

# Eine restriktive Kreditpolitik beherrscht seit vielen Jahren das Hypothekengeschäft

Der Hypothekar- und Immobilienmarkt wird seit vielen Jahren von einer starken Dynamik geprägt. Beispielsweise haben die durchschnittlichen Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in den letzten 15 Jahren um über 80% zugenommen. Ein ähnliches Preiswachstum lässt sich auch bei den Mehrfamilienhäusern feststellen. Ein vergleichbares Wachstum zeigt sich beim Hypothekarvolumen bei Schweizer Banken.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) verfolgt diese Entwicklung mit grosser Aufmerksamkeit. So spielen der Immobilien- und Hypothekarmarkt für den Bankensektor eine zentrale Rolle und sind für die Finanzstabilität von grosser Bedeutung.

Die Vergangenheit zeigt, dass zyklische Systemrisiken ihren Ursprung oftmals an den Hypothekar- und Immobilienmärkten haben. So beispielsweise die Immobilienkrise, welche anfangs der 1990er Jahre in der Schweiz ausgelöst wurde. 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

Nebst der SNB beteiligen sich der Bund und die 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.

Laut der Schweizerischen Nationalbank ist es mitunter den verschärften Richtlinien betreffend den Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen zu verdanken, dass die Lage heute nicht prekärer ist. So wurden die [Richtlinien im August 2019](#) dahingehend angepasst, dass der Mindestanteil der Eigenmitteln am Belehnungswert bei Renditeobjekten von 20% auf 25% erhöht wurde. Zudem wurde die Amortisationsfrist, in welcher die Hypothekarschuld auf 2/3 des Belehnungswertes reduziert werden muss, reduziert. Dies von 15 auf 10 Jahre.

Ergänzt wurden die Mindestanforderungen mit [Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite vom August 2019](#). Hier werden die Banken angehalten, Immobilienkredite vorsichtig und vertieft zu prüfen.

## Gut zu wissen

Die Richtlinien betreffend den Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen sind komplex und weitgehend. Einige der für Hypothekarneher wichtigen Aspekte sind nachstehend zusammengefasst.

### Immobilienbewertung

Die Selbstregulierungsmassnahmen sehen eine vorsichtige Bewertung der zu finanzierenden Immobilien vor. Es gilt das Niederstwertprinzip. Aber aufgepasst: Die Immobilienbewertung der verschiedenen Hypothekargeber kann stark variieren. So führt die unterschiedliche Auslegeordnung und Bewertungsmethode zu einem Spektrum an Immobilienwerten.

### Belehnungsrichtlinien

Die verschiedenen Immobilienarten werden unterschiedlich hoch belehnt. So werden Gewerbe- und Büroliegenschaften in der Regel tiefer belehnt als Wohnimmobilien. Aber auch hier variieren Einstufung der Immobilie und Belehnungsansätze von Hypothekargeber zu Hypothekargeber.

### Tragbarkeitsbeurteilung

Bei vermieteten Immobilien müssen die Liegenschaftskosten selbsttragend sein. Dabei legen die Kreditgeber bei den Kreditzinsen einen erhöhten kalkulatorischen Zinssatz zu Grunde. Dieser liegt seit vielen Jahren bei zwischen 4.5% und 5%. Auch diese Richtlinien werden unterschiedlich ausgelegt, was sich auf die Höhe der Hypothek auswirkt.

## Tipps

Die Immobilienfinanzierung ist anspruchsvoll. Und daran wird so schnell nichts ändern. Die nachstehenden Tipps sollen Hypothekarnehmern das Leben einfacher machen:

1. Finanzierungsantrag und Kreditdossier professionell aufbereiten
2. Eine gezielte Kreditausschreibung durchführen
3. Verschiedene Kreditangebote einholen
4. Kreditangebote prüfen, vergleichbar machen und auswerten
5. Entscheiden und abschliessen

Übrigens: Wer sich nicht selbst um die Immobilienfinanzierung kümmern möchte, delegiert die Arbeit am besten an einen Finanzierungsexperten.

#### **Haftungsausschluss**

Dieses Dokument wurde von der Oxifina mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Oxifina übernimmt jedoch keine Garantie für den Inhalt und die Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen entsprechen denen von der Oxifina zum Zeitpunkt der Erstellung und können ohne Vorankündigung geändert werden. Dieses Dokument ist ausschliesslich zu Informationszwecken und zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seinem eigenen Urteil. Insbesondere wird dem Empfänger empfohlen, die Informationen auf rechtliche, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu überprüfen, gegebenenfalls unter Beizug eines Beraters.