

# FINMA-Aufsichtsmitteilung 02/2025

Risiken am Immobilien- und Hypothekarmarkt

22. Mai 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Tragbarkeit .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Beleihungswert .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Beleihung und Amortisation .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b><i>Exceptions to policy</i> .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Kommerzielle Hypotheken .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Reputationsrisiken.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>12</b>

## 1 Einleitung

Die Risiken im Zusammenhang mit Immobilien und Hypotheken sind für den Finanzplatz Schweiz nach wie vor Hauptrisiken, was auch im FINMA-Risikomonitor ausgeführt ist. Insbesondere das Kreditrisiko (Kreditausfallrisiko) und das Marktrisiko der Immobilien (Bewertungsrisiko) stellen einen Hauptfokus der Aufsichtstätigkeit der FINMA dar.

Die FINMA führt unterschiedliche Aufsichtsaktivitäten<sup>1</sup> durch und ordnet wo erforderlich institutsspezifische Anforderungen wie Eigenmittelzuschläge an. Im Jahr 2024 hat die FINMA beispielsweise eine Umfrage zu den Kreditvergabe-kriterien bei 27 Banken und 18 Versicherungsunternehmen sowie 6 Vor-Ort-Kontrollen mit Fokus auf kommerzielle Hypotheken<sup>2</sup> durchgeführt.

Diese Aufsichtsmitteilung fasst die Ergebnisse der durchgeführten Aufsichtsaktivitäten zusammen und erläutert die Erwartungen der FINMA in Zusammenhang mit den regulatorischen Anforderungen im Bereich der Hypothekengeschäfte. Die FINMA verfolgt das Ziel, die Transparenz zu ihrer Aufsichtspraxis zu erhöhen.

Die Aufsichtsmitteilung richtet sich an Banken, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass andere beaufsichtigte Institute bei der Hypothekarkreditvergabe grundsätzlich den gleichen Risiken ausgesetzt sind und die FINMA bei der Aufsicht über sie dieselben Prinzipien berücksichtigt.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Für Banken ergibt sich die Pflicht zur Erfassung, Begrenzung und Überwachung ihrer Risiken (inkl. Risiken am Immobilien- und Hypothekarmarkt) primär aus den organisatorischen Anforderungen gemäss Art. 3 Abs. 2 Bst. a des Bankengesetzes vom 8. November 1934 (BankG; SR 952.0) i.V.m. Art. 12 Abs. 2 der Bankenverordnung vom 30. April 2014 (BankV; SR 952.02). Die Grundsätze zum Risikomanagement sind im FINMA-Rundschreiben 2017/1 „*Corporate Governance – Banken*“ ausgeführt. Die Eigenmittelunterlegung der Banken ist in der Eigenmittelverordnung vom 1. Juni 2012 (ERV; SR 952.03) geregelt.

Für den Hypothekerbereich bedeutet die nationale Implementierung der finalen Basel-III-Standards per 1. Januar 2025 neben weiteren qualitativen Anforderungen insbesondere auch eine risikodifferenziertere

---

<sup>1</sup> Unter anderem Hypothekenstresstests, Vor-Ort-Kontrollen, Umfragen sowie Datenerhebungen /-analysen.

<sup>2</sup> Finanzierungen von *Commercial Real Estate* (CRE)

Eigenmittelunterlegung nach Art. 72c ERV und die Einführung des Prinzips des ursprünglichen Belehnungswerts nach Art. 72b ERV (*value at origination*).

Darüber hinaus hat die FINMA die Richtlinien vom 13. Dezember 2023 betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen („SBVg-Mindestanforderungen“) und die Richtlinien vom 13. Dezember 2023 für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite („SBVg-Grundpfandrichtlinien“), beide von der Schweizerischen Bankiervereinigung, als Mindeststandards nach Art. 7 Abs. 3 des Finanzmarktaufsichtsgesetzes vom 22. Juni 2007 (SR 956.1) anerkannt. Die SBVg-Mindestanforderungen enthalten Vorgaben an die von Kreditnehmenden einzubringenden Eigenmittel sowie die Amortisationspflichten. Die SBVg-Grundpfandrichtlinien enthalten prinzipienbasierte qualitative Anforderungen an Bonität, Tragbarkeit, Bewertung des Grundpfands sowie das Monitoring und Reporting (inkl. Bestimmungen zu Ausnahmen [*exceptions to policy*, ETP]).

### 3 Tragbarkeit

#### Erkenntnisse aus Aufsichtstätigkeiten

Nach Art. 72d ERV haben Banken durch interne Weisungen sicherzustellen, dass die Tragbarkeit der vergebenen Kredite nachhaltig und systematisch gewährleistet ist. Die FINMA stellt im Rahmen ihrer laufenden Aufsichtstätigkeit jedoch nach wie vor fest, dass Banken tendenziell die Kreditfähigkeit der Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer überschätzen. So sind häufig lockere Tragbarkeitskriterien in den bankinternen Richtlinien festgelegt, die je Institut sehr unterschiedlich sind. Zudem vergibt eine Vielzahl an Banken einen hohen Anteil an Finanzierungen ausserhalb der eigenen Tragbarkeitskriterien (ETP).

Die Graphiken 1, 2 und 3 (siehe Anhang) zeigen die Verteilung der verwendeten Tragbarkeitskriterien.

