

Medienmitteilung

Datum:
27. März 2024

Sperrfrist:

Kontakt:
Patrizia Bickel,
Mediensprecherin
Tel. +41 (0)31 327 39 19
patrizia.bickel@finma.ch

Hypothekarfinanzierungen: FINMA anerkennt angepasste Selbstregulierung

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA anerkennt die angepasste Selbstregulierung des Bankensektors zu Hypothekarfinanzierungen als Mindeststandard. Die Änderungen stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der finalen Basel-III-Standards in der Schweiz. Die FINMA wird die Anwendung der neuen Mindeststandards überwachen und bei Bedarf Massnahmen bei einzelnen Instituten ergreifen.

Die FINMA anerkennt die im Bereich der Hypothekarfinanzierung angepasste Selbstregulierung der Schweizerischen Bankiervereinigung als Mindeststandard. Diese Anpassungen wurden aufgrund der Einführung der finalen Basel-III-Standards in der Schweiz nötig. Namentlich wurden die Mindestanforderungen für Eigenmittel und Amortisation sowie die qualitativen Anforderungen in der Grundpfandrichtlinie geändert. Sie treten gleichzeitig mit der revidierten bundesrätlichen Eigenmittelverordnung und der FINMA-Verordnung über die Kreditrisiken der Banken und Wertpapierhäuser am 1. Januar 2025 in Kraft.

Höhere Risikogewichte für Renditeliegenschaften

Die FINMA erachtet eine Immobilien- und Hypothekarmarktkorrektur weiterhin als eines der Hauptrisiken für den Schweizer Finanzmarkt (siehe [FINMA-Risikomonitor 2023](#)). Aufgrund von Stresstests ortet die FINMA besonders bei Finanzierungen von Renditeliegenschaften grosses Verlustpotenzial bei den Instituten. Dies liegt daran, dass Renditeobjektfinanzierungen höhere Risiken als Eigenheimfinanzierungen aufweisen und dass Renditeobjektfinanzierungen bei vielen Instituten einen bedeutenden Anteil am gesamten Hypothekarportfolio einnehmen. Im Einklang mit den Basel-III-Standards werden nun differenzierte Risikogewichtungen für beide Finanzierungstypen eingeführt. Im Ergebnis werden die Risikogewichte von höher belehnten Renditeobjekten neu deutlich höher ausfallen als bisher.

Als Folge dieser höheren Eigenmittelanforderungen für Renditeobjekte werden die aus dem Jahr 2019 verschärften Mindestanforderungen an Eigenmittel und Amortisationen für Renditeobjekte aufgehoben. Die verschärften

Mindestanforderungen hatten das Ziel, den Risikoaufbau im Bereich der Renditeobjekte zu mindern.

Die Selbstregulierung setzt in diesem Bereich lediglich einen Mindeststandard. Aufgrund der Risiken empfiehlt die FINMA den Banken, die Belehnungsgrenzen der Renditeobjekte einschliesslich der "Buy to let"-Finanzierungen nicht zu erhöhen. Die FINMA wird die Auswirkungen der geänderten Mindeststandards beobachten und bei Bedarf im Einzelfall ihre Aufsichtsinstrumente einsetzen.

Tragbarkeitsrisiken nehmen zu

Die Revision der Grundpfandrichtlinie erweitert die Anforderungen an die Unabhängigkeit der Bewertung der Objekte, an die Regeln zur Verwendung von Bewertungsmodellen, den Einbezug von gemeinnützigen Wohnbauträgern und die Pflicht zur Plausibilisierung der Bonität und der Tragbarkeit bei einer periodischen Wiedervorlage sowie bei einer ereignisorientierten Überwachung. Die Anforderungen an die Bonität und Tragbarkeit bleiben prinzipienbasiert. So können die Banken im Rahmen dieser Prinzipien ihre Kreditvergabekriterien entsprechend ihres individuellen Risikoappetits ausgestalten.

Die FINMA begrüsst diese Anpassungen, beobachtet aber erhöhte Tragbarkeitsrisiken. Einerseits ist der Anteil der SARON-Hypotheken teilweise angestiegen. Andererseits überschätzen Banken tendenziell die Kredittragfähigkeit. So beobachtet die FINMA häufiger, dass zum Beispiel der kalkulatorische Zinssatz zu tief oder die Tragbarkeitsgrenze zu hoch angesetzt wird. Ausserdem vergeben etliche Banken einen zu hohen Anteil an Krediten ausserhalb der eigenen Vergabekriterien (sogenannte "Exception to Policy"-Geschäfte). Dies widerspricht einer vorsichtigen Kreditvergabepraxis und ist daher weder im Sinne der Regulierung noch der Selbstregulierung der Branche.

Die FINMA wird die Anwendung der prinzipienbasierten Regulierung in diesem Bereich weiter im Auge behalten und – je nach Entwicklung der Risiken – eine regelbasierte Regulierung in Betracht ziehen.