

# BASEL III

## Implikationen auf das Hypothekengeschäft

### Angepasste Vorschriften im Hypothekengeschäft

Im November 2023 hat der Bundesrat Änderungen der Eigenmittelverordnung (ERV) für Banken beschlossen, die ab dem 1. Januar 2025 in Kraft treten. Gleichzeitig werden die überarbeiteten Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) wirksam, die neue Mindestanforderungen für grundpfandgesicherte Kredite festlegen. Diese Anpassungen integrieren die finalen Basel-III-Standards in das Schweizer Recht, die als Reaktion auf die Finanzkrise von 2008-2009 entwickelt wurden.

Die Basel-III-Standards zielen darauf ab, die internationale Vergleichbarkeit der Berechnungen risikogewichteter Aktiva (RWA) zu verbessern und die Verwendung interner Modelle zu begrenzen. Zudem erhöhen sie die Risikosensitivität der Standardansätze: Risikoreichere Geschäftsbereiche erfordern mehr Eigenmittel, während weniger riskante Bereiche mit geringeren Eigenmitteln auskommen.

Im Hypothekengeschäft führt die neue ERV zur Einführung neuer Positionsklassen und beleihungsabhängiger Risikogewichte. Für selbstgenutzte Wohn- und Gewerbeliegenschaften sinken die Eigenmittelanforderungen, während sie für höher belehnte Wohnrenditeliegenschaften steigen. Aufgrund der höheren Eigenmittelanforderungen werden die 2019 von der SBVg eingeführten strengeren Vorgaben für Renditeimmobilien aufgehoben.

Insgesamt führen die neuen Regulierungen im Bankensektor und im Hypothekengeschäft zu keinen wesentlichen Änderungen der Eigenmittelanforderungen. Daher erwarten wir weder zusätzliche Eigenkapitalerhöhungen noch steigende Finanzierungskosten für Kunden. Allerdings könnten einzelne Banken ihre Kreditvergabe anpassen, indem sie weniger rentable Kredite zugunsten profitablerer reduzieren, was sich unterschiedlich auf die Finanzierungsmöglichkeiten verschiedener Kundengruppen auswirken könnte.

### SA-Ansatz vs. IRB-Ansatz und sektorieller Floor

Banken können zur Berechnung risikogewichteter Positionen entweder den internen IRB-Ansatz oder den standardisierten Ansatz (SA) verwenden. Der IRB-Ansatz ist komplexer, wird oft von grösseren Banken genutzt und erfordert eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Der SA hingegen ist einfacher, verwendet vorgegebene Risikogewichte und eignet sich besonders für kleinere Banken. Um zu niedrigen Eigenkapitalanforderungen durch interne Modelle entgegenzuwirken, schreibt Basel III über das Total der RWA einen sogenannten Output-Floor von mindestens 72.5% der SA-Anforderungen vor.

In der Schweiz sind die Risikogewichte für grundpfandgesicherte Kredite im IRB-Ansatz deutlich niedriger als im SA. Daher wurde zusätzlich ein sektorieller Floor von 72.5% eingeführt, um diese Unterschiede auszugleichen. Dieser nationale Floor geht über die Basel-III-Mindestanforderungen

hinaus und berücksichtigt nationale Wettbewerbs- und Stabilitätsaspekte. Änderungen der Risikogewichte im SA betreffen somit direkt SA-Banken und indirekt IRB-Banken über den sektoriellen Floor.

### Neue Risikogewichte für Hypothekarkredite

Der Standardansatz im aktuellen ERV unterscheidet lediglich zwischen Wohn- und übrigen Liegenschaften und verwendet einen Tranchenansatz mit drei Risikogewichten. Baufinanzierungen werden dabei genauso behandelt wie fertiggestellte Objekte, und die Nutzung der Immobilie spielt keine Rolle. Wenn die SBVg-Mindestanforderungen an Tragbarkeit und Belehnung nicht erfüllt sind, wird unabhängig vom Objekttyp ein erhöhtes Risikogewicht von 100% (nicht-präferentielle Risikogewichte) angewendet.

