

Mustervorlage für Direktanlagen in Hypotheken

1. März 2024

Inhalt

1	Rechtliche und regulatorische Grundlagen	3
2	Geltungsbereich	3
3	Allgemeine Grundsätze	3
4	Risiken bei der Vergabe von Hypotheken	3
5	Bonität und Tragbarkeit	4
5.1	Allgemeines	4
5.2	Selbstgenutztes Wohneigentum	4
5.3	Renditeobjekte	4
6	Bewertung des Grundpfandes	5
6.1	Allgemeines	5
6.2	Selbstgenutztes Wohneigentum	5
6.3	Renditeobjekte	5
6.4	Bauland	6
7	Belehnung	6
7.1	Belehnungswert	6
7.2	Belehnungssätze	6
7.3	Zusatzsicherheiten	6
8	Amortisation	6
9	Kreditüberwachung	6
10	Exceptions to Policy (ETP)	7
11	Reporting	7
12	Dokumentation	7
13	Outsourcing	7
14	Inkrafttreten und Zielsetzung	7

1 Rechtliche und regulatorische Grundlagen

Gemäss Art. 79 AVO können Direktanlagen in Hypotheken nur noch im Rahmen einer von der FINMA genehmigten unternehmensspezifischen Liste dem gebundenen Vermögen zugewiesen werden, da für Direktanlagen in Hypotheken spezielle Prozesse zur Bonitätsbeurteilung und Kreditüberwachung sowie Dokumentation vorhanden sein müssen.

Die indirekte Anlage in Hypotheken kann als zulässiger Vermögenswert über Anteile an kollektiven Kapitalanlagen nach Art. 79 Abs. 2. Bst. f AVO erfolgen.

Gemäss Art. 83 Abs. 3. Bst. d AVO ist der Anrechnungswert aller direkten und indirekten Anlagen in Immobilien und in Hypotheken auf jeweils 25 % des Sollbetrages begrenzt. Für Immobilien und Hypotheken insgesamt gilt eine Begrenzung von 35 % des Sollbetrages.

2 Geltungsbereich

Die vorliegende Mustervorlage des Schweizerischen Versicherungsverbandes (SVV) regelt die Grundsätze für das Hypothekengeschäft und gilt für Neugeschäfte und Krediterhöhungen im Sinne eines unverbindlichen Leitfadens für direkte Anlagen in Hypotheken, welche dem gebundenen Vermögen zugewiesen werden.

3 Allgemeine Grundsätze

Das Versicherungsunternehmen ist nur in denjenigen Kundensegmenten, Objektkategorien, Regionen und Produkten aktiv, in denen es über die notwendigen Kenntnisse, Fähigkeiten und Ressourcen verfügt und mit denen die vom Unternehmen definierten Renditeziele erreichbar sind.

Zum Zwecke der Steuerung der Portefeuille-Struktur(en) und zur Verhinderung von Klumpenrisiken soll das Versicherungsunternehmen auf Diversifikation achten. Die individuell kalkulierten Transaktionskosten (u. a. für Verlustrisiko, Administration und Vertrieb) sind vom jeweiligen Kreditnehmer durch entsprechende Zinssätze und/oder marktkonforme Gebühren zu entschädigen. Die Preisgestaltung ist periodisch hinsichtlich Methodik und Marktkonformität zu überprüfen, gegebenenfalls zu aktualisieren.

Vertragsdokumente sind klar, verständlich und zeitgemäss zu formulieren.

4 Risiken bei der Vergabe von Hypotheken

Das Ausfallrisiko bei Hypotheken beinhaltet im Wesentlichen:

- Kreditrisiko: Das Kreditrisiko beschreibt das Risiko, dass ein Kreditnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Schuldverhältnis nicht nachkommen kann oder will.
- Sicherheitsausfallrisiko: Das Sicherheitsausfallrisiko beschreibt das Risiko, dass im Verwertungsfall die gestellten Sicherheiten des Schuldners nicht ausreichen, um den offenen Forderungsbetrag zu decken.
- Operationelles Risiko: Das operationelle Risiko beschreibt das Risiko eines Schadens/Verlustes aufgrund von menschlichem Versagen, externen Ereignissen oder Versagen von internen Prozessen und Systemen.

