

**ANFRAGE** von Antoine Berger (FDP, Kilchberg), Josef Wiederkehr (CVP, Dietikon) und Hans Heinrich Rath (SVP, Pfäffikon)

betreffend Ungleichgewichte bei der Hypothekarvergabe wegen FINMA-Massnahmen

Aus Furcht vor einer «Marktüberhitzung im Immobilienmarkt», wie es im Faktenblatt «Hypothekenmarkt im Fokus der FINMA-Aufsicht» vom 1. November 2016 heisst, sorgt die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) dafür, dass die «Hypothekarvergabe an Haushalte nachhaltig und die Solvenz von Banken nicht gefährdet» (ebd.) sei. Zu diesem Zweck führt die FINMA bei den Banken eigene Vor-Ort-Kontrollen durch. Oder sie untersucht mit sogenannten Stress-tests die Risiken von Kreditportefeuilles von Banken.

Stellt sie dabei bei einzelnen Instituten Mängel fest, ergreift die FINMA Massnahmen, sofern sie Banken, bei denen sie eine überhöhte Risikobereitschaft und eine allzu lockere Vergabepolitik vermutet, nicht bereits im sogenannten Aufsichtsdialo g davon überzeugen kann, ihre Risiko- und Vergabeprozesse anzupassen. Zu diesen Massnahmen zählen im Einzelfall spezifische Erhöhungen der Eigenmittelanforderungen, die Anordnung zum Risikoabbau oder die Durchführung von Zusatzprüfungen.

Doch damit nicht genug, der regulatorische Arm der FINMA greift noch weiter: Auf systemischer Ebene kann sie regulatorische Massnahmen ergreifen, welche die Nachfrage nach Hypotheken oder deren Angebot beeinflussen sollen. Nachfrageseitig zum Beispiel Belehnungs-Obergrenzen, Tragbarkeitsgrenzen oder Vorgaben zur Amortisation, angebotsseitig Eigenmittelvorgaben an die Banken.

So müssen zum Beispiel inzwischen mindestens 10% des Kaufpreises einer Immobilie mit harten Eigenmitteln des Hypothekarnehmers finanziert sein, während die Amortisation der Hypothekarschuld auf zwei Drittel des Belehnungswerts binnen 15 Jahren erfolgen muss (früher: 20 Jahre). Massnahmen, die gerade für Leute mit geringerem Einkommen den Traum vom Eigenheim erschweren.

Kurzum: Der Immobilienmarkt in der Schweiz und damit auch im Kanton Zürich als einem der wichtigsten Immobilienmärkte im Lande ist einer fortlaufenden Beobachtung und einer strikten Regulierung durch die FINMA unterworfen.

Ein wahrscheinlich ungewollter Nebeneffekt dieser Massnahmen der FINMA am Immobilienmarkt dürfte darin bestehen, dass in der Praxis ein Ungleichgewicht zwischen Privaten einerseits und Immobilieninvestoren andererseits geschaffen wird. Erstere dürften in der Regel von den FINMA-Massnahmen stärker betroffen sein als letztere. Abgesehen von den finanziellen Eigenmitteln, über die Private in der Regel weniger verfügen als Immobilieninvestoren, wollen sich Private mit einer Hypothek in der Regel ihren Traum vom Eigenheim erfüllen, während Immobilieninvestoren Liegenschaften erwerben, um damit eine Rendite zu erzielen.

Wir bitten daher den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Kann der Regierungsrat bestätigen, dass am Immobilienmarkt im Kanton Zürich Verschiebungen stattfinden, dass also Private aufgrund der FINMA-Massnahmen vermehrt ausgebremst werden, während Immobilieninvestoren vermehrt in Liegenschaften investieren?
2. Hat der Regierungsrat den Eindruck, dass diese Massnahmen der FINMA die gewünschte Wirkung erzielen, oder nicht vielmehr, trotz sicherlich guten Willens, gar das Gegenteil dessen erreichen, was ursprünglich beabsichtigt wurde?
3. Werden mit einem allfälligen Ungleichgewicht zwischen Privaten und Immobilieninvestoren nicht zumindest teilweise die falschen Signale gesendet?

Antoine Berger  
Josef Wiederkehr  
Hans Heinrich Rath