

Basel III in Kraft – Was bedeutet das für Rendite-Immobilien und Neubauprojekte?

Seit dem 1. Januar 2025 sind in der Schweiz neue regulatorische Anpassungen im Rahmen von Basel-III in Kraft getreten, die Banken zu einer höheren Eigenkapitalunterlegung verpflichten. Dies hat direkte Auswirkungen auf Investoren und Eigentümer von Rendite-Immobilien sowie auf Entwickler von Neubauprojekten, da Finanzierungen teurer und schwerer zugänglich werden. Besonders betroffen sind stark fremdfinanzierte Projekte, da Banken höhere Sicherheiten verlangen und risikoreichere Kredite mit strengeren Auflagen versehen.

Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt

Die Basel-III-Reformen zielen darauf ab, die Stabilität des Finanzsystems zu erhöhen. Doch für Investoren bedeutet dies höhere Finanzierungskosten und strengere Kreditvergabekriterien. Laut der Zürcher Kantonalbank (ZKB) könnten diese Entwicklungen den Markt für Anlageimmobilien erheblich beeinflussen, da Banken ihre Risikopositionen stärker absichern müssen.

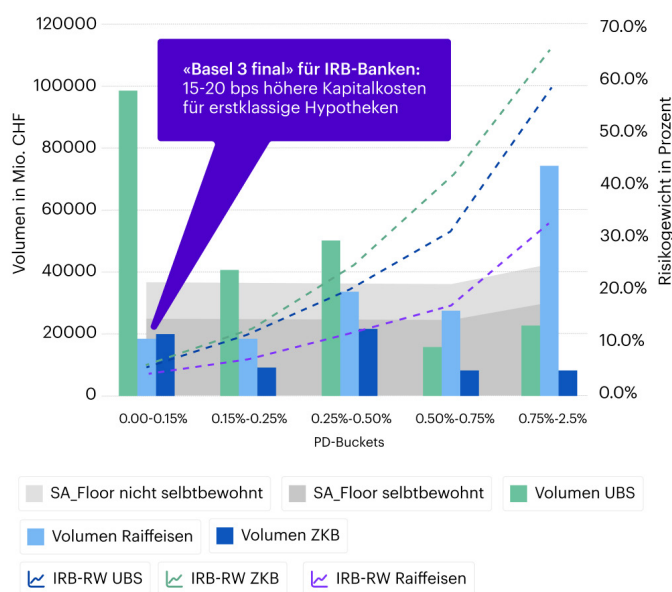
Trotz der verschärften Finanzierungsbedingungen bleibt die Bautätigkeit derzeit stabil, insbesondere aufgrund der weiterhin niedrigen Zinsen. Langfristig könnten jedoch strengere Kapitalanforderungen und steigende Finanzierungskosten dazu führen, dass sich die Dynamik auf dem Immobilienmarkt verändert. Eine Verlangsamung der Bauaktivität oder eine selektivere Kreditvergabe könnte sich negativ auf das Angebot an neuen Wohn- und Gewerbeimmobilien auswirken.

Strengere Kreditvergabekriterien für Investoren

Mit Basel III gehen Banken bei der Kreditvergabe deutlich vorsichtiger vor. Die erhöhten Eigenkapitalanforderungen zwingen Finanzinstitute dazu, ihre Risikobewertungen zu verschärfen. Für Investoren bedeutet dies:



Volumen und Risikogewichte der UBS, ZKB und Raiffeisen im inländischen Hypothekengeschäft



Für Kreditnehmer bedeutet dies:

- **Höhere Eigenkapitalanforderungen** – Besonders bei Belehnungen über 66,67% (Zwei-Drittel-Grenze) gelten in der Schweiz bereits heute erhöhte Eigenkapitalanforderungen. Die neuen Basel-III-Anpassungen können diese weiter verschärfen.

- **Striktere Kreditprüfungen** – Finanzierungen werden schwerer zugänglich, Refinanzierungen komplexer.
- **Höhere Zinsen und Finanzierungskosten** – Dies verringert die Rentabilität von Renditeobjekten und verteuert Neubauprojekte.
- **Steigende Immobilienpreise** – Entwickler geben erhöhte Finanzierungskosten an Käufer weiter, was die Nachfrage bremsen kann.
- **Längere Prüfprozesse** – Banken müssen umfangreichere Risikoanalysen durchführen, was die Kreditbewilligung verzögern kann.

