

Juli 2014

# Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Präambel.....                                                     | 2  |
| 1. Grundsätze für die Erstellung der bankinternen Regelungen .... | 3  |
| 2. Risiken bei Vergabe von grundpfandgesicherten Krediten.....    | 3  |
| 3. Bonität und Tragbarkeit.....                                   | 4  |
| 3.1 Allgemeines .....                                             | 4  |
| 3.2 Selbstgenutztes Wohneigentum .....                            | 4  |
| 3.3 Renditeobjekte .....                                          | 5  |
| 3.4 Kommerziell selbstgenutzte Objekte .....                      | 5  |
| 4. Bewertung des Grundpfandes.....                                | 5  |
| 4.1 Allgemeines .....                                             | 5  |
| 4.2 Selbstgenutztes Wohneigentum .....                            | 6  |
| 4.3 Renditeobjekte .....                                          | 6  |
| 4.4 Kommerziell selbstgenutzte Objekte .....                      | 7  |
| 4.5 Übrige Objekte.....                                           | 7  |
| 4.5.1 Bauland .....                                               | 7  |
| 4.5.2 Immobilienpromotion .....                                   | 7  |
| 4.5.3 Nicht-marktgängige Objekte .....                            | 8  |
| 5. Belehnung .....                                                | 8  |
| 5.1 Belehnungswert.....                                           | 8  |
| 5.2 Belehnungssätze .....                                         | 8  |
| 6. Amortisation .....                                             | 9  |
| 7. Kreditüberwachung.....                                         | 9  |
| 7.1 Allgemeines .....                                             | 9  |
| 7.2 Neubeurteilung von Bonität und Tragbarkeit .....              | 9  |
| 7.3 Überwachung und Überprüfung von Objekten .....                | 10 |
| 8. „Exceptions to policy“ (ETP).....                              | 10 |
| 9. Reporting .....                                                | 11 |
| 9.1 Allgemeines .....                                             | 11 |
| 9.2 ETP-Reporting.....                                            | 11 |
| 10. Dokumentation .....                                           | 12 |
| 11. Inkraftsetzung .....                                          | 12 |
| Glossar.....                                                      | 13 |

## **Präambel**

Die vorliegenden Richtlinien sowie das Glossar (►) als integraler Bestandteil sind Standesregeln der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) und regeln die Grundsätze für grundpfandgesicherte Kredite (Hypothekargeschäft (►)). 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 Standesregeln ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

Die vorliegenden Richtlinien sind von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) gemäss Rundschreiben 2008/10 „Selbstregulierung als Mindeststandard“ anerkannt und gelten als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard. Die Prüfgesellschaften prüfen die Einhaltung der 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 Standesregeln. 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.

# **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. 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.

### **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 Hypothekarzinssatz sind in bankinternen Regelungen zu definieren.

### **3.4 Kommerziell selbstgenutzte Objekte**

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

## **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. Ohne anderweitige Begründung ist auf den Marktwert abzustellen.

Bezüglich 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. Dieses Prinzip gilt für alle Objektarten für eine Dauer von mindestens 24 Monaten ab Handänderung. Davon ausgenommen sind Krediterhöhungen, bei denen der Erhöhungsbetrag für Investitionen in das Pfandobjekt verwendet wird.

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.

Die zu belehnenden Objekte sind grundsätzlich zu besichtigen. Vorbehalten ist die Regelung bei der Verwendung von Bewertungsmodellen. Diese Ausnahmen sind jedoch – in Abhängigkeit von der Objektart – in internen Regelungen oder im konkreten Einzelfall zu begründen. Die Bank legt die Anforderungen an Immobilienbewerter (Fähigkeiten und Unabhängigkeit) fest. Ausserrayongeschäfte sind in den bankinternen Regelungen speziell zu regeln.

## **4.2 Selbstgenutztes Wohneigentum**

Nimmt die Bank für selbstgenutztes marktgängiges Wohneigentum die Bewertung mit Hilfe von Bewertungsmodellen vor (hedonische oder gleichwertige Ansätze), verpflichtet sie sich, validierte Bewertungsmodelle zu verwenden. Zusätzlich definiert sie für eigene Modelle ein Validierungsverfahren. Das zuständige Organ wählt die Bewertungsmodelle und legt in bankinternen Regelungen die Verwendung derselben fest. Darunter fällt auch die Handhabung unterschiedlicher Resultate beim Einsatz von verschiedenen Modellen. Weiter regelt die Bank manuelle Wertkorrekturen (nach oben und unten) und dokumentiert die für das jeweilige Bewertungsmodell verwendete Methode und die statistischen Grundlagen angemessen.

## **4.3 Renditeobjekte**

Für die Bestimmung des Belehnungswertes (►) von Renditeobjekten ist der Ertragswert (►) massgebend. Bei der Festlegung des Belehnungswertes werden objektbezogene Risiken (►) angemessen berücksichtigt.

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.

Die Bank regelt die Verwendung von Bewertungsmodellen für die Bewertung von Renditeobjekten separat in bankinternen Regelungen.

#### **4.4 Kommerziell selbstgenutzte Objekte**

Für die Bestimmung des Belehnungswertes von kommerziell selbstgenutzten Objekten ist der Ertragswert massgebend. Der Ertragswert ergibt sich aus den marktüblichen Erträgen und den jeweiligen Kapitalisierungssätzen. Bei der Festlegung des Belehnungswertes werden objektbezogene Risiken angemessen berücksichtigt. Ebenso ist die Abhängigkeit von Immobilie und Betreiber bzw. seinem Geschäftsmodell bei der Bewertung zu berücksichtigen.

