der maximale Kreditbetrag ist abhängig vom Verkehrswert (Kaufpreis oder Anlagekosten) der Liegenschaft. Es gelten folgende Belehnungsquoten:

Für Eigenheime:

Versicherte	max. 80% des Verkehrswertes
Nicht-Versicherte	max. 66 ²/₃% des Verkehrswertes

Der Eigenmittelanteil muss somit mindestens 20% des Verkehrswertes betragen. Als Eigenmittel werden auch WEF-Vorbezüge (2. Säule) akzeptiert. Mindestens 10% des Verkehrswertes müssen jedoch mit übrigen Eigenmitteln finanziert werden.

Für Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Gewerbegebäude:

max. 66 ²/₃% des Verkehrswertes

Grundsätzlich gilt eine Betragslimite von maximal CHF 2 Mio. Darlehen von mehr als CHF 2 Mio. und weniger als CHF 10 Mio. erfordern die Zustimmung des Anlageausschusses (PKOM-AA). Über die Gewährung von Hypotheken von mehr als CHF 10 Mio. entscheidet die Pensionskommission (PKOM).

Hypothekendarlehen an Aktiengesellschaften, Wohnbaugenossenschaften und andere juristische Personen sowie an natürliche Personen für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Gewerbegebäude müssen in

jedem Fall vom PKOM-AA bewilligt werden (und bei einem Betrag von mehr als CHF 10 Mio. zusätzlich von der PKOM). In diesem Fall muss auch die letzte geprüfte Jahresrechnung dem Gesuch beiliegen.

4 Tragbarkeitsrechnung

Um eine langfristige Finanzierung sicherzustellen, wird für die Tragbarkeitsberechnung mit einem Zinssatz von 4,5 % gerechnet. Hypothekarzinsen, Nebenkosten und Amortisationen von 2. Hypotheken dürfen in der Regel insgesamt nicht mehr als 33 % des Bruttoeinkommens ausmachen.

5 Sicherstellung / Haftung

Das Darlehen muss durch Hinterlegung von Schuldbriefen oder mit einer Grundpfandverschreibung sichergestellt werden.

1. Hypotheken werden innerhalb von 66 ²/₃% des Verkehrswertes gewährt.

Eine weitergehende Belehnung bis maximal 80% des Verkehrswertes (2. Hypothek) ist nur für Versicherte der PKSL und nur für deren Eigenheime möglich.

Zwischen der Darlehensgeberin und dem / der Darlehensnehmer/in ist ein Darlehensvertrag, der die Einzelheiten regelt, abzuschliessen.

Ist der Darlehensvertrag durch mehrere Darlehensnehmer/innen unterzeichnet, haften diese für alle sich aus dem Darlehen ergebenden Verpflichtungen solidarisch.

6 Variable Hypotheken

Der Zinssatz für die variable 1. Hypothek orientiert sich am Zinssatz kurzlaufender Hypotheken zuzüglich eines Zuschlags. Der Belehnungswert dieser Hypothek beträgt 66 ²/₃% des Verkehrswertes. Der Zinssatz für die 2. Hypothek liegt mindestens 0,5 Prozent über demjenigen der 1. Hypothek. Die individuellen Konditionen werden vom Leiter / der Leiterin Finanzen festgelegt.

Die Darlehensgeberin ist jederzeit befugt, den Zinssatz gemäss den vertraglichen Vereinbarungen anzupassen und nähere Bedingungen festzulegen.

7 Festhypotheken

Die Laufzeiten für Festhypotheken betragen mindestens 2 bis maximal 12 Jahre. Die Zinssätze werden vom Leiter / der Leiterin Finanzen aufgrund der jeweiligen Marktverhältnisse festgelegt. Festhypotheken werden nur im Rahmen von 1. Hypotheken und für 2. Hypotheken bei Verpfändung von BVG-Guthaben und Säule 3a Geldern angeboten. Sie können maximal 6 Monate im Voraus ohne Zinszuschlag vereinbart werden. Gegen einen Zuschlag besteht die Möglichkeit, den Zinssatz auch für eine längere Zeit im Voraus zu fixieren.

Eine Teilamortisation oder eine vorzeitige Rückzahlung durch den Schuldner während der Laufzeit ist nicht möglich (vorbehältlich vertraglich vereinbarter Amortisationen).

In ausserordentlichen Fällen kann eine vorzeitige Auflösung der Festhypothek unter Verrechnung von Zinsausfallkosten (berechnet anhand der Differenz zwischen vertraglich vereinbartem Zinssatz und dem jeweiligen Zinssatz des allgemeinen Geschäftskontos bei der Luzerner Kantonalbank) und einer Bearbeitungsgebühr von CHF 200 durchgeführt werden. Eine Vorfälligkeitsentschädigung zu Lasten der Gläubigerin ist in jedem Fall ausgeschlossen.

