

# Erhebung Neue Hypotheken

---

---

## ERLÄUTERUNGEN

### I. MERKMALE DER ERHEBUNG

---

#### ERHEBUNGSGEGENSTAND

Gegenstand der Erhebung sind **neue Kredite** zur Finanzierung von Immobilien in der Schweiz.

- Als **neue Kredite** werden neu abgeschlossene Verträge zwischen der Bank und dem Kreditnehmer für die folgenden drei Geschäftsfälle gemeldet: (i) Finanzierung des Erwerbs einer Immobilie, (ii) Ablösung eines Kredits bei einem anderen Kreditgeber oder (iii) Finanzierung des Baus einer Immobilie.
- Die Erhebung bezieht sich vor allem auf die Teilmenge von **Hypothekarforderungen**, die gemäss FINMA-Rundschreiben 2020/1 Rechnungslegung – Banken, Anhang 1, Rz 24, als «direkte und indirekte Grundpfandforderungen in Form von Darlehen gegen Grundpfanddeckung (Verpfändung oder Sicherungsübereignung von Grundpfandtiteln)» verbucht werden. Sofern Kredite im Rahmen von Geschäftsfall (iii) zur Finanzierung des Baus einer Immobilie (z. B. Baukredite) neu vergeben werden, werden sie gemeldet, auch wenn sie in der Bilanz nicht als Hypothekarforderungen verbucht werden.

#### ERHEBUNGSSTUFE

Die Erhebung erfolgt auf der Stufe Bankstelle. Jede auskunftspflichtige Bank meldet ihre eigenen Geschäfte konsolidiert mit denjenigen ihrer Filialen in der Schweiz und im Fürstentum Liechtenstein. Die Kredite der Auslandsfilialen sind in den Meldungen auf Erhebungsstufe Bankstelle nicht enthalten.

#### ART

Teilerhebung

#### AUSKUNFTSPFLICHT

Meldepflichtig sind Banken mit einem inländischen Hypothekarkreditvolumen von mindestens 6 Mrd. Franken.

#### PERIODIZITÄT

Die Erhebung wird quartalsweise durchgeführt mit Stichtag Ende Quartal.

#### EINREICHEFRIST

Die Einreichfrist beträgt 40 Tage nach dem Stichtag.

## II. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

### AUFBAU DER ERHEBUNG

Die Erhebung ist in drei Ebenen gegliedert:

- Auf der **Ebene des Kredits** werden für jeden neuen Kredit allgemeine Eigenschaften (z. B. Kreditnehmer, Geschäftsfall, Limite, Benützung, Sicherheiten, Einkommen) sowie ein Identifikator in Formular HY01 erfasst.
- Auf der **Ebene der Tranchen** werden Eigenschaften der einzelnen Tranchen eines neuen Kredits (z. B. Zinsprodukt, Zinssatz, Zins- und Kapitalbindung) erfasst. Jede Tranche erhält in Formular HY02 eine eigene Zeile und wird über den Identifikator dem Kredit zugeordnet.
- Auf der **Ebene der Objekte** werden die Eigenschaften der einzelnen Immobilien (z. B. Art, Ort und Wert der Immobilie, Nettomietzinsen) erfasst. Jedes Objekt erhält in Formular HY03 eine eigene Zeile und wird über den Identifikator dem Kredit zugeordnet.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ERHOBENEN POSITIONEN

### KREDITBETRAG IN BRUTTOSICHT: LIMITE, BENÜTZUNG

Alle Kreditbeträge werden in der **Bruttosicht** gemeldet, d. h. es erfolgt keine Korrektur um allfällige Verpfändungen, Vorränge und Nebenränge. Die Sicherheiten werden separat erhoben.

- **Beispiel:** Die Hypothekarforderung beträgt 800 000 Franken, wobei 700 000 Franken durch das Grundpfand und 100 000 Franken durch eine Verpfändung von Vorsorgeguthaben der zweiten Säule gedeckt sind. Es bestehen 50 000 Franken als Vorrang. Die Hypothek ist mit 800 000 Franken zu melden. Die verpfändeten Guthaben aus der zweiten Säule werden in Formular HY01 in Pos. 9 und der Vorrang wird in Pos. 13 gemeldet.