Im neuen ERV-Standardansatz müssen Banken künftig differenzieren, ob ein Kredit für selbstgenutzte Wohnliegenschaften, Wohnrenditeliegenschaften, selbstgenutzte Gewerbeliegenschaften oder Gewerberenditeliegenschaften vergeben wird. Gemeinnützige Bauträger werden ebenfalls adressiert. Auch Baukredite werden unterschiedlich behandelt. Wenn die überarbeiteten SBVg-Richtlinien sowie weitere Kriterien wie eine positive Tragbarkeitsbeurteilung nach den internen Richtlinien der Bank erfüllt sind, kommen risiko-sensible (präferentielle) Risikogewichte zur Anwendung. Andernfalls gelten erhöhte Risikogewichte, die je nach Art und Nutzung der Liegenschaft variieren. Nachfolgend werden die Veränderung nur für Wohnliegenschaften thematisiert. Eine detailliertere Analyse, die auch andere Liegenschaftstypen umfasst, können Sie unter diesem [Link](#) beziehen.

**Selbstbewohnte Liegenschaften:** Bei selbstbewohnten Wohnliegenschaften werden durch die neue Verordnung tendenziell niedrigere Risikogewichte angewendet (Abbildung 1). Für Baukredite und Kredite für Bauland bei selbstgenutzten Wohnliegenschaften gelten weiterhin dieselben Risikogewichte wie bei fertiggestellten Objekten. Die nicht-präferentiellen Risikogewichte für bestehende Liegenschaften und Baukredite werden auf 75% festgelegt (bisher 100%).

**Gemeinnützige Wohnliegenschaften:** In der neuen ERV werden Wohnliegenschaften im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie solche mit einem staatlich kontrollierten Kostenmietmodell als selbstgenutzte Wohnliegenschaften eingestuft. Derzeit werden diese nicht gesondert behandelt und fallen in die allgemeine Kategorie der Wohnliegenschaften. Mit der neuen Einstufung gelten für sie die gleichen Risikogewichte wie für selbstbewohnte Liegenschaften (analog Abbildung 1).

**Wohnrenditeliegenschaften:** Bei Wohnrenditeliegenschaften werden asymmetrisch angesetzte Risikogewichte angewendet (Abbildung 2). Bei Finanzierungen mit einer Belehnung unter 60% gilt eine Risikogewichtung von 30% (bisher 35%), was nur eine geringfügige Anpassung an das geringere Risiko impliziert. Bei Belehnungen über 60% steigt die Risikogewichtung jedoch deutlich an. Die nicht-präferentiellen Risikogewichte lie-

Abbildung 1: Risikogewichte für selbstbewohnte Liegenschaften (Bestandsliegenschaften und Bauprojekte)

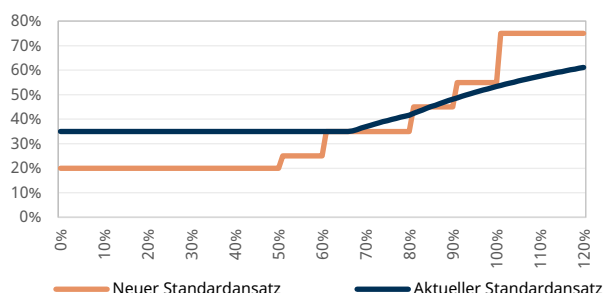
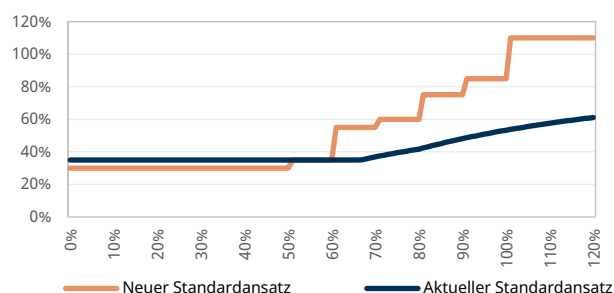


Abbildung 2: Risikogewichte für Renditeliegenschaften (Bestandsliegenschaften)



**Bemerkung:** Die vertikale Achse stellt die Risikogewichte dar, während die horizontale Achse die Belehnungswerte zeigt.  
**Quelle:** Aktuelle ERV (Stand vom 30. September 2022), neue ERV (Stand vom 1. Januar 2025)

# BASEL III

## Implikationen auf das Hypothekengeschäft

gen bei 150% (bisher 100%). Für Baukredite und Kredite für Bauland werden höhere Risikogewichte angewendet, um den Risiken von Liegenschaften im Bau gerecht zu werden.

Die neuen Regelungen führen zu unterschiedlichen Anpassungen der Risikogewichtungen und damit der Eigenmittelanforderungen. Selbstgenutzte Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie Liegenschaften mit gemeinnützigem Zweck profitieren von niedrigeren Eigenmittelanforderungen, während diese für höher belehnte Wohnrenditeliegenschaften steigen. Bei Gewerberenditeliegenschaften sinken oder bleiben die Anforderungen unverändert, solange die Belehnung unter 80% liegt. Für Baukredite und Bauland – ausgenommen selbstgenutzte Wohnliegenschaften – gelten deutlich höhere Risikogewichte.

