

Aktuelle Entwicklungen auf dem Markt für Wohnrenditeliegenschaften - SBVg erwägt Anpassung der Selbstregulierung

Basel, 20. März 2019 – Die Behörden haben Handlungsbedarf im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften bekundet. Dies aufgrund ihrer Marktanalysen, ihrer Aufsichtstätigkeit und zuletzt auf der Basis eines Stresstests. Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) steht im engen Austausch mit den Behörden, um die Analyse im Detail zu verstehen. Kommt die SBVg zur selben Lagebeurteilung wie die Behörden, zieht sie eine Anpassung ihrer Selbstregulierung im Hypothekarmarktbereich in Betracht.

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) steht in Bezug auf die aktuellen Entwicklungen auf dem Markt für Wohnrenditeliegenschaften in einem engen Austausch mit dem Staatssekretariat für Internationale Finanzfragen (SIF), der Finanzmarktaufsicht (FINMA) und der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Dabei haben die Behörden betont, dass Vorsichtsmassnahmen im Markt von Wohnrenditeimmobilien notwendig seien. Die SBVg nimmt diese Aussagen ernst und hat deshalb die zuständige Arbeitsgruppe beauftragt, die Analyse und Beurteilung der Behörden nachzuvollziehen und gegebenenfalls Massnahmen zur Anpassung der Selbstregulierung im Hypothekarmarktbereich zu erarbeiten. Die Anpassung der Selbstregulierung wäre die breitenwirksamste Massnahme: Sie wirkt gezielt und schnell, solange Handlungsbedarf besteht und kann auf weitere Akteure ausgedehnt werden. Sollte sich der Handlungsbedarf auch für die SBVg erhärten, wären eine Verkürzung der Amortisationsdauer und eine Senkung der Belehnungsquote geeignete Instrumente zur Gewährleistung der Marktstabilität.

Die Behörden haben Handlungsbedarf im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften bekundet. Dies aufgrund von Marktbeobachtungen und -analysen, der Aufsichtstätigkeit und zuletzt auf der Basis der Ergebnisse eines Hypothekar-Stresstests der FINMA. Die SBVg nimmt die Lageeinschätzung der Behörden ernst und hat entsprechende Schritte eingeleitet. „Im ersten Schritt gilt es nun zu verstehen, welche Einschätzung die Behörden im Detail zur Marktsituation für Wohnrenditeliegenschaften haben. Sofern sich der Handlungsbedarf erhärtet, werden wir als Vorsichtsmassnahme unsere Selbstregulierung anpassen“, sagt Philipp Halbherr, Mitglied der Geschäftsleitung der SBVg. Eine von der SBVg beauftragte zuständige Arbeitsgruppe wird ihre Ergebnisse und Massnahmen dem Verwaltungsrat im zweiten Quartal 2019 vorlegen.

Philipp Halbherr ergänzt: „Eine Anpassung der Selbstregulierung würde sehr gezielt und effektiv wirken. Im Gegensatz zu einer staatlichen Regulierung können die Anpassungen der Selbstregulierung gezielt eingesetzt werden, solange es die Lage erfordert.“ Behörden und Branche sind sich einig, dass eine überzeugende Anpassung der Selbstregulierung einer staatlichen Regulierung vorzuziehen ist.

Anpassungen der Selbstregulierung

Bei der Selbstregulierung handelt es sich um die „Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen“. Eine Arbeitsgruppe der SBVg wird nach Klärung aller offenen Punkte im engen Austausch mit den Behörden mit der konkreten Ausarbeitung der Anpassungen beginnen. Den Fokus auf eine Verkürzung der Amortisationsdauer und eine Senkung der Belehnungsquote erklärt Halbherr so: „Beide Instrumente zielen auf das Neugeschäft ab, sind einfach in der Umsetzung und belasten Kredite mit tiefen Risiken nicht. Die höheren Eigenmittelanforderungen wirken zudem preisdämpfend und stabilisieren damit den Markt.“

Medienkontakte

Monika Dunant

Leiterin Public & Media
Relations

+41 58 330 63 95