

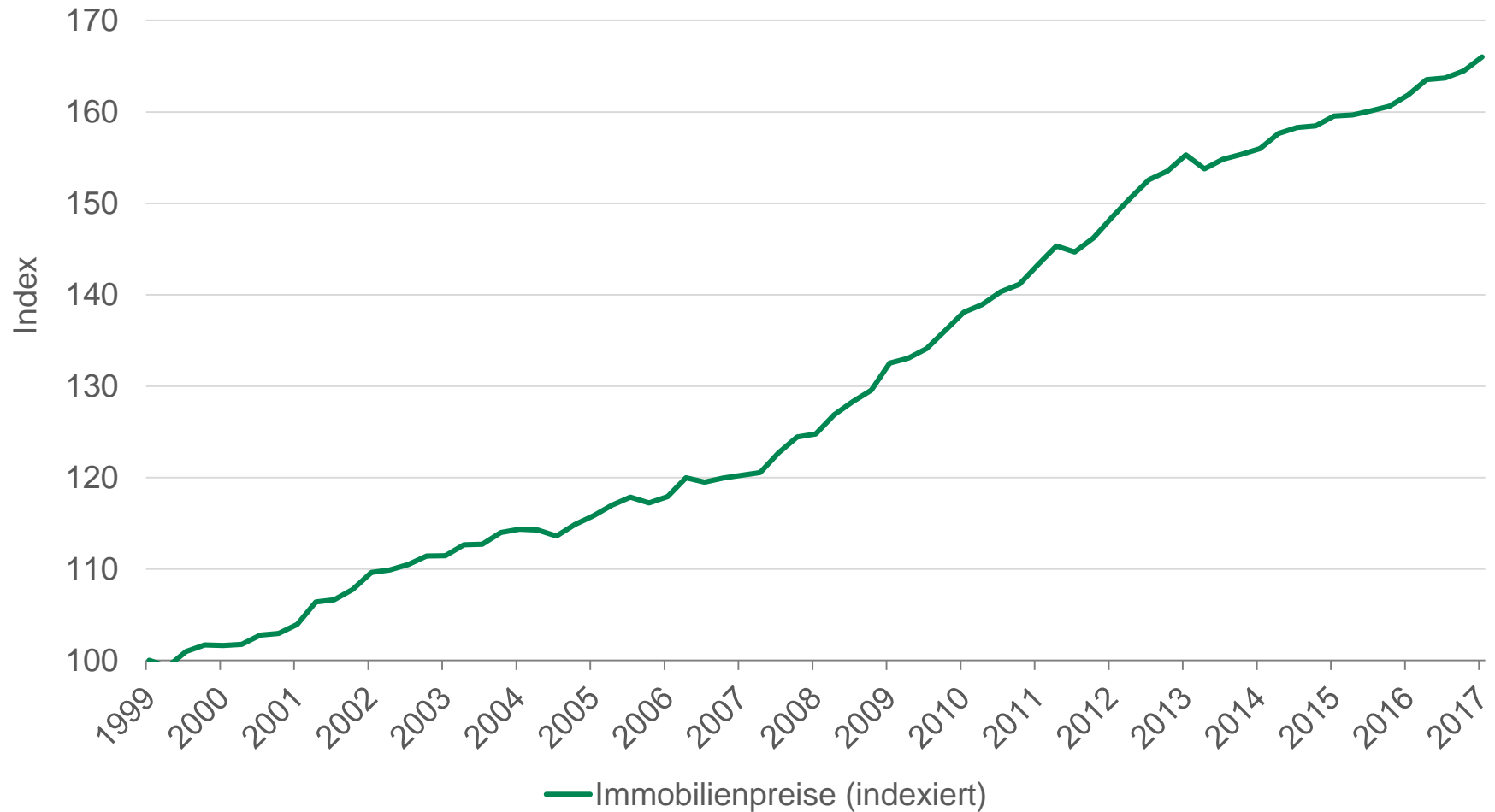


Immobilienmarkt – Gibt es Bremsspuren?

Immobilien-Vision Ostschweiz, 16. März 2018
(Olma Messen St.Gallen)

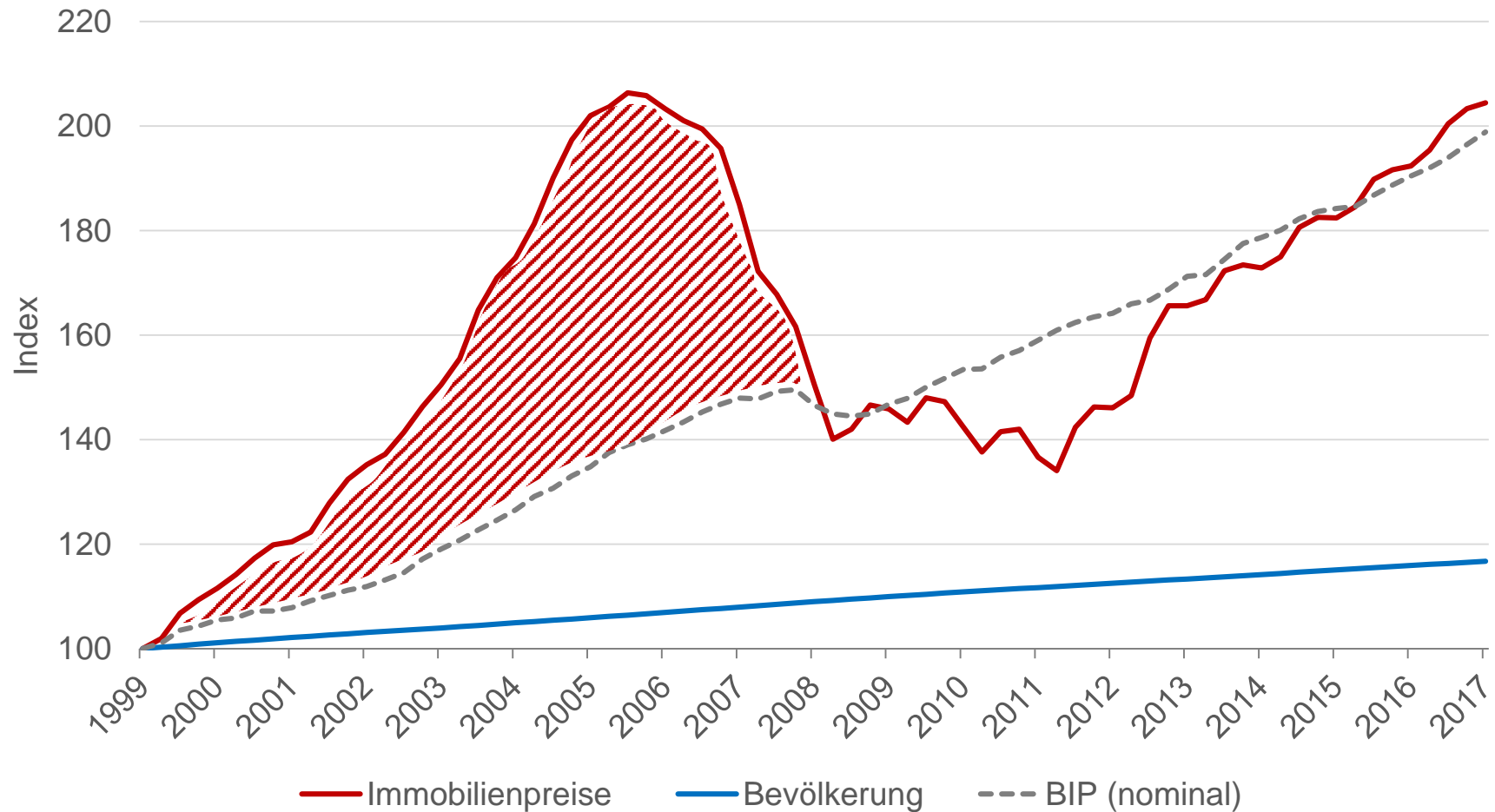
Dr. Ch. Schmid (Mitglied der Geschäftsleitung, Bereichsleiter Corporate Center)

Selbstgenutztes Wohneigentum: Preisentwicklung



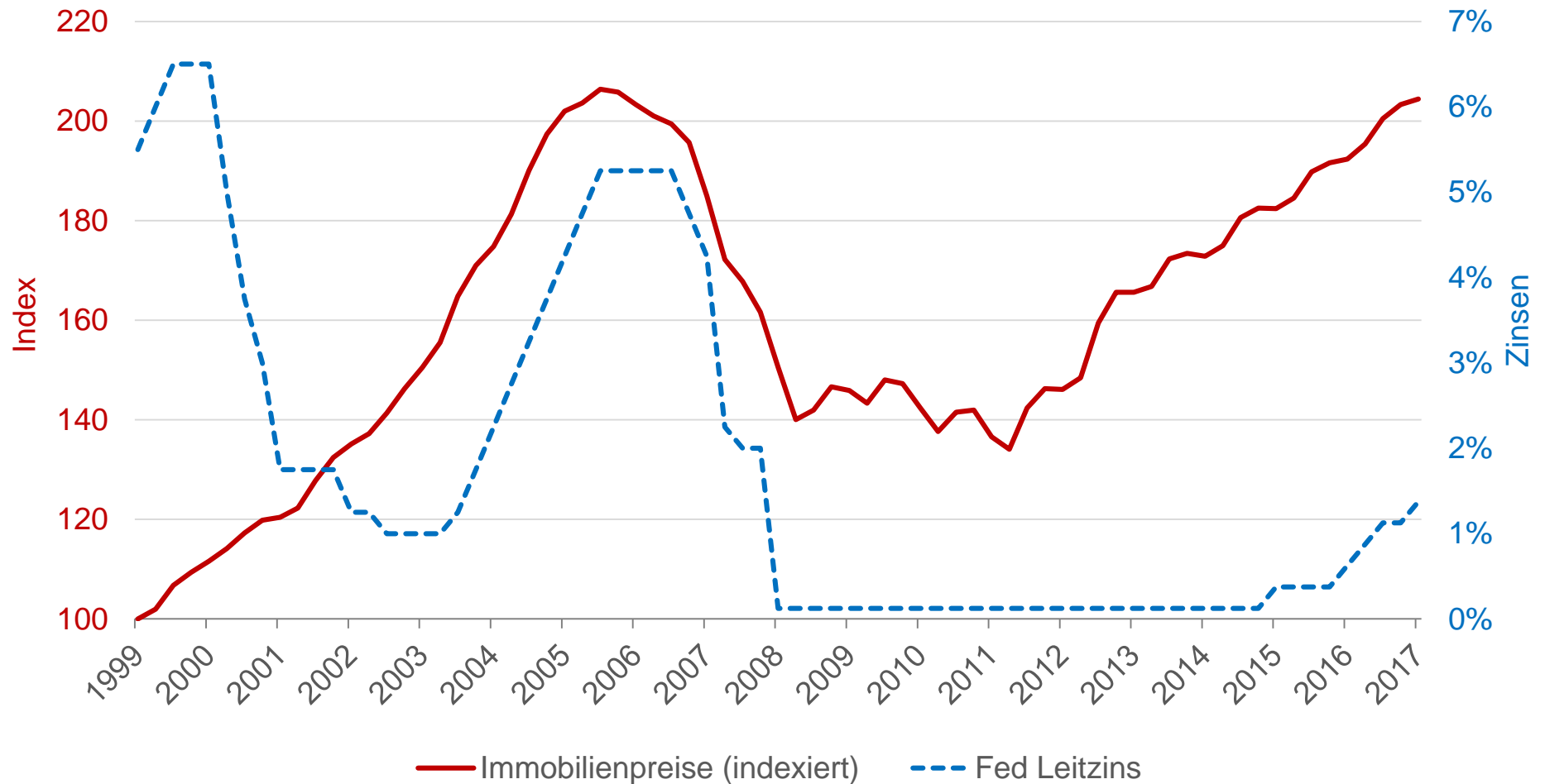
Quelle: Bloomberg
(Immobilienpreise: SZRES-Index)

