

Basel III Final: Hypothekarkredite

Positionspapier der SBVg



September 2022

Positionspapier der Schweizerischen
Bankiervereinigung (SBVg)

• Swiss Banking

Einleitung

Am 4. Juli 2022 haben Bundesrat und FINMA die Vernehmlassung zur Umsetzung von «Basel III Final» eröffnet. Mit dem Reformpaket sollen unter anderem die Eigenmittelanforderungen an die Banken risikosensitiver ausgestaltet werden. Davon ist auch die Hypothekarmarktregulierung betroffen: Die Schweizer Banken werden künftig viel detailliertere Vorgaben zur Risikosteuerung und Ermittlung der erforderlichen Eigenmittel erfüllen müssen.

Grundsätzlich trägt die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) die vorliegende Umsetzung von Basel III Final im Bereich Hypothekarmarkt mit. Gleichzeitig halten wir aber fest, dass Bundesrat und FINMA mit der Verlängerung des Niederstwertprinzips von zwei auf sieben Jahre sowie mit den absurd hohen Risikogewichtszuschlägen für vermietete Wohnliegenschaften massiv überschüssen, und zwar zulasten der Wettbewerbsfähigkeit der Banken, der Kundinnen und Kunden sowie der Finanzmarktstabilität. Dies gilt es zu korrigieren!

Niederstwertprinzip

- Die von Bundesrat und FINMA vorgesehene Dauer von sieben Jahren (heute sind es zwei!) für das Niederstwertprinzip ist viel zu lang und lässt sich inhaltlich nicht begründen. Es droht ein massiver Markteingriff.
- Die Möglichkeit der Kundinnen und Kunden, von gestiegenen Immobilienpreisen zu profitieren, würde damit stark eingeschränkt. Dies hätte erhebliche volkswirtschaftliche Kosten (z.B. Wegfall der Möglichkeit zu werterhaltenden Sanierungen oder Firmengründung / Investitionen mit Mitteln aus der Hypothek) zur Folge und würde ein munteres «Ablösekarussell» von den Banken hin zu ungleich regulierten Akteuren in Gang setzen, womit auch das Ziel der Behörden, «übermässige» Bewertungsgewinne einzuschränken, verfehlt würde.
- Für das Niederstwertprinzip ist deshalb an den zwei Jahren gemäss Status quo festzuhalten.

Risikogewichte für vermietete Wohnliegenschaften

- Die Zuschläge auf die Risikogewichte für vermietete Wohnliegenschaften sind um ein Vielfaches zu hoch. Sie lassen sich weder mit Risikoüberlegungen noch mit formellen Vorgaben aus Basel III Final rechtfertigen; haben mit Risikosensitivität überhaupt nichts mehr zu tun und führen schlicht zu einem weiteren versteckten Markteingriff.
- Die aus den Zuschlägen resultierenden Kapitalkosten werden entweder von den Kundinnen und Kunden zu tragen sein oder – aufgrund der sich verschlechternden Konditionen – zu einer Abwanderung derselben hin zu Akteuren führen, die für dieselben Risiken deutlich weniger oder überhaupt keine Eigenmittel halten müssen.
- Die Zuschläge für vermietete Wohnliegenschaften sind deshalb auf ein risikogerechteres Niveau zu senken. Insbesondere für Belehnungen zwischen 60% und 80% soll der Risikogewichtszuschlag 5% anstatt 15% betragen.

• Swiss Banking

Niederstwertprinzip

Das Niederstwertprinzip ist ein zentrales Element der Hypothekarmarktregulierung. Es bedeutet, dass Banken nur auf Basis des tieferen Werts von Kaufpreis oder Marktwert finanzieren dürfen. Damit müssen Kundinnen und Kunden die allfällige Differenz zwischen Kaufpreis und Marktwert – zusätzlich zum Mindestanteil an einzubringenden Eigenmitteln – selbst begleichen. Dies trägt zur Stabilität auf dem Immobilienmarkt bei.

