

## Mediengespräch

Zürich, 15. Dezember 2005

### **Einleitende Bemerkungen von Niklaus Blattner**

Unbestritten ist, dass sich der Wettbewerb auf dem Schweizer Hypothekarmarkt in letzter Zeit verschärft hat. Dies ist grundsätzlich erwünscht. Zusätzlich haben verschiedene Marktteilnehmer und andere Beobachter seit längerem immer wieder darauf hingewiesen, dass das Verhalten der Banken nicht nur kompetitiver, sondern auch unvorsichtiger geworden sei.

Die Vergabe von Hypothekarkrediten gehört zum Kerngeschäft der Banken. Von dessen Solidität hängt die Gesundheit grosser Teile des Bankensektors ab. Deswegen entschloss sich die Schweizerische Nationalbank (SNB), die Lage und die Entwicklung auf dem schweizerischen Hypothekarmarkt genauer zu untersuchen. Die SNB hat den Auftrag, zur Systemstabilität beizutragen. Die gestellte Frage lautete: Gibt es Anzeichen dafür, dass der intensivere Wettbewerb auf dem Hypothekarmarkt mit exzessiven Risiken einhergeht, welche schliesslich in eine Erschütterung der Stabilität des Bankensystems münden können?

Die Analyse der Nationalbank stützt sich sowohl auf Daten der Bankenstatistik als auch auf die Ergebnisse einer speziell zu diesem Zweck durchgeführten Umfrage bei einer Auswahl von Banken. Die Stichprobe deckt Banken mit einem Marktanteil von insgesamt über 70 Prozent ab.

Das Hauptresultat unserer Untersuchung lautet: Bisher gefährdete die Intensivierung des Wettbewerbs auf dem Hypothekarmarkt die Stabilität des Bankensektors in der Schweiz nicht.

### **Moderate gesamtschweizerische Entwicklung der Immobilienpreise**

Unsere Einschätzung beruht unter anderem auf der Entwicklung der Immobilienpreise. Gesamtschweizerisch sind die Preise für Immobilien in den vergangenen Jahren nur moderat angestiegen. Das allgemeine Niveau der Immobilienpreise liegt zudem immer noch deutlich unter den vor über zehn Jahren erreichten Höchstwerten. Eine interessante Abweichung zeigen demgegenüber die Preise von Eigentumswohnungen, die in letzter Zeit deutlich stärker angestiegen sind und beinahe wieder das Rekordniveau von 1990 erreicht haben.

Zusätzlich durchgeführte ökonomische Schätzungen der Gleichgewichtspreise lassen ebenso wenig darauf schliessen, dass der schweizerische Immobilienmarkt als Ganzes überhitzt wäre. Zu diesem Schluss gelangen wir selbst unter der Annahme eines gegenüber

Zürich, 15. Dezember 2005

2

heute signifikant höheren Zinsniveaus, welches eine markante Korrektur der Ertragswerte der Immobilien mit sich brächte. Allerdings beruht unsere Beurteilung auf einer gesamtschweizerischen Betrachtung. Sie schliesst nicht aus, dass es in einzelnen Regionen oder in Teilen des Immobilienmarkts zu Übertreibungen gekommen ist.