Selbstgenutztes Wohneigentum in den USA



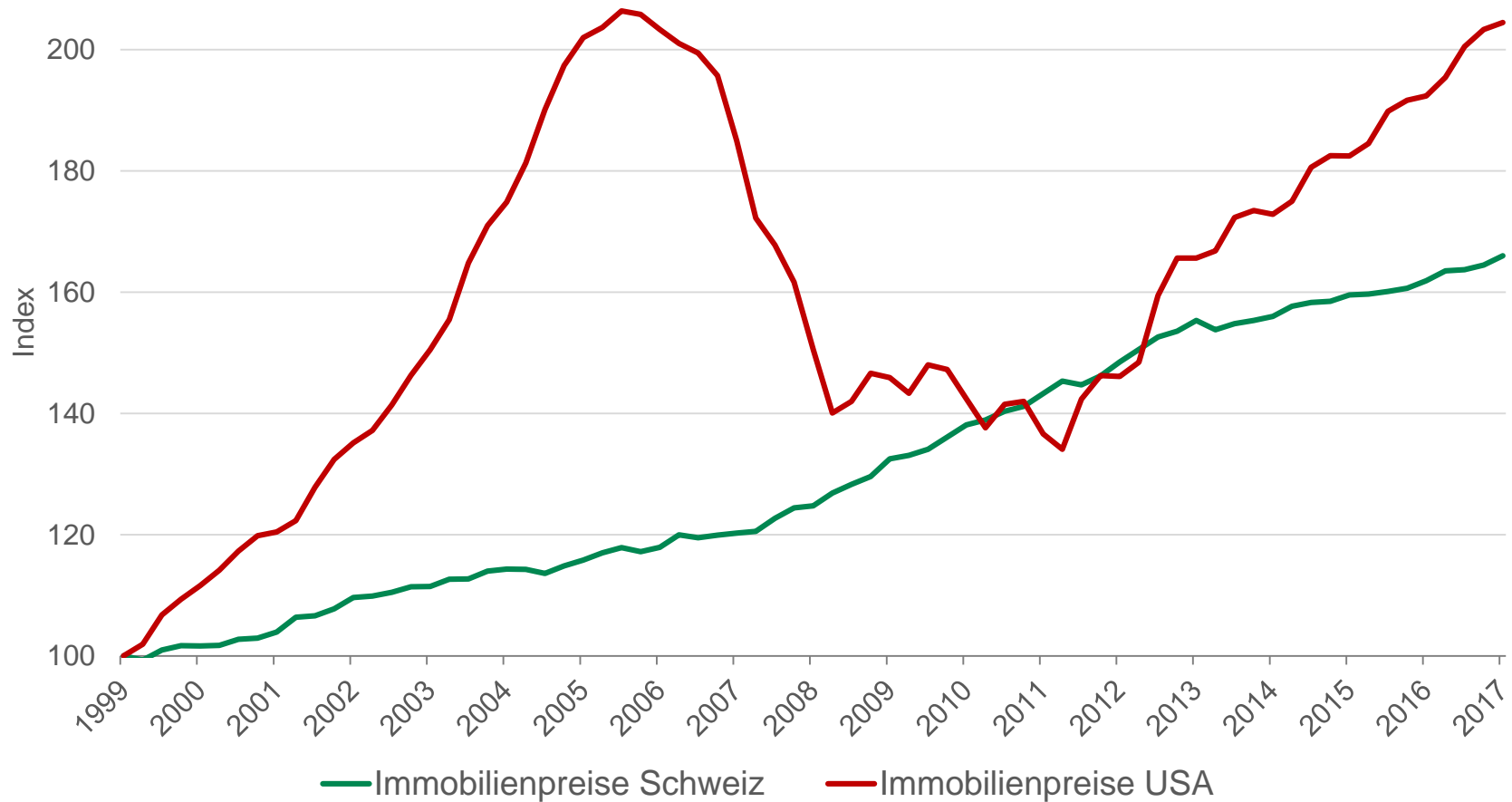
Quelle: Bloomberg
(Immobilienpreise: S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index)

Selbstgenutztes Wohneigentum und Zinsniveau in den USA



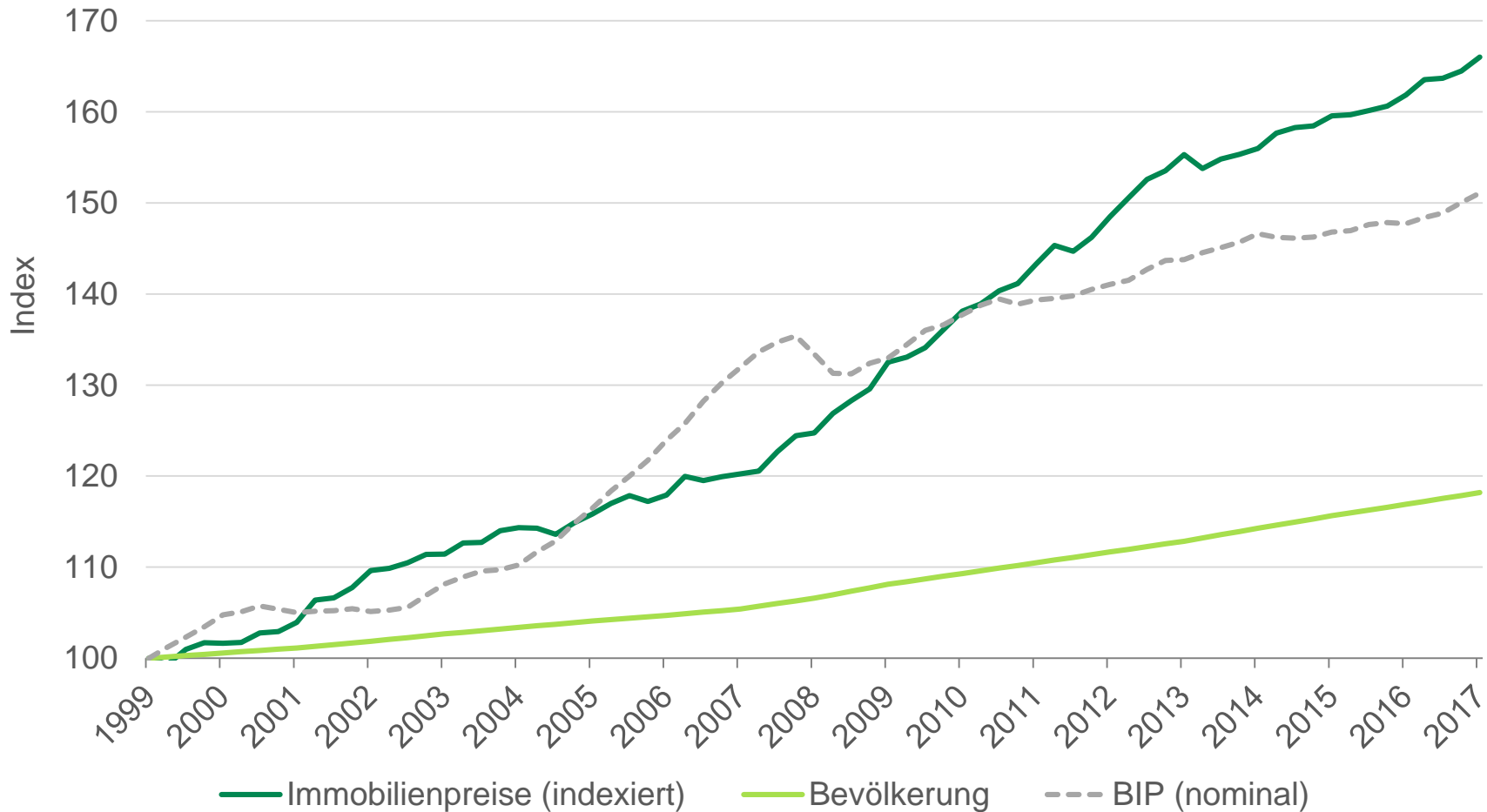
Quelle: Bloomberg
(Immobilienpreise: S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index)

Selbstgenutztes Wohneigentum: Vergleich USA - Schweiz



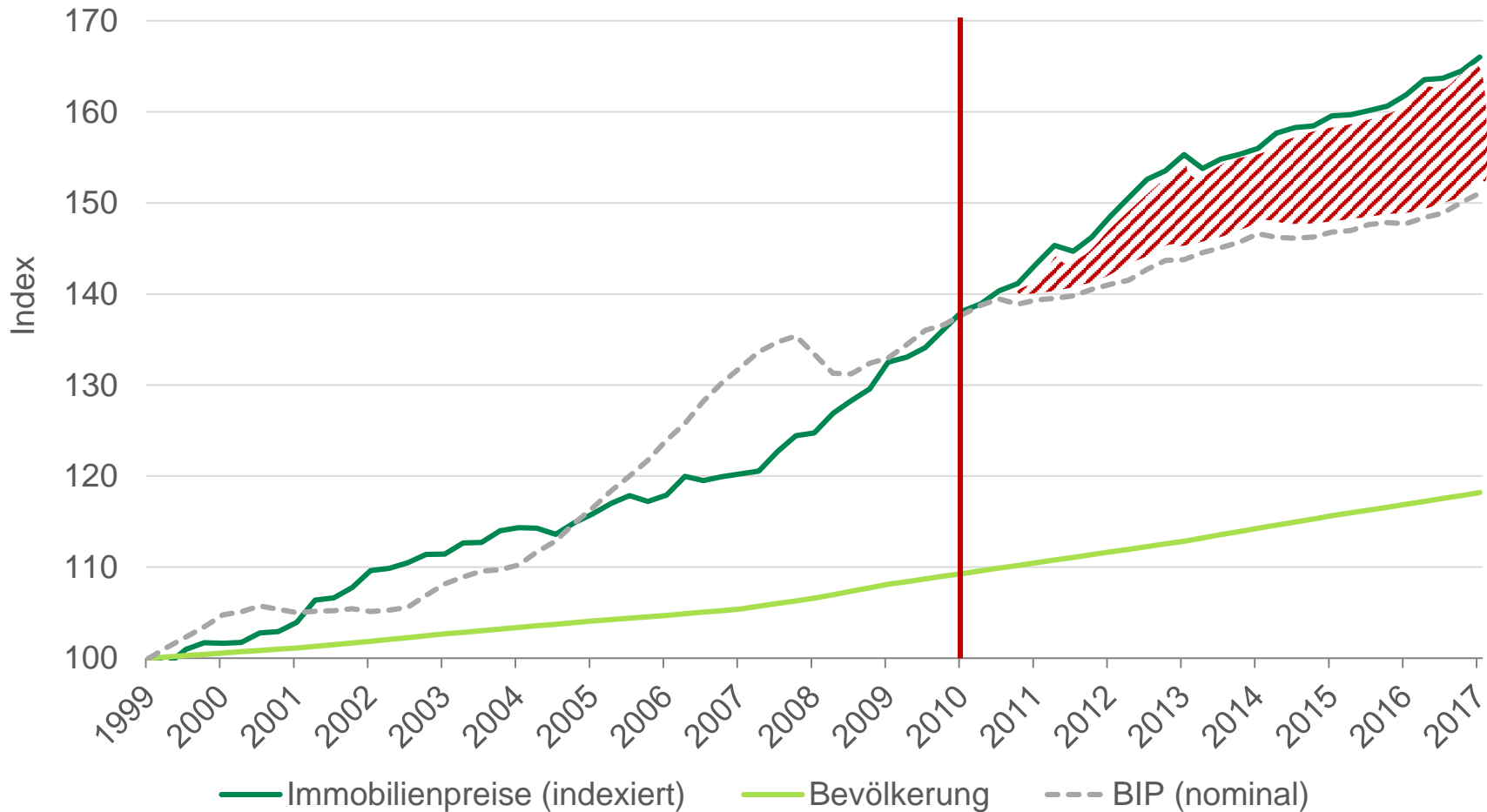
Quelle: Bloomberg
Immobilienpreise USA: S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index
Immobilienpreise CH: SZRES Index

