

Beispiele und FAQ

BEISPIELE UND HÄUFIGE FRAGEN (FAQ)

BESCHREIBUNG BEISPIELE

Die Beispiele beziehen sich auf Kredite, die im ersten Quartal 2017 gemeldet werden. Die in den Beispielen genannten Zahlen sind rein illustrativ. Sie spiegeln weder Prognosen der Nationalbank noch Empfehlungen zu kreditpolitischen Richtlinien wider.

BEISPIEL 1: ERWERB SELBSTGENUTZTE EIGENTUMSWOHNUNG

Die Bank vergibt an einen privaten Haushalt eine Hypothek zum Erwerb einer selbstgenutzten Eigentumswohnung. Die Hypothek in Höhe von 720 000 Franken wird am 1. Februar 2017 voll ausbezahlt. Es handelt sich um eine Festhypothek zum Zins von 3,5% mit fünf Jahren Laufzeit. Die Eigentumswohnung liegt in Zug und hat einen Kaufpreis von 1 Mio. Franken. Es gab keine wertvermehrenden Investitionen, so dass die Anlagekosten ebenfalls 1 Mio. Franken betragen. Der Marktwert gemäss hedonischem Modell ist 950 000 Franken, die Bank nimmt vorsichtigerweise einen Belehnungswert von 900 000 Franken an. Der Nominalwert aller Schuldbriefe ist 750 000 Franken. Es werden Guthaben aus der zweiten Säule in Höhe von 100 000 Franken verpfändet. Es gibt keine weiteren Sicherheiten, Vorränge oder Nebenränge. Als Einkommen I rechnet die Bank ein Bruttoerwerbseinkommen von 160 000 Franken plus Bonus von 10 000 Franken an. Das Einkommen II ist das Nettoerwerbseinkommen in Höhe von 136 000 Franken.

BEISPIEL 2: ABLÖSUNG VERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

Die Bank vergibt an einen privaten Haushalt eine Hypothek für ein vermietetes Mehrfamilienhaus, das vorher über eine Hypothek bei einem anderen Institut finanziert war. Die Hypothek in Höhe von 1,2 Mio. Franken wird am 1. März 2017 voll ausbezahlt. Sie besteht aus einer Tranche in Höhe von 1 Mio. Franken mit festem Zins von 4,85% und zehn Jahren Laufzeit und einer Tranche in Höhe von 200 000 Franken mit Anbindung an einen Basiszins mit einem Zinssatz in Höhe von 1,95%, der nach sechs Monaten angepasst wird, und einem Jahr Laufzeit. Das Mehrfamilienhaus in Lausanne ist fünf Jahre zuvor zu einem Preis von 1,6 Mio. Franken gekauft worden. Der Bank liegen keine Informationen zu wertvermehrenden Investitionen vor. Mittlerweile ist der Marktwert auf 1,8 Mio. Franken gestiegen, wobei die Bank vorsichtigerweise einen Belehnungswert von 1,7 Mio. Franken annimmt. Der Nominalwert aller Schuldbriefe ist 1,5 Mio. Franken. Zusätzlich hat der Kreditnehmer bereits eine Ferienwohnung mit Belehnungswert von 600 000 Franken bei der Bank über eine Hypothek in Höhe von 200 000 Franken finanziert. Ein Schuldbrief dieser Ferienwohnung in Höhe von 150 000 Franken dient als zusätzliche Sicherheit bei der Finanzierung des Mehrfamilienhauses. Es gibt keine Vorränge und Nebenränge. Die Nettomietzinsen sind 74 000 Franken. Eine Wohnung im Mehrfamilienhaus bewohnt der Hypothekarneher selbst. Sie hat einen Eigenmietwert von 18 000 Franken.

BEISPIEL 3: ERWERB VERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS

Die Bank vergibt an ein Unternehmen eine Hypothek zum Erwerb eines vermieteten Mehrfamilienhauses. Die Hypothek setzt sich aus zwei Tranchen zusammen: einer Festhypothek in Höhe von 3,2 Mio. Franken mit Auszahlung am 1. Januar 2017 und einer Hypothek mit Anbindung an einen Basiszinssatz in Höhe von 400 000 Franken mit Auszahlung am 1. April 2017. Die Festhypothek hat eine Laufzeit von acht Jahren mit einem Zins von 4%. Die zweite Tranche hat eine Laufzeit von zwei Jahren, wobei der Zinssatz von gegenwärtig 1,995% alle drei Monate angepasst wird. Das Mehrfamilienhaus in Winterthur hat einen Kaufpreis von 5,2 Mio. Franken. Aufgrund geplanter Investitionen in Höhe von 400 000 Franken betragen die Anlagekosten 5,6 Mio. Franken. Der Marktwert liegt bei 5,6 Mio. Franken. Als Belehnungswert nimmt die Bank 5,2 Mio. Franken an. Der Nominalwert aller Schuldbriefe ist 4 Mio. Franken. Es gibt keine weiteren Sicherheiten. Es besteht ein Vorrang von 100 000 Franken. Die Nettomietzinsen sind 260 000 Franken.

BEISPIEL 4: BAUFINANZIERUNG SELBSTGENUTZTES EINFAMILIENHAUS

Die Bank vergibt am 1. Juli 2016 an ein Ehepaar einen Kredit in Höhe von 200 000 Franken (Laufzeit 1 Jahr, festverzinslich mit Zinssatz 1,5%) zum Kauf von Bauland zu einem Preis von 400 000 Franken in Grenchen. Am 1. Dezember 2016 entscheidet die Bank, den Bau eines Einfamilienhauses mit einer Rahmenlimite von 800 000 Franken zu finanzieren. Die Rahmenlimite setzt sich aus vier Tranchen zusammen:

- i. einer Teilkonsolidierung des Kredites zum Erwerb von Land,
- ii. einer Tranche zum Bau des Hauses in Höhe von 450 000 Franken (Laufzeit 5 Jahre, festverzinslich mit Zinssatz 2,65%, Auszahlung am 15. Februar 2017),
- iii. einer Tranche zum Bau einer Garage in Höhe von 100 000 Franken (Laufzeit 5 Jahre, festverzinslich mit Zinssatz 2,75%, Auszahlung am 1. Juni 2017) und
- iv. einer dem Kunden zugesicherten, aber noch nicht benützten, Limite in Höhe von 50 000 Franken.

Der Kaufpreis des Fertigbauhauses (ohne Garage) mit Kaufdatum 15. Februar 2017 beträgt 650 000 Franken, so dass der Kaufpreis inklusive Land 1,05 Mio. Franken beträgt. Die Anlagekosten für Haus inklusive Land und Garage betragen 1,2 Mio. Franken. Gemäss hedonischer Schätzung ist der Marktwert 1,1 Mio. Franken. Als Belehnungswert setzt die Bank ebenfalls 1,1 Mio. Franken fest. Der Nominalwert der Schuldbriefe beträgt 850 000 Franken. Es stehen zwei Zusatzsicherheiten zur Verfügung: (i) eine Lebensversicherung mit Nominalwert von 80 000 Franken, die die Bank als freie kurante Sicherheit mit einem Haircut von 20 000 Franken anrechnet, und (ii) ein Schuldbrief auf ein anderes Objekt in Höhe von 100 000 Franken.

Als Einkommen I rechnet die Bank das Bruttoerwerbseinkommen der Ehefrau von 100 000 Franken, das Bruttoerwerbseinkommen des Ehemanns von 50 000 Franken plus Kapitaleinkommen von 30 000 Franken an. Das Einkommen II ist das Nettoerwerbseinkommen in Höhe von 127 000 Franken. Da das Ehepaar solidarisch haftet, setzt sich das Einkommen II sowohl aus dem Nettoerwerbseinkommen des Hauptverdieners als auch des Nebenverdieners zusammen.

BEISPIEL 5: PORTFOLIOFINANZIERUNG

Ein kommerzieller Kreditnehmer (Unternehmen) besitzt zwei Mehrfamilienhäuser und eine Büroliegenschaft, die er bei der Bank im Rahmen einer Portfoliofinanzierung über eine Rahmenlimite in Höhe von 8 Mio. Franken finanziert hat. Per 15. März 2017 erwirbt er ein neues Mehrfamilienhaus in Bern zum Kaufpreis von 2,5 Mio. Franken, welches Nettomietzinsen von 130 000 Franken abwirft. Die Bank berechnet als Marktwert einen Ertragswert von 2,45 Mio. Franken und setzt als Belehnungswert 2,4 Mio. Franken fest. Für die Finanzierung werden zwei Tranchen ausgezahlt: eine Hypothek mit Anbindung an einen Basiszinssatz in Höhe von 1 Mio. Franken und eine dreijährige Festhypothek in Höhe von 800 000 Franken. Die Rahmenlimite erhöht sich damit auf 9,8 Mio. Franken. Die zusätzliche Finanzierung wird durch Schuldbriefe in Höhe von 1,85 Mio. Franken sichergestellt. Es gibt keine Vorränge und Nebenränge.