Unter **Limite** ist die gesamte Kreditsumme inklusive noch nicht ausbezahlter, jedoch fest vereinbarter und dem Kreditnehmer zugesicherter Kredittranchen zu melden.

Unter **Benützung** ist der bis Ende des entsprechenden Quartals ausbezahlte Kreditbetrag zu melden.

### KREDITTRANCHE

Als Tranchen gelten Anteile des Kredits mit unterschiedlichen Konditionen (Zinsprodukt, Zinssatz, Zins- und Kapitalbindung) oder unterschiedlichen Auszahlungszeitpunkten. Bei Konsortialkrediten ist nur die Tranche bei der eigenen Bank anzugeben.

- **Beispiel:** Die Hypothekarforderung besteht aus einer im Quartal ausbezahlten Tranche mit festem Zins in Höhe von 500 000 Franken, einer im Quartal ausbezahlten Tranche mit variablem Zins in Höhe von 100 000 Franken und einer unbenützten Limite in Höhe von 50 000 Franken. In Formular HY01 ist die Limite mit 650 000 Franken in Pos. 6 und die Benützung mit 600 000 Franken in Pos. 7 zu melden. In Formular HY02 ist die Tranche mit festem Zins in einer Zeile, die Tranche mit variablem Zins in einer zweiten Zeile und die unbenützte Limite in einer dritten Zeile zu melden.

### FINANZIERUNGEN MIT MEHR ALS EINER IMMOBILIE (PORTFOLIOFINANZIERUNG)

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 oben beschriebenen drei Geschäftsfällen im Portfolio sind.

Bei der Portfoliofinanzierung wird das **Gesamtportfolio** gemeldet. In Formular HY01 wird die Höhe der Rahmenlimite sowie deren Veränderung im Vergleich zum Vorquartal und deren Benützung zum Quartalsende gemeldet. In Formular HY02 werden die Eigenschaften aller Kredittranchen zum Quartalsende

gemeldet. In Formular HY03 werden die Eigenschaften aller Objekte gemeldet, die zum Quartalsende im Portfolio sind.

- **Beispiel:** Ein Kreditnehmer schliesst drei Kaufverträge für drei Wohnungen ab, die er über eine einzelne Hypothek finanziert. Für jede der Wohnungen sind die Eigenschaften in Formular HY03 separat zu erfassen.
- **Beispiel:** Ein Kreditnehmer besitzt drei Mehrfamilienhäuser, die er über eine Rahmenlimite in Höhe von 5 Mio. Franken finanziert hat. In diesem Quartal erwirbt er ein neues Mehrfamilienhaus, wobei sich die Rahmenlimite auf 6,8 Mio. Franken verändert. Bei den Eigenschaften des Kredites ist die Limite in Höhe von 6,8 Mio. Franken sowie ihre Veränderung im Vergleich zum Vorquartal in Höhe von 1,8 Mio. Franken zu melden. In Formular HY02 sind alle zum Quartalsende bestehenden Kredittranchen zu melden, unabhängig davon, ob sie im Meldequartal neu vergeben worden sind oder bereits im Vorquartal ausstehend waren. In Formular HY03 sind die Eigenschaften aller vier Mehrfamilienhäuser separat zu erfassen und zu kennzeichnen, welches Objekt neu in das Portfolio gekommen ist und welche drei Objekte zum Quartalsanfang bereits im Portfolio waren.
- **Beispiel:** Ein Kreditnehmer besitzt 7 Bürohäuser, die er über eine einzelne Rahmenlimite in Höhe von 35 Mio. Franken finanziert. In diesem Quartal verkauft er zwei Bürohäuser und kauft ein neues, wobei sich die Rahmenlimite nicht verändert. Da er ein Objekt neu erworben hat (Geschäftsfall Neuerwerb), ist die gesamte Rahmenlimite und ihre Veränderung in Formular HY01 zu melden. In Formular HY02 sind alle zum Quartalsende bestehenden Kredittranchen zu melden. In Formular HY03 sind die Eigenschaften aller 6 Bürohäuser zu melden, die zum Quartalsende im Bestand sind, und zu kennzeichnen, welches neu ist.

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.

