

Hypothekarreglement

pensionskasse
STADT ZÜRICH

2012

Ausgabe

**Hypothekarreglement
der Pensionskasse Stadt Zürich**

Stiftungsratsbeschluss vom 3. Dezember 2002
mit Änderungen bis 8. Dezember 2011

Pensionskasse Stadt Zürich
Strassburgstrasse 9
Postfach
8026 Zürich

Telefon 044 412 55 55
Fax 044 291 09 63
E-Mail info@pkzh.ch
Internet www.pkzh.ch

**Zuständig für die Abwicklung des
Hypothekengeschäfts:**

Finanzverwaltung der Stadt Zürich

Vermögensverwaltung/
Hypotheken PKZH
Badenerstrasse 108, Postfach
8022 Zürich

Telefon 044 412 32 34
Fax 044 412 32 96
E-Mail finanzverwaltung@zuerich.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen

Inhalt des Hypothekarreglements	Art. 1
Bedeutung des Reglements und Änderungsvorbehalte	Art. 2
Vollzug	Art. 3
Vorgehen und Verzugszins bei Zahlungsrückstand	Art. 4
Kündigung	Art. 5

2. Genossenschaftliche Hypotheken

Allgemeine Voraussetzungen	Art. 6
Darlehenszweck	Art. 7
Finanzierungsmodell, Darlehenskategorien, Begrenzungen und Bonitätsprüfung	Art. 8
Zinssatz	Art. 9
Amortisationen	Art. 10

3. Personalhypotheken

Voraussetzungen bezüglich Darlehensnehmenden und eigener Nutzung	Art. 11
Darlehenszweck	Art. 12
Darlehenskategorien	Art. 13
Finanzierungsvoraussetzungen und Begrenzungen	Art. 14
Zinssatz	Art. 15
Amortisationen	Art. 16

4. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	Art. 17
---------------	----------------

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Inhalt des Hypothekarreglements

- 1) Die Stiftung Pensionskasse Stadt Zürich (im Folgenden Pensionskasse genannt) gewährt im Rahmen des vorliegenden Reglements Hypothekendarlehen an Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Sitz in der Stadt Zürich (genossenschaftliche Hypotheken) und an Versicherte sowie Pensionsberechtigte der Pensionskasse (Personalthypothenen).¹
- 2) Das Hypothekarreglement legt die Darlehensbedingungen und die Vollzugsgrundsätze fest.

Art. 2 Bedeutung des Reglements und Änderungsvorbehalte

- 1) Die Pensionskasse strebt an, in Anwendung des vorliegenden Reglements gemeinnützige Wohnbauträger einerseits und Versicherte andererseits gleich zu behandeln. Sie kann neue Hypotheken jedoch nur im Rahmen der Mittel gewähren, die sie jährlich für diesen Zweck zur Verfügung stellt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Hypothek, auch wenn die Voraussetzungen 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.

Art. 3 Vollzug

- 1) Die Finanzverwaltung der Stadt Zürich (im Folgenden Finanzverwaltung genannt) ist von der Pensionskasse mit dem Vollzug beauftragt.
- 2) Die Finanzverwaltung ist namentlich zuständig für
 - a) die Beratung im Zusammenhang mit Hypothekarkrediten der Pensionskasse;
 - b) die Entgegennahme von Darlehensgesuchen;
 - c) den Abschluss und die allfällige Änderung der Darlehensverträge;
 - d) die Anpassung der Zinssätze im Rahmen dieses Reglements;
 - e) die Entgegennahme bzw. Vornahme von Kündigungen der Darlehensverträge.
- 3) Im Rahmen ihrer Vollzugsaufgaben vertritt die Finanzverwaltung die Pensionskasse
 - a) in Rechtsstreitigkeiten einschliesslich Anhebung von Prozessen, Abschluss von Vergleichen und Beizug von Rechtsvertretungen;
 - b) in Zwangsverwertungsverfahren;
 - c) beim Erwerb und bei der Wiederveräusserung von Liegenschaften im Zusammenhang mit einer Pfandverwertung.