Die bereits im Portfolio befindlichen Immobilien weisen die folgenden Charakteristika auf:

- Mehrfamilienhaus 1 in Fribourg, erworben am 31. März 2005 zum Preis von 2,8 Mio. Franken, Renovationskosten von 100 000 Franken in 2006, aktueller Marktwert 3,2 Mio. Franken, Belehnungswert 3 Mio. Franken, Grundpfandsicherheiten 2 Mio. Franken, Nettomietzinsen von 150 000 Franken.
- Mehrfamilienhaus 2 in Biel, erworben am 30. September 2001, Kaufpreis nicht bekannt, aktueller Marktwert 4,2 Mio. Franken, Belehnungswert 4 Mio. Franken, Grundpfandsicherheiten 2,8 Mio. Franken, Nettomietzinsen von 230 000 Franken.
- Büroliegenschaft in Bern, erworben am 1. Juli 2012 zum Preis von 5 Mio. Franken, Sanierungskosten von 500 000 Franken in 2012, aktueller Marktwert 5,4 Mio. Franken, Belehnungswert 5,4 Mio. Franken, Grundpfandsicherheiten 3,3 Mio. Franken, Nettomietzinsen von 270 000 Franken.

Am 31. März 2017 sind die folgenden Kredittranchen ausstehend:

- i. Eine Festhypothek in der Höhe von 3,2 Mio. Franken mit einer Laufzeit von zehn Jahren zu einem Zins von 2,2%, die am 30. Juni 2022 fällig wird.
- ii. Eine Festhypothek in der Höhe von 2,7 Mio. Franken mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Zins von 1,8%, die am 31. Januar 2018 fällig wird. Für diese Festhypothek wurde für den gleichen Betrag bereits eine Forwardhypothek mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Zinssatz von 2,1% fixiert.
- iii. Eine Hypothek mit Anbindung an einen Basiszinssatz in der Höhe von 2 Mio. Franken mit einer Laufzeit von vier Jahren, wobei der Zinssatz von gegenwärtig 1,515% alle sechs Monate angepasst wird und am 31. März 2019 fällig wird.
- iv. Eine variable Hypothek in der Höhe von 100 000 Franken zu einem Zins von 2,7%, die am 1. Mai 2012 ausbezahlt worden ist. Gemäss Vertrag kann zu jedem Quartalsende der Zinssatz angepasst und die Tranche gekündigt werden.
- v. Neu: eine Hypothek in Höhe von 1 Mio. Franken mit Anbindung an einen Basiszinssatz mit einem Zinssatz von 1,85%, welcher alle drei Monate angepasst wird und am 14. März 2018 ausläuft.
- vi. Neu: eine Festhypothek in Höhe von 800 000 Franken mit Zins von 2,6%, welche am 14. März 2020 fällig wird.

BEISPIEL 6: NICHT BEANSPRUCHETE LIMITE

Ein Hypothekarkredit besteht aus einer am 1. Februar 2017 ausbezahlten Tranche in Höhe von 700 000 Franken in Form einer Festhypothek mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einer variabel verzinslichen Hypothek in Höhe von 300 000 Franken. Von dieser ist dem Kreditnehmer (i) eine Tranche in Höhe von 200 000 Franken am 1. Februar 2017 ausbezahlt und (ii) eine weitere Tranche in Höhe von 100 000 Franken am 1. Februar 2017 fest zugesichert, jedoch noch nicht in Anspruch genommen worden. Weiter ist dem Kreditnehmer im Meldequartal noch eine Tranche in Höhe von 250 000 Franken fest zugesichert worden, wobei das Zinsprodukt noch nicht feststeht. Unter Benützung ist die Summe der bis Ende Meldequartal ausbezahlten Kredittranchen (700 000 + 200 000 Franken) zu melden. Unter der Limite ist die Benützung zuzüglich der noch nicht ausbezahlten, dem Kreditnehmer jedoch fest zugesicherten Tranchen (700 000 + 200 000 + 100 000 + 250 000 Franken) zu melden. Die noch nicht ausbezahlten, jedoch fest zugesicherten Kredittranchen können mit L_ gekennzeichnet werden. Die Tranchen-ID der variabel verzinslichen Hypothek unterscheidet sich nur durch das Präfix L_.

BEISPIEL 7: AMORTISATION IM MELDEQUARTAL

Ein Hypothekarkredit besteht aus einer Tranche mit festem Zins und Laufzeit von drei Jahren in Höhe von 500 000 Franken und einer variabel verzinslichen Tranche in Höhe von 100 000 Franken. Beide Tranchen werden am 1. Januar 2017 ausbezahlt. Es werden 20 000 Franken der variabel verzinslichen Tranche per 30. März 2017 amortisiert. Zu melden sind beim Betrag in HY02 einmal 500 000 Franken und einmal 80 000 Franken (entspricht ausbezahltem Betrag per Ende Stichtag), in HY01 sind 580 000 Franken unter Benützung und unter Limite zu melden. Die Benützung entspricht der Limite, da es keine weiteren noch nicht ausgezahlten Kredittranchen gibt.

BEISPIEL 8: AUSSTEHENDE ZINSEN

Ein Hypothekarkredit besteht aus einer Tranche mit festem Zins und Laufzeit von drei Jahren in Höhe von 500 000 Franken, einer variabel verzinslichen Tranche in Höhe von 80 000 Franken und einer noch nicht ausgezahlten Tranche in Höhe von 150 000 Franken (bei der Zinsprodukt und Auszahlungszeitpunkt noch nicht definiert sind). Zwei Tranchen werden am 1. Januar 2017 ausbezahlt. Es hätten am 30. März 2017 Zinsen in Höhe von 3300 Franken bezahlt werden sollen, aber diese sind noch ausstehend. Die ausstehenden Zinsbeträge können als eigene Tranche mit dem Präfix Z_ in HY02 gemeldet werden (alternativ können sie als Bestandteil der entsprechenden Tranche erfasst werden). Sie fliessen in die Benützung und in die Limite ein. Zu melden sind also 583 300 Franken bei der Benützung (entspricht ausbezahltem Betrag per Ende Stichtag) und 733 300 Franken bei der Limite.

BEISPIEL 9: FORWARDHYPOTHEK

Ein Hypothekarkredit besteht aus einer Festhypothek mit zwei Jahren Laufzeit und einer Forwardhypothek mit Anbindung an einen Basiszins. Die Festhypothek in Höhe von 195 000 Franken wird am 1. März 2017 zum Zins von 1,2% ausbezahlt. Für die Forwardhypothek wird ein Auszahlungsdatum am 1. Mai 2017 und eine monatliche Zinsbindung und Fälligkeit vereinbart. Die Forwardhypothek kann durch das Präfix F_ vor der Tranchen-ID gekennzeichnet werden. Die Forwardhypothek fliesst in die Limite, aber nicht in die per Ende Meldequartal ausstehende Benützung ein.

HÄUFIGE FRAGEN (FAQ)

Die folgenden Fragen sind von Banken häufig gestellt worden. Unsere Antworten hierzu dienen dem besseren Verständnis der Erläuterungen.

GEGENSTAND DER ERHEBUNG

Frage: Welche Geschäftsfälle fallen unter den Erhebungsgegenstand? Sind Erhöhungen, Verlängerungen oder Veränderungen von Konditionen von Hypotheken meldepflichtig?

Antwort: Meldepflichtig sind die drei Geschäftsfälle (i) Erwerb einer Immobilie (siehe Beispiele 1, 3 und 5), (ii) Ablösung eines Kredits (siehe Beispiel 2) und (iii) Finanzierung des Baus einer Immobilie (siehe Beispiel 4).

- Die Erhöhung einer bestehenden Hypothek zum Ausbau oder Umbau der Immobilie, zur Kapitalentnahme oder zu Konsumzwecken ist nicht zu melden. Hingegen ist eine Erhöhung einer bestehenden Hypothek zum Zweck der Finanzierung einer neuen Immobilie meldepflichtig (siehe Portfoliofinanzierung).
- Die Aufnahme einer Hypothek, die nicht dem Erwerb einer Immobilie, sondern der Kapitalentnahme, Konsumzwecken oder weiteren Zwecken dient, ist nicht zu melden.
- Wird ein bestehender Kredit von einem anderen Kreditgeber abgelöst und erfolgt gleichzeitig eine Krediterhöhung, so ist der gesamte Kredit als Ablösung zu melden.
- Eine Verlängerung einer bestehenden Hypothek ist nicht zu melden.
- Eine Veränderung der Kondition (z. B. Zins, Amortisation) einer bestehenden Hypothek ist nicht zu melden.

Frage: Welche Kredite fallen unter den Erhebungsgegenstand? Sind hypothekarisch gedeckte Kredite, die einem anderen Zweck als der Immobilienfinanzierung dienen, meldepflichtig? Sind Terrainkredite meldepflichtig? Ist der Teil des Kredites, der für den Kauf des Bodens gesprochen wird, meldepflichtig?

Antwort: Meldepflichtig sind neue Kredite zur Finanzierung von Immobilien in der Schweiz. Dies sind vor allem Hypothekarforderungen gemäss FINMA-Rundschreiben 2020/1 Rechnungslegung – Banken, Anhang 1, Rz 24 und Finanzierungen zum Bau von Immobilien.

- Hypothekarforderungen, die nicht der Finanzierung von Immobilien in der Schweiz dienen, sind nicht Gegenstand der Erhebung.