- **Beispiel:** Ein Kreditnehmer erwirbt ein Einfamilienhaus inklusive Garage, Gartenhaus und Land zum Preis von 1 Mio. Franken, das er durch eine Hypothek in Höhe von 750 000 Franken finanziert. In Formular HY03 ist bei der Art der Immobilie Einfamilienhaus und beim Kaufpreis 1 Mio. Franken zu melden.

#### PERIODENZUORDNUNG

Kriterium für die **Periodenzuordnung** ist der Zeitpunkt, an dem die erste Kredittranche ausbezahlt worden ist.

- **Beispiel:** Die Bank schliesst im Vorquartal mit einem Kreditnehmer einen Hypothekarvertrag ab. Dieser besteht aus einer festverzinslichen Kredittranche in Höhe von 500 000 Franken mit Auszahlung im Quartal und einer Kredittranche mit Anbindung an einen Basiszinssatz in Höhe von 250 000 Franken mit Auszahlung im nächsten Quartal. Die Limite ist im entsprechenden Quartal mit einer Höhe von 750 000 Franken und die Benützung mit 500 000 Franken zu melden.

## ÜBERSICHT DER VARIABLEN UND SPEZIFISCHE ERLÄUTERUNGEN

Alle Geldbeträge sind in 1000 Franken zu melden.

### FORMULAR HY01: EIGENSCHAFTEN KREDIT

Position	Variable	Ausprägung	Definition	obligatorisch
<b>Allgemeine Eigenschaften: Kreditnehmer, Geschäftsfall, Portfoliofinanzierung, ETP</b>				
Pos. 1	ID-Kredit	String	Bankinterne Referenznummer für den Kredit	ja
Pos. 2	Kreditnehmer	PHA: privater Haushalt, UNT: Unternehmen, ORK: öffentlich-rechtliche Körperschaft	Als <b>private Haushalte</b> gelten unselbständig Erwerbende und Nichterwerbstätige sowie selbständig Erwerbende, sofern deren Hypotheken auch den privaten und nicht ausschliesslich den Geschäftshaushalt betreffen. Unternehmen sind zu unterscheiden von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Als öffentlich-rechtliche Körperschaften gelten die im öffentlichen Recht geregelten Körperschaften, Stiftungen und Anstalten, z. B. Bund, Kantone, Gemeinden (Einwohner-, Bürger-, Kirch- und Schulgemeinden) sowie Regiebetriebe.	Anm. 1
Pos. 3	Geschäftsfall	ERW: Immobilien-erwerb, ABL: Ablösung von einem anderen Hypothekengeber, BAU: Baufinanzierung	Als <b>Immobilienwerb</b> gilt jede Handänderung einer Immobilie, unabhängig davon, ob die Handänderung durch einen Kauf zu Markt- oder Vorzugspreisen, ein Erbe oder eine Schenkung zustande gekommen ist. Als <b>Ablösung</b> gilt ein mit der Bank neu abgeschlossener Hypothekarvertrag, bei dem der Hypothekarnehmer für dasselbe Pfandobjekt den Hypothekengeber wechselt. Unter <b>Baufinanzierungen</b> sind Kredite für den Bau einer Immobilie zu melden.	Anm. 2
Pos. 4	Portfoliofinanzierung	PFN: keine Portfoliofinanzierung, PFF: Portfoliofinanzierung	Dient der Kredit der Finanzierung einer einzelnen Immobilie, liegt keine Portfoliofinanzierung vor. Dient der Kredit der Finanzierung von mehr als einer Immobilie, liegt eine <b>Portfoliofinanzierung</b> vor.	ja
Pos. 5	ETP	ETN: kein ETP, ETP: ETP	Unter <b>Exception-to-Policy (ETP)-Hypotheken</b> sind alle Hypotheken zu verstehen, die mindestens eine bankinterne Richtlinie nicht erfüllen. Dabei kann es sich u. a. um Abweichungen von den intern festgelegten Belehnungssätzen, Verletzung der Tragbarkeitsregeln oder Nichteinhaltung von Amortisationssätzen handeln.	ja
<b>Kreditbetrag: Limite und Benützung (aggregiert über Kredittranchen)</b>				
Pos. 6	Total Limite	numerisch	Die <b>Limiten</b> sind aggregiert über alle Kredittranchen für ein Pfandobjekt und in der Bruttosicht zu melden, d. h. es erfolgt keine Korrektur um allfällige Verpfändungen, Vorränge und Nebenränge.	ja
Pos. 7	Total Benützung	numerisch	Bei der <b>Benützung</b> sind alle bis zum Quartalsende ausbezahlten Kredittranchen aggregiert und in der Bruttosicht zu melden, d. h. es erfolgt keine Korrektur um allfällige Verpfändungen, Vorränge und Nebenränge. Es sind die Bruttowerte der bilanzierten Kredite anzugeben, d. h. die Kredite sind vor der direkten Verrechnung mit Wertberichtigungen resp. vor einer Bewertung zum Fair-Value zu melden.	ja
Pos. 8	Veränderung der Rahmenlimite	numerisch	Bei Portfoliofinanzierungen ist die <b>Veränderung der Rahmenlimite</b> im Quartal im Vergleich zum Ende des vorangegangenen Quartals zu melden. In Abhängigkeit von den Zu- und Abgängen im Portfolio kann dieser Betrag positiv, Null oder negativ sein.	Anm. 3