Wird nach Ablauf der Vertragsdauer keine neue Festhypothek vereinbart, so wird das Darlehen danach als variable Hypothek weitergeführt.

8 Festhypotheken ECO

Ergänzend zu den traditionellen Festhypotheken werden nachhaltige Festhypotheken einmalig pro Tranche mit einem Zinsrabatt von 0.1% bis 0.5% p.a. gewährt. Hierfür sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

Bei Neubauten und bereits sanierte bzw. energieeffiziente Gebäude:

- Minergie-Zertifikat, nicht älter als 2 Jahre
- GEAK mindestens der Klasse B (Effizienz Gesamtenergie), nicht älter als 2 Jahre
- Gebäude, die sich im Bau befinden, verfügen über ein provisorisches Minergie- oder GEAK-Neubau Zertifikat. Diese müssen innert 3 Monaten nach Fertigstellung des Gebäudes in eine definitives Minergie- oder GEAK-Zertifikat umgewandelt und der PKSL zugestellt werden, andernfalls die Rabattierung von der PKSL zurückgefordert wird.

Bei bevorstehende Umbauten, Erweiterungen, Sanierungen, Renovationen:

- Gebäude ohne Minergie- oder GEAK (Klasse D/E)-Zertifikat werden berücksichtigt, sofern Massnahmen zur energetischen Modernisierung geplant sind. Diese müssen über ein GEAK-Plus-Ausweis nachgewiesen und die Massnahmen innerhalb von 24 Monaten nach Finanzierungszusage umgesetzt werden.
- Zusammen mit dem GEAK Plus-Ausweis müssen die Offerten für die Renovationen mit dem Hypothekengesuch eingereicht werden.
- Nach Abschluss muss der GEAK-Ausweis innert einem Jahr aufdatiert und der PKSL eingereicht werden. Dabei muss sich das Renovationsobjekt um mindestens 2 Effizienzklassen auf mindestens die Klasse C verbessert haben, andernfalls die Rabattierung in Rechnung gestellt wird.

Bei Vertragsverlängerung einer bestehenden Festhypothek kann bei Vorweis eines entsprechenden Zertifikates einmalig pro Tranche einen Zinsrabatt ab dem Zeitpunkt der Verlängerung in Anspruch genommen werden.

9 Amortisation (für variable Hypotheken)

1. Hypotheken (bis $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes) sind grundsätzlich nicht zu amortisieren. Abzahlungen können jedoch vereinbart werden. 2. Hypotheken müssen während längstens 15 Jahren, spätestens jedoch bis zum Eintritt der Pensionierung, amortisiert sein. Bei Verpfändung von banküblichen Zusatzsicherheiten (Lebensversicherungen, 2. und 3. Säule) in der Höhe der 2. Hypothek kann auf die jährliche Amortisation verzichtet werden.

Freiwillige Teilamortisationen von mindestens CHF 5'000 bis zu einem Gesamtbetrag von CHF 50'000 pro Kalenderjahr sind ohne Kündigung jederzeit möglich.

Amortisationen zwischen CHF 50'000 und CHF 100'000 sind mit einer Frist von 3 Monaten auf Ende jeden Monats möglich.

Rückzahlungen ab CHF 100'000 pro Kalenderjahr sind schriftlich und mit einer Frist von 6 Monaten auf Ende jeden Monats zu kündigen.

10 Zahlungstermine

Hypothekarzinsen sowie vertraglich vereinbarte Amortisationen sind jeweils halbjährlich per 30. Juni und 31. Dezember fällig.

Für verspätete Zahlungen wird Verzugszins berechnet. Dieser beträgt 1% mehr als der jeweils für dieses Darlehen geltende Zinssatz, mindestens jedoch 5%.

11 Kündigung

Die variablen Hypotheken können sowohl von der Darlehensgeberin als auch vom Darlehensnehmer / von der Darlehensnehmerin jeweils unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, gekündigt werden. Die Festhypotheken haben keine Kündigungsfristen.

12 Verfahren und Rechtspflege

Mit Ausnahme der erwähnten Fälle entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien der Leiter / die Leiterin Finanzen nach vorgängiger Kreditanalyse über die Gesuche. Für die formelle Darlehensgewährung sind die geltenden Unterschriftenregelungen zu berücksichtigen. Gegen den Entscheid kann innert 20 Tagen Beschwerde an den PKOM-AA eingereicht werden. Dieser Entscheid ist endgültig.

13 Inkrafttreten

Diese Richtlinie treten am 1. Oktober 2023 in Kraft und ersetzen die bisher gültigen Bestimmungen.

Luzern, 25. August 2023

Für den Anlageausschuss:



Felix Graber
Präsident



Yolanda Wespi Tizianel
Geschäftsführerin