Das Versicherungsunternehmen verfügt über einen Risikomanagementprozess, welcher die Ermittlung und Überwachung der Kreditrisiken, der Sicherheitenausfallrisiken und der operationellen Risiken gewährleistet.

5 Bonität und Tragbarkeit

5.1 Allgemeines

Vor der Kreditgewährung ist das Versicherungsunternehmen verpflichtet, eine Kreditprüfung durchzuführen. Diese umfasst die systematische Prüfung der Bonität (Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit) des Schuldners sowie die Beurteilung der Sicherheiten. Die Bonitätsprüfung ist vom Versicherungsunternehmen in internen Regelungen nachvollziehbar und abschliessend zu definieren und zu dokumentieren.

5.2 Selbstgenutztes Wohneigentum

Bei selbstgenutztem Wohneigentum ist sicherzustellen, dass der Kreditnehmer die Hypothekendarfinanzierung langfristig bedienen kann. Dabei ist ein Mindestanteil von 10 % an Eigenmitteln am Belehnungswert, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen, Voraussetzung. Erbvorbezüge, Schenkungen und Darlehen mit Abtretung oder Rangrücktritt können als Eigenmittel angerechnet werden, wie auch die Belehnung von Kontoguthaben, Wertschriften, Guthaben der Säule 3a sowie des Rückkaufswerts von Versicherungspolice. Die Bonitätsprüfung wird im Rahmen einer Tragbarkeitsprüfung sichergestellt. Die Basis für die Tragbarkeitsprüfung bilden die nachhaltigen Einnahmen und Ausgaben des Kreditnehmers. Des Weiteren wird für die Kalkulation der langfristigen Tragbarkeitsrechnung ein langfristiger kalkulatorischer Hypothekenzinssatz verwendet, welcher vom Versicherungsinstitut intern festgehalten wird.

Das Versicherungsunternehmen hält in seinen internen Regelungen das maximale Verhältnis zwischen nachhaltigen Einnahmen und Ausgaben sowie den kalkulatorischen Hypothekarkosten in Prozenten fest (maximale Tragbarkeitslimite).

Das Versicherungsunternehmen stellt sicher, dass die Bonitätsprüfung bei jeder Kreditvergabe systematisch durchgeführt wird.

5.3 Renditeobjekte

Bei Renditeobjekten bilden die vom Renditeobjekt generierten nachhaltigen Einnahmen und Ausgaben die Basis für die Tragbarkeits- und Bonitätsprüfung. Die bei der Tragbarkeitsberechnung bzw. Deckungsgradberechnung des Renditeobjekts zu verwendenden Ertrags- und Kostenkomponenten sowie der anzuwendende langfristige kalkulatorische Hypothekenzinssatz sind in den internen Richtlinien des Versicherungsunternehmens festzuhalten. Bei Renditeobjekten beträgt der Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert 25 %. Erbvorbezüge, Schenkungen und Darlehen mit Abtretung oder Rangrücktritt können als Eigenmittel angerechnet werden, wie auch die Belehnung von Kontoguthaben, Wertschriften, Guthaben der Säule 3a (für teilweise Selbstnutzung) sowie des Rückkaufswerts von Versicherungspolice.

6 Bewertung des Grundpfandes

6.1 Allgemeines

Das Versicherungsunternehmen stellt sicher, dass für die Bewertung der Grundpfandsicherheit einheitliche Bewertungsmodelle verwendet werden. Erfolgt die Bewertung mit Bewertungsmodellen (hedonische oder gleichwertige Ansätze), sind marktübliche Bewertungsmodelle zu verwenden. Für eigene Modelle definiert die Versicherungsgesellschaft ein Validierungsverfahren.

Verwendete Bewertungsmodelle sind in versicherungsinternen Regelungen festzulegen, dies gilt auch für die Handhabung unterschiedlicher Resultate beim Einsatz von verschiedenen Modellen. Wertkorrekturen (nach oben und nach unten) sind zu regeln.

