

PENSIONSKASSE
der Stadt Olten

Hypothekarreglement

genehmigt von der Pensionskommission am: 27.11.2018

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

Grundlage	Art. 1
Inhalt	Art. 2
Vorbehalte	Art. 3
Vollzug	Art. 4
Zinssatz und Fälligkeitstermin	Art. 5
Amortisationen	Art. 6
Vorgehen und Verzugszins bei Zahlungsrückstand	Art. 7
Kündigung	Art. 8

Hypotheken an Mitglieder der Pensionskasse

Voraussetzungen	Art. 9
Darlehenszweck	Art. 10
Darlehenskategorien	Art. 11
Finanzierungsvoraussetzungen und Begrenzungen	Art. 12

Übergangs- und Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen	Art. 13
Inkrafttreten	Art. 14

Die Pensionskommission der PK Stadt Olten - gestützt auf Punkt 7.3 des Anlagereglements
– beschliesst:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 **Grundlage**

Das vorliegende Reglement basiert auf dem Anlagereglement der Pensionskasse der Stadt Olten.

Art. 2 **Inhalt**

Die Pensionskasse gewährt an die Aktivmitglieder und die rentenberechtigten Personen Hypothekendarlehen im Rahmen des vorliegenden Reglements. Das Hypothekendarlehenreglement legt die Darlehensbedingungen und die Vollzugsgrundsätze fest.

Art. 3 **Vorbehalte**

¹ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Hypothek, auch wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 9 resp. Art. 13 dieses Reglements erfüllt sind.

² Die Pensionskasse kann bei geänderten Verhältnissen die Darlehensbedingungen anpassen oder Hypotheken kündigen. Es besteht kein wohlerworbenes Recht auf Beibehaltung eines gewährten Hypothekendarlehens oder der im Vertrag oder in diesem Reglement enthaltenen Darlehensbedingungen.

³ Die Pensionskasse kann für die Verkehrswertschätzung neutrale Bewertungen von anerkannten Immobilientreuhänder verlangen. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der Darlehensnehmer.

Art. 4 **Vollzug**

¹ Die Verwaltung ist von der Pensionskommission mit dem Vollzug beauftragt.

² Die Verwaltung ist namentlich zuständig für:

- die Beratung im Zusammenhang mit Hypothekarkrediten der Pensionskasse;
- die Entgegennahme von Darlehensgesuchen;
- den Abschluss und die allfällige Änderung der Darlehensverträge;
- die Anpassung der Zinssätze im Rahmen dieses Reglements;
- die Entgegennahme bzw. Vornahme von Kündigungen der Darlehensverträge;

³ Im Rahmen ihrer Vollzugsaufgaben vertritt die Verwaltung die Pensionskasse mit Informationspflicht an die Pensionskommission

- in Rechtsstreitigkeiten einschliesslich Anhebung von Prozessen, Abschluss von Vergleichen und Beizug von Rechtsvertretungen;
- in Zwangsverwertungsverfahren;
- beim Erwerb und bei der Wiederveräusserung von Liegenschaften im Zusammenhang mit einer Pfandverwertung.

Art. 5 **Zinssatz und Fälligkeitstermin**

¹ Der Zinssatz von Hypotheken (variable Hypothek) der ZKB (Wohnbauten)

- a) liegt 0,5 % unter dem ZKB-Richtsatz, sofern dieser 5,5 % oder mehr beträgt;
- b) beträgt 5 %, sofern der ZKB-Richtsatz zwischen 5,25 % und 5,5 % liegt;
- c) liegt 0,25 % unter dem ZKB-Richtsatz, sofern dieser 5,25 % oder weniger beträgt, jedoch mindestens 0.25%.

² Fälligkeitstermin ist der 30. April.

³ Zinsänderungen der ZKB wirken vom gleichen Zeitpunkt an auch für Hypothekarschuldende der Pensionskasse. Die Verwaltung kann geringfügige zeitliche Verschiebungen beschliessen.

Art. 6 **Amortisationen**

Freiwillige Amortisationen können nach Voranzeige von drei Monaten auf den Zinstermine geleistet werden.

