

Der Hypothekar- und Immobilienmarkt aus der Sicht der SNB

((Kurzversion Referat Rita Kobel))

Die Schweizerische Nationalbank hat den gesetzlichen Auftrag, die Preisstabilität in der Schweiz zu gewährleisten. Im Rahmen dieses Auftrages hat sie auch die Aufgabe, zur Stabilität des Finanzsystems beizutragen. Seit einigen Jahren warnt die SNB vor Ungleichgewichten auf dem Schweizer Hypothekar- und Immobilienmarkt.

Der Schweizer Hypothekar- und Immobilienmarkt war mehrere Jahre durch einen deutlichen Anstieg der Immobilienpreise und ein starkes Hypothekarkreditwachstum gekennzeichnet. Da Preise und Kredite stärker zulegten als Fundamentalfaktoren wie zum Beispiel das Volkseinkommen, bauten sich Ungleichgewichte auf. Vor diesem Hintergrund wurde per 1. Juli 2012 ein antizyklischer Kapitalpuffer (AZK) als Instrument eingeführt. Mit diesem Instrument können die Eigenkapitalanforderungen von Banken temporär erhöht werden. Das Instrument verfolgt zwei Ziele. Erstens soll die Widerstandskraft des Bankensystems im Einklang mit den steigenden Risiken erhöht werden. Zweitens soll die Vergabe von Hypothekarkrediten gebremst werden.

Weniger Dynamik

Anfang 2013 beantragte die SNB dem Bundesrat, den AZK zu aktivieren, und zwar auf 1% der risikogewichteten Hypothekarkredite, die zur Finanzierung von Wohnliegenschaften dienen. Auf Antrag der SNB wurde der Puffer per Juni 2014 auf 2% erhöht.

Die Dynamik am Hypothekar- und Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren nachgelassen. Der AZK – zusammen mit einer von den Banken durchgeführten Revision ihrer Selbstregulierungsrichtlinien betreffend der Vergabe von Hypothekarkrediten – dürften dazu beigetragen haben. Da sich aber auch die Fundamentalfaktoren schwächer entwickelten, sind die Ungleichgewichte auf diesen Märkten nach wie vor vorhanden. Die SNB verfolgt deshalb die weitere Entwicklung aufmerksam und prüft regelmässig, ob der AZK angepasst werden muss.