

# Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite

## Inhaltsverzeichnis

Präambel	4
1. Grundsätze für die Erstellung der bankinternen Regelungen	4
2. Risiken bei Vergabe von grundpfandgesicherten Krediten	5
3. Bonität und Tragbarkeit	5
3.1 Allgemeines	5
3.2 Selbstgenutztes Wohneigentum	5
3.3 Renditeobjekte	6
3.4 Selbstgenutzte Gewerbeliegenschaften	6
3.5 Gemeinnütziger Wohnungsbau	6
4. Bewertung des Grundpfandes	6
4.1 Allgemeines	6
4.2 Verwendung von Bewertungsmodellen	7
4.3 Belehnungswert	7
4.4 Selbstgenutztes Wohneigentum	8
4.5 Renditeobjekte	8
4.6 Selbstgenutzte Gewerbeliegenschaften	8
4.7 Übrige Objekte	8
4.8 Belehnungssätze	9
5. Amortisation	9
6. Kreditüberwachung	9
6.1 Allgemeines	9
6.2 Neubeurteilung von Bonität und Tragbarkeit	9
6.3 Überwachung und Überprüfung von Objekten	10
7. «Exceptions to policy» (ETP)	10
8. Reporting	11
8.1 Allgemeines	11

# • Swiss Banking

8.2	ETP-Reporting	11
9.	Dokumentation	11
10.	Inkraftsetzung	11
	Glossar	13

## Präambel

Die vorliegenden Richtlinien sowie das Glossar (►) als integraler Bestandteil sind Landesregeln der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) und regeln die Grundsätze für grundpfandgesicherte Kredite (Hypothekengeschäft (►)). Die Mitglieder der SBVg sind angehalten, anhand der nachfolgenden Grundsätze die Kreditvergabe, die Kreditüberwachung und das Reporting verbindlich, klar strukturiert sowie nachvollziehbar und überprüfbar zu definieren und schriftlich festzuhalten. Dazu erlässt die Bank verbindliche Regelungen resp. passt bestehende Regelungen unter Berücksichtigung der Kreditpolitik («policy») (►) der Bank entsprechend an. Neben der organisatorischen Behandlung der Kreditvergabe regeln diese Regelungen auch risikorelevante Kernpunkte sowie mögliche Ausnahmefälle.

Die Richtlinien geben Mindeststandards vor und verlangen von den Mitgliedern detaillierte Regelungen, bezwecken jedoch weder eine Vereinheitlichung der Kreditpolitik der Mitglieder noch sollen sie deren unternehmerische Freiheit beeinträchtigen. Eine Abweichung von den vorliegenden Landesregeln ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

Die vorliegenden Richtlinien sind von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) gemäss Artikel 7 Absatz 3 des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FINMAG) vom 22. Juni 2017 als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard anerkannt. Die Prüfgesellschaften prüfen die Einhaltung dieser als Mindeststandard anerkannten Selbstregulierung nach Massgabe des FINMA-RS 2013/3 «Prüfwesen» und halten das Ergebnis allfälliger Prüfungshandlungen im Prüfbericht fest.

Die Richtlinien gelten als Landesregeln. Sie haben keine direkten Auswirkungen auf das zugrunde liegende zivilrechtliche Verhältnis zwischen den Banken und ihren Kunden. Dieses Verhältnis stützt sich nach wie vor auf die gesetzlichen Vorschriften (insbesondere Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch) sowie auf die jeweiligen vertraglichen Bestimmungen zwischen Bank und Kunde (wie Allgemeine Geschäftsbedingungen der Banken etc.).

## 1. Grundsätze für die Erstellung der bankinternen Regelungen

Die Bestimmungen dieser Richtlinien müssen in bankinternen Regelungen (►) umgesetzt werden. Das bedeutet, dass jede Bank den Ablauf des Kreditgeschäfts – Kreditprüfung, Kreditbewilligung, Kreditüberwachung und Reporting – unter Berücksichtigung der institutsspezifischen Kreditpolitik in bankinternen Regelungen festzulegen hat. Diese regeln den organisatorischen Ablauf und definieren Prozesse, Prüfungen, Berechnungen und Bewertungen, je nach Möglichkeit abschliessend oder mittels Beispielen.

Die Bank stellt sicher, dass die zuständigen Mitarbeitenden Kenntnis der Grundsätze der Kreditvergabe sowie der entsprechenden bankinternen Regelungen haben und diese entsprechend anwenden.

Die Richtlinien haben keinen Einfluss auf die Kreditpolitik, welche vom zuständigen Organ bestimmt wird. Diese ist institutsspezifisch und regelt neben den allgemeinen Grundsätzen auch wesentliche Kernpunkte des Geschäfts mit grundpfandgesicherten Krediten.

