

Juli 2014

# Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen

## **Inhaltsverzeichnis**

Präambel.....	2
1. Anwendungsbereich .....	3
2. Mindestanforderungen .....	3
2.1 Eigenmittel.....	3
2.2 Amortisation.....	4
3. Inkraftsetzung .....	4

## Präambel

Die vorliegenden Richtlinien sind Standesregeln der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) und regeln die Mindestanforderungen, deren Erfüllung nach den Bestimmungen der Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effekthändler (SR 952.03) für die Anwendung der tieferen Risikogewichtung grundpfandgesicherter Positionen vorausgesetzt wird. Die Richtlinien stehen in engem Verhältnis zu den ebenfalls revidierten „Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite“ der SBVg. Die Kreditvergabe, die Kreditüberwachung und das Reporting erfolgen weiterhin nach Massgabe jener Richtlinien. Während jene Richtlinien Vorgaben für den bankinternen Ablauf des Kreditgeschäfts machen, so sind sie nicht darauf ausgerichtet, im Hinblick auf die Reduktion von Systemrisiken unerwünschte Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zu korrigieren und so zur Krisenprävention beizutragen.

Eine künftige Überprüfung der vorliegenden Richtlinien kann angebracht sein, falls sich die Grundlagen für die Wohneigentumsförderung, insbesondere im Bereich der 2. Säule, die Marktverhältnisse oder die Hypothekarkreditvergabe wesentlich verändern.

Die Richtlinien gelten als Standesregeln. Sie haben keine direkten Auswirkungen auf das zugrunde liegende Vertragsverhältnis zwischen den Banken und ihren Kunden. Dieses Verhältnis stützt sich nach wie vor auf die gesetzlichen Vorschriften (insbesondere Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch) sowie auf die jeweiligen vertraglichen Bestimmungen zwischen Bank und Kunde (wie Allgemeine Geschäftsbedingungen der Banken etc.).

Die vorliegenden Richtlinien sind von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) gemäss Rundschreiben 2008/10 „Selbstregulierung als Mindeststandard“ anerkannt und gelten als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard. Die Prüfgesellschaften prüfen die Einhaltung der als Mindeststandard anerkannten Selbstregulierung nach Massgabe des FINMA-RS 2013/3 „Prüfwesen“ und halten das Ergebnis allfälliger Prüfungshandlungen im Prüfbericht fest.

## **1. Anwendungsbereich**

Die Richtlinien sind sowohl für selbstgenutztes Wohneigentum als auch für Renditeobjekte anwendbar.

## **2. Mindestanforderungen**

Die nachfolgenden Mindestanforderungen gelten für Neugeschäfte und Krediterhöhungen.

Keine Anwendung finden die Mindestanforderungen bei den folgenden, abschliessend aufgeführten Fällen:

- Neuregelungen von Benützungsvereinbarungen (z.B. Verlängerung von Festhypotheken)
- Erhöhungen im Rahmen der Bewirtschaftung von Recovery Positionen
- Gewährung von Betriebskrediten mit Immobilien als Zusatzdeckung.

### **2.1 Eigenmittel**

Bei Hypothekendarfinanzierungen ist ein Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen, Voraussetzung. Dieser Mindestanteil beträgt 10%.

Zusätzlich ist eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tieferem Belehnungswert vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen.

Diese Bestimmungen finden bei Ablösungen mit gleichbleibendem Kreditbetrag keine Anwendung.

Verzinsten und / oder rückzahlungspflichtigen Darlehen bilden nicht Bestandteil der Eigenmittel des Kunden im Sinne dieser Richtlinien.

Hingegen können Erbvorbezüge sowie unverzinsliche und nicht rückzahlungspflichtige Darlehen als Eigenmittel angerechnet werden. Auch die Belehnung von Kontoguthaben, Wertschriften, Guthaben der 3. Säule sowie des Rückkaufswerts von Versicherungspolice sind mögliche Komponenten der Eigenmittel des Kunden.

## **2.2 Amortisation**

Die Hypothekarschuld ist innert maximal 15 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren. Diese Amortisation hat linear zu erfolgen, beginnend spätestens 12 Monate nach der Auszahlung.

Indirekte Amortisationen, beispielsweise über die Einzahlung und Verpfändung von Guthaben der Säule 3a oder von Lebensversicherungspolice sowie von anderen „bankable assets“, sind möglich. Sie beginnen spätestens per Ende des Folgejahres nach der Auszahlung.

## **3. Inkraftsetzung**

Die vorliegenden Richtlinien sind ursprünglich vom Verwaltungsratsausschuss der Schweizerischen Bankiervereinigung am 14. Mai 2012 verabschiedet und von der FINMA am 30. Mai 2012 genehmigt worden.

Sie traten per 1. Juli 2012 in Kraft.

Mit Beschluss des Verwaltungsrates der Schweizerischen Bankiervereinigung vom 23. Juni 2014 ist die vorliegende revidierte Fassung verabschiedet worden. Die Revision betrifft in erster Linie Verschärfungen im Bereich der Amortisation (Ziffer 2.2) sowie Präzisierungen bezüglich des Begriffs der Eigenmittel (Ziffer 2.1). Die revidierte Fassung ist von der FINMA am 2. Juli 2014 genehmigt worden.

Die revidierten Richtlinien treten per 1. September 2014 in Kraft. Vor Inkrafttreten der Richtlinien angebahnte Kreditgeschäfte können

während einer Übergangsfrist von fünf Monaten zu den vorgesehenen Konditionen abgeschlossen werden, ohne dass die Richtlinien auf sie Anwendung finden. Für die Anpassung der technischen Systeme gilt dieselbe Übergangsfrist von fünf Monaten.

Basel, den 4. Juli 2014

• Schweizerische Bankiervereinigung  
Aeschenplatz 7  
Postfach 4182  
CH-4002 Basel  
T +41 61 295 93 93  
F +41 61 272 53 82  
office@sba.ch  
www.swissbanking.org