

Sicher nachhaltig.
Nachhaltig sicher.

COOPERA

CoOpera
Sammelstiftung PUK
Talweg 17, Postfach 160
3063 Ittigen

T 031 922 28 22
F 031 921 66 59
info@coopera.ch
www.coopera.ch

CoOpera Sammelstiftung PUK

Kredit- und Zinspolitik

Hypothekendarlehen

Dieses Papier orientiert über

- Hypothekarangebote
- Belehnungsgrenzen
- Zinspolitik
- Amortisationen
- Gebühren

1.	Hypothekar-Angebote der CoOpera	2
2.	Zinssätze und Amortisationen – Grundsätze	3
3.	Zinssätze und Amortisationen – Kategorien und Ansätze	3
4.	Gebühren	4

1. Hypothekar-Angebote der CoOpera

Die CoOpera Sammelstiftung PUK gewährt grundpfandgesicherte Darlehen (Hypotheiken) an Schuldner mit Wohnsitz in der Schweiz mit Liegenschaften in der Schweiz in Schweizer Währung. Wir unterscheiden folgende Hypothekararten:

- Variable Hypotheiken
- Festverzinsliche Hypotheiken auf maximal 3 Jahre
- Annuitäten-Hypothek
- Best-Age-Hypothek (Aufschlag-Hypothek oder Reverse-Hypothek)

Variable Hypotheiken

In der Regel vergibt die CoOpera Sammelstiftung PUK variable Hypotheiken, weil sie im Gegensatz zu Banken und Versicherungen keine langfristigen Refinanzierungen zu einem vorbestimmten Zinssatz vornehmen kann. Als Refinanzierung sind immer die Alterssparguthaben der Versicherten, die mit dem vom Bundesrat alljährlich festgelegten Mindestzinssatz für Pensionskassen (BVG) zu verzinsen sind.

Festverzinsliche Hypotheiken

Anfangs 2017 hat sich der Stiftungsrat dazu entschieden auf maximal 3 Jahre festverzinsliche Hypotheiken zu gewähren. Auch da muss sich der Zinssatz an dem vom Bundesrat festgelegten Mindestzinssatz orientieren.

Annuitäten-Hypothek

Wir bieten Hypotheiken an mit einem monatlichen fixen Betrag, der höher sein muss als die reine Verzinsung der Hypothek. Die Differenz wird laufend als Amortisation verwendet. Beispiel:

1. Hypothek CHF 300 000, Zinssatz 2%, keine Amortisationspflicht,
2. Hypothek CHF 150 000, Zinssatz 2,5%, vereinbarte Amortisation 4%,
die monatliche Zahlung (Annuität in Monatsraten) beträgt CHF 1419.50 und entspricht etwa einer Monatsmiete für eine 3 1/2-Zi-Wohnung in einer ländlichen Gegend.

Best-Age Hypotheiken

Wer im Ruhestand ist und eine grössere Sanierung an seiner Liegenschaft ausführen will, hat in der Regel Mühe eine neue Hypothek oder eine Aufstockung der bestehenden Hypothek zu erhalten. Die CoOpera Sammelstiftung PUK ermöglicht das unter gewissen Voraussetzungen. Fragen Sie nach!

Im Bereich der ersten Hypothek können wir Reverse-Hypotheiken anbieten, d.h. die anfallenden Hypothekarzinsen werden laufend aufs Kapital geschlagen, so dass der Hypothekarneher keine Zahlungen vornehmen muss.

2. Zinssätze und Amortisationen – Grundsätze

Die folgenden **Bedingungen** gelten für grundpfandgesicherte Darlehen an Schweizer Schuldner mit Liegenschaft in der Schweiz (Hypotheken in CHF).

Zinsbasis

Die CoOpera Sammelstiftung PUK orientiert sich bei der Festlegung der Zinssätze in erster Linie an den vom Bundesrat festgelegten Mindestzinssatz für Pensionskassen (BVG). Die aktuellen Zinssätze (1.1.2017) basieren auf dem BVG-Mindestzinssatz von 1,00%.