- Hypothekarisch gesicherte Kontokorrentkredite, die nicht der Baufinanzierung dienen, sind nicht Gegenstand der Erhebung.
- Terrainkredite und Kredite für den Kauf von Land (ohne Bau einer Immobilie) sind nicht Gegenstand der Erhebung. Wird das Land überbaut und der Bau durch einen Kredit finanziert, wird der Kredit für den Kauf von Land im Rahmen der Baufinanzierung meldepflichtig (siehe Beispiel 4 bzw. FAQ «Baufinanzierungen»).
- Als Immobilien gelten Bauwerke (Gebäude und Wohnungen), gegebenenfalls inklusive ihrer Grundstücke.

Frage: Wie sind Kredite zu melden, bei denen das belehnte Objekt nicht dem finanzierten Objekt entspricht?

Antwort: Kredite, bei denen ein Objekt belehnt wird, um ein anderes Objekt zu finanzieren, fallen unter den Erhebungsgegenstand, da der Zweck der neuen Hypothek die Finanzierung einer Immobilie ist. In diesem Fall sind die Objekteigenschaften (Kaufpreis etc.) des belehnten Objekts, und nicht des finanzierten Objekts, zu melden. Es müssen die Eigenschaften (Einkommen etc.) des Kreditnehmers gemeldet werden. Da sich solche Finanzierungen von den üblichen Finanzierungen unterscheiden, sollen diese Fälle nach Möglichkeit mit dem Kommentar (HY01, Pos. 20) «K10» ‘Belehntes Objekt entspricht nicht dem finanzierten’ gekennzeichnet werden (siehe Abschnitt Kommentare).

Frage: Sind Übernahmen ganzer Hypothekarportfolios von anderen Kreditgebern zu melden?

Antwort: Übernimmt die Bank ein Hypothekarportfolio eines anderen Kreditgebers in ihre Bilanz, so sind diese Kredite meldepflichtig, sofern neue Verträge mit den Kreditnehmern abgeschlossen wurden. Als Geschäftsfall ist «Ablösung» (HY01, Pos. 3) anzugeben. Bitte verwenden Sie den Kommentar «K02» ‘Übernahme eines Hypothekarportfolios: Neue Konditionen’, falls die Kreditkonditionen zwischen Bank und Kreditnehmer neu verhandelt worden sind. Bitte verwenden Sie den Kommentar «K04» ‘Übernahme eines Hypothekarportfolios: bestehende Konditionen übernommen’, falls die bestehenden Konditionen des anderen Kreditgebers unverändert übernommen worden sind. Analog zum unter «Übernahme eines Kreditvertrages» geschilderten Vorgehen, soll bei unveränderten Konditionen nach Möglichkeit das ursprüngliche Auszahlungsdatum gemeldet werden, sofern dieses vorhanden ist.

BAUFINANZIERUNGEN

Frage: Wann sind Baufinanzierungen zu melden?

Antwort: Sofern Kredite zur Finanzierung des Baus einer Immobilie neu vergeben werden, werden sie zum Zeitpunkt der Auszahlung der ersten Kredittranche gemeldet (siehe auch Beispiel 4).

- **Beispiel:** Im Vorquartal wurde ein Kredit in Höhe von 250 000 Franken zum Erwerb von Bauland ausbezahlt. Im Quartal wird ein Kredit in Höhe von 200 000 Franken zum Bau der Immobilie ausbezahlt. Ein Jahr später werden die beiden Kredite in Form einer Hypothek in Höhe von 450 000 Franken konsolidiert. Der Kredit ist im Quartal mit einer Limite und Benützung von jeweils 450 000 Franken zu melden, da in diesem Quartal die Tranche zum Bau der Immobilie ausbezahlt worden ist.
- **Beispiel:** Im Quartal wird ein Kredit in Höhe von 300 000 Franken zum Bau einer Immobilie ausbezahlt, wobei eine weitere Auszahlung in Höhe von 100 000 Franken ein Jahr später vorgesehen wird. Der Kredit ist im Quartal mit einer Rahmenlimite von 400 000 Franken und einer Benützung von 300 000 Franken zu melden.

Frage: Sind Baufinanzierungen auch zu melden, wenn sie nicht als Hypothekarforderungen geführt werden?

Antwort: Unter den Geschäftsfall Baufinanzierungen fallen auch Kredite, welche nicht unter der Bilanzposition Hypothekarforderungen geführt werden. Zum Zeitpunkt der Auszahlung der ersten Kredittranche wird die Baufinanzierung eventuell nicht als Hypothekarforderung geführt, da beispielsweise noch keine Konsolidierung stattgefunden hat. Der Kredit wurde jedoch für den Bau einer Immobilie gesprochen und erfüllt damit die Kriterien des Geschäftsfalls Baufinanzierung.

Frage: Was ist bei Baufinanzierungen als Datum des Erwerbs zu melden?

Antwort: Die Meldung der Position 7 in HY03 (Datum des Erwerbs) ist bei Baufinanzierungen optional. Sofern ein Datum vorhanden ist, zum Beispiel bei Kauf eines Fertighauses, kann dieses gemeldet werden.

HYPOTHEKENVERKÄUFER

Frage: Wie sind Hypotheken, die durch Hypothekenverkäufer vermittelt wurden, zu melden?

Antwort: Hypothekenverkäufer vertreiben Hypothekarprodukte und übernehmen den ganzen Kundenkontakt. Die Kredite werden jedoch durch Banken finanziert und auch das Risiko wird durch die Banken getragen. Bei diesen Geschäften ist der Bank der Zinssatz, der durch die Kunden bezahlt wird, üblicherweise nicht bekannt. Die Bank erhält lediglich einen Transferpreis. Als Zinssatz kann der Transferpreis gemeldet werden. Nach Möglichkeit sind diese Kredite mit dem Kommentar «K06» ‘Durch Hypothekenverkäufer vermittelter Kredit’ (siehe Abschnitt Kommentare) zu versehen.

PORTFOLIOFINANZIERUNG

Frage: Was ist eine Portfoliofinanzierung? Wie ist diese zu melden?

Antwort: Eine Portfoliofinanzierung liegt vor, wenn mehrere Immobilien des gleichen Kreditnehmers durch einen einzelnen Kredit finanziert werden. Portfoliofinanzierungen werden gemeldet, sofern zum Quartalsende eine oder mehrere neue Immobilien gemäss den drei Geschäftsfällen (Neuerwerb, Ablösung und Baufinanzierung) im Portfolio sind (siehe auch Beispiel 5).

- **Beispiel (neue Portfoliofinanzierung):** Ein Kreditnehmer nimmt im Meldequartal eine Hypothek auf, mit der er den Erwerb von zwei Immobilien finanziert. Es sind die Eigenschaften von beiden Immobilien zu melden.
- **Beispiel (Veränderung Portfoliofinanzierung aufgrund Neuerwerb):** Ein Kreditnehmer finanziert zehn Immobilien über einen Kredit. Er erwirbt ein neues Objekt und finanziert dieses durch die Erhöhung der bestehenden Rahmenlimite. Es sind die Eigenschaften der Rahmenlimite, ihrer Tranchen sowie aller elf Immobilien zu melden.
- **Beispiel (keine Veränderung der Portfoliofinanzierung trotz Neuerwerb):** Ein Kreditnehmer finanziert zehn Immobilien über einen Kredit. Er erwirbt ein neues Objekt und verkauft ein Objekt. Die bestehende Rahmenlimite verändert sich nicht. Da der Geschäftsfall Neuerwerb vorliegt, sind die Eigenschaften der Rahmenlimite, ihrer Tranchen sowie aller zum Quartalsende im Portfolio befindlichen zehn Immobilien zu melden.
- **Beispiel (mehrere Geschäftsfälle):** Ein Kreditnehmer finanziert zehn Immobilien über einen Kredit. Er erwirbt ein neues Objekt. Zudem kommt im Rahmen einer Ablösung ein Objekt neu in das Portfolio, das vorher bei einer anderen Bank finanziert war. Es liegt sowohl der Geschäftsfall Neuerwerb als auch Ablösung vor. Die Bank macht keine Angabe beim Geschäftsfall und fügt nach Möglichkeit einen Kommentar ein: «K11: ERW, NEU» (siehe Abschnitt Kommentare).
- **Beispiel (Geschäftsfall unbekannt):** Ist es bei einer Portfoliofinanzierung (welche beispielsweise im Bieterverfahren an einen Immobilienfonds vergeben wird) nicht sicher, ob diese zu melden ist oder nicht, weil der Geschäftsfall nicht bestimmt werden kann, ist diese zu melden, wobei das Feld «Geschäftsfall» leer zu lassen ist. Als Kommentar wird nach Möglichkeit «K12» ‘Portfoliofinanzierung: Geschäftsfall unbekannt’ eingetragen.
- **Beispiel (Limite gemäss SNB-Definition nicht bestimmbar):** Ist bei einer Portfoliofinanzierung (welche beispielsweise im Bieterverfahren an einen Immobilienfonds vergeben wird) die Limite gemäss SNB-Definition nicht eruierbar, so ist die Limite leer zu melden. Die Limite ist eine zentrale Information und darf nur in begründeten Einzelfällen leer gelassen werden. Als Kommentar wird nach Möglichkeit «K13» ‘Limite gemäss SNB-Definition nicht eruierbar’ eingetragen.

