

# **Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup**

## **Hypothekarreglement**

Gültig ab 1. Dezember 2004

## **Art. 1 Zweck**

Die APK gewährt ihren Bezüglern von Alters-, Invaliden- und Ehegattenrenten grundpfandgesicherte Darlehen im 1. Rang für ganzjährig bewohnbares Wohneigentum in der Schweiz zum Eigengebrauch. Hypotheken für Ferienobjekte, Objekte im Ausland und Hypotheken für geschiedene Ehegatten werden nicht gewährt.

Es werden keine neuen Hypotheken mehr gewährt oder bestehende Hypotheken von Dritten übernommen. Bestehende Hypotheken bei der APK (für APK-Rentner und ehemalige APK-Versicherte und Externe) werden weiter geführt. Eine Erweiterungsfinanzierung für bestehende Hypotheken ist gemäss Art 5. möglich und erfolgt nach neuem Reglement.

## **Art. 2 Belehnungsgrundsätze**

Die APK gewährt Hypotheken im 1. Rang von höchstens 65 % des Verkehrswertes, im Maximum CHF 750'000.-- pro Versicherten.

## **Art. 3 Sicherstellung**

Die Sicherstellung erfolgt durch einen Schuldbrief im 1. Rang. Die Kosten für die Errichtung bzw. Erhöhung des Schuldbriefes sind durch den Hypothekarschuldner zu bezahlen. Die APK gewährt keine Nachgangsfinanzierung.

## **Art. 4 Festsetzung des Verkehrswertes**

Dieser entspricht der von der APK in Auftrag gegebenen Verkehrsschätzung. Im Normalfall wird eine Schätzung mit einem Immobilien-Bewertungsprogramm erstellt, wie es Banken und Versicherungen auch anwenden. Wenn der Hypothekarneher jedoch eine andere Schätzung wünscht, gehen die Kosten für ein Gutachten einer Drittpartei zu seinen Lasten. Die Schätzung ist durch eine von der APK anerkannte Fachperson durchzuführen.

## **Art. 5 Erweiterungsfinanzierung**

<sup>1</sup> Bei Renovationen, Um- und Erweiterungsbauten ist eine Erhöhung der Finanzierung möglich, jedoch frühestens 5 Jahre nach der Errichtung oder letzten Erhöhung. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist die Bauabrechnung einzureichen. Bei Um- und Erweiterungsbauten können nur wertvermehrende Investitionen im Maximum von 65 % der Bauabrechnung angerechnet werden. Durch die Erhöhung dürfen 65% des ursprünglichen Verkehrswertes, resp. CHF 750'000.-- nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Übersteigt der Finanzbedarf die oben erwähnten Werte, so ist der Verkehrswert aufgrund einer Neuschätzung gemäss Art. 4 unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen festzustellen.

<sup>3</sup> Die Gewährung einer Neuhypothek im Umfang von Art. 1 resp. 2 ist zulässig bei gleichzeitiger Ablösung einer durch die APK finanzierten Hypothek.

Die APK kann Ausweise über Einkommens- und Vermögensverhältnisse verlangen. Die APK ist berechtigt, im Rahmen der vorgegebenen Anlagestrategie einschränkende Bedingungen festzulegen. Ein Anrecht auf Hypothekierung besteht nicht.

## **Art. 6 Verzinsung**

<sup>1</sup> Die Zinssätze für Hypotheken werden vom Stiftungsrat festgelegt. Der Zinssatz kann unter dreimonatiger Voranzeige der jeweiligen Marktlage angepasst werden.

<sup>2</sup> Bei Austritt aus der APK kann die Hypothek weitergeführt werden. Der Zinssatz erhöht sich ab dem nächsten Zinstermin um 0.25%.

<sup>3</sup> Das Hypothekendarlehen ist vom Empfangsdatum an halbjährlich je auf den 30. Juni und 31. Dezember zu verzinsen. Der Zins wird nach Möglichkeit via Lastschriftverfahren (LSV) eingezogen.

#### **Art. 9 Rückzahlungspflicht und freiwillige Amortisation**

<sup>1</sup> Bei Verkauf der Liegenschaft ist die Hypothek per Verkaufsdatum zur Rückzahlung fällig.

<sup>2</sup> Stirbt ein Hypothekarschuldner und sind die Erben nicht Destinatäre der APK, so ist die Hypothek ebenfalls zur Rückzahlung fällig. Den Erben wird eine angemessene Frist zur Umfinanzierung gewährt, jedoch höchstens 12 Monate.

<sup>3</sup> Amortisationen sind jederzeit möglich. Dabei sollte der Mindestbetrag CHF 10'000.- betragen. Bei allen Amortisationen muss die Rest-Hypothek minimal CHF 10'000.- betragen.

#### **Art. 10 Kündigung**

<sup>1</sup> Die Hypothek kann sowohl vom Schuldner wie auch von der APK jederzeit unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines Monats gekündigt werden.

<sup>2</sup> Bei einer Zinssatzerhöhung ist der Schuldner berechtigt, die Hypothek innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe auf den Termin der Zinssatzerhöhung zu kündigen.

#### **Art. 11 Vertragswidriges Verhalten**

Werden Bestimmungen dieses Reglements durch den Hypothekarschuldner nicht eingehalten oder ist er mit seinen Zinszahlungen mehr als drei Monate in Verzug, so ist der Stiftungsrat zur Pfandverwertung oder zur Verrechnung mit reglementarischen Leistungen berechtigt. Wird eine Zinszahlung nicht auf den Zinstermin bezahlt, so wird ein Verzugszins belastet. Der Verzugszins entspricht dem gültigen Hypothekarzins mit einem Zuschlag von 1%. Für entstehende Umtriebe werden Spesen in Rechnung gestellt. Die Gläubigerin hat in diesen Fällen ausserdem das Recht, die Schuld jederzeit, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten, zur Rückzahlung zu kündigen.


#### **Art. 12 Inkrafttreten**

Dieses Hypothekarreglement wurde vom Stiftungsrat an der Sitzung vom 4. November 2004 genehmigt und tritt per 1. Dezember 2004 in Kraft.

Zürich, den 4. November 2004

Der Stiftungsrat:

  
Bernhard Keller  
Präsident

  
Dieter Streit  
Vizepräsident

#### **Anhänge**

Anhang I: Hypothekarzins