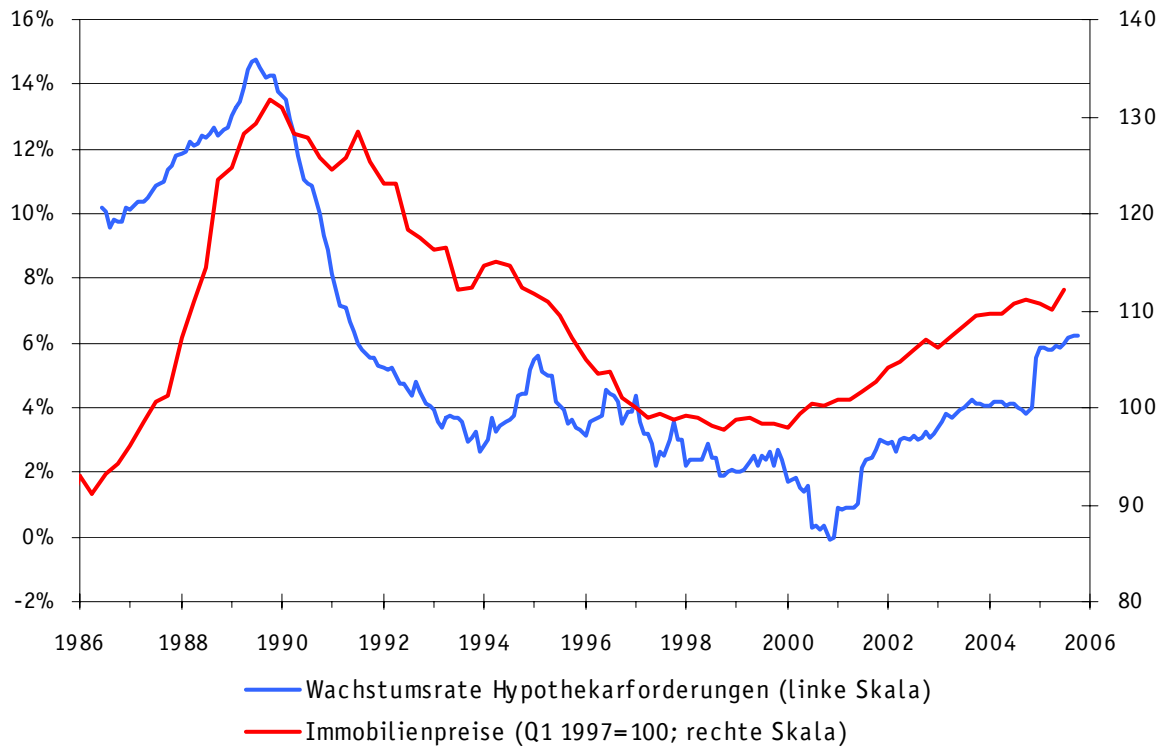


Abbildung 1: Entwicklung der Hypothekarforderungen und der Immobilienpreise  
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

### Keine Anzeichen eines riskanteren Verhaltens der Banken

Seit Ende 2002 ist ein Anstieg der Hypothekarforderungen mit jährlichen Wachstumsraten von bis zu sechs Prozent festzustellen. Im Vergleich zur eher moderaten Immobilienpreisentwicklung ist dies eher viel. Die Expansion der Hypothekarforderungen scheint weniger von den Immobilienpreisen als von der Anzahl der nachgefragten Kredite getrieben worden zu sein. Die wachsende Kreditnachfrage wäre demnach weniger auf die Erwartung weiter steigender Preise im Sinne einer Immobilienblase zurückzuführen als auf andere Ursachen.

Im Zusammenhang mit unserer Fragestellung interessiert insbesondere: Ist die gesteigerte Kreditnachfrage auf einen exzessiven Konkurrenzkampf unter den Banken zurückzuführen, welcher zu einer Kreditverbilligung geführt hat, welche mit den tatsächlich eingegangenen Risiken der Banken nicht übereinstimmt?

Welche Folgen hat das relativ starke Wachstum der Hypothekarkredite für die Bankrisiken gehabt? Um diese Frage zu beantworten, betrachteten wir das Risikoverhalten der Banken genauer. Im Ergebnis fanden wir verschiedene Hinweise darauf, dass die Banken ihre Risiken kaum übermässig erhöht haben.

Zürich, 15. Dezember 2005

3

Zwar sind die Zinsmargen, also die Differenz zwischen den Hypothekarzinsen und den Finanzierungskosten der Banken, bis Mitte 2005 im Durchschnitt leicht gesunken. Gleichzeitig sind aber die sonstigen Kosten der Banken ebenfalls zurückgegangen, so dass im Endeffekt eine praktisch konstante oder sogar leicht höhere Gewinnspanne zu verzeichnen ist. Die Gewinnspanne entspricht der Differenz zwischen der Zinsmarge und dem in Prozent des Kreditvolumens ausgedrückten Total des Geschäftsaufwands und, als Mass für die erwarteten Risiken, der Wertberichtigungen und Rückstellungen. Somit dient die Gewinnspanne den Banken auch dazu, unerwartete Risiken zu decken. Aufgrund der, wie gesagt, konstanten oder sogar leicht höheren Gewinnspanne lässt sich schliessen, dass die Risikotragfähigkeit der Banken trotz eines Drucks auf die Zinsmargen nicht abgenommen hat. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Banken die Wertberichtigungen und Rückstellungen realistisch vorgenommen haben, wovon wir zurzeit ausgehen.

Darüber hinaus haben sich die durchschnittlichen Belehnungsgrade der Hypotheken nur unwesentlich verändert und können als vorsichtig beurteilt werden. So liegt beispielsweise der Anteil der risikoarmen, erstrangigen Hypotheken, also derjenigen Hypotheken mit dem geringsten Belehnungsgrad der Liegenschaften, bei über 90 Prozent. Ebenfalls als konservativ können die Tragbarkeitskriterien eingestuft werden, welche bei der Kreditvergabe angewendet werden: In der Regel basiert die Beurteilung der zukünftigen Zahlungsfähigkeit der Schuldner auf deutlich höheren Zinssätzen als den gegenwärtig herrschenden. Somit sollten die Hypothekarschuldner auch im Fall eines markanten Zinsanstiegs in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Unsere Untersuchung konzentriert sich auf systemrelevante Banken und auf verschiedene Bankengruppen. Wir stützen uns auf aggregierte Daten und auf eine Stichprobe von Banken bzw. Bankengruppen. Probleme bei einzelnen Instituten sind nicht ausgeschlossen. Allerdings sollten diese die Systemstabilität nicht gefährden.

### **Zunahme der Zinsrisiken**

Diese insgesamt positiven bisherigen Einschätzungen werden leicht getrübt durch die angestiegenen Zinsrisiken. Besonders bei den kleineren Banken haben die direkten Zinsrisiken in letzter Zeit relativ stark zugenommen. Ein starker Anstieg des Zinsniveaus könnte bei diesen Banken die Bewertung ihrer Aktiven und Passiven derart beeinflussen, dass ihre Eigenmitteldecke zum Teil spürbar reduziert würde. Zurzeit wären solche Verluste zwar noch verkraftbar. Eine weitere Zunahme der Zinsrisiken würden wir aber als kritisch einstufen.

