

Hypothekarreglement

Beschluss des Stiftungsrates vom 6. April 2021

Hypothekarreglement der Pensionskasse Stadt Zürich

Stiftungsratsbeschluss vom 3. Dezember 2002
mit Änderungen bis 6. April 2021

Pensionskasse Stadt Zürich

Morgartenstrasse 30 | Postfach | 8036 Zürich
Tel. 044 412 55 55 | info@pkzh.ch | www.pkzh.ch

Zuständig für die Abwicklung des Hypothekargeschäfts:

Finanzverwaltung der Stadt Zürich

Vermögensverwaltung/Hypotheken PKZH

Werdstrasse 75 | Postfach | 8022 Zürich
Tel. 044 412 32 34 | finanzverwaltung@zuerich.ch

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Inhalt des Hypothekarreglements.....	4
	Art. 2 Bedeutung des Reglements und Änderungsvorbehalte.....	4
	Art. 3 Vollzug.....	4
	Art. 4 Vorgehen und Verzugszins bei Zahlungsrückstand	5
	Art. 5 Kündigung	5
2	GENOSSENSCHAFTLICHE HYPOTHEKEN.....	6
	Art. 6 Allgemeine Voraussetzungen	6
	Art. 7 Darlehenszweck	6
	Art. 8 Finanzierungsmodell, Darlehenskategorien, Begrenzungen und Bonitätsprüfung.....	6
	Art. 9 Zinssatz	7
	Art. 10 Amortisationen	7
3	PERSONALHYPOTHEKEN	9
	Art. 11 Voraussetzungen bezüglich Darlehensnehmenden und eigener Nutzung	9
	Art. 12 Darlehenszweck.....	9
	Art. 13 Darlehenskategorien	10
	Art. 14 Finanzierungsvoraussetzungen und Begrenzungen	10
	Art. 15 Zinssatz	10
	Art. 16 Amortisationen	11
4	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
	Art. 17 Inkrafttreten	12

Hypothekarreglement der Pensionskasse Stadt Zürich

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Inhalt des Hypothekarreglements

¹ Die Stiftung Pensionskasse Stadt Zürich (im Folgenden Pensionskasse genannt) gewährt im Rahmen des vorliegenden Reglements Hypothekardarlehen an Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Sitz in der Stadt Zürich (genossenschaftliche Hypotheken) und an Versicherte sowie Pensionsberechtigte der Pensionskasse (Personalhypotheken).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 Hypothekardarlehen 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.

¹ Geändert am 14. April 2005 mit Wirkung ab sofort

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 Zinssatz gemäss Art. 9 und 15² liegt. Die Kündigung der Hypothek bleibt vorbehalten.³

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.

² Geändert am 2. Februar 2021 mit Wirkung ab sofort

³ 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) auf dem Gebiet der Stadt Zürich gewährt werden. Dabei werden nur die Investitionen in Wohn- und deren Nebenräume sowie in Gewerbeflächen von maximal 40 % unter Berücksichtigung der Einschränkungen von Art. 8 zugelassen, wobei für die Bemessung der masgeblichen Flächenanteile im Regelfall die Hauptnutzfläche dient.⁴

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 rund 60 % des ausgewiesenen Anlagewertes bzw. des aktuellen Verkehrswertes mittels einer 1. Hypothek und bis zu 34 % durch eine 2. Hypothek (Restfinanzierungsdarlehen) finanziert, wobei für letztere die Stadt Zürich haftet⁵. Die Restsumme von mindestens 6 % entspricht dem Mindest-Eigenkapitalanteil. Je nach Höhe des Gewerbeanteils müssen weitere Eigenkapitalanteile geleistet und nachrangige Sicherstellungen gemäss Abs. 2 erbracht werden.⁶

² Die Pensionskasse gewährt

a) 2. Hypotheken, für die gemäss dem in Abs. 1 erwähnten Finanzierungsmodell eine städtische Garantie besteht. Bei Vorhandensein eines Gewerbeanteils können diese Darlehen entsprechend wie folgt gewährt werden:

- Bei einem Gewerbeanteil bis maximal 10 % erfolgt keine rechnerische Ausscheidung für die Berechnung des maximal möglichen Darlehens und es ist keine gegenüber dem Darlehen nachrangige Sicherstellung erforderlich.
- Bei einem Gewerbeanteil über 10 % bis maximal 20 % erfolgt eine rechnerische Ausscheidung des gesamten Gewerbeanteils für die Berechnung des maximal möglichen Darlehens. Die Finanzierung dieses Anteils hat durch Eigenkapital oder durch Dritte zu erfolgen. Es ist jedoch keine gegenüber dem Darlehen nachrangige Sicherstellung erforderlich.

