

## Grossbanken müssen Federn lassen

**STUDIE** Die Grossbanken verlieren am Zentralschweizer Hypothekenmarkt Marktanteile. Davon konnten die Raiffeisen- und Kantonalbanken profitieren.

VASILJE MUSTUR  
vasilje.mustur@luzernerzeitung.ch

Der Schweizer Immobilienmarkt boomt weiter. Davon profitieren vor allem die Banken. Wie gross die Marktanteile der einzelnen Gruppen sind und wer am meisten vom wachsenden Hypothekenmarkt profitiert, zeigt jetzt eine neu veröffentlichte Studie des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug. Dieses gehört zur Hochschule Luzern - Wirtschaft.

Demnach befanden sich im vergangenen Jahr laut Statistiken der Schweizerischen Nationalbank (SNB) gesamthaft inländische Hypothekendarstellungen im Wert von 870 Milliarden Franken in den Bilanzen der Schweizer Banken. Die Finanzinstitute in der Schweiz haben in den vergangenen Jahren vom Hypothekenboom überdurchschnittlich stark profitiert: So konnten sie ihre Hypothekendarstellungen von 2003 bis 2013 um 54 Prozent steigern. Dadurch gelang es ihnen, den Marktanteil im untersuchten Zeitraum von 92 auf 95 Prozent zu steigern. Das gesamte Finanzierungsvolumen von Schweizer Hypotheken betrug im vergangenen Jahr insgesamt 916 Milliarden Franken. Davon entfallen lediglich 32 respektive 14 Milliarden Franken auf Privatversicherungen und Pensionskassen. Das entspricht einem Anteil von 3,5 sowie 1,4 Prozent am Gesamtmarkt. In der IFZ-Studie wurden 89 Banken im Detail untersucht.

### Grossbanken wachsen in Zug

Laut der gross angelegten Erhebung der Hochschule Luzern haben indes vor allem die beiden Grossbanken in den letzten Jahren Marktanteile am Schweizer Immobilienmarkt eingebüsst: Ihr Gesamtanteil an den inländischen Hypothekendarstellungen sank zwischen 2003 und 2013 von 34 auf 30 Prozent. Davon dürften drei Fünftel auf die UBS und zwei Fünftel auf die Credit Suisse entfallen. Zudem lohnt es sich, hier einen Blick auf die Entwicklung des Hypothekengeschäfts von UBS und Credit Suisse in den Zentralschweizer Kantonen zu werfen: Während sich der Marktanteil im Kanton **Luzern** von 25 auf 20 Prozent reduzierte, brach dieser im Kanton **Nidwalden** sogar um 9 Prozentpunkte auf nunmehr 16 Prozent ein (siehe Grafik).

Nur im Kanton **Zug** konnten die Grossbanken ihren Marktanteil um einen Prozentpunkt ausbauen. «Die Grossbanken haben nicht zuletzt aufgrund von Fusionen und Übernahmen, der Finanzkrise, der Neuausrichtung ihres Geschäfts und des intensiven Wettbewerbs im inländischen Hypothekengeschäft Marktanteile eingebüsst», sagt Christoph Lengwiler. Er ist Leiter des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern und Mitautor der Studie. Das moderate Wachstum von UBS und Credit Suisse im Kanton Zug führt der Finanzexperte andererseits auf die Bevölkerungsstruktur «mit vielen Neuzugewinnern» sowie die vielen Wohnbauprojekte von «professionellen Investoren» zurück. Ebenfalls Marktanteile verloren haben



Unangefochtene Branchenführer im Markt für Immobilienfinanzierungen bleiben derweil die Kantonalbanken. Sie bringen es bei den inländischen Hypothekendarstellungen auf einen gesamtschweizerischen Marktanteil von 34,9 Prozent. Werden auch deren Tochtergesellschaften herangezogen, sind es sogar 36,6 Prozent. Da im Einzelfall nicht publiziert wird, welchen Anteil der Hypothekendarstellungen Finanzierungen mit Pfandobjekten ausserhalb des Kantons ausmachen, sind keine eigentlichen Marktanteilsberechnungen möglich.

