



GÄRTNERBILLY / REYSTONE

**Neue Richtlinien**

**«Standesregeln» der Banken für Kreditvergabe**

Seit dem 1. Juli 2012 gelten diese beiden Mindestanforderungen für Hypothekendarlehen, und zwar sowohl für selbstgenutztes Wohneigentum als auch für Renditeobjekte und für Neugeschäfte ebenso wie für Krediterhöhungen:

- **Die Kreditnehmer** müssen neu Eigenmittel von mindestens 10% des Belehnungswerts einbringen. Diese dürfen nicht aus dem Zweite-Säule-Guthaben stammen (Vorbezug oder Verpfändung).
- **Der Kreditbetrag** ist innerhalb von 20 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes zu amortisieren.

Die als «Standesregeln» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) definierten Empfehlungen ergänzen die «Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effekthändler (ERV)». Darin wird «die Anwendung einer tieferen Risikogewichtung grundpfandgesicherter Positionen» schon vorausgesetzt. Die neuen Regeln, deren Umsetzung von unabhängiger Seite geprüft wird, ergänzen zudem die im Oktober 2011 revidierten «Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite» der SBVg. Bis zum 1. 12. 2012 läuft eine Übergangsfrist für bereits angebahnte Finanzierungen. (dst.)

Die Finanzierung des Eigenheims ist für einige Haushalte schwieriger geworden: Aussichtsturm im Oerliker Park in Zürich.

# Höhere Hürde für Hypo-Kredite wirkt

Seit die Banken bei der Kreditvergabe für den Hauskauf genauer hinsehen müssen, ist mancher Traum vom eigenen Heim in weite Ferne gerückt. Immobilienverkäufer begrüßen die neuen Regeln. *Von David Strohm*

**F**amilie B. hatte Glück. Noch im Juni dieses Jahres gab ihr ihre Hausbank eine Kreditzusage für die langersehnte Eigentumswohnung – und akzeptierte als Eigenkapital auch Mittel aus den Guthaben der Pensio-nenkassen des Ehepaars. Einen Monat später wäre das so nicht mehr möglich gewesen, der Traum vom Eigenheim wäre wohl geplatzt.

Seit Anfang Juli 2012 gelten neue Mindestanforderungen für die Vergabe von Hypothekarkrediten: Wer sich Gelder für den Hauskauf leihen will, muss mindestens 10% Eigenkapital beibringen und einen Teil der Kreditsumme zwingend amortisieren (siehe Box).

Die Regeln haben sich die Banken selbst auferlegt, auch, um noch strengere Vorschriften seitens der Finanzmarktaufsicht Finma zu umgehen. Diese sind bereits, ebenfalls per 1. Juli, verschärft worden. So müssen die Kreditgeber selbst höhere Eigenmittel bereithalten, wenn besagte Mindestanforderungen verletzt werden. Weil das aber richtig ins Geld geht, wird die Kreditvergabe unattraktiv.

Bei den Banken ist man überzeugt, dass die Regeln greifen. Zwar liessen sich die Auswirkungen auf das Hypo-

thekgeschäft noch nicht quantifizieren, sagt Thomas Sutter, Sprecher der Bankiervereinigung. Die selbstauferlegten Grenzen bei der Kreditvergabe wirken aber viel gezielter gegen Überhitzungstendenzen als der von der Nationalbank angedrohte, aber vorerst nicht umgesetzte «antizyklische Kapitalpuffer». Diese betreffen alle Kreditnehmer, also auch Firmen. «Gut bei dieser Lösung ist, dass die Banken entscheiden können, ob sie mehr Eigenkapital äufnen oder mehr harte Eigenmittel einfordern wollen», meint Sutter.

**«Dämpfende Wirkung»**

Zufrieden zeigt sich die Aufsichtsbehörde. «Wir stellen fest, dass sich sowohl Banken als auch Kunden intensiv mit den neuen Mindeststandards auseinandersetzen», sagt Finma-Sprecher Tobias Lux. Reaktionen aus dem Markt hätten gezeigt, «dass knappe und damit risikoreiche Finanzierungen hinsichtlich Eigenkapital oder Tragbarkeit durch die Standards gehemmt werden», berichtet Lux.

