

Auswirkungen der neuen
Selbstregulierungsmassnahmen SBVg
Renditeliegenschaften auf den Schweizer
Immobilien- und Hypothekarmarkt

Masterarbeit

eingereicht im Rahmen des Studiengangs
Master of Advanced Studies MAS in Real Estate Management
an der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau

vorgelegt von:

Jasmin Roth

Referent: Dr. Stefan Fahrländer

Ko-Referent: Dr. Boris Szélpal

Datum des Einreichens: 20. März 2020

Management Summary

Das in den letzten Jahren stetig sinkende Zinsniveau hat sowohl Auswirkungen auf den Immobilien- sowie auch auf den Hypothekarmarkt. Investoren parkieren Ihr Guthaben gezwungener Weise in Anlagekategorien, bei welchen im aktuellen Marktumfeld noch Renditechancen vorhanden sind (Aktien, Immobilien). Renditeliegenschaften haben in diesem Hinblick in den letzten Jahren deutlich an Attraktivität gewonnen. Dadurch sind auch die Transaktionspreise überdurchschnittlich angestiegen. Die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt stellt nicht nur Banken, sondern auch Investoren, Bewertungsexperten und insbesondere Behörden vor neue Herausforderungen. Ein überhitzter Immobilienmarkt kann bei plötzlichen Ereignissen (z.B. kurzfristigen Zinstrendwendungen) eine Marktinstabilität oder sogar einen Immobiliencrash zur Folge haben. Die Angst von überbewerteten Liegenschaften seitens Aufsichtsbehörde nimmt stetig zu. Am 4. April 2019 hat die FINMA im Rahmen der 10. Jahresmedienkonferenz vor möglichen Risiken im Immobilien- und Hypothekarmarkt gewarnt und Massnahmen im Bereich Wohnrenditeliegenschaften als notwendig erachtet. Die Schweizerische Bankiervereinigung hat nach Bekundung des Handlungsbedarfs seitens Behörden eine eigene Lagebeurteilung angeordnet. Als Dachverband der Schweizerischen Banken wurden durch die SBVg entsprechende Selbstregulierungsmassnahmen beschlossen, mit Gültigkeit ab 01.01.2020. Die Regulierung der Renditeliegenschaften bezieht sich insbesondere auf tiefere Belehnungsansätze (max. 75%) sowie eine kürzere Amortisationsdauer für 2. Hypotheken (10 Jahre). In der Arbeit wurden die Auswirkungen der neuen Regulierungsmassnahmen für Neu- und Bestandesfinanzierungen untersucht, mit Fokus auf einen sinkenden Immobilienmarkt. Gleichzeitig wurden im Umgang mit ETP-Geschäften Handlungsempfehlungen seitens der finanzierenden Bank aufgezeigt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in einem negativen Immobilienmarktumfeld mit den neuen Regulierungsmassnahmen keine massgeblichen Verbesserungen erzielt werden können. Bei den Neufinanzierungen wird lediglich die Risikoverteilung zwischen Bank und Kunde verschoben. Zudem müssen ebenfalls bestehende Finanzierungen in die neue Regulierungslandschaft integriert werden. Diese Bereinigung birgt ein latentes Risiko. Insbesondere, wenn die Bank die Verteilung ihrer Kreditpositionen (Abschluss- bzw. Bewertungszeitpunkt) nicht in der Risikoplanung berücksichtigt. Wird in der Kreditrisikoüberwachung festgestellt, dass sich eine Finanzierung ausserhalb der Normen befindet, ist diese neu zu prüfen. Hierbei gilt es, eine nachhaltige Lösung seitens Bank und Kunde anzustreben, ohne den Immobilienmarkt zusätzlich zu belasten. Bevorzugt wird hierbei eine schrittweise Bereinigung der ETP-Position mittels höherer Amortisationsleistungen. Diese können durch die laufenden Erträge der Renditeliegenschaft getragen werden. Ein zusätzliches Überangebot am Immobilienmarkt, durch Verwertung von Renditeliegenschaften, soll so vermieden werden.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Einführung | 5 |
| 1.1 | Ausgangslage | 5 |
| 1.2 | Problemstellung | 6 |
| 1.3 | Ziel der Arbeit | 6 |
| 1.4 | Methodisches Vorgehen | 7 |
| 1.5 | Abgrenzung | 8 |
| 1.5.1 | Was ist eine Renditeeigenschaft? | 8 |
| 1.5.2 | Investorengruppen | 10 |
| 2 | Marktanalyse | 11 |
| 2.1 | Immobilienmarkt Schweiz | 11 |
| 2.1.1 | Wohneigentum | 11 |
| 2.1.2 | Wohnrenditeeigenschaften | 13 |
| 2.2 | Hypothekarmarkt Schweiz | 21 |
| 2.2.1 | Herausforderungen Banken | 22 |
| 2.3 | Konjunktur und Zinsen Schweiz | 23 |
| 2.3.1 | Wirtschaftslage | 23 |
| 2.3.2 | Zinsentwicklung | 25 |
| 2.4 | Risiko Immobilienblase | 28 |
| 2.4.1 | Rückblick Immobilienblase 90er Jahre | 28 |
| 2.4.2 | Immobilienblase 2020? | 29 |
| 3 | Finanz- und Hypothekarmarktregulierung | 30 |
| 3.1 | Zweck der Regulierungen | 30 |
| 3.2 | Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) | 30 |
| 3.2.1 | Regulierungs- und Aufsichtsinstrument Stresstest | 31 |
| 3.3 | Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (BCBS) | 31 |
| 3.3.1 | Basel II | 31 |
| 3.3.2 | Basel III | 32 |
| 3.4 | Neue Selbstregulierung SBVg Renditeeigenschaften | 33 |
| 3.4.1 | Interessensgruppen und Konflikte | 34 |
| 4 | Übersicht Bewertungs- und Finanzierungsmethodik | 36 |
| 4.1 | Bewertungsansätze marktgängig | 36 |
| 4.1.1 | Definition Marktwert | 36 |
| 4.1.2 | Übersicht Bewertungsmethodik | 36 |
| 4.1.3 | Verantwortung der Immobilienbewerter | 38 |
| 4.2 | Bewertungsansätze Banken | 39 |
| 4.2.1 | Definition Belehnungswert | 39 |
| 4.3 | Finanzierungsberechnung Bank | 40 |