Heute gilt das Niederstwertprinzip für zwei Jahre ab Handänderung. Bundesrat und FINMA wollen es nun auf sieben Jahre verlängern, was weit über die durchschnittliche Laufzeit einer Hypothek in der Schweiz hinausgeht! Das ist umso stossender, als Basel III Final keine konkreten quantitativen Vorgaben macht. Zusätzlich werden mit dem neuen Konzept des «ursprünglichen Belehnungswerts» die Eigenmittelanforderungen an die Banken restriktiver, da Bewertungsgewinne – auch nach Ablauf des Niederstwertprinzips – während jeweils sieben Jahren nicht berücksichtigt werden dürfen.

Eingriff in die Eigentumsrechte: Mit der vorgeschlagenen Regelung würde es Kundinnen und Kunden erheblich erschwert, von gestiegenen Immobilienpreisen zu profitieren. Während jeweils sieben Jahren könnte der Kreditbetrag nur aufgestockt werden, wenn wertvermehrende Änderungen an der Liegenschaft vorgenommen würden. Dies ist ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsrechte.

Volkswirtschaftliche Kosten: Heute können Kundinnen und Kunden auf Basis der erzielten Bewertungsgewinne ihre Hypothek erhöhen und die daraus generierten Mittel in werterhaltende Arbeiten am Gebäude oder in ihre Firma investieren. Gerade für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) z.B. aus dem Start-up-Bereich, stellt dies eine relevante Finanzierungsquelle dar. Mit dem Vorschlag von Bundesrat und FINMA würde diese Quelle weitgehend versiegen. Das Baugewerbe wäre dabei doppelt bestraft, da während sieben Jahren werterhaltende Renovationen einer Liegenschaft nicht mit einer Erhöhung der Hypothek finanziert werden könnten.

Ungleiche Spiess: Die Kundinnen und Kunden würden eine derart restriktive Regelung nicht hinnehmen. Der schweizerische Regulierungsrahmen bietet ihnen – zulasten der Banken – einen Ausweg: Nicht-FINMA-regulierte Hypothekaranbieter wären auch inskünftig nicht dem Niederstwertprinzip unterstellt. Solche Akteure würden damit den Kundinnen und Kunden jederzeit auf Basis des aktuellen Marktwerts ein neues Angebot unterbreiten können, was Banken einem beträchtlichen Ablösungsrisiko aussetzt. Dieses Risiko ist umso grösser, je länger das Niederstwertprinzip gilt. Nach Ablauf des Niederstwertprinzips würden zudem Ablösungen zwischen den Banken angeheizt, da der «ursprüngliche Belehnungswert» nur die jeweils finanzierende Bank bindet. Beide Effekte spielen Nicht-Banken in die Hände, da längerfristig stabile Kundenbeziehungen nur mit ungleich regulierten Akteuren mehr möglich wären. Zudem wird der Markt dadurch keineswegs stabiler.

Position der SBVg

Es ist an den zwei Jahren gemäss den geltenden Regeln für das Niederstwertprinzip festzuhalten. Aus Kohärenzgründen haben die zwei Jahre auch für das Parallelkonzept des sogenannten «ursprünglichen Belehnungswerts» zu gelten.

Risikogewichte für vermietete Wohnliegenschaften

Wir begrüßen den Vorschlag von Bundesrat und FINMA, auf eine starre Tragbarkeitsregulierung zu verzichten und stattdessen Zuschläge auf die Risikogewichte vorzusehen. Für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (jeweils 5%) sowie für vermietete Gewerbeliegenschaften (5% bis 10%) erachten wir die gewählten Zuschläge als gangbar. Nicht nachvollziehen können wir jedoch die prohibitiv hohen Zuschläge für vermietete Wohnliegenschaften von bis zu 15%. Damit drohen die Banken im Neugeschäft aus dem Markt gedrängt zu werden.

Fehlende Risikosensitivität: Die von den Behörden vorgeschlagene Kalibrierung ist völlig verzerrt und führt damit die von Basel III Final beabsichtigte Risikosensitivität ad absurdum. Der 15%-Zuschlag für Kredite mit einer gängigen Belehnung zwischen 60% und 80% entspricht einer Erhöhung des Basler Risikogewichts um einen Drittel. Dies würde dazu führen, dass ein notabene *unbesicherter* Blankokredit an ein KMU (75%, mit Retail-Rabatt) mit einem vielfach höheren Risiko – relativ betrachtet – nur 25% mehr kostet als eine *besicherte* Hypothek auf einer vermieteten Wohnliegenschaft (60%).

