

Das 1x1 des Hypothekarmarktes – was Hypothekarneher wissen müssen

Starke Dynamik

Der Hypothekar- wie auch der Immobilienmarkt sind seit vielen Jahren von einer starken Dynamik geprägt. Die **Preise** für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen sind in den **letzten 15 Jahren** durchschnittlich **um 80% gestiegen**. Ein **vergleichbares Wachstum** zeigt sich auch beim **Hypothekarvolumen** Schweizer Banken.

Auswirkungen auf den Finanzsektor

Wirtschafts- und Finanzkrisen haben ihren Ursprung oftmals an den Hypothekar- und Immobilienmärkten. So beispielsweise auch in der Schweiz zu Beginn der 1990er-Jahre: Nach einer langen **Aufwärtsphase** der Immobilienpreise kam es zu **steigenden Hypothekarzinsen** und starken **Preisrückgängen**. Dies löste eine **Bankenkrise** aus, die eine **Rezession** nach sich zog. Auch die **globale Finanzkrise 2008** stand im Wesentlichen im Zusammenhang mit einer internationalen Immobilienkrise.

Regulatorische Rahmenbedingungen

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) verfolgt die Entwicklung am Hypothekar- und Immobilienmarkt mit grosser Aufmerksamkeit. Nebst der SNB beteiligen sich der Bund und die Finanzmarktaufsicht (FINMA) an der Sicherstellung angemessener regulatorischer Rahmenbedingungen. Im Vordergrund stehen **Vorschriften zum Eigenkapital und der Liquidität der Banken**. Darüber hinaus kommt auch der **Selbstregulierung** der Banken eine hohe Bedeutung zu. So werden die relevanten Vorschriften durch **Regeln und Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung** (Swiss Banking) ergänzt.

Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen

Ein wichtiges Instrument, um eine Immobilien- und damit auch einer Finanzkrise entgegenzuwirken, sind **seit 2019 verschärfte Richtlinien bei der Vergabe von Hypotheken**: Der **Mindestanteil an Eigenmitteln** am Belehnungswert* wurde **von 20% auf 25% erhöht**. Zudem wurde die **Amortisationsfrist**, in welcher die Hypothekarschuld auf zwei Drittel des Belehnungswertes reduziert werden muss, von 15 auf 10 Jahre **verkürzt**.

Unterschiedlich ausgelegte Anforderungen

Die Kreditrichtlinien werden von den Geldgebenden unterschiedlich ausgelegt:

Immobilienbewertung

Die Selbstregulierungsmassnahmen sehen eine vorsichtige Bewertung der zu finanzierenden Immobilien vor. Dabei gilt das **Niederstwertprinzip****. Die Immobilienbewertung der verschiedenen Hypothekargeber kann jedoch stark variieren.

Belehnungshöhe

Gewerbe- und Büroliegenschaften werden in der Regel tiefer belehnt als Wohnimmobilien. Die Einstufung der Immobilie und die maximale Belehnung variieren von Hypothekargeber zu Hypothekargeber.

Tragbarkeitsbeurteilung

Bei vermieteten Immobilien muss die Liegenschaft selbsttragend sein. Die Kreditgeber legen den Kreditzinsen einen erhöhten kalkulatorischen Zinssatz zu Grunde. Dieser liegt seit vielen Jahren zwischen 4.5% und 5% und wird unterschiedlich berechnet, was sich auf die Höhe der maximal möglichen Hypothek auswirkt.

* Belehnungswert der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis einer Immobilie

** Niederstwertprinzip Regel zur Festlegung des Belehnungswertes