

Sperrfrist

22. September 2022,
10.00 Uhr

Einleitende Bemerkungen von Martin Schlegel

Gerne gebe ich Ihnen eine kurze Einschätzung zu den Entwicklungen am Hypothekar- und Immobilienmarkt vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklung. Zinsen beeinflussen gemeinsam mit anderen Faktoren wie beispielsweise der Bautätigkeit, den Einkommen oder der Demographie den Immobilienmarkt und die Nachfrage nach Hypotheken. Der Hypothekar- und Immobilienmarkt wiederum spielt für die Banken und die Finanzstabilität bekanntlich eine zentrale Rolle.

Nach einer langen Phase äusserst tiefer Zinsen sind die Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt in der Schweiz seit Anfang des Jahres deutlich angestiegen. In der Folge haben auch die Zinssätze für Festhypotheken zugenommen, während die Zinssätze von SARON-Hypotheken auf tiefem Niveau verharrten.

Die Zinsentwicklung hatte bisher wenig Auswirkungen auf das Wachstum am Hypothekar- und Immobilienmarkt. So sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen weiter gestiegen. Auch das Hypothekarvolumen hat weiter zugenommen. Ein möglicher Grund für diese Entwicklungen liegt darin, dass die effektiven Zinskosten für Immobilienkäufe aufgrund der Verschiebung von Festhypotheken zu SARON-Hypotheken nur leicht gestiegen sind. Anzeichen für eine Abschwächung sehen wir hingegen im Segment der Wohnrenditeliegenschaften. Die verfügbaren Daten für Mehrfamilienhäuser deuten auf einen leichten Preisrückgang im 2. Quartal hin.

Ausblickend dürfte die Straffung der Geldpolitik auch zu einer Entspannung der Risikosituation am Hypothekar- und Immobilienmarkt beitragen. Vor dem Hintergrund der weiterhin erhöhten Verwundbarkeit dieses Markts bleibt die Widerstandskraft des Bankensystems jedoch zentral. Im Januar hat der Bundesrat dem Antrag der SNB zugestimmt, den antizyklischen Kapitalpuffer zu reaktivieren. Dieser tritt per Ende September in Kraft und trägt dazu bei, die Widerstandskraft des Bankensystems aufrechtzuerhalten.