- **Beispiel (neues Objekt als Sicherheit):** Ein Kreditnehmer finanziert fünf Objekte über einen Kredit. Ein weiteres Objekt kommt im Quartal als Sicherheit zum Portfolio hinzu, das jedoch nicht finanziert wird. Da es sich hierbei nicht um einen der drei Geschäftsfälle handelt, ist die Portfoliofinanzierung nicht zu melden.
- **Beispiel (Erhöhung Rahmenlimite für Ausbau):** Ein Kreditnehmer erhöht die Rahmenlimite seiner Portfoliofinanzierung, um den Ausbau von zwei Immobilien zu finanzieren. Da es sich hierbei nicht um einen der drei Geschäftsfälle handelt, ist die Portfoliofinanzierung nicht zu melden.

Frage: Wie erfolgt die Meldung der einzelnen Pfandobjekte im Portfolio?

Antwort: Bei Portfoliofinanzierungen müssen die Informationen zu Kaufpreis, Anlagekosten, Marktwert und Nettomietzinsen auf Objektebene gemeldet werden. Liegen diese Informationen nicht auf Objektebene, sondern nur für das Gesamtportfolio (oder eine Untergruppe des Gesamtportfolios) vor, darf eine beleihungswertgewichtete Zuteilung vorgenommen werden. Hierbei wird entsprechend der Höhe des Belehnungswerts (HY03, Pos.11) dem einzelnen Objekt ein Anteil des aggregierten Wertes zugewiesen.

- **Beispiel (Überbauung):** Ein Kreditnehmer finanziert zwei Einfamilienhäuser in einer Überbauung mit einem Kredit. Der Kaufpreis in Höhe von 6 Mio. Franken liegt nur für die zwei Objekte aggregiert vor. Entsprechend ihren Belehnungswerten von 3 Mio. und 2 Mio. Franken kann eine beleihungswertgewichtete Zuteilung vorgenommen werden. Für die zwei Objekte wären in diesem Fall Kaufpreise von 3,6 Mio. und 2,4 Mio. Franken zu melden.

Frage: Entspricht ein Kreditvertrag, in dem mehr als ein Objekt finanziert wird, einer Portfoliofinanzierung, auch wenn sich das Portfolio voraussichtlich nicht ändert und keine Renditeobjekte enthalten sind?

Antwort: Eine Portfoliofinanzierung liegt vor, wenn **mehrere** Immobilien des gleichen Kreditnehmers durch einen einzelnen Kredit finanziert werden. Für die Erhebung ist es unerheblich, ob die Liegenschaften aus Renditeüberlegungen erworben wurden oder selbstgenutzt werden. Auch spielt es keine Rolle, ob sich das Portfolio zukünftig verändern wird oder nicht.

Frage: In welchem Meldequartal sind Portfoliofinanzierung zu melden?

Antwort: Eine Portfoliofinanzierung ist in dem Quartal zu melden, in dem mindestens ein Pfandobjekt neu gemäss einem der Geschäftsfälle (Erwerb, Ablösung, Bau) zum Portfolio hinzugekommen ist. Dies gilt unabhängig davon, ob im Meldequartal eine Tranche ausbezahlt wird oder nicht. Die Erstmeldung einer Portfoliofinanzierung erfolgt, wenn die erste Tranche ausbezahlt worden ist. Danach wird die Portfoliofinanzierung in den Quartalen gemeldet, in denen ein Pfandobjekt neu zum Portfolio hinzugekommen ist.

Frage: Können bei einer Portfoliofinanzierung alle Pfandobjekte als Neuzugang hinzugekommen sein?

Antwort: Ja, es handelt sich dann um eine Portfoliofinanzierung, die neu im Meldequartal dazugekommen ist.

Frage: Was ist unter Veränderung der Rahmenlimite bei einer Portfoliofinanzierung zu melden, die neu im Meldequartal dazugekommen ist?

Antwort: Bei einer Portfoliofinanzierung, welche im Meldequartal neu dazugekommen ist, wird unter Veränderung der Rahmenlimite (Pos. 8, HY01) der Betrag gemeldet, der der Limite entspricht (Pos. 6, HY01). Da im Vorquartal die Portfoliofinanzierung noch nicht existierte, «verändert» sich die Rahmenlimite der neu abgeschlossenen Portfoliofinanzierung um den Betrag der Limite.

Frage: Wie ist eine Portfoliofinanzierung zu melden, welche bereits in einem vorherigen Meldequartal gemeldet worden ist?

Antwort: Wird eine Portfoliofinanzierung im Meldequartal erneut gemeldet, welche bereits in einem vorherigen Meldequartal gemeldet worden ist, verwendet die Bank nach Möglichkeit auf allen Ebenen (Kredit, Tranchen, Pfandobjekt) in allen Meldequartalen die gleichen IDs.

EXCEPTION-TO-POLICY (ETP)-HYPOTHEKEN

Frage: Was gilt als ETP-Hypothek? Sind hierunter ausschliesslich Verstösse gegen die Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung (siehe «Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite» und «Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierung») zu melden?

Antwort: Eine Hypothek gilt als ETP-Hypothek, sofern sie gegen mindestens eine bankinterne Richtlinie verstösst. Bankinterne Richtlinien können konservativer und umfassender sein als die Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung. Bei der Auswertung wird berücksichtigt, dass sich Banken bezüglich ihrer Richtlinien unterscheiden und dass es möglicherweise Änderungen in den Richtlinien gegeben hat (siehe qualitative Frage).

LIMITE UND BENÜTZUNG

Frage: Was ist unter Limite und unter Benützung (Pos. 6, Pos. 7 in HY01) zu melden?

Antwort: Unter **Limite** ist die Kreditsumme aller bis zum Ende des Meldequartals ausbezahlten Kredittranchen zuzüglich der Summe aller noch nicht ausbezahlten, jedoch fest vereinbarten und dem Kreditnehmer zugesicherten Kredittranchen zu melden.

Unter **Benützung** ist die Kreditsumme aller per Ende des Meldequartals ausbezahlten Kredittranchen zu melden.

Erklärung: Bei dem Betrag für die Benützung sollen alle ausbezahlten Kreditbeträge einfließen, die zum Quartalsende ausstehend sind. Hierbei sind auch fällige, nicht bezahlte Zinsen, ausbleibende Amortisationen und weitere ausstehende Beträge zu berücksichtigen. Die Limite entspricht der Benützung zuzüglich aller noch nicht ausbezahlten, jedoch fest vereinbarten und dem Kreditnehmer zugesicherten Kreditbeträge.

Frage: Was zählt als noch nicht ausbezahlte, jedoch fest vereinbarte und dem Kreditnehmer zugesicherte Kredittranche?

Antwort: Zu fest vereinbarten und dem Kreditnehmer zugesicherten Kredittranchen zählen nur Beträge, bei denen die Bank dem Kreditnehmer eine Zahlung unabhängig von weiteren Bedingungen zugesichert hat. Im Sinne der Erhebung fällt nicht darunter, dass der Kreditnehmer mehr Kredite aufnehmen kann, sofern er mehr Deckungswerte einbringt, da es sich hier um ein Optionsrecht, aber nicht um eine «noch nicht ausbezahlte, jedoch fest vereinbarte und zugesicherte Kredittranche» handelt. Der Wert der Limite muss in diesen Fällen nicht identisch mit dem Wert im bankinternen Limitensystem sein.

SEPARATE PFANDRECHTE

Frage: Wie sind Finanzierungen mit separaten Pfandrechten für Haupt- und Nebengebäude und Land zu melden?

Antwort: Dient ein einzelner Kredit der Finanzierung einer einzelnen Liegenschaft inklusive Land und Nebengebäuden, muss dies nicht als Portfoliofinanzierung behandelt werden. In diesem Fall sind die Eigenschaften der Hauptimmobilie zu melden (siehe Beispiel 4).

- **Beispiel (Finanzierung Eigentumswohnung inklusive Parkplatz):** Ein Kreditnehmer erwirbt eine Eigentumswohnung inklusive Parkplatz zum Preis von 1,2 Mio. Franken, die er durch eine Hypothek in Höhe von 900 000 Franken finanziert. Es gibt zwei Schuldbriefe zu Lasten der Eigentumswohnung in Höhe von 700 000 Franken und 160 000 Franken und einen Schuldbrief zu 40 000 Franken zu Lasten des Parkplatzes. Bei der Art der Immobilie ist Eigentumswohnung, beim Kaufpreis 1,2 Mio. Franken und beim Grundpfand 900 000 Franken zu melden.

SÄULE 2 UND SÄULE 3A

Frage: Was ist bei Sicherheiten aus Säule 2 (Pos. 9 in HY01) und Säule 3a (Pos. 10 in HY01) zu melden?

Antwort: Unter Säule 2 und 3a sind nur die verpfändeten Sicherheiten zu melden. Die vorbezogenen Säule 2-Gelder und die bezogenen Säule 3a-Guthaben werden durch die Erhebung nicht erfasst. Bitte melden Sie dementsprechend unter Sicherheiten Säule 2 und Sicherheiten Säule 3a nur die verpfändeten Werte und nicht die für die Finanzierung bezogenen Vorsorgeguthaben.