Art. 4 Vorgehen und Verzugszins bei Zahlungsrückstand

Erfolgen Zahlungen von Hypothekarzins, Amortisationen oder Rückzahlungen nicht bis zum Fälligkeitstermin (30. Juni bzw. 31. Dezember), so wird ein Verzugszins berechnet, welcher 3 % über dem Richtsatz der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für Wohnbauhypotheken liegt. Die Kündigung der Hypothek bleibt vorbehalten.¹

Art. 5 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.

¹ Geändert am 14. April 2005 mit Wirkung ab sofort

2. Genossenschaftliche Hypotheken

Art. 6 Allgemeine Voraussetzungen

Genossenschaftliche Hypotheken können Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Sitz in der Stadt Zürich gewährt werden, deren allfällige Aufnahmekriterien sich mit den Grundsätzen der kantonalen und stadtzürcherischen Wohnbauförderung vereinbaren lassen und Versicherte der Pensionskasse nicht benachteiligen.

Art. 7 Darlehenszweck

- 1) Genossenschaftliche Hypotheken können für den Erwerb bebauter oder unbebauter Grundstücke, für die Erstellung von Neubauten und für die Durchführung von Umbauvorhaben (Renovationen, Erneuerungen, Modernisierungen, Sanierungen) gewährt werden. Dabei werden nur die Investitionen in Wohn- und deren Nebenräume sowie in Gewerbeflächen von maximal 10% berücksichtigt.¹
- 2) Baukredite und Umfinanzierungen bestehender Hypotheken sind nur in besonderen Fällen zulässig.

Art. 8 Finanzierungsmodell, Darlehenskategorien, Begrenzungen und Bonitätsprüfung

- 1) Die Gewährung von Darlehen aus Mitteln der Pensionskasse basiert auf dem Finanzierungsmodell gemäss Wohnbau-Förderungsmassnahmen der Stadt Zürich. Danach werden 60% des ausgewiesenen Anlagewertes bzw. des aktuellen Verkehrswertes mittels einer 1. Hypothek und 34% durch eine 2. Hypothek finanziert, wobei für letztere die Stadt Zürich haftet². Die Restsumme von 6% entspricht dem Mindest-Eigenkapitalanteil.
- 2) Die Pensionskasse gewährt
 - a) 2. Hypotheken, für die gemäss dem in Abs. 1 erwähnten Finanzierungsmodell eine städtische Garantie besteht;
 - b) 1. Hypotheken bis höchstens 60% des Anlagewertes bzw. des aktuellen Verkehrswertes, soweit die verfügbaren Mittel der Pensionskasse ausreichen.
- 3) Die Höchstsumme beträgt in der Regel 5 Millionen Franken für Neubauten bzw. den Erwerb von Liegenschaften und 2.5 Millionen Franken für Umbauvorhaben. Bei Renovationen werden nur die wertvermehrenden Investitionen berücksichtigt.
- 4) Beim subventionierten Wohnungsbau gelten die unter Abs. 1 bis 3 erwähnten Grundsätze sinngemäss, wobei Subventionsdarlehen als 1. Hypotheken Dritter betrachtet werden.
- 5) Die Finanzverwaltung unterzieht genossenschaftliche Hypotheken vor dem Entscheid einer Bonitätsprüfung und holt eine Stellungnahme des Departementssekretariats des Finanzdepartements (Büro für Wohnbauförderung) der Stadt Zürich ein.³

Art. 9 Zinssatz

- 1) Der Zinssatz der Hypotheken entspricht unabhängig vom Rang dem ZKB-Richtsatz, vermindert um einen Abschlag. Dieser wird von der Anlagekommission periodisch derart festgelegt, dass damit ein marktkonformer Zinssatz resultiert.⁴
- 2) Zinsänderungen der ZKB wirken vom gleichen Zeitpunkt an auch für Hypothekarschuldende der Pensionskasse. Die Finanzverwaltung kann geringfügige zeitliche Verschiebungen beschliessen.