#### Hinweise

Die Beurteilung der Tragbarkeit soll das Kreditrisiko begrenzen und auf nachhaltigen Kriterien beruhen. Die FINMA sieht im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit beispielsweise folgende Kriterien als nachhaltig<sup>3</sup>:

- Für das Segment der selbstgenutzten Wohnliegenschaften: eine ETP-Tragbarkeitsgrenze von 33 % des nachhaltigen Bruttoeinkommens zusammen mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 % des Kreditbetrags

---

<sup>3</sup> Dies unter Annahme einer Amortisation gemäss SBVg-Mindestanforderungen bzw. einer den Risiken entsprechend konservativeren Amortisation.

und kalkulatorischen Nebenkosten von 0.8 % des Belehnungswerts (bei neuwertigen Objekten);

- Für das Segment der selbstgenutzten Wohnliegenschaften: eine ETP-Tragbarkeitsgrenze von 38 % des nachhaltigen Nettoeinkommens zusammen mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 % des Kreditbetrags und kalkulatorischen Nebenkosten von 0.8 % des Belehnungswerts (bei neuwertigen Objekten);
- Für das Segment der Renditeliegenschaften: eine ETP-Tragbarkeitsgrenze von 100 % der nachhaltigen Nettomietzinsen zusammen mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 % des Kreditbetrags und kalkulatorischen Nebenkosten, welche das Alter und den Unterhaltszustand der Immobilie reflektieren.

Diese Kriterien sind nicht abschliessend, um eine nachhaltige Kreditvergabe zu beurteilen. In der Gesamteinschätzung der Aufsicht zum Kreditrisiko werden institutsspezifische Gegebenheiten immer mitberücksichtigt.

## 4 Belehnungswert

### Erkenntnisse aus Aufsichtstätigkeiten

Eine vorsichtige Bewertung des Grundpfands sowie ein vorsichtiger Belehnungsgrad sind wichtige Faktoren, um Verlustrisiken bei Kreditausfällen zu vermindern. Nach Kapitel 4.2 der SBVg-Grundpfandrichtlinien ist die modellbasierte Bewertung für Objekte zulässig. Die Methode sowie die statistischen Grundlagen sind zu dokumentieren. Seit dem 1. Januar 2025 sind die verwendeten Bewertungsmodelle jährlich zu validieren und die Ergebnisse zu dokumentieren<sup>4</sup>. Die Validierung kann (muss aber nicht) delegiert werden. Auf jeden Fall sind Modellbewertungen geeignet und nachvollziehbar für Dritte zu plausibilisieren. Bestehen innerhalb eines Modells Bandbreiten, sind diese Teil des Bewertungsmodells und somit von den genannten Pflichten umfasst.

Im Rahmen der Umfrage im Jahr 2024 haben alle 45 teilnehmenden Institute mitgeteilt, dass sie für die Bewertung des Grundpfandes unter anderem hedonische Modelle von Drittanbietern anwenden. Die angewandten Bewertungsmodelle können prozyklische Faktoren in sich haben. So beobachtet die FINMA auch die Anwendung von tiefen Kapitalisierungssätzen, die manchmal in die Bewertungsmodelle eingespeist werden und zu einer entsprechend hohen Bewertung des Grundpfands führen.

---

<sup>4</sup> Für Banken verlangte die bis Dezember 2024 geltende Version der SBVg-Grundpfandrichtlinien die Anwendung validierter Bewertungsmodelle explizit nur für selbstgenutztes Wohneigentum. Die am 1. Januar 2025 in Kraft getretenen revidierten SBVg-Grundpfandrichtlinien verlangen eine jährliche Validierung oder für Dritte nachvollziehbare Plausibilisierung aller verwendeten Bewertungsmodelle.

In Zusammenhang mit den hedonischen Bewertungsmodellen haben 21 von 45 Instituten (47 %) gemeldet, dass sie keine regelmässige Validierung der eingesetzten Bewertungsmodelle durchführen, darunter 8 Banken. Bei den Kapitalisierungssatzmodellen führen 14 von 45 Instituten (31 %) keine regelmässige Validierung der eingesetzten Bewertungsmodelle durch; dazu gehören 9 Banken.

Ausserdem haben mehr als 70 % der Institute die Anwendung von Bandbreiten<sup>5</sup> bei den hedonischen Modellen gemeldet. Davon verwenden zwei Drittel der Institute eigene Bandbreiten und ein Drittel der Institute verwendet Bandbreiten, welche von einem Drittanbieter zur Verfügung gestellt werden. Gewisse Institute meldeten die Anwendung von Bandbreiten ohne systematische Kontrollen und ohne dokumentierte Begründung der Abweichung.

Aus einer Rückmeldung eines Branchenverbandes in Bezug auf das in Art. 72b ERV festgelegte Prinzip des ursprünglichen Belehnungswerts (*value at origination*) haben wir entnommen, dass hierzu Klarstellungsbedarf besteht. Es sei für die Branche unklar, ob der ursprüngliche Belehnungswert auch im bankinternen Kreditrisikomanagement und in der Definition des Niederstwertprinzips einzuhalten ist, oder von dem für die Eigenmittelunterlegung relevanten Wert abweichen darf.

## Hinweise

Im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeiten legt die FINMA besonderen Wert darauf, dass Grundpfandsicherheiten vorsichtig bewertet sind. Dieses Vorsichtsprinzip gilt auch für Bewertungsannahmen und Kapitalisierungssätze.

Es ist durch eine unabhängige Stelle<sup>6</sup> eine jährliche Validierung der Bewertungsmodelle oder für Dritte nachvollziehbare Plausibilisierung der verwendeten internen bzw. externen Bewertungsmodelle vorzunehmen. Diese kann u. A. zeigen, ob Modellbewertungen angemessen sind bzw. ob Anpassungen notwendig sind, um eine mögliche prozyklische Dynamik in der Bewertung entgegenzuwirken.

