

# «Wir sind sicher keine Preistreiber»

Immobilien Jörg Schmid, Chef der Pfandbriefbank, über Immobilienboom, Preisblasen und hohe Schuldenstände

VON MARC FISCHER

Das Volumen der ausstehenden Pfandbriefanleihen hat sich seit 2005 fast verdoppelt. Treiben Pfandbriefinstitute die Häuserpreise hoch?

Jörg Schmid: Nein, wir sind sicher keine Preistreiber. Schweizer Banken haben Hypothekarkredite im Wert von schätzungsweise 885 Milliarden Franken ausstehend. Beide Pfandbriefinstitute zusammen refinanzieren Hypotheken im Wert von rund 85 Milliarden Franken. Wir stellen also nur für rund 10 Prozent der hierzulande vergebenen Hypothekarkredite Mittel zur Verfügung.

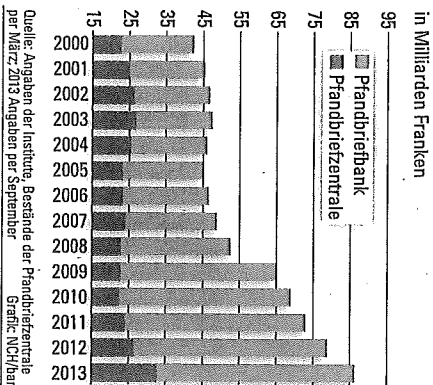
Unterstellt man, dass Regionalbanken und Sparkassen die Hauptabnehmer Ihrer Darlehen sind, ergibt sich eine stärkere Abhängigkeit.

Wir vergeben Darlehen an alle Banken, auch an Raiffeisen- und Grossbanken. Aber ich will nicht leugnen, dass ein Zusammenhang zwischen dem Emissionsvolumen der Pfandbriefbank und dem Immobilienboom besteht. Wir wachsen mit dem Immobilienmarkt mit. Aber die treibende Kraft sind nicht die Pfandbriefemissionen, sondern das billige Geld.

Wie erklärt sich die Zunahme der ausstehenden Anleihen der Pfandbriefbank im Jahr 2009?

Wir haben in Absprache mit der Schweizerischen Nationalbank (SNB) in der sogenannten «limmab-Transaktion die Grossbanken mit damals benötigter Liquidität versorgt. Die Kantonal- und Regionalbanken wurden nach der Lehman-Pleite 2008 mit Spargeldern überschwennt. Über

## Ausstehende Pfandbriefanleihen



die Emission der «limmab-Anleihen konnten wir die Liquidität zum Teil zurück an die Grossbanken leiten.

Mittlerweile hat sich die Liquiditätssituation bei Grossbanken aber wieder entschlüsselt. Wieso hat die Pfandbriefbank das Anleihenvolumen nicht zurückgefahren?

Tatsächlich sind heute nur noch wenige «limmab-Anleihen ausstehend. Den Rückgang bei den «limmab-Anleihen haben wir mit der verstärkten Nachfrage nach Darlehen zur Refinanzierung von Hypothekarkrediten aufgrund der nach 2008 einsetzenden Tiefzinspolitik kompensiert.

Die SNB warnt vor einer Überhitzung des Immobilienmarktes. Wäre da nicht auch eine Reduktion der Pfandbriefanleihen angesagt? Es ist umstritten, ob wir in der Schweiz wirklich eine Immobilienblase haben. Gemäss Immobilien-

## Günstige Hypothekarkredite

In der Schweiz gibt es zwei Pfandbriefinstitute: die Pfandbriefzentrale und die Pfandbriefbank. Gemäss Pfandbriefgesetz von 1930 haben sie dafür zu sorgen, dass Hypothekarkredite zu möglichst gleichbleibenden und billigen Zinssätzen vermittelt werden. Dabei stellen die Pfandbriefinstitute den Hypothekarfinanzierern langfristige Darlehen zur Verfügung. Das dazu benötigte Geld beschaffen sich die Pfandbriefinstitute über den Verkauf von mit Hypothekarforderungen besicherten Schuldverschreibungen – den Pfandbriefen. (FIN/M)

marktexperten wie das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien oder Wäst & Partner gibt es derzeit keine Blase.

Die Schulden der Privathaushalte in der Schweiz sind wegen der steigenden Hypothekarverschuldung mittlerweile auf 124 Prozent des Bruttoinlandsproduktes gestiegen. Ist das nicht beunruhigend?

Die hohe Hypothekarverschuldung ist vor allem steuerlich begründet. In der Schweiz sind die Hypothekarschulden und Hypothekarzinsen im Unterschied zum Ausland steuerlich abzugsfähig. Aber die Banken verlangen immer häufiger eine Rückzahlung der Schulden, womit sich die Schuldenquote der Haushalte über die Zeit zurückbilden wird.

Wäre eine Subprime-Krise in der Schweiz möglich? Nein. Wir haben hier andere rechtli-

che Rahmenbedingungen. In den USA kann man bei Insovenz der Bank einfach den Schlüssel deponieren. Das funktioniert in der Schweiz nicht. Zudem haben wir hier restriktivere Kreditprüfungen, sodass Schuldner mit ungenügender Bonität gar keine Hypothek erhalten. Und ganz wichtig: Im Unterschied zu den USA bleiben in der Schweiz die Hypotheken auf der Bilanz der Bank. In den USA werden die Hypotheken häufig an staatsnahe Institute wie Freddy Mac und Fanny Mae verkauft.

Könnte Ihr Institut ein Preiszerfall von bis zu 30 Prozent auf dem Schweizer Häusermarkt vertragen? Ja. Wir bewerten die Immobilien, die uns als Sicherheiten für unsere Darlehen angekauft werden, sehr konservativ. Zudem haben wir einen

sehr tiefen Belehnungsgrad von nur gerade 42 Prozent. Das macht unser Institut und die von uns emittierten Pfandbriefe sehr sicher. Seit dem 1930 in Kraft getretenen Pfandbriefgesetz hat es in der Schweiz schon manche Krisen gegeben. Doch das Pfandbriefsystem hat alle Krisen überstanden.

Ihre Prognose für den Immobilienmarkt?

Keiner weiss, ob es so weiter geht, wie bisher. Man muss vorsichtig sein. Dellen wie 1996/97 sind möglich. Die Überreibungen finden derzeit vor allem bei Geschäftsimmobili- en statt.



J. Schmid.