¹ Geändert am 8. Dezember 2011 mit Wirkung ab sofort

² Siehe Stadtratsbeschluss Nr. 377 vom 3. März 2004

³ Geändert am 14. April 2005 mit Wirkung ab sofort

⁴ Geändert am 12. April 2011 mit Wirkung ab 1. Mai 2011

Art. 10 Amortisationen

- 1) Spätestens mit Beginn des 6. Jahres der Darlehensgewährung sind bei 2. Hypotheken jährliche Amortisationsleistungen zu erbringen.¹ Die Amortisationsraten betragen konstant 1 % des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gewährten Betrages. Die Finanzverwaltung kann in besonderen Fällen die Amortisationsraten zeitlich begrenzt reduzieren oder aussetzen.
- 2) Freiwillige Amortisationen bei 1. und 2. Hypotheken können nach Voranzeige auf die Zinstermine (30. Juni bzw. 31. Dezember) hin geleistet werden.^{2,1}

¹ Geändert am 12. April 2011 mit Wirkung ab 1. Juli 2011

² Geändert am 14. April 2005 mit Wirkung ab sofort

3. Personalhypotheken

Art. 11 Voraussetzungen bezüglich Darlehensnehmenden und eigener Nutzung

- 1) Personalhypotheken können Versicherten und Pensionsberechtigten der Pensionskasse gewährt werden.¹
- 2) Personalhypotheken werden in der Regel 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.
- 3) Umfasst ein Objekt Wohnungen oder Teile, die nicht zu Wohnzwecken dienen, kann höchstens eine anteilmässige Hypothek gewährt werden.
- 4) 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.
- 5) Entfallen die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 bis 4, so wird die Hypothek in der Regel innerhalb von 6 Monaten gekündigt.
- 6) Beim Tod von Hypothekarschuldnerinnen oder -schuldern kann die Hypothek aufrechterhalten bleiben, wenn das Objekt durch pensionsberechtigte Hinterlassene bewohnt wird. Andernfalls erfolgt die Kündigung innerhalb von 2 Jahren. Die Finanzverwaltung kann in besonderen Fällen abweichende Regelungen treffen.

Art. 12 Darlehenszweck

- 1) Personalhypotheken können für den Erwerb und die Erstellung von Einfamilienhäusern bzw. von Stockwerkeigentum und damit verbundene Umbauvorhaben gewährt werden.
- 2) Baukredite und Umfinanzierungen bestehender Hypotheken sind nur in besonderen Fällen zulässig. Die Ablösung von Baukrediten gilt nicht als Umfinanzierung.
- 3) Die Ablösung einer Überbrückungsfinanzierung kann bewilligt werden, wenn dem neuen Eigentümer vor dem Kauf schriftlich eine spätere Prüfung des Gesuchs um definitive Finanzierung zugesichert worden ist.
- 4) Bestehende Personalhypotheken 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. 13 Darlehenskategorien

Es werden 1. Hypotheken bis 60 % und 2. Hypotheken bis höchstens 80 % des Erwerbspreises oder des Verkehrswertes gewährt, wobei der niedrigere der beiden Werte massgebend ist.