Sofern Bandbreiten verwendet werden, prüft die FINMA in ihrer Aufsichtstätigkeit, ob die Kalibrierung dieser Bandbreiten und deren Verwendung in Kreditprozessen vorsichtig ist. Falls die Schätzgenauigkeit des hedonischen Bewertungsmodells ungenügend ist, ist eine andere Bewertungsmethode vorzuziehen, zum Beispiel in Verbindung mit einer Besichtigung des zu belehnenden Objekts. Auch erwartet die FINMA, dass Abweichungen zwischen dem mittleren Schätzwert des Bewertungsmodells und dem finalen

---

<sup>5</sup> Mit „Anwendung von Bandbreiten“ ist das Erlauben von Abweichungen zwischen dem mittleren Schätzwert des Bewertungsmodells und dem finalen Belehnungswert gemeint.

<sup>6</sup> Die Validierung von Modellen fällt in den Aufgabenbereich der Risikokontrolle, siehe dazu auch Rz 72 FINMA-RS 17/1.

Belehnungswert in jedem Fall mit objektiven Kriterien begründet werden; diese Begründung ist zu dokumentieren und muss für Dritte nachvollziehbar sein.

Das von den Banken definierte Niederstwertprinzip und so auch die Belehnungswerte im Kreditrisikomanagement müssen im Einklang mit dem in der ERV verankerten Prinzip des „ursprünglichen Belehnungswerts“ stehen.

## 5 Belehnung und Amortisation

### Erkenntnisse aus Aufsichtstätigkeiten

Als Folge der mit der nationalen Implementierung der finalen Basel-III-Standards eingeführten höheren Eigenmittelanforderungen für höher belehnte Renditeobjekte, wurden die aus dem Jahr 2019 verschärften Mindestanforderungen an Eigenmittel und Amortisationen für Renditeobjekte aufgehoben<sup>7</sup>. Die FINMA beobachtet, dass die Finanzierungen von Renditeobjekten (inkl. *buy to let*) höhere Risiken als Eigenheimfinanzierungen aufweisen und dass solche Finanzierungen bei vielen Instituten einen bedeutenden Anteil am gesamten Hypothekarportfolio einnehmen. Zum Beispiel zeigen Stress-tests der FINMA<sup>8</sup>, dass die zu erwartenden Verluste im Segment der Renditeobjekte (*income producing real estate*) und insbesondere im Untersegment der Gewerberenditeliegenschaften (*income producing commercial real estate*) besonders hoch sind. Die Graphik 6 zeigt die über den Szenariohorizont kumulierte erwartete Verlustrate für die verschiedenen Segmente.

Die Selbstregulierung setzt durch die Anforderungen an die Amortisationen und die von Kreditnehmenden einzubringenden Eigenmitteln lediglich einen Mindeststandard. So setzen Banken maximale Belehnungsgrenzen von beispielsweise 80 % im Segment der selbstgenutzten Wohnliegenschaften fest. Im Segment der Renditeliegenschaften und insbesondere der kommerziellen Liegenschaften werden von den Banken aus Risikoüberlegungen deutlich tiefere Belehnungsgrenzen festgelegt.

Die FINMA beobachtete auch, dass Zusatzsicherheiten bei der Ermittlung des Belehnungsgrades bzw. bei indirekten Amortisationen nicht vorsichtig

---

<sup>7</sup> Diese aufgehobenen verschärften Mindestanforderungen an Eigenmittel und Amortisationen für Renditeobjekte gaben einen Anteil an Eigenmitteln am Belehnungswert von mindestens 25 % sowie eine Pflicht zur Amortisation der Hypothekarschuld innert maximal 10 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft vor. Seit dem 1. Januar 2025 gelten nur die segmentübergreifenden Mindestanforderungen, welche ein Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert von 10 %, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen und eine Amortisation der Hypothekarschuld innert maximal 15 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft vorgeben.

<sup>8</sup> Die FINMA führt bei Portfolios von bestehenden Hypotheken einzelner Banken Stresstests mit einer eigens entwickelten Methodik unter Annahme einer schwerwiegenden Immobilienkrise durch. So wird untersucht, was bedeutende Preiseinbrüche oder deutliche Zinserhöhungen zusammen mit einem ökonomisch ungünstigen Umfeld für die einzelnen Banken bedeuten würde.

angerechnet wurden. So wurden beispielsweise Vorsorgefonds mit bedeutendem Aktienanteil zu 100 % angerechnet, womit die Marktrisiken ungenügend berücksichtigt waren.

Gemäss Art. 72a Abs. 2 ERV teilt die Bank bei Krediten, die durch mehrere Grundpfänder gesichert sind, zur Ermittlung des Belehnungsgrades pro Grundpfand den Kreditbetrag mittels eines geeigneten Schlüssels auf die Belehnungswerte der verschiedenen Grundpfänder auf. Die FINMA stellt fest, dass einige Banken die Aufteilung ausschliesslich im Verhältnis zu den Schuldbriefnominalen vornehmen. Eine solche Aufteilung nimmt die Risikoperspektive zu wenig ein und ist daher kein systematisch geeigneter Schlüssel.

### **Hinweise**

Die von der FINMA anerkannten SBVg-Mindestanforderungen enthalten Vorgaben zur Belehnung und Amortisation. Die Selbstregulierung stellt ein Mindeststandard dar, welcher von den Instituten in ihrer Risikopolitik zur Steuerung der institutsspezifischen Risiken wo nötig verschärft wird. Diese Mindestanforderungen sollten von den Banken nicht mittels ETP-Geschäften gelockert werden. Tiefere Belehnungen und höhere Amortisationen über die Mindestanforderungen hinaus, sind von den Banken je nach Risiko der Finanzierungen festzulegen. Generell empfiehlt es sich die Belehnungsgrenzen den Risiken entsprechend zu definieren und den Risikoaufbau zu mindern. So ist es weiterhin die Empfehlung der FINMA Renditeliegenschaften (einschliesslich "Buy to let"-Finanzierungen) nicht höher als 75% zu belehnen und die Amortisationsanforderungen höher beizubehalten (vgl. auch die FINMA-Medienmitteilung vom 27. März 2024 zu Hypothekarfinanzierungen).