Selbstgenutztes Wohneigentum: Makroökonomisches Umfeld



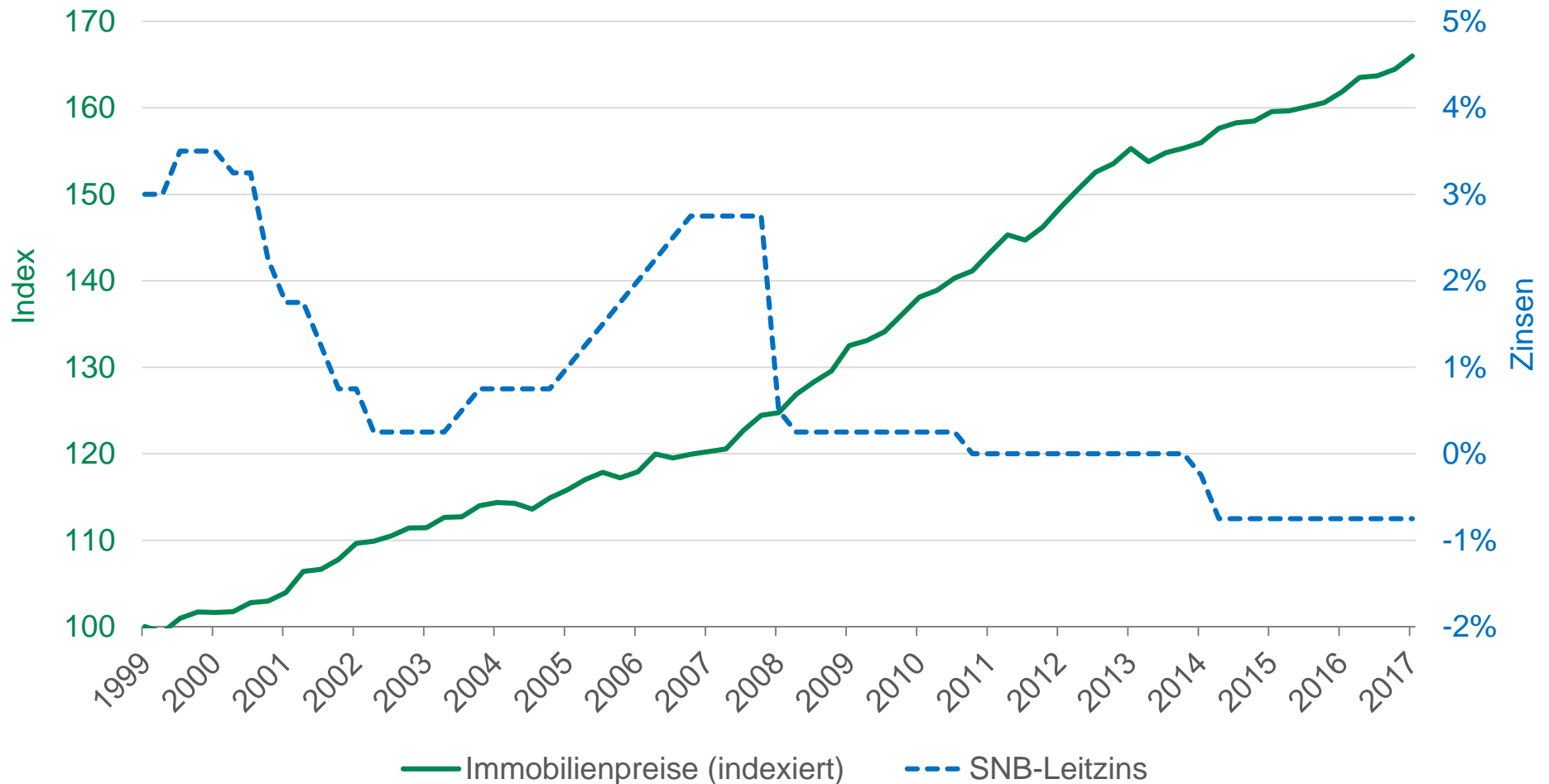
Quelle: Bloomberg
(Immobilienpreise: SZRES-Index)

Selbstgenutztes Wohneigentum: Makroökonomisches Umfeld



Quelle: Bloomberg
(Immobilienpreise: SZRES-Index)

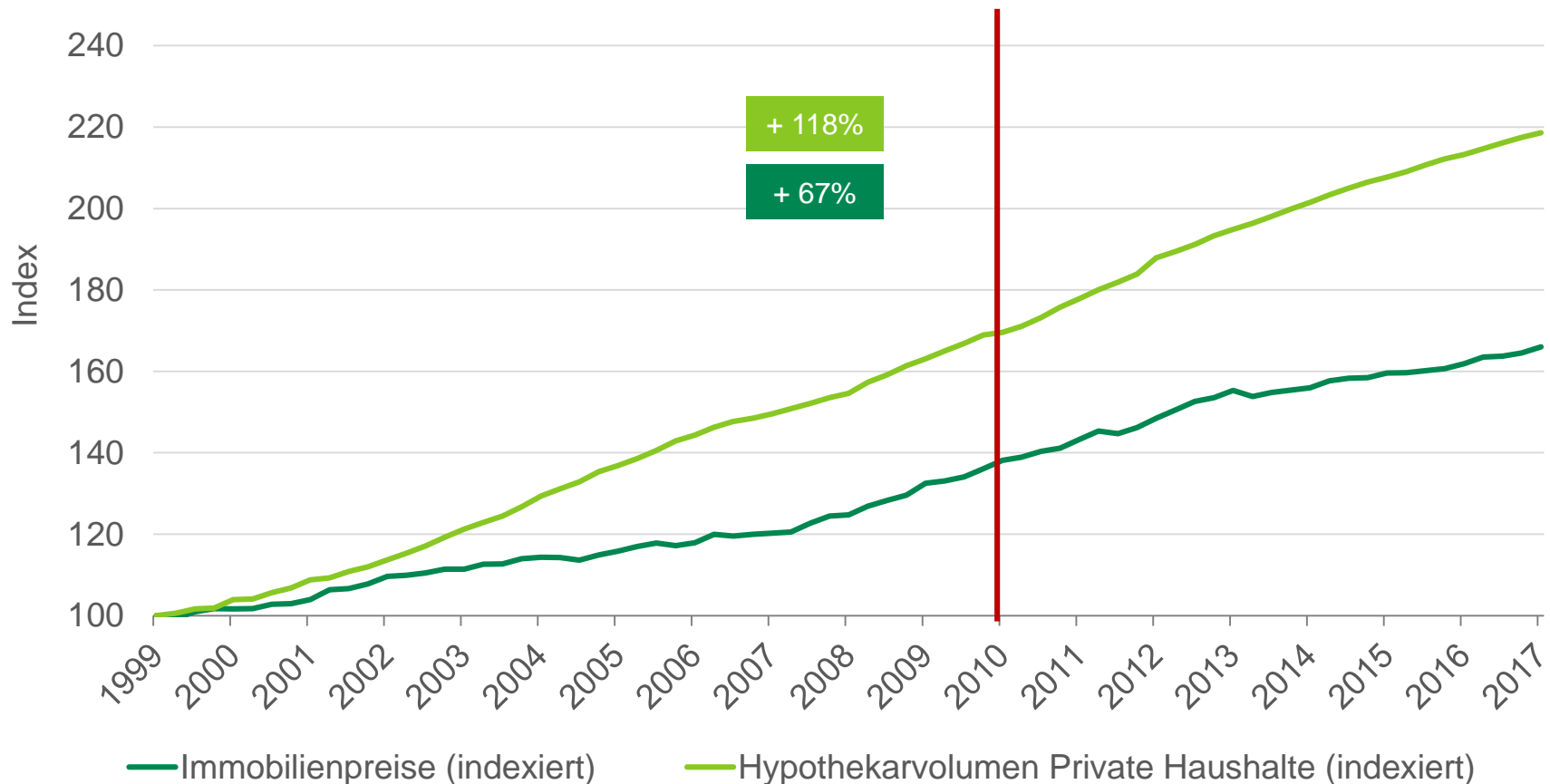
Selbstgenutztes Wohneigentum: Makroökonomisches Umfeld



Quelle: Bloomberg
(Immobilienpreise: SZRES-Index)

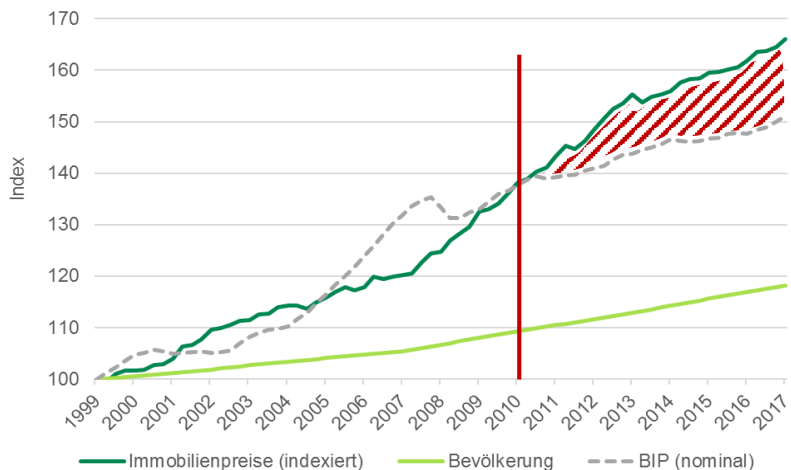
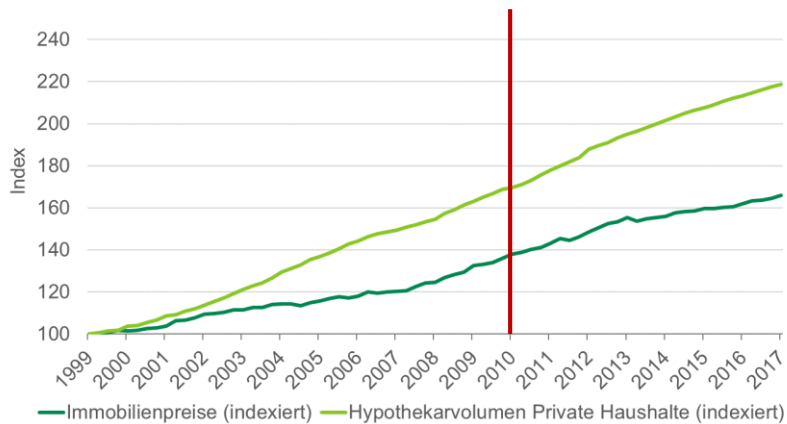
Selbstgenutztes Wohneigentum: Makroökonomisches Umfeld

...Hypothekarvolumen hat sich noch stärker erhöht.



Quelle: SNB und Bloomberg.

