

Reglement für die Gewährung von Hypothekendarlehen

In Kraft seit:	01.01.2020
Beantragt durch:	Ausschuss der Pensionskommission am 14.11.2019
Genehmigt durch:	Pensionskommission am 02.12.2019

Die Pensionskasse Stadt Luzern (PKSL) gewährt sowohl ihren Mitgliedern wie auch interessierten Nicht-Mitgliedern 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. Die Erfüllung der vorgenannten Voraussetzungen gibt keinen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Darlehens.

Die Pensionskommission beschliesst im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Anlagestrategie die Quote und Bandbreiten der Anlagekategorie „Hypotheken“.

1. Allgemeine Bedingungen

Der Geschäftsführung der PKSL ist ein schriftliches Gesuch um Darlehensgewährung zu stellen. Diesem Gesuch sind Pläne, Beschrieb, Kostenvoranschlag, Finanzierungsplan, Kaufvertrag, Grundbuchauszug sowie Kataster- und Gebäudeversicherungsschätzung beizulegen.

Hypothekendarlehen an Aktiengesellschaften und Wohnbaugenossenschaften sowie an Privatpersonen für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Gewerbegebäuden müssen vom Ausschuss der Pensionskommission (Ausschuss) bewilligt werden.

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 kostenlos. Bei Ablösungen durch einen anderen Hypothekengeber wird eine Gebühr von CHF 100.00 in Rechnung gestellt.

2. 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:

Mitglieder max. bis 80 % des Verkehrswertes

Nicht-Mitglieder max. bis 66 2/3 % des Verkehrswertes

Grundsätzlich gilt eine Betragslimite von maximal CHF 1'000'000.00. Für höhere Beträge ist die Zustimmung des Ausschusses erforderlich.

Der Eigenmittelanteil muss 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.

3. Sicherstellung / Haftung

Das Darlehen muss durch Hinterlegung von Schuldbriefen oder mit einer Grundpfand-verschreibung, 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 Mitglieder der PKSL 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.

4. Variable Hypotheken

Der Zinssatz für die variable 1. Hypothek liegt in der Regel $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$ Prozent unter dem Basissatz der Luzerner Kantonalbank. Der Belehnungswert dieser Hypothek beträgt 66 2/3 % des Verkehrswertes. Der Zinssatz für die 2. Hypothek liegt in der Regel 1 Prozent über denjenigen der 1. Hypothek. Die Konditionen werden von der Geschäftsführung festgelegt.

Die Verzinsung erfolgt halbjährlich jeweils per 30. Juni und 31. Dezember.

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

5. Festzinshypotheken

Die Laufzeiten für Festzinshypotheken betragen mindestens 2 bis maximal 12 Jahre. Die Zinssätze werden von der Geschäftsführung aufgrund der jeweiligen Marktverhältnisse festgelegt. Festzinshypotheken 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.

In ausserordentlichen Fällen kann eine vorzeitige Auflösung der Festzinshypothek unter Verrechnung von Zinsausfallkosten und einer Bearbeitungsgebühr von CHF 200.00 durchgeführt werden. Eine Vorfälligkeitsentschädigung zu Lasten der Gläubigerin ist in jedem Fall ausgeschlossen.

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

Bei Austritt aus der Pensionskasse läuft die Festzinshypothek gemäss den ursprünglichen Bedingungen bis zum Ablauf weiter.

6. Amortisation (für variable Hypotheken)

1. Hypotheken (bis 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 5'000.00 bis zu einem Gesamtbetrag von CHF 50'000.00 pro Kalenderjahr sind ohne Kündigung jederzeit möglich.

Amortisationen zwischen CHF 50'000.00 und CHF 100'000.00 sind mit einer Frist von 3 Monaten auf Ende jeden Monats möglich.

Rückzahlungen ab CHF 100'000.00 pro Kalenderjahr sind schriftlich und mit einer Frist von 6 Monaten auf Ende jeden Monats zu kündigen.

7. Kündigung

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

8. Verfahren und Rechtspflege

Im Rahmen dieses Reglements entscheidet die Geschäftsführung über die Gesuche. Gegen den Entscheid kann innert 20 Tagen Beschwerde an den Ausschuss eingereicht werden. Dieser Entscheid ist endgültig.

9. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2020 in Kraft und ersetzt das Reglement vom 1. Januar 2015.

Luzern, 02. Dezember 2019

Für die Pensionskommission:



Christoph Nick
Präsident



Konrad Wüest
Geschäftsführer