

# Inside SwissBanking



## Der Entstehungsprozess der Selbstregulierung im Hypothekarbereich

Referat SRED Winteranlass 2016,  
28.01.2016, Restaurant Bellvoirpark, Zürich

**Lukas Hetzel, MLaw**

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Retail Banking & Capital  
Markets, Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg), Basel

# Agenda



- 1. Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg)**
- 2. Unsere Mission**
- 3. Arten von Selbstregulierung**
- 4. Entwicklung von Selbstregulierung**
- 5. Aktuelle SR im Hypothekarbereich**
- 6. Lagebeurteilung SBVg**
- 7. Fragen?**

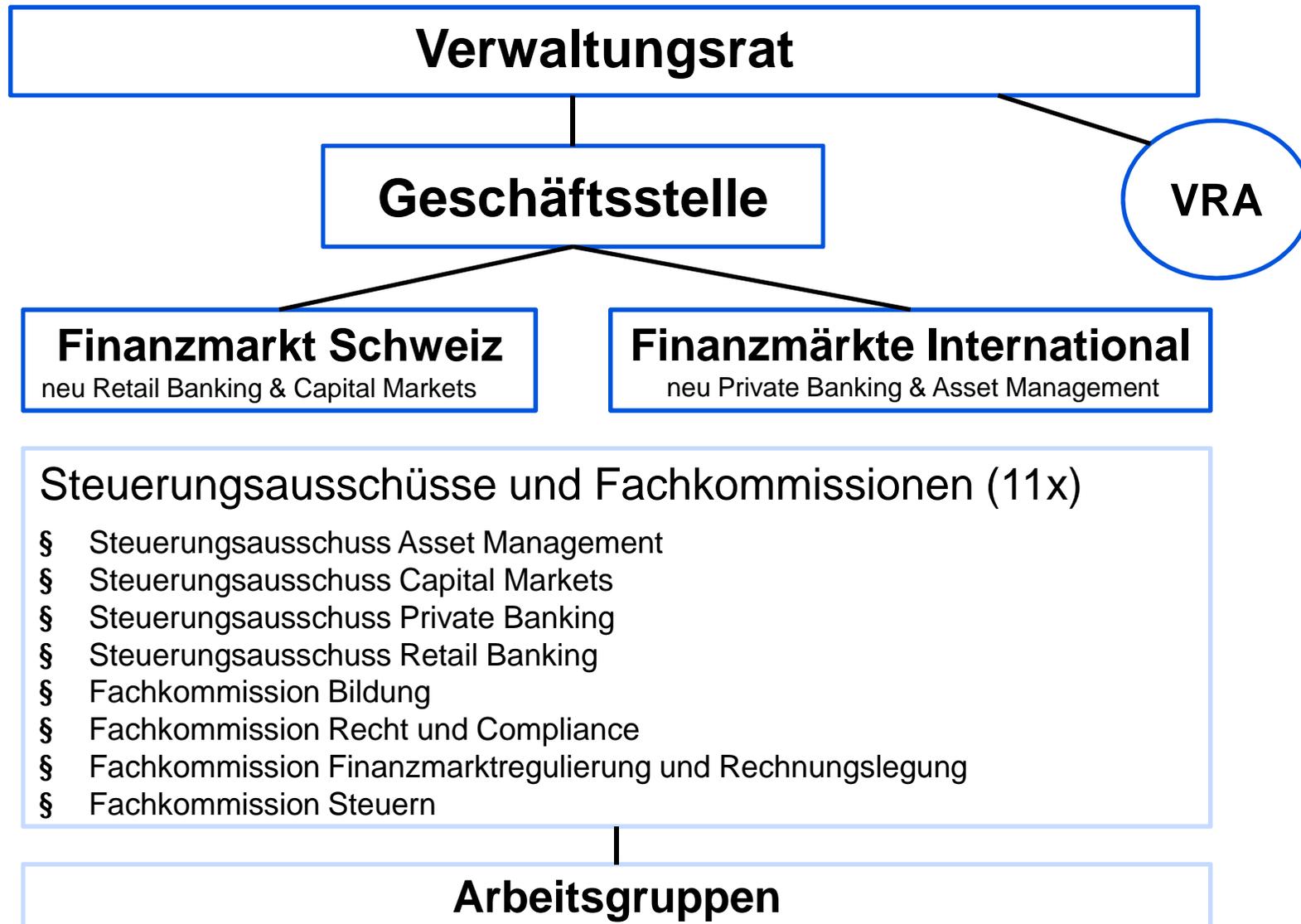
# 1. Die Schweizerische Bankiervereinigung