GRUNDPFAND UND SICHERHEITEN

Frage: Was ist unter Grundpfand im Formular HY03 zu melden?

Antwort: Bei jedem Pfandobjekt ist der Nominalwert aller Schuldbriefe und der Grundpfandverschreibungen des finanzierten Objektes zu melden (siehe separate Pfandrechte oben).

Frage: Wie sind die zusätzlichen Sicherheiten im Formular HY01 zu melden? Werden Sicherheiten inklusive Haircuts gemeldet? Wie erfolgt die Meldung, wenn die Sicherheit mehrere Kredite deckt? Wo sind Drittpfänder zu melden?

Antwort: Es werden die Sicherheiten gemeldet, die der Deckung des gemeldeten Kredits dienen.

- Jede Sicherheit wird nur einmal erfasst, d. h. sie fliesst entweder in Säule 2, Säule 3a, freie kurante oder in übrige Zusatzsicherheit ein.
- Es wird der Nominalbetrag der Sicherheit ohne Haircuts gemeldet (siehe Lebensversicherung in Beispiel 4).
- Dient eine Sicherheit der Deckung mehrerer Kredite, kann eine Pro-rata-Zuteilung gemacht werden.
- Grundpfandsicherheiten anderer Pfandobjekte können als Sicherheiten des finanzierten Pfandobjektes gemeldet werden (siehe Schuldbrief in Beispiel 4).
- Es liegt im Ermessen der Bank, ob sie eine Sicherheit den sofort verwertbaren freien kuranten Sicherheiten oder den übrigen Sicherheiten zuordnet.

VORRANG/NEBENRANG (SOWOHL INTERN ALS AUCH EXTERN)

Frage: Was wird bei Vorrang und Nebenrang gemeldet? Wird bei der Meldung der vorrangigen bzw. gleichrangigen grundpfandgesicherten Forderungen unterschieden, ob der Vorrang/Nebenrang ein Kreditgeschäft der eigenen Bank betrifft?

Antwort: Die Variablen zu Nebenrang und Vorrang weisen Ansprüche ausserhalb des vorliegenden Hypothekengeschäfts aus, die durch die finanzierte Immobilie gedeckt werden müssen.

Dient eine Immobilie als Grundpfandsicherheit für mehrere Kredite, so wird in den Variablen derjenige Betrag (Limite des ausstehenden Kredits auf dasselbe Pfandobjekt) erfasst, der bei einem Ausfall des Kreditnehmers vor- oder nebenrangig durch das Grundpfand bedient werden muss.

Es ist für die Meldung irrelevant, ob diese Ansprüche ein anderes Kreditgeschäft der eigenen Bank («interner» Vorrang/Nebenrang) betreffen oder ob sie grundpfandgesicherte Forderungen einer Drittpartei sind. Zu melden ist jeweils die Summe aller vorrangigen/nebenrangigen grundpfandgesicherten Forderungen (d. h. die Limite der ausstehenden Kredite) auf dasselbe Pfandobjekt, d. h. die Summe von «internen» und «externen» Vorrängen/Nebenrängen.

- **Beispiel (Vorrang):** Im Rahmen einer Ablösung wechselt ein Kreditnehmer die Bank. Bei der alten Bank hat er eine Hypothek in Höhe von 500 000 Franken bestehend aus zwei Tranchen abgeschlossen: eine erste Tranche in Höhe von 300 000 Franken (welche in einem Jahr ausläuft) und eine zweite Tranche in Höhe von 200 000 Franken (welche im Quartal ausläuft und nun bei der neuen Bank finanziert wird). Die der ersten Tranche zugrundeliegenden Schuldbriefe sind vorrangig, so dass als Vorrang 300 000 Franken zu melden sind.
- **Beispiel (Nebenrang):** Ein Kreditnehmer kauft ein Haus zum Preis von 800 000 Franken, das er über eine Hypothek von 450 000 Franken finanziert. Es gibt zwei Schuldbriefe für das Haus: einen in Höhe von 450 000 Franken und einen in Höhe von 150 000 Franken. Letzterer wird als nebenrangige Sicherheit verwendet, um den Ausbau einer Ferienwohnung zu finanzieren. Als Nebenrang sind 150 000 Franken zu melden.
- **Beispiel (Schuldbriefe mit verschiedenen Rängen bei einer Finanzierung):** Ein Kreditnehmer kauft ein Haus zum Preis von 1 Mio. Franken und finanziert dieses über eine Hypothek in Höhe von 750 000 Franken. Es gibt fünf Schuldbriefe für das Haus mit Rang 1–5. Die Summe dieser Schuldbriefe in Höhe von 750 000 Franken wird unter Grundpfand gemeldet. Da es keine Ansprüche ausserhalb des Kreditgeschäfts gibt, wird im Vorrang und Nebenrang 0 gemeldet.

EINKOMMEN I UND II

Frage: Was wird bei Einkommen I und II gemeldet? Kann das Einkommen II aus dem Einkommen I abgeleitet werden?

Antwort: Beim Einkommen I ist das für die Tragbarkeitsrechnung gemäss bankinternen Richtlinien anrechenbare Einkommen einzusetzen. Beim Einkommen II ist das Nettoerwerbseinkommen bei unselbstständig Erwerbenden, der Eigenlohn bei selbstständig Erwerbenden und das Renteneinkommen aus erster und zweiter Säule bei Rentnern einzusetzen.

- Das Einkommen II kann in der Regel nicht aus dem Einkommen I abgeleitet werden, da beim Einkommen I üblicherweise Boni, Kapitaleinkommen, weitere Nebenverdienste und Familienzulagen einfließen sowie Abzüge für Steuern, Kreditaufwände und Alimente vorgenommen werden.
- Das Nettoerwerbseinkommen kann als 85% des Bruttoerwerbseinkommens berechnet werden.
- Bei Rentnern wird das gesamte Renteneinkommen aus der ersten und zweiten Säule gemeldet, d. h. es erfolgt keine Approximation mit 85%, da auf Renten keine Sozialversicherungsbeiträge entrichtet werden müssen.
- Fallen bei gemischt genutztem Wohneigentum Nettomietzinsen an, können diese bei den Nettomietzinsen und gegebenenfalls im Einkommen I (falls dies der bankinternen Richtlinie entspricht) berücksichtigt werden, aber nicht im Einkommen II.
- Bei der Auswertung wird berücksichtigt, dass das Einkommen I aufgrund unterschiedlicher Richtlinien zwischen den Banken verschieden ist.

WEITERE HYPOTHEKEN DES KREDITNEHMERS

Frage: Was ist zu melden, wenn der Kreditnehmer eine weitere Hypothek für ein anderes Pfandobjekt bei der Bank hat?

Antwort: Hat der Kreditnehmer bei der Bank bereits einen Hypothekarvertrag für ein anderes Pfandobjekt, so ist die Limite der Hypothek sowie der Belehnungswert des Pfandobjektes im Formular HY01 zu melden.

- Gemeldet wird die Summe aller Limiten der Hypotheken im Bestand sowie die Summe aller Belehnungswerte der finanzierten Immobilien (siehe Ferienwohnung in Beispiel 2).
- Dient ein Pfandobjekt einer bestehenden Hypothek als Sicherheit bei dem im Meldequartal neu vergebenen Kredit, fliesst die Summe der relevanten Schuldbriefe auch bei den Zusatzsicherheiten ein (siehe Schuldbrief in Beispiel 2).

Frage: Was ist zu melden, wenn der Kreditnehmer eine weitere Hypothek auf dasselbe Objekt bei der Bank hat?

Antwort: Hat der Kreditnehmer mehr als eine Hypothek auf dasselbe Objekt abgeschlossen, so ist die Limite der jeweils anderen Hypothek unter Vorrang/Nebenrang zu melden. Wird eine weitere Hypothek bereits unter Vor- oder Nebenrang gemeldet, so müssen die Angaben zu der Limite und dem Belehnungswert weiterer Hypotheken (Pos.18 und Pos.19) leergelassen werden.

KREDITTRANCHEN IN HY02

Um die Meldung und Interpretation der Positionen in HY02 zu vereinfachen, empfehlen wir – als Übergangslösung – die unterschiedlichen Typen von Tranchen mit einem Präfix vor ihrer ID zu kennzeichnen. Diese optionale Kennzeichnung vereinfacht die Aggregation der Tranchenbeträge aus HY02 zur gemeldeten Limite und Benützung (Pos. 6 und Pos. 7 in HY01) wesentlich. Beispielsweise können so ausbezahlte von noch nicht ausbezahlten, jedoch fest vereinbarten und dem Kreditnehmer zugesicherten Kredittranchen einfach unterschieden werden. Die Antworten auf die folgenden Fragen enthalten neben den inhaltlichen Präzisierungen deshalb zusätzlich die optionale Bezeichnung der Tranchen mittels Präfix vor der Tranchen-ID.

Frage: Wie sind ausbezahlte und nicht beanspruchte Kredittranchen in HY02 zu melden? Wie sind Forward-starting-Tranchen zu melden?

