

Peter Sohre • Bernd Schips • Franz Jaeger

Hypothekar- kreditmarkt

**Eine Untersuchung der Wettbe-
werbssituation in der Schweiz**

**Studie im Auftrag der
Preisüberwachung**

Verlag Rüegger

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Einleitung	9
1. Beschreibung des Hypothekarkreditmarktes	11
1.1. Hypothekarkredite	11
1.2. Traditionelle Hypothekarkreditformen	14
1.2.1. Die konventionelle Hypothek	14
1.2.2. Die Festzinshypothek	14
1.2.3. Die Annuitätenhypothek	15
1.3. Anbieter auf dem Hypothekarkreditmarkt	16
1.4. Nachfrager auf dem Hypothekarkreditmarkt	21
1.5. Refinanzierungsstruktur von Hypothekarkrediten bei Banken	24
1.5.1. Spar- und Depositeneinlagen	26
1.5.2. Obligationen-Anleihen	26
1.5.3. Kassenobligationen	27
1.5.4. Pfandbriefdarlehen	27
1.6. Entwicklungstendenzen auf dem Hypothekarkreditmarkt	29
1.6.1. Datenbeschreibung	29
1.6.2. Entwicklung des Hypothekaranlagevolumens der Bank	32
1.6.3. Entwicklung der Refinanzierungsstruktur	37
1.6.4. Entwicklung der Zinssätze	49
2. Untersuchung der Funktionsfähigkeit des Hypothekarkreditmarktes	61
2.1. Allgemeine Bemerkungen zum Konzept der Koordinations- mängelanalyse	61
2.2. Methodisches Vorgehen	65
2.2.1. Zinselastizitäten der Nachfrage	65
2.2.1.1. Zinselastizität der Gesamtnachfrage nach Althypotheken	66
2.2.1.2. Zinselastizität der Gesamtnachfrage nach Neuhypotheken	67
2.2.1.3. Teilnachfrage, der ein einzelner Anbieter begegnet	68
2.2.2. Hypothekarkreditangebot der Banken	69

2.3.	Markträumung	72
2.3.1.	Empirische Ergebnisse	77
2.3.2.	Beurteilung	84
2.4.	Renditenormalisierung	87
2.4.1.	Empirische Ergebnisse	92
2.4.2.	Beurteilung	121
2.5.	Übermächterosion	124
2.5.1.	Empirische Ergebnisse	128
2.5.2.	Beurteilung	135
2.6.	Analyse von Versicherungen und Pensionskassen	136
2.6.1.	Beurteilung	150
2.7.	Verfahrensfortschritte	152
2.7.1.	Beurteilung	162
2.8.	Produktfortschrittsprozess	163
2.8.1.	Beurteilung	171
3.	Untersuchung eines lokalen Bankplatzes	173
3.1.	Markträumung	174
3.2.	Renditenormalisierung	178
3.3.	Übermächterosion	182
3.4.	Verfahrensfortschritt	187
3.5.	Produktfortschritt	188
	Gesamtbeurteilung	191
	Literaturverzeichnis	193
	Anhang 1: Liste der befragten Institute	195
	Anhang 2: Fragebogen	201