

**Claudia Mattig**

dipl. Lm.-Ing. ETH,  
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,  
dipl. Wirtschaftsprüferin  
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog &gt; Wirtschaftsberatung &gt; Verschärfte Bedingungen für Eigenheimfinanzierung

04.2015

## Verschärfte Bedingungen für Eigenheimfinanzierung

**Auf Geheiss der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA und der schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) traten per 1. September 2014 angepasste Richtlinien im Sinne der Selbstregulierung und zur Beruhigung des Immobilien- und Hypothekarmarktes in Kraft.**

### Rückblick

Bereits per 1. Juli 2012 wurden durch die FINMA neue Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen in Kraft gesetzt. In den damaligen Regulierungen wurden erstmals Vorgaben für die Mindesteigenmittel von Kreditnehmern sowie eine Pflicht zur Amortisation festgeschrieben. Diese Modifikationen erfolgten im Rahmen der vom Bundesrat damals präsentierten Massnahmen zur Umsetzung von Basel III und der Too-big-to-fail-Vorlage. Seitdem müssen Eigenheimkäufer zusätzlich zum Pensionskassenguthaben mindestens 10 Prozent des Kaufpreises aus «echten» eigenen Mitteln aufbringen. Pensionskassenguthaben gelten nicht als echte Eigenmittel, auch freiwillig einbezahlte Sparbeiträge nicht. Also müssen die geforderten 10 Prozent des Belehnungswertes der Liegenschaft aus Eigenmitteln beigebracht werden, welche weder aus Verpfändung noch aus Vorbezug von Guthaben aus der zweiten Säule stammen. Des Weiteren wurde den Banken seit 2012 als flankierende Massnahme der antizyklische Kapitalpuffer aufgezwungen und zwischenzeitlich bereits erhöht.



*\* Unter den aktuellen Bedingungen bezüglich Hypothekarvergaben wird Wohneigentum für den Mittelstand zunehmend unerschwinglicher*

Seit langem weist die FINMA auf die Risiken eines starken Wachstums des Hypothekarvolumens hin. Nicht zuletzt aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus bleibt die Nachfrage nach Hypothekendarfinanzierungen gross. Die FINMA beobachtet, dass die Volumen der Hypotheken weiterhin stärker wachsen als die Einkommen, die Verbraucherpreise und die Wirtschaftsleistung (BIP) – dies trotz der vorgenannten bereits während der vergangenen drei Jahre initiierten Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen. Diese Situation bewog die FINMA zum Entschluss, per 1. September 2014 folgende weitere Massnahmen vorzuschreiben:

### Aktuell

Seit langem weist die FINMA auf die Risiken eines starken Wachstums des Hypothekarvolumens hin. Nicht zuletzt aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus bleibt die Nachfrage nach Hypothekendarfinanzierungen gross. Die FINMA beobachtet, dass die Volumen der Hypotheken weiterhin stärker wachsen als die Einkommen, die Verbraucherpreise und die Wirtschaftsleistung (BIP) – dies trotz der vorgenannten bereits während der vergangenen drei Jahre initiierten Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen. Diese Situation bewog die FINMA zum Entschluss, per 1. September 2014 folgende weitere Massnahmen vorzuschreiben:

- Verkürzung der Amortisationsdauer von 20 auf neu 15 Jahre. Die Rückzahlung eines Kredites muss dabei von Beginn an in regelmässigen und gleich hohen Beträgen erfolgen.
- Änderung bei der Anrechenbarkeit von Zweiteinkommen im Rahmen der Beurteilung der Tragbarkeit: Zweiteinkommen sind grundsätzlich nur noch anrechenbar, wenn Solidarschuldnerschaft besteht.
- Einführung des Niederwertprinzips: Als Belehnungswert von Immobilien wird in Zukunft der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis massgeblich sein.

Die FINMA erwartet, mit diesen Massnahmen die Tragbarkeit von Hypothekarkrediten langfristig sicherzustellen und eine nachhaltige Hypothekarvergabe bewirken zu können.

### Kritische Würdigung / Ausblick

Unter den aktuellen Bedingungen bezüglich Hypothekarvergaben wird Wohneigentum für den Mittelstand zunehmend unerschwinglicher. Zudem kommt erschwerend hinzu, dass Finanzierungsinstitute für Tragbarkeitsrechnungen kalkulatorische Zinssätze von fünf Prozent und mehr anwenden, welche nicht annähernd dem heutigen Zinsumfeld entsprechen. Abzuwarten bleibt die nächste Intervention der FINMA. Diese könnte eventuell den Bezug von Pensionskassengeldern zwecks Eigenheimfinanzierung einschränken oder gar vollumfänglich ausschliessen.

Tags: Wirtschaftsberatung, Basel III, Hypothek, Immobilie, Pensionskassenguthaben, Solidarschuldnerschaft, Wohneigentum

