

Medienmitteilung

Datum:
28. August 2019

Sperrfrist:

Kontakt:
Vinzenc Mathys, Mediensprecher
Tel. +41 (0)31 327 19 77
vinzenc.mathys@finma.ch

Hypotheken für Renditeobjekte: FINMA anerkennt angepasste Selbstregulierung

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA anerkennt die angepasste Selbstregulierung des Bankensektors zu Hypothekarfinanzierungen als Mindeststandard. Die Änderungen verschärfen die Anforderungen an Belehnung sowie Amortisation bei Hypothekarkrediten für Renditeliegenschaften. Von den Anpassungen nicht betroffen sind die selbstgenutzten Wohnliegenschaften.

Die FINMA anerkennt die im Bereich der Hypothekarfinanzierung von Renditeliegenschaften angepasste [Selbstregulierung der Schweizerischen Bankiervereinigung \(SBVg\)](#) als Mindeststandard. Diese Selbstregulierung sieht neu vor, dass bei Hypothekarfinanzierungen von Renditeobjekten vom Kreditnehmer mindestens ein Viertel des Belehnungswerts als Eigenmittel eingebracht werden muss, statt nur die bisherigen zehn Prozent. Dabei gilt weiterhin das sogenannte Niederstwertprinzip, wonach eine mögliche Differenz zwischen höherem Kaufpreis und tieferem Belehnungswert vollständig mit Eigenmitteln zu finanzieren ist. Zudem muss die Hypothekarschuld neu innerhalb von maximal zehn (bisher fünfzehn) Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswerts amortisiert werden. Die Verschärfungen betreffen nur das Neugeschäft, jedoch weder bestehende Finanzierungen noch die bestehenden Standards im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums. Die Regeln treten am 1. Januar 2020 in Kraft.

FINMA begrüsst die Massnahmen

Die Anpassungen sind insgesamt moderat, gehen aus Sicht der FINMA aber in die richtige Richtung. Seit langem weist die FINMA auf die Überhitzungstendenzen im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften hin (siehe [FINMA-Jahresmedienkonferenz 2019](#) und [Webdossier](#)). Zwar greift die FINMA ein, wenn einzelne Institute zu hohe Risiken eingehen; solche Massnahmen sind allerdings rückwärtsgerichtet und betreffen nur einzelne Banken. So haben diese Massnahmen nur beschränkt Einfluss auf die generelle Risikosituation im Gesamtmarkt. Daher hat die FINMA eine regulatorische Anpassung gefordert, die sich flächendeckend und dämpfend auf die Nachfrage nach besonders riskanten Hypothekarkrediten für Renditeobjekte auswirkt.

Vor diesem Hintergrund begrüsst es die FINMA, dass die SBVg ihre Mindeststandards im Bereich der Hypothekendarfinanzierung von Renditeeigenschaften angepasst hat. Die FINMA wird die neuen Bestimmungen auch in ihre Kapitalvorgaben im Versicherungsbereich übernehmen, um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden.

Der private Zweitimmobilienbesitz ist nicht abgedeckt

Die in der überarbeiteten Selbstregulierung von der SBVg festgehaltene Definition von Renditeimmobilien schliesst das sogenannte "Buy-to-let"-Segment nicht explizit ein. Dabei handelt es sich in der Regel um Stockwerkeinheiten und Einfamilienhäuser von Privatpersonen, die nicht selbst bewohnt, sondern vermietet werden. Dieses Segment macht rund einen Viertel aller Wohnrenditeobjektfinanzierungen von Banken aus. Die FINMA ist der Auffassung, dass auch dieses Segment aufgrund seines Risikopotenzials gleichbehandelt werden müsste. Die Wirksamkeit der Verschärfungen der Selbstregulierung ist aufgrund der nicht berücksichtigten "Buy-to-let"-Finanzierungen eingeschränkt. Die FINMA empfiehlt den Banken deshalb, die verschärften Anforderungen an Eigenmittel und Amortisation freiwillig auch bei Finanzierungen von "Buy-to-let"-Objekten anzuwenden.

Die FINMA wird dieses Segment im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit weiterhin beobachten und, wo notwendig, bei einzelnen Instituten Massnahmen ergreifen.