Der Aufbau der Richtlinien widerspiegelt den Ablauf eines Kreditgeschäfts, welcher auch in den bankinternen Regelungen zu berücksichtigen ist.

# • Swiss Banking

## 2. Risiken bei Vergabe von Grundpfandgesicherten Krediten

Das Ausfallrisiko bei Immobilienkrediten beinhaltet im Wesentlichen

- das Kreditrisiko (▶),
- das Pfandausfallrisiko (▶) sowie
- das operationelle Risiko (▶).

Vor diesem Hintergrund muss eine Bank ihren Kreditentscheid aufgrund einer Bonitätsprüfung (▶) des Kreditnehmers, des Marktwertes (▶) des Grundpfandes sowie auf Basis geregelter interner Prozesse fällen. Tragbarkeit (▶), Belehnung (resp. Belehnungssatz (▶)) und Amortisation (▶) sind im Einzelfall aufeinander abzustimmen.

## 3. Bonität und Tragbarkeit

### 3.1 Allgemeines

Vor der Kreditgewährung ist die Bank verpflichtet, eine Kreditprüfung durchzuführen. Diese umfasst sowohl die Prüfung der Bonität (Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit) als auch die Beurteilung der Sicherheiten. Sie dient der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzierung und damit der Begrenzung des Kreditrisikos. Angaben sowie Berechnungsgrundlagen zur Tragbarkeit sind einheitlich gemäss den bankinternen Vorgaben zu erfassen. In festzulegenden periodischen Abständen oder bei Kenntnis von bonitätsrelevanten Ereignissen ist das Engagement erneut zu prüfen. Die Grundsätze der Bonitätsprüfung sind in bankinternen Regelungen zu definieren.

Bei der Ablösung von Finanzierungen prüft die kreditgewährende Bank sorgfältig die Beweggründe des Kreditnehmers, insbesondere hinsichtlich der Identifikation von Problemkrediten. Eine Ablösung stellt für die Bank ein Neugeschäft dar und wird entsprechend geprüft.

### 3.2 Selbstgenutztes Wohneigentum

Die Tragbarkeit muss langfristig gegeben sein und hat daher auf nachhaltigen Einnahmen- und Ausgabenkomponenten (▶) zu beruhen.

Basis für die Berechnung der Tragbarkeit bei selbstgenutztem Wohneigentum (▶) bilden die nachhaltigen Einnahmen und Ausgaben des Kreditnehmers. Diese sind von der Bank in internen Regelungen nachvollziehbar und abschliessend zu definieren.

Die Bank hat zu gewährleisten, dass die Berechnung der Tragbarkeit systematisch durchgeführt wird, und definiert das Verfahren in bankinternen Regelungen. Diese halten zudem fest, wie die Tragbarkeit nachzuweisen und zu dokumentieren ist. Ebenfalls legt sie für die Tragbarkeitsberechnung den zu verwendenden langfristigen kalkulatorischen Hypothekarzinssatz (▶) fest. Sodann legt die Bank die Maximallimiten für das Verhältnis zwischen Lasten und Einnahmen fest.

# • Swiss Banking

## 3.3 Renditeobjekte

Bei Renditeobjekten (►) bildet primär der vom Objekt generierte Objekterfolg die Basis für die Bonitäts- und Tragbarkeitsprüfung. Die dabei zu berücksichtigenden Ertrags- und Kostenkomponenten sowie der anzuwendende kalkulatorische Hypothekarzinsatz sind in bankinternen Regelungen zu definieren.

## 3.4 Selbstgenutzte Gewerbeliegenschaften

Bei selbstgenutzten Gewerbeliegenschaften bildet die Beurteilung des Kreditnehmers die Basis für die Bonitäts- und Tragbarkeitsprüfung.

## 3.5 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Wohnliegenschaften im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern (►) und Wohnliegenschaften mit einem staatlich kontrollierten Kostenmietmodell sind der Renditemaximierung am Immobilienmarkt entzogen. In Bezug auf die Bonität gilt es, eine ganzheitliche Analyse durchzuführen und die Eigenheiten gemeinnütziger Wohnbauträger bzw. staatlich kontrollierter Kostenmietmodellen adäquat zu berücksichtigen.

Die Bank hat zu gewährleisten, dass die Berechnung der Tragbarkeit und die Prüfung der Bonität systematisch durchgeführt wird und definiert das Verfahren in bankinternen Regelungen. Die Bank prüft, ob die Tragbarkeit trotz Verzicht auf Gewinnstreben gegeben und die Verschuldung angemessen ist. Allfällige Subventionen und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Nachgang zur Bank sind zu dokumentieren.

