

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 282/2017

Sitzung vom 9. Januar 2018

### **9. Anfrage (Ungleichgewichte bei der Hypothekarvergabe wegen FINMA-Massnahmen)**

Die Kantonsräte Antoine Berger, Kilchberg, Josef Wiederkehr, Dietikon, und Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, haben am 23. Oktober 2017 folgende Anfrage eingereicht:

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 Stresstests 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 Hypothekarnehmern 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?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Antoine Berger, Kilchberg, Josef Wiederkehr, Dietikon, und Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Das Hypothekarkreditvolumen und die Immobilienpreise stiegen in den letzten Jahren. Hauptgrund für diese Entwicklung ist die grosse Nachfrage nach Wohnraum. Diese wird einerseits durch tiefe Zinsen und den weit verbreiteten Wunsch nach Wohneigentum ausgelöst, andererseits aber auch durch die weiterhin anhaltende Zuwanderung und den vermehrten Platzbedarf der Schweizer Bevölkerung. Weitere Gründe für die grosse Nachfrage sind die positive Entwicklung des Realeinkommens und die gegenwärtig schwierige Situation auf den Anlagemärkten. Dies führt dazu, dass höhere Investitionen in Immobilien getätigt werden, vermehrt auch durch Akteure wie Versicherungen und Pensionskassen, die nicht

denselben Restriktionen wie die Banken unterstehen. Immobilieninvestorinnen und -investoren – wie Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds, Anlagestiftungen, Pensionskassen – und Private verfolgen unterschiedliche Investitionsinteressen:

Während Immobilieninvestorinnen und -investoren vorwiegend in grosse und zentrale Objekte (Überbauungen, Renditeobjekte) investieren, sind Private eher an kleineren Objekten wie Mehr- und Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen interessiert. Auch wenn der Anteil der Immobilieninvestorinnen und -investoren in den letzten Jahren zugenommen hat, befindet sich nach wie vor der grösste Teil der Schweizer Immobilien in Händen von Privaten. Der gestiegene Anteil der Immobilieninvestorinnen und -investoren hängt indessen nicht mit den FINMA-Massnahmen zusammen, sondern mit der zunehmenden Attraktivität der Anlageklasse Immobilien.

Zu Frage 2:

Wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, können sich Probleme im Hypothekarmarkt rasch und stark auf Banken und die gesamte Realwirtschaft niederschlagen. Die Massnahmen der FINMA, der Schweizerischen Nationalbank und der Bankenbranche (Selbstregulierung) im Hypothekarmarkt zielen deshalb darauf ab, die Risiken einer Überhitzung im Immobiliensektor zu vermindern, die Solvenz von Banken zu gewährleisten und letztlich die Stabilität des Finanzplatzes Schweiz sicherzustellen. Es kann festgehalten werden, dass die eingeführten Massnahmen dieser Institute (Belehungsobergrenzen, Tragbarkeitskriterien, Eigenmittelanforderungen, Änderung der Amortisationsdauer von bisher 20 Jahren auf neu 15 Jahre, antizyklischer Kapitalpuffer, Niederstwertprinzip) eine dämpfende Wirkung auf dem Immobilienmarkt erzielen und in der Finanzindustrie eine Stärkung der Eigenmittel zu verzeichnen ist. Die Massnahmen zeigen daher die beabsichtigte Wirkung.

Zu Frage 3:

Es können keine falschen Signale festgestellt werden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**