



CH-3003 Bern, EFD

---

Adressaten gemäss  
separater Liste

Publikation auf Webseite EFD

Bern, 18. November 2011

**Anhörung zu einer Änderung der Eigenmittelverordnung (ERV)  
Risikogewichtung für Wohnliegenschaften (Änderung von Anhang 4 ERV)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Bundesrat hat am 17. August 2011 das Eidgenössische Finanzdepartement EFD beauftragt, ihm eine bereits anfangs 2012 umsetzbare Änderung der Eigenmittelverordnung<sup>1</sup> vorzulegen, die die Risikogewichtung bei der Belehnung von Wohnliegenschaften unter Berücksichtigung folgender Eckwerte neu regelt:

- a. Differenzierte Risikogewichtung nach Tragbarkeit durch den Kreditnehmer;
- b. Risikogewichtung von grundsätzlich 100% bei einem Belehnungsgrad von über 80% des Verkehrswertes.

In der Beilage legen wir Ihnen zwei mögliche Umsetzungsvarianten für eine entsprechende Verordnungsänderung vor und ersuchen Sie, im Rahmen der Anhörung insbesondere die nachstehend in diesem Zusammenhang aufgeführten Fragen zu beantworten.

**A. Tragbarkeit**

In Umsetzung der bundesrätlichen Vorgabe ist die Risikogewichtung neu zusätzlich von der Tragbarkeit abhängig zu machen. Die Tragbarkeit umfasst die Fähigkeit des Kreditnehmers, laufende Kosten aus dem Immobilienengagement einschliesslich Zinsen und Amortisation, aber auch den Unterhalt der Immobilie mittel- und langfristig tragen zu können, und ist damit eine massgebliche Komponente des Kreditrisikos. Entsprechend spielt die Beurteilung der Tragbarkeit bereits heute eine massgebliche Rolle beim Kreditentscheid einer Bank. Mit der

---

<sup>1</sup> Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effektenhändler vom 29. September 2006 (Eigenmittelverordnung, ERV; SR 952.03)

nun zu erfolgenden Anpassung der Eigenmittelverordnung wird diese massgebliche Komponente des Kreditrisikos auch für die Eigenmittelunterlegung übernommen.

Die geltende Fassung der ERV enthält in ihrem hier massgebenden Anhang 4 keine Bestimmungen für eine differenzierte Risikogewichtung nach Tragbarkeit für den jeweiligen Kreditnehmer. Für die Banken massgebend sind die Eckwerte in den «Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg), welche die FINMA als Mindeststandard im Rahmen der Selbstregulierung anerkannt hat. Die Banken stützen sich bei ihrer Kreditvergabe auf die daraus abzuleitenden internen Richtlinien und Weisungen, deren Angemessenheit und Einhaltung von den Prüfgesellschaften und der FINMA regelmässig geprüft werden. Die Richtlinie wurde kürzlich revidiert. Im Mittelpunkt der Revision standen dabei Präzisierungen der Bestimmungen zur Tragbarkeit, zur Belehnung und Bewertung sowie zur Behandlung von Exception-to-Policy-Geschäften (also von Geschäften, die abweichend von den internen Weisungen der Bank abgeschlossen werden). Diese Richtlinien enthalten damit keine zahlenmässigen, wohl aber qualitative Vorgaben zur Beurteilung der – für die Tragbarkeit massgeblichen – finanziellen Situation und des Einkommens des Bankkunden.

Um die einheitliche Anwendung der Eigenmittelvorschriften zu gewährleisten, sind die Eckwerte der für die Eigenmittelunterlegung massgeblichen Tragbarkeitskriterien – wo erforderlich und zweckmässig – über die Vorgaben der SBVg hinaus zu präzisieren. Die Vorgaben werden nicht auf dem Verordnungsweg, sondern durch die FINMA festgelegt. Dabei kann sowohl für Amortisation wie auch Nebenkosten jeweils von einer kalkulatorischen Grösse von rund 1% der Schuldsomme ausgegangen werden. Führt die individuelle Beurteilung eines Engagements zu höheren Annahmen, so werden diese bei der Ermittlung der Risikogewichte zu berücksichtigen sein. Niedrigere Amortisationen (aufgrund tiefer Belehnung) oder tiefere Nebenkosten (beispielsweise bei Neubauten) werden in begründeten Einzelfällen berücksichtigt werden können. Auch betreffend Zinsniveau wird eine einheitliche Vorgabe angezeigt sein, zumal dieses schweizweit gilt und von den konkreten Objekt- und Schuldnerigenschaften unabhängig ist. Unter Berücksichtigung der langfristigen Zinsentwicklung in der Vergangenheit dürfte ein kalkulatorischer Zinssatz von 5% als realistisch angesehen werden.

#### a) Umsetzungsvariante 1

Bei der Beurteilung der Tragbarkeit ist in einer ersten Variante die Gesamtbetrachtung im Sinne der Richtlinien der SBVg sowie deren Konkretisierung durch die einzelnen Banken und den Vorgaben der FINMA massgebend. Kredite die *ausserhalb* der anerkannten Tragbarkeitsnormen ausgerichtet werden, sollen mit einem höheren Risikogewicht unterlegt werden müssen als solche, die sich *innerhalb* dieser Normen bewegen (vgl. Abbildung 1 in *horizontaler* Betrachtung). Kreditengagements sind dabei entsprechend der bereits heute bestehenden Praxis grundsätzlich dann als innerhalb anerkannter Tragbarkeitsnormen liegend zu betrachten, wenn die Belastung aus der Hypothek (einschliesslich Zinsen, Amortisation und Nebenkosten) nicht mehr als ein Drittel (33%) des nachhaltig verfügbaren Bruttoeinkommens beträgt.

Abbildung 1

<b>Risikogewichte heute</b>		<b>Risikogewichte neu</b>		
Belehungsgrad		Belehungsgrad	innerhalb anerkannter Tragbarkeitsnormen	ausserhalb anerkannter Tragbarkeitsnormen
≤ 2/3 des Verkehrswerts (VW)	35%	≤ 2/3 des VW	35%	50%
> 2/3 des VW	75%	2/3 < VW ≤ 0.8	75%	75%
		> 0.8 des VW	100%	100%

b) Umsetzungsvariante 2

Als mögliche zweite Variante ist die differenziertere Risikogewichtung direkt abhängig von der unterschiedlichen Belastung des kreditnehmerischen Einkommens (vgl. Abbildung 2 in *horizontaler Betrachtung*).

Hypotheken für selbstgenutztes Wohneigentum sind demnach dann einer erhöhten Risikokategorie zuzurechnen und mit höheren Eigenmitteln zu unterlegen, wenn die Belastung aus der Hypothek (einschliesslich Zinsen, Amortisation und Nebenkosten) mehr als ein Drittel des nachhaltig verfügbaren Bruttoeinkommens beträgt (vgl. Abbildung 2 in *horizontaler Betrachtung*). Dieses Verhältnis entspricht einer heute gängigen Marktpraxis. Da die Tragbarkeit die Ausfallwahrscheinlichkeit des Gesamtengagements beeinflusst, erfolgt auch hier wie bei der Umsetzungsvariante 1 die Tragbarkeitsbeurteilung und die damit verbundene Ermittlung der Eigenmittelanforderungen einheitlich für das Gesamtengagement. Um zu grosse Sprünge der Eigenmittelunterlegung im Bereich des Schwellenwerts von einem Drittel zu vermeiden, wird bei dieser Variante im Gegensatz zur Umsetzungsvariante 1 der Anstieg der Risikogewichte abgestuft. Bei Objekten mit gemischter Nutzung sind die Vorgaben in äquivalenter Weise anzuwenden.

Abbildung 2

<b>Risikogewichte heute</b>		<b>Risikogewichte neu</b> (nach Belastung des Bruttoeinkommens)			
Belehungsgrad		Belehungsgrad	≤ 1/3 des Bruttoeinkommens	1/3 < Bruttoeinkommen ≤ 0.4	> 0.4 des Bruttoeinkommens
≤ 2/3 des Verkehrswerts (VW)	35%	≤ 2/3 des VW	35%	40%	45%
> 2/3 des VW	75%	2/3 < VW ≤ 0.8	75%	80%	85%
		> 0.8 des VW	80%	90%	100%

**Frage 1**

Welchen Lösungsansatz erachten Sie in Bezug auf die Tragbarkeit als praktikabler und zweckmässiger?

- Abstufung der Risikogewichtung nach dem Kriterium innerhalb oder ausserhalb der anerkannten Tragbarkeitsnormen (Umsetzungsvariante 1).
- Eine abgestufte Risikogewichtung je nach Hypothekbelastung im Verhältnis zum zur Verfügung stehenden Bruttoeinkommen (Umsetzungsvariante 2).

## B. Belehnung

Die zweite Vorgabe des Bundesrates verlangt unabhängig von der Tragbarkeit die Einführung einer Risikogewichtung von grundsätzlich 100 %, wenn das gewährte Hypothekendarlehen den Belehnungsgrad von 80 % überschreitet.

Bei der Umsetzungsvariante 1 soll eine Differenzierung nach Tragbarkeit nur bei Belehnungswerten bis zu zwei Dritteln des Verkehrswerts berücksichtigt werden. Bei höheren Belehnungswerten werden schon heute bedeutend höhere Risikogewichte angewendet, weshalb dort im Sinne einer einfachen Regelung auf eine zusätzliche Differenzierung nach der Tragbarkeit verzichtet wird (vgl. oben Abbildung 1 in *vertikaler* Betrachtung).

Bei Umsetzungsvariante 2 wird eine differenzierte Risikogewichtung nach Tragbarkeit auch bei Belehnungen von über zwei Dritteln des Verkehrswerts berücksichtigt (vgl. oben Abbildung 2 in *vertikaler* Betrachtung). Bei dieser kontinuierlichen Abstufung ergibt sich die tiefste Risikogewichtung bei einer tiefen Einkommensbelastung und einem tiefen Belehnungsgrad, die höchste bei einer hohen Einkommensbelastung und einem hohen Belehnungsgrad. Mit diesen in der Umsetzung wohl aufwendigeren Risikogewichtungen kann im Gegensatz zu Umsetzungsvariante 1 dem Umstand besser Rechnung getragen werden, dass eine gute Tragbarkeit mit steigender Belehnung kontinuierlich an Bedeutung zunimmt.

### Frage 2

Weichen Lösungsansatz erachten Sie in Bezug auf die Belehnung als zielführender und gleichzeitig praktikabler in der Umsetzung?

- a) Abstufung der Risikogewichtung nach Tragbarkeit nur bei Belehnungen bis 2/3 des Verkehrswerts.
- b) Abstufung der Risikogewichtung nach differenzierter Tragbarkeit für jeden Belehnungsgrad.

## C. IRB-Banken

Die oben beschriebenen Anforderungen betreffen primär Banken, welche die Eigenmittelerfordernisse nach dem Standardansatz bestimmen.<sup>2</sup> Daneben wenden sehr wenige Banken bei der Unterlegung mit Eigenmitteln eigene Einstufungen an (IRB, „internal ratings based approach“). Beim IRB handelt es sich um einen institutsspezifischen Ansatz, der einem individuellen Prüf- und Bewilligungsprozess der FINMA unterliegt. Durch die Verschärfungen der Risikogewichte im Standardansatz<sup>3</sup> wird die bestehende Differenz relativ zu den deutlich tieferen IRB-Risikogewichten weiter vergrößert. Im Hinblick auf eine wettbewerbsneutrale Umsetzung dieser Verschärfungen sind auch entsprechende Verschärfungen bei den IRB-Risikogewichten im Rahmen der Mindesteigenmittelanforderungen vorzunehmen. Die FINMA wird dies bei den wenigen IRB-Instituten so umsetzen, dass diese analog wie Standardansatz-Institute von den Verschärfungen im Bereich der Wohnbaukredite betroffen sein werden.

---

<sup>2</sup> Vgl. Art. 38 ERV.

<sup>3</sup> Sowohl SA-CH wie auch SA-BIZ.

Zur Eindämmung der im Vergleich zu den fixen Risikogewichten des Standardansatzes teilweise unverhältnismässig tiefen IRB-basierten Eigenmittelunterlegung (variable Risikogewichte für Wohnbaukredite teilweise deutlich unter 10%) wird die FINMA auf Portfolioebene eine massgebliche Untergrenze („Floor“) als Säule-2-Massnahme einführen. Diese soll verhindern, dass die Unterlegung grundpfandgesicherter Kredite nach dem IRB ungerechtfertigt hohe Abschläge im Vergleich zum Standardansatz aufweist. Als „zu gross“ können dabei Abschläge von mehr als 20% betrachtet werden. Diese Säule-2-Massnahme in Form einer 80%-Untergrenze für Wohnbaukredite wird bei den IRB-Instituten auf alle bestehenden Kredite, die heute nach dem IRB mit Eigenmitteln unterlegt werden, mit einer Übergangsfrist eingeführt.

#### **D. Internationales Verhältnis**

Die verschärfte Risikogewichtung ergibt sich auch aus direkter Anwendung der Basler Mindeststandards. Diese sehen die präferentielle Gewichtung von 35% nur für Kredite vor, die strenge prudentielle Standards erfüllen. Aufsichtsbehörden sollten nach den Basler Mindeststandards zudem die Risikogewichtung für den Fall erhöhen, dass solche Standards nicht eingehalten werden. Dies wird mit der vorliegenden Anpassung in der einen wie der anderen Variante umgesetzt. Die EU kennt in ihrer neuen „CRD IV“ ähnliche Regelungen wie sie den neuen Schweizer Risikogewichtungen zugrunde liegen.

Wir bitten Sie, sich zu den Fragen und Ihnen weiter wichtig scheinenden Aspekten der vorgeschlagenen Verordnungsänderungen in der einen oder anderen Umsetzungsvariante bis am **16. Januar 2012** zu äussern per Email an: [rechtsdienst@gs-efd.admin.ch](mailto:rechtsdienst@gs-efd.admin.ch). Für allfällige Fragen steht Ihnen Bruno Dorner, Leiter Regulierung, Rechtsdienst EFD, zur Verfügung (031 322 61 90).

Freundliche Grüsse



Daniel Roth, Leiter Rechtsdienst EFD

Beilagen:

- Verordnungsentwürfe Variante 1 & 2

<b>Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg)</b>	Postfach 4182 4002 Basel
<b>Verband Schweiz. Kantonalbanken</b>	Wallstrasse 8 Postfach 4002 Basel
<b>Verband Schweiz. Kreditbanken und Finanzierungsinstitute</b>	Toblerstrasse 97 8044 Zürich
<b>Vereinigung Schweiz. Handels- und Verwaltungsbanken</b>	Selnaustrasse 30 Postfach 8021 Zürich
<b>Vereinigung Schweiz. Privatbankiers (VSPB)</b>	8 rue Bovy-Lysberg 1211 Genf 11
<b>Verband der Auslandsbanken in der Schweiz</b>	Löwenstrasse 51 Postfach 6229 8023 Zürich
<b>Hauseigentümerverband Schweiz</b>	Seefeldstrasse 60 Postfach 8032 Zürich