# 4. Bewertung des Grundpfandes

## 4.1 Allgemeines

Die Bank bewertet ihre Grundpfandsicherheiten vorsichtig, systematisch und periodisch nach einheitlichen Grundsätzen sowie unter Einbezug aller relevanten Dokumente. Die Bewertung muss dem Charakter sowie der heutigen und zukünftigen wirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft Rechnung tragen und darf nicht wesentlich von der Gegenpartei abhängen. Insbesondere dürfen keine Erwartungen über künftige Wertsteigerungen in die Bewertung einfließen. Bei der Festlegung des Belehnungswertes werden objektbezogene Risiken (►) angemessen berücksichtigt. Ohne anderweitige Begründung ist auf den Marktwert (►) abzustellen.

Für jede Grundpfandsicherheit sind Angaben zum Kaufpreis (sofern vorhanden) und zum Belehnungswert sowie dessen Berechnungsgrundlagen (► 4.3) einheitlich gemäss den bankinternen Vorgaben zu erfassen.

Die Bewertung muss unabhängig von den bankinternen Funktionen für den Vertrieb, die Kreditbearbeitung und -bewilligung erfolgen. Alternativ kann die Unabhängigkeit der Bewertung sichergestellt werden, indem durch den Vertrieb ermittelte Werte stichprobenmässig von der Kreditbearbeitung oder von der Kreditbewilligung geprüft werden bzw. indem durch die Kreditbearbeitung oder durch die Kreditbewilligung ermittelte Werte stichprobenmässig entweder von der jeweils anderen Funktionseinheit oder von einer hierarchisch übergeordneten, vertriebsunabhängigen Funktionseinheit geprüft werden.

# • Swiss Banking

Die zu belehnenden Objekte sind grundsätzlich zu besichtigen. Auf eine Besichtigung kann verzichtet werden, wenn das Objekt mittels einem Bewertungsmodell bewertet wird und die für die modellbasierte Bewertung relevanten Daten, insbesondere zum Zustand des Objekts, aktuell und nachvollziehbar dokumentiert sind (z.B. Fotos). Ebenfalls kann in begründeten Fällen auf eine Besichtigung verzichtet werden, wenn die Bewertung durch einen akkreditierten Immobilienbewerter erfolgt und eine aktuelle und nachvollziehbare Dokumentation vorliegt.

Die Bank legt die Anforderungen an Immobilienbewerter (Fähigkeiten und Unabhängigkeit) fest.

Nicht-marktgängige Objekte sind individuell und entsprechend ihrem Risikoprofil zu beurteilen und zu bewerten. Vom Einsatz von Bewertungsmodellen ist bei diesen Objekten abzusehen.

Ausserrayongeschäfte sind in den bankinternen Regelungen angemessen zu regeln.

## 4.2 Verwendung von Bewertungsmodellen

Die modellbasierte Bewertung ist nur für Objekte zulässig, für die eine ausreichende Datenbasis sowie Bewertungsgüte vorhanden ist.

Die Bank hat zu definieren, welche Objekte mittels Bewertungsmodell bzw. Bewertungsmodellen bewertet werden dürfen. Das zuständige, unabhängige Organ wählt das Bewertungsmodell bzw. die Bewertungsmodelle und legt in bankinternen Regelungen die Verwendung desselben bzw. derselben fest. Darunter fällt auch die Handhabung unterschiedlicher Resultate beim Einsatz von verschiedenen Modellen. Weiter regelt die Bank manuelle Wertkorrekturen (nach oben und unten). Sie dokumentiert die für das jeweilige Bewertungsmodell verwendete Methode und die statistischen Grundlagen angemessen.

Die verwendeten Bewertungsmodelle sind jährlich zu validieren und die Ergebnisse zu dokumentieren. Die Validierung kann im Sinne einer proportionalen Umsetzung an die Revisionsstelle bzw. an den externen Gutachter des Anbieters von Bewertungsmodellen delegiert werden. Eine solche Delegation entbindet eine Bank jedoch nicht davon, sich angemessen mit den Modellbewertungen auseinanderzusetzen, indem sie diese geeignet und auch für Dritte nachvollziehbar plausibilisiert.

## 4.3 Belehnungswert

Der Belehnungswert (►) wird im Rahmen der Kreditvergabe festgelegt und entspricht höchstens dem Marktwert (►), vgl. Ziffer 4.3.1. Die Bank legt pro Objektart die Methoden für die Bestimmung des Marktwertes und des Belehnungswertes fest.

### 4.3.1 Niederstwertprinzip

Bei der Finanzierung von Immobilienkäufen bzw. Handänderungen gilt für die Bewertung grundsätzlich das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert (►) der tiefere Wert von Marktwert (►) und Kaufpreis massgeblich ist.