Antwort: Als **Tranchen** gelten Anteile des Kredits mit unterschiedlichen Konditionen (Zinsprodukt, Zinssatz, Zins- und Kapitalbindung) oder unterschiedlichen Auszahlungszeitpunkten. Ausbezahlte Kredittranchen sind von noch nicht ausbezahlten, jedoch fest vereinbarten und dem Kreditnehmer zugesicherten Kredittranchen zu trennen. Letztere können mit dem Präfix L_ vor der Tranchen-ID gekennzeichnet werden (L_ für nicht beanspruchte Limite). Sofern es sich um einen unbenützten Anteil einer teilweise ausbezahlten Tranche handelt, sollte die entsprechende Tranchen-ID übernommen und das Präfix L_ vorangestellt werden.

Sind zum Zeitpunkt der Meldung Konditionen von zukünftig auszahlenden Tranchen bereits festgelegt worden, sind diese als separate Tranchen zu melden. Diese können mit dem Präfix F_ vor der Tranchen-ID gekennzeichnet werden (F_ für Forwardhypothek). Wenn es sich um Verlängerungen von auslaufenden Tranchen handelt, wird die entsprechende Tranchen-ID übernommen und das Präfix F_ kann vorangestellt werden.

Frage: Wie sind fällige, nicht bezahlte Zinsen, ausbleibende Amortisationen und weitere ausstehende Beträge in HY02 zu melden?

Antwort: Diese können entweder als Bestandteil der entsprechenden Tranche oder als separate Tranchen mit dem Präfix Z_ vor der Tranchen-ID gemeldet werden. In jedem Fall fließen diese in die Benützung und in die Limite in HY01 ein, da es sich um ausbezahlte Kreditbeträge handelt, die zum Quartalsende ausstehend sind.

Frage: In welcher Relation stehen die in HY02 gemeldeten Beträge (Pos.4) und die in HY01 gemeldeten Positionen Benützung und Limite (Pos. 6 und 7)?

Antwort:

- Die Benützung (Pos. 7 in HY01) entspricht der Kreditsumme aller bis zum Ende des Meldequartals ausstehenden Kredittranchen. Die Summe der ausstehenden Kredittranchen entspricht den Beträgen aller Tranchen in HY02 unter Ausschluss der Tranchen mit Präfix L_ oder F_.
- Die Limite (Pos. 6 in HY01) entspricht der Benützung zuzüglich der Summe aller noch nicht ausbezahlten, jedoch fest vereinbarten und dem Kreditnehmer zugesicherten Kredittranchen. Dies entspricht der Summe der Beträge aller Tranchen in HY02 unter Ausschluss von zukünftigen Tranchen (z. B. Forward-starting-Tranchen), die auslaufende Tranchen ersetzen.

Frage: Was ist unter Datum bei den verschiedenen Tranchentypen zu melden?

Antwort: Unter **Datum** (Pos. 3 in HY02) ist Folgendes zu melden:

- bei ausbezahlten Kredittranchen das effektive Datum der Auszahlung. Fallen das effektive Auszahlungsdatum und das Valutadatum in das gleiche Meldequartal, darf auch das Valutadatum gemeldet werden,
- bei noch nicht ausbezahlten, jedoch fest vereinbarten und dem Kreditnehmer zugesicherten Tranchen das Datum der Aussetzung (relevant für Tranchen mit Präfix L_),
- bei zukünftig auszahlenden Tranchen, bei denen das Auszahlungsdatum und die zukünftigen Konditionen feststehen, das zukünftige Auszahlungsdatum (relevant für Tranchen mit Präfix F_),
- bei fälligen, nicht bezahlten Zinsen, ausbleibenden Amortisationen und weiteren ausstehenden Beträgen das Datum der Fälligkeit, d. h. das Datum, an welchem die ausstehenden Beträge fällig gewesen wären (relevant für Tranchen mit Präfix Z_).

Frage: Was ist unter Betrag bei den verschiedenen Tranchentypen zu melden?

Antwort: Unter **Betrag** (Pos. 4 in HY02) ist Folgendes zu melden:

- bei ausbezahlten Kredittranchen der ausbezahlte Kreditbetrag der Tranche,
- bei noch nicht ausbezahlten Kredittranchen der mit dem Kreditnehmer fest vereinbarte und zugesicherte Betrag (relevant für Tranchen mit Präfix L_),

- bei zukünftig auszuzahlenden Tranchen der auszuzahlende Kreditbetrag (relevant für Tranchen mit Präfix F _),
- bei fälligen, nicht bezahlten Zinsen, ausbleibenden Amortisationen und weiteren ausstehenden Beträgen der fällige Betrag (relevant für Tranchen mit Präfix Z _).

Frage: Wann sind die Angaben zum Zinsprodukt (Pos. 5 in HY02), zum Zinssatz (Pos. 6 in HY02), zur Zinsbindung (Pos. 7 in HY02) und zur Fälligkeit (Pos. 8 in HY02) obligatorisch?

Antwort:

- Bei ausbezahlten Kredittranchen sind die Angaben zum Zinsprodukt, Zinssatz, zur Zinsbindung und Fälligkeit obligatorisch.
- Bei noch nicht ausbezahlten, jedoch fest vereinbarten und dem Kreditnehmer zugesicherten Kredittranchen ist die Angabe zum Zinsprodukt obligatorisch, wobei auch UNZ angegeben werden kann. Die Angaben zum Zinssatz, zur Zinsbindung und zur Fälligkeit können gemeldet werden, sofern sie bereits feststehen (relevant für Tranchen mit Präfix L _).
- Bei Forwardhypotheken sind die Angaben zum Zinssatz, zur Zinsbindung und Fälligkeit obligatorisch (relevant für Tranchen mit Präfix F _).
- Bei fälligen, nicht bezahlten Zinsen, ausbleibenden Amortisationen und weiteren ausstehenden Beträgen sind die Angaben zum Zinssatz, zur Zinsbindung und zur Fälligkeit optional (relevant für Tranchen mit Präfix Z _).

SARON-BASIERTE HYPOTHEKARTRANCHEN

Frage: Wie sind SARON-basierte Tranchen zu melden, wenn der Zinssatz zum Meldezeitpunkt noch nicht bekannt ist?

Antwort: Steht bei SARON-basierten Tranchen mit In-arrears-Methode zum Meldezeitpunkt der effektiv zu zahlende Zinssatz (Pos. 6 in HY02) noch nicht fest, ist derjenige Zinssatz anzugeben, der sich basierend auf der gewählten Verzinsungsmethode in der jeweiligen Vorperiode ergeben hätte.

- **Beispiel:** Eine Kredittranche wird am 16. August ausbezahlt. Die Tranche wird vertragsgemäss basierend auf einem compounded 3M SARON in arrears (plus Marge) verzinst. Ab dem 16. August gilt jeweils eine dreimonatige Zinsperiode. Die Tranche ist im dritten Quartal mit demjenigen Zinssatz zu melden, der sich ergeben hätte, wenn die Tranche drei Monate zuvor ausbezahlt worden (16. Mai) wäre. Unter Zinsbindung ist der 17. August zu melden.
- **Beispiel:** Eine Kredittranche wird am 16. August ausbezahlt. Die Tranche wird vertragsgemäss basierend auf einem compounded 3M SARON in advance (plus Marge) verzinst. Ab dem 16. August gilt jeweils eine dreimonatige Zinsperiode. Die Tranche ist im dritten Quartal mit dem tatsächlichen Zinssatz zu melden, den der Kunde bezahlt. Unter Zinsbindung ist der 17. August zu melden.

Frage: Was ist bei SARON-basierten Tranchen unter Zinsbindung zu melden?

- **Beispiel:** Eine Kredittranche wird am 16. August ausbezahlt. Die Tranche wird auf einem SARON-basierten Zinssatz verzinst. Unter Zinsbindung ist der 17. August zu melden.

VARIABLEVERZINSLICHE HYPOTHEKARTRANCHEN

Frage: Was ist unter Zinsbindung (Pos. 7 in HY02) und Fälligkeit (Pos. 8 in HY02) bei variabel verzinslichen Tranchen zu melden?

Antwort: Für variable Hypotheken (Zinsprodukt = VVZ), für welche keine definierte Fälligkeit existiert, die jedoch über eine Kündigungsoption verfügen, muss entsprechend den Erhebungserläuterungen (Seite 6) unter Fälligkeit das Datum gemeldet werden, zu welchem die Tranche frühestens gekündigt werden kann.

Für die Zinsbindung gilt entsprechend das Datum, an welchem gemäss Vertrag der Zins das nächste Mal (nach Ablauf des Meldequartals) angepasst werden kann.

FORWARDHYPOTHEK

Frage: Wie sind Forwardhypotheken bzw. Terminhypotheken zu melden?

Antwort: Jede Hypothek ist in dem Quartal zu melden, in dem die erste Kredittranche ausbezahlt wird. Sind zum Zeitpunkt der Meldung Konditionen von zukünftig auszahlenden Tranchen bereits festgelegt worden, sind diese als separate Tranchen zu melden. Sofern es sich um Verlängerungen von auslaufenden Tranchen handelt, wird die Tranchen-ID übernommen.

