

Richtlinien für Festhypotheken

Gültig ab 15. November 2022

Gestützt auf das Anlagereglement der Personalvorsorge Swissport erlässt der Stiftungsrat für Festhypotheken folgende Richtlinien.

1 Objekt / Finanzierung

Die Personalvorsorge Swissport gewährt an Destinatäre und an Dritte neben variablen Hypotheken (siehe separate Richtlinien) auch Festhypotheken auf ganzjährig bewohnten Wohnhäusern und Eigentumswohnungen für Eigengebrauch in der Schweiz, grundsätzlich im 1. Rang. Ferienobjekte nur auf Anfrage. Für Dritte dürfen beim Erstabschluss nur 11 bis 15-jährige Hypotheken vergeben werden.

Die Personalvorsorge Swissport bietet folgende Hypotheken an, wobei eine Aufteilung der gesamten Hypothek in 3 Tranchen möglich ist. Der Mindestbetrag pro Tranche beträgt für neue Hypothekendarnehmer CHF 50'000, für bestehende Hypothekendarnehmer CHF 20'000:

- variable Hypothek (gemäss separater Richtlinie)
- 2 bis 15-jährige Festhypotheken

Die Zinsbelastung darf 35%¹ des Nettoeinkommens des bzw. der Hypothekendarnehmer nicht übersteigen. Für diese Berechnung wird ein Zinssatz von 5% angewendet. Die Personalvorsorge Swissport verlangt Nachweise über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse.

2 Einschränkende Bedingungen für Hypothekendarlehen

Die Personalvorsorge Swissport kann im Rahmen der vorgegebenen Anlagestrategie einschränkende Bedingungen festlegen. Ein Anrecht auf Gewährung eines Hypothekendarlehens besteht nicht.

Bei Wohnhäusern und Eigentumswohnungen beträgt die Maximalbelehnung 70% des von der Personalvorsorge Swissport festgelegten Verkehrswertes, bei Zweitobjekten 65%.

Die Totalbelehnung darf CHF 1'500'000 (für Ferienobjekte CHF 750'000) nicht übersteigen.

Die Minimumbelehnung beträgt CHF 50'000.

Der Antragsteller muss mindestens 10% des Kaufpreises resp. des Verkehrswertes aus eigenen Mitteln aufbringen, welche nicht aus der beruflichen Vorsorge stammen.

3 Nachgangsfinanzierung

Bei der Ablösung einzelner Tranchen von einem Kreditinstitut übernimmt die Personalvorsorge Swissport als Ausnahme während maximal 5 Jahren auch Schuldbriefe im 2. Rang. In diesem Fall wird als Sicherheit der entsprechende Kreditbetrag auf dem Pensionskassenguthaben bei der Personalvorsorge Swissport respektive der eigenen Vorsorgeeinrichtung bei Dritten verpfändet. Sollte der Betrag der Vorsorgeeinrichtung nicht ausreichen, können Mittel der Säule 3a verpfändet werden.

Eine Nachgangsfinanzierung wird jedoch nur bis zum Ablauf der letzten Tranche bzw. bis zur vollständigen Übernahme der bei einem Kreditinstitut bestehenden Hypothek gewährt.

Sollte die vollständige Übernahme einer Hypothek durch die Personalvorsorge Swissport nicht stattfinden, muss jede bereits finanzierte Tranche abgelöst oder mit Vorbezug zurückbezahlt werden. Ausserdem treten die Bedingungen für eine vorzeitige Kündigung (Art. 12) in Kraft.

¹ Nach Vollendung des 65. Altersjahres kommt ein Satz von 50% zur Anwendung.

4 Verkehrswert

Dieser entspricht der von der Personalvorsorge Swissport erstellten Verkehrswertschätzung.

5 Schätzungskosten

Für die von der Personalvorsorge Swissport erstellte Verkehrswertschätzung werden keine Kosten erhoben, sofern es zu einem Vertragsabschluss kommt. Falls es nicht zu einem Vertragsabschluss kommt, gehen die Kosten einer bereits erstellten Schätzung von CHF 250 zulasten des Antragstellers. Bei vermittelten Hypotheken gelten in Abweichung hiervon die in den Maklerverträgen festgesetzten Kosten.

Die Kosten für ein Gutachten einer Drittpartei gehen zulasten des Antragstellers.

6 Zeitpunkt der Belehnung

Die Belehnung erfolgt nach Bauvollendung (Neu- oder Umbauten), bzw. bei Eigentumsübertragung einer bereits bestehenden Liegenschaft sowie Ablösungen bei Kreditinstituten.

7 Zinssatz

Die Zinssätze für Festhypotheken orientieren sich an den aktuellen Marktbedingungen und werden aus einem Durchschnittswert ausgewählter Anbieter von Festhypotheken festgelegt. Dabei gibt es eine Minimalverzinsung zu beachten, deren Höhe vom Anlageausschuss festgelegt wird.