Im Falle von Handänderungen zu Vorzugspreisen zwischen wirtschaftlich und / oder rechtlich verbundenen natürlichen oder juristischen Personen sind Abweichungen vom Niederstwertprinzip möglich. Beispiele dafür sind Immobilienverkäufe innerhalb von Familien oder von Gruppengesellschaften.

# • Swiss Banking

## 4.4 Selbstgenutztes Wohneigentum

Für die Bestimmung des Belehnungswertes (►) von selbstgenutztem Wohneigentum ist der mit einer gemäss den Vorgaben dieser Richtlinien adäquaten Bewertungsmethode festgelegte Marktwert (►) massgebend.

## 4.5 Renditeobjekte

Für die Bestimmung des Belehnungswertes (►) von Renditeobjekten ist der Ertragswert (►) massgebend.

Die Bank hält die Methode bzw. Systematik zur Bestimmung der Kapitalisierungssätze (►) pro Objektart fest und regelt die Überwachung und Anpassung dieser Sätze an neue wirtschaftliche Situationen.

Bei gemischtwirtschaftlich genutzten (gemischten) Objekten wird der Ertragswert als Summe von Teil-Ertragswerten berechnet, welche sich aus den Erträgen für jede Nutzungsart und den jeweiligen Kapitalisierungssätzen ergeben.

## 4.6 Selbstgenutzte Gewerbeliegenschaften

Für die Bestimmung des Belehnungswertes von selbstgenutzten Gewerbeliegenschaften ist der Ertragswert massgebend. Der Ertragswert ergibt sich aus den marktüblichen Erträgen und den jeweiligen Kapitalisierungssätzen. Ebenso ist die Abhängigkeit von Immobilie und Betreiber bzw. seinem Geschäftsmodell bei der Bewertung zu berücksichtigen.

## 4.7 Übrige Objekte

### 4.7.1 Bauland

Bewertungen von Bauland sind aufgrund von aktuellen Marktverhältnissen vorzunehmen. Dabei sind die künftig mögliche Nutzung des Baulandes sowie die spezifischen externen und internen Bedingungen bei der Bewertung zu berücksichtigen.

### 4.7.2 Immobilienpromotion

Bei der Finanzierung von Wohneigentumsprojekten zum Verkauf (Immobilienpromotion (►)) ist neben der möglichen hedonischen Bewertung der Einzelobjekte die Marktfähigkeit des Projekts insgesamt bei der Bewertung zu berücksichtigen.

### 4.7.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Für die Bestimmung des Belehnungswertes von gemeinnützigen Wohnbauten ist der Ertragswert massgebend. Das Niederstwertprinzip kommt nicht zur Anwendung. Die Bestimmung der anzuwendenden nachhaltigen Mieten muss in bankinternen Regelungen festgehalten und begründet werden.

## 4.8 Belehnungssätze

Die Bank bestimmt unter Berücksichtigung der eigenen Risikofähigkeit die pro Objektart geltenden Belehnungssätze und hält diese in bankinternen Regelungen fest. Nebst der Objektart berücksichtigt sie dabei Zweck und Nutzung der Immobilien.

Für die Anwendung der Belehnungssätze sind objektbezogene Kriterien (►) sowie schuldnerbezogene Aspekte angemessen zu berücksichtigen. Ebenfalls adäquat einzubeziehen sind vorrangige oder gleichrangige Pfandrechte und die sich daraus ergebenden Zinsforderungen.

Die Bank hält die Bedingungen für die Belehnung von speziellen Grundpfändern (►) und die Behandlung von vor- und gleichrangigen Grundpfändern und Grundlasten in bankinternen Regelungen fest.

## 5. Amortisation

Die Bank legt die Amortisationssätze für die verschiedenen Arten von Grundpfändern unter Berücksichtigung der Objektart oder der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer in bankinternen Regelungen fest.

## 6. Kreditüberwachung

### 6.1 Allgemeines

Die Bank bestimmt im Rahmen ihres Risikomanagements die Verfahren und Grundsätze für die Überwachung ihrer grundpfandgesicherten Kredite und die Nachführung der Dokumentation. Die Objekt- und Schuldnerqualität ist in festzulegenden periodischen Abständen zu überprüfen und/oder fortlaufend mittels ereignisbasierter Methoden zu überwachen.

Die Bank überwacht ihre Kredite ebenfalls auf der Ebene des gesamten Hypothekarportfolios. Sie definiert und implementiert geeignete Methoden für die Erstellung von spezifischen Risikoanalysen.

Die Verfahren sowie die Einhaltung der Grundsätze werden regelmässig von Personen überprüft, die nicht bei der Akquisition involviert sind.

