

Privatkundenjagd zu Lasten der MieterInnen:

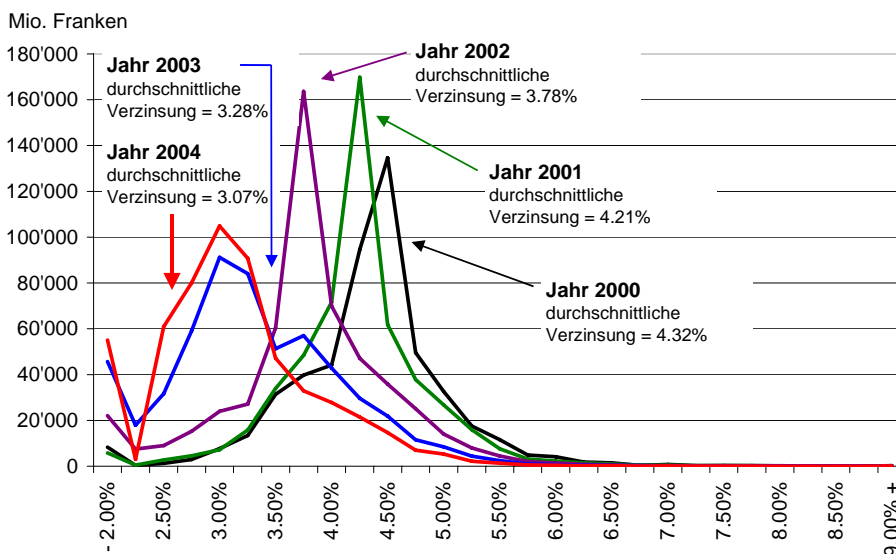
Zürich, 16. Juni 2005

Aktuelle Situation im Hypothekengeschäft

Die variablen Hypothekarzinsen sinken – aber nicht so stark, wie sie könnten. Grund dafür ist die massive Verschiebung innerhalb der Struktur der Hypothekaranlagen. Diese Verschiebung ist die Folge der Kundenjagd mit „Lockvogelangeboten“ der Banken. Diese Tiefzinsangebote (meist Festhypotheken) gehen unter anderem zu Lasten des variablen Hypothekarzinseszinses. Erhebliche Konsequenzen wird dies beim Ablauf der festen Laufdauer auf die Hypothekarzinsen haben. Der MieterInnenverband fordert deshalb eine rasche Abkoppelung der Mietzinse vom Hypozinssatz

Nach der ökonomischen Theorie müsste der variable Hypothekarzinseszins ein tiefer, aber sehr volatiler Zinssatz sein. Die Verknüpfung von Mietzinsentwicklung und Hypothekarzinseszins hat dazu geführt, dass die Banken versuchen, die Bewegung des Hypothekarzinseszinses zu stabilisieren. Dieses - von allen Interessengruppen begrüßte - Verhalten wird durch die Veränderung der Zusammensetzung des Hypothekarbestandes in Frage gestellt.

Die Hypothekarforderungen nach Zinssatz 2000-2004¹



Seit dem Jahre 2000 hat sich die Verteilung der Hypothekarforderungen nach dem Zinssatz stark verändert. Grupperte sich bis 2002 die Verteilung um eine Spitze (variable Hypotheken), deren Verzinsung im wesentlichen dem mietrechtlichen Referenzzinssatz entsprach, verflacht sich die Verteilung in den Folgejahren (Rückgang der variablen Hypotheken zu Gunsten von Fest- und anderen Hypothekarformen).

Grund für diese Veränderung an der Anlagenstruktur ist der Konkurrenzkampf der Banken um neue Hypothekarkunden. Folge dieses Konkurrenzkampfes ist die massive Erhöhung des Volumens für tiefverzinsliche Hypothekarformen.

