

Anpassungen in der Eigenmittelverordnung

Worum geht es?

Das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) wird dem Bundesrat im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften – sofern die Banken nicht rasch Hand für eine mindestens ebenso wirksame, durch die FINMA genehmigte, Verstärkung der bisherigen Selbstregulierung bieten – beantragen, die Regelungen für die Risikogewichtung von Wohnrenditeliegenschaften in der Schweiz anzupassen. Sie will somit die Hypothekarinstitute zwingen, die „Basel III final“ Standards bereits vorgängig umzusetzen. Die Vernehmlassung wurde per 5. April 2019 eröffnet und dauert bis am 12. Juli 2019.

Was sind die Gründe für diese Anpassungen?

In der Schweiz dienen rund 30 Prozent der Hypotheken (CHF 300 Mrd.) dazu, Wohnrenditeliegenschaften zu finanzieren. Preiskorrekturen dieser Liegenschaften, aber auch steigende Zinsen könnten bei Banken zu erheblichen Verlusten führen. Die im 2012 und 2014 revidierte Selbstregulierung der Banken zeigte für dieses Segment nicht die gewünschte Wirkung (z.B. Amortisation auf 66% innert 15 Jahren, Erhöhung der Risikogewichtung von 75% auf 100% für Belehnungen > 80%, Einführung eines Antizyklischen Kapitalpuffers). Um die Widerstandsfähigkeit der Banken zu erhöhen, sollen diese deshalb Hypotheken auf inländischen Wohnrenditeliegenschaften, die einen hohen Belehnungsgrad aufweisen, mit zusätzlichen Eigenmitteln unterlegen.

Was ändert sich konkret?

Die Risikogewichtung und somit die Eigenmittelhinterlegung für Belehnungen, die 66% des Marktwerts der Liegenschaft übersteigen, werden mehr als doppelt so hoch (Faktor 2.15).

Direkt und indirekt grundpfandgesicherte Positionen	Bisherige Risikogewichtung	Angepasste Risikogewichtung
(1) Wohnrenditeliegenschaften in der Schweiz, Belehnung bis zu zwei Drittel des Verkehrswerts	35%	35%
(2) Wohnrenditeliegenschaften in der Schweiz, Belehnung über zwei Drittel bis und mit 80% des Verkehrswerts	75%	161%
(3) Wohnrenditeliegenschaften in der Schweiz, Belehnung über 80% des Verkehrswerts	100%	215%

Wer ist davon betroffen?

Diese Massnahme ist für die Kreditvergabe von Banken sowie auch für Versicherungsgesellschaften anwendbar. Es trifft auf die rund 180, am Hypothekarmarkt aktive, mehrheitlich kleinere und mittlere Institute, zu, die ihre Kreditrisiken nach dem Standardsatz bemessen (rund 44% Volumenanteil am relevanten Kreditmarkt). Fünf Gruppen bzw. selbständige Banken, die den IRB-Ansatz verwenden, haben bereits heute höhere Risikogewichte als bei selbstgenutztem Wohneigentum angewandt, somit ist bereits heute zumindest teilweise die als Ziel gesetzte Widerstandsfähigkeit erreicht (betrifft rund 50% des relevanten Kreditmarkts). Diese Marktteilnehmer trifft es indirekt via Anpassung des Standardsatz-Floors, sofern dieser bindend wird. Somit hat es für alle Kreditnehmer, die eine Finanzierung mit einer Belehnung grösser als 66% des Marktwerts der Liegenschaft wünschen, einen Einfluss. Nicht-traditionelle Finanzierungsinstitute oder Anlagevehikel wie Pensionskassen, Anlagefonds und andere sind von dieser Anpassung nicht betroffen. Diese Regelung gilt für Neugeschäfte und Erhöhungen (ab 1. Januar 2020) sowie für bereits bestehende Ausleihungen (ab 1. Januar 2021).

Was bedeutet diese voraussichtliche Anpassung für die Kreditvergabe von Banken und Versicherungen?

Bei gleichbleibender Kreditvergabe- und Preispolitik sowie gleichbleibenden Abwicklungskosten erwirtschaften Banken und Versicherungen rund 26% (bei einer

75%igen Finanzierung), 36% (bei einer 80%igen Finanzierung) bzw. 46% (bei einer 85%igen Finanzierung) weniger Ertrag als vor der Anpassung. Bei einer Belehnung bis zu 66% des Marktwerts der Liegenschaft hat die geplante Anpassung keine Auswirkungen. Um die heutigen Margen und Erträge auf neuen Finanzierungen und Verlängerungen im gleichen Masse zu erhalten, müsste entweder die Preisbildung entsprechend angepasst und/oder die Kreditvergabe restriktiver werden.

Welche konkreten Änderungen in der Kreditvergabe von Neuanfragen bzw. von Erhöhungen erwarten wir?

Wir gehen von folgenden Hauptszenarien aus:

1. Restriktivere Kreditvergabe: einen LTV grösser 66% zu erzielen wird wesentlich schwieriger, dies ist bereits jetzt in der Praxis täglich spürbar
2. Es kommt neu ein höherer Mischsatz zur Anwendung, der die höheren Eigenmittelhinterlegungskosten berücksichtigt, dies ist bis anhin jedoch noch nicht spürbar
3. Unterschiedliche Preisbildung bei den Tranchen: der in der Vergangenheit übliche Aufpreis für die Tranche über 66% des Marktwerts wird wieder eingeführt, Aufschläge von gegen 2% müssten angewendet werden, ist jedoch aus unserer Sicht nicht zu erwarten

Welche konkreten Änderungen in der Kreditvergabe von bereits gewährten, bestehenden Hypothekarkrediten erwarten wir?