Die Bank legt adäquate Verfahren zur Identifizierung, Behandlung und Überwachung von überfälligen und gefährdeten Krediten fest.

### 6.2 Neubeurteilung von Bonität und Tragbarkeit

Die Bank legt fest, mit welcher Periodizität im Rahmen von Wiedervorlagen, oder im Falle einer fortlaufenden ereignisbasierten Überwachung bei welchen Konstellationen die Bonität und Tragbarkeit neu zu beurteilen sind. Die Festlegung der Periodizität der Neubeurteilung resp. der Konstellationen für die Neubeurteilung müssen aufgrund risiko-relevanter Kriterien erfolgen.

# • Swiss Banking

Bei periodischen Wiedervorlagen ist das Engagement erneut zu prüfen. Dabei ist die Bonität und die Tragbarkeit zu plausibilisieren und im Bedarfsfall vertieft zu prüfen. Das gilt auch, falls im Rahmen der ereignisbasierten Überwachung relevante Parameter für die Bonität und Tragbarkeit anschlagen. Produktverlängerungen mit gleichbleibendem oder tieferem Kreditbetrag sind von der Pflicht zur Neubeurteilung der Tragbarkeit ausgenommen. Bei bonitätsrelevanten Ereignissen und Krediterhöhungen ist ein formeller Kreditentscheid in den Dimensionen Bonität, Tragbarkeit und Belehnungswert erforderlich.

## 6.3 Überwachung und Überprüfung von Objekten

Die Bank legt die maximal zulässigen Zeitabstände fest, in denen die belehnten Liegenschaften neu geschätzt werden. Diese richten sich nach der Objektart, der Belehnungshöhe sowie der Marktlage. Bei negativen Marktveränderungen schätzt die Bank das Risikopotential ab und definiert die notwendigen Massnahmen. Im Falle von ausserordentlichen Ereignissen, die den Wert des Objektes nachhaltig reduzieren, ist eine Reduktion des Belehnungswerts zwingend. Im Rahmen von periodisch durchzuführenden spezifischen Risikoanalysen beurteilt die Bank die Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Hypothekarportfolios. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf den mit Bewertungsmodellen bewerteten Objekten.

Die Bank regelt die Abwicklung von Baukrediten. Insbesondere überwacht sie sorgfältig die Einzahlung der Eigenmittel und die Kreditverwendung nach Baufortschritt.

## 7. «Exceptions to policy» (ETP)

«Exceptions to policy» (ETP) (►) sind Ausnahmen und entsprechen Krediten, welche von der Bank ausserhalb ihrer bankinternen Regelungen vergeben werden. Ein Abweichen von diesen und das Eingehen eines ETP-Geschäfts ist in begründeten Fällen möglich, muss jedoch entsprechend dokumentiert werden. Zudem muss der Entscheid nachvollziehbar und überprüfbar sein.

ETP im Sinne dieser Richtlinien beschränken sich auf die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum, Renditeobjekten und Bauland für diese beiden Nutzungsformen. Nicht als ETP im Sinne dieser Richtlinien zu betrachten sind kommerzielle Finanzierungen an Unternehmen, bei denen die betriebliche Finanzierung im Vordergrund steht – dies insbesondere bei selbstgenutzten Gewerbeliegenschaften.

Die Bank hat in ihren bankinternen Regelungen Schwellenwerte oder Konstellationen zu definieren, ab welchen grundpfandgesicherte Kredite für alle Objektarten sowie Bauland für diese Nutzungsformen als ETP zu beurteilen sind. Dies insbesondere in den Dimensionen Tragbarkeit, Belehnung und Amortisation. Sie regelt zudem die Kompetenzen für die Bewilligung von ETP-Geschäften.

ETP bei Neugeschäften sind bei Beginn der Kreditbeziehung zu kennzeichnen, ihrem jeweiligen Risiko entsprechend zu überwachen und periodisch oder bei Kenntnis von bonitätsrelevanten Ereignissen neu zu beurteilen. Sie müssen sowohl für Kundenberater als auch für Kompetenzträger als solche erkennbar sein. Verändern sich die Parameter im Verlauf der Kreditbeziehung, so ist im Rahmen von periodischen Wiedervorlagen oder bei Eintreten von bonitätsrelevanten Ereignissen die ETP-Kennzeichnung zu setzen oder zu entfernen.

# • Swiss Banking

## 8. Reporting

### 8.1 Allgemeines

Die Bank hat sicherzustellen, dass sie über ein aussagekräftiges Bild der aggregierten Risiken des Hypothekarportfolios verfügt. Das zuständige Organ bestimmt die Komponenten wie Inhalt, Form und Periodizität des Reporting und hält diese in bankinternen Regelungen fest. In das Reporting fliessen zudem die relevanten Ergebnisse der Risikoanalysen ein.

