



Die Macht der Grossbank UBS: Spielt der Wettbewerb auf dem Hypo-Markt noch?

Die CS gibts endgültig nicht mehr – das hat Folgen für Hausbesitzer

Spielt der Wettbewerb auf dem Hypothekarmarkt noch?

Mit dem Zusammenschluss der CS und der UBS geht auf dem Hypothekarmarkt ein wichtiger Mitspieler verloren. Dadurch sinkt der Konkurrenzdruck – zulasten der Kundinnen und Kunden. Das sind die Folgen.

Publiziert: 01:00 Uhr
Aktualisiert: vor 19 Minuten

Dorothea Vollenweider
Redaktion Wirtschaft

Die Finanzmarktaufsicht hat vor kurzem entschieden: Der Zusammenschluss von UBS und Credit Suisse hebt den wirksamen Wettbewerb in keinem Marktsegment aus. Die Finma heisst die Fusion der beiden Bankhäuser damit gut. Und doch bleibt unbestritten: Die neue Grossbank hat in einzelnen Segmenten eine marktmächtige Stellung. Unter anderem auch im Hypothekarmarkt für Privatkunden. Was bedeutet das für Eigenheimbesitzerinnen und Hauskäufer?

Gemäss dem Kartellrecht ist eine dominante Stellung im Markt nicht verboten, und eine solche ist nicht automatisch missbräuchlich. Denn der Sinn des Wettbewerbs besteht gerade darin, durch Markterfolg eine bessere Stellung als die Konkurrenz zu erreichen. Das hat die UBS mit der Übernahme der CS zweifellos erreicht. Der Marktanteil der fusionierten Grossbank beträgt im Hypothekarmarkt für Privatkunden gemäss den aktuellsten Zahlen der Schweizerischen Nationalbank SNB rund 25 Prozent.

Hypotheken in Milliardenhöhe

Die Grossbank hat gemäss diesen Zahlen Hypotheken in der Höhe von über 235,2 Milliarden Franken an private Haushalte vergeben. Die Kantonalbanken

verwalten zwar mit 297,7 Milliarden Franken leicht mehr Hypotheken, allerdings agieren die Kantonalbanken unabhängig voneinander und stehen damit auch in Konkurrenz untereinander. Raiffeisen hat laut SNB private Hypothekarkredite in der Höhe von 168,1 Milliarden Franken.

Wie sich diese neue Marktmacht auf Privatkunden auswirkt, darüber hat Blick mit Experten gesprochen. Klare Worte findet der oberste Makler der Schweiz: «Durch die Übernahme geht massiv Konkurrenzdruck verloren - zulasten der Kundinnen und Kunden», sagt Ruedi Tanner (60), Präsident der Schweizerischen Maklerkammer.

Werden die Zinsen steigen?

Jedenfalls vorübergehend sei das die Konsequenz, so Tanner. Denn die beiden Bankhäuser buhlten vor dem Zusammenschluss mit günstigen Hypothekarprodukten um Neukunden – das fällt nun weg. Die anderen haben leichteres Spiel. Hauskäufer bekommen das zu spüren. Beispielsweise, indem die Hypothekarzinsen nicht mehr ganz so schnell sinken wie früher.

Tanner hinterfragt deshalb, ob die Banken nach der Zinssenkung der SNB im Juni mitziehen und die Hypothekarzinsen ebenfalls nach unten anpassen werden. «Es wäre auch möglich, dass die Hypo-Zinsen noch steigen», so der Branchenexperte. Weil eben der Konkurrenzdruck abgenommen hat.

Finanzexperten führen auch die Marktbereinigung bei den Hypotheken-Vermittlern ins Feld. Die Folge: Konnte ein Neukunde vor wenigen Jahren auf der Suche nach einem Hypothekarkredit noch zehn Offerten von zehn Finanzinstituten einholen, so habe sich das geändert, sagt Adrian Wenger (51) vom VZ Vermögenszentrum. «Mittlerweile erhalten die Kunden oft nicht einmal mehr eine Antwort.»

Laut Wenger müssen sich Banken bei den Konditionen für die Kreditvergabe nicht mehr stark bewegen. «Es ist durchaus zu beobachten, dass ein Teil der sinkenden Leitzinsen durch Margenerhöhungen der Banken aufgefangen wird», sagt der VZ-Hypotheken-Experte.

Fusion führt zu Konsolidierung

Etwas zuversichtlicher äussert sich das Prüfungs- und Beratungsunternehmen Deloitte Schweiz. Zwar glaubt auch Deloitte, dass der Wegfall eines grossen Anbieters einen Effekt auf den Hypothekarmarkt haben wird. «Der Zusammenschluss von UBS und CS führt zwar zu einer gewissen

Konsolidierung im Hypothekarmarkt», sagt Eric Gutzwiller (34), Direktor und Experte für Hypothekarkredite bei Deloitte Schweiz.

Doch eine neue Studie des Unternehmens zeige, dass der Wettbewerb nach wie vor spielt. «Es gibt viele grössere und kleinere, nationale und regionale Anbieter, die sich sehr um neue Kundschaft bemühen und das volle Produktportfolio anbieten können», sagt Gutzwiller. Neben Banken sind das Mitbewerber wie Versicherungen, Pensionskassen und Anlagestiftungen.

Vergleichen lohnt sich

Auch Comparis glaubt, dass die Konkurrenz den Markt noch aufmischen kann. Und empfiehlt Hauskäufern, die Konditionen aller Anbieter zu vergleichen. Insbesondere für Hausbesitzer, die bereits Kunden der CS oder UBS seien, könne sich das lohnen. Denn ihnen könne die Grossbank ihre Bedingungen nun diktieren.

«Durch den Zusammenschluss der beiden Banken hat die UBS nicht unbedingt weniger interne Kosten und möglicherweise höhere Kreditvergabebeanforderungen», erklärt Dirk Renkert (59), Finanzexperte bei Comparis. Dadurch dürften sich die Margen auf den Hypothekarzinsen eher erhöhen, was wiederum andere Anbieter attraktiver mache. Deshalb lohne sich ein Vergleich umso mehr.