

Wie setzt sich die Bankmarge zusammen?

Alles beginnt mit einem Mythos

Viele Menschen denken, dass das Bankgeschäft ganz einfach ist: Man nehme die Gelder der Sparer entgegen, zahlt ihnen dafür einen Zins und leiht dann das Geld unter anderem via Hypotheken zu einem höheren Zins wieder aus. Die Differenz zwischen den beiden Zinsen ist dann die Marge der Bank. Die Wahrheit aber ist nicht so trivial. Die Bank kann nämlich auch einen Hypothekarkredit vergeben, ohne die gleiche Summe an Kundenspargeldern zu besitzen. Denn auch die Geschäftsbanken – und nicht nur die SNB – können Geld schaffen und so die Geldmenge ausweiten. Die einzige Grenze für die Geschäftsbanken ist, dass sie genügend liquide Mittel halten müssen, um bei einem grossen Rückzug die Gelder der Investoren und Sparer aushändigen können. Die schweizerische Bankenaufsicht FINMA hat die Aufgabe diese Limiten zu definieren und zu kontrollieren, damit das Vertrauen in das Bankensystem aufrechterhalten werden kann und es nicht zu einem Bankrun (Ansturm der Kunden auf ihre Bank, um nach Möglichkeit ihre Einlagen abzuheben) kommt.

Wie finanziert die Bank Deine Hypothek?

Auf der einen Seite der Bilanz stehen bei der Bank die Hypotheken und andere Kredite, auf der anderen Seite stehen die Finanzierungsquellen gegenüber. Doch wo findet die Bank das Geld, welches sie den Hypothekarkunden als Kredit weitergeben kann?

1. Eine erste Finanzierungsquelle sind wie im Mythos angetönt die **Spareinlagen** von Kunden. Da dieses Geld aber kurzfristig zurückgezogen werden kann, stellen diese ein Liquiditätsrisiko für die Bank dar. Es ist zwar selten, dass viele Anleger ihr Erspartes zurück wollen, aber ist in der Geschichte des Schweizer Bankensystems auch schon vorgekommen. Diese Verbindlichkeiten der Bank in Form von Spareinlagen beliefen sich auf 607 Milliarden Franken per Ende Juni 2015 (Quelle: SNB).
2. Eine zweite Finanzierungsquelle, die an Bedeutung verloren hat, sind **Kassenobligationen**. Aufgrund des tiefen Zinsniveaus sind auch die Zinsen für langfristige Kassenobligationen im Keller und machen diese Anlage unattraktiver. Für die Banken hat diese Finanzierungsquelle den Vorteil, dass der Kunde sein Geld nicht jederzeit abheben kann und so ein geringeres Liquiditätsrisiko darstellt.
3. Eine dritte Finanzierungsquelle ist der **Kapitalmarkt**. Banken können dort ein Darlehen in Form einer Obligation aufnehmen. Diese werden dann von Investoren (Versicherungen, Pensionskassen, etc.) gekauft und werfen für diese eine Rendite ab. Im Jahr 2015 haben die Kantonalbanken Anleihen von 2 bis 15 Jahren Laufzeit und dabei ein Volumen von rund 6.5 Milliarden Franken emittiert (Quelle: ZKB).
4. Eine vierte Finanzierungsquelle stellt der **Pfandbriefmarkt** dar, dieser ist eine indirekte Form des Kapitalmarktes. Einfach ausgedrückt können Banken mit ihren besicherten Hypotheken als

„Pfand“ Geld aufnehmen. Dieses Pfand ermöglicht es den Banken, eine gute Bonität als Schuldner zu erlangen und dadurch bessere Konditionen für die Aufnahme zu bekommen. Im Jahre 2015 haben die Pfandbriefzentralen Anleihen von 3 bis 30 Jahren Laufzeit und dabei ein Volumen von rund 100 Milliarden Franken emittiert (Quelle: ZKB). Das übertrifft sogar die Gesamtverschuldung der Schweizer Eidgenossenschaft, welche sich Ende 2015 auf rund 80 Milliarden Franken summierte.

Du hast bei diesen eindrücklichen Zahlen wohl schnell gemerkt, dass der **Hypothekenmarkt** riesig sein muss. Tatsächlich summieren sich alle ausstehenden Hypothekarkrediten in der Schweiz auf rund 924 Milliarden Franken per Ende Juni 2015 (Quelle: SNB).

Zu welchen Kosten finanziert sich die Bank?

Die Kosten variieren für unsere vier verschiedenen Finanzierungsquellen und sind zudem abhängig von der Laufzeit der Verbindlichkeit.