### 8.2 ETP-Reporting

Das für die Kreditpolitik zuständige Organ ist periodisch über die Entwicklung der ETP-Geschäfte zu orientieren. Die Bank stellt dazu ein stufengerechtes und nachvollziehbares ETP-Reporting (►) sicher. Darin analysiert sie die ETP-Entwicklung über mehrere Quartale und würdigt die entsprechenden Ergebnisse vor dem Hintergrund ihrer Kreditvergabepolitik. Das ETP-Reporting enthält nebst quantitativen Aspekten auch qualitative Elemente zur Risikobeurteilung und Begründungen bei massgeblichen Veränderungen.

## 9. Dokumentation

Die Kreditbeziehung ist in einem (nach Möglichkeit elektronischen) Dossier vollständig, aktuell, nachvollziehbar und überprüfbar zu dokumentieren. Das betrifft alle Dokumente, auf welche bei der Kreditvergabe und der Kreditüberwachung und -erneuerung abgestützt wurde, d.h. sowohl die entsprechenden relevanten Dokumente zur persönlichen Situation des Kreditnehmers als auch Angaben zum Grundpfand (inkl. Bewertungsmethode und -ergebnis) müssen im Dossier vorhanden und bei Bedarf zugänglich sein.

Die Ergebnisse der Überprüfung der Bonität des Kreditnehmers sowie der periodischen Bewertung der Grundpfänder sind festzuhalten und müssen nachvollziehbar sein. Bei Unterbeteiligungen und Konsortialkrediten bleibt es Aufgabe jeder beteiligten Bank, den Kredit für sich selbständig zu beurteilen und eine eigene Überwachung vorzunehmen.

Die Unterlagen müssen insbesondere auch der Prüfgesellschaft erlauben, sich ein zuverlässiges Urteil über die Geschäftstätigkeit, den Kreditentscheid und die Kreditüberwachung zu bilden.

## 10. Inkraftsetzung

Die vorliegenden Richtlinien sind ursprünglich vom Verwaltungsratsausschuss der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) am 29. August 2011 verabschiedet und von der FINMA am 27. Oktober 2011 genehmigt worden und traten per 1. Januar 2012 in Kraft.

Revidierte Fassungen wurden per 1. September 2014 sowie per 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt.

# • Swiss Banking

Mit der nun erfolgten Überarbeitung werden spezifische Vorgaben aus «Basel III: Finalising post-crisis reforms» umgesetzt und qualitative Vorgaben für gemeinnützige Wohnbauträger eingeführt. Die Richtlinien treten per 1. Januar 2025 in Kraft.

Basel, 13. Dezember 2023

## Glossar

### **Amortisation**

Regelmässige Rückzahlung des grundpfandgesicherten Kredites in festgelegten Raten.

### **Bankinterne Regelungen**

Die bankinternen Regelungen stützen sich auf die Kreditpolitik der Bank. In Bezug auf das Hypothekengeschäft regeln sie u.a. die folgenden wesentlichen Kernpunkte:

- Die Verfahren für die systematische Berechnung der Tragbarkeit sowie die entsprechenden Maximallimiten;
- Den kalkulatorischen Hypothekarzinzssatz zur Berechnung der Tragbarkeit;
- Die Periodizität der Kreditrevisionen nach risikorelevanten Kriterien oder die Definition von Ereignissen, welche eine Kreditrevision auslösen;
- Die Definition der Objektarten und deren Belehbarkeit;
- Das Amortisations- und Belehungskonzept (Belehungsgrenzen, Mindest-Amortisationsraten etc.);
- Das Bewertungswesen und Bewertungsmethoden nach Objektart;
- Die Methode zur Festlegung des Kapitalisierungssatzes sowie die Überwachung und Anpassung dieses Satzes an neue wirtschaftliche Situationen;
- Die Verfahren für Bewilligung, Reporting und Überwachung der «exceptions to policy».

### **Beleihungssatz (Loan to value ratio)**

Festgelegter Prozentsatz des Beleihungswertes eines Pfandes zur Bestimmung der zulässigen Kreditanspruchnahme. Die Bank spezifiziert in ihren bankinternen Regelungen sowohl diesen Satz als auch die zugrunde liegenden Werte und prüft die Einhaltung. Ausnahmen sind möglich, der Prozess zur Genehmigung und Angaben zur periodischen Überprüfung müssen jedoch ebenfalls schriftlich festgehalten werden.

### **Beleihungswert**

Der Wert eines Grundpfandes, welchen die Bank bei der Gewährung des grundpfandgesicherten Kredites als Basis für die Belehnung zugrunde legt.