Darüber hinaus müssen im Rahmen des Kreditrisikomanagements die mit Zusatzsicherheiten verbundenen Risiken genügend berücksichtigt werden. Bei Zusatzsicherheiten durch Produkte ohne Zusicherung von Kapitalerhalt sind sinnvolle Sicherheitenabschläge vorzunehmen. Zusatzsicherheiten sind auch vorsichtig als Amortisationen anzurechnen und je nach Anrechnung ist die Entwicklung der allfälligen Marktrisiken angemessen zu überwachen.

Ein geeigneter Schlüssel (vgl. Art. 72a Abs. 2 ERV) zur Ermittlung des Belehnungsgrades pro Grundpfand hat bei Krediten, die durch mehrere Grundpfänder gesichert sind, die Risikoperspektive (bspw. Belehnungsgrenze) zu berücksichtigen. Auch darf der einem Grundpfand zugeteilte Kreditbetrag höchstens so gross sein wie das Schuldbriefnominal des entsprechenden Grundpfands.

## 6 *Exceptions to policy*

### **Erkenntnisse aus Aufsichtstätigkeiten**

Gemäss Kapitel 7 der SBVg-Grundpfandrichtlinien ist eine Kreditvergabe ausserhalb der eigenen Vergabekriterien als Ausnahme möglich (ETP-Geschäfte). Diese Ausnahmen sind jedoch nur in begründeten Fällen vorgesehen, der Entscheid muss nachvollziehbar und überprüfbar sein und entsprechend dokumentiert werden. ETP bei Neugeschäften sind bei Beginn der Kreditbeziehung zu kennzeichnen und nach ihrem Risiko zu überwachen.

Die FINMA stellt fest, dass eine Vielzahl von Banken einen hohen Anteil an Krediten ausserhalb der eigenen Vergabekriterien vergeben. Die mit hohen ETP-Quoten verbundenen Risiken hängen auch von den durch die Banken festgelegten ETP-Grenzen sowie Tragbarkeitskriterien ab. Die FINMA stellt häufig lockere ETP-Grenzen bzw. Tragbarkeitskriterien (vgl. dazu Kapitel 3) fest, wobei gleichzeitig die ETP-Quoten für neue Hypotheken (Wohnliegenschaften) seit Beginn der Erhebung Neue Hypotheken (HYPO\_B) auf hohem Niveau liegen. Die Graphiken 4 und 5 (siehe Anhang) zeigen die Entwicklung der ETP-Quoten (volumenmässig) im Neugeschäft seit 2018.

Ausserdem hat die FINMA im Rahmen ihrer Vor-Ort-Kontrollen festgestellt, dass ETP-Geschäfte bei gewissen Banken nicht vollständig im Bestand oder beim Abschluss von Neugeschäften gekennzeichnet werden. Beispielsweise haben gewisse Banken trotz nicht gegebener Tragbarkeit die entsprechenden Finanzierungen nicht immer als ETP-Geschäfte klassifiziert.

### **Hinweise**

Das Oberleitungsorgan verabschiedet gemäss FINMA RS 17/1 die Risikopolitik und die Grundzüge des institutsweiten Risikomanagements. Die Risikopolitik regelt den Umgang mit den wesentlichen Risiken, die Risikotoleranz und die darauf basierenden Risikolimiten. Die Risikotoleranz wird sowohl pro jeweilige Risikokategorie als auch auf Institutsebene festgelegt. Entsprechend hat das Oberleitungsorgan auch die Risikotoleranz im Hypothekarbereich zu präzisieren.

Wie aus der SBVg-Grundpfandrichtlinien auch hervorgeht, erachtet die FINMA dabei ETP-Quoten als eine der zentralen Risikokennzahlen im Hypothekarbereich. Die korrekte Erfassung und Klassifizierung der ETP-Geschäfte sind essenziell, um die aus ihnen hervorgehenden Risiken überwachen und steuern zu können. Auf den ETP-Quoten basiert die Steuerung der Risiken, die aus ETP-Geschäften resultieren. Auf Grund der festgelegten Risikotoleranz sowie ETP-Grenzen und Tragbarkeitskriterien, werden ETP-Geschäfte im Bestand und im Neugeschäft angemessen limitiert und ETP-Quoten wenn notwendig reduziert.

Neben weiteren Risikokennzahlen begrüsst die FINMA die Kennzeichnung und Rapportierung von ETP-Geschäften insbesondere in den Dimensionen Tragbarkeit, Belehnung und Amortisation. Eine getrennte sowie kombinierte Betrachtung dieser Dimensionen vereinfacht die Schaffung eines nachvollziehbaren Bildes im Reporting im Sinne des Kapitels 8 der SBVg-Grundpandrichtlinien.

Die FINMA erwartet grundsätzlich eine Klassifizierung als ETP, wenn die nachhaltige Tragbarkeit nicht gegeben ist, damit solche Fälle klar identifiziert, ausgewertet und rapportiert werden können. Risikomitigierende Massnahmen, wie etwa die Verpfändung von zusätzlichen Sicherheiten zur Sicherstellung von Zins- und Amortisationskosten sind zwar begrüssenswert, heilen aber ein ETP-Geschäft nicht unmittelbar.