2010: SNB und Aufsicht im Alarmzustand



■ SNB-Bericht zur Finanzstabilität 2010:

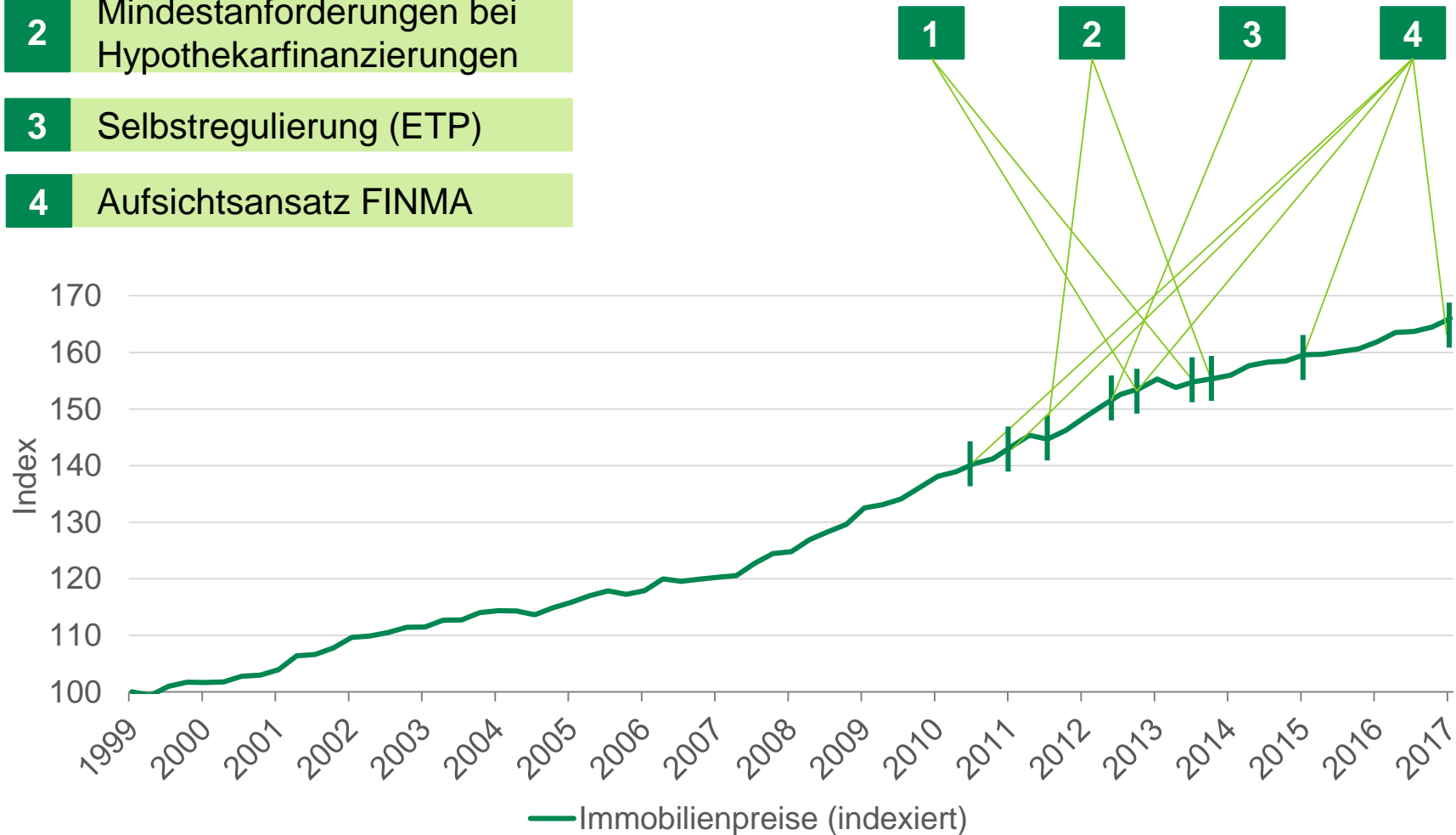
Drohende Ungleichgewichte auf dem Schweizer Immobilien- und Hypothekemarkt. Erste Anzeichen für einen Aufbau von Risiken treten zutage (Wachstumsraten der Preise und des Volumens; Erhöhung der Risikoneigung bei Banken)

■ FINMA Jahresbericht 2010:

Die FINMA verfolgt die Entwicklungen im Hypothekemarkt mit grosser Aufmerksamkeit. Einzelne Elemente, die eine Immobilienblase begünstigen, sind zurzeit festzustellen.

Massnahmen der SNB und Aufsichtsbehörde FINMA

- 1 Antizyklischer Puffer
- 2 Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen
- 3 Selbstregulierung (ETP)
- 4 Aufsichtsansatz FINMA



Quelle: Bloomberg.

Antizyklischer Puffer auf Wohnliegenschaften



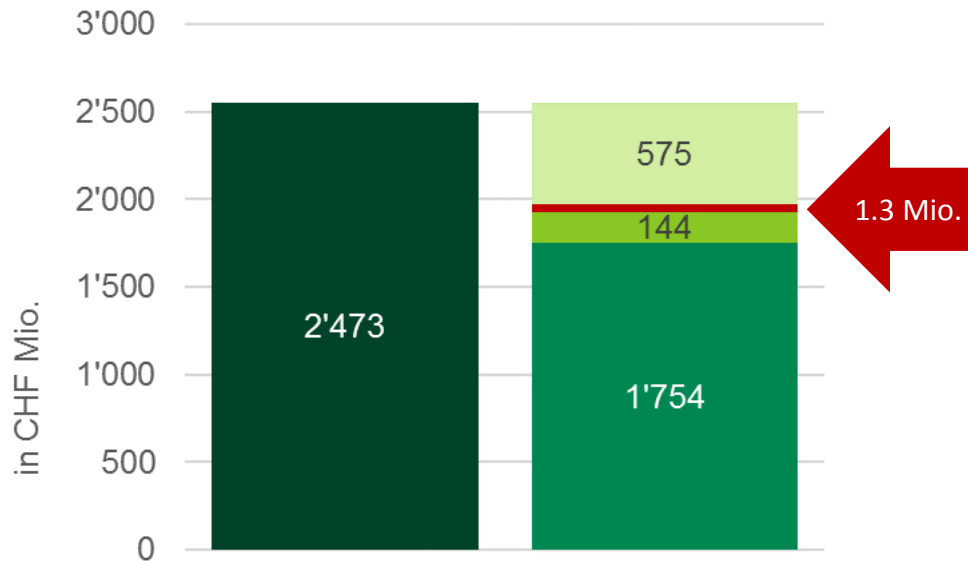
- Überschuss
- antizykl. Puffer auf Wohnbau
- Erforderliche Eigenmittel
- Anrechenbare Eigenmittel

- Vom Bundesrat auf Antrag der SNB erlassen.
- Erhöht die Eigenmittelerfordernisse auf Wohnliegenschaften um den Faktor 1.16.
- Bei der SGKB: Bindung von 20% der freien Eigenmittel.

➔ Keine direkte Wirkung auf Volumen und Preise; bremsende Wirkung nur bei allfälligen Exzessen

Quelle: SGKB.

Mindestanforderung bei Hypothekenfinanzierungen



- Überschuss
- Verletzung Mindestanforderung
- antizykl. Puffer auf Wohnbau
- Erforderliche Eigenmittel
- Anrechenbare Eigenmittel

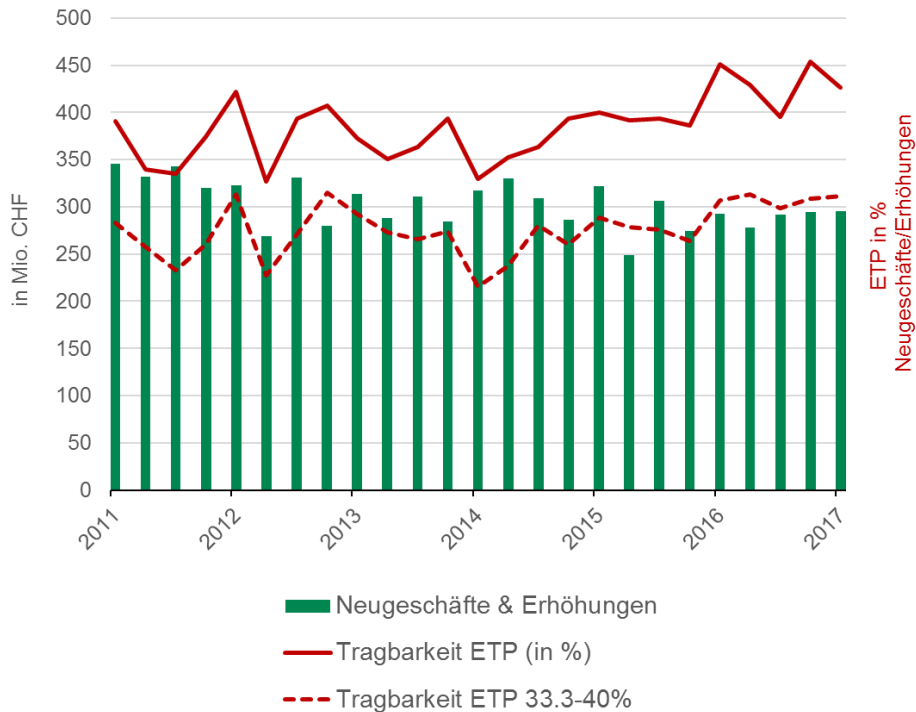
- 10% hartes Eigenkapital;
15 Jahre Amortisationsdauer
- Erhöht die Eigenmittelerfordernisse bei Verletzung auf dem Einzelgeschäft um den Faktor 2.5 (!).
- Festsetzung einer bereits weitgehend gelebten Praxis.
- Faktisch harte Linie: Bindung von 0.2 % der freien Eigenmittel.



Prohibitive Verhinderung einer Lockerung der Kreditvergabe

Quelle: SGKB.

Selbstregulierung: Exceptions-to-policy Erfordernis (ETP)



- Bank muss Schwellenwerte definieren, ab welchen Beurteilung als ETP gilt sowie Kompetenzen zu deren Bewilligung festlegen.
- Zwingend für Tragbarkeit, Belehnung und Amortisation.
- Abweichung muss dokumentiert, nachvollziehbar und überprüfbar sein; Reporting an Organe inkl. qualitative Risikobeurteilung.



Maximale Transparenz und explizite Einbindung der Organe wirkt stark risikodämpfend

Quelle: SGK.

FINMA: Änderung Aufsichtsansatz ab 30.06.2011



Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA
Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA
Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA

- Quartalsreporting inkl. Risikoanalyse direkt an FINMA
- Vor-Ort-Prüfungen durch FINMA
2011: Zinsänderungsrisiken
2014: Wohnbau/Renditeliegenschaften
- Stress-Tests und Szenarioanalysen, inkl. Kapitalplanung
2013: Hypostresstest
2016: Kapitalplanung
- Schriftlicher Assessment Letter (alle zwei Jahre)



Direkte Einflussnahme der FINMA erhöht Professionalität und Disziplin

Auszüge aus FINMA-Assessment Letter an GL/VR



Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA
Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA
Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA

Dezember 2017 [Teil 1]

« Wachstum **zu Lasten einer nachhaltigen Kreditvergabe** ist gefährlich. Die FINMA steht **Lockerungsabsichten der Tragbarkeitsstandards** deshalb ablehnend gegenüber. »

« Weichen Banken **systematisch von der Selbstregulierung ab** oder wenden für einzelne Produkte/Kundengruppen erleichterte Tragbarkeitsberechnungen an, die nicht auf einem **nachhaltigen kalkulatorischen Zinssatz** beruhen, erfüllen sie die strikten prudentiellen Kriterien nicht mehr. »

