

Per Mail: Eidgenössisches Finanzdepartement, vernehmlassungen@sif.admin.ch

Zürich, 12. Juli 2019

Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Eigenmittelverordnung

Am 5. April 2019 hat das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) Vorlage und Bericht zur Anpassung der Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effekthändler (ERV) zur Vernehmlassung mit Frist bis zum 12. Juli 2019 unterbreitet.

Der Markt für Wohnrenditeliegenschaften ist ein wichtiges Segment der professionellen Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz – nachfolgend SVIT – und seine Mitglieder sind von jeder Veränderung der rechtlichen Grundlagen dieses Segments direkt betroffen. Die beantragte Neuregelung von Hypotheken für Wohnrenditeliegenschaften erfasst nach Ausführungen des EFD einen erheblichen Teil des Hypothekarvolumens in diesem Bereich.

Als Berufs- und Fachorganisation vertritt der SVIT rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen repräsentieren wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der SVIT ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und somit die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Der SVIT unterstützt im Grundsatz Massnahmen, die die Stabilität des Markts für Wohnrenditeliegenschaften und damit des Finanzsystems erhöhen, ohne dabei auf die Einschätzungen des EFD zur Ausgangslage im Bericht (Kapitel 3.1.1 und Anhang) einzugehen. Der Verband zieht jedoch in Zweifel, dass nicht erwartet werden muss, dass die vorgesehenen Massnahmen Preiskorrekturen am Immobilienmarkt auslösen (Kapitel 3.3.4). Gemäss Art. 148m Abs. 2 Buchst. b wird den Instituten eine Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2021 gewährt, die höheren Risikogewichte für Wohnrenditeliegenschaften im Inland auf den gesamten Hypothekenbestand anzuwenden. Angesichts der vermuteten hohen Zahl der betroffenen Vertragsverhältnisse und der kurzen Übergangsfrist muss davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Zahl laufender Verträge neuen Bedingungen unterworfen wird. Dies wird den Druck auf die betroffenen Eigentümer erhöhen, Sanierungsmassnahmen zu ergreifen – sprich: den Anteil der Eigenmittel zu stärken, höhere Zinssätze zu akzeptieren oder die Liegenschaft zu veräussern. Dies kann nicht ohne Effekt auf den Markt bleiben.

Auch wenn dieser Effekt tatsächlich nicht «schockartig» sein dürfte, so erstaunt die Aussage doch, dass «eine Signalwirkung der Massnahmen einen Beitrag gegen die weitere Überhitzung am Markt leistet» (Kapitel 3.3.4). Wenn diese Aussage dahingehend zu interpretieren ist, dass das EFD in Kauf nimmt oder gar darauf abzielt, dass der Markt durch die Massnahmen preislich korrigiert, so ist dies zu kritisieren. Mit Blick auf den einzelnen betroffenen Eigentümer wäre es geradezu zynisch.

Der SVIT moniert darum die kurze Übergangsfrist für bestehende Vertragsverhältnisse und fordert das EFD auf, die Übergangsbestimmungen in diesem Sinn anzupassen.

Kontakt

SVIT Schweiz

Ivo Cathomen

Puls 5 / Giessereistrasse 18

8005 Zürich

ivo.cathomen@svit.ch