| | |
|---|----|
| 4.3.1 Exceptions to policy (ETP) | 41 |
| 5 Auswirkungen neue Regulierungsmassnahmen | 42 |
| 5.1 Vorgehen Analyse | 42 |
| 5.1.1 Datenbasis | 42 |
| 5.2 Szenario Analyse | 43 |
| 5.2.1 Szenario 1: Auswirkungen neue Regulierungsmassnahmen | 43 |
| 5.2.2 Szenario 2: Berechnung maximale Marktkorrektur der Immobilienpreise | 47 |
| 5.2.3 Szenario 3: Betroffenheit Bestandesfinanzierungen, Erreichen ETP-Schwelle | 48 |
| 5.2.4 Szenario 4: Handlungsoptionen Bank | 51 |
| 6 Erkenntnisse | 57 |
| 6.1 Szenario 1: Auswirkungen neue Regulierungsmassnahmen | 57 |
| 6.2 Szenario 2: Berechnung maximale Marktkorrektur der Immobilienpreise | 59 |
| 6.3 Szenario 3: Betroffenheit Bestandesfinanzierungen, Erreichen ETP-Schwelle | 59 |
| 6.4 Szenario 4: Handlungsoptionen Bank | 61 |
| 7 Schlussfolgerung | 62 |
| 7.1 Fazit | 62 |
| 7.2 Ausblick | 63 |
| 8 Abbildungsverzeichnis | 64 |
| 9 Tabellenverzeichnis | 65 |
| 10 Abkürzungsverzeichnis | 66 |
| 11 Quellen | 67 |
| 11.1 Literaturverzeichnis | 67 |
| 12 Anhang | 70 |
| 12.1 Anhang 1: Grafiken und Ausschnitte Excel-Berechnungen | 70 |
| 12.2 Anhang 2: Prozess Betreuung auf Grundpfandverwertung | 76 |

7 Schlussfolgerung

7.1 Fazit

Mittels der neuen Regulierungsmassnahmen wird allgemein der Eigenkapitaleinsatz bei Erwerb einer Wohnrenditeimmobilie vergrössert und die Amortisationsdauer verkürzt. Investoren nutzen solche Immobilien im heutigen Tiefzinsumfeld überwiegend als Anlagealternative. Aufgrund der im Kapitel 1.5.2. definierten betroffenen Investorenkreise, werden die neuen Regulierungsmassnahmen für den Immobilien- und Hypothekarmarkt nicht als massgeblich relevant eingestuft. Mangels anderer renditeabwerfender Anlageprodukte, verfügen grosse Investoren über genügend Liquidität, um sich Wohnrenditeliegenschaften auch mit 5% mehr Eigenkapitaleinsatz leisten zu können. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Anpassung lediglich bei Anlegern mit eingeschränktem Investitionskapital (Privatpersonen sowie klein- bis mittelgrosse Unternehmen) sowie bei Liegenschaften im einstelligen Millionenbereich bemerkbar macht. Diesen wird mit der erhöhten Eigenmittelanforderung der Zugang zur Finanzierung von Renditeobjekten erschwert. Bei diesem Segment wird von einer Verlangsamung der Abschlüsse ausgegangen. Von einem massgeblichen Einfluss auf den gesamten Immobilien- sowie Hypothekarmarkt kann hierbei allerdings nicht gesprochen werden.

