

Gewährung von Hypotheken über die Personalvorsorgestiftung der GLB

1. Wer erhält eine Hypothek
2. Welche Objekte werden finanziert
3. Objektstandort
4. Belehnung
5. Baukredit
6. Sicherstellung und Tragbarkeit
7. Ausscheiden aus der Personalvorsorgestiftung
8. variable Hypotheken
9. Festhypotheken
10. Zinstermine / Amortisationen
11. indirekte Amortisation
12. Kündigung seitens Personalvorsorgestiftung GLB
13. Umwandlung bestehender variabler Hypotheken in Festhypotheken.

1. Wer erhält eine Hypothek

Die Personalvorsorgestiftung GLB gewährt ihren Versicherten sowie Rentnern Hypotheken.

Das Gesamtvolumen an Hypotheken ist begrenzt und richtet sich nach der Anlagestrategie der Stiftung.

Die PVS kann auch Darlehen an Dritte gewähren (wenn dies die Stifterfirma nicht will / kann).

2. Welche Objekte werden finanziert

Es wird nur selbstbewohntes Wohneigentum finanziert.

Dies kann sowohl ein Einfamilienhaus wie eine Eigentumswohnung sein, auch ein Mehrfamilienhaus (max. 3 Wohnungen) ist möglich. Dabei muss eine Wohnung vom Kreditnehmer selber bewohnt werden und die anderen müssen zu marktüblichen Preisen ausserhalb der Familie vermietet sein und die Tragbarkeit muss gewährleistet sein..

Die Totalbelehnung eines Objektes darf den Wert von 1'200'000.-- nicht übersteigen.

3. Objektstandort

Kanton Bern oder angrenzende Kantone und Kanton Zürich

4. Belehnung

bis max. 80 % des Verkehrswertes oder 125 % des amtlichen Wertes. In jedem Fall hat der Kreditnehmer vorzuweisen, dass 10 % mit Eigenmittel finanziert sind oder wurden.

5. Baukredit

Die Personalvorsorgestiftung GLB gewährt keine Baukredite.

Kleinere Teilsanierungen können mittels Neubeurteilung und variabler Hypothekarerhöhung vorgenommen werden.

6. Sicherstellung und Tragbarkeit

Die Hypotheken sind durch vorgangsfreie, auf die Stiftung lautende Grundpfandrechte (Namens- oder Registerschuldbriefe) sicherzustellen.

Die Tragbarkeit der Zinsbelastungen und Amortisationen muss aufgrund der Einkommensverhältnisse gewährleistet sein. Die kalkulatorischen Nettokosten aus dem Wohneigentum dürfen einen Drittel des Bruttoeinkommens nicht überschreiten, dabei wird mit einem 2 % höheren Zinssatz als der variablen Hypothek gerechnet.

Für eine allfällige 2. Hypothek kann die Stiftung eine zusätzliche Sicherheit verlangen, falls im Todesfall eines Hypotheknehmers die Tragbarkeit nicht mehr gewährleistet wäre (Bsp. eine Lebensrisikoversicherung). Die Kosten für eine solche zusätzliche Sicherheit gehen zulasten des Kreditnehmers.

7. Ausscheiden aus der Personalvorsorgestiftung

Bei Austritt aus der Stiftung durch Stellenwechsel können die Hypotheken weitergeführt werden, sofern Zinsbelastung und Amortisation weiterhin gewährleistet sind.

Der Mitarbeiterzinsbonus entfällt jedoch im Nachfolgesemester bis zum Ende der Laufzeit.

Im Pensionsalter ist die Hypothek auf mindestens 2/3 des Verkehrswertes oder auf den amtlichen Wert zu reduzieren.

8. variable Hypothek

Hier gelten die Zinssätze der Stifterfirma, abzüglich eines Mitarbeiterbonus. Dieser entfällt bei Austritt aus der Stiftung durch Stellenwechsel, jedoch nicht im Pensionsalter.

Die Kündigungsfrist für variable Hypotheken beträgt 3 Monate.

9. Festhypotheken

Die Stiftung bietet 3 bis max. 10 jährige Festhypotheken an. Die Zinssätze dafür werden intern publiziert, wobei sich diese an den aktuellen Marktbedingungen orientieren.

Die Mindesttranche für eine Festhypothek beträgt Fr. 200'000.--.

Festhypotheken im 1. Rang (max. 2/3 des Verkehrswertes oder 100 % des amtlichen Wertes) haben fixe Konditionen und fixe Laufzeiten. Diese sind beidseitig unkündbar.

Nach Ablauf, ohne anderslautenden Antrag seitens Kreditnehmer, werden diese als variable Hypotheken weitergeführt.

Bei freihändiger Veräusserung wird die Festhypothek inkl. Zinsen und allfälliger Auskaufsentschädigung auf den Tag der Eigentumsübertragung zur Rückzahlung fällig.

10. Zinstermine / Amortisationen

Die Zinsen werden halbjährlich per 30.6. und 31.12. verrechnet.

Die variablen Hypotheken können auf diesen Termin, kurzfristig jeweils um max. 10 % der Kreditsumme amortisiert werden. Grössere Amortisationen verlangen die ordentliche Kündigungsfrist.

2. Hypotheken sind spätestens nach 15 Jahren oder auf das ordentliche Pensionierungsalter zu amortisieren.

11. Indirekte Amortisation

Die Amortisationen einer 2. Hypothek können direkt oder indirekt geleistet werden.

Bei indirekter Amortisation kann dies über ein Vorsorgekonto 3a oder via Lebensversicherungspolice 3a oder 3 b erfolgen. In jedem Fall ist das Konto zu Gunsten der Stiftung zu verpfänden. Die Kreditnehmer haben unaufgefordert jährlich die Einzahlung auf dieses Konto nachzuweisen.

12. Kündigung seitens Personalvorsorgestiftung

Die Personalvorsorgestiftung behält sich das Recht vor, Kündigungen von Hypotheken auszusprechen, wenn die im Vertrag festgehaltenen Bedingungen nicht eingehalten werden, insbesondere

- bei Nichtbezahlen der Zinsen oder Amortisationen innerhalb 30 Tagen nach Fälligkeit
- wenn gegen den Schuldner und / oder das Pfand irgendwelche Zwangsvollstreckungsmassnahmen getroffen werden, wie Arrest, Pfändung, Pfandverwertung, Konkurs oder falls eine Nachlassstundung beantragt worden ist.
- wenn die für die Hypothek bestellten Sicherheiten nach Ansicht der Stiftung keine genügende Deckung mehr bieten.

13. Umwandlung bestehender variabler Hypotheken in Festhypotheken

Auf schriftliches Gesuch können bestehende variable Hypotheken, unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist, jeweils auf einen Zinstermin per 30.6. oder 31.12. in eine Festhypothek umgewandelt werden.

Dieses Reglement wurde vom Stiftungsrat der Personalvorsorgestiftung GLB am 3. Dezember 2021 genehmigt.

Langnau im Dezember 2021 / Ge