### Mindestanforderungen und Belehnungswert

Mit der ERV-Revision werden die strengeren Anforderungen von 2019 aufgehoben, und die Vorgaben kehren auf das ursprüngliche Niveau zurück. Für alle Hypothekarfinanzierungen im Anwendungsbereich der Richtlinien gelten wieder die gleichen Mindestanforderungen: 10% Eigenmittel und Amortisation auf zwei Drittel des Belehnungswertes innerhalb von 15 Jahren. Zur Berücksichtigung der vorsichtigen Immobilienbewertung gemäss Basel-III-Standard wurde die Frist zur Beibehaltung des ursprünglichen Belehnungswertes in der ERV auf fünf Jahre festgelegt, während die aktuellen SBVg-Richtlinien eine Mindestdauer von 24 Monaten vorsehen.

### Auswirkungen auf die Eigenmittelanforderungen

Es ist davon auszugehen, dass die RWA über alle Banken hinweg aggregiert nicht ansteigen werden, sodass im Gesamtbankensektor keine regulatorisch bedingte Erhöhung der Eigenmittel erforderlich ist. Daher ist auch nicht mit steigenden Finanzierungskosten zu rechnen, die zu höheren Renditeanforderungen im Bankgeschäft führen und sich letztlich in höheren Kosten für Bankdienstleistungen niederschlagen würden.

Laut der Analyse des Eidgenössischen Finanzdepartements (EFD) mit Daten per Ende 2020 (ohne Berücksichtigung der Übernahme der CS durch die UBS) wird bei Banken, die den Standardansatz nutzen, im Hypothekengeschäft ein aggregierter Rückgang der RWA um 9% erwartet (Abbildung 3). Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die niedrigeren Risikogewichte für selbstgenutzte Liegenschaften zurückzuführen. Im Gegensatz dazu steigen die RWA für Wohnrenditeliegenschaften sowie für Bau- und Baulandkredite für Renditeliegenschaften deutlich an.

Für Banken, die den IRB-Ansatz verwenden, wird gemäss Schätzungen der EDF erwartet, dass die RWA für durch Wohnliegenschaften gesicherte Positionen unter den neuen Regelungen für interne Modelle um 10% sinken werden (ohne Berücksichtigung des sektoriellen Floors, Abbildung 4). Nach Anwendung des sektoriellen Floors erhöhen sich die RWA leicht um

1 bis 5%. Infolgedessen werden die RWA bei IRB-Banken indirekt durch den Standardansatz beeinflusst.

Insgesamt wird im Hypothekengeschäft kein signifikanter Anstieg der RWA und somit auch kein erhöhter Eigenmittelbedarf erwartet, da die meisten Banken über ausreichende Eigenmittelpuffer verfügen. Die neuen Risikogewichte im Standardansatz wirken sich jedoch je nach Belehnungshöhe, Objektart und Nutzung unterschiedlich auf die Rentabilität der Kreditvergabe aus. Dies könnte das Verhalten der Banken beeinflussen und zu Anpassungen in ihrer Kreditvergabe führen.

### Auswirkungen auf die Kreditvergabe

Grundsätzlich gilt, dass die tatsächlichen Risiken der zugrundeliegenden Liegenschaft oder des Bauprojekts sich nicht durch regulatorische Vorgaben ändern und somit gleichbleiben. Die Attraktivität eines Kreditgeschäfts für die Bank kann sich jedoch ändern, da die Rendite je nach Eigenmittelanforderung variiert. Kredite mit gesenkten Risikogewichten, wie bei gering belehnten Wohnliegenschaften, erhöhen die Eigenkapitalrendite, während sie bei erhöhten Risikogewichten, z.B. bei Baufinanzierungen, sinkt. Dies kann eine Neuausrichtung des Portfolios erfordern.

Um die Zielrendite auf das Eigenkapital zu erreichen, können Banken die Margen bei risikoreichen Krediten erhöhen oder deren Volumen reduzieren. Bei weniger risikoreichen Krediten können sie das Volumen erhöhen oder die Margen senken. Abbildung 4 zeigt anhand einer Beispielrechnung, wie sich die neuen Risikogewichte theoretisch auf die Kreditmarge der Finanzierung einer Wohnrenditeliegenschaft auswirken könnten. Die Anpassung der Margen hängt aber letztlich von Angebot und Nachfrage sowie von der Wettbewerbsstrategie ab.