Auszüge aus FINMA-Assessment Letter an GL/VR



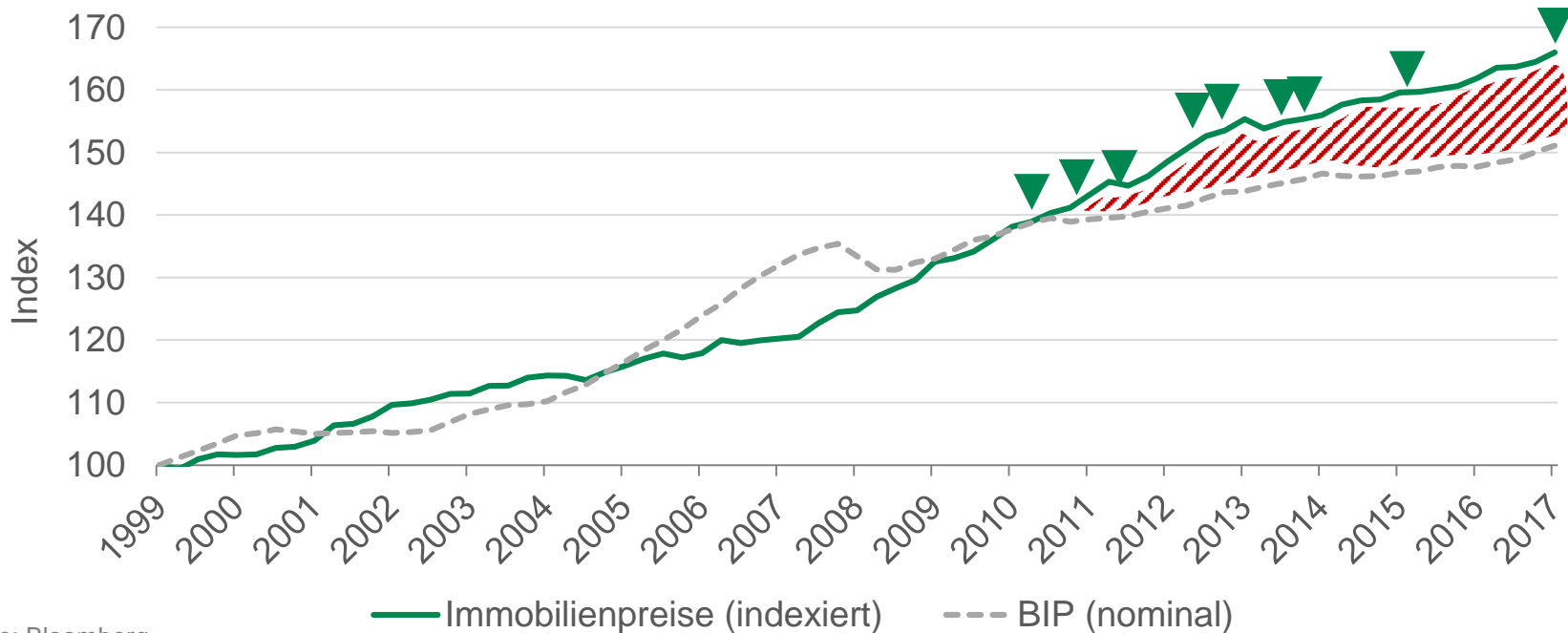
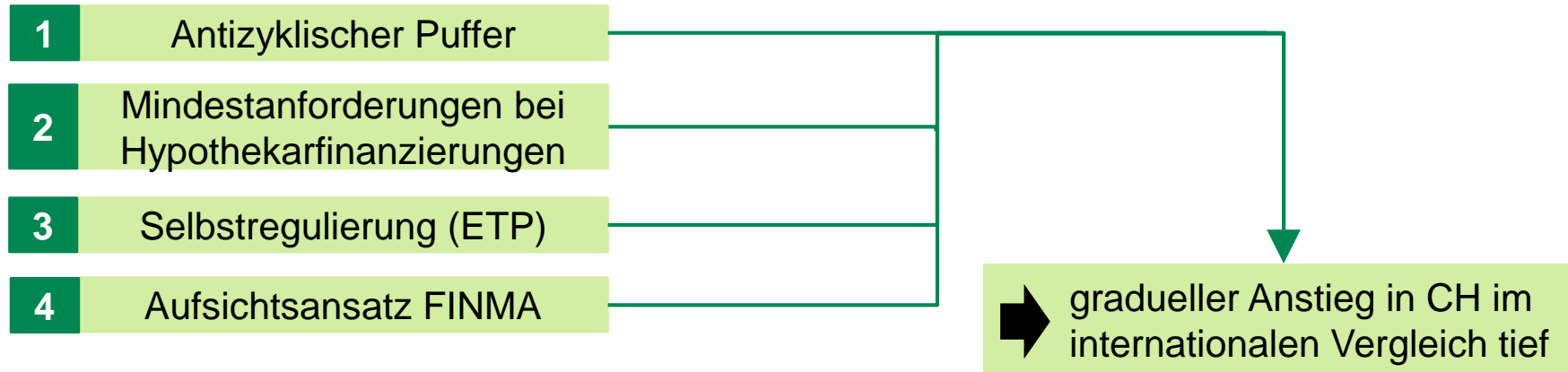
Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA
Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA
Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA

Dezember 2017 [Teil 2]

« Zur Festlegung des kalkulatorischen Zinssatzes kann auf einen **langfristigen Mittelwert** zurückgegriffen werden. In der Kombination mit der Prämisse, dass dieser Satz in **vorsichtiger Art festzulegen** ist, erachtet die FINMA die häufige Anpassung als nicht-konform. **Pro Objektart** darf maximal **ein Satz** festgelegt werden. »

« Die **ETP-Finanzierungen** sind in den Dimensionen Tragbarkeit, Belehnung und Amortisation zu kennzeichnen, messen und rapportieren. Es ist zentral, dass die **Vergleichbarkeit** auf einer stetigen Messgrundlage beruht und die Interpretierbarkeit einfach bleibt. Die **Überwachung** ist ein wichtiger Indikator für den Verwaltungsrat im Rahmen seiner Verantwortlichkeiten. »

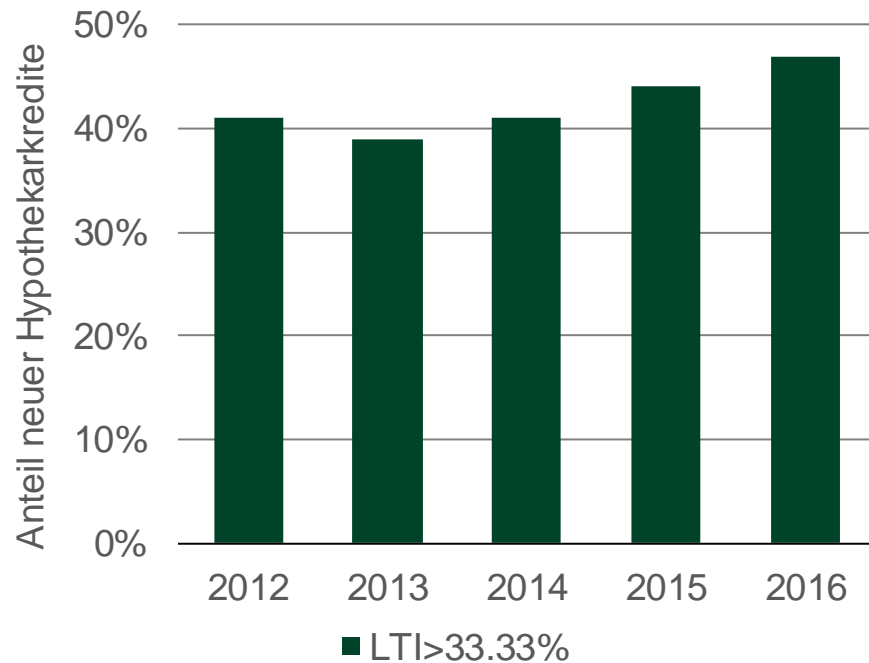
Massnahmen der SNB und Aufsichtsbehörde FINMA



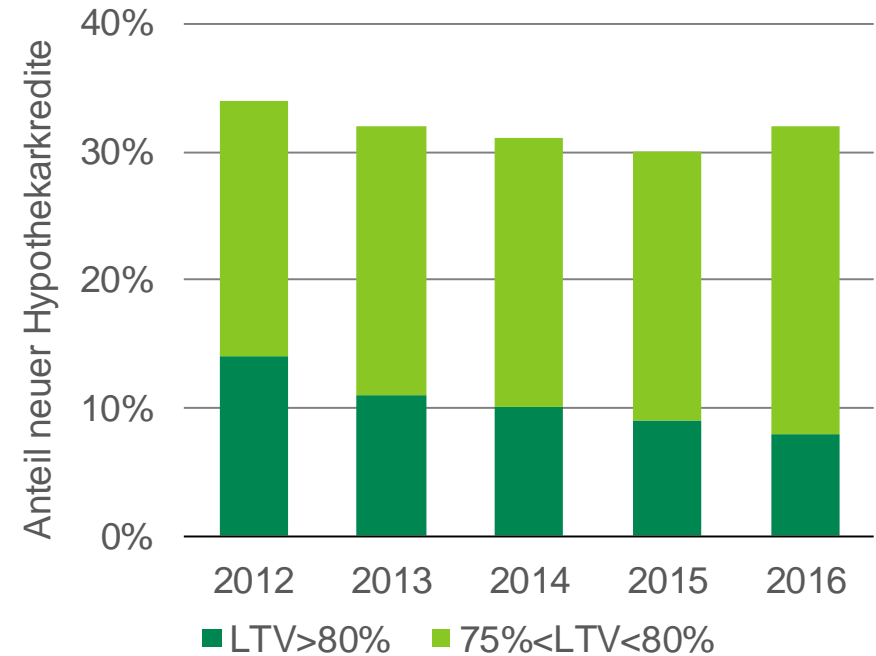
Quelle: Bloomberg.

Selbstregulierung: Exceptions-to-policy

Tragbarkeit



Belehnung

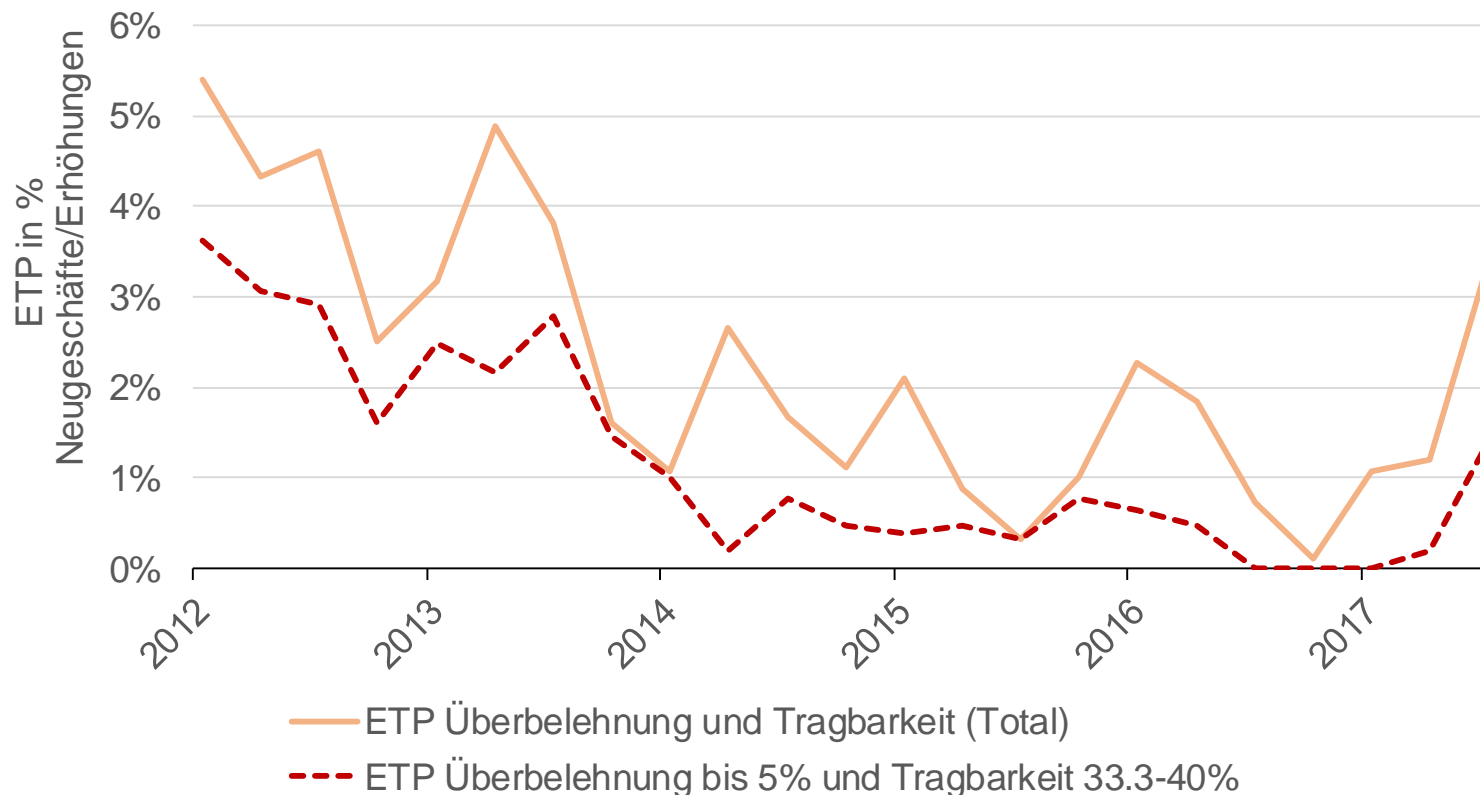


(LTV = Loan-to-Value)
(LTI = Loan-to-Income)

Quelle: SNB.

