

# Reglement

## Gewährung Hypotheken und Darlehen

---

**vom 1.11.2018**

<b>Version</b>	<b>Gültig ab</b>	<b>Ersetzt Version</b>	<b>Beschluss SR</b>	<b>Aufsichtsbehörde</b>
29.11.2005 18.09.2012 23.10.2018	01.07.2005 01.10.2012 01.11.2018	- 29.11.2005 18.09.2012	29.11.2005 18.09.2005 23.10.2018	

## 1. Allgemeines

Die VSM-Sammelstiftung bietet folgende Hypothekendarlehen an

- Variable Hypotheken
- Festhypotheken bis max. 10 Jahre

Liborhypotheken werden nicht angeboten.

Die Belehnungshöhe bei 80% (pro Liegenschaft) auf selbstgenutztem Eigentum beträgt max. CHF 1.2 Mio. (d.h. Verkehrswert mind. CHF 1.5 Mio.).

Bei 2. Wohnungen oder Ferienliegenschaften ist die Kreditsumme auf 70% und max. TCHF 600 beschränkt (d.h. Verkehrswert mind. TCHF 860).

Ausländische Liegenschaften werden nicht finanziert.

Hypothekarisch nicht gesicherte Darlehen werden nur variabel und bis max. 5 Jahre angeboten.

## 2. Hypothekendarlehen

Hypothekendarlehen können an Versicherte der VSM-Sammelstiftung und aussenstehende Dritte bis zu max. 80% des Verkehrswertes der belehnten Liegenschaft zu marktgerechten Konditionen und gegen entsprechende Sicherheiten gewährt werden.

Für die Wertermittlung der Liegenschaft liegt es im Ermessen der VSM, eine neutrale Verkehrswertschätzung (auch hedonische Verkehrswertschätzungen) einzufordern. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

Der Wert der mit Hypotheken belehnten Liegenschaften kann durch die VSM periodisch überprüft werden.

### Belehnungsgrundsätze

Hypothekendarlehen werden in der Regel vorgangsfrei im ersten Rang bis 65% und im zweiten Rang im Umfang von 15%, total bis maximal 80% der Anlagekosten, des Kaufpreises, des Verkehrswerts oder des Schätzwertes der VSM gewährt.

### Sicherstellung und Tragbarkeit

Die Hypothekendarlehen sind in der Regel durch vorgangsfreie Grundpfandrechte oder andernfalls durch gleichwertige Garantien sicherzustellen.

Die längerfristige Tragbarkeit der Zinsbelastungen, der jährlichen Amortisationen und der Nebenkosten muss aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse gewährleistet sein.

### Verzinsung

Die Zins- und Amortisationszahlungen für variable Hypotheken und Festhypotheken erfolgen vierteljährlich per 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember.

Die Festsetzung der Verzinsung erfolgt zu marktgerechten Konditionen aufgrund der Kapitalmarktverhältnisse und unter Berücksichtigung der eingeräumten Sicherheiten.

Zinssatzänderungen bei variablen Hypotheken werden den Darlehensnehmern jeweils mindestens 30 Tage im Voraus bekanntgegeben.

Für neue Hypotheken tritt die Zinsänderung sofort nach Beschluss in Kraft.

Bei hohem Zinsniveau können VSM-Kunden, im Vergleich mit den Bedingungen der Banken, tiefere Zinssätze gewährt werden, maximal 0.5 % unter vergleichbaren marktüblichen Zinsen.

Es gelten die Zinskonditionen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Gegen Entrichtung

eines Zuschlags können Festhypotheken bis max. 1 Jahr im Voraus fixiert werden.

### **3. Darlehen**

Darlehen können Kunden gegen Verpfändung von Versicherungsansprüchen oder gegen Hinterlegung von werthaltigen Schuldbriefen oder Wertpapieren gewährt werden. Die Belehnung der Versicherungsansprüche darf 92% des Rückkaufwertes, diejenige von Liegenschaften 80 % des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Die Vergabe erfolgt zu marktgerechten Konditionen und gegen die entsprechende Einräumung von Sicherheiten.

Bei hohem Zinsniveau können VSM-Kunden, im Vergleich mit den Bedingungen der Banken, tiefere Zinssätze gewährt werden, maximal 0.5 % unter vergleichbaren marktüblichen Zinsen.

### **4. Gebühren**

Die VSM kann Gebühren verlangen für:

- die Bewilligung, Erhöhung oder Mutation einer Hypothek
- den Versand von Mahnungen bei ausstehenden Zinsen und Amortisationen
- die Saldierung einer Hypothek
- die Kosten von Dritten (Grundbuchämter, Notare, etc.)

Die Gebühren werden im Kostenreglement festgehalten und veröffentlicht ([www.vsm.ch](http://www.vsm.ch), Rubrik Dokumente).

### **5. Verschiedenes**

Übersteigt die Nachfrage nach Hypothekendarlehen die zu diesem Zweck bereitgestellten Mittel der VSM, werden Gesuche in der Reihenfolge ihres Eingangs bewilligt.

Gegen einen Zuschlag von 0.05% während der gesamten Laufzeit kann ein Hypothekendarlehen beim Verkauf des belehnten Objekts vorzeitig gekündigt werden. Es werden diesfalls keine weiteren Zinszahlungen erhoben. Eine allfällige Übernahme der Hypothek durch den neuen Käufer ist grundsätzlich möglich, erfordert aber eine erneute Prüfung.

### **6. Inkraftsetzung**

Dieses Reglement wurde durch den Stiftungsrat am 29.11.2005 beschlossen und rückwirkend per 01.07.2005 in Kraft gesetzt. Mit Beschluss vom 23.10.2018 hat der Stiftungsrat Änderungen beschlossen und per 01.11.2018 in Kraft gesetzt.

Liebefeld, 23.10.2018