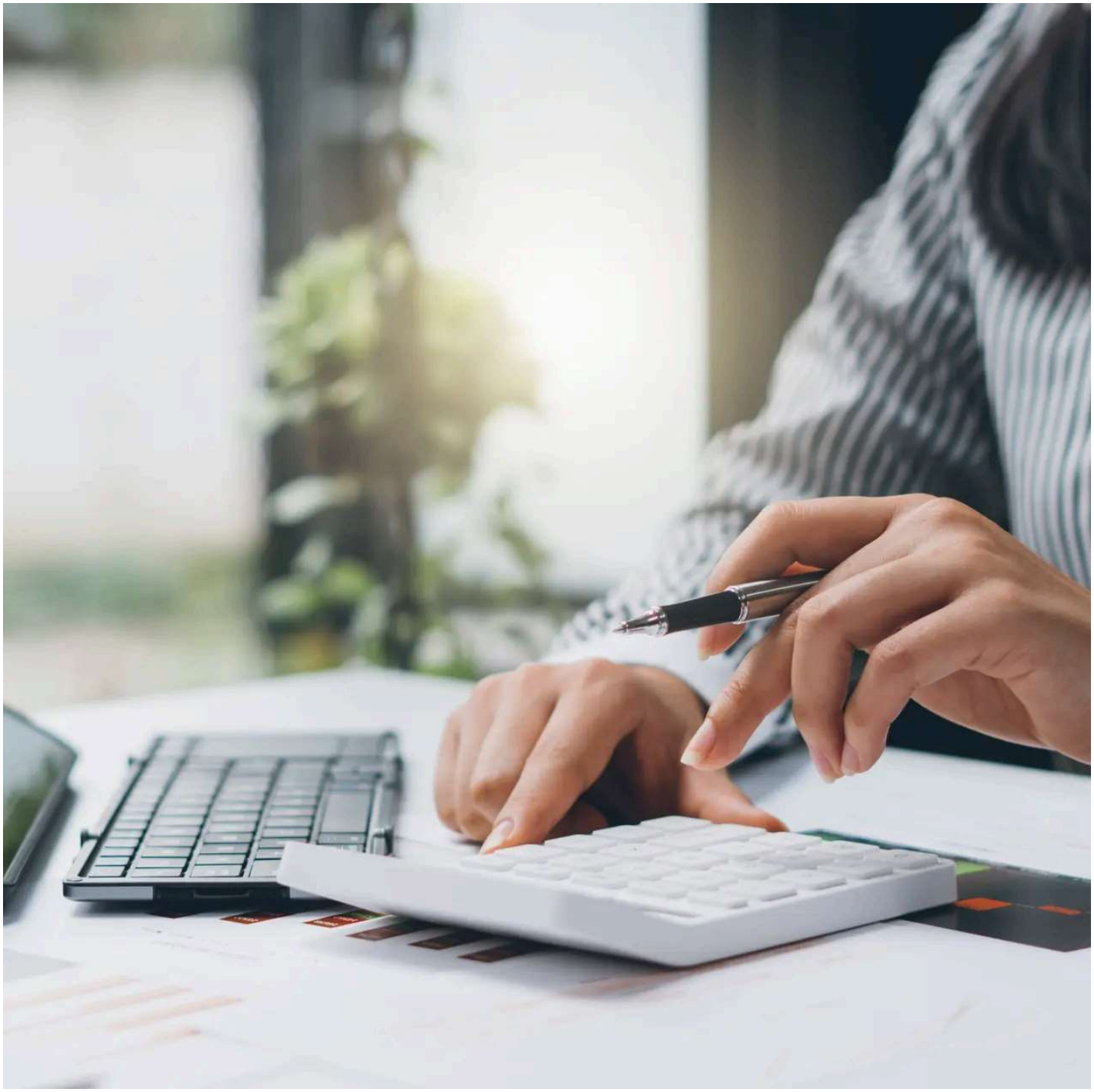

Bremst die neue Bankenregulierung den Neubau aus?

Seit Anfang Jahr gelten für Schweizer Banken strengere Eigenmittelvorschriften. Manche Projektentwickler schlagen Alarm: Viele finden kaum noch Institute, die ihre Bauvorhaben finanzieren – dabei wäre neuer Wohnraum dringend nötig.

- *von Jürg Zulliger*

Der Unternehmer, der hier nicht genannt werden will, hat ein Problem: Er steht auf einem Grundstück, das sein Geschäft in Frage stellen könnte. F.*, seit über zwanzig Jahren im Immobiliengeschäft, blickt vom Zürichseeufer auf die über 3'000 Quadratmeter grosse Parzelle. Was hier entstehen sollte – ein modernes Wohnprojekt –, droht zu scheitern. Nicht wegen fehlender Pläne oder Bewilligungen. Sondern wegen fehlenden Geldes. Öffentlich darüber reden? Ausgeschlossen. Zu gross die Angst, potenzielle Kunden abzuschrecken.

Worum geht es? Von seiner langjährigen Geschäftsbank bekommt F. eine schlechte Nachricht: Statt der gewünschten 15 Millionen Franken für den Landkauf bewilligt die Bank nur gut 9 Millionen Franken. So etwas habe er noch nie erlebt, sagt F. – eine regelrechte Kreditklemme.

Basel III als Bremsklotz?

Was die Branche verunsichert, ist das neue Regelwerk Basel III final, das seit 1. Januar für alle Schweizer Banken gilt. Es verpflichtet Banken, Kredite mit höherem Risiko – etwa für Baulanderwerb – mit wesentlich mehr Eigenkapital zu unterlegen. F. schätzt, dass sich die Margen für solche Geschäfte verdoppeln könnten. Teilweise gebe es überhaupt keine Kredite mehr, und verfügbares Bauland an besten Lagen finde mangels Liquidität keine Käufer.

Bei Renditeobjekten und Baufinanzierungen seien die Banken heute «sehr wählerisch», erklärt dazu Christopher Valkovsky, Experte für Anlageimmobilien mit Sitz in Zug. Bei entsprechenden Finanzierungsgesuchen gebe es heute teils nur noch eine Offerte von einer einzigen Bank, während früher gleich fünf oder sechs Institute Finanzierungsofferten unterbreitet hätten.

Die verschärften Eigenkapitalvorschriften unter Basel III wirken sich je nach Art der Immobilienfinanzierung sehr unterschiedlich aus. Bei selbst bewohnten Liegenschaften hat sich in der Kreditvergabe wenig geändert – zumindest solange die Kreditnehmer über ein ausreichend hohes Einkommen verfügen und die finanzielle Tragbarkeit der Hypothek nach den üblichen Richtlinien gegeben ist. In solchen Fällen gewähren Banken weiterhin eine Hypothek von bis zu 80 Prozent des von ihnen geschätzten Objektwerts. Wer sein Eigenheim selbst bewohnt, spürt von Basel III also am wenigsten.

Ganz anders präsentiert sich die Situation bei sogenannten «Buy-to-let»-Objekten. Damit sind Eigentumswohnungen gemeint, die nicht selbst bewohnt, sondern als Kapitalanlage gehalten werden. Gerade in Zeiten sehr tiefer Zinsen erfreuen sich solche Investitionen normalerweise grosser Beliebtheit. Doch die Banken spielen immer weniger mit. Mehrere Experten bestätigen, dass etliche Banken heute nur noch 50 bis 60 Prozent des Kaufpreises finanzieren würden.

Bei klassischen Mietwohnungen, die von institutionellen Investoren gehalten werden, stellt sich die Finanzierungsfrage kaum. Diese Marktteilnehmer – etwa Pensionskassen oder Versicherungen – verfügen in der Regel über ausreichend Eigenkapital und wollen dieses gezielt in Immobilien anlegen. Aus diesem Grund sind auch die aktuellen Marktpreise für neue und neuwertige Renditeimmobilien sehr hoch.