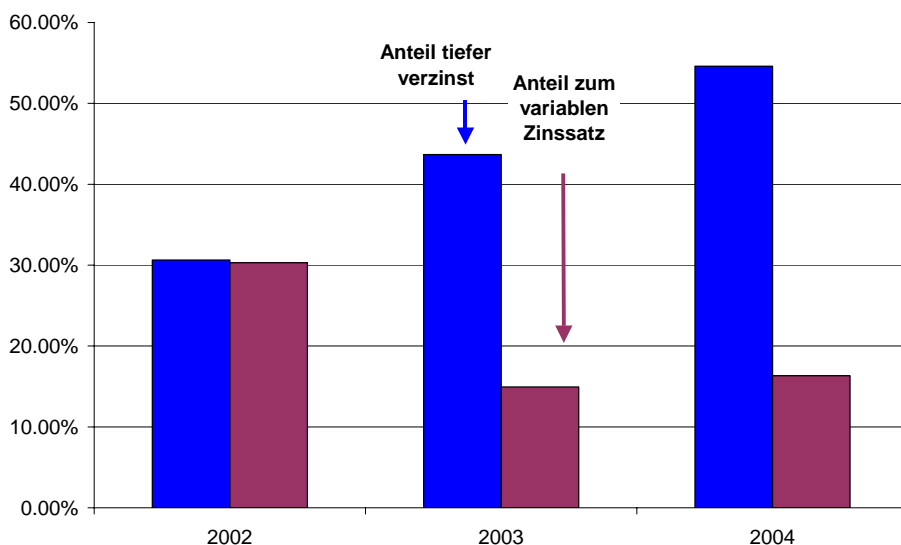
Der Anteil der unter dem mietrechtlichen Referenzzinssatz (Zinssatz der I. alten Wohnbauhypotheken) verzinsten Hypotheken betrug im Jahre 2002 rund 30% (bei einem Volumen von ebenfalls 30% der Hypotheken zum variablen Zinssatz).

Im Jahre 2003 erhöhte sich der Volumenanteil der tiefverzinslichen Hypotheken auf knapp 45% zu Lasten des Volumens der variablen Hypotheken, das auf rund 15% sank. Im vergangenen Jahr stieg das Volumen der tiefer verzinsten Hypotheken gar auf über 50%.

Links:

- Die Zahlen beruhen auf den von der SNB publizierten Berichte
- „Das Schweizer Bankwesen im Jahre ...“ bzw.
- „Bankenstatistische Monatshefte“ (www.snb.ch unter , Publikationen)

Verschiebung der Anteile seit 2002

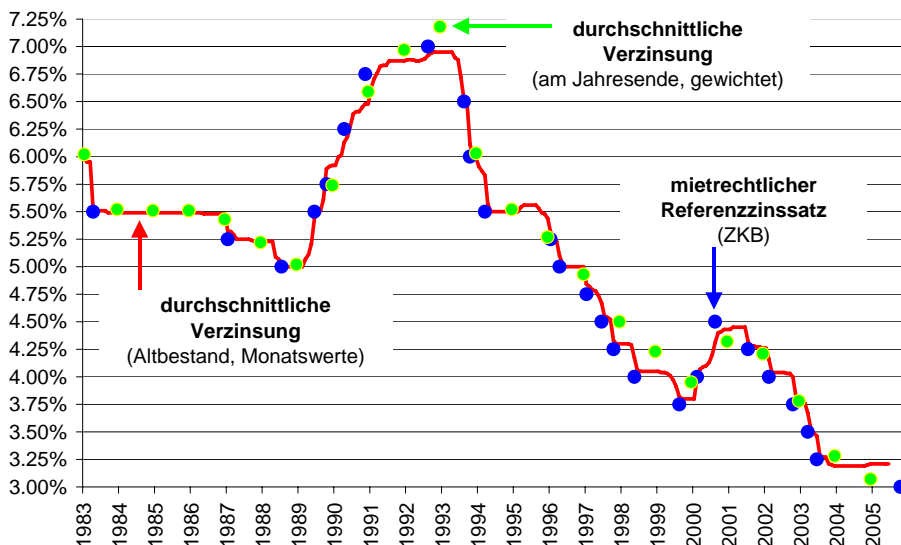


Diese Verschiebung ging zum grössten Teil zu Lasten eines Verzichts der Senkung des variablen Hypothekarzinseszinses: Wäre zum Beispiel der Anteil der tiefverzinslichen Hypotheken um die Hälfte kleiner, so hätte der variable Hypothekarzinseszins - bei gleichbleibender Marge - bereits im Jahre 2003 auf 2.75% gesenkt werden können.

Wie repräsentativ ist der Zinssatz der variablen Hypotheken?

In der aktuellen Diskussion wird immer wieder die Repräsentativität des mietrechtlichen Referenzzinssatzes in Frage gestellt. Diese Sicht trifft zwar für den einzelnen Hypothekarschuldner zu - für sämtliche Hypothekaranlagen ist dieser Zinssatz jedoch durchaus verbindlich.

