

## SBVg passt Selbstregulierung im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften an - FINMA anerkennt revidierte Selbstregulierung

Basel, 28. August 2019 – Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat die Selbstregulierung im Bereich der Hypothekendarfinanzierungen für Wohnrenditeliegenschaften angepasst. Damit leistet die Branche einen rasch wirksamen und zielführenden Beitrag zur weiteren Gewährleistung der Marktstabilität im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften und entsprechend einen wichtigen Beitrag für einen weiterhin stabilen Finanzplatz. Die FINMA hat die revidierte Selbstregulierung per Schreiben vom 26. August 2019 als aufsichtsrechtlichen Mindeststandard anerkannt. In einem intensiven Dialog zwischen der Branche und den Behörden konnte gemeinsam eine überzeugende Lösung gefunden werden. Die angepasste Selbstregulierung tritt per 1. Januar 2020 in Kraft. Die SBVg geht davon aus, dass der Bundesrat wie in Aussicht gestellt der nun vorliegenden Selbstregulierung den Vorzug gibt und auf eine Verschärfung der Eigenmittelverordnung im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften verzichtet.

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat im März 2019 mitgeteilt, dass sie eine Anpassung der Selbstregulierung im Bereich der Hypothekendarfinanzierungen in Erwägung zieht. Dazu setzte sie eine entsprechende Arbeitsgruppe mit dem Ziel ein, einen rasch wirksamen und gezielten Beitrag zur Gewährleistung der Marktstabilität im Bereich der «Wohnrenditeliegenschaften» zu leisten. Gemeinsam mit dem Staatssekretariat für Internationale Finanzfragen (SIF), der FINMA und der Schweizerischen Nationalbank (SNB) hat die SBVg die Marktentwicklungen intensiv analysiert und bestmögliche Massnahmen in einem konstruktiven Dialog abgeleitet. Der von der SBVg im Juni 2019 eingereichte Vorschlag zur Anpassung der Selbstregulierung wurde von der FINMA per Schreiben vom 26. August 2019 als aufsichtsrechtlichen Mindeststandard anerkannt.

### Anpassungen der Richtlinien

Anpassungen erfolgen insbesondere in den «Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen». Diese zielen auf einen verstärkten Eigenkapitaleinsatz des Kreditnehmers und eine raschere Rückführung der Belehnung im Rahmen der Finanzierung von Renditeobjekten ab. Damit leistet die Branche einen wichtigen Beitrag für einen weiterhin stabilen Finanzplatz Schweiz. Konkret geht es um folgende Massnahmen:

- Bei Hypothekendarfinanzierungen von Renditeobjekten beträgt der Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert neu 25% (bislang 10%). Eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis und tieferem Belehnungswert ist vollständig

aus Eigenmitteln zu finanzieren («Niederstwertprinzip»).

- Bei Renditeobjekten ist die Hypothekarschuld neu innert maximal 10 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren (bislang 15 Jahre).

Den Fokus auf die Senkung der Belehnungsquote und auf eine Verkürzung der Amortisationsdauer erklärt Markus Staub, Leiter Prudenzielle Regulierung, wie folgt: «Beide Massnahmen sind vergleichsweise einfach in der Umsetzung, setzen auf bewährte Instrumente und sind geeignet, einen zielgerichteten und wirksamen Beitrag an die weitere Stabilisierung des Immobilien- und Hypothekarmarktes zu leisten.»

Parallel zur Anpassung der «Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen» hat die SBVg Präzisierungen im Glossar der «Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite» vorgenommen.

## Selbstregulierung zielführender als Verschärfung der Regulierung

Mit der angepassten Selbstregulierung setzt die Branche eine Massnahme um, die rasch und gezielt wirkt. Die SBVg hat deshalb bereits im Frühling 2019 begrüsst, dass auch das Eidgenössische Finanzdepartement eine verstärkte Selbstregulierung einer Verschärfung der Eigenmittelverordnung (ERV) vorziehen würde. Eine solche verschärfte Regulierung im Bereich der ERV wäre mit Blick auf die sich abzeichnende Inkraftsetzung von «Basel III Final» in den kommenden Jahren ein unnötiger «Zwischenschritt» mit weitreichenden Implikationen für die Klassifizierungspraxis und Vertriebsführung der Banken gewesen.

---

## Medienkontakte



**Monika Dunant**

Leiterin Public & Media  
Relations

+41 58 330 63 95