Art. 7 **Vorgehen und Verzugszins bei Zahlungsrückstand**

Erfolgen Zahlungen von Hypothekarzins, Amortisationen oder Rückzahlungen nicht bis Fälligkeitstermin, so wird ein Verzugszins berechnet, welcher 3 % über dem Richtsatz der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für Wohnbauhypotheken liegt. Die Kündigung der Hypothek bleibt vorbehalten.

Art. 8 **Kündigung**

¹ Hypothekendarlehen können beidseitig auf Ende eines Monats mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten aufgelöst werden.

² In besonderen Fällen kann vertraglich eine abweichende Kündigungsfrist vereinbart oder ein anderer Kündigungstermin festgelegt werden.

Hypotheken an Mitglieder der Pensionskasse

Art. 9 **Voraussetzungen**

¹ Hypotheken an die Mitglieder werden nur für Objekte gewährt, die dem gegenwärtigen eigenen Wohnbedarf dienen. Ausgeschlossen sind Hypotheken für Zweitwohnungen, Objekte ausserhalb der Schweiz und Objekte, die primär Erholungszwecken dienen.

² Umfasst ein Objekt Wohnungen oder Teile, die nicht zu Wohnzwecken dienen, kann höchstens eine anteilmässige Hypothek gewährt werden.

³ Besteht nur ein Teileigentum an einem Haus, Grundstück oder an einer Eigentumswohnung, so entfällt die Finanzierung durch die Pensionskasse. Mit- oder Gesamteigentum mit Ehegatten bzw. Lebenspartnerin oder –partner fallen nicht unter diese Einschränkung.

⁴ Entfallen die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 bis 3, so wird die Hypothek in der Regel innerhalb von 6 Monaten gekündigt.

⁵ Beim Tod von Hypothekarschuldnerinnen oder –schuldern kann die Hypothek aufrechterhalten bleiben, wenn das Objekt durch pensionsberechtigte Hinterlassene bewohnt wird. Andernfalls erfolgt die Kündigung. Die Verwaltung kann in besonderen Fällen abweichende Regelungen treffen.

Art. 10 **Darlehenszweck**

¹ Hypotheken können für den Erwerb und die Erstellung von Einfamilienhäusern bzw. von Stockwerkeigentum und damit verbundene Umbauvorhaben gewährt werden.

² Umfinanzierungen bestehender Hypotheken sind nur in besonderen Fällen zulässig. Die Ablösung von Baukrediten gilt nicht als Umfinanzierung.

³ Bestehende Hypotheken können bei wertvermehrenden Umbauten im Umfang von höchstens 80 % der wertvermehrenden Investitionen im Rahmen der übrigen reglementarischen Bestimmungen erhöht werden. Mindestens 20 % der wertvermehrenden Investitionen sind durch die Darlehensnehmenden in Form von Eigenkapital beizubringen.

Art. 11 **Darlehenskategorien**

Die Pensionskasse gewährt nur Hypotheken im 1. Rang bis 60 % des Erwerbspreises oder des Verkehrswertes, wobei der niedrigere der beiden Werte massgebend ist.

Art. 12 **Finanzierungsvoraussetzungen und Begrenzungen**

¹ Die Gewährung und die Bemessung der Höhe von Darlehen der Pensionskasse ist von der finanziellen Belastbarkeit der Darlehensnehmenden abhängig.

² Darlehen werden nur gewährt, wenn und soweit die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Der Zinsaufwand für die gesamte Finanzierung des Objekts einschliesslich einem allfälligen Baurechtszins darf 1/3 der gesamten Bruttoeinkünfte (Erwerbseinkommen, Rentenbezüge, usw.) der Darlehensnehmenden nicht übersteigen.

b) Einkünfte von Ehegatten oder festen Lebenspartnern werden zu 50% angerechnet.

³ Das Darlehen darf den Betrag von 500'000 Franken pro Objekt nicht übersteigen.

Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 13 **Übergangsbestimmungen**

Die Begrenzungen im vorliegenden Reglement gelten nicht für laufende Hypothekendarlehen mit Stand 31. Dezember 2018.

Art. 14 **Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt sofort in Kraft. Es ersetzt die Bestimmungen betreffend Gewährung von Hypothekendarlehen vom 19. März 2007

Olten, den 27. November 2018

Pensionskasse der Stadt Olten


Martin Hammele
Präsident


Beat Hofstetter
Vize-Präsident