Die Grundpfandsicherheit ist grundsätzlich vorsichtig zu bewerten. Verbindlichkeiten dürfen deshalb erst nach definitiver Bewertung der Sicherheiten und darauf basierender formeller Kreditbewilligung eingegangen werden.

Die Bewertung soll dabei die aktuelle Nutzung der Liegenschaft sowie die zukünftige Nutzung berücksichtigen. Die Bewertung der Grundpfandsicherheit folgt dem Niederstwertprinzip, dies bedeutet, dass der niedrigere Wert aus ermitteltem Marktwert und dem tatsächlichen Kaufpreis als Belehnungswert herangezogen wird. Im Falle von Handänderungen zu Vorzugspreisen zwischen wirtschaftlich und/oder rechtlich verbundenen natürlichen oder juristischen Personen sind Abweichungen vom Niederstwertprinzip möglich und im Dossier nachvollziehbar zu dokumentieren. Beispiele dafür sind Immobilienverkäufe innerhalb von Familien oder von Gruppengesellschaften.

Für die Zwecke der Wertermittlung des Grundpfandobjektes sind grundsätzlich folgende Ermittlungsverfahren zulässig:

- Discounted-Cash-Flow(DCF)-Methode
- Ertragswertmethode
- Hedonische Methode
- Praktikermethode

Es ist ein risikobasiertes Kompetenzsystem anzuwenden. Interne und externe Schätzer werden unter Berücksichtigung ihrer Ausbildung, Berufserfahrung, Fachkenntnisse sowie ihrer regionalen Marktkenntnisse nominiert.

6.2 Selbstgenutztes Wohneigentum

Selbstgenutztes Wohneigentum beinhaltet Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und vorwiegend selbstgenutzte weitere Liegenschaften.

Die Bewertung erfolgt vorwiegend mit Hilfe von hedonischen Wertermittlungsverfahren. Das Versicherungsunternehmen stellt sicher, dass das zugrundeliegende Bewertungsmodell einheitlich verwendet wird.

6.3 Renditeobjekte

Renditeobjekte sind zu Renditezwecken gehaltene und an Dritte vermietete Immobilien (keine selbstgenutzten Objekte), ungeachtet der Rechtsform des Schuldners sowie der Höhe des Belehnungswerts. Dabei handelt es

sich in der Regel um Wohnliegenschaften wie Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Geschäftliegenschaften oder gemischtwirtschaftlich genutzte Objekte wie Wohnliegenschaften mit Gewerbeanteil.

Die Bewertung erfolgt im Vergleich zum selbstgenutzten Wohneigentum vorwiegend mit Hilfe des Ertragswerts. Für die Ermittlung des Ertragswerts kann die Discounted-Cash-Flow-Methode oder die Ertragswertmethode angewendet werden. Die Basis für den Ertragswert bilden die vom Objekt generierten nachhaltigen Ertrags- und Kostenkomponenten.

6.4 Bauland

Die Bewertung von Bauland ist grundsätzlich zu aktuellen Marktwerten vorzunehmen. Zusätzlich ist bei der Bewertung die künftige Nutzung des Baulands zu berücksichtigen.

7 Belehnung

7.1 Belehnungswert

Der Belehnungswert entspricht höchstens dem Marktwert. Das Versicherungsunternehmen legt die Methoden für die Bestimmung des Marktwerts und des Belehnungswerts für die verschiedenen Objektarten fest.

7.2 Belehnungssätze

Die Belehnungssätze richten sich nach dem Risiko der dem Grundpfandrecht zugrundeliegenden Objekte. Unterschiedliche Objektarten weisen unterschiedliche Risiken auf. Das Versicherungsunternehmen hat somit für jede Objektart einen spezifischen Belehnungssatz zu definieren, welcher das objektspezifische Risiko abdeckt.

7.3 Zusatzsicherheiten

Das Versicherungsunternehmen definiert und dokumentiert, inwiefern Zusatzsicherheiten dem Belehnungswert angerechnet werden können.

