



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Masterthese
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Veränderung des Immobilienbestands bei Regionalbanken durch
Basel III**

Verfasser: Dominik von Büren
Eingereicht bei: Prof. Dr. Pascal Gantenbein
Abgabedatum: 18.8.2014

Inhaltsverzeichnis	
Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Executive Summary	VIII
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung / Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung	1
1.3 Abgrenzung des Themas	2
1.4 Vorgehen	2
2 Regionalbanken Schweiz	4
2.1 Regionalbanken und Sparkassen im Kontext des Schweizer Bankenplatzes ..	4
2.1.1 Bankenkategorien	4
2.1.2 Anzahl Banken in der Schweiz	5
2.1.3 Grössenverhältnisse und Bankentypen	6
2.2 Das Kerngeschäft der Regionalbanken und Sparkassen	6
2.2.1 Zinsdifferenzgeschäft	7
2.2.2 Kommissions- und Dienstleistungsgeschäfte sowie übrige Erfolge	7
2.3 Struktur der Regionalbanken und Sparkassen	8
2.3.1 Anzahl und Grössenverhältnis	8
2.3.2 Dachverbände bei den Regionalbanken und Sparkassen	9
2.3.3 Börsenkotiert vs. nicht börsenkotiert	9
2.3.4 Die elf Zürcher Regionalbanken	10
2.3.5 Die drei Regionalbankenholdings	11
2.4 Die Probleme der Regionalbanken und Sparkassen	12
2.4.1 Niedrigzinsumfeld	12
2.4.2 Refinanzierungskosten	13
2.4.3 Zinsmarge	13
2.4.4 Ausweitung des Hypothekarvolumens	14
3 Finanzmarktregulierung: Eigenmittelunterlegung nach Basel III	16
3.1 Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ)	16
3.2 Basel III	16
3.3 Die Finanzmarktregulierung in der Schweiz	16

3.4	Eigenkapitalanforderungen in der Schweiz	17
3.4.1	Risikoabhängige Eigenmittelanforderung	17
3.4.2	Eigenmittelanforderung für eigene Immobilien	18
4	Rentabilitätsbetrachtungen	19
4.1	Eigenkapitalrenditen der Regionalbanken	19
4.1.1	Definition Eigenkapital	19
4.1.2	Eigenkapitalrenditen bei Regionalbanken	20
4.2	Eigenkapitalrenditen von Immobiliengesellschaften	22
4.3	Rentabilitätsbeitrag der Immobilien in einer Regionalbank	23
5	Eigener Immobilienbestand bei den Regionalbanken	25
5.1	Vorgehen bei der Auswertung	25
5.1.1	Bestandsentwicklung	26
5.2	Entwicklung des Bilanzwerts	26
5.2.1	Höhe der Bilanzwerte 2010–2013	27
5.2.2	Veränderung der Bilanzwerte 2010–2013	27
5.2.3	Entwicklung der Abschreibungen auf den Liegenschaften	28
5.3	Entwicklung des Anschaffungswerts	30
5.3.1	Höhe des Anschaffungswerts	30
5.3.2	Veränderung der Anschaffungswerte	31
5.4	Liegenschaftenerfolg in der Bankerfolgsrechnung	32
5.4.1	Höhe des Liegenschaftenerfolgs 2010–2013.....	32
5.4.2	Veränderung des Liegenschaftenerfolgs 2010–2013	33
5.5	Der Liegenschaftenerfolg in Relation zum Bankgeschäft	35
5.5.1	Der Liegenschaftenerfolg in Prozent des Bruttoertrages	36
5.5.2	Der Liegenschaftenerfolg in Prozent des Bruttoergebnisses	37
5.5.3	Gewichtung des Liegenschaftenerfolgs bei den Regionalbanken.....	38
5.6	Wert der Anlageimmobilien bei Regionalbanken.....	39
5.6.1	Höhe der Ertragswerte	39
5.6.2	Veränderung des Ertragswerts	40
5.7	Vergleich der verschiedenen Werte	41
5.8	Einschätzung und Ausblick hinsichtlich der Zürcher Regionalbanken	42
5.8.1	Die Umfrage	43
5.8.2	Die wichtigsten Fragen	43

5.8.3	Kernaussagen	43
6	Schlussbetrachtung	45
6.1	Fazit	45
6.2	Diskussion	46
6.3	Ausblick	47
	Literaturverzeichnis	48
	Anhang	51

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandprodukt
BIZ	Bank für Internationalen Zahlungsausgleich
EBK	Eidgenössische Bankenkommission
FINAM	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
Fed	Federal Reserve System
IPD/W&P	Investment Property Databank/Wüest&Partner
Hrsg.	Herausgeber/Verlag
SNB	Schweizerische Nationalbank
OTC	Over the counter (Vorbörse)
EZB	Europäische Zentralbank
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl Regionalbanken und Sparkassen im Verlauf der letzten 30 Jahre, vgl. SNB	5
Abbildung 2: Bilanzsumme in Prozent der fünf Bankengruppen, vgl. SNB.....	6
Abbildung 3: Schemen von zwei vereinfachten Bankbilanzen, vgl. A. Brunetti.....	8
Abbildung 4: Anzahl Regionalbanken und Sparkassen nach Bilanzsummen, vgl. SNB .	9
Abbildung 5: Bilanzsumme der börsenkotierten und nicht börsenkotierten Regionalbanken 2013	10
Abbildung 6: Zinskurve 1/3/12 Mt. Libor London, vgl. SNB.....	12
Abbildung 7: Entwicklung des Kundendeckungsgrades 1972–2013, vgl. SNB	13
Abbildung 8: Entwicklung der Zinsmarge bei Regionalbanken von 2000 bis 2013, vgl. SNB	14
Abbildung 9: Wachstum des Hypothekarvolumens der Regionalbanken, vgl. SNB	15
Abbildung 10: Schema für die Ermittlung der regulatorischen Eigenmittel	18
Abbildung 11: Eigenkapitalrenditen bezogen auf den Reingewinn 2010–2013	21
Abbildung 12: Veränderung der Bilanzwerte 2010–2013 aufsummiert	28
Abbildung 13: Veränderung des Bilanzwerts zum Vorjahr	28
Abbildung 14: Abschreibungen auf den Liegenschaften im Verhältnis zum Buchwert	29
Abbildung 15: Anschaffungswerte in TCHF aufsummiert	31
Abbildung 16: Veränderung des Anschaffungswerts in % zum Vorjahr	31
Abbildung 17: Zuwachs des Liegenschaftenerfolgs 2010–2013 bei einzelnen Banken in Bezug zur Bankengrösse (Bilanzsumme).....	34
Abbildung 18: Liegenschaftenerfolg aufsummiert von 2010–2013 in TCHF	34
Abbildung 19: Zunahme des Liegenschaftenerfolgs in Prozent zum Vorjahr	35
Abbildung 20: Liegenschaftenerfolg in % des Bruttoertrags	37
Abbildung 21: Liegenschaftenerfolg in % des Bruttogewinns 2010–2013.....	37
Abbildung 22: Wachstum des Ertragswerts gegenüber dem Vorjahr	40
Abbildung 23: Wertveränderung von Anschaffungs- und Ertragswert im Vergleich, aufsummiert von 2010–2013	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Die elf Zürcher Regionalbanken nach Gründungsjahr, Bilanzsumme 2013.	11
Tabelle 2: Eigenkapitalrendite bezogen auf den Reingewinn 2010–2013	21
Tabelle 3: Eigenkapitalrenditen bezogen auf den Bruttogewinn 2010–2014.....	22
Tabelle 4: Modellrechnung einer Immobiliengesellschaft in der Schweiz	22
Tabelle 5: Performanceberechnung von Renditeimmobilien in einer Regionalbank vor und nach dem 1.1.2013.....	24
Tabelle 6: Höhe der Bilanzsumme in TCHF; 2010–2013.....	27
Tabelle 7: Höhe der Abschreibungen auf Liegenschaften in TCHF	29
Tabelle 8: Höhe des Anschaffungswerts in TCHF; 2010–2014.....	30
Tabelle 9: Entwicklung des Liegenschaftenerfolgs in TCHF von 2010–2013	33
Tabelle 10: Ranking 1–10 bezogen auf Liegenschaftenerfolg im Verhältnis zum Bruttogewinn 2013	38
Tabelle 11: Ertragswert geschätzt 2010–2013.....	40
Tabelle 12: Vergleich der Zunahmen in % von 2010 bis 2013 von Bilanzsumme, EK, Liegenschaftenerfolg, Anschaffungswert.....	41

Executive Summary

Die seit dem 1.1.2013 in Kraft getretenen neuen Eigenmittelvorschriften für Banken (Basel III) verlangen für das Halten von eigenen Immobilien im Vergleich zur vorangegangenen Regelung in der Schweiz deutlich weniger Eigenmittel.

In dieser Arbeit wurden die Auswirkungen dieser neuen Risikogewichtung bei der Berechnung des Eigenmittelanteils für die eigenen Anlageimmobilien bei Schweizer Regionalbanken untersucht, im Speziellen, ob die Bankinstitute nach der Einführung dieser neuen Eigenmittelregelung nun vermehrt in eigene Anlageimmobilien investieren.

Die Rentabilität der Anlageimmobilien im Eigenbestand der Regionalbanken hat sich im heutigen Niedrigzinsumfeld durch die neuen Eigenmittelunterlegungsvorschriften deutlich verbessert.

In den Jahren 2010 bis 2013 hat sich der Anschaffungswert von Liegenschaften in den Bilanzen aller Regionalbanken um CHF 110.3 Mio. erhöht, wobei die Entwicklung bei den vier grössten Regionalbanken, welche über 55% der Bilanzsumme aller Regionalbanken ausmachen, anders verläuft (minus CHF 26.4 Mio.) als bei den 60 übrigen, kleineren Regionalbanken (plus CHF 136.7 Mio.)

Der aus der Vermietung von eigenen Immobilien resultierende Immobilienerfolg hat sich von 2010 bis 2013 um über 10% von CHF 25.0 Mio. auf CHF 27.6 Mio. erhöht.

Das Wachstum sowohl des Immobilienerfolgs als auch des Anschaffungswerts von Immobilien hat sich im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr verlangsamt.

Ein im Vergleich mit den Vorjahren stärkeres Investieren in eigene Anlageimmobilien durch Regionalbanken ab dem 1.1.2013, dem Datum der Einführung der neuen Eigenmittelunterlegungsvorschriften, ist nicht feststellbar.

