



Eidgenössisches Finanzdepartement  
Herrn Bundesrat U. Maurer  
3003 Bern

per E-Mail: vernehmlassungen@sif.admin.ch

Zürich, 12. Juli 2019

## **Stellungnahme des HEV Schweiz**

### **Vernehmlassung zur Änderung der Eigenmittelverordnung: Hypotheken für Wohnrenditeliegenschaften**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 5. April 2019 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Eigenmittelverordnung eröffnet. Für die uns gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen bestens. Der HEV Schweiz ist mit seinen rund 335'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. Ein beträchtlicher Anteil unserer Mitglieder vermietet auch Wohnungen. Aus diesem Grund nehmen wir die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geplanten Änderungen der Eigenmittelverordnung im Bereich der Hypotheken für Wohnrenditeliegenschaften wahr, äussern uns jedoch nur im Hinblick auf die Hypothekarnehermer und die Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt.

#### **1. Allgemein**

Der HEV Schweiz teilt die Einschätzung, dass auf dem Markt für Renditewohnliegenschaften ein gewisses Ungleichgewicht besteht. In den letzten Jahren sind die Preise für Wohnrenditeliegenschaften immer weiter angestiegen; dies trotz steigender Leerstände und sinkender Angebotsmieten. Ein plötzlicher Zerfall der Preise für Wohnrenditeliegenschaften ist für alle Marktteilnehmer in diesem Bereich nicht wünschenswert. Das Risiko eines solchen Preiszerfalls besteht insbesondere im Falle eines plötzlichen Zinsanstiegs.

Es liegt auch im Interesse der gesamten Immobilienbranche, die Risiken im Markt zu minimieren. Daher hat der HEV Schweiz ein gewisses Verständnis für die Anliegen des eidgenössischen Fi-

nanzdepartements. Die Frage ist jedoch, ob eine Erhöhung der Risikogewichte die effizienteste und zielführendste Massnahme dazu ist.

## **2. Art. 72: Unterscheidung zwischen selbstgenutztem Wohneigentum und Wohnrenditeliegenschaften**

Der HEV Schweiz begrüsst die eingeführte Unterscheidung zwischen selbstgenutztem Wohneigentum und Wohnrenditeliegenschaften grundsätzlich. Die Unterscheidung ist richtig und notwendig, da die beiden Märkte unabhängig voneinander funktionieren und somit auch eine unterschiedliche Betrachtung in Bezug auf allenfalls nötige Regulierungen benötigen.

## **3. Anhang 3: Erhöhung der Risikogewichte für grundpfandgesicherte Kredite für Wohnrenditeliegenschaften**

Die Erhöhung der Risikogewichte für Wohnrenditeliegenschaften mit einer Belehnung von mehr als zwei Drittel erscheinen zwar auf den ersten Blick nachvollziehbar. Es stellt sich jedoch die Frage, ob damit das eigentliche Ziel, eine Absicherung der Banken in Bezug auf ein erhöhtes Ausfallrisiko sowie eine Beruhigung der Preisentwicklung, tatsächlich erreicht wird. Die Wirkungsweise auf die Investoren ist sehr indirekt und die Risiken würden vor allem auf Seiten der Banken besser abgedeckt. Sie würden sich jedoch im Markt für Wohnrenditeliegenschaften nicht zwingend reduzieren.

Durch eine Erhöhung der Risikogewichte dürften sich die Hypothekarzinsen für Wohnrenditeliegenschaften mit einer Belehnung von mehr als zwei Dritteln des Marktwerts leicht erhöhen; im erläuternden Bericht wird eine mögliche Erhöhung um 30 Basispunkte genannt. Es ist jedoch unklar, ob Investoren deswegen ihre Hypotheken schneller amortisieren würden oder von Anfang an einen tieferen Belehnungsgrad anstreben würden.

Hinzu kommt, dass insbesondere viele institutionelle Investoren kein Fremdkapital benötigen und einen gewissen Leerstand aktiv in Kauf nehmen. Jede Regulierung, die nur auf das unterlegte Eigenkapital der Kreditgeber abzielt, wird daher nur einen begrenzten Einfluss auf den Markt für Wohnrenditeliegenschaften haben.

Eine Selbstregulierung wie von der Schweizerischen Bankiervereinigung skizziert, mit einer Erhöhung der Anforderungen an das Eigenkapital sowie einer verkürzten Amortisationsfrist, wäre zu bevorzugen. Diese beiden Instrumente würden direkt auf die Kreditvergabe wirken und die Investoren wären ebenfalls besser gegen das Preiszerfallsrisiko gerüstet.

#### 4. Fazit

Aus Sicht des HEV Schweiz ist fraglich, ob mit dem vorgeschlagenen Instrumentarium die Ziele des Regulators erreicht werden.

Nur falls sich keine wirksame Selbstregulierung durch die Branche abzeichnet, darf eine Erhöhung der Risikogewichte für Wohnrenditeliegenschaften mit einem hohen Belehnungsgrad in Betracht gezogen werden.

Sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Hauseigentümerverband Schweiz



NR Hans Egloff  
Präsident HEV Schweiz



Kathrin Strunk  
Volkswirtschaftliche Mitarbeiterin