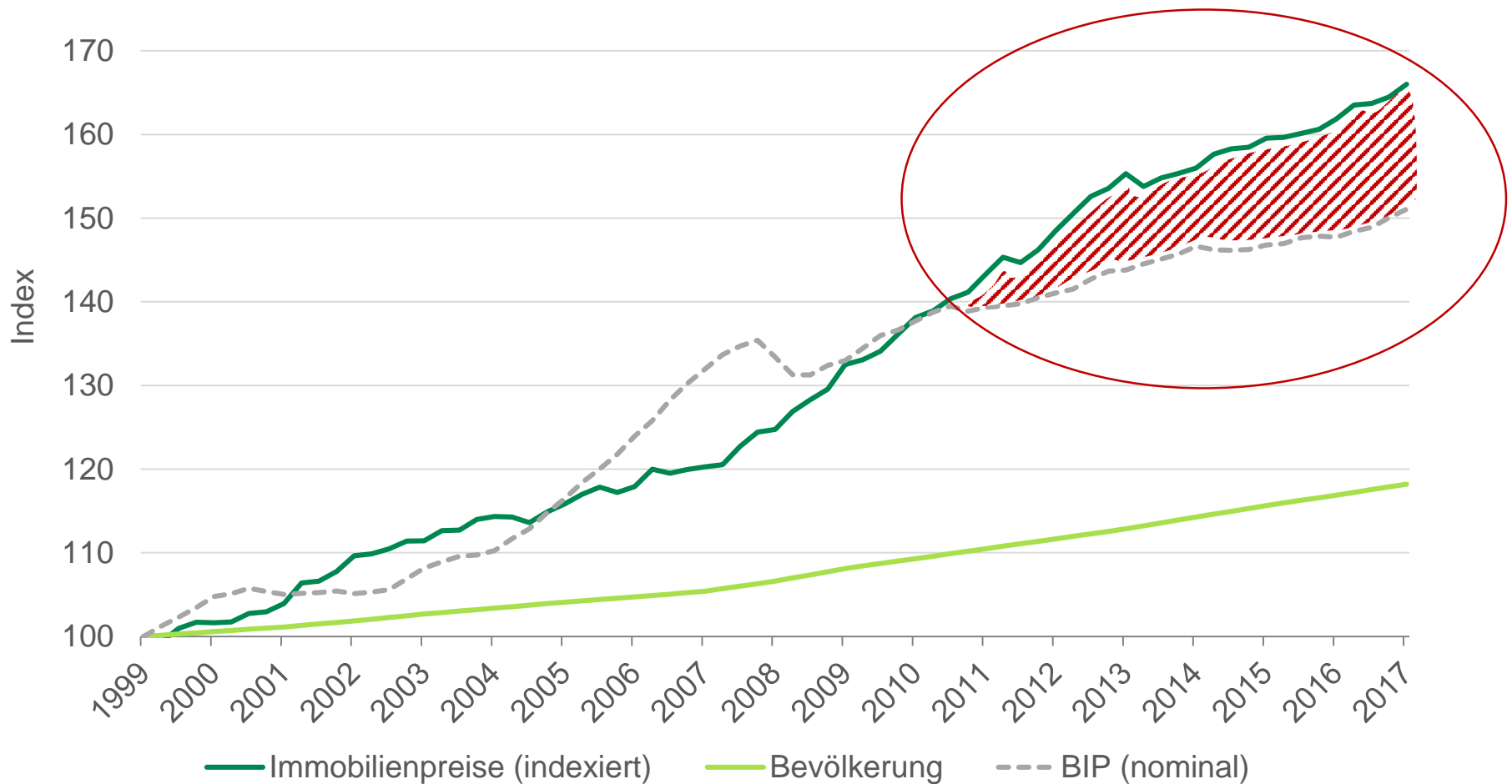
Selbstregulierung: Exceptions-to-policy (SGKB)

- Kombination: Der Anteil von Geschäften mit einer ETP-Überbelehnung (>80%) **und** ETP-Tragbarkeit (>33.3%) liegt im Durchschnitt bei 2.3% der Neugeschäfte und Erhöhungen.
- Im Durchschnitt weisen 42% dieser ETP-Geschäfte eine Überbelehnung von max. 5% und eine Tragbarkeit von max. 40% auf.



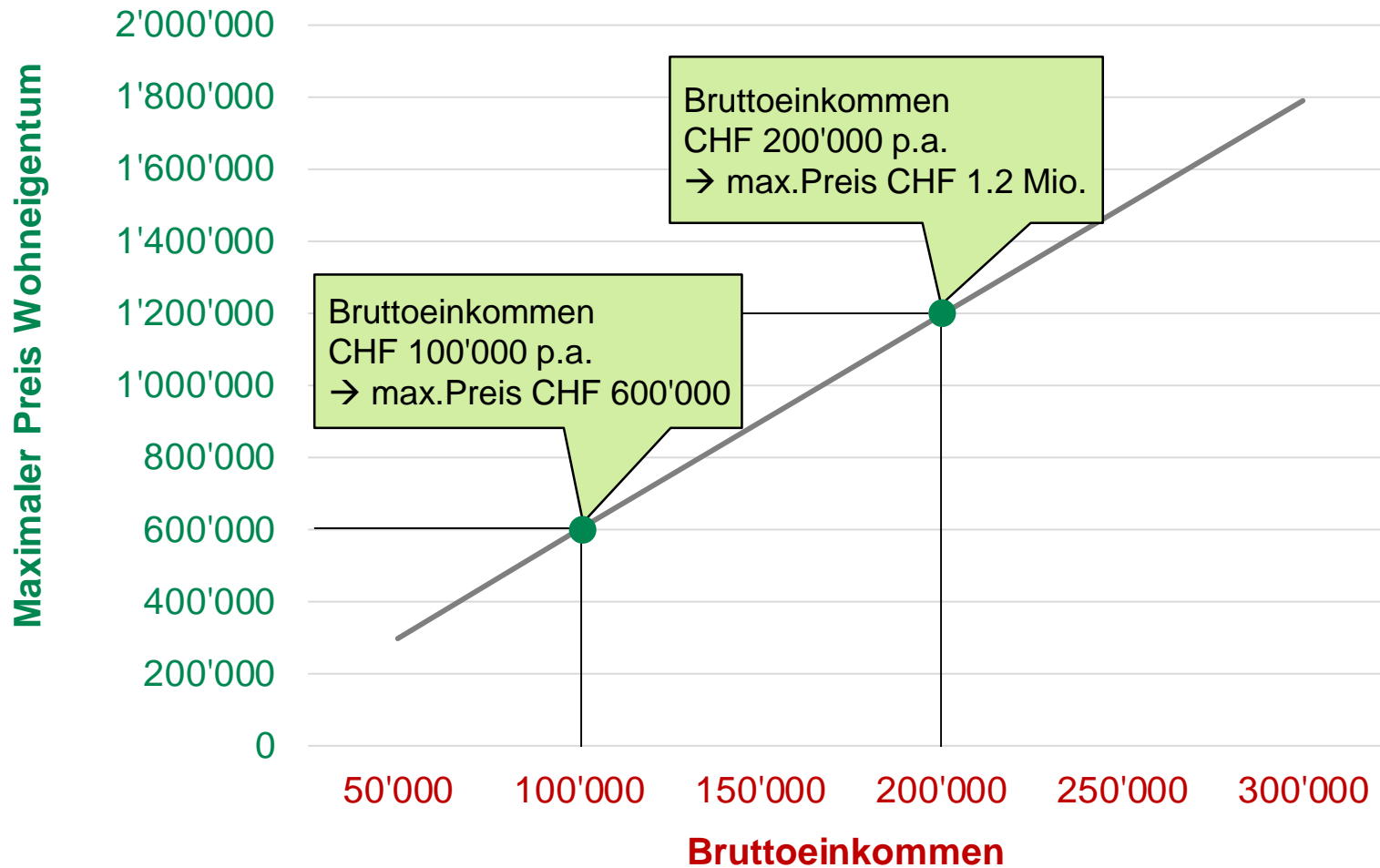
Quelle: SGKB.

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter?



Quelle: Bloomberg
(Immobilienpreise: SZRES-Index)

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter? Einkommen und Eigenmittel als limitierende Faktoren

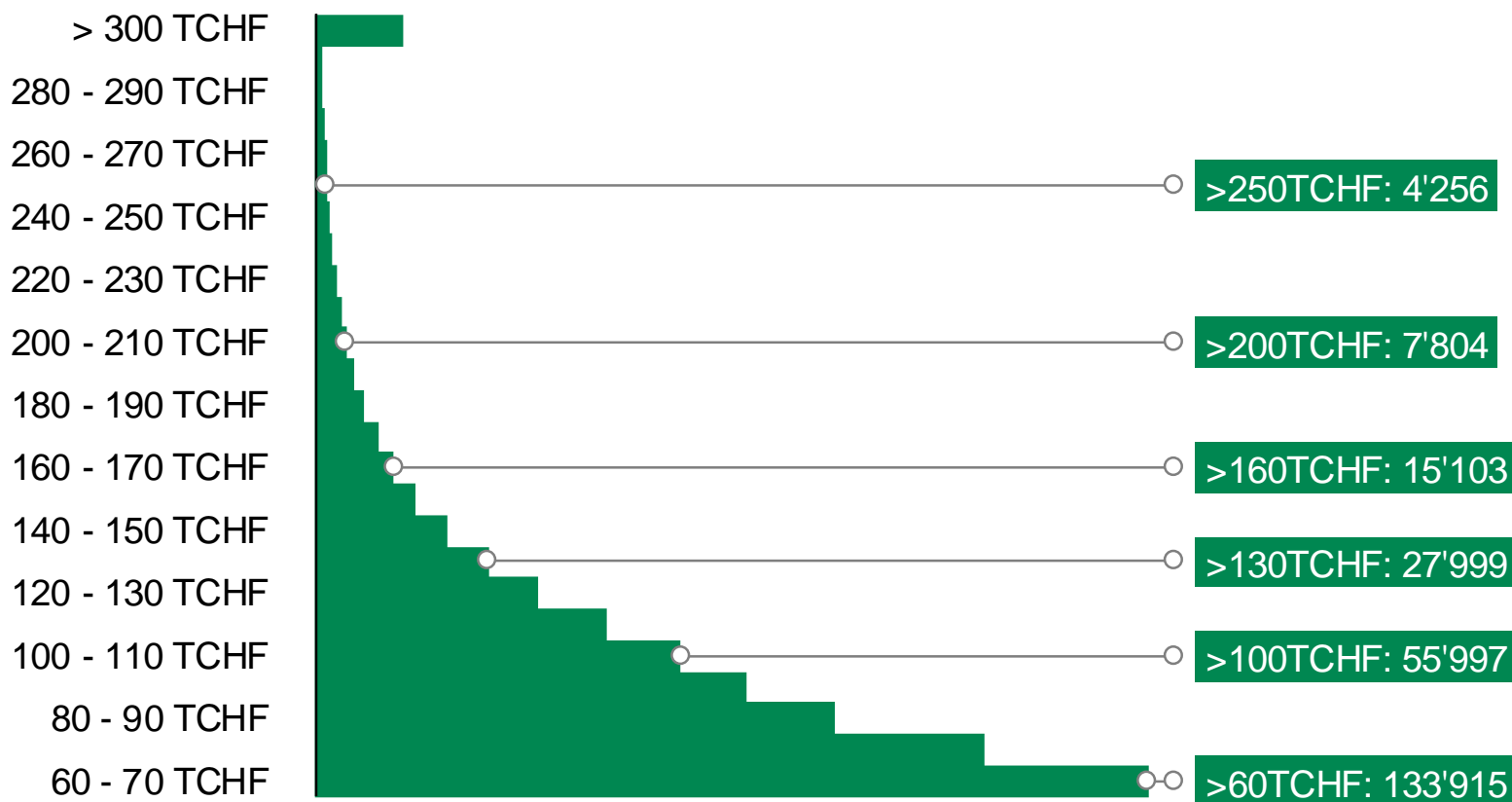


Quelle: SGKB.

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter?

