

Februar 2022

---

## **Im Fokus: «Einen Zinsanstieg verdaut der Immobilienmarkt problemlos»**

**Die dynamische Preisentwicklung an den Schweizer Immobilienmärkten hat auch während der Corona-Krise nicht nachgelassen. Ursina Kubli, Leiterin Immobilien-Research der Zürcher Kantonalbank, erläutert im Interview die Gründe.**

**Die Preise an den Schweizer Immobilienmärkten steigen seit dem Jahr 2000 beinahe ungebrochen an. Auf was ist diese Dynamik zurückzuführen? Wer oder was treibt die Preise an?**

Ursina Kubli: Das anhaltende Negativzinsumfeld ist der Nährboden für die dynamische Preisentwicklung. Die niedrigen Hypothekarzinsen stärken die Nachfrage, da Wohnen in den eigenen vier Wänden günstiger ist als in einer vergleichbaren Mietwohnung. Gleichzeitig verknappt der Anlagenotstand die Angebotsseite, da sich die Wohnbautätigkeit zusehends auf den Bau von Mietwohnungen fokussiert hat und immer weniger neue Eigenheime entstehen.

**Während der Corona-Pandemie hat die Nachfrage nach Eigenheim trotz wirtschaftlichen Unsicherheiten nochmals stark zugelegt. Wie lässt sich das erklären?**

Einkommensstarke Branchen waren tendenziell nicht so stark von der Pandemie betroffen. In den arg gebeutelten Branchen haben die finanziellen Stützungsmaßnahmen, wie beispielsweise Kurzarbeit, die Arbeitsmarktunsicherheiten deutlich reduziert. Hinzu kommt, dass die Wohnsituation durch die Pandemie an Stellenwert gewonnen hat. Wir alle haben wohl selten zuvor so viel Zeit zu Hause verbracht.

**Marktbeobachter attestierten den Immobilien- und Hypothekarmärkten immer wieder Überhitzungstendenzen. Wie hoch ist der Puls des Marktes?**

Die Preisdynamik zeugt von einem hohen Puls, mit welcher die Einkommensentwicklung nicht mithalten kann. Daraus lässt sich jedoch noch keine Überhitzung ableiten. Ein wichtiges Argument gegen eine Immobilienpreisblase ist die fehlende Spekulation. Während in den 90er-Jahren viele Immobilienkäufer und -käuferinnen auf weitere Preissteigerungen hofften, wird diese Motivation heutzutage durch die Grundstückgewinnsteuer verhindert. Wer heute eine Wohnimmobilie kauft, bewohnt diese selbst oder erfreut sich bei einer Vermietung eines stabilen Cash-Flows. Auch ein moderater Zinsanstieg wird nicht zu einer Verkaufswelle führen.

**Was rät die ZKB in der aktuellen Situation Kundinnen und Kunden auf Eigenheimsuche? Hat sie die Beratungs- und Vergabepraxis angepasst?**

In der Beratung besprechen wir die individuelle Situation der Kundinnen und Kunden vor dem Hintergrund der Objektbewertung, ihrer Immobilienstrategie und dem Finanzierungsbedarf. Bei Altbauten betrachten wir auch den Sanierungszyklus und die Erfordernisse des neuen kantonalen Energiegesetzes. Hinsichtlich der Hypothekervergabe halten wir uns an die bewährten Eigenmittel- und Tragbarkeitsstandards.

**Der Bundesrat hat Ende Januar den Antizyklischen Kapitalpuffer auf Wohnliegenschaften reaktiviert. Was bedeutet dies für die Banken? Ändert sich die Dynamik am Immobilienmarkt?**

Mit dem Antizyklischen Kapitalpuffer (AZP) erhöhen sich die regulatorischen Eigenkapital-Anforderungen für inländische Wohnliegenschaftshypotheken. Das heisst: Die Bank muss eine Hypothek mit mehr Eigenkapital unterlegen. Inwieweit dies im aktuellen Umfeld die Preisdynamik ändert, ist offen und wesentlich von der bestehenden Eigenmittelausstattung der Banken abhängig. Die ZKB hat – wie alle Kantonalbanken – eine sehr gute Eigenmittelausstattung. Von daher sehen wir keinen unmittelbaren Handlungsbedarf. Etwas kritisch beurteilen wir, dass die Erhöhung des APZ zu einer Wettbewerbsverzerrung zuungunsten der Banken im Hypothekergeschäft führen kann. Während Banken höhere Eigenmittel vorhalten müssen, sind Versicherungen und Pensionskassen nicht von der Verschärfung betroffen. Dies schafft neue Risiken für die Finanzmarktstabilität

**Die US-Notenbank Fed wird vermutlich 2022 die Leitzinsen anheben. Steht uns auch in der Schweiz die Zinswende bevor? Was wären die Folgen auf den Immobilienmärkten?**

Es ist anzunehmen, dass die Schweizerische Nationalbank einem allfälligen Zinsschritt der europäischen Zentralbank folgt. Einen leichten Zinsanstieg wird der Immobilienmarkt – nicht zuletzt aufgrund der strikten Tragbarkeitsrichtlinien der Banken – problemlos verdauen. Grundsätzlich wäre eine Reduktion der negativen Zinsen oder sogar ein Ende der Negativzinsära zu begrüssen. Die Negativzinsen sind hauptverantwortlich für den Ansturm nach Immobilien und sorgen auf der Angebotsseite für eine Verknappung. Eine Normalisierung des Zinsniveaus wäre daher kein Fluch, sondern ein Segen.



