

Neue Richtlinien für die Vergabe von Hypotheken

Die Schweizerische Bankenvereinigung verabschiedete am 14. Mai 2012 eine neue Richtlinie zur Vergabe von Hypotheken, die per 1. Juli 2012 in Kraft tritt. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigte diese Richtlinie am 30. Mai 2012 als aufsichtsrechtlichen Mindeststandard. Die Verschärfung bei der Kreditvergabe soll zur Senkung der Risiken im Hypothekenmarkt führen.

Worum geht es bei dieser Richtlinie

Neu müssen bei der Vergabe von Hypotheken mindestens 10 % Eigenmittel eingebracht werden, die nicht aus der 2. Säule (Vorbezug/Verpfändung) stammen.

Weiter müssen die Hypotheken innert 20 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes amortisiert werden, um die Kreditbelastung stetig zu reduzieren. Ein Amortisationsverzicht in Erwartung steigender Liegenschaftspreise würde den Mindeststandard nicht erfüllen.

Die neuen Mindestanforderungen gelten für Neugeschäfte und Krediterhöhungen. Verlängerungen von bestehenden Hypotheken oder Ablösungen mit gleichbleibendem Kreditbetrag sind nicht betroffen. Auch nicht betroffen sind Vorbezüge aus der 3. Säule.

Eine Beispielrechnung

Bis anhin forderten die meisten Banken bei der Finanzierung von Immobilien ca. 20 % Eigenmittel. Diese Eigenmittel setzten sich meist aus eigenen Ersparnissen sowie Vorbezügen aus der 2. und 3. Säule zusammen. Die meisten Banken werden weiterhin auf die 20 % Regelung bestehen, die Hälfte davon muss neu aber aus eigenen Ersparnissen oder der 3. Säule stammen.

	Beispiel 1		Beispiel 2	
Wert Immobilie	500'000	100.00%	500'000	100.00%
Eigene Ersparnisse	30'000	6.00%	10'000	2.00%
Vorbezug 3. Säule	20'000	4.00%	20'000	4.00%
Eigenmittel ohne 2. Säule	50'000	10.00%	30'000	6.00%
Vorbezug 2. Säule	50'000	10.00%	70'000	14.00%
Total Eigenmittel	100'000	20.00%	100'000	20.00%
Total Hypothek	400'000	80.00%	400'000	80.00%
Kreditvergabe:	ja		nein	

Kontakt



Peter Gurtner
dipl. Treuhandexperte
Tel. +41 31 950 09 71
peter.gurtner@t-r.ch

Gründe für diese Änderungen

Die FINMA stellte bei ihrer Aufsichtstätigkeit fest, dass einige Banken die Vergabekriterien von Hypotheken stark ausreizen. Dies zum einen bei der Berechnung der Tragbarkeit für den Kreditnehmer sowie bei der Belehnungshöhe, zum andern wurden zunehmend Ausnahmen der eigenen Kriterien gewährt.

Weiter stammte im Zuge des aktuellen Immobilienbooms immer ein grösserer Teil der üblichen 20 % Eigenmittel aus Geldern der 2. Säule. Da die Gefahr besteht, dass die Vorbezüge später bei der Altersvorsorge fehlen, wurden vermehrt Stimmen laut, dass Vorbezüge aus der 2. Säule ganz unterbunden werden sollten.

Mit der Einführung dieser Richtlinie versucht die Schweizerische Bankenvereinigung diese Risiken zu vermindern.

Für ergänzende Auskünfte stehen Ihnen unsere

- Spezialisten
- Rita Casutt
- Peter Gurtner
- Bernhard Leiser

gerne zur Verfügung.