

Eidgenössisches Finanzdepartement
Bundesgasse 3
3003 Bern

Per Mail an vernehmlassungen@sif.admin.ch

Zürich, 25.06.2019 / bs / mm
dokument1

Stellungnahme zur Eigenmittelverordnung (ERV)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Eröffnung der Vernehmlassung vom 12. April 2019 laden Sie interessierte Kreise ein, Stellung zur Eigenmittelverordnung ERV zu nehmen.

Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) ist die gesamtschweizerische Berufs-, Wirtschafts- und Arbeitgeberorganisation der Unternehmungen des Hoch- und Tiefbaus sowie verwandter Zweige des Bauhauptgewerbes. Der SBV vertritt die Interessen von mehr als 2500 Mitgliederbetrieben mit über 70'000 Beschäftigten im Bauhauptgewerbe.

Eine strengere Selbstregulierung der Banken oder eine Verschärfung der Eigenmittelverordnung (ERV) haben Konsequenzen auf den Wohnbereich und damit auch auf die Bauwirtschaft. Eingriffe sollen nur zurückhaltend, verhältnismässig und differenziert erfolgen.

Eine Anpassung der Selbstregulierung ist einer Anpassung der Eigenmittelverordnung vorzuziehen.

Eine allfällige Verschärfung der Eigenmittelverordnung muss aus Sicht des SBV stärker differenzieren: Statt sämtliche Wohnrenditeliegenschaften mit einem grösseren Risiko zu gewichten, sollte nach der Region differenziert werden. Touristische und ländliche Wohnrenditeliegenschaften sollten mit einem höheren Risiko gewichtet werden als jene in Stadtzentren und ihren Agglomerationen.

1. Allgemeine Bemerkungen

Es ist wichtig, dass die Entwicklung des Hypothekarwachstums der Schweizer Haushalte und damit deren Schuldenwachstum beobachtet wird. Zeigen sich Ungleichgewichte und steigt die Gefahr einer Überschuldung der Haushalte, sind Massnahmen zu entwickeln.

Der SBV beobachtet zurzeit einen Rückgang bei den Ungleichgewichten zwischen Angebot und Nachfrage. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2015 ist die Anzahl neu erstellter Wohnungen rückläufig. Auch die Anzahl der Baugesuche sinkt kontinuierlich. Diese Entwicklungen sind bei

WIR BAUEN DIE SCHWEIZ. IHRE BAUMEISTER.

der Überlegung, die Hürden für die Finanzierung von Wohnrenditeliegenschaften weiter zu erhöhen, unbedingt zu berücksichtigen.

Massnahmen können im Bereich der Vergabe von Hypotheken selbstregulierend durch den Bankensektor erfolgen. Ein weiterer Ansatz sind Regulierungen im Rahmen der Eigenmittelverordnung. Für den Schweizerischen Baumeisterverband SBV ist es wichtig, dass die Interventionsmassnahmen des Staates verhältnismässig und differenziert erfolgen. Wo der Markt spielt und selbst einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage schafft, sind weitere staatliche Eingriffe nicht notwendig. Entsprechend sind – sofern effektiv ein Bedarf besteht – Massnahmen zur Selbstregulierung weiterer Verschärfungen bei der Eigenmittelverordnung vorzuziehen.

2. Bemerkungen zu einzelnen Punkten

2.1 Selbstregulierung vor Eingriffen auf Verordnungsstufe

Sind Eingriffe nötig, ist aus Sicht des SBV die Selbstregulierung zu bevorzugen. Potenzielle Massnahmen im Bereich der Selbstregulation könnten beispielsweise die Senkung maximaler Belehnungswerte für Wohnimmobilien oder kürzere Amortisationsdauern sein. Eine solche Selbstregulierung würde korrekterweise primär beim Wohneigentum greifen. Die Verschärfung der ERV hingegen würde auf Wohnrenditeliegenschaften zielen und nicht auf das Wohneigentum. Ausserdem differenziert sie nicht nach der Region der Wohnrenditeliegenschaft, obwohl dies wichtig wäre.

2.2 Differenzierte Massnahmen

Bei Wohnrenditeliegenschaften handelt es sich in erster Linie um Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen. Die Verschärfung der ERV würde den Bau von neuen Mehrfamilienhäusern bremsen. Dabei herrscht insbesondere in den Schweizer Städten und Agglomerationen weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum: die Nettozuwanderung in die Schweiz erfolgt hauptsächlich in diese Regionen, die dortigen Leerstandsquoten sind weiterhin tief und die Mieten für Neuwohnungen liegen deutlich über den Bestandsmieten für alteingesessene, langjährige Mieter. Daher sollte die ERV die Risikogewichte für Wohnrenditeliegenschaften in den Städten und Agglomerationen nicht verschärfen. In ländlichen und touristischen Gemeinden hingegen liegen die Leerstandsquoten auf einem höheren Niveau als noch vor wenigen Jahren. Die ERV-Verordnung könnte entsprechend ansetzen und nur bei Wohnrenditeliegenschaften in ländlichen und touristischen Gemeinden höhere Risikogewichte vorschreiben.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen für Fragen oder Konsultationen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Baumeisterverband

Dr. Benedikt Koch
Direktor

Bernhard Salzmann
Vizedirektor, Leiter Politik und Kommunikation