### **Bonitätsprüfung**

#### **(Kreditwürdigkeits- und Kreditfähigkeitsprüfung)**

Die Bonitätsprüfung setzt sich zusammen aus der Prüfung der Kreditwürdigkeit (persönliche Voraussetzungen des Kreditnehmers) und der Kreditfähigkeit (finanzielle Voraussetzungen des Kreditnehmers).

### **Ertragswert**

Der Ertragswert einer Immobilie stellt den kapitalisierten Mietertrag/-wert dar, welcher in Zukunft nachhaltig erzielbar ist bzw. entspricht der Summe aller zukünftigen, auf den Bewertungszeitpunkt

# • Swiss Banking

diskontierten Mieterträge/-werte. Die Berechnung des Ertragswertes hat auf der Basis von Nettomietzinsen (ohne Nebenkosten) zu erfolgen.

## **ETP-Reporting**

Das ETP-Reporting soll beispielsweise Angaben

- zum ETP-Anteil an neu abgeschlossenen Geschäften
- zu im Rahmen von Wiedervorlagen oder bei Eintreten von bonitätsrelevanten Ereignissen identifizierten ETP-Geschäften (bereits bestehende Geschäfte);
- zu Anzahl und Volumen von ETP-Geschäften;
- zu der Entwicklung von ETP-Geschäften im Zeitverlauf

enthalten.

## **«Exceptions to policy» (ETP)**

«Exceptions to policy» sind institutsspezifische und von der Bank bewilligte Ausnahmen von definierten Kreditgrundsätzen.

## **Gemeinnützige Wohnbauträger**

Gemeinnützige Wohnbauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige Vereine, Aktiengesellschaften und Privatpersonen) richten Ihre Geschäftstätigkeit (unabhängig ihrer Rechtsform) nach der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz oder nach ähnlichen Prinzipien. Zudem können sie kommunalen, kantonalen und/oder nationalen Vorgaben bzw. Gesetzgebungen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus unterworfen sein. Der von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellte, erhaltene oder erworbene Wohnraum bleibt der Spekulation entzogen (z.B. Kostenmiete, teilweise staatlich kontrolliert und Verzicht auf Gewinnstreben).

## **Hypothekargeschäft**

Finanzierung von Immobilien, welche durch ein im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht (z.B. Schuldbrief, Grundpfandverschreibung) sichergestellt ist. Die juristische Greifbarkeit des Pfandes muss gewährleistet sein.

## **Immobilienpromotion**

Die Immobilienpromotion ist die Finanzierung von Wohneigentums- und Gewerbeprojekten, welche für den Verkauf bestimmt sind, z.B. Stockwerkeigentum- oder Einfamilienhaus-Überbauung.

## **Kalkulatorischer Hypothekarzinsatz**

Für die nachhaltige Berechnung der Tragbarkeit angewendeter Zinssatz. Dieser ist vorsichtig zu ermitteln. Dabei kann auf langfristige Mittelwerte als Berechnungsgrundlage zurückgegriffen werden.

# • Swiss Banking

## **Kapitalisierungssatz**

Die Kapitalisierung des langfristig erzielbaren Ertrages erfolgt auf der Grundlage eines Kapitalisierungssatzes, welcher sich in der Regel aus einem Basiszinssatz, aus den Zuschlägen für Betriebskosten (wie laufender Unterhalt, Verwaltungskosten, Gebühren, Versicherungsprämien und Steuern) und für Ersatzinvestitionen (resp. notwendige Abschreibungen) sowie ausreichenden Risikozuschlägen, welche die objektspezifischen Eigenschaften (wie Nutzung, Zustand, Lage) und wirtschaftliche und regionale Aspekte (wirtschaftliche und steuerliche Situation in der Region, regionale Leerstandsquote) berücksichtigen, zusammensetzt.

## **Kreditpolitik («policy»)**

Die Kreditpolitik regelt die Grundsätze für die Kreditvergabe der Bank unter Berücksichtigung der vom zuständigen Organ festgelegten Risikostrategie.

## **Kreditrisiko**

Das Risiko, dass der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt bzw. nicht nachkommen kann.

## **Marktwert (Verkehrswert)**

Der Marktwert (oder Verkehrswert) entspricht dem Preis, der innerhalb eines Jahres unter üblichen Bedingungen und bei freiem Spiel von Angebot und Nachfrage voraussichtlich erzielt werden kann.

