

# Hypothekenreglement

**Gültig ab 1. Juli 2020**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Hypothekendarlehen .....</b>	<b>3</b>
<b>A. Richtlinien.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Zinssätze.....</b>	<b>4</b>
<b>C. Inkrafttreten .....</b>	<b>4</b>

## Hypothekendarlehen

Die Richtlinien für die Gewährung der Hypotheken sind auf der Webseite aufgeschaltet. Diese sind wie folgt festgelegt:

### A. Richtlinien

Die Hypothekendarlehen stellen eine Diversifikation bei der Vermögensanlage dar. Sie haben keinerlei personalpolitische Zielsetzung. Die entsprechende Quote ist in der Anlagestrategie festgelegt. Die Kontrollstelle überprüft die Einhaltung der Richtlinien.

Die folgenden Punkte sind für die Vergabe von Hypotheken wichtig:

- **Eigenbedarf**  
Darlehen werden für eine Immobilie für den Eigenbedarf am Hauptwohnsitz einer versicherten oder dritten Person gewährt.
- **Zinssatz**  
Der ganze Kredit wird als erste Hypothek gewährt. Der Zinssatz liegt in der Regel  $\frac{1}{4}$  % bis  $\frac{1}{2}$  % unter dem Zinssatz für variable Ersthypotheken der St. Galler Kantonalbank. Es sind auch Festzinssätze oder Kombinationen möglich. Die Anlagekommission befindet über die Höhe des Hypothekarzinsatzes.
- **Rechnungsstellung**  
Zins und eventuelle Amortisation werden halbjährlich per 30.04. und 31.10. ungefähr 20 Tage vor dem Verfall in Rechnung gestellt. Der Verzugszins für verspätete Zahlungen beträgt 7 % und ist vertraglich vereinbart.
- **Amortisation**  
Grundsätzlich besteht eine Amortisationspflicht nur auf dem Teil der Belehnung, welcher 80% des Marktwertes oder des amtlichen Verkehrswertes übersteigt. Dieser Betrag ist innert 20 Jahren, bzw. bis zur Pensionierung abzuzahlen. Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist können freiwillige Amortisationen bis CHF 30'000 pro Kalenderjahr geleistet werden. Höhere Abzahlungen unterliegen einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Neubeurteilungen bei Veränderungen des Marktwertes, des amtlichen Verkehrswertes, bei Erhöhungen der Hypothek oder bei freiwilligen Amortisationen sind möglich.
- **Belastung auf dem Einkommen**  
Zins und allfällige Amortisation (inkl. Zinsen für Kredite von Dritten) sollen pro Jahr nicht mehr als 33 % des Bruttoeinkommens ausmachen. Nebenverdienste oder Einkommen des Partners werden nicht eingerechnet.
- **Belehnungsgrenze / Eigenkapital**  
Die Belehnungsgrenze liegt bei 80% des Marktwertes, beim amtlichen Verkehrswert oder 70 % der Anlagekosten bei einem Neubau. In der Regel sind mindestens 20 % Eigenkapital notwendig. Wenn die Hypothek den amtlichen Verkehrswert nicht überschreitet, muss der Marktwert nicht nachgewiesen werden.
- **Antrag**  
Der schriftliche Antrag an die Pensionskasse erfolgt über das Antragsformular mit entsprechenden Angaben und beigelegten Unterlagen.
- **Vertrag**  
Nach dem Entscheid durch die Pensionskasse wird der Gesuchsteller benachrichtigt. Er erhält eine Darlehenszusicherung. Nach der Unterzeichnung kann über den Kredit verfügt werden. Das Geld muss schriftlich unter Angabe von Zahladresse (Bank) und Termin abgerufen

werden. Es sind auch Teilbezüge (z.B. pro Monat einmal) möglich. Bei Haus- und Wohnungsbauten werden durch die Pensionskasse keine Handwerkerrechnungen direkt vergütet. Dafür wird auf eine Baukreditkommission verzichtet.

- **Sicherheit**  
Als Sicherheit hat der Gesuchsteller zu Gunsten der Pensionskasse einen Schuldbrief zur Verfügung zu stellen.
- **Ergänzungen**  
Weitere Einzelheiten werden im Darlehensvertrag geregelt. Der Verwaltungsrat behält sich vor, die Richtlinien (ersichtlich auf der Homepage) für die Vergabe von Hypotheken an Versicherte anzupassen oder zu ändern.

## **B. Zinssätze**

Es werden zwei Arten von Hypotheken unterschieden:

- **Variable Hypotheken**  
Variable Hypotheken haben eine Kündigungsfrist von sechs Monaten. Bei einem Verkauf oder einem Erbgang kann die Geschäftsführung diese Frist verkürzen. Amortisationen über CHF 30'000 unterliegen derselben Frist. Der Zinssatz beträgt ab dem 1. November 2019 1,5 %.
- **Festhypotheken**  
Die ProPublic vergibt auch Festhypotheken bis maximal fünf Jahre. Der Zinssatz orientiert sich am Satz für variable Darlehen und liegt für zwei Jahre 1/8 % höher. Mit jedem Jahr mehr steigt der Zinssatz um weitere 1/8 %. Es sind auch gemischte Hypothekendarlehen möglich.

## **C. Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt am 1. Juli 2020 in Kraft.