

## 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