**Finanzierungen von Eigenheimen:** Niedrigere Eigenmittelanforderungen steigern die Attraktivität dieses Segments und schaffen Anreize, das Kreditvolumen zu erhöhen. Durch die konstante Nachfrage und das wachsende Angebot wird ein stärkerer Preiswettbewerb erwartet, um Marktanteile zu sichern. Zudem intensiviert sich der Wettbewerb, da Banken durch geringere regulatorische Kosten gegenüber Nicht-Banken wettbewerbsfähiger werden. Kreditnehmende sollten daher bessere Konditionen verhandeln und den Markt intensiver prüfen.

**Finanzierung von gemeinnützigen Wohnliegenschaften:** Gemeinnützige Wohnliegenschaften mit niedriger Belehnung könnten von der neuen Verordnung profitieren, da sie als selbstbewohnte Liegenschaften niedrigere Risikogewichte erhalten. Die Tragbarkeit ist aber entscheidend. Da die SBVg keine festen Vorgaben zu Tragbarkeit, Belehnung oder Amortisation macht, hängen die Bedingungen von den internen Richtlinien der Banken ab, was zu Unterschieden führen kann. Wohnbaugenossenschaften sollten daher Angebote beobachten und ihre Finanzierungsstrategien, besonders bei niedriger Belehnung, auf Optimierungsmöglichkeiten prüfen.

Abbildung 3: Auswirkungen auf das Kreditrisiko-RWA im Hypothekengeschäft unter dem Standardansatz

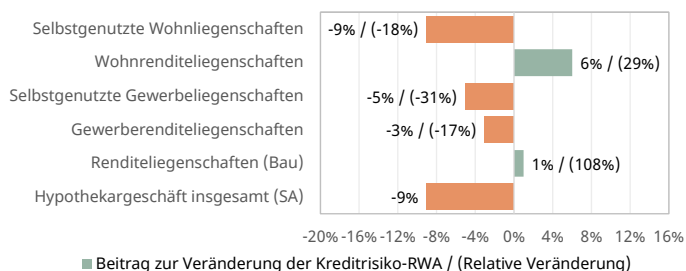
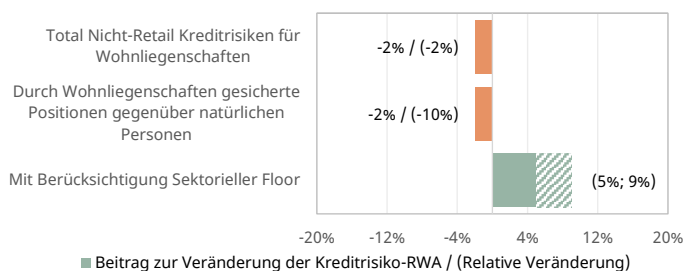


Abbildung 4: Auswirkungen auf das Kreditrisiko-RWA im Hypothekengeschäft unter dem IRB-Ansatz



**Bemerkung:** Die dargestellten Zahlen basieren auf Berechnungen der EFD und sind als grobe Schätzungen zu verstehen und nicht als exakte Angaben. Für detailliertere Erläuterungen und die genaue Herleitung der Berechnungen wird auf das entsprechende Dokument verwiesen.  
**Quelle:** EFD, Regulierungsfolgenabschätzung zur Änderung der Eigenmittelverordnung (Nationale Umsetzung der abgeschlossenen Basel-III-Reformen), überarbeitete Fassung nach Vernehmlassung

## BASEL III

### Implikationen auf das Hypothekengeschäft

**Finanzierung von Wohnrenditeimmobilien:** Für normal belehnte Wohnrenditeliegenschaften mit einer Belehnung von bis zu 60% erwarten wir keine wesentlichen Änderungen. Anders verhält es sich bei höher belehnten Objekten, die aus Sicht der Banken weniger rentabel geworden sind und daher einen Kreditaufschlag erfordern. Wir beobachten bereits jetzt einen Nachfrageüberhang bei höher belehnten Wohnrenditeimmobilien. Dieser dürfte angesichts der neuen ERV zunehmen.