- **Beispiel (Forwardhypothek mit neuer Tranchen-ID):** Wird im Vorquartal für die Finanzierung des Erwerbs einer Immobilie eine Forwardhypothek mit Auszahlung im Quartal abgeschlossen, wird diese erst im Quartal gemeldet. Die Tranchen erhalten neue Tranchen-IDs.
- **Beispiel (Forward-starting-Tranche mit neuer Tranchen-ID):** Werden im Rahmen einer Ablösung eines Kredits bei einem anderen Kreditgeber Konditionen einer zukünftig noch auszahlenden Tranche fixiert, wird diese als separate Tranche mit den fixierten Konditionen gemeldet. Die Tranche erhält eine neue Tranchen-ID.
- **Beispiel (Forward-starting-Tranche mit gleicher Tranchen-ID):** Sind Konditionen einer auslaufenden Tranche bereits fixiert, wird diese als separate Tranche in einer eigenen Zeile gemeldet (siehe Forwardhypothek in Beispiel 5). Die Tranche erhält die gleiche Tranchen-ID wie die auslaufende Tranche.
- **Beispiel (Forward-starting-Tranche, welche zwei auslaufende Tranchen ablöst):** Wird im Meldequartal bereits vereinbart, dass zwei ausbezahlte Tranchen zukünftig durch eine Tranche mit einheitlichen Konditionen abgelöst werden, so ist diese eine Tranche mit einer neuen Tranchen-ID zu melden.
- **Beispiel (zwei Forward-starting-Tranchen, welche eine auslaufende Tranche ablösen):** Wird im Meldequartal bereits vereinbart, dass eine ausbezahlte Tranche zukünftig durch zwei Tranchen mit unterschiedlichen Konditionen abgelöst wird, so sind diese beiden Forward-starting-Tranchen mit neuen Tranchen-IDs zu melden.

KREDITTRANCHE UND ZINSSTAFFEL

Frage: Wie sind Kredite zu melden, bei denen sich Anteile des Kredits bezüglich einer Kondition unterscheiden?

Antwort: Unterscheiden sich Anteile des Kredits bezüglich einer Kondition (Zinsprodukt, Zinssatz, Zins- und Kapitalbindung, Auszahlungszeitpunkt), sind sie als separate Kredittranchen zu erfassen.

- **Beispiel (I. und II. Hypothek):** Es wird eine variable Hypothek in Höhe von 500 000 Franken vergeben. Der Zinssatz für die I. Hypothek in Höhe von 400 000 Franken ist 2,5%. Der Zinssatz für die II. Hypothek in Höhe von 100 000 Franken ist 3,5%. Die I. und II. Hypothek ist jeweils in einer Zeile separat zu melden.

ZINSVERGÜNSTIGUNG

Frage: Wie sind Kredite bzw. Teilbeträge von Krediten mit zeitlich beschränkten Zinsvergünstigungen zu melden?

Antwort: Solche Kredite bzw. die Teilbeträge davon werden im Formular HY02 mit einer einheitlichen Tranchen-ID auf separate Zeilen aufgeteilt gemeldet.

- **Beispiel:** Es wird eine Festhypothek über 500 000 Franken mit Laufzeit von zehn Jahren vergeben. Der Basiszinssatz beträgt 3%. Für 200 000 Franken besteht während der ersten zwei Jahre eine Vergünstigung von 0,50%. Da die Zinskonditionen für den Teilbetrag von 300 000 Franken verschieden von dem Teilbetrag von 200 000 Franken sind, werden die Teilbeträge als zwei Tranchen mit unterschiedlicher Tranchen-ID erfasst. Die Meldung erfolgt in drei Zeilen (die Reihenfolge der Zeilen ist für die Meldung irrelevant):
 - i. in der ersten Zeile der Teilbetrag von 300 000 Franken, der keine Vergünstigung aufweist,
 - ii. in der zweiten Zeile der Teilbetrag von 200 000 Franken mit Vergünstigung (also Zins von 2,5%) während der ersten zwei Jahre,

- iii. in der dritten Zeile der Teilbetrag von 200 000 Franken mit Zins von 3% während der verbleibenden Jahre, wobei die Variable «Datum» den Zeitpunkt enthält, ab dem keine Vergünstigung mehr gewährt wird.

Die Tranchen-ID der zweiten und dritten Zeile ist identisch. Die Fälligkeit (Pos. 8 in HY02) ist in allen drei Zeilen identisch und entspricht der gesamten Laufzeit von zehn Jahren. Die Zinsbindung (Pos. 7 in HY02) hingegen entspricht bei der Tranche mit Vergünstigung der Dauer der Vergünstigung von zwei Jahren. Zinsvergünstigungen werden somit anders behandelt als Forward-starting-Tranchen. Entsprechend sind auch keine Präfixe zu melden.

ERWERBSDATUM

Frage: Wann sind die Angaben zum Erwerbsdatum (Pos. 7 in HY03) obligatorisch?

Antwort: Die Angaben zum Erwerbsdatum sind obligatorisch, ausser wenn das Erwerbsdatum mehr als zwei Jahre zurückliegt.

Frage: Was ist beim Erwerbsdatum zu melden?

Antwort: Beim Erwerbsdatum ist das Datum anzugeben, an dem der Kreditnehmer das Pfandobjekt ganz erworben oder unentgeltlich erhalten hat, d. h. das Datum des vollständigen Übergangs des Eigentums auf den Kreditnehmer. Die Eigentumsübertragung kann unmittelbar im Anschluss an die Vertragsbeurkundung oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

PROMOTIONSOBJEKT

Frage: Wie sind Promotionsobjekte zu melden?

Antwort: Bei Promotionsobjekten wird unter Nutzung «zum Verkauf» angegeben. Nettomietzinsen bzw. das Einkommen I und II sind bei Promotionsobjekten nicht obligatorisch. Beim Kaufpreis wird der Preis gemeldet, den der Kreditnehmer bezahlt hat (und nicht der, den er beim Verkauf zu erzielen beabsichtigt).

WERT DER IMMOBILIE: KAUFPREIS, ANLAGEKOSTEN, MARKTWERT UND BELEHNUNGSWERT

Frage: Was ist bei den verschiedenen Variablen zur Erfassung des Wertes der Immobilie zu melden?

Antwort:

Kaufpreis: Zu melden ist der bei Handänderung im Vertrag festgesetzte Preis. Dieser kann bei einer Schenkung Null sein. Bei Vorzugspreisen oder nach dem Kauf geplanten wertvermehrenden Investitionen kann der Kaufpreis unter dem Marktwert liegen.

Anlagekosten: Die Anlagekosten umfassen den Kaufpreis inklusive allfälliger Erstellungs-, Umbau- und Renovationskosten oder wertvermehrender Investitionen.

Marktwert: Zu melden ist der innerhalb eines Jahres voraussichtlich zu erzielende Kaufpreis. Dieser kann beispielsweise mit Hilfe einer hedonischen Schätzung oder durch einen Experten ermittelt werden.

Belehnungswert: Zu melden ist der Wert, den die Bank als Basis bei der Belehnung zugrunde legt. Dieser kann dem Kaufpreis, den Anlagekosten oder dem Marktwert entsprechen, muss es aber nicht.

- **Beispiel (Liebhaberpreis):** Ein Kreditnehmer kauft ein Einfamilienhaus zum Liebhaberpreis von 1,5 Mio. Franken. Es sind wertvermehrnde Investitionen in Höhe von 300 000 Franken geplant, so dass die Anlagekosten 1,8 Mio. Franken betragen. Gemäss hedonischem Modell entspricht der Marktwert heute 1 Mio. Franken, so dass der Marktwert inklusive der Investitionen 1,3 Mio. Franken entspricht. Die Bank legt vorsichtigerweise als Belehnungswert 1 Mio. Franken zugrunde.
- **Beispiel (Kauf in überhitzter Region):** Ein Kreditnehmer kauft eine Eigentumswohnung zum Preis von 960 000 Franken in einer Region, welche die Bank als überhitzt erachtet. Gemäss hedonischem Modell entspricht der Marktwert 940 000 Franken. Die Bank legt vorsichtigerweise als Belehnungswert 900 000 Franken zugrunde.
- **Beispiel (Vorzugspreis):** Ein Kreditnehmer erwirbt ein Einfamilienhaus von einem Familienangehörigen zum Preis von 500 000 Franken. Es sind keine Investitionen geplant, so dass die Anlagekosten ebenfalls 500 000 Franken betragen. Der Marktwert gemäss hedonischer Schätzung beträgt

750 000 Franken. Die Bank legt vorsichtigerweise als Belehnungswert 650 000 Franken zugrunde. Ergänzen Sie nach Möglichkeit den Kommentar «K07» ‘Kauf zu Vorzugspreis’ (siehe Abschnitt Kommentare).

- **Beispiel (Kaufpreis bei Ablösung):** Ein Kreditnehmer hat vor drei Jahren ein Mehrfamilienhaus zum Preis von 3 Mio. Franken erworben. Er hat keine wertvermehrenden Investitionen getätigt, so dass die Anlagekosten ebenfalls 3 Mio. Franken betragen. Der Marktwert gemäss Ertragswertmethode beträgt aufgrund einer Mietzinsanpassung 3,1 Mio. Franken. Im Rahmen einer Ablösung legt die Bank als Belehnungswert 3,05 Mio. Franken zugrunde.