## 7 Kommerzielle Hypotheken

### Erkenntnisse aus Aufsichtstätigkeiten

Gewisse Institute sind stark im Segment der Gewerberenditeliegenschaften exponiert und teilweise über die letzten Jahre in diesem Segment auch stark gewachsen. Dieser Bereich kann mit grösseren Risiken verbunden sein, als zum Beispiel ist der Fall bei selbstgenutztem Wohneigentum. Wie erwähnt (vgl. Ziff. 5) zeigen einerseits Stresstests der FINMA, dass in einer schweren Immobilienkrise die erwarteten Verlustraten am höchsten in diesem Segment wären. Andererseits sind vor allem im Bereich der Büro- und Verkaufsflächen aufgrund der anhaltenden Trends zu *Homeoffice* und *Online-Shopping* strukturelle Veränderungen im Gange, welche zum Teil zu hohen Leerständen in gewissen Regionen führen.

Im Jahr 2024 hat die FINMA verschiedene Vor-Ort-Kontrollen zum Thema der kommerziellen Hypotheken durchgeführt. Dabei wurden unter anderem Schwächen identifiziert im Hinblick auf die Definition der Risikotoleranz, die regelmässige Überprüfung der einzelnen Finanzierungen und die Kreditüberwachung auf der Ebene des gesamten Hypothekarportfolios.

### Hinweise

Aufgrund der spezifischen Risiken, welche mit der Finanzierung von kommerziellen Renditeliegenschaften verbunden sind, erwartet die FINMA bei Ausübung ihrer Aufsichtstätigkeit (insbesondere für Institute, bei welchen dieses Segment einen materiellen Anteil des gesamten Hypothekarportfolios darstellt bzw. Wachstumsambitionen bestehen):

- eine angemessene, dem Risiko entsprechende Frequenz der Überprüfung solcher Finanzierungen (inkl. das Einverlangen von

Mieterspiegeln), wobei in der Vergangenheit beispielsweise bei spezifischen Instituten eine Frequenz von 15 Jahren von der FINMA als zu tief beurteilt wurde;

- eine ausführliche Definition der Risikotoleranz mit entsprechenden Risikolimiten;
- eine systematische Überwachung und Berichterstattung der Kreditrisiken auf Portfolioebene, z.B. hinsichtlich Konzentrationsrisiken nach Branchen oder Regionen.

## **8 Reputationsrisiken**

### **Erkenntnisse aus Aufsichtstätigkeiten**

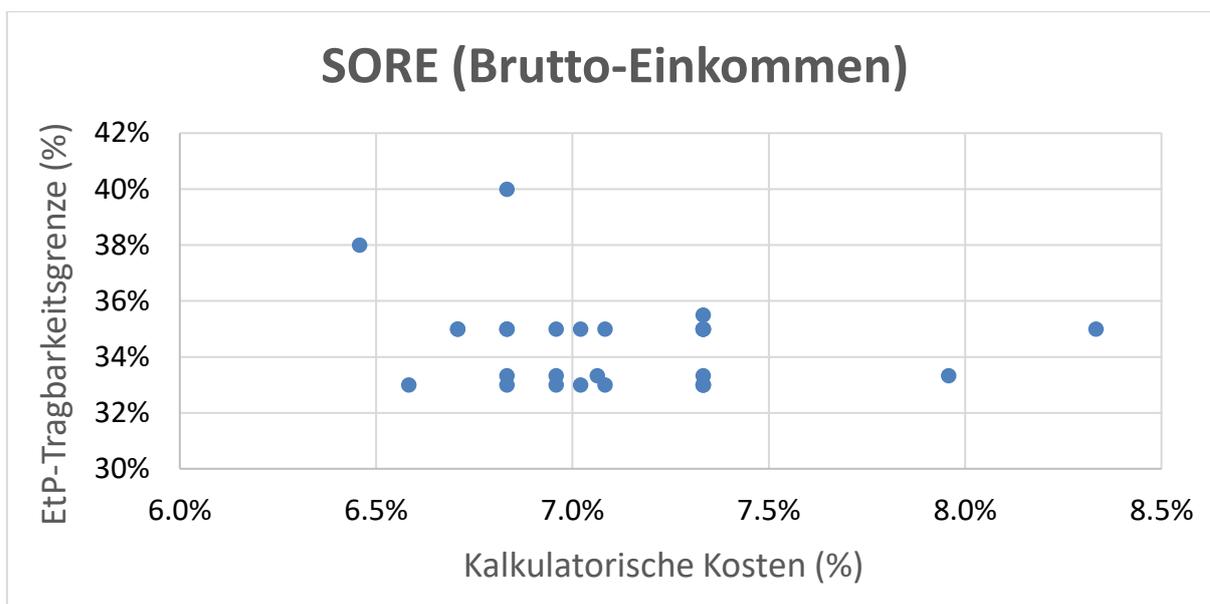
Die FINMA beobachtet wesentliche Reputationsrisiken im Kreditgeschäft. Dies beispielsweise bezüglich Gegenparteien, welche etwa intransparente Strukturen in einem Konzern aufweisen oder in Bauprojekte involvierte Unternehmen mit geringer eigener Risikofähigkeit und /oder einem geringen Leistungsausweis. Die FINMA beobachtet, dass einige Banken die Reputationsrisiken im Kreditvergabeprozess und insbesondere bei der Kreditbewilligung und in der Kreditüberwachung nicht genügend berücksichtigen.

### **Hinweise**

Banken müssen allfällige Reputationsrisiken i.Z.m. Krediten und Gegenparteien (inkl. die Kontrollinhaberin oder der Kontrollinhaber bzw. die wirtschaftlich Berechtigten bei juristischen Personen) systematisch und für Dritte nachvollziehbar bspw. mittels Kreditvorlage im Kreditvergabeprozess erfassen, begrenzen und überwachen.