Position	Variable	Ausprägung	Definition	obligatorisch
<b>Sicherheiten (ohne Haircuts) sowie Vor- und Nebenränge</b>				
Pos. 9	Sicherheiten Säule 2	numerisch	Unter <b>Säule 2</b> sind die gemäss der Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) verpfändeten Vorsorgeguthaben und verpfändete Ansprüche auf Vorsorgeleistungen zu melden.	Anm. 4
Pos. 10	Sicherheiten Säule 3a	numerisch	Unter <b>Säule 3a</b> ist der Nominalwert der gemäss der Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV 3) verpfändeten Vorsorgeguthaben und verpfändete Ansprüche auf Vorsorgeleistungen zu melden.	Anm. 4
Pos. 11	freie kurante Sicherheiten	numerisch	Unter <b>freien kurrenten Sicherheiten</b> ist der Nominalwert der werthaltigen Zusatzsicherheiten zu melden, die sofort verwertet werden können. Dies können z. B. Wertschriftendepots oder ungebundene Lebensversicherungen sein.	ja
Pos. 12	übrige Zusatzsicherheiten	numerisch	Bei den <b>übrigen Sicherheiten</b> ist der Nominalwert (ohne Haircuts) aller weiteren Zusatzsicherheiten zu melden.	ja
Pos. 13	Vorrang	numerisch	Zu melden ist die Summe aller vorrangigen grundpfandgesicherten Forderungen ( <b>Vorränge</b> ) auf dasselbe Pfandobjekt. Sollte im Falle eines Ausfalles eine Verwertung / ein Verkauf des Pfandobjektes erforderlich sein, müssen vorrangig grundpfandgesicherte Forderungen zuerst bedient werden, bevor der restliche Erlös zur Deckung des gemeldeten Kredites herangezogen werden kann.	ja
Pos. 14	Nebenrang	numerisch	Zu melden ist die Summe aller gleichrangigen grundpfandgesicherten Forderungen ( <b>Nebenränge</b> ) auf dasselbe Pfandobjekt. Sollte im Falle eines Ausfalles eine Verwertung / ein Verkauf des Pfandobjektes erforderlich sein, müssen grundpfandgesicherte Forderungen im Nebenrang gleichrangig wie der gemeldete Kredit bedient werden.	ja
<b>Einkommen Kreditnehmer</b>				
Pos. 15	Einkommen I	numerisch	Anrechenbares Einkommen gemäss <b>bankinternen</b> Richtlinien	Anm. 5
Pos. 16	Einkommen II	numerisch	Bei unselbständig Erwerbenden wird das Nettoerwerbseinkommen gemäss Lohnausweis des Hauptverdieners im vergangenen Jahr zugrunde gelegt. Bei selbständig Erwerbenden gilt der Eigenlohn (Einkommen aus Eigenzins und Reingewinn zählen nicht zum Eigenlohn) und bei Rentnern das gesamte Renteneinkommen aus erster und zweiter Säule als Einkommen II. Zweiteinkommen werden nur bei Solidarhaftungen berücksichtigt. Variable Lohnbestandteile, Kapitaleinkommen und Nebenverdienste werden nicht angerechnet. Es erfolgen keine Abzüge für Steuern, Leasing-Aufwände, Kredite und Ähnliches.	Anm. 5
Pos. 17	Einkommen I und II	EKN: fehlen nicht, EKF: fehlen	Ist der Kreditnehmer ein Mitarbeiter der eigenen Bank oder eine Person von öffentlichem Interesse, muss das Einkommen I und II nicht angegeben werden.	Anm. 5
<b>Weitere Immobilienfinanzierungen des Kreditnehmers</b>				
Pos. 18	Limite weiterer Hypotheken	numerisch	Zu melden ist die Summe der Limiten weiterer Hypotheken, welche die Bank dem Kreditnehmer in diesem oder einem vorherigen Quartal bereits vergeben hat.	ja
Pos. 19	Belehnungswert weiterer Pfandobjekte	numerisch	Zu melden ist die Summe der Belehnungswerte weiterer Pfandobjekte, für welche die Bank dem Kreditnehmer in diesem oder einem vorherigen Quartal bereits weitere Hypotheken vergeben hat.	ja
<b>Kommentar</b>				
Pos. 20	Kommentar	String	Offener Kommentar zum Kredit. Zu erfassen sind nur Kommentare an die SNB. Interne Kommentare sollen nicht gemeldet werden.	

