

Lagebeurteilung Immobilien- / Hypothekarmarkt

Die Behörden (SIF / SNB / FINMA) warnen seit geraumer Zeit aufgrund der Ergebnisse ihrer Lagebeurteilung vor Überhitzungstendenzen auf dem Schweizer Immobilien- und Hypothekarmarkt, insbesondere im Segment der Wohnrenditeliegenschaften. Die Entwicklungen werden von Seiten der Behörden als „flächendeckendes“ Phänomen / Problem, also nicht als Einzelfälle, interpretiert. Vor diesem Hintergrund sieht man Handlungsbedarf für eine Verschärfung der staatlichen Regulierung und / oder der Selbstregulierung der SBVg.

Vor diesem Hintergrund hat die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) ein Positionspapier ausgearbeitet, welches die (1) Lagebeurteilung der Behörden analysiert, (2) die Ergebnisse einer eigenen Lagebeurteilung festhält und (3) eine mögliche Stossrichtung für die Beseitigung der behördlichen Bedenken vorschlägt.

- Die Banken sind nicht Treiber der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Sie sind sich der Risiken durchaus bewusst und gehen mit der Kreditvergabe verantwortungsvoll um.
- Die Attraktivität von Immobilienanlagen liegt in erster Linie an den tiefen Zinsen, mangelnden Alternativen und dem volatilen Aktienmarkt.
- Die Analysen, insbesondere der SNB, beruhen auf einer reinen Transaktions-/ Objektsicht. Für eine aussagekräftige Einschätzung des Ausfallrisikos bedarf es einer Portfolio- bzw. Gegenpartei-Sicht.
- Da es sich nicht um ein flächendeckendes Problem handelt, sind flächendeckende Massnahmen, wie bspw. die Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers oder eine generelle Erhöhung der Eigenmittelanforderungen nicht zielführend.
- Zielführend sind Massnahmen, die differenziert und fokussiert sind auf die wenigen Institute, welche einen übertriebenen Risikoappetit haben.
- Als Lösungsansatz schlägt die SBVg die Beibehaltung des „Status quo“ in Verbindung mit institutsspezifischen Massnahmen der FINMA basierend auf den Ergebnissen aus den Stresstests vor.

1. Position zur Lagebeurteilung von SIF / SNB / FINMA

Zu der von Seiten der Behörden dargelegten Lagebeurteilung zum Schweizer Immobilienmarkt nimmt die SBVg wie folgt Stellung:

- Die Banken sind nicht die Treiber der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt.
- Die von der SNB geäusserten Bedenken in Bezug auf die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sind zwar nachvollziehbar, aber der Trend ist nicht von den Banken herbeigeführt.

• SwissBanking

- Die Entwicklung ist vielmehr Folge der anhaltenden Tief- resp. Negativzinspolitik, die zu einer sehr starken Nachfrage nach Immobilien mit deutlichem Fokus auf Renditeeigenschaften geführt hat.
- Treiber der Entwicklung sind private wie institutionelle Investoren (Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen etc.), welche vermehrt Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen.
- Kommerzielle Investoren bevorzugen kurzfristige Finanzierungen und machen häufig Portfolio-Überlegungen. Es ist davon auszugehen, dass diese eine professionelle Risikoeinschätzung vornehmen.
- Die Banken unterstützen diese Investitionen zum Teil mit ihren Finanzierungsleistungen und befinden sich dabei in einem intensiven Wettbewerb; nicht nur untereinander, sondern auch mit Drittanbietern ausserhalb des Bankensektors.
- Nebst der eigenen institutsspezifischen Kreditpolitik sind die Banken auch durch die bereits bestehende Selbstregulierung im Risikoappetit zurückgebunden.
- Die Analysen, insbesondere der SNB, beruhen auf einer reinen Transaktions- resp. Objektsicht, in der die Tragbarkeit in einem Zinsstress öfters und nicht nur bei einzelnen Banken nicht mehr gegeben ist (d.h. Nettomieten decken Zinslast nicht mehr).
- Diese Sicht vernachlässigt die umfassende Risikofähigkeit der Gegenpartei in Form zusätzlicher Sicherheiten und Einkommen, die für die Banken eine Schlüsselgrösse für ein Kreditengagement ist (vgl. Portfolio- resp. Gegenpartei-Sicht).
- Die Behörde gehen – infolge der reinen Einzelobjektbetrachtung – davon aus, dass es sich bei der aktuellen Entwicklung um eine flächendeckendes Problem bei Banken handelt. Wird hingegen eine Gegenparteisicht eingenommen (über diese Daten verfügt grundsätzlich nur die FINMA, nicht die SNB) verschwindet bei Banken mit gutem Risikomanagement dieses Problem.