Dass die höheren Hürden bereits wirken, hat auch der Hauseigentümerverband (HEV) registriert. «Die Massnahmen auf dem Hypothekarmarkt, insbesondere die strengeren Richtlinien bei der Kreditvergabe, entfalten

**Mehr darf das Haus nicht kosten**

**Maximaler Kaufpreis einer Liegenschaft in Relation zu Lohn und Eigenkapital**

Anforderungen: 20% Eigenkapital und Wohnkosten\* unter 1/3 des Einkommens

Bruttolohn p.a. (Fr.)	Verfügbares Eigenkapital (Fr.)				
	100 000	200 000	500 000	750 000	1 Mio.
80 000	460 000	560 000	860 000	1 110 000	1 360 000
100 000	500 000	640 000	940 000	1 190 000	1 440 000
120 000	500 000	730 000	1 030 000	1 280 000	1 530 000
150 000	500 000	870 000	1 170 000	1 420 000	1 670 000
180 000	500 000	1 000 000	1 300 000	1 550 000	1 800 000
200 000	500 000	1 000 000	1 390 000	1 640 000	1 890 000
500 000	500 000	1 000 000	2 500 000	2 970 000	3 220 000

**Lesebeispiel:** Jahresbruttolohn und Eigenkapital je 100 000 Fr.: Hauspreis max. 500 000 Fr.

\* **Berechnung der Wohnkosten nach der 6-Prozent-Regel:** Hauspreis × 0,06 (basiert auf einer Fremdfinanzierung von 80%, einem langfristigen Durchschnittszins von 5%, einer jährlichen Amortisation von 1% der Hypothek sowie Nebenkosten von 1% des Verkehrswerts)

Quelle: VZ Vermögenszentrum

eine dämpfende Wirkung», stellt Monika Sommer, stellvertretende Direktorin des HEV Schweiz, fest.

Für die Banken steht bei Finanzierungen immer häufiger die eigene Marge im Vordergrund. Dass sie nicht mehr jedes Objekt finanzieren, wenn beim Kunden Zweifel an der finanziellen Tragbarkeit bestehen, hat auch

Patrick Kim gemerkt, der in der Nordwestschweiz zehn Maklerbüros von Remax führt. «Die Banken schauen sich die Verkehrswerte heute kritischer an», sagt Kim. Die Vermittler sind besonders gefordert. Für Robert Steiger, Inhaber von Remax in Winterthur, gehört es zu den Aufgaben der Immobilienmakler, «die echten von

unechten Käufern bereits in einer frühen Phase zu trennen». Zu beachten sei in erster Linie die Tragbarkeit eines Kredits durch den Käufer. An den neuen Grenzen scheitern oft Kaufwillige mit tiefen Einkommen, nicht zuletzt, weil die gesuchten Liegenschaften vergleichsweise teuer sind (siehe Tabelle).

Zwar kann bei ungenügender Eigenkapitalausstattung in manchen Fällen die Familie oder der Freundeskreis aushelfen, wie Lorenz Heim beobachtet. Doch letztlich würden die neuen Regeln helfen, diesen Kundenkreis vor waghalsigen Hausfinanzierungen zu schützen. «Wir bewegen uns in Richtung Normalität», sagt der Leiter des VZ Hypothekenzentrums in Zürich.

**Weiterhin Offerten vergleichen**

Monika Sommer vom HEV, der selbst als Anbieter tätig ist, rät Käufern und Eigentümern, «weiterhin verschiedene Offerten für Hypothekarkredite einzuholen und zu prüfen», und zwar nicht nur bei Neuabschlüssen, sondern auch bei Verlängerungen oder Umwandlungen bestehender Kredite.

Die fünf Monate dauernde Übergangsfrist für die Richtlinien endet am 1. Dezember. «Ab dann wird scharf geschossen», vermutet Hypothekar-Spezialist Lorenz Heim.



**Jetzt Biogas auch online bestellen**

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich: Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas

[www.erdgaszuerich.ch/online-shop](http://www.erdgaszuerich.ch/online-shop)

**erdgaszürich**  
erneuerbare Energien und Erdgas

**Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt**