

## Summary:

### Publikation «Höhere Hürden für die Finanzierung von Renditeliegenschaften» der Credit Suisse

Seit über einem Jahrzehnt bleibt die Nachfrage nach Renditeliegenschaften ungebrochen hoch. Grund hierfür ist einerseits der starke Zinsrückgang nach der Finanzkrise 2008 sowie das seit einigen Jahren anhaltende Negativzinsumfeld; Mehrfamilienhäuser als Renditeobjekte gewannen bei Marktteilnehmern an Popularität, zumal diese eine Alternative zu Bundesobligationen oder anderen Instrumenten darstellen.

Die starke Wertsteigerung von Renditeliegenschaften hat mittlerweile die SNB sowie die FINMA auf den Plan gerufen. Diese beabsichtigen eine Revision der Eigenmittelverordnung, welche ab dem kommenden Jahr in Kraft treten soll. Die Bundesbehörden bieten jedoch den Schweizer Banken die Möglichkeit, im Rahmen einer Selbstregulierung wirksame Massnahmen zu ergreifen, um die Risiken zu reduzieren.

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat Anfang Juli folgenden Vorschlag ausgearbeitet:

- 1) Erhöhung des Mindesteigenkapitalanteils von 10% auf 25%, sowie
- 2) die Amortisation auf zwei Drittel des Belehnungswertes innert 10 Jahren an Stelle von 15 Jahren.

Die vorgeschlagenen Massnahmen würden die Hürden für fremdkapitalfinanzierte Investitionen in Renditeliegenschaften spürbar erhöhen. Jedoch ist unklar, wie stark die Auswirkungen einer Verschärfung aber tatsächlich sein werden: Einerseits setzen einzelne Investorentypen (u.a. Pensionskassen) bei der Investition in Renditeimmobilien nur wenig oder gar kein Fremdkapital ein. Diese Investoren werden von den neuen Regelungen nicht tangiert. Andererseits dürfte der Nachfragerückgang auch bei Investoren mit hohem Fremdfinanzierungseinsatz nicht so stark ausfallen wie erhofft. Der Anlagedruck in Immobilien bleibt auf Grund des weiterhin anhaltenden Negativzinsumfelds weiterhin hoch. Es kann darüber hinaus erwartet werden, dass die Nachfrage nach Mezzanine-Kapital steigen wird.

Im Falle eines positiven Entscheids dürften die neuen Selbstregulierungsmassnahmen ab Anfang 2020 in Kraft treten. Sollte die FINMA dagegen mit den heutigen Vorschlägen nicht zufrieden sein, würde die neue Eigenmittelverordnung (ERV) zum Anfang des kommenden Jahres gültig werden.

## Über pro ressource

pro ressource – Finanzierungsoptima ist eine Beratungsboutique mit Fokus auf Finanzierungslösungen für Firmen, Immobiliengesellschaften, gemeinnützige Wohnbauträger sowie die Öffentliche Hand. Als langjährig führendes Schweizer Beratungsunternehmen im Bereich der Fremdfinanzierung, erarbeiten wir für unsere Kunden neue Finanzierungskonzepte oder optimieren bestehende Finanzierungsstrukturen. Dabei analysieren wir die finanzielle Ausgangslage, machen den Kreditnehmer fit für den Finanzierungsmarkt und erarbeiten eine für ihn massgeschneiderte Lösung mit Kapitalgebern aus dem Banken- und Nicht-Banken-Sektor.

## Quelle

Rieder, T. & Waltert, F., (2019). *Swiss Economics – Höhere Hürden für die Finanzierung von Renditeliegenschaften*. Credit Suisse, 24.07.2019.

## Kontaktperson für Rückfragen

pro ressource AG  
Herr Sebastian Angst  
Talacker 50, 8001 Zürich  
044 204 90 00  
info@proressource.ch