Einkommensverteilung im Kanton SG

Anzahl Steuerpflichtige nach Einkommensklasse



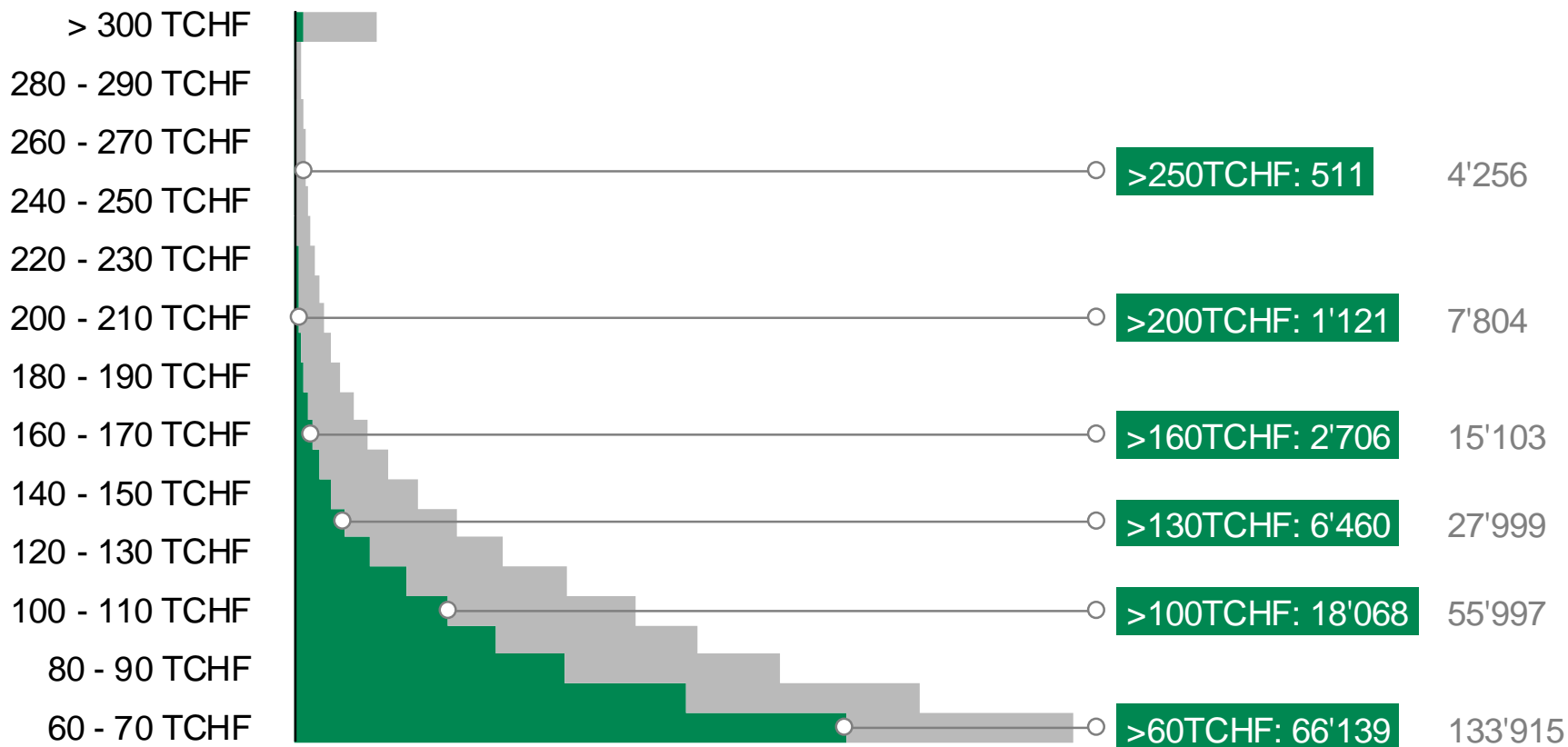
Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen, Statistikdaten Steuern natürliche Personen; Total Steuerpflichtige per 2015: 269'068

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter?

Einkommensverteilung im Kanton SG

Anzahl Steuerpflichtige nach Einkommensklasse

(ohne / mit Liegenschaft)



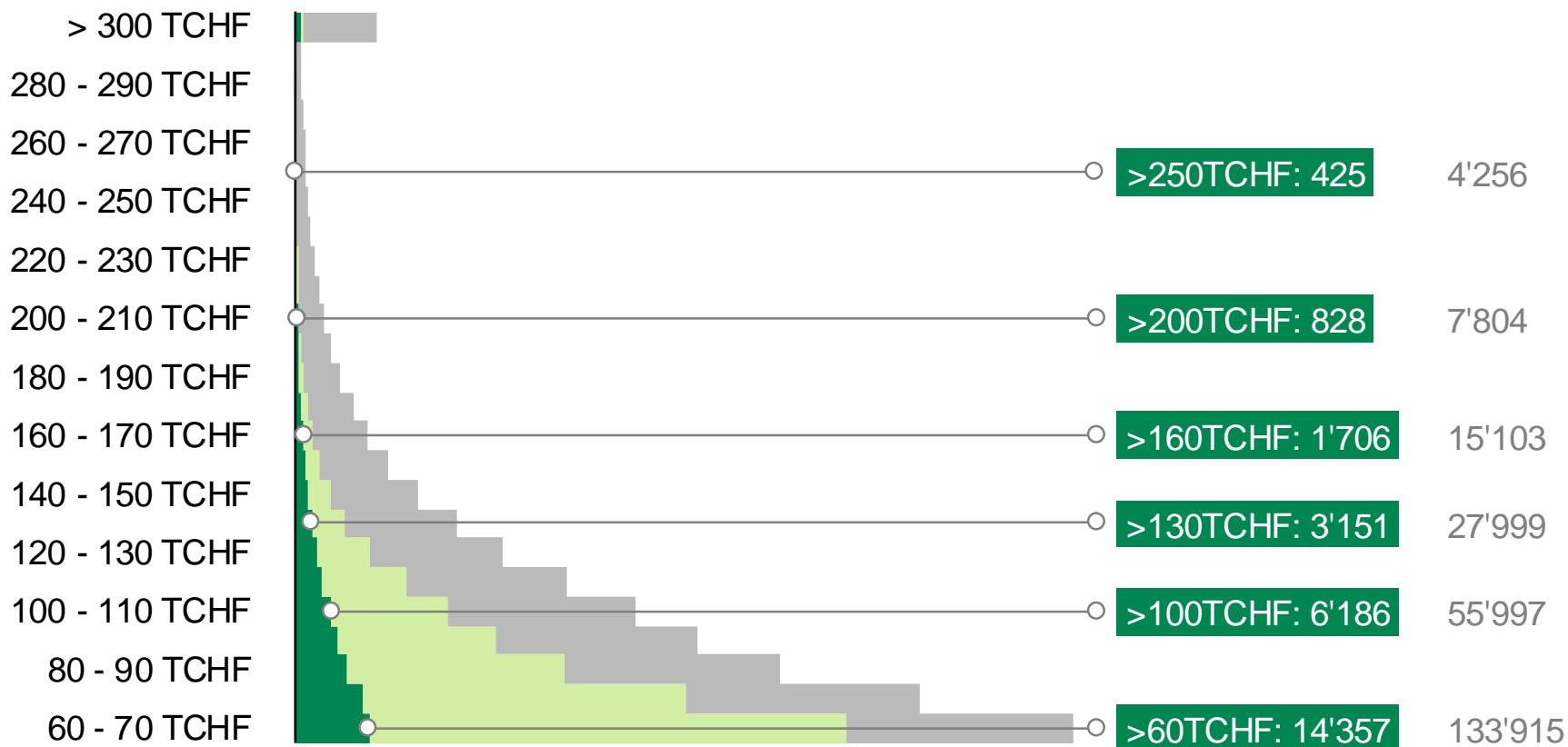
Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen, Statistikdaten Steuern natürliche Personen; Total Steuerpflichtige per 2015: 269'068

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter?

Einkommensverteilung im Kanton SG

Anzahl Steuerpflichtige nach Einkommensklasse

(Vermögen > 150 TCHF)



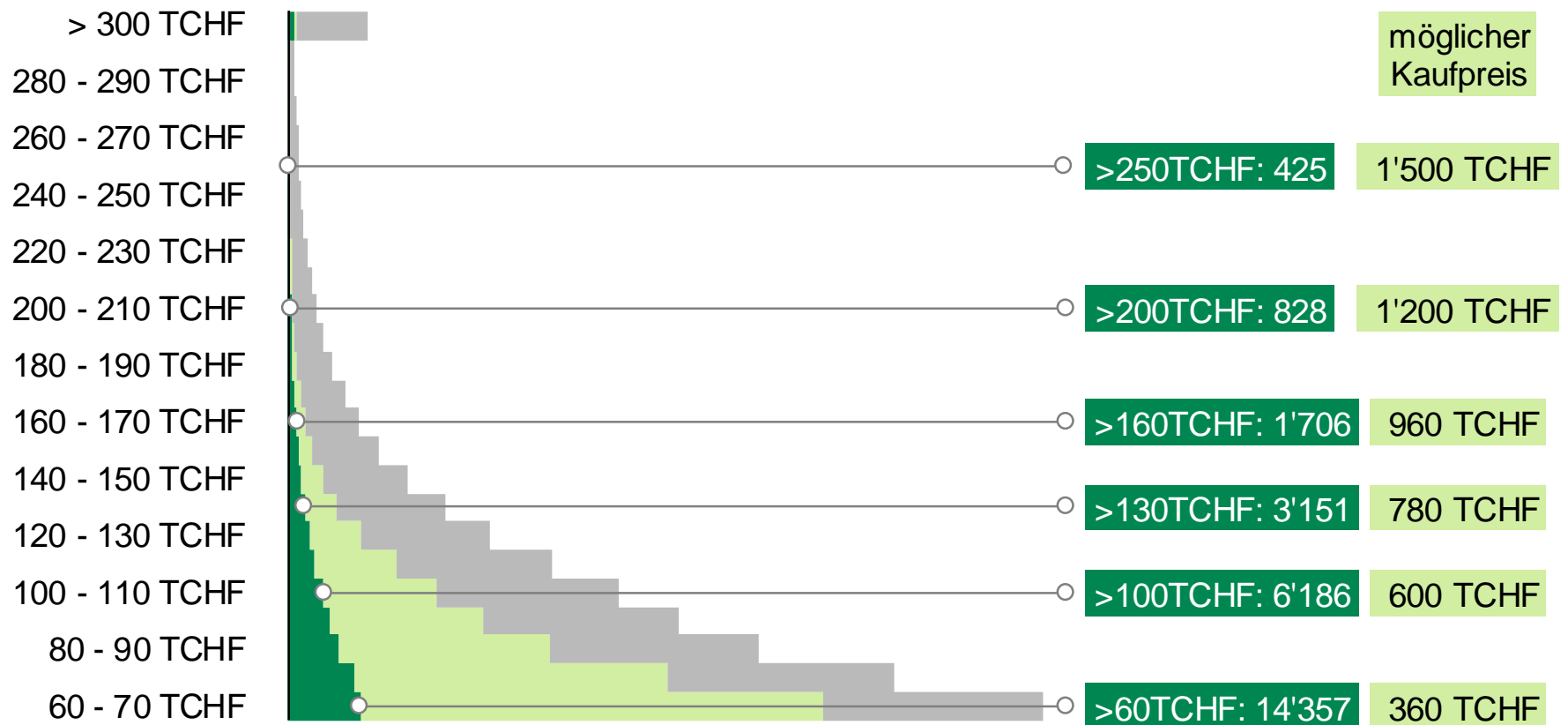
Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen, Statistikdaten Steuern natürliche Personen; Total Steuerpflichtige per 2015: 269'068

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter?