Die Lockerung der Mindestanforderungen ermöglicht theoretisch, Belehnungen von bis zu 90% anzubieten, falls Banken diese Änderung in ihre Richtlinien aufnehmen. Dies könnte Kreditnehmenden zugutekommen, die ein hohes Leverage anvisieren und eine Alternative zur Mezzanine-Finanzierung suchen, deren Beschaffung sich zurzeit als schwierig erweist. Die Nachfrage nach solchen Krediten ist definitiv vorhanden, und das Geschäft könnte für Banken attraktiv sein, da sie bei der Preisgestaltung der Kreditmarge ausreichend Spielraum hätten. Für Kreditnehmende ist es wichtig zu beobachten, welche Bank dieses Marktsegment anvisiert und kompetitive Konditionen anbietet.

Die Bauaktivität, die sich gerade erst erholt hatte, könnte durch die neue Verordnung und restriktivere Finanzierungsangebote wieder unter Druck geraten, da Banken die Kreditmargen deutlich erhöhen müssten. Für Kreditnehmende wird es daher wichtig, bestehende Beziehungen zu Hausbanken zu nutzen oder eine höhere Belehnung im bestehenden Immobilienportfolio in Betracht zu ziehen, um günstigere Konditionen zu erhalten.

### Kein proaktives Vorgehen zu erwarten

Aus unserer Sicht ist es eher unwahrscheinlich, dass Banken ihre Kunden proaktiv über mögliche Ansprüche auf günstigere Margen informieren. In einigen Fällen könnten höhere Margen möglicherweise mit regulatorischen Anforderungen wie Basel III begründet werden, da viele Kunden mit diesen Themen nicht detailliert vertraut sind. Daher ist es wichtig, die Auswirkungen der neuen Risikogewichte auf die eigene Finanzierung zu verstehen und dieses Wissen in Verhandlungen einzubringen. Die Zusammenarbeit mit einem Berater kann dabei unterstützen, optimale Konditionen zu erreichen.

### Autoren



Burak Er, CFA  
Head Research

Avobis Advisory AG  
T: +41 58 255 49 09  
burak.er@avobis.ch



Alkmene Maglaras  
Head Finanzierungen

Avobis Advisory AG  
T: +41 58 255 49 11  
alkmene.maglaras@avobis.ch

### Ausführliche Analyse zu Basel III

Möchten Sie sich noch tiefergehend mit den Implikationen von Basel III auf das Hypothekengeschäft und weitere Liegenschaftstypen befassen? Unter diesem [Link](#) können Sie die ausführliche Analyse beziehen.

Abbildung 5: Veränderung der Kreditmarge bei Finanzierungen von selbstbewohnten Liegenschaften

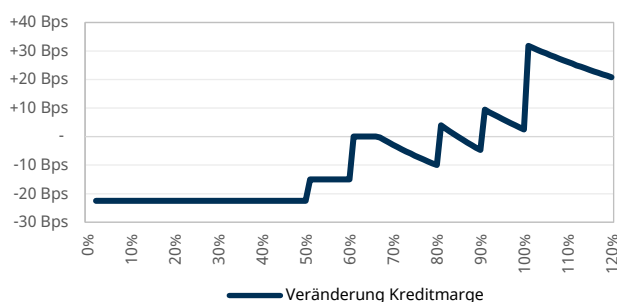
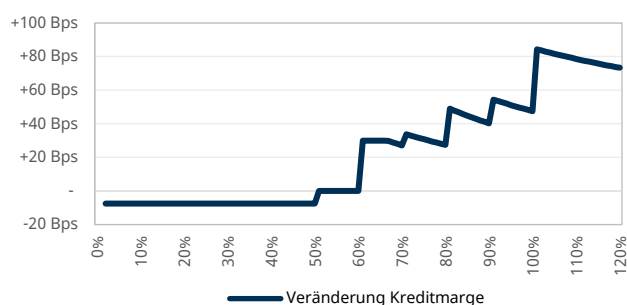


Abbildung 6: Veränderung der Kreditmarge bei Finanzierungen von Wohnrenditeliegenschaften



**Bemerkung:** Annahmen: Eigenkapitalzielrendite 10.00% und Eigenmittelquote von 15.00%. Alle weiteren Variablen bleiben unverändert. Bei einer höheren Eigenkapitalzielrendite sowie höherer Eigenmittelquote steigen die absoluten Mehrkosten und vice versa.

**Quelle:** Aktuelle ERV (Stand vom 30. September 2022), neue ERV (Stand vom 1. Januar 2025), eigene Berechnungen

#### Disclaimer

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Hypothekar- und/oder Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Avobis Advisory AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend Avobis) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der Avobis zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die Avobis gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der Avobis dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Stand: 04. September 2024