Zürich, 15. Dezember 2005

4

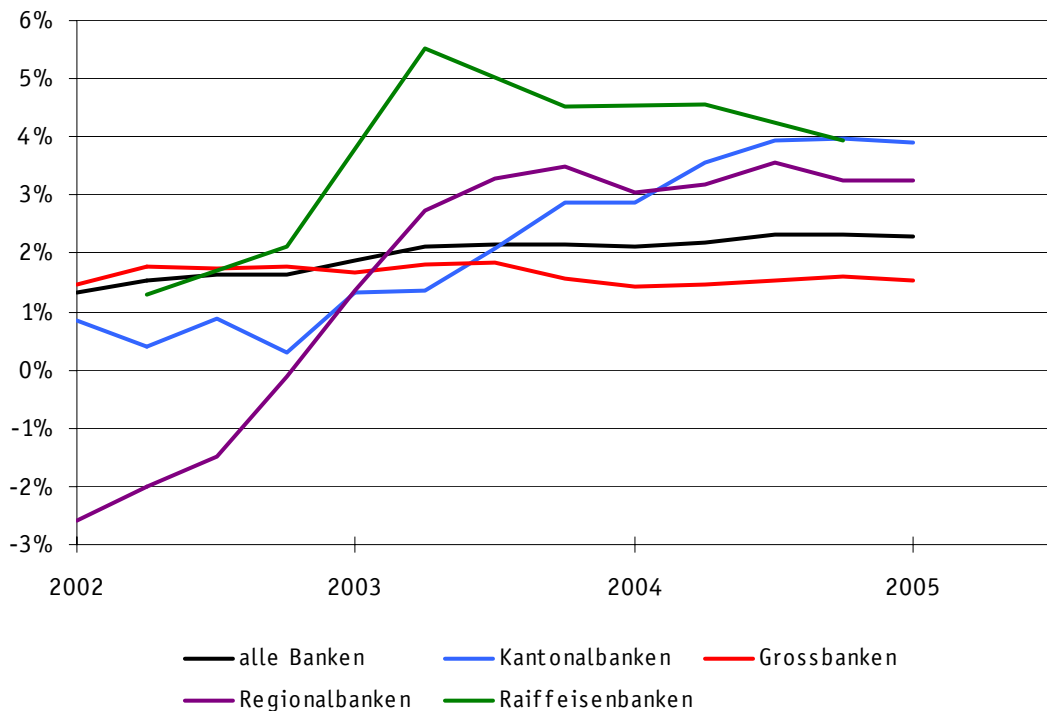


Abbildung 2: Zinsrisiken nach Bankgruppen (Reduktion des Nettobarwerts in Prozent der Eigenmittel bei einem Zinsschock von +100 Basispunkten)

Quelle: SNB.

### Fazit: Höhere Effizienz ohne Zunahme der Risiken

Die leicht sinkenden Zinsmargen stützen die These eines sich verschärfenden Wettbewerbs auf dem Hypothekemarkt. Aus der Sicht der Konsumenten und der wirtschaftlichen Effizienz ist diese Entwicklung zu begrüßen. Im Bankengeschäft lauert jedoch immer die Gefahr, dass ein intensiverer Wettbewerb mit einer übermässigen Risikobereitschaft der Banken verbunden ist. Eine Bank kann sich im Wettbewerb gegen die Konkurrenz durchsetzen, indem sie günstigere Konditionen unter Inkaufnahme einer reduzierten Risikovorsorge anbietet. Eine entsprechend nachlassende Vorsicht haben wir jedoch – wie vorher ausgeführt – in unserer aggregierten Analyse nicht feststellen können. Die Bruttomargen der Banken sinken leicht, weil sie ihre Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerungen den Kunden weitergeben. Die Besserstellung der Kunden wird dabei nicht durch eine Reduktion der Risikotragfähigkeit erreicht. Zurzeit kommen somit die positiven Aspekte eines gesunden Wettbewerbs zum Tragen, ohne dass dies von negativen Nebeneffekten begleitet zu sein scheint.

Zürich, 15. Dezember 2005

5

Trotzdem wird die SNB die Entwicklung auf dem Hypothekarmarkt aufmerksam weiterverfolgen. Vor allem die Zinsrisiken, welche vereinzelt bereits heute ein hohes Niveau erreicht haben, werden wir dabei im Auge behalten.

Die SNB trägt mit einer angemessenen Normalisierung der Geldmarktsätze dazu bei, die Gefahr eines abrupten Zinsanstiegs einzuschränken. Im aktuellen Umfeld historisch tiefer Sätze kann eine moderate Zinsentwicklung jedoch nicht garantiert werden. Ausschläge der Marktzinsen sind möglich. Diese Tatsache müssen die Banken beim Management der Zinsrisiken berücksichtigen.