

Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
1. Anwendungsbereich	3
2. Mindestanforderungen	4
2.1 Eigenmittel	4
2.2 Amortisation	4
3. Inkraftsetzung	5

Präambel

Die Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen (sog. «Mindestanforderungen») sind Standesregeln der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg). Mit ihren Vorgaben zum Eigenkapitaleinsatz des Kreditnehmers sowie zur Amortisation der Hypothekarschuld tragen sie zur Reduktion individueller und systemischer Risiken auf dem schweizerischen Immobilienmarkt bei.

Gemäss der Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Wertpapierhäuser (SR 952.03, «Eigenmittelverordnung, ERV») setzt die präferentielle Risikogewichtung grundpfandgesicherter Positionen nach Anhang 3 der ERV die Einhaltung der in diesen Richtlinien normierten Mindestanforderungen voraus.

Die Mindestanforderungen stehen in engem Verhältnis zu den «Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite» der SBVg (sog. «Grundpfandrichtlinien»), welche ihrerseits qualitative Vorgaben für den bankinternen Ablauf des Kreditgeschäfts enthalten. Insbesondere erfolgt die Kreditvergabe, Kreditüberwachung und das Reporting nach Massgabe der Grundpfandrichtlinien.

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 Artikel 7 Absatz 3 des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FINMAG) vom 22. Juni 2007 als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard anerkannt. Die Prüfgesellschaften prüfen die Einhaltung dieser 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 auf Hypothekarfinanzierungen von inländischen Wohn- und Gewerbeliegenschaften im Sinne der Eigenmittelverordnung anwendbar.

Die Mindestanforderungen gelten für Neugeschäfte und Krediterhöhungen.

Explizit nicht in den Anwendungsbereich der Mindestanforderungen fallen in abschliessender Weise:

- Hypothekarfinanzierungen von ausländischen Liegenschaften;
- Hypothekarfinanzierungen von landwirtschaftlichen Objekten gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB / SR 211.412.11);
- Hypothekarfinanzierungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern und / oder Liegenschaften mit einem staatlich kontrollierten Kostenmietmodell;
- Wohneigentums- und Gewerbeprojekte zum Verkauf (Immobilienpromotion);

• Swiss Banking

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

2. Mindestanforderungen

2.1 Eigenmittel

Bei Hypothekendarfinanzierungen ist ein Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und/oder 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.

Erbvorbezüge und Schenkungen sowie Darlehen, welche der Bank abgetreten werden oder mit einer Nachrangvereinbarung versehen sind, gelten als Eigenmittel des Kunden im Sinne dieser Richtlinien. Auch die Verpfändung von Kontoguthaben, Wertschriften, Guthaben der Säule 3a sowie des Rückkaufswerts von Versicherungspolice sind mögliche Komponenten der Eigenmittel des Kunden. Bei selbstgenutzten Wohnliegenschaften können Darlehen aus dem engen familiären Umfeld (Ehe- und Lebenspartnerinnen und -partner, Eltern, Grosseltern und Geschwister sowie volljährige Kinder und Enkelkinder) auch ohne Abtretung oder Nachrangvereinbarung als Eigenmittel angerechnet werden, sofern der Darlehensgeber der Bank schriftlich bestätigt, dass Rückzahlungen der Darlehensschuld nur mit Zustimmung der Bank möglich sind.

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

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 per Quartalsende 12 Monate nach der Auszahlung bzw. bei einem Baukredit 12 Monate nach Bauvollendung.

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 bzw. bei einem Baukredit spätestens per Ende des Folgejahres nach Bauvollendung.

3. Inkraftsetzung

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.

1. Revision (1. September 2014): Verschärfungen im Bereich der Amortisation sowie Präzisierungen des Eigenmittelbegriffs.
2. Revision (1. Januar 2020): Befristete Massnahme (bis zur Inkraftsetzung von «Basel III: Finalising post-crisis reforms») zum verstärkten Eigenkapitaleinsatz des Kreditnehmers und einer rascheren Rückführung der Belehnung im Rahmen der Finanzierung von Renditeobjekten.
3. Revision (1. Januar 2025): Aufhebung der 2. Revision und Klarstellungen zum Anwendungsbereich.

Die revidierten Richtlinien treten per 1. Januar 2025 in Kraft.

Basel, 13. Dezember 2023