Die Umfrage bei den Bankverantwortlichen der elf Zürcher Regionalbanken zeigt auf, dass neun von elf Banken in den nächsten ein bis zwei Jahren keine Zukäufe von Renditeliegenschaften planen. Somit kann aus heutiger Sicht nicht festgestellt werden, dass die Regionalbanken infolge der neuen Eigenmittelvorschriften (Basel III) vermehrt eigene Renditeimmobilien kaufen. Allerdings investieren Regionalbanken in den letzten Jahren stetig, aber moderat und unabhängig von den neuen Eigenmittelvorschriften in die Erweiterung des eigenen Renditeportfolios. Die moderate Erweiterung des Immobilienbestands findet kontinuierlich und mit ähnlichen Wachstumsraten wie das Bilanz- und Eigenkapitalwachstum der Banken statt.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung / Ausgangslage

Im Jahr 2013 haben zwei grosse Bankinstitute in der Schweiz ihre selber gehaltenen Immobilien im Wert von mehreren hundert Millionen Schweizer Franken im Rahmen öffentlicher Verkaufsprozesse verkauft.

Im Gegensatz zu dieser Entwicklung bei den grossen Playern auf dem schweizerischen Bankenplatz scheint für Regionalbanken das Halten von Anlageimmobilien weiterhin attraktiv. Dies umso mehr, als die neuen Eigenmittelvorschriften, gestützt auf Basel III, das Halten von eigenen Immobilien gegenüber früher nicht zusätzlich verschärfen, sondern eher zu begünstigen scheinen.

Regionalbanken betreiben schwergewichtig das Zinsdifferenzgeschäft und leiden aus diesem Grund besonders unter dem Niedrigzinsumfeld. Gibt es bei Regionalbanken, gestützt auf die neuen Eigenmittelvorschriften und die erodierenden Zinsmargen, einen gegenläufigen Trend zum eingangs beschriebenen Verkauf von eigenen Immobilien bei systemrelevanten Banken?

Zur Beantwortung dieser Fragen werden in dieser Arbeit die verschiedenen Aspekte des Haltens von eigenen (Anlage-)Immobilien bei Regionalbanken vertieft untersucht. Der Fokus der Untersuchung wird aber klar auf die Entwicklung des eigenen Immobilienbestands im Kontext der neuen Eigenmittelunterlegungsregel Basel III gelegt.

1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist die Untersuchung der folgenden zwei konkreten Thesen im weiten Feld rund um das Thema von Schweizer Regionalbanken und den im eigenen Besitz der Banken stehenden Anlageimmobilien:

- Durch die neuen Eigenmittelvorschriften von Basel III ist das Halten von eigenen Renditeimmobilien für Regionalbanken finanziell noch attraktiver geworden und kann die Rentabilität von Regionalbanken positiv beeinflussen.
- Begünstigt durch das aktuelle Niedrigzinsumfeld und die neuen Eigenmittelvorschriften ist der selber gehaltene Anlageimmobilienbestand bei Regionalbanken bereits angestiegen oder wird in naher Zukunft ansteigen.

Die Erkenntnisse aus diesen Thesen sollen verschiedene Fragen und Beweggründe betreffend den Verkauf oder den Zukauf von Anlageimmobilien bei Banken, im Speziellen bei den schweizerischen Regionalbanken, klären.

1.3 Abgrenzung des Themas

Das Thema der Entwicklung der selber gehaltenen Renditeimmobilien wird auf die Spar- und Regionalbanken beschränkt. Die Frage betreffend den Rentabilitätsbeitrag ist aufgrund der bankenspezifischen Eigenheiten der Rechnungslegung und der doch sehr anspruchsvollen Interpretation von 64 unterschiedlichen Bankbilanzen und Erfolgsrechnungen nicht einfach zu beantworten. Die Fragen betreffend die Rentabilität von Schweizer Regionalbanken und den Rentabilitätsbeitrag von Anlageimmobilien bei Regionalbanken werden mit Hilfe der Eigenkapitalrenditen zu beantworten versucht. Es scheint unerlässlich, einen grossen Teil der Arbeit nicht ausschliesslich den Immobilien, sondern eben auch den Geschäftsmechanismen der Regionalbanken zu widmen. Nur so lässt sich dem Thema des selber gehaltenen Immobilienbestands bei Regionalbanken gerecht werden.

1.4 Vorgehen

In einem ersten Schritt werden die Schweizer Regionalbanken und Sparkassen untersucht. Die Definition von Regionalbanken und Sparkassen orientiert sich an der Schweizerischen Nationalbank (SNB), welche im Jahr 2013 noch 64 Institute in dieser Bankenkategorie aufführt. Diese Bankengruppe erweist sich als sehr heterogen. Aus diesem Grund werden im Rahmen dieser Arbeit Unterkategorien gebildet, welche sich auf die zu untersuchende Problemstellung hin anders verhalten.

Im Rahmen der Regionalbankenanalyse werden auch die wichtigsten Probleme dieser meist sehr kleinen Bankinstitute kurz aufgezeigt.

Ein zweites Untersuchungsfeld umkreist die Eigenmittelproblematik. So wird einerseits die Eigenmittelmechanik bei den Regionalbanken mit dem Fokus auf die selber gehaltenen Immobilien aufgezeigt, und andererseits werden die Neuerungen der Eigenmittelvorschriften durch die schweizerische Finanzmarktaufsicht (FINMA) rund um Basel III bezogen auf die eigenen Immobilien erläutert.

Zur Beantwortung der ersten These wird nun im Weiteren untersucht, ob die neuen Eigenmittelvorschriften für selber gehaltene Renditeimmobilien bei Regionalbanken einen positiven Effekt auf die Eigenmittelrendite eines Instituts haben können.

Für die Beantwortung der zweiten These dieser Arbeit, ob der Bestand der selber gehaltenen Anlageimmobilien bei den Regionalbanken bereits messbar angestiegen ist, wird eine empirische Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Arbeit werden alle Geschäftsberichte der Regionalbanken und Sparkassen der letzten vier Geschäftsjahre betreffend die Veränderung des Immobilienbestands untersucht. In dieser Periode sind drei selbstständige Bankinstitute von anderen Regionalbanken übernommen worden. Die Werte dieser Institute wurden bei dieser Auswertung ebenfalls berücksichtigt.

Dabei wurden aussagekräftige Informationen betreffend den Immobilienbestand vor allem bei der Veränderung des Anschaffungswerts, des Buchwerts und der Entwicklung des Liegenschaftenerfolgs in den Erfolgsrechnungen der Banken ausgewertet.

Da seit der Einführung der neuen Eigenmittelvorschriften noch nicht viel Zeit vergangen ist, wurde zur Erhärtung des ausgewerteten Zahlenmaterials bei den Verantwortlichen der elf Zürcher Regionalbanken die Absicht ihrer Bankinstitute betreffend den Zukauf von Renditeimmobilien nachgefragt.

2 Regionalbanken Schweiz

Der Finanzplatz ist ein sehr wichtiger Teil des schweizerischen Wirtschaftssystems und trägt damit, gemäss der Schweizerischen Bankiervereinigung, zum Wohlstand der gesamten Bevölkerung bei.¹ Der Anteil der Wertschöpfung der Finanzindustrie am Bruttoinlandprodukt (BIP) beträgt rund 11% und ist im internationalen Vergleich überaus hoch. Der Bankensektor als grösster Teil des Finanzplatzes steuert dabei mit rund CHF 34 Mia. oder rund 6% an die nationale Wertschöpfung bei.²

Die Bankenstruktur des Finanzplatzes wird durch die Schweizerische Nationalbank im Wesentlichen in fünf Bankengruppen strukturiert. So sind das die 2 Grossbanken, welche auch international zu den grossen Bankkonzernen gehören, die 23 Kantonalbanken (Universalbanken), die Privatbanken (Vermögensverwalter), die gemäss SNB noch 64 Regionalbanken sowie alle übrigen Banken.

2.1 Regionalbanken und Sparkassen im Kontext des Schweizer Bankenplatzes

Die meisten Regionalbanken entstanden im 19. Jahrhundert. Oft waren es Gewerbetreibende, welche in dieser Zeit die Regionalbanken gründeten. Die Gründung mancher Sparkassen ging in dieser Zeit auf die kollektive Selbsthilfe von Vereinen zurück. Sparkassen wiederum entwickelten sich mit der Zeit zu Regionalbanken. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten lassen sich heute Sparkassen und Regionalbanken nicht mehr auseinanderhalten.³ Die Bedeutung der Regionalbanken und Sparkassen hat, gemessen an der Bilanzsumme der Banken, stark abgenommen.

2.1.1 *Bankenkategorien*

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) teilt die Banken auf dem schweizerischen Finanzplatz in folgende Gruppen ein:

Gruppe 1: Kantonalbanken

Gruppe 2: Grossbanken

Gruppe 3: Regionalbanken und Sparkassen

Gruppe 4: Raiffeisenbanken

Gruppe 5: Übrige Banken

¹ Vgl. Der Finanzplatz Schweiz und seine Bedeutung, 2012, SwissBanking, S. 3

² Vgl. www.SwissBanking.ch, Wertschöpfung 2013

³ Vgl. Geld-, Bank- und Finanzmarkt-Lexikon der Schweiz, S. 891

In der Gruppe 5, «Übrige Banken», werden die Börsenbanken, die ausländisch beherrschten Banken, die Filialen ausländischer Banken, die Privatbankiers sowie die anderen Banken zusammengefasst.

2.1.2 Anzahl Banken in der Schweiz

Gemäss den Publikationen der Schweizerischen Nationalbank existieren per Ende 2013 283 Banken⁴ in der Schweiz.

Diese aktuelle Zahl von Banken verändert sich laufend. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Verlauf der Bankenanzahl (nicht der Filialen) über die Jahre. Aktuell schliessen einige ausländische Banken ihre Schweizer Niederlassungen oder Schweizer Institute wie zum Beispiel die Bank Frey schliessen infolge des Steuerstreites mit den USA. Gemäss der Nachrichtenagentur Bloomberg prognostizierte der CEO der Bank Vontobel, Zeno Staub, anlässlich einer Journalistenkonferenz in London (12.9.2013) eine grosse Konsolidierungswelle auf dem hiesigen Bankenplatz. Von den rund 300 Banken werden nur noch rund 200 Banken übrig bleiben. Dabei werden einige Banken die Banklizenz abgeben oder von anderen Banken geschluckt werden. Gemäss Staub wird der Steuerstreit mit den USA den Prozess beschleunigen.⁵ Die neuesten Zahlen der Bankensstatistik der SNB, welche aktuell (19.6.2014) veröffentlicht worden sind, bestätigen diesen Trend. Im Jahr 2013 hat sich die Anzahl Bankinstitute von 297 auf 283 um 4.7% verkleinert. Noch im Jahr 1989 gab es 631 selbstständige Banken, darunter viele kleinere Spar- und Regionalbanken.