Ursina Kubli,  
Leiterin Immobilien-Research, Zürcher Kantonalbank

«Im Fokus» ist eine Rubrik des Sessionsradars der Kantonalbanken  
Erschienen am 25. Februar 2022

[www.kantonalbank.ch/de-CH/Themen-Positionen/Sessionsradar](http://www.kantonalbank.ch/de-CH/Themen-Positionen/Sessionsradar)

**Weitere Auskünfte:**

Verband Schweizerischer Kantonalbanken | Wallstrasse 8 | 4002 Basel  
Tel. 061 206 66 66, [info@vskb.ch](mailto:info@vskb.ch)

Die Gruppe der Kantonalbanken umfasst 24 Institute mit Niederlassungen in 26 Kantonen. Sie ist damit gesamtschweizerisch präsent und nimmt mit rund 19'000 Mitarbeitenden sowie rund 640 Geschäftsstellen eine führende Rolle ein. Ihr Marktanteil im Inlandgeschäft liegt bei rund 30 Prozent. 1907 haben sich die Kantonalbanken im Verband Schweizerischer Kantonalbanken VSKB zusammengeschlossen. Dieser vertritt die gemeinsamen Interessen der Verbandsmitglieder. Der Verband trägt dazu bei, die Stellung der Kantonalbanken in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik zu stärken und fördert die Zusammenarbeit unter den einzelnen Mitgliedern.

Februar 2022

## **Motion WAK-N. Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

**[21.3598](#): Motion Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats WAK-N**

Im Ständerat am Mittwoch, 16. März 2022

### **Position der Kantonalbanken**

Die WAK-N verlangt in ihrer Motion die Neuauflage der Vorlage «Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland», die der Bundesrat mangels Unterstützung in der Vernehmlassung zurückzog. An der Ausgangslage hat sich seit diesem Entscheid nichts geändert. Die Kantonalbanken haben die Vorlage bereits im Jahr 2017 nicht unterstützt und lehnen diese Motion aus den gleichen Gründen weiterhin ab. Die Gesetzesänderung hätte eine schlechte Signalwirkung gegenüber dem Ausland in Bezug auf die Attraktivität des Schweizer Wirtschafts- und Immobilienstandorts und würde Rechtsunsicherheit schaffen. Die Motion läuft zudem den Parlamentsentscheiden der letzten Monate zuwider. Das Parlament lehnte im Frühjahr 2021 die [Pa. Iv. 21.400](#) der Rechtskommission des Nationalrats sowie eine temporäre Verschärfung der Lex Koller im Rahmen des Covid-19-Gesetzes ab. Es ist aus Sicht der Kantonalbanken weder nötig noch sinnvoll, die Lex Koller zu verschärfen.

### **Erläuterungen zum Geschäft**

Die WAK-N möchte mit ihrer Motion den Bundesrat verpflichten, dem Parlament die Botschaft vom 10. März 2017 zur Verschärfung der Lex Koller vorzulegen. Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass eine Diskussion zur Vorlage im Parlament angezeigt ist. Eine Minderheit ist hingegen der Meinung, dass eine «Reform der Lex Koller eine Zwängerei wäre und der Mehrheit der Vernehmlassungsantworten widersprechen würde». Die Botschaft hätte eine Verschärfung der Lex Koller zur Folge gehabt.

**Stand des Geschäfts**

Der Nationalrat behandelte die Motion erstmals in der Herbstsession 2021. Nach kurzer Diskussion wurde die Motion entgegen dem Antrag des Bundesrats von einer Ratsmehrheit angenommen. Damit folgte der Nationalrat seiner vorberatenden Kommission. Die Rechtskommission des Ständerats beurteilt das Geschäft anders. Sie beantragt ihrem Rat die Motion mit 9 zu 3 Stimmen abzulehnen. Sie verweist auf die deutliche Ablehnung der bundesrätlichen Vernehmlassung und erachtet die Motion als zu vage formuliert. Am 16. März 2022 beugt sich der Ständerat als Zweitrat über das Geschäft.

**Weitere Auskünfte:**

Verband Schweizerischer Kantonalbanken | Wallstrasse 8 | 4002 Basel  
Michele Vono, Leiter Public Affairs, Tel. 061 206 66 29, [m.vono@vskb.ch](mailto:m.vono@vskb.ch)

Die Gruppe der Kantonalbanken umfasst 24 Institute mit Niederlassungen in 26 Kantonen. Sie ist damit gesamtschweizerisch präsent und nimmt mit rund 19'000 Mitarbeitenden sowie rund 640 Geschäftsstellen eine führende Rolle ein. Ihr Marktanteil im Inlandgeschäft liegt bei rund 30 Prozent. 1907 haben sich die Kantonalbanken im Verband Schweizerischer Kantonalbanken VSKB zusammengeschlossen. Dieser vertritt die gemeinsamen Interessen der Verbandsmitglieder. Der Verband trägt dazu bei, die Stellung der Kantonalbanken in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik zu stärken und fördert die Zusammenarbeit unter den einzelnen Mitgliedern.