Einkommensverteilung im Kanton SG

Anzahl Steuerpflichtige nach Einkommensklasse

(Vermögen > 150 TCHF)



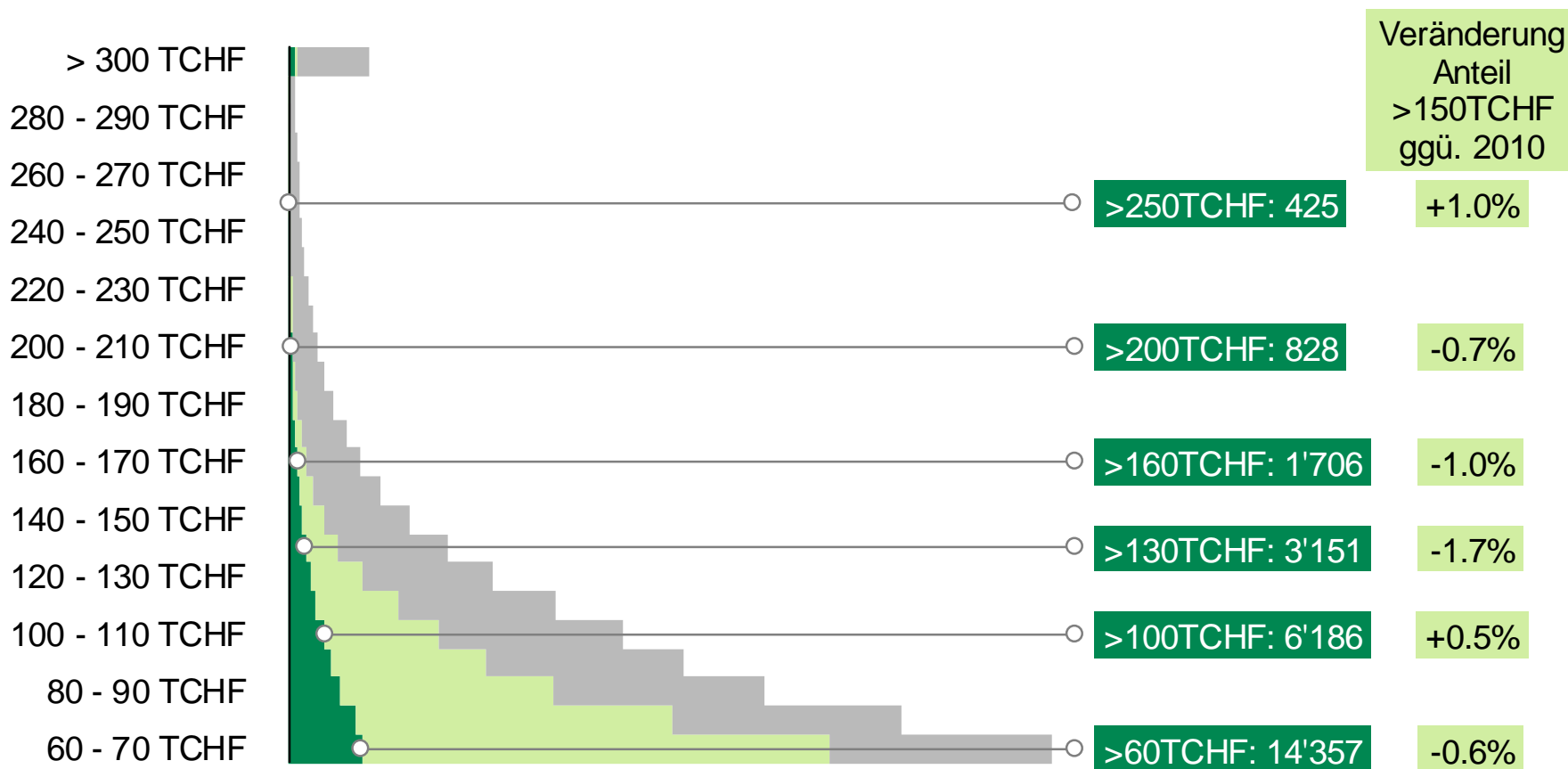
Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen, Statistikdaten Steuern natürliche Personen; Total Steuerpflichtige per 2015: 269'068

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter?

Einkommensverteilung im Kanton SG

Anzahl Steuerpflichtige nach Einkommensklasse

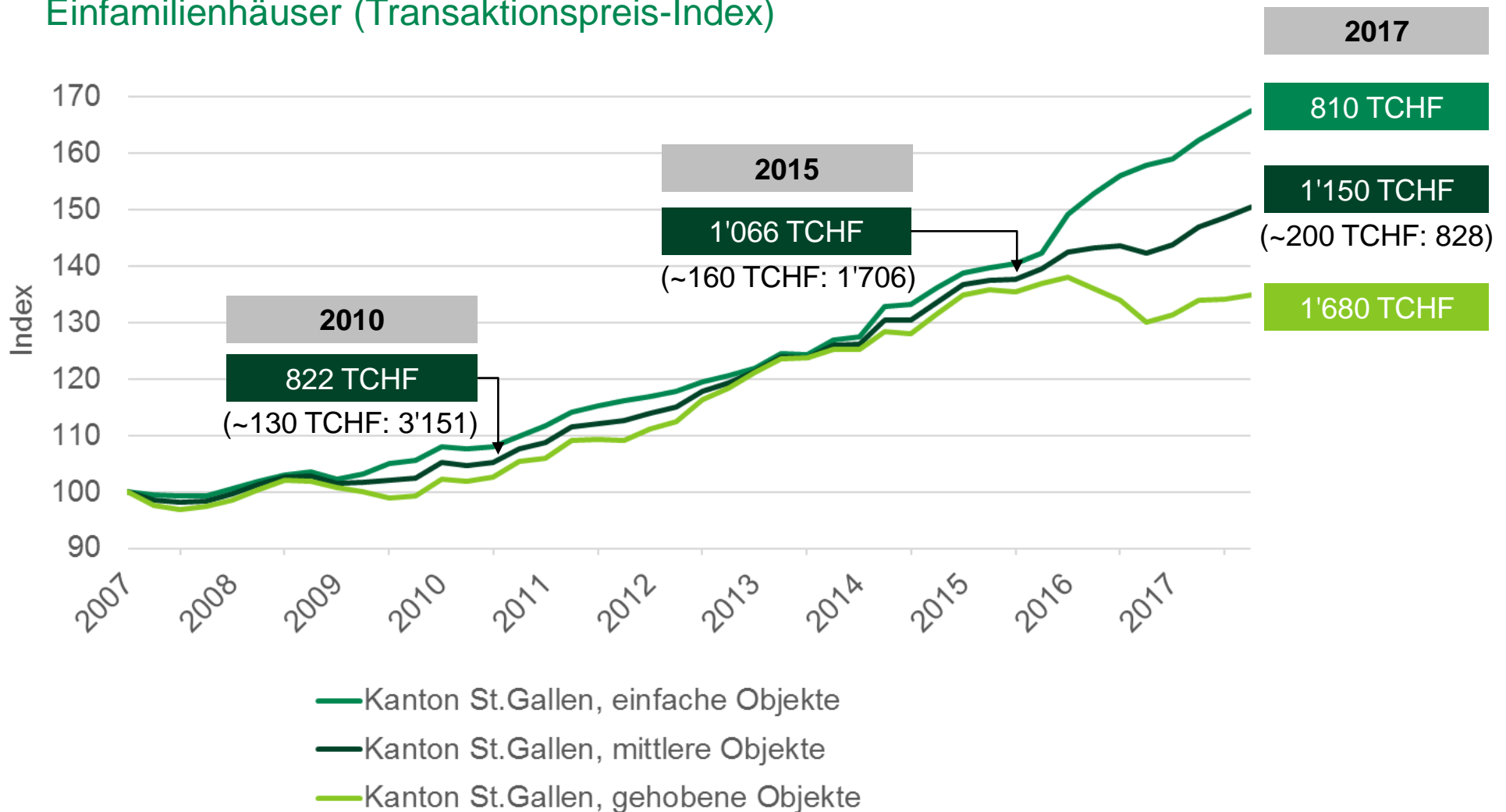
(Vermögen > 150 TCHF)



Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen, Statistikdaten Steuern natürliche Personen; Total Steuerpflichtige per 2015: 269'068

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter? Unterscheidung zwischen Objektkategorien

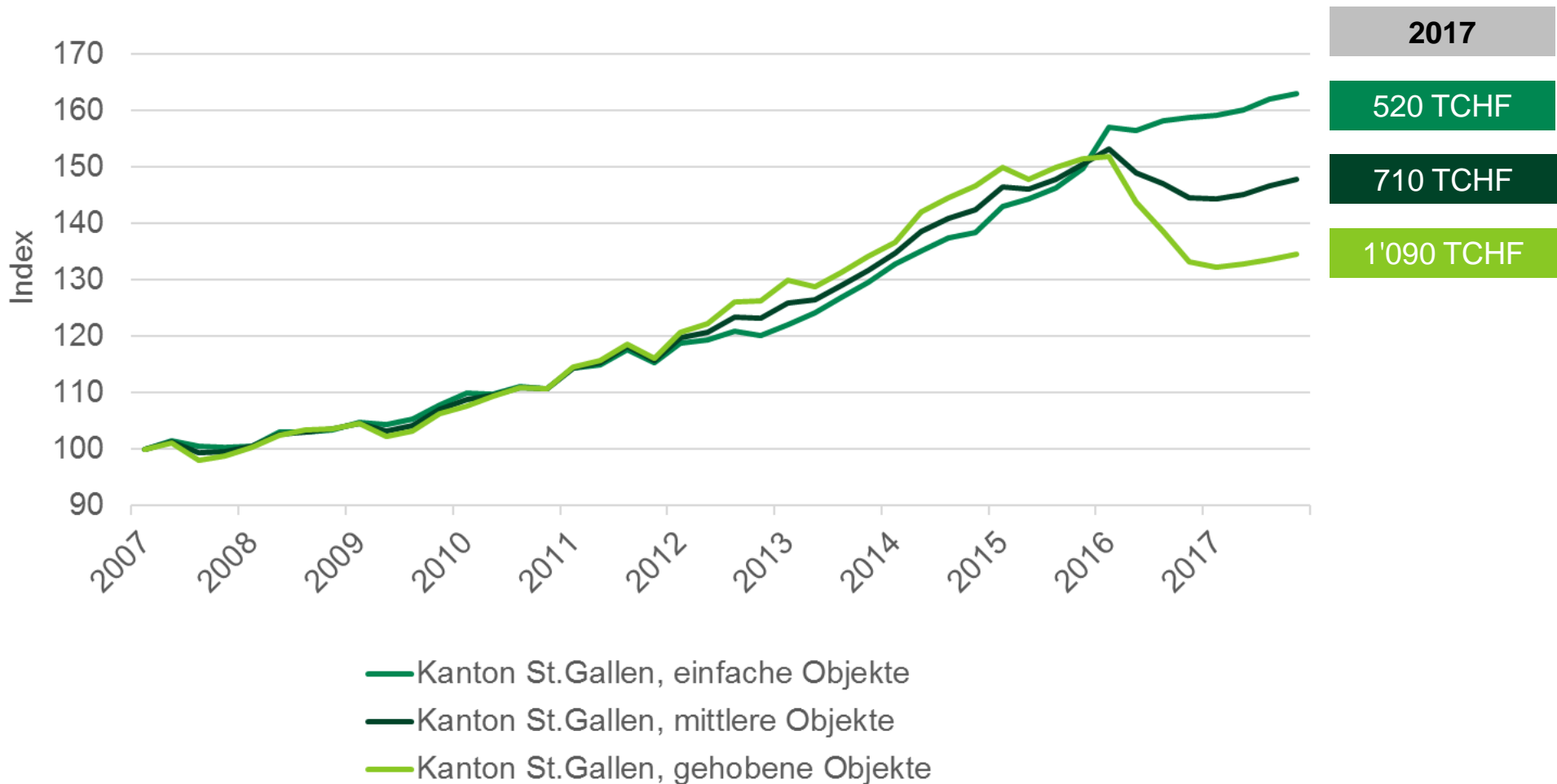
Einfamilienhäuser (Transaktionspreis-Index)



Quelle: W&P.

Wie geht es bei der Preisentwicklung weiter? Unterscheidung zwischen Objektkategorien

Eigentumswohnungen (Transaktionspreis-Index)



Quelle: W&P.

Fazit

- Schweizer Wohneigentumsmarkt ist bisher **sehr geordnet durch die Tiefzinsphase** gekommen; insbesondere auch im internationalen Vergleich.
- Markt wird sich jedoch nicht dauerhaft von der **Fundamentalentwicklung** abheben können.
- Aktueller Markt wird von drei Kerneinflussfaktoren geprägt:
 - Gehobene Preise erreichen ihre **«natürliche» Grenze**.
 - Gute **Konjunktursituation** hilft stützend.
 - **Regulatorischer «Schutzschirm»** wird weitergeführt, mindestens solange die Tiefzinsphase andauert.

Als Abschluss: Einschätzungen aus dem Tagesgeschäft