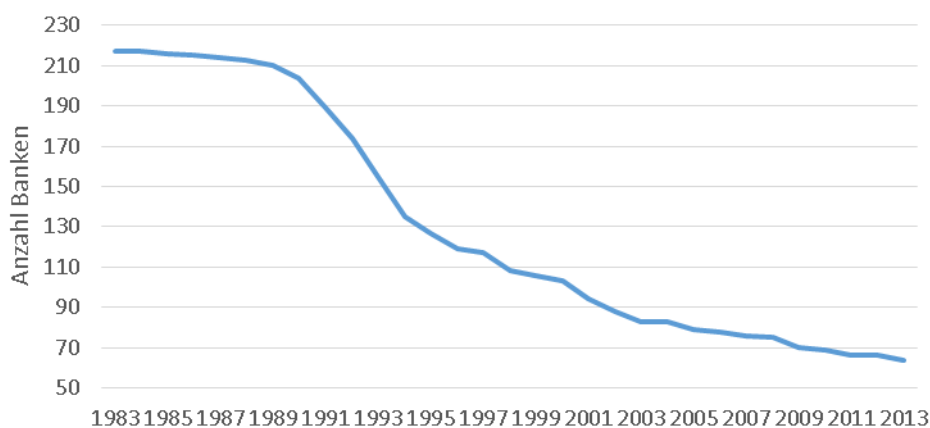


Abbildung 1: Anzahl Regionalbanken und Sparkassen im Verlauf der letzten 30 Jahre, vgl. SNB

⁴ Vgl. Die Banken in der Schweiz 2013, SNB

⁵ Vgl. Interview Zeno Staub, Bloomberg/Tagesanzeiger

Kurz vor der grossen Immobilienkrise in den 90er Jahren gab es im Jahr 1990 204 Spar- und Regionalbanken. Ende 2013 liegt diese Zahl bei noch 64 Spar- und Regionalbanken.

2.1.3 Grössenverhältnisse und Bankentypen

Nimmt man die Bilanzsumme einer Bank als Massstab, verlieren die Spar- und Regionalbanken im Verhältnis zum Gesamtmarkt stetig an Bedeutung. Im Jahr 1950 lag der Anteil der Bilanzsumme der Spar- und Regionalbanken am Gesamtmarkt noch bei über 25%. Dieser Wert hat sich auf heute noch knapp 4% zurückgebildet.

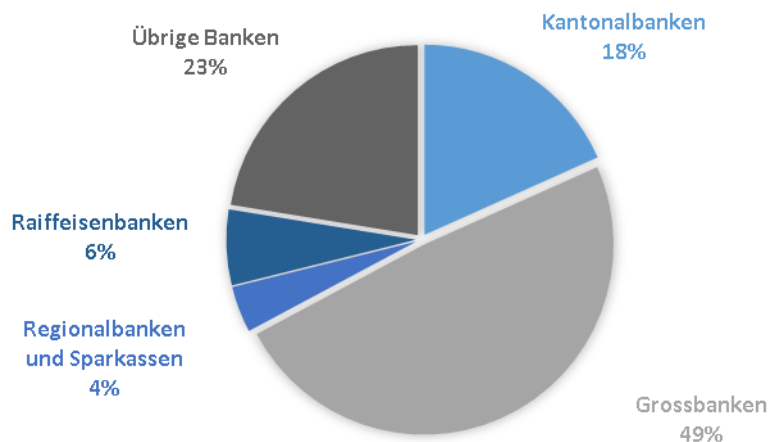


Abbildung 2: Bilanzsumme in Prozent der fünf Bankengruppen, vgl. SNB

2.2 Das Kerngeschäft der Regionalbanken und Sparkassen

Das Geschäftsfeld der Regionalbanken und Sparkassen wird durch die Schweizerische Nationalbank wie folgt umschrieben. Die Banken dieser Gruppe konzentrieren sich vorwiegend auf das klassische Zinsgeschäft mit Hypothekar- und Unternehmenskrediten einerseits und auf Kundengelder in Spar- und Anlageform andererseits.⁶

Dieses klassische Zinsgeschäft wird auch als Zinsdifferenzgeschäft bezeichnet. Und genau dieses Zinsdifferenzgeschäft ist infolge des heutigen Niedrigzinsumfelds nicht mehr gleich lohnend wie früher. Da diese Arbeit untersucht, ob die Regionalbanken infolge des unter Druck stehenden Hauptgeschäfts nun vermehrt in Anlageimmobilien investieren, wird nachfolgend in vereinfachter und abstrakter Weise die grundlegende

⁶ Vgl. SNB, Die Banken in der Schweiz, 97. Jahrgang

Mechanik des Zinsdifferenzgeschäfts sowie die eines Immobilieninvestments bei einer Regionalbank aufgezeigt.

2.2.1 *Zinsdifferenzgeschäft*

Das Zinsdifferenzgeschäft gilt als das klassische Bankgeschäft schlechthin. Die Bank verdient an der sogenannten Zinsdifferenz, sie zahlt den Einlegern einen Zins, der tiefer liegt als der Zins, den sie für die Vergabe von Krediten erhält.⁷ Der Erfolg aus dem Zinsengeschäft, der sogenannte Zinsensaldo, ergibt sich aus der Differenz zwischen den Aktiv- und den Passivzinsen.⁸ Bei einer Bank, welche nur das Zinsdifferenzgeschäft betreibt, stellt sich eine vereinfachte Bilanz wie in Abbildung 3 dar.

Auf der Passivseite (rechts) befinden sich das Eigenkapital der Bank sowie das Fremdkapital. Bei einer Bank besteht das Fremdkapital im Idealfall aus den Einlagen der Kundinnen und Kunden. Diese Mittel verwendet die Bank für die Vergabe von Krediten (z. B. Hypotheken) an Unternehmungen und Privatpersonen. Somit besteht die Aktivseite (links) hauptsächlich aus eben diesen Krediten. Da aber Kundinnen und Kunden immer wieder auch Geld abheben, muss ein Teil der Aktivseite auch aus Liquidität bestehen, um diese Forderungen abdecken zu können.

2.2.2 *Kommissions- und Dienstleistungsgeschäfte sowie übrige Erfolge*

Die übrigen Erträge einer Regionalbank kommen aus dem Kommissionsgeschäft, dem Eigenhandel sowie den übrigen Erträgen. So gehören die in dieser Arbeit untersuchten Erträge aus eigenen Renditeliegenschaften, die sogenannten Liegenschaftenerfolge, zu den übrigen Erträgen. Betreibt eine Regionalbank mit eigenem Personal eine Liegenschaftsverwaltung oder verkauft im Auftrag von Kunden Liegenschaften, fallen die erzielten Honorare im Kommissionsgeschäft als Ertrag an. Im Kommissionsgeschäft fallen auch Erträge aus dem Vermögensverwaltungsgeschäft an.

Dies ist zum Beispiel auch Beratungstätigkeit bei Finanzmarktgeschäften für Unternehmungen, welche in der Regel von Investmentbanken erbracht werden. Beim sogenannten Eigenhandel werden Aktien oder andere Wertpapiere auf den Namen der Bank erworben und gehandelt. Dieses Geschäft wird vor allem von Investmentbanken betrieben und ist bei Regionalbanken aufgrund von Risikoüberlegungen praktisch inexistent.

⁷ Vgl. A. Brunetti, Volkswirtschaftslehre, S. 407

⁸ Vgl. Geld-, Bank- und Finanzmarkt-Lexikon der Schweiz, S. 1143

Kauft eine Bank nun eigene Immobilien, seien das Immobilien für das Betreiben des Bankgeschäftes oder Anlageimmobilien für das Erwirtschaften von Mieterträgen, werden diese auf der Aktivseite gebucht. Der Kaufpreis wird zu einem kleineren Teil aus eigenen Mitteln und einem grösseren Teil aus Einlagegeldern von Kunden finanziert. Nun hat sich der Anteil der benötigten eigenen Mittel seit dem 1.1.2013 (Kapitel 3) reduziert, und das Halten von Immobilien, so die These dieser Arbeit, wurde rentabler gemacht.

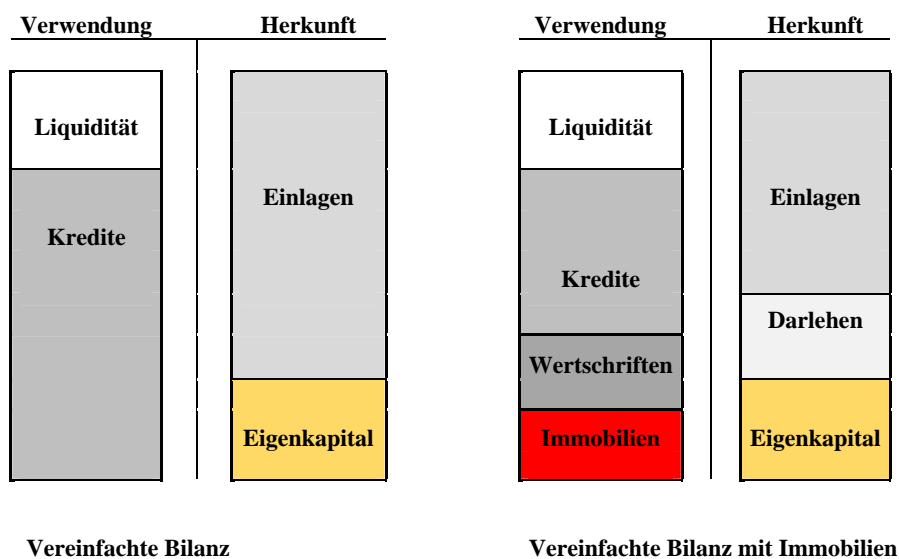


Abbildung 3: Schemen von zwei vereinfachten Bankbilanzen, vgl. A. Brunetti

2.3 Struktur der Regionalbanken und Sparkassen

Die Struktur der Regionalbanken und Sparkassen ist historisch bedingt sehr heterogen. Nachfolgend werden die 64 Bankinstitute aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet. Dabei werden in dieser Arbeit auch Regionalbankengruppen betrachtet, welche im weiteren Verlauf der Arbeit bei der Auswertung der Immobilienbestände wieder verwendet werden.

2.3.1 Anzahl und Grössenverhältnis

Deutlich sichtbar ist der Konsolidierungsprozess bei kleinen Instituten bei den Spar- und Regionalbanken wie bei der nachfolgenden Abbildung aufgezeigt. So existieren seit 1995 von den 67 Spar- und Regionalbanken mit einer Bilanzsumme von unter CHF 250 Mio. im Jahr 2013 nur noch 8 Banken als eigenständiges Institut. Viele dieser Klein-

banken sind in dieser Zeitperiode von der Valiant Bank aufgekauft worden oder haben sich anderweitig zusammengeschlossen.