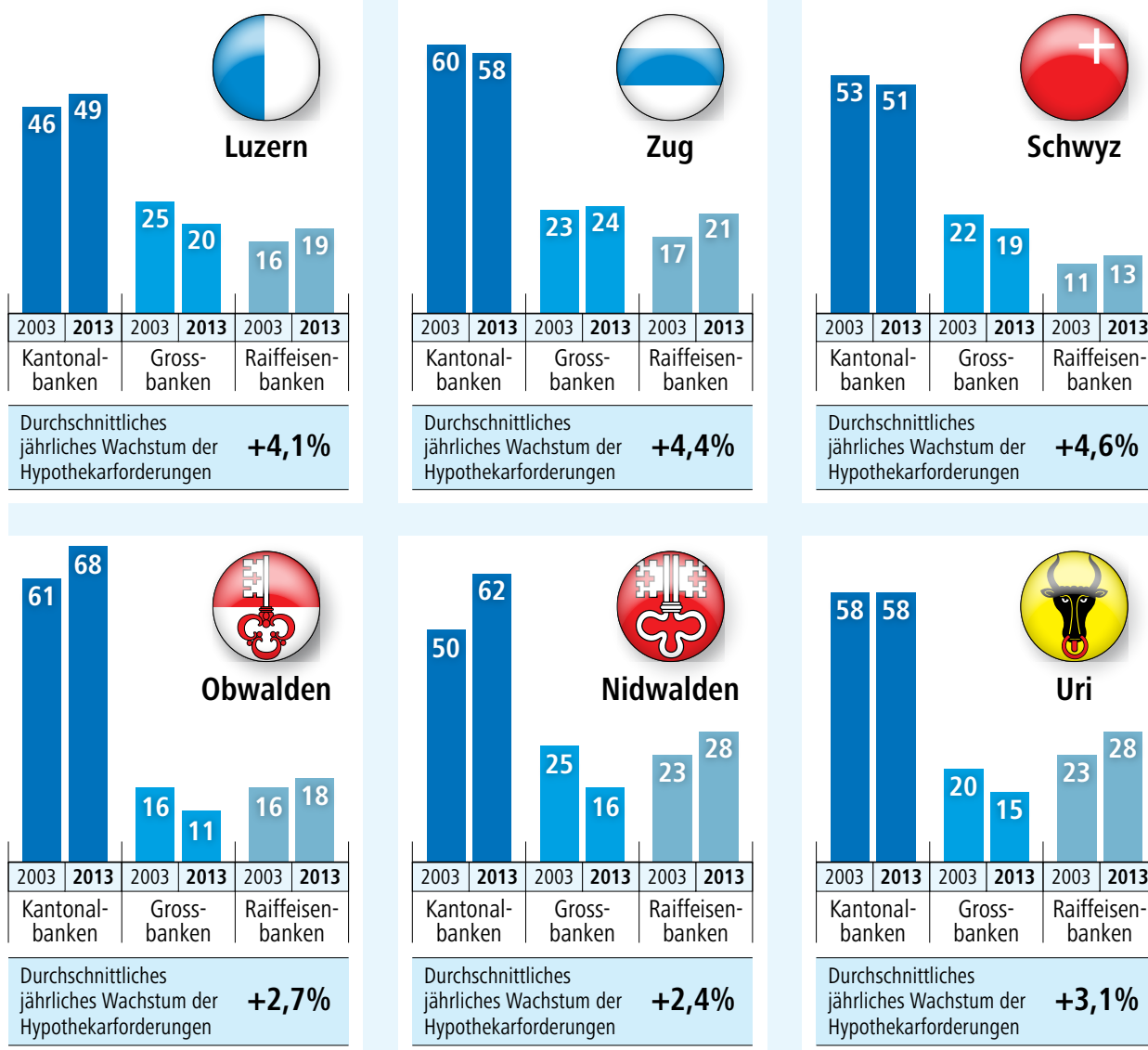
«Der Wohnungsbau wurde durch die Zuwanderung gestützt.»

CHRISTOPH LENGWILER,  
LEITER INSTITUT FÜR  
FINANZDIENSTLEISTUNGEN IFZ

### Inländische Hypothekendarstellungen

Bedeutung der Banken(gruppen) in den Kantonen

Verhältnis Hypothekenvolumen Kantonalbank zum Gesamtvolumen des Kantons (%)    Marktanteil Grossbanken (%)    Ungefäher Marktanteil der Raiffeisenbanken (%)



Quelle: SNB, Banken in der Schweiz, Geschäftsberichte der Raiffeisengruppe, konsolidierte Bilanzen der Kantonalbanken / Grafik: mop

die Regionalbanken und Sparkassen. Auf gesamtschweizerischer Ebene reduzierte sich ihr Marktanteil im Untersuchungszeitraum von 11,1 auf 9,9 Prozent.