## 9 Anhang

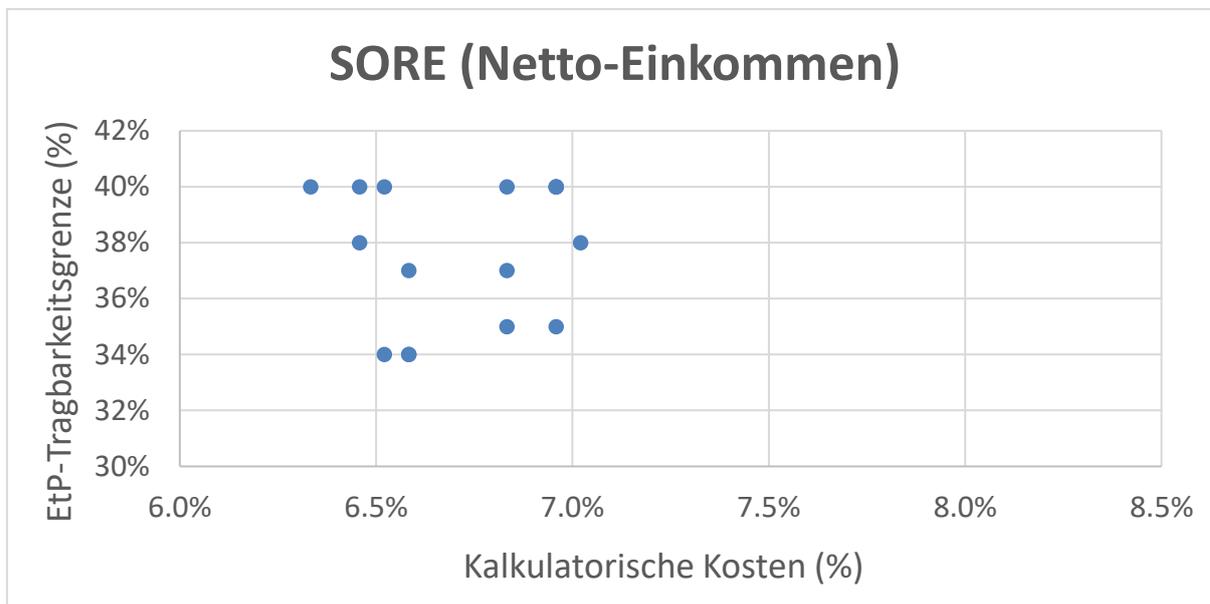
Die folgenden Graphiken 1, 2 und 3 zeigen die von Banken in der Praxis angewendeten ETP-Grenzen bzgl. Tragbarkeit<sup>9</sup> in Abhängigkeit der kalkulatorischen Kostensätze<sup>10</sup> für selbstgenutztes Wohneigentum (SORE) und für Wohnrenditeobjekte (IPRRE). Daraus ist die Verteilung der Tragbarkeitskriterien ersichtlich. Banken mit hohen ETP-Grenzen sowie tiefen kalkulatorischen Kosten (im linken oberen Bereich der Figuren) haben besonders weitgehende Kriterien. Gewisse dieser Konstellationen sind für die FINMA nicht nachhaltig.



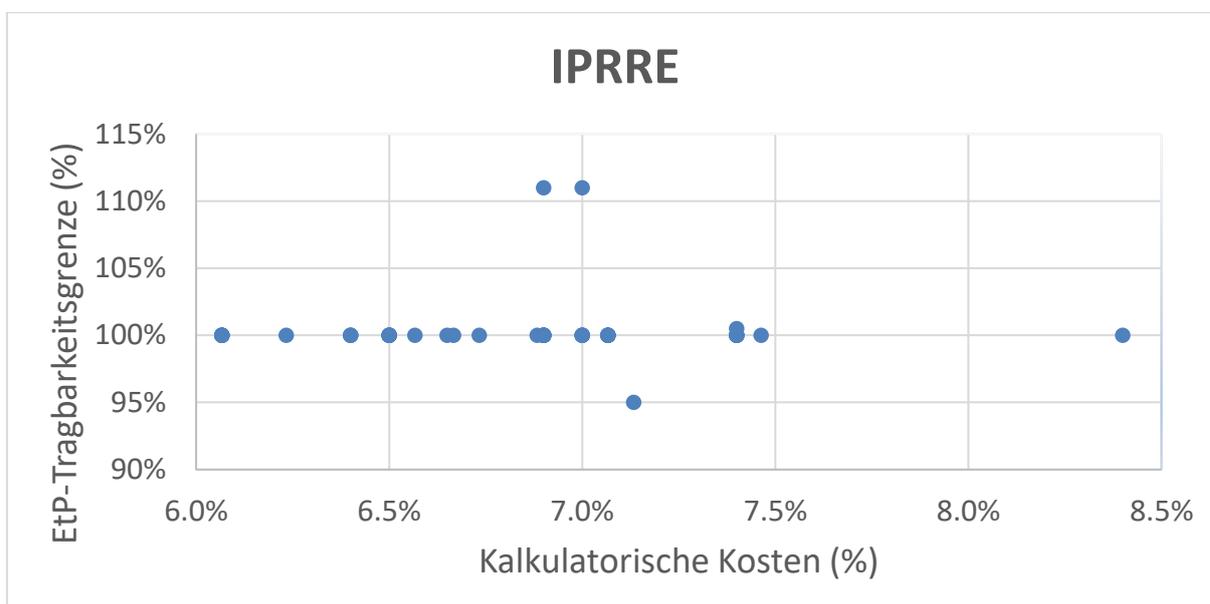
Graphik 1 (Quelle: FINMA-Umfragen) – Verteilung der Tragbarkeitskriterien für SORE bei Banken mit einem Brutto-Einkommen-Ansatz

<sup>9</sup> Für IPRRE wird die ETP-Schwelle in % der Nettomietzinsen definiert. Bei SORE wird die ETP-Schwelle in % des Einkommens (nach Bruttoeinkommen und nach Nettoeinkommen) dargestellt.

