

## Stellungnahme zu Stabilitätsrisiken auf dem Schweizer Immobilienmarkt

17. Dezember 2018

Der Beirat Zukunft Finanzplatz hat an seiner Sitzung vom 22. November 2018 gestützt auf ein Papier der Schweizerischen Nationalbank (SNB) die Situation auf dem Schweizer Immobilienmarkt diskutiert. Er hat davon Kenntnis genommen, dass insbesondere im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften in den letzten Jahren die Preise überdurchschnittlich gestiegen sind und die Leerstandquoten sowie die Tragbarkeitsrisiken bei der Hypothekarkreditvergabe deutlich zugenommen haben. Die vom Schweizer Immobilienmarkt besonders stark abhängigen inlandorientierten Banken verfügen heute grundsätzlich über ausreichend Kapitalpuffer um auch grössere Preiskorrekturen unbeschadet zu überstehen. Der Risikoappetit ist aber nach wie vor hoch, wie sich vor allem an den auch in den vergangenen Quartalen laufend weiter angestiegenen Tragbarkeitsrisiken bei den Neuhypotheken zeigt.

Der Beirat identifiziert für diese Situation auf dem Immobilienmarkt primär zwei Ursachen: Erstens führt die langanhaltende Tiefzinsperiode zu sehr günstigen Finanzierungsbedingungen für Hypothekarneher und damit zu einer verstärkten Immobiliennachfrage mit entsprechenden preistreibenden Wirkungen. Zweitens schafft das heutige System der Wohneigentumsbesteuerung für Private (steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinszahlungen und Eigenmietwert) einen strukturellen Anreiz für hohe Fremdkapitalfinanzierung. Die Schweiz hat weltweit eine der höchsten Hypothekarverschuldungsquoten gemessen am BIP.

Gestützt darauf nimmt der Beirat wie folgt Stellung:

1. Insgesamt haben sich in Einschätzung des Beirates auf dem Schweizer Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften in jüngerer Vergangenheit substantielle Risiken für die Finanzstabilität aufgebaut.
2. Der vom Beirat bereits in seiner Empfehlung vom März 2016 empfohlene Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung sollte so rasch wie möglich an die Hand genommen werden.
3. Neben der oben genannten, die Hauptursachen direkt adressierende Massnahme sollten zusätzliche dämpfende Massnahmen erwogen werden, um einem weiteren Aufbau der Risiken insbesondere bei Wohnrenditeliegenschaften Einhalt zu gebieten.
4. Derartige Massnahmen sollten zielgerichtet und nicht flächendeckend sein und auf das Segment der Wohnrenditeliegenschaften fokussieren. Neben risikobasierten institutsspezifischen Massnahmen im Rahmen der Aufsichtstätigkeit erscheinen auch Massnahmen der Selbstregulierung der Branche zielführend.