#### **4.5 Übrige Objekte**

##### **4.5.1 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.

##### **4.5.2 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.

### **4.5.3 Nicht-marktgängige Objekte**

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

## **5. Belehnung**

### **5.1 Belehnungswert**

Der Belehnungswert (►) entspricht höchstens dem Marktwert, vgl. Ziffer 4.1. Die Bank legt die Methoden für die Bestimmung des Marktwertes und des Belehnungswertes für die verschiedenen Objektarten fest.

### **5.2 Belehnungssätze**

Weiter bestimmt die Bank 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.

## **6. 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.

## **7. Kreditüberwachung**

### **7.1 Allgemeines**

Die Bank bestimmt im Rahmen ihres Risikomanagements die Verfahren und Grundsätze für die Überwachung ihrer grundpfandgesicherten Kredite, die Häufigkeit der periodischen Überprüfung der Objekt- und Schuldnerqualität sowie die Nachführung der Dokumentation.

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 (non-performing loans) (►) und gefährdeten (impaired loans) Krediten (►) fest.

### **7.2 Neubeurteilung von Bonität und Tragbarkeit**

Bei Kenntnis von bonitätsrelevanten Ereignissen hat eine neue Prüfung zu erfolgen und es sind geeignete Massnahmen daraus abzuleiten. Die Bank legt weiter fest, mit welcher Periodizität oder bei welchen Konstellationen die Bonität, Tragbarkeit und Belehnung jeweils neu zu beurteilen ist. Die Festlegung der Periodizität der Neubeurteilung resp.

der Konstellationen für die Neubeurteilung müssen aufgrund objektbezogener und risikorelevanter Kriterien erfolgen.

### **7.3 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 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.

## **8. „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 kommerziell selbstgenutzten Objekten.

Die Bank hat in ihren bankinternen Regelungen Schwellenwerte oder Konstellationen zu definieren, ab welchen grundpfandgesicherte

Kredite für selbstgenutztes Wohneigentum, Renditeobjekte oder 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.

## **9. Reporting**

### **9.1 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.

### **9.2 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. Dieses enthält nebst quantitativen Aspekten auch qualitative Elemente zur Risikobeurteilung und Begründungen bei massgeblichen Veränderungen.

## **10. Dokumentation**

Die Kreditbeziehung ist in einem elektronischen oder physischen 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.

## **11. Inkraftsetzung**

Die vorliegenden Richtlinien sind vom Verwaltungsratsausschuss der Schweizerischen Bankiervereinigung am 29. August 2011 verabschiedet und von der FINMA am 27. Oktober 2011 genehmigt worden. Sie traten per 1. Januar 2012 in Kraft und mussten spätestens per 1. Juli 2013 umgesetzt sein. Sie ersetzen die Richtlinien mit demselben Titel, welche am 30. Juni 2005 in Kraft getreten waren.

Mit Beschluss des Verwaltungsrates der Schweizerischen Bankiervereinigung vom 23. Juni 2014 ist die vorliegende, nochmals revidierte Fassung verabschiedet worden. Diese ist von der FINMA am 2. Juli 2014 genehmigt worden. Die vorliegende Fassung tritt per 1. September 2014 in Kraft.

Basel, den 4. Juli 2014

## **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 Hypothekargeschäft regeln sie u.a. die folgenden wesentlichen Kernpunkte:

- Die Verfahren für die systematische Berechnung der Tragbarkeit sowie die entsprechenden Maximallimiten;
- Den kalkulatorischen Hypothekarzinsatz 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 Belehnungskonzept (Belehnungsgrenzen, Mindest-Amortisationsraten etc.);
- Das Bewertungswesen und Bewertungsmethoden nach Objektart;
- Die Methode zur Festlegung des Kapitalisierungssatzes;
- Die Verfahren für Bewilligung, Reporting und Überwachung der „exceptions to policy“.

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

Festgelegter Prozentsatz des Belehnungswertes eines Pfandes zur Bestimmung der zulässigen Kreditanspruchnahme. Die Bank spezifiziert in ihren bankinternen Regelungen sowohl diesen Satz als auch die zugrundeliegenden 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 zugrundelegt.

## **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 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.

## **Gefährdete Kredite (impaired loans)**

Definition und Bewertung gemäss FINMA-Rundschreiben 2008/2 bzw. 2015/1 „Rechnungslegung Banken“ resp. gemäss der jeweils gültigen Fassung.

## **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 Wohneigentumsprojekten, welche für den Verkauf bestimmt sind, z.B. Stockwerkeigentum- oder Einfamilienhaus-Überbauung.

## **Kalkulatorischer Hypothekarzinssatz**

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

## **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, Unterhaltsstau, 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). Dabei handelt

es sich in aller Regel um Wohnliegenschaften wie Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Geschäftliegenschaften 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.

### **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 das Verhältnis zwischen den nachhaltigen Ausgaben für die Liegenschaft (sowie allenfalls weiteren wesentlichen, nicht mit dem Belehnungsobjekt verbundenen Ausgaben) 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.

Auf der Ausgabenseite 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 Privatkredite.

### **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.

### **Überfällige Kredite (non-performing loans)**

Definition und Bewertung gemäss FINMA-Rundschreiben 2008/2 bzw. 2015/1 „Rechnungslegung Banken“ resp. gemäss der jeweils gültigen Fassung.

• Schweizerische Bankiervereinigung  
Aeschenplatz 7  
Postfach 4182  
CH-4002 Basel  
T +41 61 295 93 93  
F +41 61 272 53 82  
office@sba.ch  
www.swissbanking.org