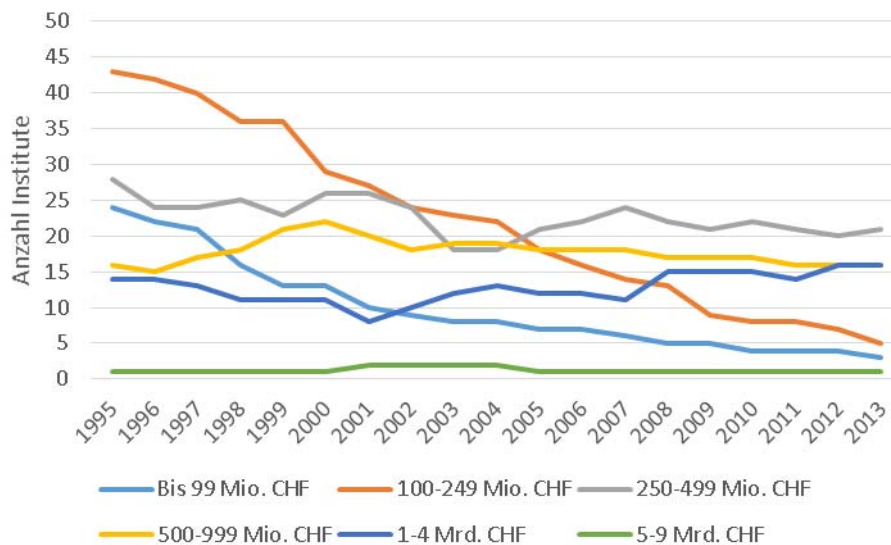


Abbildung 4: Anzahl Regionalbanken und Sparkassen nach Bilanzsummen, vgl. SNB

2.3.2 Dachverbände bei den Regionalbanken und Sparkassen

Im Jahr 1971 schlossen sich die meisten Regionalbanken und Sparkassen zum Verband Schweizer Regionalbanken zusammen. Der Verband gründete 1994 die RBA-Holding, bei der die Mitglieder autonom und dezentral organisiert sind. Per 1. Januar 2006 traten 14 Banken aus der RBA-Holding aus; der Grossteil dieser Banken schloss sich in der Esprit-Interessengemeinschaft zusammen. Im Jahr 2013 gehörten noch 37 Banken der RBA-Holding an.⁹ Seit dem Jahr 2004 existiert zudem die Clientis-Gruppe, ein Zusammenschluss von ursprünglich rund 30 mittleren und kleineren RBA-Banken und der Clientis AG. Die Clientis bietet ihren Mitgliedern Zugang zu Geld- und Kapitalmärkten sowie zentrale Unterstützungs- und Transaktionsdienstleistungen. Im Jahr 2014 gehören der Clientis-Gruppe noch 17 Banken an.

2.3.3 Börsenkotiert vs. nicht börsenkotiert

Die Grössenunterschiede, gemessen an der Bilanzsumme, bei den Spar- und Regionalbanken sind sehr gross. So verfügt die kleinste Regionalbank, die Spar- und Leihkasse Leuk, über eine Bilanzsumme (2013) von CHF 21.8 Mio. und ein anrechenbares Eigen-

⁹ Vgl. Banken in der Schweiz 2013, SNB, S. B8

kapital von CHF 2.9 Mio. und die grösste von der SNB aufgeführte Regionalbank, die Neue Aargauer Bank, weist mit einer Bilanzsumme (2013) von CHF 21.6 Mia. und anrechenbarem Eigenkapital von CHF 1.25 Mia. eine knapp tausend Mal grössere Bilanzsumme aus. Vier Regionalbanken sind unter eigenem Namen börsenkotiert oder werden zur grossen Mehrheit von einer börsenkotierten Bank respektive einem börsenkotierten Versicherungskonzern gehalten und voll konsolidiert. Diese vier Regionalbanken werden in dieser Arbeit aus diesem Grund als «börsenkotierte Regionalbanken» bezeichnet und gesondert ausgewertet. Dies sind namentlich die Neue Aargauer Bank, die SOBA, die Hypothekarbank Lenzburg und die Valiant Bank.

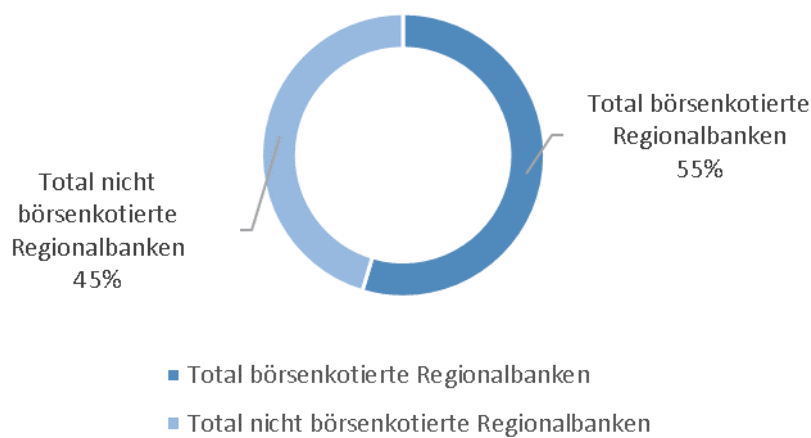


Abbildung 5: Bilanzsumme der börsenkotierten und nicht börsenkotierten Regionalbanken 2013

Diese vier Banken machen mit einer Bilanzsumme von total CHF 58.3 Mia. im Jahr 2013 einen Anteil von rund 55% aller in dieser Kategorie geführten Banken (2013 total CHF 106.7 Mia.) aus und haben nur bedingt mit den gleichen Problemen wie die restlichen 60 zum Teil deutlich kleineren Regionalbanken zu kämpfen. Nicht in die Kategorie der börsenkotierten Banken gehören die an der Vorbörse (OTC) gelisteten Banken wie die Lienhardt & Partner Privatbank AG oder die Bank Zimmerberg AG (via Seebeteiligungs AG Horgen) oder die Acrevis Bank in St. Gallen.

2.3.4 Die elf Zürcher Regionalbanken

Von den 64 Spar- und Regionalbanken haben aktuell 11 Banken ihren Sitz im Kanton Zürich. Von den 60 nicht börsenkotierten Regionalbanken (Bilanzsumme 2013 CHF 48.4 Mia.) vereinen die 11 Zürcher Regionalbanken mit einer Bilanzsumme von rund CHF 10.78 Mia. rund 22.3% auf sich und erwirtschaften rund 56% des angefallenen Liegenschaftenerfolgs im Jahr 2013.

Gründung	Name	Domizil	Bilanzsumme TCHF, 2013
1816	Sparcassa 1806, Genossenschaft	Wädenswil	1 252 919
1820	Bank Zimmerberg AG	Horgen	862 383
1828	Clientis Zürich, Regionalbank, Genossenschaft	Wetzikon	3 155 263
1836	Bank BSU, Genossenschaft	Uster	985 227
1837	Bezirks-Sparkasse Dielsdorf, Genossenschaft	Dielsdorf	936 110
1841	Bank Thalwil, Genossenschaft	Thalwil	1 112 809
1850	Bank Sparhafen Zürich AG	Zürich	474909
1851	Zürcher Landbank AG	Elgg	643 981
1863	Leihkasse Stammheim AG	Oberstammheim	352 367
1868	Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG	Zürich	696 114
1903	Regionalbank Männedorf AG	Männedorf	311 778

Tabelle 1: Die elf Zürcher Regionalbanken nach Gründungsjahr, Bilanzsumme 2013

2.3.5 Die drei Regionalbankenholdings

Neben Regionalbanken, welche ein eigenes, grosses Immobilienportfolio mit Bank- und Renditeliegenschaften auf den eigenen Büchern halten, gibt es Bankinstitute, welche die Immobilien in eine Schwestergesellschaft der Bank ausgelagert haben. So haben namentlich drei Institute die Form einer Holdingstruktur gewählt, bei der die Holding als Beteiligungsgesellschaft eine Bank und eine Immobiliengesellschaft als Tochtergesellschaften hält. Diese Form erhöht die Transparenz und ermöglicht es den beiden Gesellschaften, Bank und Immobilien, sich in ihrem Kerngeschäft optimal weiterzuentwickeln. Von den drei Immobiliengesellschaften führen zwei Gesellschaften neben dem Halten von Liegenschaften keine weiteren immobilienpezifischen Tätigkeiten aus. Nur eine dieser drei Immobiliengesellschaften erbringt neben dem Halten und Entwickeln des Immobilienportfolios auch diverse Immobiliendienstleistungen mit eigenem Personal. Ein ähnliches Immobiliendienstleistungsangebot hat unter den Regionalbanken sonst nur noch die Lienhardt & Partner Privatbank AG. Bei dieser Bank, welche als Privatbank mit einem sehr starken privaten Hauptaktionär und mit einem regionalbanktypischen Geschäftsmodell mit dem Fokus auf das Privatbanking auftritt, werden ein sehr grosses Immobilienanlageportfolio und die Immobiliendienstleistungsabteilung innerhalb der Bank gehalten.

Da alle drei Holdings¹⁰ ursprünglich reine Regionalbanken mit einer höheren Affinität zu Immobilien waren, werden bei dieser Untersuchung auch diese drei Institute gesondert ausgewertet. Dabei wird immer die konsolidierte Holding betrachtet und nicht die Immobiliengesellschaft als solches.

2.4 Die Probleme der Regionalbanken und Sparkassen

Von über 200 Spar- und Regionalbanken im Jahr 1990 existieren Ende 2013 noch 64 Spar- und Regionalbanken. Offensichtlich bewegen sich die Regionalbanken in einem harten Marktumfeld, in dem Jahr für Jahr immer wieder Institute schliessen müssen oder sich mit Mitbewerbern zusammenschliessen. Die Hauptprobleme der Regionalbanken sind das niedrige Zinsumfeld mit dem daraus folgenden Druck auf die Zinsmarge sowie die hohe Regulierungsdichte mit den damit einhergehenden höheren Kosten zur Bewältigung des eigentlichen Bankgeschäfts.

2.4.1 Niedrigzinsumfeld

Die Rettungspolitik der Nationalbanken in der Finanzkrise hat zu historisch niedrigen Zinsen geführt. Die dauerhafte Niedrigzinsphase ist ein Problem für die Banken und Lebensversicherer.

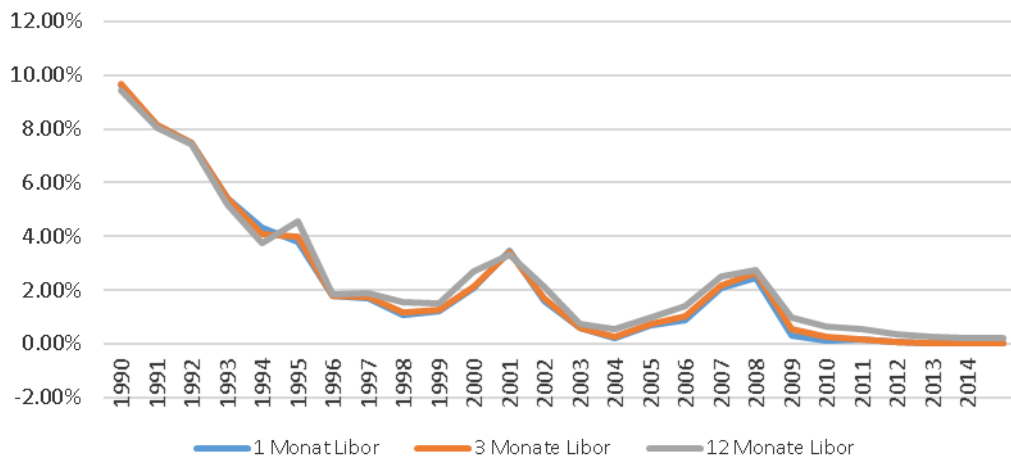


Abbildung 6: Zinskurve 1/3/12 Mt. Libor London, vgl. SNB

Das Niedrigzinsumfeld kann Finanzmarktakteure auch dazu veranlassen, auf riskantere Anlageformen auszuweichen.¹¹ In der Abbildung 6 ist die Zinskurve von 1990 bis heute für die Liborzinssätze London zu sehen.

¹⁰ Seebeteiligungs AG, Horgen (Bank Zimmerberg AG); EEK Gruppe Bern (Bank EEK AG); BSZ Genossenschaft (Bank Sparhafen Zürich AG)

¹¹ Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Das aktuelle Niedrigzinsumfeld, S. 5

2.4.2 Refinanzierungskosten

Ein Hauptproblem der meisten Retailbanken liegt in der Schwierigkeit, das Kreditgeschäft, notabene das Hauptgeschäftsfeld der Regionalbanken, zu guten Konditionen zu finanzieren. Anfang der 90er Jahre waren noch über 100% der Ausleihungen mit traditionellen Passivgeldern finanziert worden, bereits im Jahr 2000 waren es weniger als 90%¹². Mit Ausleihungen sind in diesem Fall alle Hypotheken gemeint. Dieser Wert, also alle Hypotheken im Verhältnis zu allen Kundengeldern (Spargelder, Kassenobligationen, übrige), hat sich seit dem Jahr 2000 gemäss den Zahlen der SNB nicht mehr stark verändert. Setzt man alle Kundenausleihungen, also die Hypotheken plus alle weiteren Kredite, ins Verhältnis, liegt der Deckungsgrad der Kundengelder nur noch bei rund 80%. Die Differenz wird bei Regionalbanken häufig durch die Aufnahme von Pfandbriefgeldern und Krediten bei anderen Banken gedeckt.

Im Rahmen der Umfrage bei den Zürcher Regionalbankinstituten im Kapitel 5.8 wird unter anderem auch die Frage gestellt, ob eine weitere Quelle von Passivgeldern nicht auch die Aufnahme von Hypotheken auf den eigenen Immobilien bei anderen Banken sein könnte. In der Vergangenheit galt die Aufnahme von Hypotheken auf den eigenen Liegenschaften bei anderen Banken als grosse Schwäche.

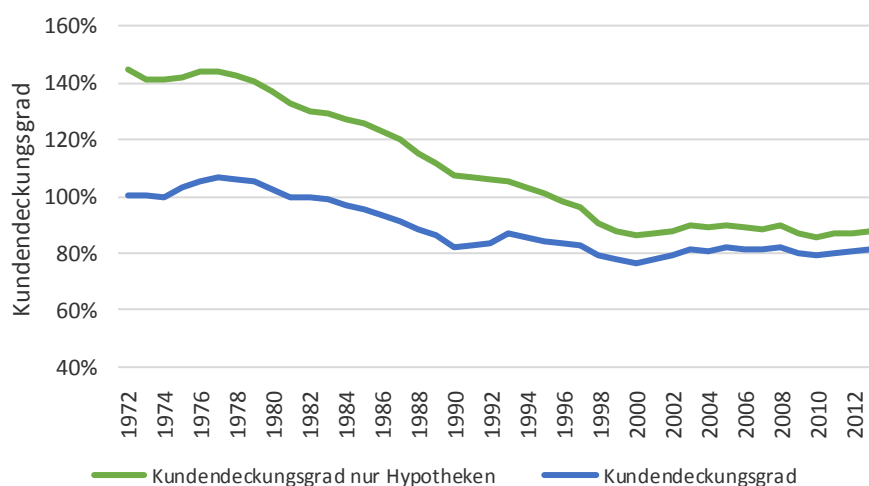


Abbildung 7: Entwicklung des Kundendeckungsgrades 1972–2013, vgl. SNB

2.4.3 Zinsmarge

Die Zinsmarge, definiert als die durchschnittliche Verzinsung von auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen abzüglich der durchschnittlichen

¹² Vgl. B. Gehrig, Retailbanken im Wandel

Verzinsung von auf Schweizer Franken lautenden inländischen Verpflichtungen in Spar- und Anlageform, ist stark rückläufig.¹³

So haben im Jahr 2013 die 37 Schweizer Regionalbanken der RBA-Gruppe erneut ein tieferes Zinsergebnis als im Vorjahr erzielt. Aufgrund des historisch tiefen Zinsniveaus, so die Erläuterung aus der Pressemitteilung der RBA, fällt der Erfolg aus dem Zinsgeschäft um 4.2% tiefer aus als im Vorjahr.¹⁴

Aus der folgenden Grafik ist die Zinsmargenentwicklung bei Regionalbanken ersichtlich. Von 2000 bis 2013 verringerte sich die Zinsmarge bei den Regionalbanken von 1.73% auf 1.13%.

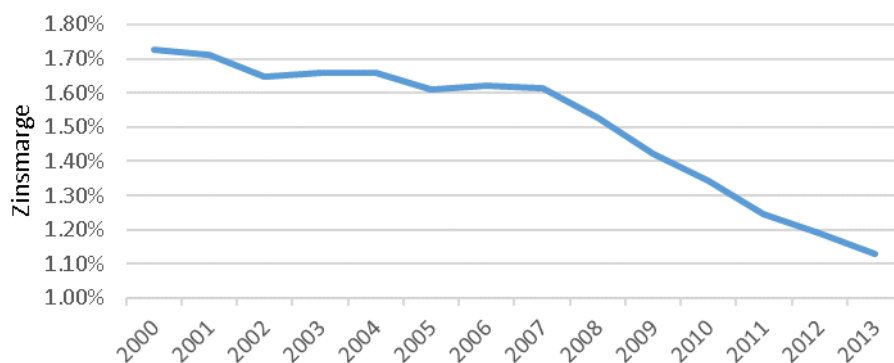


Abbildung 8: Entwicklung der Zinsmarge bei Regionalbanken von 2000 bis 2013, vgl. SNB

2.4.4 Ausweitung des Hypothekarvolumens

Die SNB verfolgt mit grossem Missfallen die stetige Ausweitung des Hypothekarvolumens. Aus der Perspektive der Finanzmarktstabilität ist der Rückgang der Zinsmarge in Verbindung mit der Ausweitung des Hypothekarvolumens von Bedeutung. Die Schweizerische Nationalbank spricht in ihrem Bericht zur Finanzmarktstabilität 2013 von einer «anhaltend hohen Risikobereitschaft der Banken bei der Kreditvergabe»¹⁵.

Bei den Regionalbanken ist das Hypothekarvolumen in den letzten zehn Jahren im Schnitt pro Jahr rund 3.7% gewachsen.

¹³ Vgl. Management in der Finanzbranche; Artikel: Treiber der Zinsmarge in der Schweiz, S. 303

¹⁴ Vgl. Medienmitteilung RBS, 14.3.2014

¹⁵ Vgl. Bericht zur Finanzstabilität 2013, S. 6

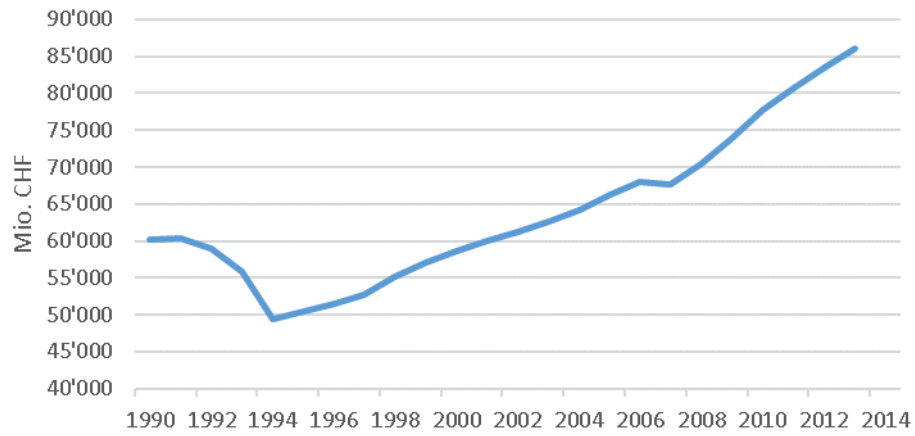


Abbildung 9: Wachstum des Hypothekarvolumens der Regionalbanken, vgl. SNB

3 Finanzmarktregulierung: Eigenmittelunterlegung nach Basel III

Zu den am stärksten regulierten Wirtschaftszweigen gehört ohne Zweifel das Banking. Die Regulierung zielt dabei einerseits auf die Stabilität des Finanzsystems und andererseits auf den Schutz des Bankkunden ab. In der Finanz- und Bankenkrise ab 2007 mussten viele Banken durch den Steuerzahler unterstützt oder gar gerettet werden. Um das internationale Finanzsystem krisenfester zu machen, wurden die Vorschriften und Regulierungen weltweit verschärft.

3.1 Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ)

Die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich wurde 1930 gegründet und hat ihren Sitz in Basel. Die BIZ legt unter anderem Regeln für die Ausstattung der Banken mit Eigenkapital fest. Die BIZ gilt als Zentralbank der Zentralbanken, da sie einen Teil der internationalen Währungsreserven verwaltet.

Im Jahr 1988 wurde die erste Basler Eigenmittelvereinbarung für Banken unterzeichnet. Mit diesen Empfehlungen, heute unter «Basel I» bekannt, sollten die Banken konkursresistenter gemacht werden. Bereits im Jahre 2006 wurde die Empfehlung in «Basel II» angepasst.

3.2 Basel III

Die Überarbeitung der Basler Empfehlung betreffend die Ausstattung mit Eigenkapital in «Basel III» wurde in der Folge der internationalen Bankenkrise 2010 veröffentlicht und sollte im Wesentlichen die Bankkapitalstandards und die Liquiditätsvorschriften verschärfen sowie die Eigenkapitalquote erhöhen.¹⁶

Die Empfehlung sollte in möglichst allen Ländern eingeführt werden, um so das internationale Finanzsystem sicherer zu machen.

Die Basler Empfehlung besagt, wie gross das Eigenkapital im Verhältnis zu den Aktiven sein sollte. Die Überlegung dabei ist, dass eine Bank konkursfester wird, wenn sie über mehr Kapital verfügt, das Verluste auf der Aktivseite auffangen kann.¹⁷

3.3 Die Finanzmarktregulierung in der Schweiz

Für die Stabilität der einzelnen Banken und die damit einhergehende Regulierung und Aufsicht der Banken (mikroprudentielle Regulierung) ist in der Schweiz die Eidgenös-

¹⁶ Vgl. H. Meier, J. Marthinsen, P. Gantenbein (2013), Swiss Finance, S. 47

¹⁷ Vgl. A. Brunetti, Volkswirtschaftslehre, Finanzmarktstabilität, S. 412

sische Finanzmarktaufsicht (FINMA) und für die Systemstabilität des Bankenplatzes (makroprudentielle Regulierung) die Schweizerische Nationalbank (SNB) zuständig.

Die FINMA ist eine unabhängige Aufsichtsbehörde mit hoheitlichen Befugnissen gegenüber Banken, Versicherungen, Börsen, Effekthändlern und kollektiven Kapitalanlagen. In diesen Bereichen bewilligt und überwacht sie. Notfalls ergreift die FINMA auch korrigierende Massnahmen. Dort, wo es die Aufsichtsziele erfordern, kann sie auf unterster Regulierungsstufe mit FINMA-Verordnungen und -Rundschreiben Regeln konkretisieren.¹⁸

Das Thema der Finanzmarktregulierung und ihrer Auswirkungen vermag ganze Bücher zu füllen. In dieser Arbeit wird der Fokus bewusst auf die Eigenkapitalvorschriften in der Schweiz gelegt, da diese für das Thema der bankeigenen Immobilien von grosser Relevanz sind.

3.4 Eigenkapitalanforderungen in der Schweiz

In der Schweiz regelt die Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effekthändler (Eigenmittelverordnung, ERV) vom 1. Juni 2012 die Eigenkapitalanforderungen bei Schweizer Banken und Effekthändlern. Diese Verordnung trat am 1.1.2013 in Kraft.

In der Schweiz wurden die Vorschriften von Basel III im Prinzip übernommen und durch die Bestimmungen der FINMA mit dem sogenannten «Swiss Finish» noch verschärft. Für die beiden Grossbanken wurden die Eigenkapitalanforderungen stark und für die übrigen Banken abgestuft erhöht.¹⁹

3.4.1 Risikoabhängige Eigenmittelanforderung

Die Regeln der Eigenmittelanforderungen bezwecken, die Banken konkursresistent(er) zu machen. Dabei gilt die Grundannahme, dass je mehr Eigenkapital vorhanden ist, je sicherer eine Bank sein sollte. Die zweite sehr plausible Grundüberlegung lautet, dass nicht alle Aktiven einer Bank mit demselben Risiko behaftet sind. So birgt im Normalfall ein Kredit an ein Start-up-Unternehmen, welcher ohne weitere Sicherheiten vergeben wurde, ein viel grösseres Risiko für eine Bank als die Gewährung eines erstrangigen Hypothekarkredits auf ein Wohnhaus an guter Lage mit gutem Schuldner.

¹⁸ Vgl. FINMA-Jahresbericht 2013

¹⁹ Vgl. Die neuen Eigenkapitalregeln für Schweizer Banken, S. 257

Aus diesem Grund – so der Ansatz – muss eine Bank für den Kredit an das Start-up-Unternehmen mehr Eigenkapital halten, um einen allfälligen Verlust abzudecken. Diesem Ansatz wird mit der Risikogewichtung der Aktiven Rechnung getragen. So wird für eine sehr sichere Anlage wie zum Beispiel Bargeld ein sehr tiefes Risikogewicht von 0% und für eine sehr riskante Anlage eine Risikogewicht von 100% oder mehr eingerechnet. So werden die Bilanzaktiven einer Bank, wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, mittels Risikogewichtung in die risikogewichteten Aktiven umgerechnet.

3.4.2 Eigenmittelanforderung für eigene Immobilien

Die neue Risikogewichtung bei selber gehaltenen Immobilien wird in der Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effektenhändler (Eigenmittelverordnung, ERV) geregelt. Die eigenen Liegenschaften gelten als nicht gegenparteibezogenes Risiko. Mit nicht gegenparteibezogenen Risiken wird die Gefahr eines Verlusts aufgrund von Wertänderungen oder einer Liquidation von nicht gegenparteibezogenen Aktiven wie Liegenschaften und anderen Sachanlagen bezeichnet.²⁰ Gemäss Art. 79 der Eigenmittelverordnung sind die eigenen Liegenschaften mit neu 100% zu gewichten. Vor dem 1.1.2013 war die Gewichtung 375%.

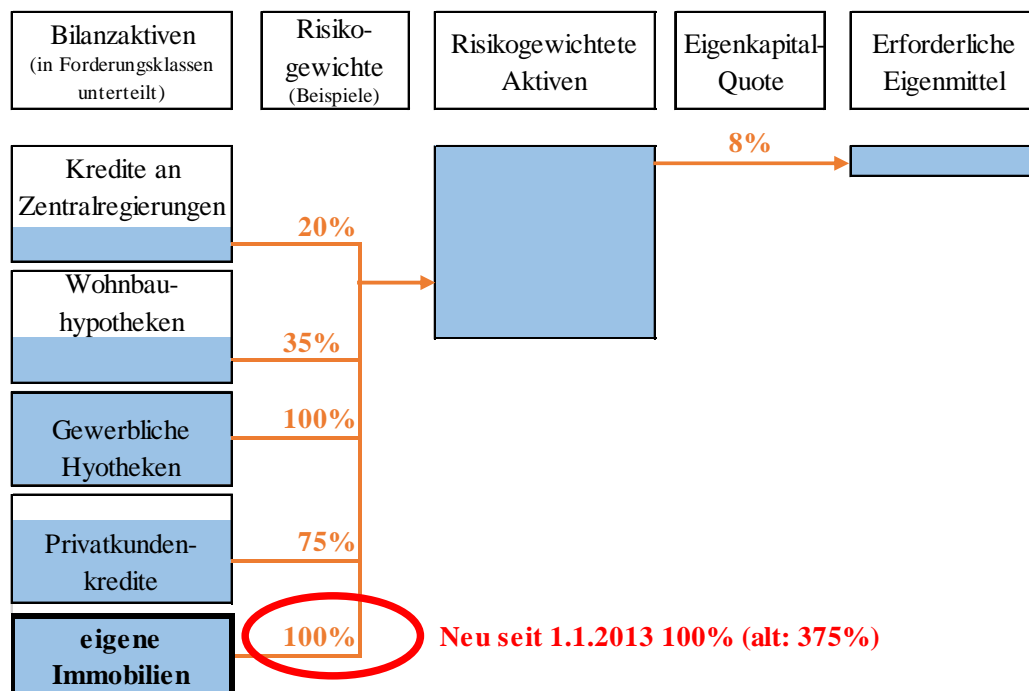


Abbildung 10: Schema für die Ermittlung der regulatorischen Eigenmittel

²⁰ Eigenmittelverordnung ERV (Stand am 30. Juni 2014), S. 30

4 Rentabilitätsbetrachtungen

Eine differenzierte Rentabilitätsbetrachtung der selber gehaltenen Anlageimmobilien bei 64 sehr unterschiedlich strukturierten Regionalbanken ist sehr schwierig. Noch schwieriger ist der Vergleich dieser Regionalbanken-Immobilienperformancezahlen mit den gängigen Immobilienperformancekennzahlen. Wie im Kapitel 2.2 beschrieben, wird der Liegenschaftenerfolg bei einer Bank unter den übrigen Erträgen verbucht. Der Liegenschaftenerfolg errechnet sich aus den Mieterträgen minus Unterhalts- und Betriebskosten. Die Finanzierungskosten für die eigenen Immobilien werden nicht gesondert aufgeführt und fallen in Form der Zinskosten für die Kundengelder beim Zinsengeschäft an.

Demzufolge müssten die Regionalbanken mit einem hohen Immobilienbestand tendenziell einen tieferen Zinserfolg aufweisen, da ein Teil ihrer Gelder für die Finanzierung der eigenen Immobilien verwendet wird..

Der Fokus wird bei dieser Arbeit auf die Rentabilität des ausgewiesenen Eigenkapitals gelegt. Dabei wird mit einer Top-down-Betrachtung die Rentabilität verschiedener Regionalbanken und Regionalbankentypen mit Rentabilitätskennzahlen von Immobiliengesellschaften verglichen.

Eine weitere Betrachtung ist der potenzielle rechnerische Erfolgsbeitrag von eigenen Renditegesellschaften in einer Regionalbank. Speziell wird untersucht, wie sich die neue Eigenmittelunterlegungsrichtlinie auf die Rentabilität auswirken kann. Damit sollen verschiedene Fragen über den Einfluss von eigenen Renditeimmobilien auf den Erfolgsbeitrag bei Regionalbanken beantwortet werden.

4.1 Eigenkapitalrenditen der Regionalbanken

4.1.1 *Definition Eigenkapital*

Für die Berechnung der Eigenkapitalrenditen wird nur das ausgewiesene Eigenkapital gemäss den Bankbilanzen verwendet. Das anrechenbare Eigenkapital gemäss dem Eigenmittelausweis liegt aber in der Regel deutlich höher als das ausgewiesene Eigenkapital. Im anrechenbaren Eigenkapital sind auch die stillen Reserven, welche innerhalb der Wertberichtigungen und Rückstellungen gebildet werden dürfen, enthalten.

Diese anrechenbaren Eigenmittel bei allen 64 Regionalbanken klar zu quantifizieren, ist mit den Zahlen aus dem Geschäftsbericht nicht möglich.

Bei den nachfolgend aufgeführten Eigenkapitalrenditen sind also die zum Teil substanziellen stillen Reserven noch nicht enthalten. Die Renditen würden also mit den deutlich höheren anrechenbaren Eigenmitteln tiefer ausfallen.

4.1.2 *Eigenkapitalrenditen bei Regionalbanken*

Klassischerweise wird die Eigenkapitalrentabilität aus dem Gewinn und dem Eigenkapital gebildet.²¹ Die Frage ist nur, aus welchem Gewinn und welchem Eigenkapital. In einem ersten Schritt werden nachfolgend der Reingewinn und das ausgewiesene Eigenkapital verwendet.

Die Eigenkapitalrendite, gebildet aus dem ausgewiesenen Eigenkapital und dem Reingewinn, liegt im Durchschnitt aller Regionalbanken im Jahr 2013 bei 4.75%. Allen Kategorien gemeinsam sind die im Verlauf leicht sinkenden Eigenkapitalrenditen. Die Ursache liegt aber nicht ausschliesslich in den schlechteren Ergebnissen der Banken, sondern auch im Umstand, dass die Regionalbanken ihr Eigenkapital Jahr für Jahr erhöhen können. So hat sich das ausgewiesene Eigenkapital der Regionalbanken in den letzten vier Jahren um rund 13.3% erhöht.

Bezogen auf den Reingewinn unterscheiden sich die Renditen der börsenkotierten von den nicht börsenkotierten Regionalbanken deutlich. Die vier grossen Regionalbanken weisen im Jahr 2013 eine EK-Rendite von 6.12%, die übrigen Institute eine solche von noch 3.36% auf. Der Grund für die höhere Eigenmittelrendite bei den vier grossen Regionalbanken liegt aber nicht (nur) in einer besseren Leistung, sondern in der knapperen Eigenmittelausstattung im Verhältnis zu den übrigen 60 Regionalbanken. So weisen diese vier grossen Institute ein Verhältnis von ausgewiesenen Eigenmitteln zur Bilanzsumme im Jahr 2013 von 6.78% aus. Die übrigen 60 Regionalbanken weisen einen Vergleichswert von 8.06% aus, verfügen also im Verhältnis zur Bilanzsumme über mehr Eigenkapital. Die immobilienaffinen drei Regionalbankenholdings verfügen über durchschnittliche 13.62%.

Diese Kennzahl entspricht, gestützt auf die Neuerungen rund um Basel III, der neu eingeführten «Leverage Ratio», also dem Kernkapital im Verhältnis zum Gesamtengagement einer Bank oder in anderen Worten einer ungewichteten Eigenmittelquote.²²

²¹ Vgl. H.-J. Probst, Kennzahlen, S. 90

²² Vgl. Rundschreiben 2015/xx Leverage Ratio der FINMA, Entwurf, in Kraft ab 1.1.2015

	2010	2011	2012	2013
Alle Regionalbanken	5.92%	5.72%	5.56%	4.75%
Alle Regionalbanken inkl. drei Holdings	5.83%	5.66%	5.50%	4.76%
Nicht börsenkotierte Regionalbanken	3.64%	3.49%	3.61%	3.36%
Börsenkotierte Regionalbanken	8.27%	7.88%	7.47%	6.12%
Zürcher Regionalbanken	3.67%	3.55%	3.53%	3.26%
Drei Regionalbankenholdings	2.70%	3.45%	3.19%	4.13%

Tabelle 2: Eigenkapitalrendite bezogen auf den Reingewinn 2010–2013

Die grafische Darstellung in Abbildung 11 zeigt die sich zurückbildenden Eigenkapitalrenditen bei den Regionalbanken in den letzten vier Jahren. Die Renditen aller Kategorien verdichten sich in der Bandbreite von 3% bis 6%.

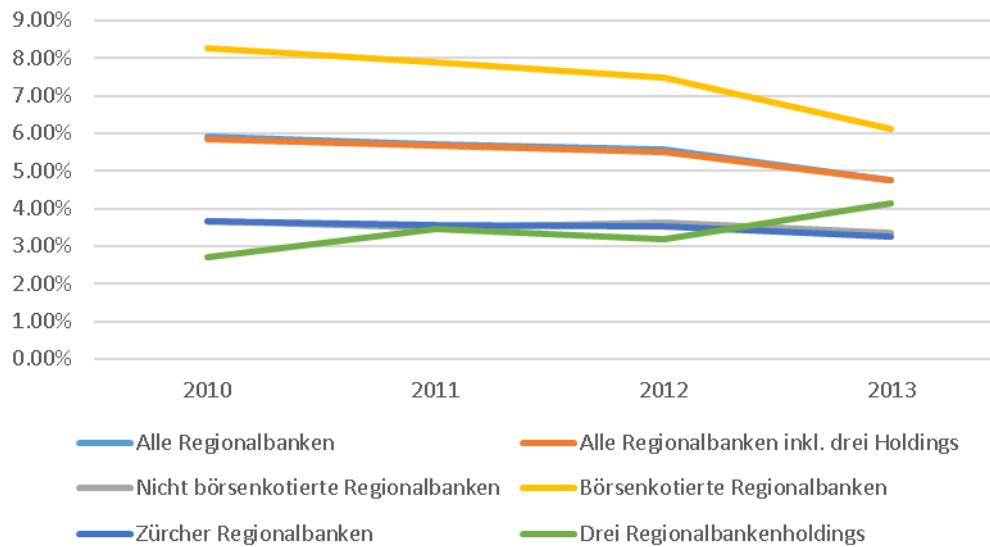


Abbildung 11: Eigenkapitalrenditen bezogen auf den Reingewinn 2010–2013

In einem zweiten Schritt wird nun noch eine Eigenkapitalrendite bezogen auf den Bruttogewinn der Bankinstitute verglichen.

Das in den Geschäftsberichten ausgewiesene Eigenkapital zum Jahresende im Verhältnis zum Bruttogewinn der Banken ergibt die untenstehenden Eigenkapitalrenditen (brutto).

Über alle Regionalbanken betrachtet beträgt die EK-Rendite im Jahr 2013 bezogen auf das Bruttoresultat 8.67%. Die vier grossen Regionalbanken weisen mit 9.32% einen höheren Wert auf als die übrigen 60 Regionalbanken, welche eine Rendite von 8.01% erwirtschaftet haben.

	2010	2011	2012	2013
Alle Regionalbanken	10.29%	9.58%	9.06%	8.67%
Alle Regionalbanken inkl. drei Holdings	10.11%	9.41%	8.91%	8.48%
Nicht börsenkotierte Regionalbanken	8.71%	8.32%	8.40%	8.01%
Börsenkotierte Regionalbanken	11.92%	10.81%	9.71%	9.32%
Zürcher Regionalbanken	8.28%	7.95%	7.88%	7.19%
Drei Regionalbankenholdings	5.06%	5.10%	5.57%	4.71%

Tabelle 3: Eigenkapitalrenditen bezogen auf den Bruttogewinn 2010–2014

4.2 Eigenkapitalrenditen von Immobiliengesellschaften

Weniger als Vergleich mit den oben aufgeführten Renditen, sondern mehr als Vergleich mit der nachfolgenden Performanceberechnung von Anlageimmobilien in einer Regionalbank wird nun eine Modellrechnung einer Immobilien AG angestellt. Die gleichen Zahlen dieser Modell-Immobilien-Gesellschaft werden danach auch für die Errechnung der Rentabilität von Anlageimmobilien in einer Regionalbank verwendet.

Modellrechnung

	CHF
Anlagewert (AV)	250 000 000
Eigenkapital 1/3	82 500 000
Nettomieten (BR 5%)	12 500 000
Eigentümerkosten Liegenschaften (16%)	2 000 000
Gesellschaftskosten und Portfoliomanagement (0.35% vom AV)	875 000
Finanzierungskosten	3 350 000
Bruttogewinn	6 275 000
Eigenkapitalrendite des Bruttogewinns (Bruttogewinn/EK)	7.6%
Rückstellungen für Sanierungen/Abschreibungen	2 250 000
Steuern	885 500
Reingewinn	3 139 500
Eigenkapitalrendite (Nettogewinn/EK)	3.8%

Tabelle 4: Modellrechnung einer Immobiliengesellschaft in der Schweiz

Die Modellrechnung geht von einem Anlagewert von CHF 250.0 Mio. aus, welche eine Nettomiete von CHF 12.5 Mio. (BR 5.0%) erbringen. Die Eigentümerkosten sind mit 16% oder CHF 2.0 Mio. im Schweizer Durchschnitt. Für die Gesellschaftskosten und

das Portfoliomanagement werden leicht überdurchschnittliche 0.35% des Anlagewerts berechnet. Für die Finanzierungskosten sind 2.0% Zins auf das Fremdkapital gerechnet. Für die Rückstellungen für Sanierungen/Abschreibungen sind 1.5% des Gebäudewerts, hier mit 60% des Anlagewerts, eingerechnet. Für die Steuern ist ein Steuersatz von 22% in die Modellrechnung eingeflossen. Daraus errechnet sich eine Eigenkapitalrendite von rund 3.8% und eine Eigenkapitalrendite von 7.6% bezogen auf den Bruttogewinn. Diese Werte sind bewusst mit konservativen Annahmen berechnet und berücksichtigen die Wertentwicklung der Liegenschaften nicht.

4.3 Rentabilitätsbeitrag der Immobilien in einer Regionalbank

Es liegt auf der Hand, dass sich der Rentabilitätsbeitrag von Renditeimmobilien, welche durch Regionalbanken gehalten werden, nach der Einführung der neuen Eigenmittelverordnung verbessert hat. Erstens muss das Immobilieninvestment mit nur 8% Eigenkapital unterlegt werden und das benötigte Fremdkapital halten die Regionalbanken zurzeit in der Form von tief verzinsten Kundengeldern sehr günstig.

Nachfolgend wird als Modellrechnung die Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital bei selber gehaltenen Anlageimmobilien vor und nach dem 1.1.2013 berechnet. Das Modell geht davon aus, dass die Bank CHF 20.0 Mio. neues Eigenkapital erhält sowie einen sehr guten Kundengeldzufluss aufweisen kann und das Personal sowie die eigenen Mittel sehr gut ausgelastet sind. Für eine Steigerung des Hypothekarvolumens müsste neues Personal eingestellt werden.

Nun werden die Eckwerte der Modellrechnung der Immobilien AG übernommen. So können die errechneten Renditen mit den Bankrenditen und den Renditen von Immobilien-gesellschaften verglichen werden.

Im Wesentlichen ändern sich gegenüber der Modellrechnung der Immobilien AG folgende beschriebene Punkte. Das Eigenkapital beträgt bezogen auf den gleichen Anlagewert nur die geforderten 8%. Da eine Bank nur auf dem Buchwert die 8% berechnen muss, wird das benötigte Eigenkapital durch die Reduktion infolge der Abschreibungen im Laufe der Zeit noch abnehmen. Das Fremdkapital wird mit einem Satz von 0.75% gerechnet²³. Für die Bank und das Portfoliomanagement (nicht die Verwaltung) werden hohe 0.35% des Anlagewerts eingerechnet (sinngemäss der Sach-und Personalauf-

²³ Durchschnittswert 2013 von 17 Regionalbanken, Zinsaufwand geteilt durch alle Passiven (der Zinssatz nur mit den Kundengeldern berechnet wäre noch deutlich tiefer)

wand). In der nachfolgenden Rechnung wird mit einer von Banken geforderten höheren Abschreibung von 2% auf den Gebäudewert gerechnet.