8 Amortisation

Die Vereinbarung von Amortisationszahlungen sind so festzulegen, dass diese den Risiken der Grundpfandbestellung entgegenwirken. Im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum ist die Hypothekarschuld innerhalb von 15 Jahren linear auf zwei Drittel des Belehnungswerts des Objektes zu amortisieren. Im Falle von Renditeobjekten ist die Hypothekarschuld innerhalb von 10 Jahren linear auf zwei Drittel des Belehnungswerts des Objektes zu amortisieren. Amortisationen können dabei direkt oder indirekt erfolgen.

9 Kreditüberwachung

Die Basis für der Kreditüberwachung ist ein aktives Risikomanagement (gem. Ziff. 4). Im Rahmen des Risikomanagements wird sichergestellt, dass die Grundpfand- und Zusatzsicherheiten periodisch (mindestens alle 10 Jahre) überprüft werden und die daraus resultierenden Belehnungswerte neu beurteilt und aktualisiert werden, sofern deren Belehnung über 30 % liegt oder der Hypothekarbetrag CHF 200'000.- übersteigt. Des Weiteren ist die Kreditfähigkeit des Schuldners regelmässig zu überwachen und zu prüfen. Dies umfasst die

Überprüfung der Kreditfähigkeit bei überfälligen Zahlungen (Zins- und Amortisationszahlungen) sowie bei gefährdeten Krediten (Recovery). Das Versicherungsunternehmen legt weiter fest, mit welcher Periodizität die Tragbarkeit jeweils neu zu beurteilen ist.

10 Exceptions to Policy (ETP)

ETP sind Ausnahmen und entsprechen Krediten, welche vom Versicherungsunternehmen ausserhalb seiner internen Regelungen vergeben werden. Ein Abweichen von diesen und das Eingehen eines ETP-Geschäftes ist in begründeten Fällen möglich, muss jedoch entsprechend dokumentiert werden. Zudem muss der Entscheid nachvollziehbar und überprüfbar sein. Das Versicherungsunternehmen regelt zudem die Kompetenzen für die Bewilligung von ETP-Geschäften.

11 Reporting

Im Rahmen des Reportings wird sichergestellt, dass das Versicherungsunternehmen über ein aussagekräftiges Bild der Risiken im Hypothekarportfolio verfügt.

12 Dokumentation

Die Kreditdossiers sind elektronisch oder physisch abzulegen. Diese müssen dabei vollständig, aktuell, nachvollziehbar und überprüfbar dokumentiert sein. Das Kreditdossier umfasst den vollständigen Kreditprozess (Kreditprüfung, Kreditbewilligung (Vergabe sowie Erneuerung), Kreditüberwachung, Kreditsaldierung). Die Bonitätsprüfung des Kreditnehmers sowie die Belehnungsprüfung der Objekte sind festzuhalten und sind nachvollziehbar zu dokumentieren und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben aufzubewahren.

13 Outsourcing

Sämtliche oder auch Teile von Prozessen für die Vergabe, Überwachung oder Bewirtschaftung von Direktanlagen in Hypotheken können an Dritte ausgelagert werden. In diesem Zusammenhang ist das FINMA-Rundschreiben 2018/3 «Auslagerungen Banken, Versicherungsunternehmen und ausgewählten Finanzinstituten nach FINIG» zum Thema Outsourcing zu berücksichtigen.

14 Inkrafttreten und Zielsetzung

Die Mustervorlage soll Mitgliedern des SVV als mögliche Vorlage respektive Orientierungshilfe für die Verwaltung und Vergabe von Hypotheken dienen. Sie stellt in keiner Form eine Selbstregulierung oder einen Mindeststandard dar.

Die vorliegende Mustervorlage wurde am 1. März 2024 vom Ausschuss Finanz und Regulierung verabschiedet und wird anschliessend vom SVV zur Verfügung gestellt.

ASA | SVV

Schweizerischer Versicherungsverband SVV

Conrad-Ferdinand-Meyer-Strasse 14

CH-8002 Zürich

Tel.+41 44 208 28 28

info@svv.ch

svv.ch