Doch was für Pensionskassen kein Problem ist, wird für private Projektentwickler zunehmend zum Engpass. Private Investoren, die auf Bankfinanzierungen angewiesen sind, erleben seit Jahren, dass die aktuellen Marktpreise nicht mit den von den Banken gewährten Belehnungshöhen übereinstimmen. Die Finanzinstitute kalkulieren mit Zinssätzen von rund 4.5–5 %, zu denen zusätzlich Nebenkosten und mögliche Amortisationen hinzukommen. Zudem werden Hypotheken mit einer Belehnung von über 60 Prozent aufgrund der Basel-III-Regulierung mit einem Risikoaufschlag belegt – was die Finanzierung solcher Immobilien deutlich verteuert.

Die maximale Belehnung bei einer Immobilie liegt in der Regel bei 65 Prozent. Die verbleibende Differenz von 35 Prozent sowie die Differenz zwischen dem Belehnungswert und dem effektiven Kaufpreis müssen heute immer öfter vom Investor als Eigenkapital eingebracht werden.

Stockwerkeigentum: Die eigentliche Kreditklemme

Von einer eigentlichen Kreditklemme kann vor allem im Bereich der Neubauprojekte im Stockwerkeigentum die Rede sein – also bei privaten Unternehmen und Bauherrschaften, die neue Wohnungen entwickeln und verkaufen wollen. Banken verlangen von Projektentwicklern zunehmend mehr eigenes Kapital und verrechnen zusätzlich Gebühren für die Strukturierung der Finanzierung, erklärt Experte Valkovsky. In einer besseren Verhandlungsposition befänden sich höchstens noch sehr etablierte, grosse und professionelle Projektentwickler mit langjährigem Track Record und entsprechendem Volumen.

Joël Buntschu, Leiter Immobilien bei der Treuhandgesellschaft BDO, verfolgt die Wende bei den Finanzierungen ebenfalls mit Sorge: «Viele Banken akquirieren zwar Kundengelder, platzieren diese aber spürbar weniger als früher in Form von Hypotheken im Kreditgeschäft.» Dabei begründeten die Banken dies ausdrücklich mit der Regulierung.

Teils scheitern Transaktionen

Wenn Projektentwickler selbst mehr Eigenkapital auftreiben müssen und die Finanzierungskosten steigen, hat dies weitreichende Folgen, wie der Experte Buntschu weiter sagt: «Zahlreiche Vorhaben werden verzögert oder ‹on hold› gesetzt.» Für viele Promotoren im Wohnungsbau sei es nicht möglich, so wie bisher gleichzeitig mehrere Vorhaben zu initiieren und voranzutreiben. «So wird das Volumen an neuen Projekten reduziert», folgert Buntschu.

Leerstände oder Branchen, die – wie Restaurants bzw. die Gastronomie – als sensibel gelten.

Bei gewerblichen Objekten würden die Banken den Wert oft tief einstufen und entsprechend falle der finanzierte Beitrag tiefer aus als erwartet. Und weiter betont der Experte von BDO: «Es ist auch nicht ungewöhnlich, dass heute gewisse Transaktionen am Immobilienmarkt nicht stattfinden, weil ganz einfach die Finanzierung fehlt.»

Die derzeitigen Regulierungen haben den Schweizer Immobiliensektor in eine Sackgasse geführt, wie Joël Buntschu sagt. Und mit Blick auf die zu geringe Bautätigkeit im Wohnbereich fügt er bei: «Es ist absurd, dass der Markt nach Wohnungen schreit, aber Fremdkapital fehlt, um Projektentwicklungen zu realisieren.»

*) Name der Redaktion bekannt

© NZZ Connect 2025