Zinsmarge

Für die Risikodeckung, die Anlageverwaltung und für die Bildung von Wertschwankungsreserven wird ein Zuschlag erhoben (Zinsmarge). Die aktuelle Zinsmarge beträgt je nach Darlehens-kategorie (siehe unten) 0,75 – 3,5% zuzüglich Sicherungsfonds.

3. Zinssätze und Amortisationen – Kategorien und Ansätze

Stand heute: (gültig ab 1.1.2017)

Kate-gorie	Bezeichnung	Kredit	Belehnungs-grenzen vom Verkehrswert	Zins	Amortisation	
A	Wohnen (EHF, STOWE, MFH)	1. Hypothek, gedeckt mit erstklassigen Schuldbriefen	bis 67%	1,75%	0,00%	
		2. Hypothek, 2. Rang und höher	bis 80%	2,25%	3,00 – 5,00%	
	Industrie/ Gewerbe	1. Hypothek bei sehr guter Bonität des Schuldners und guten Verkaufsmöglichkeiten des Objektes	bis 50%	2,00 – 2,50%	0,00%	
		2. Hypothek	bis 80%	2,50 – 3,00%		
	Geschäfts- und Bürohäuser	Zentrums-lage, 1. Hypothek	bis 50%	2,00 – 2,50%	0,00%	
		2. Hypothek	bis 67%	2,50 – 3,00%	3,00 – 5,00%	
		Bei sehr guter Lage und voll vermietet:				
		1. Hypothek	bis 60%	2,00 – 2,50%		
		dito 2. Hypothek	bis 70%	2,50 – 3,00%	3,00 – 5,00%	
		Periphere Lage/Quartier:				
	1. Hypothek	bis 50%	3,00 – 3,50%	0,00%		
	dito 2. Hypothek	bis 67%	3,50 – 4,00%	3,00 – 5,00%		

Kategorie	Bezeichnung	Kredit	Beleihungsgrenzen vom Verkehrswert	Zins	Amortisation
B	Spezialobjekte	Für alle 1. Hypotheken, die nicht in Kategorie A fallen		2,25 – 3,50%	mind. 2,00%
C		2. Rang-Hypotheken und höher		2,75 – 4,50%	3,00 – 5,00%
D		Kategorie «ermöglichen» (benötigt einen speziellen Stiftungsratsbeschluss, Zinshöhe wird individuell festgelegt)		Nach Absprache	Nach Absprache
E		Kredit-Unterbeteiligungen und Konsortialkredite, Spezialfinanzierungen		Nach Absprache	Nach Absprache

Anmerkungen

Sicherungsfonds: Kategorien A–D verpflichten sich zur Beteiligung am Sicherungsfonds (siehe Website <https://coopera.ch/werkraum-coopera/anlagepolitik#sicherheit-2>).

Amortisationen: Der Amortisationsbeginn oder ausserordentliche Amortisationen erfolgen nach gegenseitiger Absprache.

4.

Gebühren

Für Abschlüsse von Darlehen mit einer Laufzeit von ≥ 5 Jahren wird keine Abschlussgebühr erhoben, sofern weder vorzeitige Kündigung, noch ausserordentliche Amortisationen geleistet werden. Eine Bearbeitungsgebühr von $\frac{1}{4}\%$ wird bei ausserordentlichen Kapitalrückzahlungen in Rechnung gestellt bzw. mindestens CHF 400.00 für jede ausserordentliche Kapitalrückzahlung vor Ablauf von 5 Jahren.

Für Darlehen mit einer Laufzeit von < 5 Jahren wird eine Bearbeitungsgebühr $\frac{1}{4}\%$ der Gesamtdarlehenssumme bzw. mindestens CHF 400.00 in Rechnung gestellt.