

**Gleicht die heutige Situation im schweizerischen
Hypothekargeschäft der Lage bei Ausbruch
der Regionalbankenkrise Anfang der 1990er Jahre?**

Bachelorarbeit

Institut für Banking und Finance
der Universität Zürich

Banking and Financial Services
Prof. Dr. Urs Birchler

Verfasserin: Bettina Brägger

Abgabedatum: 30. Juni 2015

Executive Summary

Durch die Regionalbankenkrise veränderte sich die Bankenlandschaft in der Schweiz stark. Die Banken mussten Anfang der 1990er Jahre grosse Verluste hinnehmen und viele, vor allem die Regionalbanken, verloren während dieser Zeit ihre Unabhängigkeit. Ende der 1980er Jahre kam es durch die ansteigende Wohnbevölkerung, tiefe Hypothekarzinsen, vermehrter Investition in Immobilien als Anlagen und Spekulationen zu einer Überhitzung am Immobilienmarkt. Als die Hypothekarzinsen anstiegen, waren die Hypothekarzinskosten für viele nicht mehr tragbar, was zur Zahlungsunfähigkeit führte. Dies endete darin, dass die Nachfrage nach Wohneigentum sowie nach kommerziellen Immobilien absackte, die Immobilienpreise einbrachen und dadurch die gesamte Schweizer Wirtschaft in Mitleidenschaft gezogen wurde. Für die Banken bedeutete dies einerseits massive Ertragsausfälle aufgrund der Zahlungsunfähigkeit ihrer Kunden und andererseits grosse Abschreibungen auf den Kreditportfolios, welche wegen den sinkenden Marktwerten untergedeckt waren. Die heutige Situation im schweizerischen Hypothekargeschäft weist gewisse Ähnlichkeiten mit der Lage bei Ausbruch der Regionalbankenkrise auf. Die Immobilienpreise steigen, die Hypothekarzinsen sind sehr tief und die Nachfrage der institutionellen Anleger sehr hoch.

Diese Bachelorarbeit soll die heutige Situation im schweizerischen Hypothekargeschäft mit der Lage bei Ausbruch der Regionalbankenkrise Anfang der 1990er Jahre vergleichen. Es sollen Änderungen aufgezeigt und verbleibende wie neu entstandene Risiken analysiert werden. Dazu werden in einem ersten Teil die theoretischen und historischen Grundlagen, welche zur Regionalbankenkrise führten, aufgezeigt. Weiter wird ein Überblick über die Situation, Funktionsweise und Veränderung im schweizerischen Hypothekargeschäft gegeben. In einem zweiten Teil wird dieses anhand wichtiger Indikatoren wie Immobilienpreise, Hypothekarzinsen, Hypothekarvolumen, Regulierungen und Immobilien als Anlage empirisch untersucht.

Im schweizerischen Hypothekargeschäft hat sich in den letzten 30 Jahren einiges verändert. So besteht heute eine grössere Komplexität aufgrund der gestiegenen Zahl an Hypo-

thekarmodellen und der kürzeren Abwicklungsdauer. Das schweizerische Hypothekargeschäft ist heute deutlich transparenter als noch Ende der 1980er Jahre. Der Verlauf der nominellen Immobilienpreise zeigt durchwegs ansteigende Werte mit Ausnahme des Einbruchs der 1990er Jahre. Die Hypothekarzinsen hingegen liegen heute auf einem deutlich tieferen Niveau als noch vor 30 Jahren. Die jährlichen Wachstumsraten des Hypothekarvolumens sind zwar kleiner als Ende der 1980er Jahre, jedoch sind sie im Vergleich mit dem Wachstum des BIPs sehr hoch. Auch das Immobilienfondsvermögen ist aufgrund fehlender Anlagealternativen stark angewachsen. Die Richtlinien und Gesetze im Bereich des schweizerischen Hypothekargeschäfts wurden in den letzten 30 Jahren zunehmend verschärft und erweitert. Dadurch sollen die Risiken minimiert und der Schweizer Hypothekarmarkt stabilisiert werden. Abschliessend betrachtet wird die Wahrscheinlichkeit einer Wiederholung des Szenarios von Anfang der 1990er Jahre als eher gering eingestuft. Es sind jedoch neue Risiken entstanden, welche zu Problemen im schweizerischen Hypothekargeschäft führen könnten.