<sup>10</sup> Kalkulatorische Zins- und Nebenkosten. Da die kalkulatorischen Zinsen jeweils auf Basis der Kredithöhe berechnet werden und die Nebenkosten auf Basis des Belehnungswerts, wurde für eine normierte Darstellung der kalkulatorischen Nebenkosten von einer Belehnung von 80 % für SORE bzw. 75 % für IPRRE ausgegangen. Die kalkulatorischen Kosten werden als % des Kreditbetrags ausgedrückt. Es wird angenommen, dass die Amortisation innerhalb 10 Jahre für IPRRE und 15 Jahre für SORE auf 67 % des Belehnungswerts erfolgt.

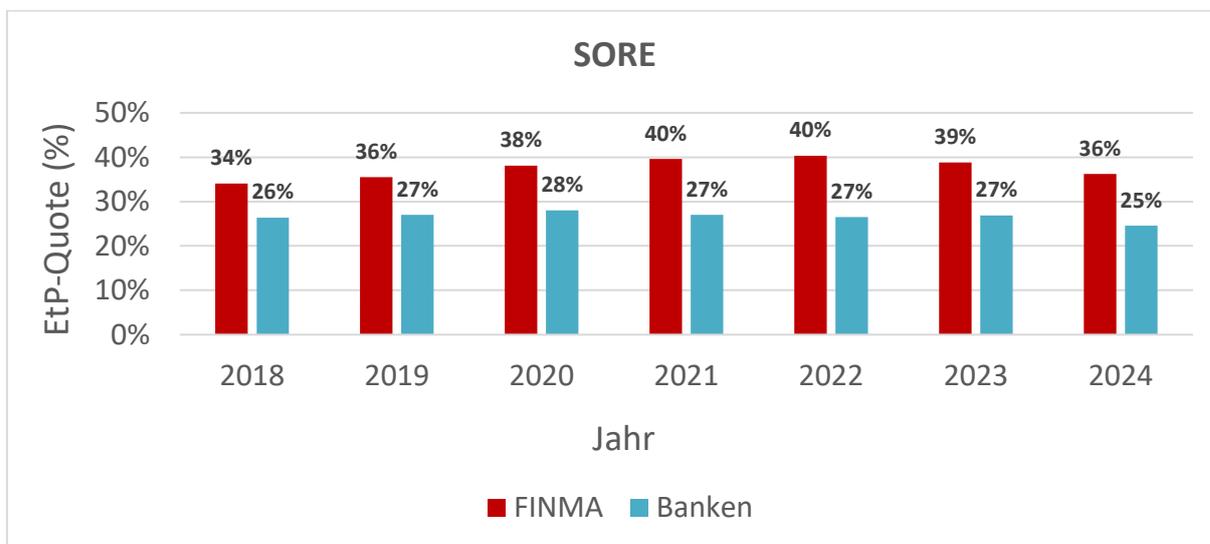


Graphik 2 (Quelle: FINMA-Umfragen) – Verteilung der Tragbarkeitskriterien für SORE bei Banken mit einem Netto-Einkommen-Ansatz



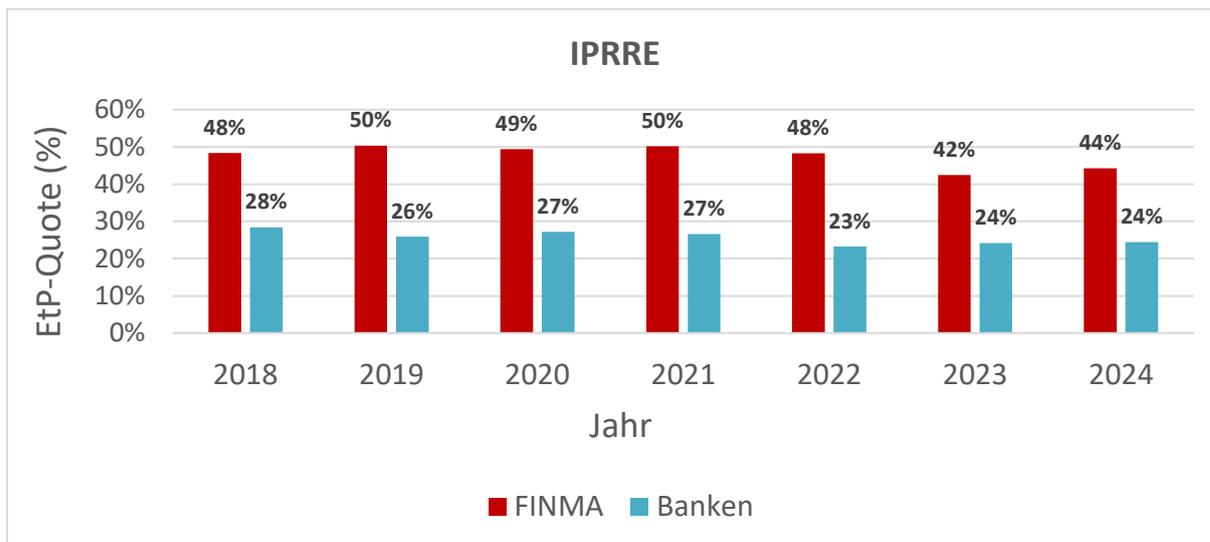
Graphik 3 (Quelle: FINMA-Umfragen) – Verteilung der Tragbarkeitskriterien für IPRRE