## **Objektbezogene Kriterien bzw. Risiken**

Dabei handelt es sich um mit dem Objekt verbundene und vom Kreditnehmer unabhängige Kriterien bzw. Risiken. Beispiele dafür sind u.a. die Nutzung, Verwertbarkeit oder Überbaubarkeit von Bauland oder bei Renditeobjekten die Umnutzung, das Leerstandsrisiko oder Minderwerte (Sanierungsaufwand, Unterhaltstau, Altersentwertung etc.).

## **Operationelles Risiko**

Operationelles Risiko bezeichnet das Risiko, dass infolge einer Unzulänglichkeit oder des Versagens von internen Prozessen und Systemen, menschlichen Versagens oder externer Ereignisse Verluste entstehen.

## **Pfandausfallrisiko**

Pfandausfallrisiko bezeichnet das Risiko, dass der Verwertungserlös der Sicherheit den Schuldenbetrag nicht deckt.

## **Renditeobjekt**

Renditeobjekte sind zu Renditezwecken gehaltene und an Dritte vermietete Immobilien (keine selbstgenutzten Objekte) ungeachtet der Rechtsform des Schuldners sowie der Höhe des Belehnungswertes. Dabei handelt es sich in aller Regel um Wohnliegenschaften wie Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und

# • Swiss Banking

Geschäftsliegenschaften oder gemischtwirtschaftlich genutzte Objekte wie Wohnliegenschaften mit Gewerbeanteil.

## **Selbstgenutztes Wohneigentum**

Selbstgenutztes Wohneigentum kann sowohl Stockwerkeigentum als auch eine Liegenschaft im Allein- oder Miteigentum oder auch ein selbständiges und dauerndes Baurecht sein.

Hinweis: Der in den Grundpfandrichtlinien verwendete Begriff des «selbstgenutzten Wohneigentums» ist breiter gefasst als «selbstgenutzte Wohnliegenschaften» im Sinne der Eigenmittelverordnung («Wohnliegenschaften, die von der Kreditnehmerin oder dem Kreditnehmer überwiegend selbst bewohnt werden, sowie maximal eine weitere Wohneinheit, die überwiegend vermietet wird»). Grund hierfür sind die unterschiedlichen Zielsetzungen der beiden Texte. Während die Grundpfandrichtlinien qualitative Vorgaben für den bankinternen Ablauf des Hypothekarkreditgeschäfts machen, regelt die Eigenmittelverordnung die Eigenanforderungen an die Banken (u.a. auch bezüglich Hypothekarkredite).

## **Spezielle Grundpfänder**

Spezielle Grundpfänder können zum Beispiel nicht ausgeschiedene Miteigentumsanteile oder Baurechte sein.

## **Tragbarkeit bei selbstgenutztem Wohneigentum (inkl. nachhaltige Einnahmen und Ausgaben)**

Bei selbstgenutztem Wohneigentum ist die Tragbarkeit grundsätzlich das Verhältnis zwischen den nachhaltigen Ausgaben für die Liegenschaft und den nachhaltig verfügbaren Einnahmen in Prozenten.

Die Berücksichtigung von nachhaltigen Einnahmen und Ausgaben zielt auf die vorsichtige Einschätzung der finanziellen Situation des Kreditnehmers und die Reduzierung des Kreditrisikos ab.

So gelten die Einnahmen und Ausgaben als nachhaltig, wenn sie mittelfristig und mit angemessener Wahrscheinlichkeit angenommen werden können. Beispiele, welche die Bank in ihren internen Regelungen definieren sollte, sind u.a. der Umgang mit Einnahmen aus fixen und variablen Lohnkomponenten aus (un-)selbständiger Arbeit, Vermögenserträgen, Renten und Nebeneinkommen. Zweiteinkommen sind grundsätzlich im Rahmen der Beurteilung der Tragbarkeit nur anrechenbar, wenn eine Solidarschuldnerschaft besteht.

Bei der Berechnung der Tragbarkeit ebenfalls angemessen zu berücksichtigen sind u.a. wiederkehrende und mit dem Belehnungsobjekt verbundene Kosten, wie beispielsweise Zinsen, Amortisationszahlungen und Nebenkosten, und weitere wesentliche, nicht mit dem Belehnungsobjekt verbundene Verpflichtungen, wie z.B. Alimente oder Raten für Privatkredite. Letztere Drittverpflichtungen können entweder beim verfügbaren Einkommen in Abzug gebracht oder auf der Ausgabenseite berücksichtigt werden. Die internen Grenzwerte sind entsprechend festzulegen.

# • Swiss Banking

## **Tragbarkeit bei Renditeobjekten**

Für Renditeobjekte leitet sich die Tragbarkeit aus dem durch das Objekt generierten Cash flow (Nettomietzinsen abzüglich der mit dem Objekt verbundenen (Neben-)Kosten sowie Finanzierungskosten und Amortisationen) ab.