Durchschnittliche Verzinsung sämtlicher Hypotheken und Referenzzinssatz



Die Abweichungen des mietrechtlichen Referenzzinssatzes gegenüber der Verzinsung des gesamten Hypothekarbestandes (gewichteter Durchschnitt am Jahresende oder Monatswert) ist sehr gering.

Diese Tatsache ist darauf zurückzuführen, dass der variable Hypothekenzinssatz ein „manipulierter“ Zinssatz ist. Er bildet sich nicht in erster Linie am Markt sondern wird von den Banken (s. oben) bewusst stabil gehalten.

Die Hypothekermarge

Die Entwicklung der Marge¹

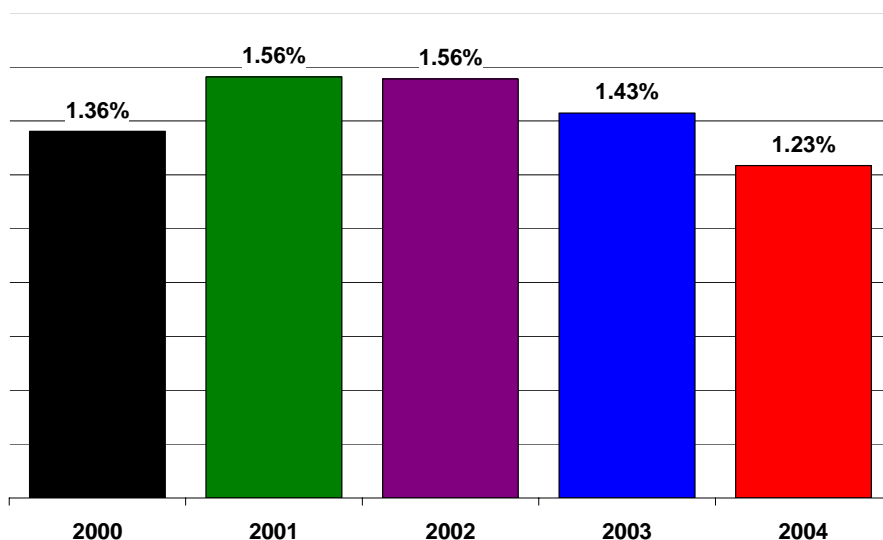
Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband verfolgt seit langem die Entwicklung der (Brutto)-Zinsmarge im Hypothekergeschäft. Er stellt dabei fest, dass sich diese Marge bis 2000 laufend erhöht hat.²

Langfristige Ausweitung der Hypothekermarge³

1970	1980	1990	2000
0.74%	0.92%	1.18%	1.36%

Bei der langfristigen Betrachtung der Hypothekermarge ist generell eine Ausweitung zu beobachten. Bis 1980 publizierte die SNB eine eigene Margenberechnung. Auf diese Publikation wurde anschliessend - mit der Begründung, dass die einzelnen Institute mit unterschiedlichen Modellen arbeiten - verzichtet.

Die Situation seit der letzten Hypothekarzinserrhöhung (im Jahre 2000) ergibt folgendes Bild:



Im Jahre 2000 wurden die Hypothekarzinsen letztmals angehoben um die „notwendige“ Marge zu sichern. In den drei Folgejahren lag die Marge (bei steigendem Volumen) immer über dem „notwendigen“ Mass. Aktuell ist die Marge gesunken und führt - trotz dem gestiegenen Hypothekervolumen zu niedrigeren Erträgen im Hypogeschäft der Banken.

Die Entwicklung der Refinanzierungsgelder in den ersten drei Monaten 2005 lässt darauf schliessen, dass sich die Zinsmarge wieder ausgeweitet hat.