Risikogewichte: Kredite für vermietete Wohnliegenschaften

Belehnung	Basel «pur»	Schweiz	Zuschlag relativ
LTV < 50%	30%	30%	0%
50% < LTV < 60%	35%	35%	0%
60% < LTV < 80%	45%	60%	+33%
80% < LTV < 90%	60%	75%	+25%
90% < LTV < 100%	75%	85%	+ 13%
LTV > 100%	105%	110%	+5%

Grafik: Schweizerische Bankiervereinigung

Ungleiche Spiesse: Die überhöhten Zuschläge für vermietete Wohnliegenschaften würden primär Banken mit einem Standardansatz zur Berechnung der erforderlichen Eigenmittel treffen; über den sogenannten Output Floor wären indirekt auch Banken mit internen Berechnungsmodellen betroffen. Damit hätte die gesamte Branche gegenüber ungleich regulierten Anbietern erhebliche zusätzliche Kapitalkosten zu tragen, was sich negativ auf die Kreditkonditionen auswirken würde. Die Wettbewerbsfähigkeit der Banken würde erheblich eingeschränkt und der Markt auch hiermit nicht stabiler.

Realitätsferne Annahmen: Die Höhe der Risikogewichtszuschläge hängt direkt vom Anteil regulatorisch nicht-tragbarer Kredite (gemessen am Gesamtbestand) ab. Dieser wird im Erläuterungsbericht mit 15% (über alle Liegenschaftstypen hinweg) ausgewiesen. Allerdings bleibt im Erläuterungsbericht völlig unklar, welche Tragbarkeitsdefinition dieser Zahl zugrunde liegt. Aufgrund der uns bekannten Faktenlage

• Swiss Banking

erachten wir die 15% nicht-tragbarer Kredite schlicht als falsch. Entgegen der gängigen Bankenpraxis haben die Behörden die Tragbarkeit auf Einzelobjekt- und nicht auf Portfoliostufe gerechnet. Damit wurden Mietzinsüberschüsse aus anderen Liegenschaften ausser Acht gelassen. Ebenfalls wurde der Anteil nicht-tragbarer Kredite im Wesentlichen nur mit Daten zum Neugeschäft ermittelt. Eine solche Betrachtung negiert den Gesamtbestand und die Tatsache, dass Kundinnen und Kunden fortlaufend Amortisationen leisten, womit sich Tragbarkeitsrisiken über die Zeit laufend verkleinern. Schliesslich erachten wir die von den Behörden verwendete Formel (Finanzierungskosten > 1/3 der Mietzinseinnahmen) und Parameter (z.B. Zuschlag von 3 Prozentpunkten auf den Referenzzinssatz) als zu statisch und zu rigid. Diese Einschätzung wird auch von den allermeisten Regulatoren weltweit geteilt, weshalb sich die relevanten Vergleichsfinanzplätze (z.B. EU und UK) für das Segment der vermieteten Wohnliegenschaften auf rein qualitative Tragbarkeitsvorgaben beschränken. Lediglich Singapur kennt ähnlich strikte Anforderungen quantitativer Natur, jedoch herrschen im Stadtstaat mit seinem ausgeprägten sozialen Wohnungsbau fundamental andere Bedingungen als hierzulande.

Position der SBVg

Die Zuschläge für vermietete Wohnliegenschaften sind auf ein risikogerechtes Niveau zu senken. Insbesondere für Belehnungen zwischen 60% und 80% soll der Risikogewichtszuschlag 5% anstatt 15% betragen.

Autoren

Oliver Buschan, Leiter Retail Banking & Capital Markets, Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg), oliver.buschan@sba.ch, +41 58 330 62 25

Remo Kübler, Leiter Capital Markets & Immobilien, Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg), remo.kuebler@sba.ch, +41 58 330 62 26

Medienkontakte

Monika Dunant, Leiterin Public & Media Relations
media@sba.ch, +41 58 330 63 95

Deborah Jungo-Schwalm, Senior Communications Manager
media@sba.ch, +41 58 330 62 73

www.swissbanking.ch ■ twitter.com/SwissBankingSBA ■ linkedin.com/company/swissbanking