Der Bezug des Darlehensbetrages kann bis 12 Monate aufgeschoben werden. In diesem Fall erhebt die Personalvorsorge Swissport ab dem vierten Monat einen Zuschlag.

Der Zins ist halbjährlich fällig und wird via Lastschriftverfahren (LSV) eingezogen. Valuta: 30. Juni bzw. 31. Dezember.

Wird eine Zinszahlung nicht auf den Zinstermin bezahlt, kann in Ausnahmefällen bis 15 Tage auf die Erhebung eines Verzugszinses verzichtet werden. Ansonsten wird für mindestens einen Monat ein Verzugszins nachbelastet der 1% über dem vertraglichen Hypothekarzins liegt. Im Weiteren werden CHF 100 Spesen für Umtriebe erhoben. Wird die Zinszahlung vom Hypothekarnehmer nach erfolgter Mahnung und nach Ablauf der Mahnfrist von 30 Tagen nicht bezahlt, so hat der Gläubiger ausserdem das Recht, die Schuld mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten ausserterminlich zu kündigen. In diesem Fall gelten die Bestimmungen gemäss Art. 12.2.

8 Sicherstellung

Durch Schuldbrief oder Grundpfandverschreibung im 1. Rang, lastend auf dem finanzierten Objekt.

Bei Ablösung einer Festhypothek in Tranchen (Art. 3) muss sich der Hypothekarnehmer schriftlich verpflichten, die übrigen Tranchen nach Ablauf ebenfalls zur Personalvorsorge Swissport zu übertragen. Die notwendige Pfandrechts-Sicherstellung erfolgt durch Splitting der bereits vorhandenen Schuldbriefe und durch Verpfändung des Pensionskassenguthabens.

Die Kosten der Sicherstellung gehen zulasten des Hypothekarnehmers.

9 Amortisation

Für Festhypotheken sind während der Laufzeit keine Amortisationen möglich.

Wenn ein Vertrag für eine Laufzeit über das ordentliche Rentenalter der AHV hinweg abgeschlossen wird, darf das Hypothekendarlehen 65% des Verkehrswertes nur übersteigen, sofern die Tragbarkeit durch ein Zweiteinkommen einer Miteigentümerin/eines Miteigentümers

gewährleistet wird, die/der den Vertrag mitunterzeichnet hat und welche/r das ordentliche Rentenalter der AHV nicht bereits überschritten hat oder während der Vertragslaufzeit erreicht.

10 Erhöhung bestehender Festhypotheken

Die Erhöhung einer laufenden Festhypothek ist nicht möglich. Eine weitere Tranche im Rahmen der Richtlinien ist jedoch möglich.

11 Verkauf der Liegenschaft

Bei Handänderung kann eine Festhypothek im Rahmen der Richtlinien vom Käufer für die Restlaufzeit übernommen oder der Verkäufer kann die Restlaufzeit auf ein neues, ebenfalls von der Personalvorsorge Swissport finanziertes Objekt übertragen, sofern in beiden Fällen die Anforderungen für eine Finanzierung durch die Personalvorsorge Swissport erfüllt werden. Wenn nichts davon zutrifft, muss die Festhypothek gemäss Bedingungen für eine vorzeitige Kündigung abgelöst werden.

12 Kündigungsfrist und vorzeitige Kündigung

Festhypotheken können auf das Ende der Laufzeit gekündigt werden. Ohne schriftliche Mitteilung der bzw. des Hypotheknehmers wird die Hypothek bis zum Entscheid des Kunden zum dannzumal gültigen Zinssatz für variable Hypotheken weitergeführt.

Bei vorzeitiger Kündigung einer Festhypothek werden folgende zwei Fälle unterschieden. Wurde der Vertrag nach dem 1.12.2021 abgeschlossen und lag die anfängliche Laufzeit bei 11 Jahren oder mehr:

1. so verzichtet die Personalvorsorge Swissport auf eine Vorfälligkeitsentschädigung, sofern ein Verkauf des Pfandobjekts an Dritte ausserhalb der Familienangehörigen bis und mit dem dritten Verwandtschaftsgrad vorliegt und beschränkt die anfallenden Kosten auf eine Bearbeitungsgebühr von CHF 1'000.
2. In allen anderen Fällen wird - wenn bei Kündigung der Festhypothek vor deren Ablauf der aktuell angebotene Zins für die Restlaufzeit tiefer ist als der vertraglich vereinbarte Zins - die Differenz für die Restlaufzeit des Darlehens durch den Darlehensnehmer zur Zahlung fällig, im Minimum, das heisst auch wenn der aktuell angebotene Zins höher ist, die prozentuale Marge von 1.15% (Vorfälligkeitsentschädigung). In jedem Fall wird eine Bearbeitungsgebühr von CHF 400 erhoben.

13 Verbriefung

Die Personalvorsorge Swissport behält sich das Recht vor, die Hypothekarforderungen samt laufenden Zinsen und der ihr sicherungsübereigneten Schuldbriefe an einen Dritten zu übertragen.