



Hypotheken- reglement

Gültig ab 2. September 2015 (3. Fassung)

Inhalt

1. Grundsatz	4
2. Belehnungsgrenzen	4
3. Sicherstellung	5
4. Tragbarkeit	5
5. Zinssätze	5
6. Amortisationen	6
7. Kündigung	6
8. Darlehensgesuche	6
9. Entscheidungskompetenz und Unterschriftenregelung	7
10. Aufhebung des bisherigen Reglements	7
11. Vollzugsbeginn	7

1. Grundsatz

Die St.Galler Pensionskasse (sgpk) gewährt auf Grundstücken in der Schweiz Hypotheken an die Destinatäre der Pensionskasse sowie an Dritte. Die Hypothekendarlehen können zum Zweck der Erstellung, des Kaufs oder der Renovation von Wohneigentum sowie der Umfinanzierung von bestehenden Hypothekendarlehen gewährt werden.

2. Belehnungsgrenzen

Massgebend für die Belehnung ist der Marktwert oder der Kaufpreis. Als Belehnungswert ist der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis massgeblich¹. Anstelle des Marktwertes kann der amtliche Verkehrswert verwendet werden.

Auf Verlangen der sgpk ist der Wert des Grundstücks auf Kosten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers durch externe Fachleute zu ermitteln.

Darlehen werden in der Regel bis zu 80% des Belehnungswertes gewährt. Wird zur Finanzierung des Wohneigentums ein Vorbezug gemäss Wohneigentumsförderungsgesetz beansprucht, müssen mindestens 10% eigene Mittel eingebracht werden.

Bei landwirtschaftlichen Objekten ist für die Belehnung der Ertragswert massgebend. Dieser kann maximal zu 100% belehnt werden.

Die Belehnungsgrenze für 1. Hypotheken liegt in der Regel bei 65%, maximal jedoch bei 70% des Belehnungswertes. Die Belehnungsgrenze ergibt sich unter Berücksichtigung der Lage des Objektes, der Objektqualität sowie der finanziellen Situation des Gesuchstellers. 2. Hypotheken dürfen nur gewährt werden, falls die 1. Hypothek durch die sgpk gewährt wird. Festhypotheken werden im Rahmen einer 1. Hypothek gewährt.

¹ Gilt für Neugeschäfte und Krediterhöhungen ab 1. September 2014

3. Sicherstellung

Die Hypotheken sind durch Grundpfand sicherzustellen. Als Sicherheit dienen ausschliesslich vorrangige Schuldtitel. Die Bestellung von zusätzlichen Sicherheiten (z.B. Todesfallrisikopolice) kann verlangt werden.

4. Tragbarkeit

Die sgpk erstellt bei Hypothekengesuchen eine Tragbarkeitsrechnung. Bezogen auf das regelmässig zu erwartende Einkommen sollen die Zins-, Amortisations- und Unterhaltslasten maximal 33% betragen.

5. Zinssätze

Die Zinssätze richten sich nach den marktüblichen Hypothekensätzen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Für Destinatäre der sgpk können die Zinssätze für variable Hypotheken bei selbstgenutztem Wohneigentum um bis zu 0.5% gegenüber dem Richtsatz für 1. Hypotheken der St.Galler Kantonalbank reduziert werden. Für die 2. Hypothek erfolgt ein marktüblicher Zuschlag auf den Zins für 1. Hypotheken. Beim Austritt aus der sgpk wird die Reduktion hinfällig.

Die Zinssätze für Festhypotheken werden aufgrund der Verhältnisse am Kapitalmarkt zu marktkonformen Bedingungen laufend neu festgelegt. Es gelten die Konditionen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Bei der frühzeitigen oder ordentlichen Verlängerung einer auslaufenden Festhypothek sind die Konditionen jeweils neu festzulegen, wobei die Marktverhältnisse und die Richtlinien der Pensionskasse im entsprechenden Zeitpunkt massgebend sind. Ohne anderslautende Vereinbarung wird die Festhypothek nach Ablauf der Festzinsperiode zu den dazumal für Neuhypotheken mit variablem Zinssatz geltenden Konditionen weitergeführt.

6. Amortisationen²

Die 2. Hypothek ist innerhalb von maximal 15 Jahren zu amortisieren, längstens aber in der Regel bis zur Vollendung des 65. Altersjahres. Diese Amortisation hat linear zu erfolgen, beginnend spätestens 12 Monate nach der Auszahlung.

Anstelle von direkten Amortisationen können auch Guthaben gegenüber Lebensversicherungen und solche aus der Säule 3a abgetreten (verpfändet) werden. Der Grundsatz der Tilgung der 2. Hypothek innerhalb von maximal 15 Jahren oder in der Regel bis Vollendung des 65. Altersjahres muss auch in diesen Fällen eingehalten werden. Sie beginnen spätestens per Ende des Folgejahres nach der Auszahlung.

7. Kündigung

Für variable Hypotheken gilt in der Regel eine gegenseitige Kündigungsfrist von 6 Monaten.

Festhypotheken sind grundsätzlich beidseitig unkündbar. Die sgpk kann auf Gesuch hin die vorzeitige Auflösung einer Festhypothek bewilligen. In diesem Fall ist eine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten, welche sich nach der Restlaufzeit des Darlehens und den dazumal geltenden Verhältnissen am Geld- und Kapitalmarkt bemisst.

8. Darlehensgesuche

Darlehensgesuche sind mit dem dafür vorgesehenen Formular (siehe www.sgpk.ch) und unter Beilage aller notwendigen Unterlagen an folgende Adresse einzureichen:

St.Galler Pensionskasse
Immobilienanlagen
Rosenbergstrasse 52
9001 St.Gallen
oder: liegenschaften@sgpk.ch

² Diese Anforderungen gelten für Neugeschäfte und Krediterhöhungen ab 1. September 2014. Sie finden keine Anwendung bei Neuregelungen von Benützungsvereinbarungen (z.B. Verlängerungen von Festhypotheken).

9. Entscheidungskompetenz und Unterschriftenregelung

Die oder der Anlageverantwortliche, die oder der Anlageverantwortliche Immobilien sowie die Mitarbeitenden im Bereich Immobilienanlagen fällen Entscheide über die Errichtung, Änderung und Löschung von Grundpfandrechten sowie Übertragungen von Grundpfandrechten und vertreten die sgpk kollektiv zu zweien.

10. Aufhebung des bisherigen Reglements

Das Reglement für die Vergabe von Hypotheken vom 27. August 2014 bzw. 10. Dezember 2014 wird aufgehoben.

11. Vollzugsbeginn

Dieses Reglement wird ab 2. September 2015 angewendet.

St.Galler Pensionskasse
Rosenbergstrasse 52
9001 St.Gallen

www.sgpk.ch