

Juni 2012

## Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen

## Inhaltsverzeichnis

Präambel .....	2
1. Anwendungsbereich.....	3
2. Mindestanforderungen.....	3
2.1 Eigenmittel.....	3
2.2 Amortisation .....	3
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 Effektenhändler (SR 952.03) für die Anwendung der tieferen Risikogewichtung grundpfandgesicherter Positionen vorausgesetzt wird. Die Richtlinien stehen in engem Verhältnis zu den 2011 revidierten „Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite“ der SBVg (28. Oktober 2011), welche unverändert gültig sind. 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 ist angebracht, sollten sich die Grundlagen für die Wohneigentumsförderung, insbesondere im Bereich der 2. Säule, oder grundsätzliche Anpassungen bei der Hypothekarkreditvergabe ergeben.

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 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 2008/41 „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.

### 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%.

Diese Bestimmung findet bei den folgenden, abschliessend aufgeführten Fällen keine Anwendung:

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

### 2.2 Amortisation

Die Hypothekarschuld ist innert maximal 20 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren.

### 3. Inkraftsetzung

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

Sie treten per 1. Juli 2012 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 1. Juni 2012

• 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