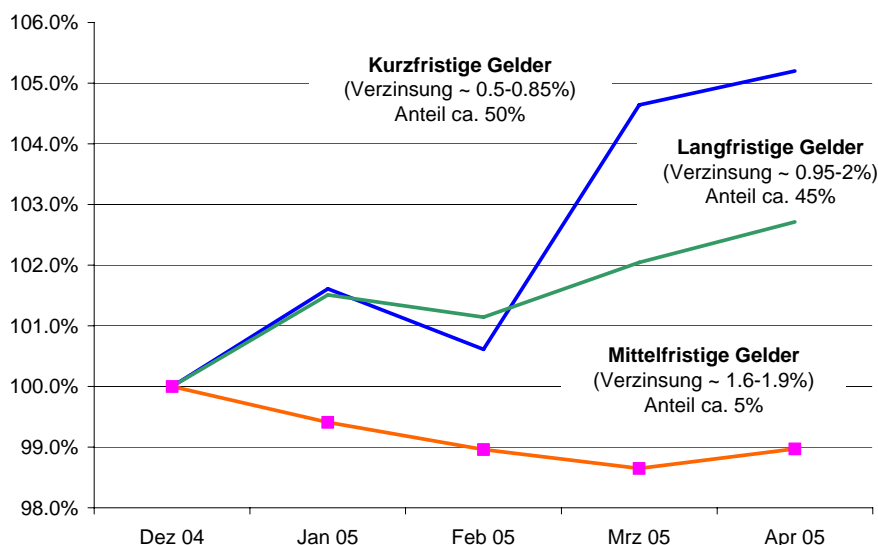
Allerdings beruht diese Veränderung in erster Linie auf dem starken Wachstum der kurzfristigen Gelder mit denen theoretisch rund 50% des Hypothekervolumens finanziert werden könnten.

Da es sich bei diesen Anlagen in erster Linie um „Wartegeld“ handelt, wird sich die Situation bei steigenden Zinsen rasch verändern und Auswirkungen auf den variablen Zinssatz haben. Da der Anteil der variablen Hypotheken nur noch sehr bescheiden ist, dürften auch die zur Zeit umworbenen EigenheimbesitzerInnen nach Ablauf ihrer festen Hypotheken ein böses Erwachen haben - die Neufinanzierungen werden zu erheblich höheren Zinssätzen erfolgen müssen.

¹ Quelle: SNB: Das Schweizerische Bankwesen, versch. Jahrgänge, Berechnungen SMV

² Der Zinssatz für Hypotheken wird vorab durch die Zinslandschaft am Geldmarkt (plus einem Margenzuschlag) definiert.

³ Bis 1980 Publikation SNB (Jahrbuch), 1990 und 2000 Berechnungen MV

Veränderung der Refinanzierung bis April 2005⁴

In den ersten drei Monaten 2005 hat sich der Anteil niederverzinslicher Passivgelder stark erhöht. Allerdings schwächt sich diese Entwicklung ab und ein weiterer Rückgang wurde von der SNB bereits bekannt gegeben.

Die Schlüsse des Mieterinnen- und Mieterverbandes

Kurzfristig

Die Banken müssen Ihre „Lockvogelpolitik“ mit sehr tief verzinslichen Hypothekendarlehen beenden, den variablen Zinssatz attraktiver gestalten (Aktuell: Senkung auf 2.75%) und diesen für einen längeren Zeitraum auf tiefem Niveau stabilisieren. Dies wird auch zu Lasten Zinsmarge gehen.

Mittelfristig

Bereits im Jahre 1996 hat der Mieterinnen- und Mieterverband diese Entwicklung vorausgesehen und die Initiative „Ja zu fairen Mieten“ lanciert. Das Volksbegehren versuchte die erwünschte Stabilisierung des variablen Zinssatzes durch die Banken mit einem über fünf Jahren geglätteten Zinssatz im Mietrecht zu erreichen.

Folge dieser Massnahme wäre gewesen, dass sich die variablen Zinssätze frei am Markt gebildet hätten. Ergebnis wäre ein sinkender - jedoch relativ stark schwankender - Zinssatz gewesen. Dieser Vorschlag wurde in der Volksabstimmung verworfen.

Ein weiterer Ansatz - die 100%ige Indexierung der Mietzinsentwicklung - wurde ebenfalls verworfen.

In der Zwischenzeit sind von keiner Seite andere Modelle aufgebracht worden.

Der Mieterinnen- und Mieterverband verfolgt eine Lösung mit einer Koppelung der Mieten an den Landesindex zu höchstens 80 Prozent. Die Abkoppelung der Mieten von den variablen Hypozinsen bringt den MieterInnen ein berechenbareres Modell und für die Banken mehr Handlungsfreiheit an Stelle von politischen Entscheidungsmotiven.

⁴ Quelle: SNB, Statistisches Monatsheft, Juni 2005