1. **Spareinlagen:** Diese Kosten für die Bank entsprechen dem Zinssatz, den die Bank dem Sparer vergütet. Im heutigen Umfeld liegt dieser Satz grösstenteils um die **0%**.
2. **Kassenobligationen:** Ein kurzer Blick auf die aktuellen Konditionen der PostFinance zeigen uns: **0%** Zinsen von 1 bis 10 Jahren Laufzeit.
3. **Kapitalmarkt:** Im Jahre 2015 haben die Kantonalbanken ihre Anleihen zwischen 0.05% und 0.45% über dem Zinsswapsatz emittiert. Für die Kosten am Kapitalmarkt veranschlagen wir der Einfachheit halber durchschnittliche Kosten von **0.25% plus den Zinsswapsatz** (Quelle: ZKB).
4. **Pfandbriefmarkt:** Im Jahre 2015 haben die Banken Gelder für eine Laufzeit von 7 Jahren mit 0.07%, für 10 Jahre mit 0.1% und für 15 Jahre mit 0.12% über dem Zinsswapsatz aufgenommen. Für die Kosten am Pfandbriefmarkt veranschlagen wir der Einfachheit halber durchschnittliche Kosten von **0.1% plus den Zinsswapsatz** (Quelle: ZKB).

Was ist die Marge der Bank?

START: Dein Hypothekarsatz offeriert von der Bank

MINUS: Zinsswapsatz mit der entsprechenden Laufzeit

ERGEBNIS: Bruttomarge der Bank

MINUS: Kosten für die Refinanzierung der Hypothek, welche von der Finanzierungsart abhängig sind. Entweder Kosten für die Fristentransformation der **Spargelder** auf die Laufzeit der Verbindlichkeiten (1), die Differenz zwischen Zinsswapsatz und effektivem Zinssatz der **Kassenobligation** (2) oder die Kosten für Aufnahmen am **Kapital-** (3) oder **Pfandbriefmarkt** (4)

MINUS: Kosten für die Eigenmittel der Bank. Aufgrund von regulatorischen Anforderungen müssen Banken einen gewissen Betrag an liquiden Mitteln halten, je nach dem Risiko ihrer Geschäftstätigkeit. Diese Eigenkapitalkosten für Hypotheken sind ziemlich niedrig (rund 0.1%)

ERGEBNIS: Nettomarge der Bank (abhängig von der Finanzierungsart)

Ein konkretes Beispiel gefällig?

	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	9 Jahre	10 Jahre	12 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre
Bank													
Dein Banken-Angebot	1.03%	1.04%	1.11%	1.25%	1.41%	1.56%	1.69%	1.81%	1.92%	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage
Referenzzinssatz	-0.69%	-0.60%	-0.48%	-0.33%	-0.20%	-0.08%	0.04%	0.14%	0.23%	0.37%	0.53%	0.71%	0.80%
Brutto Bankmarge	1.72%	1.64%	1.59%	1.58%	1.61%	1.64%	1.65%	1.67%	1.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Grünes Beispiel mit Laufzeit von 10 Jahren und Finanzierung am Pfandbriefmarkt:

START: Die Bank offeriert einen Hypothekarzins von 1.92%

MINUS: Zinsswapsatz für 10 Jahre 0.23%

ERGEBNIS: Bruttomarge der Bank bei 1.69%

MINUS: Kosten für Finanzierung am Pfandbriefmarkt 0.1%

MINUS: Kosten für die Eigenmittel der Bank bei 0.1%

ERGEBNIS: Nettomarge der Bank 1.49%

Braunes Beispiel mit Laufzeit von 5 Jahren und Finanzierung über Kassenobligationen:

START: Die Bank offeriert einen Hypothekarzins von 1.25%

MINUS: Zinsswapsatz für 5 Jahre -0.33%

ERGEBNIS: Bruttomarge der Bank bei 1.58%

MINUS: Differenz zwischen Zinsswapsatz (entspricht Finanzierung am Markt) und effektivem Zinssatz für 5-jährige Kassenobligationen -0.33% und 0% = 0.33%

MINUS: Kosten für die Eigenmittel der Bank bei 0.1%

ERGEBNIS: Nettomarge der Bank 1.15%

Denke an den zweiten und den dritten Hebel der Etappe 2 zurück:

Wenn Du den Wettbewerb spielen lässt und gut verhandelst, kannst Du Deinen Hypothekarsatz um bis zu 0.5% reduzieren. Die Hebel helfen Dir, die Bruttomarge gegen Richtung 1% drücken!