- Dachverband der Schweizer Banken, gegründet 1912
- Hauptsitz in Basel
- 310 Mitgliedsinstitute
- ca. 18'200 Einzelmitglieder
  - Präsidenten, Vizepräsidenten, Geschäftsleitungs- und Direktionsmitglieder
- Präsident des Verwaltungsrats: Patrick Odier
- Vorsitzender der Geschäftsleitung: Claude-Alain Margelisch
- 66 Mitarbeitende
- Steuerungsausschüsse, Kommissionen und Arbeitsgruppen mit ca. 830 Vertreter der Banken

# 1. Die Schweizerische Bankiervereinigung

SwissBanking

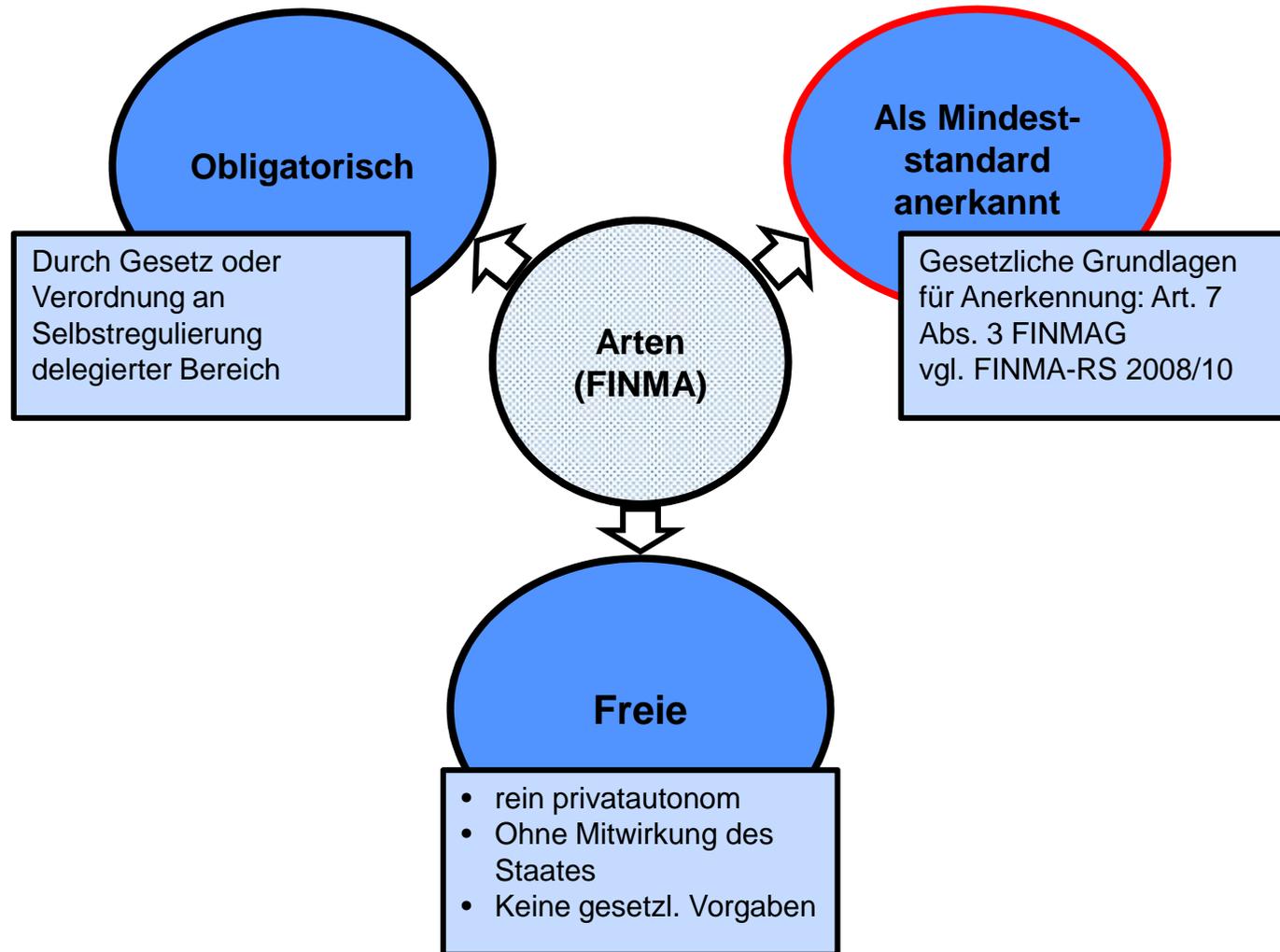


## 2. Unsere Mission



- Interessenvertretung gegenüber Behörden
- "Image"-Förderung weltweit
- Ausbildungsförderung "Bank-Lehre"
- Förderung des Informations- und Erfahrungsaustausches zw. Banken
- Beratung der Mitglieder
- Koordination der Gemeinschaftswerke der Schweizer Banken
- *Entwicklung von Selbstregulierung*

# 3. Arten von Selbstregulierung



# 4. Entwicklung der Selbstregulierung



## Anzahl und Beispiele

- 17 Selbstregulierungen
- 2015: Vereinbarung über die Standesregeln zur Sorgfaltspflicht der Banken (erste Fassung: 1977)
- 2014: Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen

## Selbstregulierung

- Durch Finma anerkannter Mindeststandard (verbindlich)
- Lange Tradition in Schweiz
- Vorteile:
  - Praxisnähe
  - Flexibilität
  - Hohe Differenzierung
- Form: Standesregeln
  - Richtlinien, Vereinbarungen
  - Durch Finma genehmigt
  - Für alle Banken verbindlich
  - Finma prüft Einhaltung und kann Sanktionen verhängen

# 4. Entwicklung von Selbstregulierung



17. Juni 2010, 10:29, NZZ Online

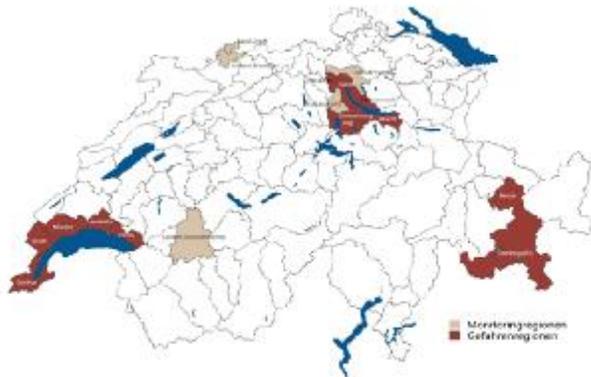
## Warnung vor drohender Immobilien-Blase in der Schweiz

Nationalbank sieht erste Anzeichen für Risiken auf dem Hypothekemarkt



Die tiefen Zinsen ermöglichen

Regionale Gefahrenkarte  
Gefahren- und Monitorungs-Regionen für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt



## UBS Swiss Real Estate Bubble Index



## Schweizer Immobilienmarkt zeigt vorübergehende Preisberuhigung

Freitag, 03.08.2012



- Verwandte Artikel
- 1. Mai 2012  
UBS warnt vor Blasenbildung am Immobilienmarkt
  - 1. Februar 2012  
UBS warnt vor steigenden Risiken im Schweizer Immobilienmarkt
  - 1. November 2011  
Immobilienmarkt legt weiter zu
  - 1. August 2011  
Der Schweizer Immobilienmarkt boomt weiter
  - 1. Mai 2011  
UBS-Immobilienblasenindex warnt vor Risikoregionen

TagesAnzeiger

WIRTSCHAFT

ZÜRICH SCHWEIZ AUSLAND WIRTSCHAFT BÖRSE SPORT KULTUR PANORAMA

Unternehmen Konjunktur Geld Karriere Vorbörse Weiterbildung Never Mind The Markets

## SNB warnt erneut vor einer Immobilienblase

Aktualisiert am 27.08.2012

Die Immobilienpreise steigen zwar nicht mehr so schnell wie auch schon. Die Schweizerische Nationalbank will aber keine Entwarnung geben. Es gebe nach wie vor Anzeichen von Überbewertungen.



# 4. Entwicklung von Selbstregulierung



Warum bedurfte es neuer bzw. revidierter Richtlinien?

- SNB warnte vor einer Immobilienblase (Bericht zur Finanzstabilität, Sommer 2010)
- FINMA führte Vor-Ort Kontrollen (Schwerpunktprüfungen) durch und stellt Lockerung bei der Vergabepraxis von Hypothekarkrediten fest

➔ Die Revision der Richtlinien im Jahr 2012 sollte vernünftige Mindeststandards im Hypothekargeschäft sicherstellen. Weitere regulatorische Handlungsoptionen waren bzw. sind nicht nötig.

# 4. Entwicklung von Selbstregulierung



Was war neu?

- Einführung einer Amortisationspflicht<sup>1</sup>
- Neue Eigenmittelanforderungen an Kunden<sup>1</sup>
- Richtlinien-Aufbau folgt dem Ablauf des Kreditgeschäfts<sup>2</sup>
  - Kreditprüfung, Kreditbewilligung, Kreditüberwachung und Reporting
- Themenbereiche wurden angepasst<sup>2</sup>
  - Bonität und Tragbarkeit, Bewertung des Grundpfandes, Belehnung, Amortisation, Kreditüberwachung und „exceptions to policy“ (ETP)
- Verschiedene Objektarten werden neu vertieft geregelt<sup>2</sup>
  - Selbstgenutztes Wohneigentum, Renditeobjekte, kommerziell selbstgenutzte Objekte, übrige Objekte

<sup>1</sup> Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen

<sup>2</sup> Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite

# 4. Entwicklung von Selbstregulierung



Wie entstehen von der FINMA als Mindeststandard anerkannte Selbstregulierungen (vgl. FINMA-RS 2008/10)?

1. Erarbeitung bzw. Revision der Richtlinien oder Empfehlungen in der zuständigen Kommission und Arbeitsgruppe der SBVg
2. Kontakt und Diskussionen mit den Fachspezialisten der FINMA → Einigung auf Fachebene wird angestrebt, z.T. auch Kompromisse notwendig
3. Verabschiedung durch VR/VRA SBVg
4. Anerkennung als Mindeststandard durch VR oder GL FINMA



Beispiel: Richtlinien betreffend  
Mindestanforderungen bei Hypothekar-  
finanzierungen  
(Revision Sommer 2014)

# 5. Aktuelle SR im Hypothekarbereich



Selbstregulierung, AZP<sup>1</sup> und ERV<sup>2</sup>

- Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite (in Kraft seit 1.1.2012, revidiert per 1.9.2014)
- Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen (vgl. auch Art. 72 Abs. 4 und 5 ERV, in Kraft seit 1.7.2012, revidiert per 1.9.2014)

2 Mindestanforderungen, welche der Kunde erfüllen muss:

- Mindestens 10% Eigenmittel, die nicht aus dem Guthaben der 2. Säule stammen
- Amortisation innerhalb von 15 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes
- Aktivierung AZP (30.9.2013) durch BR (aktuell 2% CET 1, max. 2.5%)
- Anpassung der ERV: Risikogewicht von 100%, wenn Belehnungswert > 80% Verkehrswert (Anhang 3 ERV, in Kraft seit 1.1.2013)

<sup>1</sup> Antizyklischer Eigenkapitalpuffer (AZP) auf Hypothekarkredite für Wohnliegenschaften in der Schweiz

<sup>2</sup> Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effekthändler (ERV)

# 6. Lagebeurteilung SBVg



- Aktuelle Phase der "perfekten Abkühlung"
- Geographisch und segmentmässig abgegrenzte "Hot Spots"
- Erwartung eines "soft landing"
- Instrumenten-Mix zeigt Bremswirkung, Isolation einzelner Effekte heikel
- Selbstregulierung wirkt und ist massgeblich für Abkühlung des Immobilienmarktes verantwortlich
- Wirkung des Antizyklischen Eigenkapitalpuffers (AZP) fraglich
- Verzicht auf weitere regulatorische Interventionen
- Rückführung AZP bei Marktberuhigung nötig



# 7. Fragen?



- **SwissBanking**