Wir gehen von folgenden Hauptszenarien aus:

1. Schnellere und höhere Amortisation auf eine Belehnung < 66%
2. Es kommt neu ein höherer Mischsatz zur Anwendung, der die höheren Eigenmittelhinterlegungskosten berücksichtigt
3. Sofern freie kurante Vermögenswerte vorhanden sind, Umwandlung der Hypothekarbelehnung > 66% in einen Lombardkredit

Dies ist jedoch nur bei Geldmarkthypotheken ohne Rahmenvertrag sowie bei variablen Hypotheken möglich. Bei den anderen Produkten ist eine Anpassung erst nach Ablauf des Rahmenvertrags oder der fixen Laufzeit möglich¹. Da in erster Linie professionelle Immobilieninvestoren eine höhere Belehnung beanspruchen erwarten wir v.a. das Szenario mit höheren Preisen (nach Tranche oder als Mischsatz).

Was bedeutet dies für die Kreditnehmer?

Dies kann für zukünftige Finanzierungsanfragen zur Folge haben, dass die Kreditvergabe entweder bei 66% des Marktwerts limitiert wird (somit ein grösserer Anteil an Eigenmittel eingebracht werden muss), oder, dass – mind. für den Hypothekaranteil über 66% – ein höherer Preis bezahlt werden muss. Der Aufpreis kann auch bei bereits bestehenden Hypothekarfinanzierungen zur Anwendung kommen.

Wer profitiert von dieser möglichen Anpassung?

Insbesondere nicht-traditionelle Kreditgeber wie bspw. Pensionskassen, Anlagefonds und andere Anlagevehikel sowie Private Investoren (Direkt, Club Deals, Strukturierte Produkte), die nicht von dieser Anpassung betroffen sind.

¹ Hinweis: Viele Institute sehen bereits heute in ihren Kreditklauseln vor, dass eine Erhöhung aufgrund Anpassungen in der Eigenmittelanforderungen gemacht werden kann.

Beispielberechnung für eine Finanzierungsanfrage vor und nach der Anpassung

Kreditgeberdetails

Art Kreditgeber:	Bank, Kategorie 4 (9% Eigenmittelhinterlegung der RWA)
Antizyklischer KP:	2%
EK Zielrendite:	15%
Abwicklungskosten:	werden in diesem Beispiel nicht berücksichtigt
Refinanz. Kosten:	werden in diesem Beispiel nicht berücksichtigt

Finanzierungsdetails

Liegenschaftsart:	Renditeliegenschaft in der Schweiz
Marktwert:	CHF 10'000'000.00
Hypothekarbetrag:	CHF 8'500'000.00
Belehnung:	85.00%

Berechnung vor der Anpassung

	Hypothekarbetrag	RWA in %	RWA in CHF	Benötigtes EK	EK Zieelertrag in CHF	Zielmarge netto
Anteil ≤ 66%	6'600'000.00	35%	2'310'000.00	254'100.00	38'115.00	0.58%
Anteil > 66-80%	1'400'000.00	75%	1'050'000.00	115'500.00	17'325.00	1.24%
Anteil > 80%	500'000.00	100%	500'000.00	55'000.00	8'250.00	1.65%
			Total Zieelertrag CHF		63'690.00	
			Total Zielmarge netto bps		0.75%	

Berechnung nach der Anpassung

	Hypothekarbetrag	RWA in %	RWA in CHF	Benötigtes EK	EK Zieelertrag in CHF	Zielmarge netto
Anteil ≤ 66%	6'600'000.00	35%	2'310'000.00	254'100.00	38'115.00	0.58%
Anteil > 66-80%	1'400'000.00	161%	2'254'000.00	247'940.00	37'191.00	2.66%
Anteil > 80%	500'000.00	215%	1'075'000.00	118'250.00	17'737.50	3.55%
			Total Zieelertrag CHF		93'043.50	
			Total Zielmarge netto bps		1.09%	

Ein abgestuftes Preismodell für das obige Beispiel könnte wie folgt aussehen:

	Vor Anpassung	Nach Anpassung	Differenz in %
Zinsmarge für Anteil ≤ 66%	0.58%	0.58%	unverändert
Zinsmarge für Anteil > 66%-80%	1.24%	2.66%	+142 bps
Zinsmarge für Anteil > 80%	1.65%	3.55%	+190 bps
Mischsatz	0.75%	1.09%	+34 bps

Fazit

Damit in diesem Beispiel nach der Anpassung der gleiche Ertrag erzielt werden kann, müsste die Zinsmarge rund 46% höher ausfallen als vorher, in absoluten Zahlen wäre der Anstieg bei 34 Basispunkten, ein relativ deutlicher Anstieg. Inwiefern sich mit dieser Anpassung die erwünschte Widerstandsfähigkeit der betroffenen Hypothekarinstitutione erhöht, wird die Praxis zeigen (müssen).

Zürich, Mai 2019