Art. 14 Finanzierungsvoraussetzungen und Begrenzungen

- 1) Die Gewährung und die Bemessung der Höhe von Darlehen der Pensionskasse sind 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 Fremdfinanzierung des Objekts einschliesslich eines all-fälligen Baurechtszinses darf $\frac{1}{3}$ der gesamten Bruttoeinkünfte (Erwerbseinkommen, Rentenbezüge, Vermögenserträge usw.) der Darlehensnehmenden nicht übersteigen. Einkünfte von Ehegatten oder festen Lebenspartnern werden voll angerechnet.
 - b) Der aus dem Darlehen der Pensionskasse entstehende Aufwand für Zinsen und Amortisationen darf nicht höher sein als $\frac{1}{3}$ der massgebenden Bruttoeinkünfte der Darlehensnehmenden inkl. Ehegatten bzw. festen Lebenspartnern. Als massgebende Bruttoeinkünfte gelten deren Löhne, soweit sie von der Stadt Zürich oder einem angeschlossenen Unternehmen entrichtet werden, Rentenzahlungen der Pensionskasse sowie Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenrenten einer Sozialversicherung.
- 3) Das Darlehen darf über die Belehnungsgrenze von 80% nicht hinausgehen. Diese wird aufgrund des Erwerbspreises oder des Verkehrswertes ermittelt, wobei der niedrigere der beiden Werte gilt.
- 4) Das Darlehen darf den Betrag von 750'000 Franken pro Objekt nicht übersteigen.

Art. 15 Zinssatz

- 1) Der Zinssatz von 1. Hypotheken entspricht dem ZKB-Richtsatz, vermindert um einen Abschlag. Dieser wird von der Anlagekommission periodisch derart festgelegt, dass damit ein markt-konformer Zinssatz resultiert.¹
- 2) Der Zinssatz von 2. Hypotheken liegt 1% über dem Zinssatz der Pensionskasse für 1. Hypotheken.
- 3) Zinsänderungen der ZKB wirken vom gleichen Zeitpunkt an auch für Hypothekarschuldende der Pensionskasse. Die Finanzverwaltung kann geringfügige zeitliche Verschiebungen beschliessen.

¹ Geändert am 12. April 2011 mit Wirkung ab 1. Mai 2011

Art. 16 Amortisationen

- 1) Spätestens mit Beginn des 4. Jahres der Hypothekargewährung sind angemessene jährliche Amortisationsleistungen zu erbringen. Die Rechnungsstellung erfolgt jeweils mit der Belastung des Zinsbetroffnisses für das erste oder zweite Halbjahr halbjährlich oder jährlich.
- 2) Die Amortisation beträgt konstant mindestens 1 % der ursprünglichen Darlehenssumme, gerundet auf 500 Franken. Ihre Höhe wird im Vertrag festgelegt. Die Finanzverwaltung kann in besonderen Fällen die Amortisationsraten zeitlich begrenzt reduzieren oder aussetzen.
- 3) 2. Hypotheken sind bis zum 60. Altersjahr vollständig zu amortisieren.
- 4) Bei Wohnungen oder Einfamilienhäusern mit höchstens 3^{1/2} Zimmern endet die Amortisationspflicht, wenn Darlehensnehmende das 60. Altersjahr vollendet haben. Die Finanzverwaltung kann in besonderen Fällen von dieser Regel abweichen.
- 5) Freiwillige Amortisationen können nach Voranzeige auf die Zinstermine (30. Juni bzw. 31. Dezember) hin geleistet werden.¹
- 6) Die reglementarischen Pflicht-Amortisationsraten können zeitlich aufgeschoben werden, wenn sich die Darlehensnehmenden schriftlich verpflichten, die im Rahmen der Altersvorsorge der Säule 3a angesparten Beträge spätestens bei der Aufgabe der aktiven Erwerbstätigkeit zur Rückzahlung der Personalkypothek zu verwenden. Die der gebundenen Selbstvorsorge im Rahmen der dritten Säule zufließenden Mittel haben dabei mindestens der von der Pensionskasse festgesetzten jährlichen Pflicht-Amortisationsrate zu entsprechen. Zu diesem Zweck haben Darlehensnehmende unaufgefordert jährlich einen Nachweis über die entsprechende Äufnung des Vorsorgekontos beizubringen.

4. Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 1. Januar 2003 in Kraft. Es ersetzt das von der Kassenkommission erlassene Reglement über die Abgabe von Hypotheken der Pensionskasse der Stadt Zürich vom 7. Dezember 1998.