⁴ Geändert am 8. Dezember 2011 mit Wirkung ab sofort und am 6. November 2014 mit Wirkung ab sofort gestützt auf den Beschluss des Stadtrats Nr. 524 vom 11. Juni 2014

⁵ Siehe Stadtratsbeschluss Nr. 377 vom 3. März 2004

⁶ Geändert am 6. November 2014 mit Wirkung ab sofort gestützt auf den Beschluss des Stadtrats Nr. 524 vom 11. Juni 2014

- Bei einem Gewerbeanteil über 20 % bis maximal 40 % erfolgt eine rechnerische Ausscheidung des gesamten Gewerbeanteils für die Berechnung des maximal möglichen Darlehens. Die Finanzierung dieses Anteils hat durch Eigenkapital oder durch Dritte zu erfolgen. Gegenüber dem Darlehen ist eine nachrangige Sicherstellung des gesamten Gewerbeanteils erforderlich.
- Bei einem Gewerbeanteil über 40 % werden keine Darlehen gewährt.⁷

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 CHF 5 Millionen für Neubauten bzw. den Erwerb von Liegenschaften und CHF 2.5 Millionen 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 (Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen) der Stadt Zürich ein.⁸

⁶ Darlehen, die vor der Vornahme der Anpassungen von Art. 7 und 8 vom 6. November 2014 auf Basis des bisherigen Reglements gewährt wurden, sind von diesen nicht tangiert.⁹

Art. 9 Zinssatz

¹ Der Zinssatz der Hypotheken wird von der Anlagekommission periodisch derart festgelegt, dass damit ein marktkonformer Zinssatz resultiert.¹⁰

² Die Anlagekommission legt das Inkrafttreten der Zinsänderungen fest.¹¹

Art. 10 Amortisationen

¹ Spätestens mit Beginn des 6. Jahres der Darlehensgewährung sind bei 2. Hypotheken jährliche Amortisationsleistungen zu erbringen.¹² Die Amortisationsraten betragen mindestens konstant 1 % des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gewährten Betrages. Die Höhe der Amortisationen von 1. und 2. Hypotheken auf Liegenschaften, die im Baurecht erstellt sind, sind so zu bemessen, dass die Hypothek in der Regel spätestens zum Zeitpunkt des Heimfalls (ungeachtet allfälliger Verlängerungsoptionen) entweder vollständig zurückbezahlt oder durch die mutmassliche Heimfallentschädigung gedeckt ist. Die Finanzverwaltung kann in besonderen Fällen die Amortisationsraten zeitlich begrenzt reduzieren oder aussetzen.¹³

⁷ Geändert am 6. November 2014 mit Wirkung ab sofort gestützt auf den Beschluss des Stadtrats Nr. 524 vom 11. Juni 2014

⁸ Geändert am 14. April 2005 und am 2. Februar 2021, jeweils mit Wirkung sofort

⁹ Geändert am 6. November 2014 mit Wirkung ab sofort gestützt auf den Beschluss des Stadtrats Nr. 524 vom 11. Juni 2014

¹⁰ Geändert am 2. Februar 2021 mit Wirkung ab sofort

¹¹ Geändert am 2. Februar 2021 mit Wirkung ab sofort

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

¹³ Geändert am 6. April 2021 mit Wirkung ab sofort

² Freiwillige Amortisationen bei 1. und 2. Hypotheken können nach Voranzeige auf die Zinstermine (30. Juni bzw. 31. Dezember) hin geleistet werden.¹⁴

³ Bei 1. und 2. Hypotheken auf Liegenschaften im Baurecht, die im Zeitpunkt der Inkraftsetzung des geänderten Abs. 1 bereits bestanden, sind mindestens 10 Jahre vor dem Heimfalldatum (ungeachtet allfälliger Verlängerungsoptionen) die Amortisationsraten so anzupassen, dass die Hypothek in der Regel spätestens zum Zeitpunkt des Heimfalls (ungeachtet allfälliger Verlängerungsoptionen) entweder vollständig zurückbezahlt oder durch die mutmassliche Heimfallentschädigung gedeckt ist.¹⁵

¹⁴ Geändert am 14. April 2005 mit Wirkung ab sofort und am 12. April 2011 mit Wirkung ab 1. Juli 2011

¹⁵ Geändert am 6. April 2021 mit Wirkung ab sofort

3 PERSONALHYPOTHEKEN

Art. 11 Voraussetzungen bezüglich Darlehensnehmenden und eigener Nutzung

¹ Personalkypotheken können Versicherten und Pensionsberechtigten der Pensionskasse gewährt werden.¹⁶

² Personalkypotheken 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. 2 bis 4, so wird die Hypothek in der Regel innerhalb von 6 Monaten gekündigt.¹⁷

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 Personalkypotheken 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 Personalkypotheken 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.

¹⁶ Geändert am 8. November 2007 mit Wirkung ab 1. Januar 2008

¹⁷ Geändert am 2. Februar 2021 mit Wirkung ab sofort

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 allfälligen Baurechtszinses darf 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 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. Höchstens 10 % des Erwerbspreises oder des Verkehrswertes dürfen aus Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen.¹⁸

⁴ Das Darlehen darf den Betrag von CHF 750'000 pro Objekt nicht übersteigen.

Art. 15 Zinssatz

¹ Der Zinssatz von 1. Hypotheken wird von der Anlagekommission periodisch derart festgelegt, dass damit ein marktkonformer Zinssatz resultiert.¹⁹

² Der Zinssatz von 2. Hypotheken liegt 1 % über dem Zinssatz der Pensionskasse für 1. Hypotheken.

³ Die Anlagekommission legt das Inkrafttreten der Zinsänderungen fest.²⁰

¹⁸ Geändert am 2. Februar 2021 mit Wirkung ab sofort

¹⁹ Geändert am 2. Februar 2021 mit Wirkung ab sofort

²⁰ Geändert am 2. Februar 2021 mit Wirkung ab sofort

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 CHF 500. 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.²¹

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 Personalthypothek 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.

²¹ Geändert am 14. April 2005 mit Wirkung ab sofort

4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieses Reglement tritt per 6. April 2021 in Kraft und ersetzt das Reglement vom 1. Januar 2003 mit seinen Änderungen bis 2. Februar 2021 vollständig.