

August 2019

# **Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>1. Anwendungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>2. Mindestanforderungen</b>	<b>6</b>
<b>3. Selbstgenutztes Wohneigentum</b>	<b>6</b>
3.1 Eigenmittel	6
3.2 Amortisation	7
<b>4. Renditeobjekte</b>	<b>8</b>
4.1 Eigenmittel	8
4.2 Amortisation	9
<b>5. Inkraftsetzung und Aufhebung</b>	<b>10</b>

---

## 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.

Diese Richtlinien stehen in engem Verhältnis zu den «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. In Abweichung von diesem Grundsatz gilt für die per 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Bestimmungen hinsichtlich Renditeobjekten (Ziffer 4) ein gesondertes Aufhebungsverfahren.

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.

## 3. Selbstgenutztes Wohneigentum

### 3.1 Eigenmittel

Bei Hypothekarfinanzierungen von selbstgenutztem Wohneigentum 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 oder tieferem Kreditbetrag keine Anwendung.

Darlehen ohne Abtretung oder Rangrücktritt bilden nicht Bestandteil der Eigenmittel des Kunden im Sinne dieser Richtlinien. Hingegen können Erbvorbezüge, Schenkungen und Darlehen mit Abtretung oder Rangrücktritt als Eigenmittel angerechnet werden. Auch die Belehnung von Kontoguthaben, Wertschriften, Guthaben der Säule 3a sowie des Rückkaufswerts von Versicherungspolice sind mögliche Komponenten der Eigenmittel des Kunden.

### 3.2 Amortisation

Im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum ist die Hypothekarschuld innert maximal 15 Jahren auf  $\frac{2}{3}$  des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren. Diese Amortisation hat linear zu erfolgen, beginnend spätestens per Quartalsende 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.

---

## 4. Renditeobjekte

### 4.1 Eigenmittel

Bei Hypothekendarfinanzierungen von Renditeobjekten beträgt der Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert 25 %.

Zusätzlich ist eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tieferem Belehnungswert vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Diese Bestimmungen finden bei Ablösungen mit gleichbleibendem oder tieferem Kreditbetrag keine Anwendung.

Darlehen ohne Abtretung oder Rangrücktritt bilden nicht Bestandteil der Eigenmittel des Kunden im Sinne dieser Richtlinien. Hingegen können Erbverträge, Schenkungen und Darlehen mit Abtretung oder Rangrücktritt als Eigenmittel angerechnet werden. Auch die Belehnung von Kontoguthaben, Wertschriften, Guthaben der Säule 3a (für teilweise Selbstnutzung) sowie des Rückkaufswerts von Versicherungspolice sind mögliche Komponenten der Eigenmittel des Kunden.

---

### 4.2 Amortisation

Im Falle von Renditeobjekten ist die Hypothekarschuld innert maximal 10 Jahren auf  $\frac{2}{3}$  des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren. Diese Amortisation hat linear zu erfolgen, beginnend spätestens per Quartalsende 12 Monate nach der Auszahlung.

Indirekte Amortisationen, beispielsweise über die Einzahlung und Verpfändung von Guthaben der Säule 3a (für teilweise Selbstnutzung) oder von Lebensversicherungspolice sowie von anderen «bankable assets», sind möglich. Sie beginnen spätestens per Ende des Folgejahres nach der Auszahlung.

---

## 5. Inkraftsetzung und Aufhebung

Die vorliegenden Richtlinien sind ursprünglich vom Verwaltungsratsausschuss der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) am 14. Mai 2012 verabschiedet und von der FINMA am 30. Mai 2012 genehmigt worden und traten per 1. Juli 2012 in Kraft.

Eine revidierte Fassung der Richtlinien wurde per 1. September 2014 in Kraft gesetzt. Die Revision betraf insbesondere Verschärfungen im Bereich der Amortisation sowie Präzisierungen bezüglich des Begriffs der Eigenmittel.<sup>9</sup>

Die nun erfolgte Revision zielt insbesondere auf verstärkten Eigenkapitaleinsatz des Kreditnehmers und eine raschere Rückführung der Belehnung im Rahmen der Finanzierung von Renditeobjekten und gilt ausschliesslich für das Neugeschäft sowie Erhöhungen.

Die revidierten Richtlinien treten per 1. Januar 2020 in Kraft. Für die allfällige Anpassung technischer Systeme gilt eine Übergangsfrist von sechs Monaten (bis 30. Juni 2020). Die Aufhebung von Ziffer 4 und die Rückführung der entsprechenden Werte auf das Ausgangsniveau erfolgen automatisch mit der schweizerischen Inkraftsetzung und Anwendung (nach Übergangsfrist) des Standards des «Basel Committee on Banking Supervision» im Bereich der Renditeobjekte («Basel III: Finalising post-crisis reforms»).

Basel, 27. August 2019

# •SwissBanking

Schweizerische Bankiervereinigung  
Association suisse des banquiers  
Associazione Svizzera dei Banchieri  
Swiss Bankers Association

Aeschenplatz 7  
Postfach 4182  
CH-4002 Basel

[office@sba.ch](mailto:office@sba.ch)  
[www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org)