2. Lagebeurteilung aus Sicht der SBVg

Im Rahmen einer in den Banken breit abgestützten Analyse des Schweizer Immobilienmarktes ist die SBVg zu folgender Lagebeurteilung gekommen:

- Die im Rahmen der Selbstregulierung getroffenen Massnahmen sind verhältnismässig und erzielen die gewünschte beruhigende Wirkung.
- Die SBVg ist der Ansicht, dass aus einer Portfolio- bzw. Gegenpartei-Sicht keine flächendeckende Gefährdung von Banken besteht.
- Mehrfamilienhäuser an Spitzenlagen würden bei Zinserhöhungen, welche gemäss den aktuellen Finanzmarkterwartungen sehr unwahrscheinlich sind, hohe Werteinbussen verzeichnen. Je langsamer die Zinserhöhung erfolgt und je besser das wirtschaftliche Umfeld, desto geringer sind die Werteinbussen.
- Bei höheren Zinsen und sinkenden Objektwerten tragen eher kotierte Gefässe und Pensionskassen, Versicherungen die Bewertungsverluste und nicht die Banken.
- Es liegt keine Immobilienspekulation vor; die Investoren kaufen die Immobilien um sie zu halten und zu vermieten.
- Die Mindestanforderungen im Hypothekengeschäft entfalten die gewünschte Wirkung. Es besteht die Gefahr, mit einer zu aggressiven Regulierung einen möglicherweise bevorstehenden

SwissBanking

Abschwung unnötig zu verstärken.

- Im Hypothekengeschäft herrscht ein intensiver Wettbewerb unter den Banken aber auch mit neuen Anbietern (Versicherungen, Anlagestiftungen, Pensionskasse und weiteren Mitbietern).
- Kreditnehmer machen sich zunehmend «wetterfest» (u.a. längere Vertragslaufzeiten mit entsprechender Zinsabsicherung) und stabilisieren damit Cash Flows. Das Risiko von Einnahmeausfällen (und Wertanpassungen), sei es aufgrund höherer Leerstände oder tieferer Mieten, ist primär in der Peripherie stark steigend.
- Die Risiken liegen mehrheitlich in der Neuproduktion von Renditeliegenschaften, die aufgrund des langen Vorlaufs für die nächsten 2 Jahre kaum mehr gestoppt werden kann.

3. Fazit

Vor dem Hintergrund der unter Ziffer 2 aufgezeigten Lagebeurteilung positioniert sich die SBVg zu den aktuellen Entwicklungen wie folgt:

- Die SBVg lehnt flächendeckende Massnahmen wie bspw. die Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers oder eine generelle Erhöhung der Eigenmittelanforderungen ab, da es sich nicht um ein flächendeckendes Problem handelt.
- Von einer Verschärfung der SBVg-Selbstregulierung wären zudem die genannten Treiber (insbesondere Pensionskassen) nicht betroffen.
- Zielführend sind Massnahmen, die differenziert und fokussiert sind auf diejenigen Institute, welche einen übertriebenen Risikoappetit haben.
- In diesem Sinne ist die FINMA mit ihren Reviews einzelner Institute und Vorgabe von Stressszenarien auch bereits aktiv und nimmt ihre Aufsichtspflicht wahr.
- Die SBVg schlägt als Lösungsansatz die Beibehaltung des „Status quo“ in Verbindung mit Massnahmen der FINMA basierend auf den Ergebnissen aus den Stresstests vor.