### Regionalbanken legen stark zu

In der Zentralschweiz wachsenden konnten die Raiffeisenbanken - darunter im Kanton **Luzern** um 3 auf 19 und in **Nidwalden** von 23 auf 28 Prozent. Unter

dem Strich erhöhten die Genossenschaftsbanken den gesamtschweizerischen Marktanteil von 13,2 auf 16,5 Prozent. Zudem gelang es den Raiffeisenbanken, in allen Innerschweizer Kantonen zu wachsen. In diesem Zusammenhang dürften laut Studie die Marktanteile bei 15 der 26 Kantone über dem schweizerischen Schnitt liegen, und in fünf weiteren liegt der geschätzte Markt-

anteil im Jahr 2013 um mehr als die Hälfte höher als zehn Jahre zuvor. Basis für die «approximativen» Marktanteile bildeten laut der Erhebung die Angaben in den Geschäftsberichten der Raiffeisengruppe zu den Kundenausleihungen in den einzelnen Kantonen. Diese wurden mit dem durchschnittlichen Anteil der Hypothekendarstellungen am Total der Kundenausleihungen adjustiert.

Einen ungefähren Eindruck ergibt jedoch das Verhältnis zwischen den Hypothekendarstellungen der jeweiligen Kantonalbanken und dem ganzen Volumen der Hypothekendarstellungen in ihrem Kanton.

Insbesondere die Kantonalbanken in **Nidwalden** und **Obwalden** scheinen angesichts dieser Zahlen ihre grosse Marktanteile in den vergangenen Jahren weiter ausgebaut zu haben: Die Hypothekendarstellungen der Nidwaldner Kantonalbank machen 62 und jene der Obwaldner Kantonalbank 68 Prozent des Gesamtvolumens des Kantons aus. Ebenfalls scheint die Luzerner Kantonalbank ihre starke Machtstellung ausgebaut zu haben - ihre Hypothekendarstellungen machen mittlerweile 49 Prozent des Gesamtvolumens im Kanton Luzern aus. Das ist ein Plus von 3 Prozentpunkten gegenüber 2003. Im Kanton **Schwyz** liegt dieser Anteil bei 51 Prozent, im Kanton **Zug** wie auch im Kanton **Uri** bei 58 Prozent.

### Potenzial schlummert in der Region

Wie wichtig es für Finanzdienstleister ist, in den Kantonen präsent zu sein, zeigt sich denn auch am jeweiligen Marktpotenzial: Der Kanton **Zürich** liegt mit Hypothekendarstellungen von 166,1 Milliarden Franken vor den Kantonen **Bern** und **Aargau** mit 93,1 und 75,3 Milliarden Franken in dieser Rangliste auf dem Spitzenplatz. Der Kanton **Luzern** kommt mit einem Volumen von 40,1 Milliarden Franken im oberen Mittelfeld zu liegen. Der Kanton **Schwyz** hält 20,6 Milliarden, **Zug** 17,7 Milliarden Franken am Marktvolumen. **Nidwalden** zählt mit 4,6 Milliarden zu den kleineren Hypothekarmärkten - genau wie der Kanton **Obwalden** mit 4,1 Milliarden und **Uri** mit 3,5 Milliarden.

Überdies lassen sich selbst die Wachstumsraten in der Zentralschweiz sehen: Von 2003 bis 2013 sind die Hypothekendarstellungen im Kanton **Zug** um 4,4 Prozent, in **Schwyz** um 4,6 und in **Luzern** um 4,1 Prozent gestiegen. Schweizweit erhöhten sich die Hypothekenvolumen in dem Zeitraum insgesamt um 4,4 Prozent. Christoph Lengwiler überrascht dieses substanzielle Wachstum landesweit wie auch regional nicht. «Die Wirtschaft hat sich gut entwickelt, der Wohnungsbau wurde durch die Zuwanderung gestützt, und die tiefen Zinsen haben die Nachfrage nach Eigenheimen sowie den Immobilienpreisen angekurbelt.»

### ANZEIGE

## Cake-Back-Happening

Samstag, 22. November 2014

- **Live-Back-Show** mit der Rezeptbuchautorin Ursula Furrer-Heim
- **GRATIS** Degustation von frisch gebackenen Cakes
- praktische **Back-Tipps** und Tricks von der Fachspezialistin

Möbel EGGER, Luzernstrasse 101, 6274 Eschenbach/LU, www.moebellegger.ch



Jetzt  
**20%**  
Abholrabatt auf  
**Schlafzimmer**

Wenige Marken-, Netto-Preis- und reduzierte Artikel sowie Wohnoutlet ausgenommen. Nicht mit anderen Aktionen kombinierbar. Gültig vom 5. - 22.11.2014.