

Hypothekarmarkt im Fokus der FINMA-Aufsicht

Das Hypothekenvolumen in der Schweiz ist bedeutend und über die Jahre stark gewachsen. Dies birgt Risiken für Haushalte, Banken und die Wirtschaft. Die FINMA überwacht die Kreditvergabekriterien und die Solvenz von beaufsichtigten Instituten.

Der Schweizer Hypothekarmarkt ist seit Jahren ein wichtiges Thema für die FINMA. Sehr tiefe Zinsen, steigende Einkommen, Zuwanderung, aber auch Steueranreize erhöhen die Nachfrage nach Immobilien und nach Hypotheken. Das Kreditvolumen bei Finanzinstituten steigt stetig. Die Hypothekerverschuldung in der Schweiz erreicht relativ zum Bruttoinlandprodukt eines der höchsten Niveaus weltweit.

Krisen in der Vergangenheit haben gezeigt, dass sich Probleme im Hypothekarmarkt schnell und stark auf Finanzinstitute und die gesamte Realwirtschaft niederschlagen können. In ihrer Aufsicht legt die FINMA daher einen Schwerpunkt auf die nachhaltige Vergabe von Hypotheken.

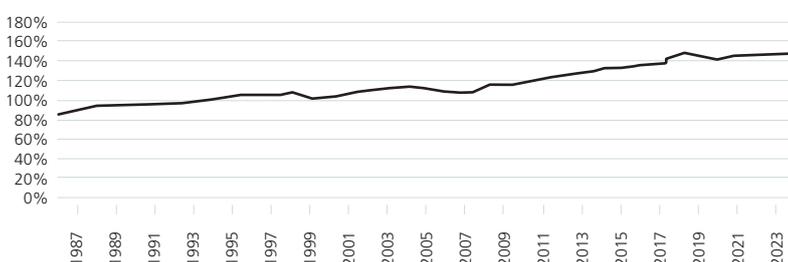
Die FINMA trifft Massnahmen in der Bankenaufsicht

Die FINMA beaufsichtigt die für die Kreditvergabe massgebliche Geschäfts- und Risikopolitik der

Banken. Zu diesem Zweck führt die FINMA neben den Prüfgesellschaften seit 2010 auch eigene Vor-Ort-Kontrollen zur Hypothekervergabe durch. Die FINMA oder die Prüfgesellschaften beurteilen im Einzelfall, wie die Banken die von der FINMA als verbindlich anerkannte Selbstregulierung der Schweizerischen Bankiervereinigung in Bezug auf die nachhaltige Tragbarkeit sowie die Bewertung der Liegenschaften umsetzen. Schliesslich prüft die FINMA auch regelmässig mit Stresstests und Datenanalysen, welche Risiken die Kreditportefeuilles von Banken aufweisen. Sie beurteilt damit auch, ob die Banken genügend Eigenmittel haben, um Veränderungen der Risikotreiber (z.B. Zinsen, Immobilienpreise) und dadurch verursachte Verluste auffangen zu können.

Um die Tragbarkeit von Hypotheken sicherzustellen und eine nachhaltige Vergabe zu bewirken, kann die FINMA gezielte Massnahmen ergreifen. Stellt die FINMA überhöhte Risiken oder Mängel bei der Vergabepolitik fest, greift sie ein. Die FINMA macht im Aufsichtsdialo die Oberleitungsorgane der Institute regelmässig auf deren Verantwortung in diesem Bereich aufmerksam. Die FINMA kann bei Instituten auch gezielte Massnahmen anordnen, um eine überhöhte Risikobereitschaft zu begrenzen. Beispiele sind spezifische Erhöhungen der Eigenmittelanforderungen, die Anordnung des Risikoabbaus oder die Sicherstellung eines angemessenen und wirksamen Kreditrisikomanagements

Das Hypothekarvolumen in % des BIP



Der regulatorische Rahmen im Bereich des Hypothekemarkts

Belehnungsobergrenzen beschränken den Maximalbetrag, den Hypothekarnehmende aufgrund ihres vorhandenen Eigenkapitals als Kredit aufnehmen können. Die von den Instituten definierten Tragbarkeitsgrenzen begrenzen den Maximalbetrag der Hypothek aufgrund des verfügbaren Einkommens zusätzlich. Die Hypothek wird laufend mindestens auf 2/3 des Belehnungswertes amortisiert.

Entsprechende Vorgaben sind im Rahmen der Selbstregulierung der Schweizerischen Bankiervereinigung enthalten und von der FINMA als Mindeststandards anerkannt. Diese Mindeststandards werden von den Instituten wo notwendig verschärft. Vorgesehen ist insbesondere, dass die Banken eine nachhaltige Finanzierung gewährleisten.

Im Bezug auf die Tragbarkeit sieht die FINMA beispielsweise folgende Kriterien als nachhaltig¹:

- Für das Segment der selbstgenutzten Wohnliegenschaften: eine Tragbarkeitsgrenze von bis 38 Prozent des Nettoeinkommens, in Verbindung mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% des Kreditbetrags und kalkulatorischen Nebenkosten von 0.8 Prozent des Belehnungswerts (bei neuwertigen Objekten)
- Für das Segment der selbstgenutzten Wohnliegenschaften: eine ETP (Exception to Policy)-Tragbarkeitsgrenze von 33 Prozent des nachhaltigen

Bruttoeinkommens zusammen mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 Prozent des Kreditbetrags und kalkulatorischen Nebenkosten von 0.8 Prozent des Belehnungswerts (bei neuwertigen Objekten)

- Für das Segment der Renditeliegenschaften: eine Tragbarkeitsgrenze von 100 Prozent der nachhaltigen Nettomietzinsen in Verbindung mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 Prozent des Kreditbetrags und kalkulatorischen Nebenkosten, welche das Alter und den Unterhaltszustand der Immobilie reflektieren.
- Belehnung und Amortisation: Die Bewertung des Grundpfandes hat vorsichtig zu erfolgen. Je nach Risiko der Finanzierung müssen die Banken über die Mindestanforderungen hinaus tiefere Belehnungen und höhere Amortisationen festlegen. So werden etwa bei Renditeliegenschaften (einschliesslich «Buy to let»-Finanzierungen) die bankinternen Anforderungen an die Belehnung und die Amortisation strenger ausgestaltet, da diesbezüglich erhöhte Risiken bestehen. Im Segment der Renditeobjekte zeigen Hypothekarkreditstresstests der FINMA bei schweren Immobilienkrisen besonders hohe erwartete Verlustraten.
- Diese Kriterien für eine nachhaltige Kreditvergabe sind nicht abschliessend. In ihrer Gesamteinschätzung zum Kreditrisiko berücksichtigt die Aufsicht zudem institutsspezifische Gegebenheiten mit.

Der Handlungsspielraum der FINMA

Die Hypothekarkreditvergabe wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Die FINMA kann bei einzelnen Banken durch die Prüfung des Kreditvergabeprozesses und der entsprechenden Standards sowie über die Eigenmittelzuschläge und der Anordnung von Massnahmen zum Risikoabbau unmittelbar auf die Hypothekarkreditvergabe und das Kreditrisikomanagement einwirken. Indirekt bringt sich die FINMA zudem in die Diskussionen zu den Eigenmittelanforderungen für Hypothekarkredite, zum antizyklischen Kapitalpuffer oder zur Selbstregulierung im Bereich der Hypothekarkreditvergabe ein. In diesen Bereichen hat die FINMA jedoch keine bzw. eine beschränkte Hoheit.

Massnahmen	Beispiel	Zuständigkeit
Makroökonomische Massnahmen	Fiskalpolitik (Steuerpolitik)	Parlament, Regierung
	Geldpolitik (Zinspolitik)	Nationalbank
Prudenzielle Massnahmen	Antizyklischer Kapitalpuffer	Regierung
	Eigenmittelanforderung für Hypothekarkredite bei allen Banken	Regierung
	Eigenmittelzuschläge bei einzelnen Banken, Anordnung zum Risikoabbau, Prüfung Kreditvergabeprozess und -standards	FINMA
	Selbstregulierung: z.B. Tragbarkeitskriterien, Mindestamortisation, Niederstwertprinzip	Branchenverbände, FINMA

¹ Dies unter Annahme einer Amortisation gemäss SBVg-Mindestanforderungen bzw. einer den Risiken entsprechend konservativeren Amortisation.