ERBE, SCHENKUNG UND SCHULDÜBERNAHME BEI SCHEIDUNG

Frage: Wie sind Handänderungen aufgrund von Erbe, Schenkung und Schuldübernahme bei Scheidung zu melden?

Antwort: Diese Geschäftsfälle sind als Immobilienerwerb zu melden. Nach Möglichkeit ist ein Kommentar «K08» ‘Erbe, Schenkung, Scheidung’ zu ergänzen.

- Wird im Fall einer Erbschaft ein neuer Hypothekarvertrag zwischen dem Erben und der Bank abgeschlossen, wird dies als Immobilienerwerb gemeldet.
- Wird im Fall einer Schenkung ein neuer Hypothekarvertrag zwischen dem Beschenktem und der Bank abgeschlossen, wird dies als Immobilienerwerb gemeldet.
- Verändert sich bei einer Schuldübernahme im Fall einer Scheidung nicht nur der Hypothekarvertrag, sondern auch das Besitzverhältnis (z. B. Immobilie ist nun im alleinigen Besitz des geschiedenen Ehepartners), so kommt dies einem Teilerwerb gleich und wird ebenfalls als Immobilienerwerb gemeldet.

Bei einer Übertragung einer Immobilie im Rahmen einer Erbschaft ohne Erbteilung ist als Erwerbspreis Null einzusetzen. Bei einer Erbschaft mit Erbteilung ist der massgebliche Wert des Hauses, der für die Erbteilung herangezogen worden ist, zu melden.

Bei einer Schenkung ist als Erwerbspreis Null einzusetzen.

Bei einer Übertragung einer Immobilie im Rahmen einer Scheidung muss als Erwerbspreis der Übernahmewert, der in der Scheidungsvereinbarung als Wert für das Haus festgelegt worden ist, gemeldet werden.

Beim Erwerbsdatum ist das Datum anzugeben, an dem der Kreditnehmer das Pfandobjekt ganz (im Fall von Scheidung, Erbteilung) erworben hat oder unentgeltlich (im Fall von Schenkung, Alleinerbe) erhalten hat. In diesen Fällen ist also das Datum der vollständigen Übernahme durch den Kreditnehmer, und nicht das ursprüngliche Kaufdatum, zu melden.

ÜBERNAHME EINES KREDITVERTRAGES

Frage: Zu welchem Zeitpunkt ist eine Anpassung der Kreditnehmer bei einem bestehenden Kreditvertrag zu melden?

Antwort: Wird eine im gemeinsamen Besitz befindliche Immobilie durch einen Kreditnehmer ganz erworben (z. B. aufgrund einer Scheidung oder eines Todesfalls), wird der Kredit in dem Meldequartal gemeldet, in dem der Kredit ganz auf den Kreditnehmer übergeht.

Frage: Welches Datum ist bei Übernahmen bestehender Hypothekarverträge unter dem Datum der Auszahlung (Pos. 3 in HY02) zu melden?

Antwort: Übernimmt ein Kreditnehmer einen bestehenden Hypothekarvertrag, wird unter Datum der Auszahlung (i) das ursprüngliche Auszahlungsdatum gemeldet, wenn die bestehenden Kreditkonditionen unverändert übernommen werden bzw. (ii) das aktuelle Auszahlungsdatum gemeldet, wenn die Kreditkonditionen angepasst werden. Je nach Fall kommentiert die Bank dies nach Möglichkeit mit «K03» ‘Übernahme einer Hypothek: Bestehende Konditionen übernommen’ oder «K01» ‘Übernahme einer Hypothek: Neue Konditionen’ (siehe Abschnitt Kommentare).

KONSORTIALKREDIT

Frage: Wie ist ein Konsortialkredit zu melden?

Antwort: Es sind nur die Eigenschaften der Kredittranchen der eigenen Bank anzugeben (z. B. unter Limite, Benützung, Zins). Bei den Eigenschaften des Objektes (z. B. Wert der Immobilie, Nettomietzinsen) und des Kreditnehmers (z. B. Einkommen) werden die tatsächlichen Nominalbeträge (keine Pro-rata-Angaben) gemeldet. Im Kommentar kann «K15» ‘Konsortialkredit’ gemeldet werden (siehe Abschnitt Kommentare).

MEHRERE KREDITNEHMER

Frage: Was ist zu melden, wenn es mehrere Kreditnehmer gibt?

Antwort: Bei privaten Haushalten ist beim Einkommen II nur dann das aggregierte Einkommen zu melden, wenn sie solidarisch haften (siehe Beispiel 4). Sollten die Kreditnehmer unterschiedlichen Typs (z. B. privater Haushalt und Unternehmen) sein, dann macht die Bank keine Angabe beim Kreditnehmer und fügt als Kommentar «K14: PHA, UNT» ‘Mehrere Kreditnehmer’ ein (siehe Abschnitt Kommentare).

VERÄNDERUNGEN IM KREDIT WÄHREND DES MELDEQUARTALS

Frage: Wie werden Veränderungen von Konditionen während des Meldequartals erfasst?

Antwort: Jeder Kredit wird im Meldequartal nur einmal gemeldet. Es wird hierbei der Zustand am Ende des Quartals abgebildet.

- Wenn beispielsweise eine Baufinanzierung im Meldequartal das erste Mal ausgezahlt und gleichzeitig konsolidiert wird, soll in den eingereichten Daten der konsolidierte Hypothekarkredit am Ende des Quartals gemeldet werden.
- Wenn ein Kredit im Quartal das erste Mal ausgezahlt und bis Ende Meldequartal vollständig amortisiert wird, fließt dieser Kredit nicht in die Meldung ein.
- Wenn sich während des Meldequartals eine Kondition verändert, wird die per Ende des Meldequartals gültige Zinskondition abgebildet.

MELDUNG VON NULL-, LEER- UND DEFAULT-WERTEN

Frage: Wie ist mit Null-, Leer- und Default-Werten umzugehen?

Antwort: Generell ist auf die Verwendung von Default-Werten, z. B. für Kaufdaten, zu verzichten. Konsistenzfehler in der Erhebung Neue Hypotheken dürfen nicht umgangen werden, indem Default-Werte gemeldet werden. Im Besonderen ist zu beachten, dass in der Erhebung Neue Hypotheken zwischen «0»-Werten und einem leeren Feld unterschieden wird. Ein «0»-Wert bedeutet, dass die Variable den Wert 0 hat. Ein leeres Feld bedeutet, dass keine Information zum Wert der Variable vorliegt.

MELDUNG VON HYPOTHEKEN MIT ZINSSWAPS

Frage: Wie sind Hypotheken zu melden, bei welchen das Zinsrisiko über Zinsswaps abgesichert wird?

Antwort: Zu melden ist der Zins des Hypothekengeschäftes. Nach Möglichkeit ergänzen Sie bitte im Kommentarfeld den Kommentar «K05» ‘Zinsswap’ (siehe Abschnitt Kommentare).

KOMMENTARE

Frage: Gibt es Vorgaben dazu wie die Kommentarfelder zu befüllen sind?

Antwort: Die Kommentare der Erhebung Neue Hypotheken enthalten relevante Informationen für die Analyse. Einheitliche Kommentare vereinfachen deren Berücksichtigung. Bitte verwenden Sie daher nach Möglichkeit für die im folgenden aufgelisteten Kommentare die entsprechenden Codes. Enthält die untenstehende Liste keinen passenden Kommentar, kann auch weiterhin ein freier Kommentar erfasst werden.

Zu kommentierende Krediteigenschaft	Kommentar - Code
Übernahme einer Hypothek: Neue Konditionen	K01
Übernahme eines Hypothekarportfolios: Neue Konditionen	K02
Übernahme einer Hypothek: Bestehende Konditionen übernommen	K03
Übernahme eines Hypothekarportfolios: Bestehende Konditionen übernommen	K04
Zinsswap	K05
Durch Hypothekenverkäufer vermittelter Kredit	K06
Kauf zu Vorzugspreis	K07
Erbe, Schenkung, Scheidung	K08
Kaufpreis nicht bekannt	K09
Belehntes Objekt entspricht nicht dem finanzierten	K10
Portfoliofinanzierung: Mehrere Geschäftsfälle	K11: <i>Geschäftsfall 1, Geschäftsfall 2, Geschäftsfall 3</i>
Portfoliofinanzierung: Geschäftsfall unbekannt	K12
Portfoliofinanzierung: Limite gemäss SNB-Definition nicht eruierbar	K13
Mehrere Kreditnehmer	K14: <i>Kreditnehmer 1, Kreditnehmer 2, Kreditnehmer 3</i>
Konsortialkredit	K15

Herausgeberin

Schweizerische Nationalbank
Statistik
Postfach, CH-8022 Zürich
Telefon +41 58 631 00 00

Fragen zu Datenlieferungen

dataexchange@snb.ch

Fragen zu Erhebungen

statistik.erhebungen@snb.ch

Sprachen

Deutsch und Französisch

Herausgegeben

Im Oktober 2020

Verfügbarkeit

Die Formulare, Erläuterungen sowie weitere Informationen zu den Erhebungen der Schweizerischen Nationalbank sind im Internet verfügbar unter www.snb.ch, Statistiken/Erhebungen.