Durch die zusätzliche Risikobeteiligung der Kreditnehmer werden die Banken entsprechend entlastet. Die Massnahmen werden daher sicherlich einen positiven Effekt auf die allgemeine Finanzmarktstabilität haben, wobei das Hauptziel der FINMA und der Regulierungszweck erreicht wird. Eine zunehmende Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien im Bankenwesen ist allerdings auch kritisch zu hinterfragen. Mit zunehmender Regulierung werden die Finanzierungshürden für Liegenschaftstransaktionen stetig erhöht und die Kreditvergabe standardisiert. Dies wird folglich eine zunehmende Anzahl von Kreditvergaben durch Nicht-Banken (z.B. Versicherungen, Pensionskassen) fördern. Diese können unverändert Kredite nach eigenen Normen sprechen und profitieren von den Investoren, welche nicht gewillt sind, einen entsprechend hohen Anteil an Liquidität zu binden. Erhöht sich der Marktanteil solcher Nicht-Banken künftig, wird die eigentliche Regulierung zunehmend verwässert. Gleichzeitig wird der Bankensektor durch die zunehmende Konkurrenz geschwächt, was bis zu einer allgemeinen Hemmung des Finanzwirtschaftszyklus führen kann. Folglich ist bereits in der heutigen Situation, eine Ausweitung der Regulierung auf sämtliche Institute mit Kreditvergabe (nicht nur Banken) zu prüfen.

Kritisch zu hinterfragen sind ebenfalls die bestehenden nationalen und internationalen Regulierungsmassnahmen. Insbesondere «Basel III» mit den verschärften Eigenkapitalvorschriften inkl. dem antizyklischen Kapitalpuffer wirken sich in Krisenzeiten prozyklisch. Hierbei ist insbesondere die Vorschrift zur Eigenmittel hinterlegung für die Banken zu hinterfragen. Durch die Korrektur des Immobilienmarktes werden diverse Forderungen plötzlich nicht mehr innerhalb der Normen sein und somit zu ETP-Geschäften. Diese Geschäfte müssen mit zusätzlichen Eigenmitteln bei der SNB hinterlegt werden. Für die Bank eine kostspielige, liquiditätsgefährdende und somit zu vermeidende Situation. Diese wird daher gezwungen sein, entsprechende Gegenmassnahmen zu treffen. Entsprechende Gegenmassnahmen sind in Form von einer allgemeinen Reduktion der Kreditvergabe sowie Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur sofortiger Reduktion der Hypothekarforderungen (ETP-Geschäfte) möglich. Diese Massnahmen würden die Finanzmarktstabilität Zunehmens gefährden. Zur Glättung einer möglichen Immobilienmarktkorrektur, müssten somit diverse bestehende Regulierungsmassnahmen geprüft und gegebenenfalls aufgehoben werden.

7.2 Ausblick

Regulierungen werden uns in den nächsten Jahren zunehmend beschäftigen. Insbesondere bei ungewöhnlichen Marktsituationen sind dies beliebte Steuerungsinstrumente. Entwickelt sich ein Wert oder Markt in eine ungewöhnlich extreme Richtung oder wird die Finanzmarktstabilität durch ungewöhnliche Ereignisse beeinflusst, folgen in der Regel entsprechende Regulierungen auf einzelnen oder mehreren Ebenen. Es ist jedoch zu beachten, dass neue Regulierungsmassnahmen immer entsprechende Konsequenzen und Folgemassnahmen mit sich ziehen. Es wird daher als wichtig erachtet, in Zukunft nicht nur einzelne Teilmärkte oder Themengebiete zu betrachten, sondern immer auch den Gesamtmarktüberblick sowie die Abhängigkeiten zu anderen Wirtschaftszweigen im Auge zu behalten. Somit soll verhindert werden, dass nicht nur oberflächlich Symptome bekämpft werden, sondern nachhaltige Regulierungsmassnahmen mit Blick auf die Ursachen eingeführt werden können. Mit anhaltender Negativzinspolitik wird sich nämlich in absehbarer Zeit die Situation am Immobilienmarkt nicht beruhigen, der Anlagedruck ist nach wie vor hoch und der aktuelle Marktreiber. Durch weitere Leitzinssenkungen seitens SNB kann die Situation zudem verschärft werden. Es ist folglich auch mit weiteren Verschärfungen der Regulierungsmassnahmen im Wohnrenditebereich zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass hierbei auch weitere, bisher unangetastete Themen in die Regulierung miteinbezogen werden (z.B. Bewertung von Wohnrenditeliegenschaften).