

Wirkung der Regularien im Hypothekarmarkt Schweiz

Daniel Kräutli

daniel.kraeutli@zrb.clientis.ch

Ausgangslage

Die Bankbranche wurde in den letzten Jahren mit vielen neuen Regularien im Hypothekarmarkt konfrontiert. Die Regularien zielen auf die Beruhigung des Hypothekarmarktes, die Stabilität der Bankbilanz und Eigenmittel sowie die Verhinderung einer Kreditverknappung. Dennoch ist weiterhin ein hohes Wachstum der Hypothekarforderungen zu verzeichnen. Es stellt sich daher die Frage, wie die Regularien wirken.

Für die Beurteilung der Wirkung ist neben den Zahlen zur Entwicklung des Hypothekarmarktes (FINMA 2015) auch die Wahrnehmung bei den Bankmitarbeitern von Interesse. Eine Umfrage bei Managern ist verfügbar (Patusi et al. 2015), was hingegen fehlt, ist eine Befragung beim Bankpersonal, das für die Prüfung von Hypothekaranfragen zuständig ist.

Ziel der Arbeit: Die Arbeit untersucht, was die jeweilige Zielerreichung der Regularien (wie stark) beeinflusst und berücksichtigt zusätzlich die Wahrnehmungen des Bankpersonals.

Forschungsfrage: Wie wirken die eingeführten Regularien im Hypothekarmarkt Schweiz in Verbindung mit deren Zielen?

Methode

1. Theoretische Analyse der Ursache-Wirkung-Beziehungen
2. Online-Befragung beim Bankpersonal

Stichprobe:

- 145 Bankmitarbeitende mit direktem Bezug zum Hypothekergeschäft
- Grossbanken 8%, Kantonalbanken 29%, Regionalbanken und Sparkassen 32%, Raiffeisenbanken 14%, andere 17%
- aus 15 Kantonen, wovon ZH 40%, SG 17%
- Jobprofile: Kundenberatung 70%, Analyse Finanzierungsanfragen 18%, Verarbeitung Finanzierungsanfragen 10%
- Berufserfahrung: 64% > 15 Jahre, 30% > 25 Jahre

Fragenkatalog, 5 Themencluster:

- Einschätzungen zum Immobilienmarkt
- Beurteilung weiterer Risiken
- Praxisinformationen
- Persönliche Einstellungen zu den Regularien
- Wirkung der Regularien in der Praxis

Ausgewählte Ergebnisse

Einschätzungen zum Immobilienmarkt

- 66% der Befragten stimmen der SNB und FINMA zu, dass der Immobilienmarkt Schweiz tendenziell zu einer Blasenbildung neigt.
- 69% der Befragten stufen die Immobilienpreise in ihrer Region als hoch ein.
- 26% gehen von rückläufigen Immobilienpreisen im Bereich einer Abnahme von 0-12.5% in den nächsten 5 Jahren aus. Nur 1% prognostiziert einen Preistrückgang von 12.5-25%.

Beurteilung weiterer Risiken:

- Risiken bei einem Zinsanstieg von 2% per Verlängerung von Bestandeshypotheken: 23% prognostizieren eine starke Beeinflussung der Tragbarkeit für die Hypothekarschuldner. 57% glauben, dass die Tragbarkeit nur mässig beeinflusst würde.
- 89% prognostizieren ein Wirtschaftswachstum in den kommenden Jahren
- 29% schätzen den Neuhypothekenanteil, der an Zuwanderer geht, auf über 20%.

Praxisinformationen:

- Kreditvergabepolitik: Bei 61% der Befragten wurden Hypothekarziele definiert.
- 91% verzeichnen seit 2011 trotz Basel III und weiteren Regularien steigende Hypothekaranfragen

Persönliche Einstellungen:

- 92% erachten die bestehenden Regularien als notwendig. Allerdings erachtet die Hälfte der Befragten einzelne Bestimmungen als überflüssig.

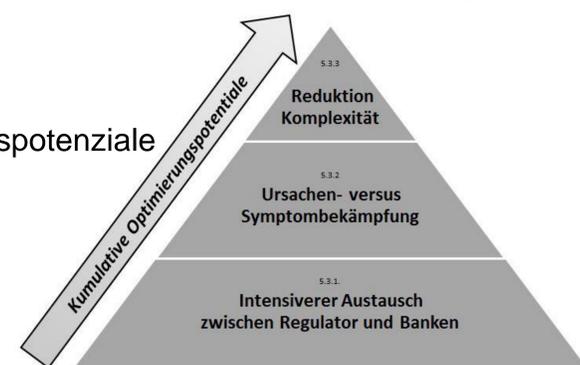
Wirkung der Regularien in der Praxis:

- Zwei Drittel der Befragten verzeichnen infolge der Regularien einen negativen Einfluss auf die Kreditvergabe. Als wichtig beurteilt werden in dieser Hinsicht die Anforderung von 10% Eigenmitteln, die Amortisationsrichtlinien und die Bestimmungen zur nachhaltigen Tragbarkeit.
- 60% der Befragten verzeichnen infolge der Regularien einen Anstieg von *Exception to policy*-Geschäften.

Schlussfolgerungen

- Die Wachstumsraten im Hypothekarmarkt deuten darauf, dass die Regularien nur eine mässige Wirkung haben. Die Befragung widerlegt diese Vermutung. Insbesondere die Selbstregulierung hat einen direkten Einfluss auf den Hypothekarmarkt. Ohne die Regularien würde der Hypothekarmarkt noch stärker wachsen.
- Die Ziele zur Stabilität der Bankbilanz und Eigenmittel sowie der Verhinderung einer Kreditverknappung werden durch die Regularien positiv beeinflusst.
- Die Regularien haben mehrheitlich den Charakter von Symptom- statt Ursachenbekämpfung.
- Aus den Erkenntnissen der Arbeit werden Optimierungspotenziale abgeleitet (Abb. 1).

Abb. 1: Optimierungspotenziale



Literatur

- FINMA (2015). Jahresbericht 2014. Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern.
- Patusi, B., Schwaller, P., Toepfer O. (2015). EY Bankenbarometer 2015. FSO Assurance, Zürich.