## FORMULAR HY02: EIGENSCHAFTEN KREDITTRANCHEN

Position	Variable	Ausprägung	Definition	obligatorisch
<b>Für jede Kredittranche separat: Zinsprodukt, Zinssatz, Zins- und Kapitalbindung</b>				
Pos. 1	ID-Kredit	String	Bankinterne Referenznummer für den Kredit wie in Formular HY01	ja
Pos. 2	ID-Tranche	String	Bankinterne Nummer für die Tranche	ja
Pos. 3	Datum der Auszahlung des Kreditbetrags bzw. der Aussetzung der Limite der X. Tranche	(JJJJ-MM-TT)	Zu melden ist das Datum der Auszahlung des Kreditbetrags bzw. der Aussetzung der Limite der X. Tranche.	ja
Pos. 4	Betrag X. Tranche	numerisch	Zu melden ist der ausbezahlte Kreditbetrag bzw. die Limite der X. Kredittranche in 1000 Franken.	ja
Pos. 5	Zinsprodukt X. Tranche	FVZ: fest, BAZ: mit Anbindung an Basiszinssatz, VVZ: variabel verzinslich, UNZ: unbekannt	Zu melden ist das Zinsprodukt der X. Kredittranche. Steht das Zinsprodukt bei unbenützten Limiten nicht fest, muss «unbekannt» angegeben werden.	ja
Pos. 6	Zinssatz X. Tranche	in %	Zu melden ist der zum Zeitpunkt der Auszahlung vertraglich vereinbarte Zinssatz für die X. Tranche mit 3 Nachkommastellen. Steht bei SARON-basierten Tranchen mit In-arrears-Methode zum Meldezeitpunkt der effektiv zu zahlende Zinssatz noch nicht fest, ist derjenige Zinssatz anzugeben, der sich basierend auf der gewählten Verzinsungsmethode in der jeweiligen Vorperiode ergeben hätte. (Beispiel siehe FAQ)	Anm. 6
Pos. 7	Zinsbindung X. Tranche	(JJJJ-MM-TT)	Zu melden ist das Datum, an dem der Zins der X. Tranche gemäss Vertrag das nächste Mal angepasst wird oder angepasst werden kann. Bei SARON-basierten Hypotheken ist die Zinsbindung immer 1 Tag nach der Auszahlung zu melden, unabhängig von der gewählten Abrechnungsmodalität.	Anm. 6
Pos. 8	Fälligkeit X. Tranche	(JJJJ-MM-TT)	Zu melden ist das Datum, an dem die X. Tranche fällig wird bzw. bei kündbarer Hypothek, auf wann sie frühestens gekündigt werden kann. Kündbar bedeutet, dass erst nach erfolgter Kündigung eine Fälligkeit eintritt.	Anm. 6