Die folgenden Graphiken 4 und 5 zeigen die aggregierten ETP-Quoten (volumengewichtet) beim Neugeschäft während der Periode 2018-2024 für 29 Banken mit einem Hypothekarportfolio über 6 Milliarden Franken. Die blauen Balken zeigen die ETP-Quoten auf Basis der von den Banken festgelegten ETP-Kriterien. Da jede Bank ihre eigenen ETP-Kriterien verwendet, ist die Vergleichbarkeit eingeschränkt (vgl. dazu auch Graphiken 1, 2 und 3 für die Dimension Tragbarkeit). Um eine gewisse Vergleichbarkeit sicherzustellen, führt die FINMA weiterführende Datenanalysen mit einheitlichen ETP-Kriterien durch. Werden beispielsweise die in Kapitel 3 und 5 erwähnten ETP-Kriterien auf die Daten angewendet, fallen die ETP-Quoten wesentlich höher aus, als nach bankeigenen ETP-Kriterien dargestellt.<sup>11</sup>



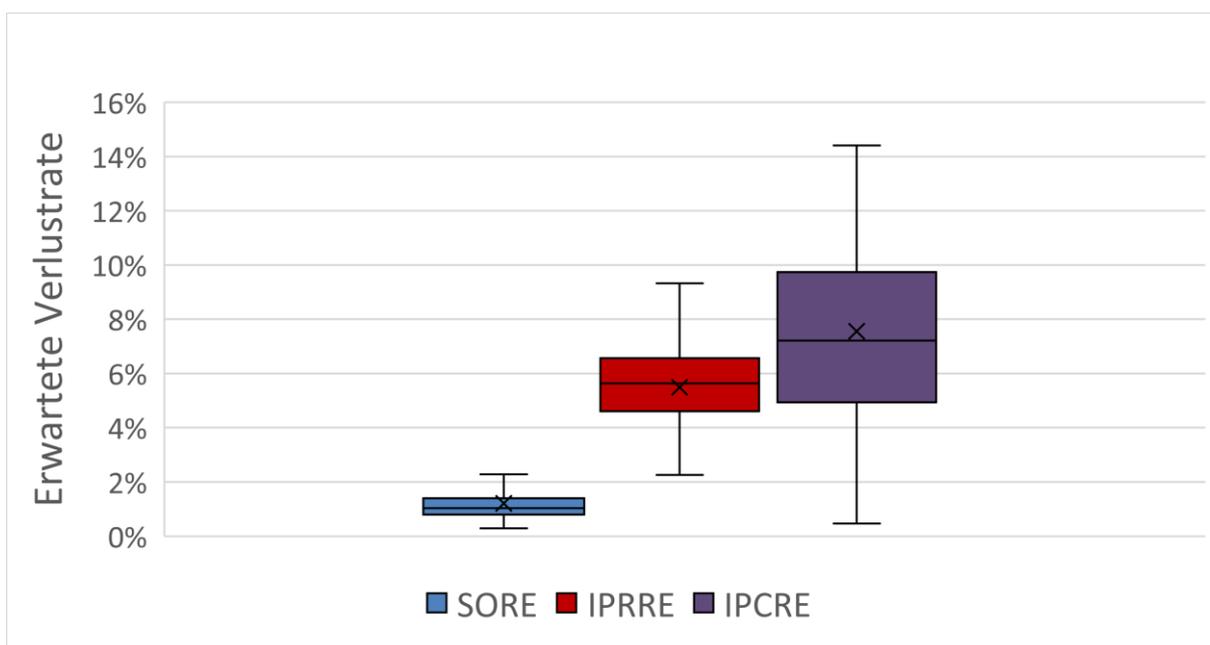
Graphik 4 (Quelle: Erhebung Neue Hypotheken) – ETP-Quoten beim Neugeschäft gemäss bankinternen sowie einheitlichen Kriterien (SORE)

<sup>11</sup> Bei den roten Spalten werden die vereinheitlichten Kriterien gemäss Kapitel 3 und 5 für Belehnung, Amortisation sowie für kalkulatorische Zinssatz, kalkulatorische Nebenkosten und ETP-Tragbarkeitsgrenze angewendet. Im Zusammenhang mit der Tragbarkeitsberechnung wird das bankintern anerkannte Einkommen (Einkommen I) berücksichtigt.



Graphik 5 (Quelle: Erhebung Neue Hypotheken) – ETP-Quoten beim Neugeschäft gemäss bankinternen sowie einheitlichen Kriterien (IPRRE)

Die folgende Graphik 6 zeigt die Verteilung der über den Szenariohorizont kumulierten erwarteten Verlustraten für die verschiedenen Immobiliensegmente SORE, IPRRE und IPCRE (Gewerberenditeliegenschaften) im Stressszenario einer schwerwiegenden Immobilienkrise. Die Immobilien bei den Segmenten IPRRE und IPCRE reagieren deutlicher auf Konjunkturschwankungen als Eigenheim, weshalb bei den entsprechenden Portfolien mit höheren Verlusten in Stressszenarien zu rechnen ist.



Graphik 6 (Quelle: FINMA Hypothekar-Stresstest) – Verteilung der kumulierten erwarteten Verlustraten pro Immobiliensegment<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Das Kreuz entspricht jeweils dem Mittelwert pro Segment, der Strich entspricht dem Median und die obere bzw. untere Grenze des Rechtecks entsprechen dem 75%- bzw. 25%-Quantil.