Besonders betroffen sind stark fremdfinanzierte Projekte sowie Immobilien mit hohem Risiko, wie gewerbliche Liegenschaften oder Objekte mit unsicheren Mieterträgen.

Auswirkungen auf Rendite-Immobilien

Eigentümer und Investoren von Rendite-Immobilien sind von den Basel-III-Reformen besonders betroffen. Hypotheken mit einer Belehnung über 66,67% erfordern künftig, dass Banken deutlich mehr Eigenkapital hinterlegen. Dies erhöht die Finanzierungskosten, die in vielen Fällen an die Kunden weitergegeben werden, was sich in höheren Hypothekarzinsen und strengeren Kreditkonditionen für Investoren niederschlägt.

Hinzu kommt, dass Banken bei hohen Belehnungen restriktiver in der Kreditvergabe werden oder zusätzliche Sicherheiten verlangen. Damit wird die Refinanzierung bestehender Liegenschaften oder der Kauf neuer Immobilien anspruchsvoller.

Herausforderungen für Neubauprojekte

Die neuen Regulierungen haben auch erhebliche Auswirkungen auf die Finanzierung von Neubauprojekten. Baukredite gelten als risikoreicher und unterliegen strengeren Eigenkapitalanforderungen. Banken vergeben sie daher nur noch restriktiver oder verlangen höhere Zinsen.

Trotz der tieferen Leitzinsen bleibt die Finanzierung von Neubauten teuer. Marktanalysten erwarten eine mögliche Zinssenkung auf 0,25% im März 2025, was jedoch nicht direkt die Auswirkungen von Basel III auf Finanzierungen ausgleicht. Das bedeutet: Ohne eine deutliche Preissteigerung werden viele Neubauprojekte nicht rentabel sein.

In der Praxis führt dies dazu, dass weniger neue Wohnungen gebaut und auf den Markt gebracht werden. Die Angebotsverknappung dürfte mittelfristig zu steigenden Immobilienpreisen beitragen. Projektentwickler sollten die erhöhten Finanzierungskosten frühzeitig in ihre Kalkulationen einbeziehen und alternative Finanzierungsmodelle prüfen. Eine enge Zusammenarbeit mit Finanzinstituten kann helfen, passende Lösungen zu finden.

Anpassung der Finanzierungsstrategien für Investoren

Um unter den neuen Bedingungen erfolgreich zu agieren, sollten Investoren ihre Finanzierungsstrategien überdenken:

- **Eigenkapitalanteil erhöhen:** Eine höhere Eigenkapitalquote kann bessere Kreditkonditionen sichern.
- **Alternative Finanzierungsmodelle prüfen:** Crowdfunding, Mezzanine-Kapital oder institutionelle Investoren können neue Möglichkeiten bieten. Investoren sollten sich jedoch zu regulatorischen Anforderungen und steuerlichen Implikationen beraten lassen, bevor sie solche Finanzierungsmodelle nutzen.
- **Frühzeitige Zusammenarbeit mit Finanzinstituten:** Eine enge Abstimmung mit Banken kann helfen, individuelle Lösungen zu entwickeln.
- **Flexibilität bei Zinssätzen bewahren:** Die Wahl zwischen Festhypotheken und variablen Zinssätzen gewinnt an Bedeutung, da sich die Zinslandschaft unter Basel III verändert.

Fazit

Die Basel-III-Reformen bringen für alle Akteure erhebliche Veränderungen mit sich. Strengere Finanzierungsbedingungen und steigende Zinsen erschweren den Zugang zu Krediten, während die Neubautätigkeit aufgrund höherer Kosten rückläufig sein dürfte.

Um sich optimal auf diese neuen Bedingungen einzustellen, sollten Hypothekennehmer und Investoren frühzeitig ihre Finanzierungsstrategien überdenken. Dazu gehören eine Erhöhung des Eigenkapitalanteils, die Optimierung der Bonität sowie eine sorgfältige Auswahl der Hypothekenform.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1