## FORMULAR HY03: EIGENSCHAFTEN PFANDBEJEKTE

Position	Variable	Ausprägung	Definition	obligatorisch
<b>Eigenschaften Immobilie: Art, Nutzung und Standort</b>				
Pos. 1	ID-Kredit	String	Bankinterne Referenznummer für den Kredit wie in Formular HY01	ja
Pos. 2	ID-Objekt	String	Bankinterne Nummer für das Pfandobjekt	ja
Pos. 3	Art der Immobilie	EWG: Eigentumswohnung, EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus, BGL: Büro und Geschäft, GIL: Gewerbe und Industrie, U: übrige	Die Zuteilung als «Büro und Geschäft», «Gewerbe und Industrie» sowie «übrige» erfolgt wie im Aufsichtsreporting. Bei Mischobjekten bestimmt der überwiegende Anteil die Art der Immobilie.	ja

Position	Variable	Ausprägung	Definition	obligatorisch
Pos. 4	Nutzung Immobilie	SGE: selbstgenutzt, MIE: vermietet, VKF: zum Verkauf	Als <b>selbstgenutzt</b> gelten Immobilien, die vom Kreditnehmer selbst bewohnt oder selbst verwendet werden. Zu selbstgenutztem Wohneigentum zählen sowohl Haupt- als auch Nebendomizile (inkl. Ferienwohnungen). Als <b>vermietet</b> gelten Immobilien, die vom Kreditnehmer vermietet und nicht selbstgenutzt werden. Hierzu gehören Wohnrenditeobjekte und andere Renditeobjekte. Unter «VKF» sind <b>zum Verkauf</b> gedachte Promotionsobjekte zu melden, die gegenwärtig weder selbstgenutzt noch vermietet werden. Bei gemischter Nutzung richtet sich die Zuteilung nach der überwiegenden Nutzung.	ja
Pos. 5	Postleitzahl	numerisch	Vierstellige PLZ der Immobilie gemäss der Adresszeile	ja
Pos. 6	Ortsname	String	Ort der Immobilie gemäss der Adresszeile	ja

#### Wert der Immobilie

Pos. 7	Datum des Erwerbs	(JJJJ-MM-TT)	Zu melden ist das Datum des Erwerbs durch den jetzigen Kreditnehmer.	Anm. 7
Pos. 8	Kaufpreis	numerisch	Zu melden ist der vertraglich festgesetzte Kaufpreis bei Erwerb der Immobilie in 1000 Franken. Auch bei Vorzugspreisen oder geplanten wertvermehrenden Investitionen nach dem Kauf ist der Kaufpreis einzusetzen. Bei Schenkungen ist ein Verkaufspreis von Null einzusetzen.	Anm. 8
Pos. 9	Anlagekosten	numerisch	Zu melden sind die Anlagekosten (Kaufpreis inklusive allfälliger Erstellungs-, Umbau und Renovationskosten) bei Bau einer Immobilie bzw. bei wertvermehrenden Investitionen.	Anm. 9
Pos. 10	Marktwert	numerisch	Marktwert des Pfandobjektes entspricht dem voraussichtlich innerhalb eines Jahres zu erzielenden Kaufpreis.	ja
Pos. 11	Belehnungswert	numerisch	Bankinterner Wert eines Pfandobjektes, den die Bank als Basis für die Belehnung zugrunde legt	ja
Pos. 12	Grundpfand	numerisch	Unter Grundpfand ist der Nominalwert aller Schuldbriefe nach Art. 842 ff ZGB und der Grundpfandverschreibungen nach Art. 824 ff ZGB zu melden.	ja
Pos. 13	Nettomietzinsen	numerisch	Bei vermieteten Liegenschaften wird die jährliche Nettomiete gemäss Mieterspiegel verwendet. Sofern das Objekt keinen Mietertrag abwirft, ist der jährliche Nettoertrag einzusetzen, der mit diesem Objekt erzielt werden könnte. Handelt es sich dabei um ein Renditeobjekt, in dem der Kreditnehmer eine Wohnung selbst nutzt, soll der fiktive Mietertrag dieser Wohnung, falls noch nicht im Mieterspiegel enthalten, hinzugerechnet werden. Als fiktiver Mietertrag kann der Eigenmietwert der Wohnung dienen.	Anm. 10
Pos. 14	Zugang zum Portfolio	BST: im Bestand ZGA: Zugang	Gibt bei Portfoliofinanzierungen an, ob die Immobilie bereits zu Beginn des Quartals im Bestand war oder im Quartal neu hinzugekommen ist.	Anm. 3

#### ANMERKUNGEN ZU DEN FORMULAREN HY01 – HY03

- Anmerkung 1: Sollte es mehrere Kreditnehmer von unterschiedlichem Typ geben, so macht die Bank keine Angabe beim Kreditnehmer in Pos. 2 und ergänzt einen Kommentar in Pos. 20 in Formular HY01.
- Anmerkung 2: Sollten bei einer Portfoliofinanzierung (Pos. 4 = PFF in Formular HY01) im Meldequartal verschiedene Geschäftsfälle vorliegen, so macht die Bank keine Angabe beim Geschäftsfall in Pos. 3 und ergänzt einen Kommentar in Pos. 20 in Formular HY01.

- Anmerkung 3: Die Veränderung der Rahmenlimite in Pos. 8 in Formular HY01 und der Zugang im Portfolio in Pos. 14 in Formular 3 sind obligatorisch, falls eine Portfoliofinanzierung (Pos. 4 = PFF in Formular HY01) vorliegt.
- Anmerkung 4: Pos. 9, 10 in Formular HY01 sind bei selbstgenutztem Wohneigentum (Kreditnehmer ist privater Haushalt; Nutzung der Immobile ist selbstgenutzt; Immobilie ist Eigentumswohnung, Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) obligatorisch.
- Anmerkung 5: Pos. 15, 16 in Formular HY01 sind bei selbstgenutztem Wohneigentum (Kreditnehmer ist privater Haushalt; Nutzung der Immobile ist selbstgenutzt; Immobilie ist Eigentumswohnung, Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) obligatorisch, ausser wenn der Kreditnehmer Mitarbeiter bei der eigenen Bank oder eine Person von öffentlichem Interesse (Pos. 17 = EKF in Formular HY01) ist.
- Anmerkung 6: Pos. 6–8 in Formular HY02 sind bei bereits ausbezahlten Kredittranchen und Forwardhypotheken obligatorisch. Bei unbenützten Limiten sind Pos. 6–8 optional.
- Anmerkung 7: Das Datum des Erwerbs in Pos. 7 in Formular HY03 ist obligatorisch, wenn es sich um den Geschäftsfall Erwerb handelt, ausser wenn der Erwerb der Immobilie mehr als zwei Jahre zurückliegt.
- Anmerkung 8: Der Kaufpreis in Pos. 8 in Formular HY03 ist obligatorisch, wenn es sich um den Geschäftsfall Erwerb handelt, ausser wenn der Erwerb der Immobilie mehr als zwei Jahre zurückliegt.
- Anmerkung 9: Die Anlagekosten in Pos. 9 in Formular HY03 sind für den Geschäftsfall Baufinanzierung (Pos. 3 = BAU in Formular HY01) obligatorisch, ansonsten optional.
- Anmerkung 10: Die Nettomietzinsen in Pos. 13 in Formular HY03 sind bei vermieteten Immobilien (Pos. 4 = MIE in Formular HY03) obligatorisch.

#### **FORMULAR HY04 QUALITATIVE FRAGE**

Hat es während des letzten Quartals eine Veränderung Ihrer bankinternen Richtlinien bezüglich der Vergabe von Hypotheken gegeben (z. B. Belehnungsnormen, Tragbarkeitskriterien, Amortisationsrichtlinien u. ä.)? Falls ja, beschreiben Sie bitte, wie sich die Richtlinie verändert hat und ob es sich um eine Lockerung oder Verschärfung handelt. Falls nein, bestätigen Sie dies bitte mit einem «Nein».



**Herausgeberin**

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

**Fragen zu Datenlieferungen**

[esurvey.support@snb.ch](mailto:esurvey.support@snb.ch)

**Fragen zu Erhebungen**

[statistik.erhebungen@snb.ch](mailto:statistik.erhebungen@snb.ch)

**Sprachen**

Deutsch und Französisch

**Herausgegeben**

Im Oktober 2025

**Verfügbarkeit**

Die Formulare, Erläuterungen sowie weitere Informationen zu den Erhebungen der Schweizerischen Nationalbank sind im Internet verfügbar unter [www.snb.ch](http://www.snb.ch), Die SNB/Statistik/Erhebungen/Erhebungsmittel.