Die Performance der eigenen Mittel nach dem 1.1.2013 ist durch die günstige Finanzierung und durch die Reduktion des Eigenkapitalanteils (8%) wie in der Tabelle 6 dargestellt deutlich höher. Sehr schön ist auch die viel höhere Rendite im Vergleich zur alten Regelung mit den geforderten 30% Eigenmittel zu sehen.

	seit 1.1.2013 CHF	vor 1.1.2013 CHF
Anlagewert (AV)	250 000 000	250 000 000
Eigenkapital 8% vom Buchwert (seit 1.1.2013)	20 000 000	
Eigenkapital 30% vom Buchwert (vor 1.1.2013)		75 000 000
Nettomieten (BR 5%)	12 500 000	12 500 000
Eigentümerkosten Liegenschaften (16% der Nettomieten)	2 000 000	2 000 000
Gesellschaftskosten und Portfoliomanagement (0.35% vom AV)	875 000	875 000
Finanzierungskosten	1 725 000	1 312 500
Bruttogewinn	7 900 000	8 312 500
Eigenkapitalrendite des Bruttogewinns (Bruttogewinn/EK)	39.5%	11.1%
Rückstellungen für Sanierungen/Abschreibungen	3 000 000	3 000 000
Steuern	1 078 000	1 168 750
Reingewinn	3 822 000	4 143 750
Eigenkapitalrendite (Nettogewinn/EK)	19.1%	5.5%

Tabelle 5: Performanceberechnung von Renditeimmobilien in einer Regionalbank vor und nach dem 1.1.2013

Die aktuellen Performancezahlen bei dieser isolierten Betrachtung wie in der Tabelle 6 aufgezeigt liegen also deutlich über den durchschnittlichen Renditezahlen von Regionalbanken oder der Modellrechnung einer Immobiliengesellschaft.

Das einfache Rechenmodell und die Vergleiche der verschiedenen Renditezahlen bestätigen die erste These dieser Arbeit klar.

- Durch die neuen Eigenmittelvorschriften von Basel III ist das Halten von eigenen Renditeimmobilien für Regionalbanken finanziell noch attraktiver geworden und kann die Rentabilität von Regionalbanken positiv beeinflussen.

Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird im Kapitel 5 untersucht, ob die Regionalbanken seit dem 1.1.2013 den Anlageimmobilienbestand erhöht haben.

5 Eigener Immobilienbestand bei den Regionalbanken

Anders als bei börsenkotierten Immobiliengesellschaften ist der aktuelle Marktwert der Liegenschaften bei den noch 64 Regionalbanken und Sparkassen nicht in den Bilanzen ersichtlich. Erschwerend kommt hinzu, dass nicht bei allen Regionalbanken eine Unterscheidung zwischen Bankliegenschaften²⁴ und Anlageobjekten gemacht wird. Der Grund liegt auf der Hand: Viele kleine Banken haben eine Liegenschaft, bei der ein oder zwei Geschosse für den Bankbetrieb genutzt und die restlichen Geschosse an Dritte vermietet werden. Der Wert des ganzen Immobilienbestands aller Regionalbanken ist also nur schwer abschätzbar und im Rahmen dieser Arbeit nicht die Kernfrage. Vielmehr wird untersucht, ob die Regionalbanken ihr Portfolio eigener Renditeliegenschaften infolge der neuen Eigenmittelvorschriften erweitert haben.

5.1 Vorgehen bei der Auswertung

In den nachfolgenden Betrachtungen rund um den Immobilienbestand sind in den vier Jahren 2010 bis Ende 2013 alle Abschlüsse der anfänglich 67 und per 31.12.2013 noch 64 Regionalbanken ausgewertet worden. Die ausführlichen Offenlegungsvorschriften führen dazu, dass in der Regel viele Informationen im Anhang der Geschäftsberichte aufgeführt sind.²⁵ Drei Regionalbanken wurden im Untersuchungszeitraum in die Acrevis Bank AG St. Gallen integriert und sind bei den Auswertungen berücksichtigt.

Aufgrund der äusserst heterogenen Struktur im Regionalbankenuniversum erfolgen die Auswertungen der Entwicklung des Immobilienbestands in sechs unterschiedlichen Gruppen. Damit lassen sich unterschiedliche Entwicklungen in den verschiedenen Regionalbankenkonstellationen ablesen. Folgende Gruppen wurden gebildet:

- Alle 64 Regionalbanken
- Alle Regionalbanken inkl. der drei Holdings²⁶
- Nicht börsenkotierte Regionalbanken²⁷
- Börsenkotierte Regionalbanken²⁸
- Die Zürcher Regionalbanken²⁹
- Die drei Regionalbankenholdings³⁰

²⁴ Liegenschaften oder Flächen, die für das Ausüben des Bankgeschäfts genutzt werden

²⁵ Vgl. Asset Management, Investitionen in der Berichterstattung, S. 555

²⁶ Siehe Kapitel 2.3.5

²⁷ Siehe Kapitel 2.3.3

²⁸ Siehe Kapitel 2.3.3

²⁹ Siehe Kapitel 2.3.4

³⁰ Siehe Kapitel 2.3.5

5.1.1 Bestandsentwicklung

Um die Entwicklung der Liegenschaften, insbesondere der Renditeliegenschaften, bei Regionalbanken aufzeigen zu können, wurden folgende Kennzahlen aus den Geschäftsberichten ausgewertet:

- der Buchwert der Immobilien (in den Bilanzen)
- der Anschaffungswert der Immobilien (im Anhang der Bilanzen)
- der Liegenschaftenerfolg (in den Erfolgsrechnungen)
- die Abschreibungen auf Liegenschaften (im Anhang der Bilanzen)

Die Untersuchung hat ergeben, dass insbesondere die Kennzahlen des Liegenschaftenerfolgs Rückschlüsse auf die Entwicklung des Anlageimmobilienbestands zulassen.

5.2 Entwicklung des Bilanzwerts

In allen Geschäftsberichten der Regionalbanken sind die Buchwerte der Immobilien als Bestandteil des Anlagewerts in den Bilanzen respektive in den Detailinformationen zu den Bilanzen in den Anhängen aufgeführt. Die Rechnungslegungsvorschriften für Regionalbanken verlangen eine Abschreibung auf den Gebäuden.

Die Buchwerte der Liegenschaften entsprechen also nicht den eigentlichen Marktwerten der Liegenschaften. Da bei vielen Liegenschaften schon über viele Jahre Abschreibungen getätigt wurden sowie Rückstellungen für Grossreparaturen gebildet werden können, liegen diese Werte zum Teil deutlich unter den aktuellen Marktwerten. Die Differenz vom Marktwert zum Buchwert bildet in vielen Fällen auch eine stille Reserve für die Bank.

Bei einem konstanten Immobilienbestand wird sich der Bilanzwert infolge der vorgeschriebenen hohen Abschreibungen Jahr für Jahr reduzieren.

Diese Reduktion findet auch unter Berücksichtigung der effektiven Sanierungen, welche wieder dem Buchwert zugeschlagen werden können, statt.

Steigt also der Buchwert über alle Regionalbanken an, kann von einer Erweiterung des Immobilienbestands ausgegangen werden. Das Augenmerk gilt demzufolge nicht der absoluten Höhe des Werts, sondern seiner Veränderung in den letzten Jahren.

5.2.1 Höhe der Bilanzwerte 2010–2013

Die Summe aller Bilanzwerte der Liegenschaften bei allen 64 Regionalbanken beträgt im Jahre 2013 rund CHF 983.2 Mio. Im Verhältnis zur aufsummierten Bilanzsumme von rund CHF 106 Mia. liegt dieser Wert bei bescheidenen 0.92%.

	2010	2011	2012	2013
Alle Regionalbanken	959 313	964 110	983 046	983 215
Alle Regionalbanken inkl. drei Holdings	1 020 512	1 031 902	1 061 541	1 060 583
Nicht börsenkotierte Regionalbanken	554 377	570 212	590 316	619 220
Börsenkotierte Regionalbanken	404 936	393 898	392 730	363 995
Zürcher Regionalbanken	261 739	269 477	269 285	270 982
Drei Regionalbankenholdings	85 658	91 652	101 737	104 007

Tabelle 6: Höhe der Bilanzsumme in TCHF; 2010–2013

5.2.2 Veränderung der Bilanzwerte 2010–2013

Die Auswertungen der letzten vier Jahre zeigen, dass die Buchwerte der Liegenschaften in den Bankbilanzen aller Regionalbanken relativ konstant sind.

In diesen vier Jahren hat bei den nicht börsenkotierten Regionalbanken der Buchwert trotz den Abschreibungen um rund CHF 64.8 Mio. oder 11.7% zugenommen.

Aufgrund des angestiegenen Buchwerts lässt sich nun aber noch nicht schlüssig sagen, ob die nicht börsenkotierten Regionalbanken in Anlageimmobilien oder in das eigene Filialnetz investiert haben.

Ganz anders hat sich bei den börsenkotierten Regionalbanken der Buchwert verändert. Bei den grossen vier Regionalbanken hat sich der Buchwert um CHF 40.9 Mio. oder um 10.1% verringert. Darin enthalten sind Wertberichtigungen auf den Immobilien bei der Valiant Bank.

In Abbildung 12 kann sehr gut die entgegengesetzte Entwicklung bei den 4 grossen und den 60 kleineren Regionalbanken festgestellt werden. Die kleinen Regionalbanken erhöhen und die grossen, börsenkotierten Regionalbanken reduzieren den Immobilienbestand.

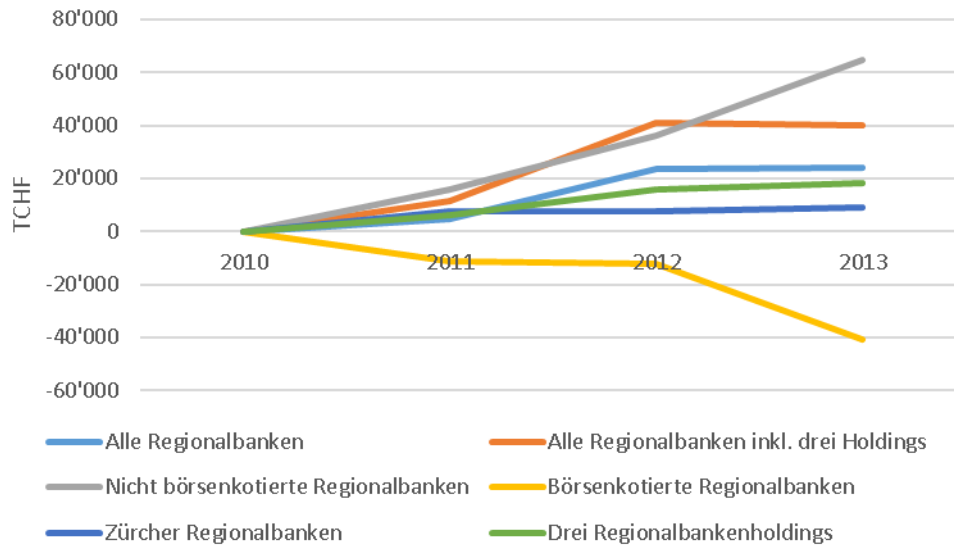


Abbildung 12: Veränderung der Bilanzwerte 2010–2013 aufsummiert

Die Veränderung des Bilanzwerts zum Vorjahr in Prozenten ist in der Abbildung 13 zu sehen. Generell verflachen die Wachstumskurven der untersuchten Regionalbankengruppen im Jahr 2013.

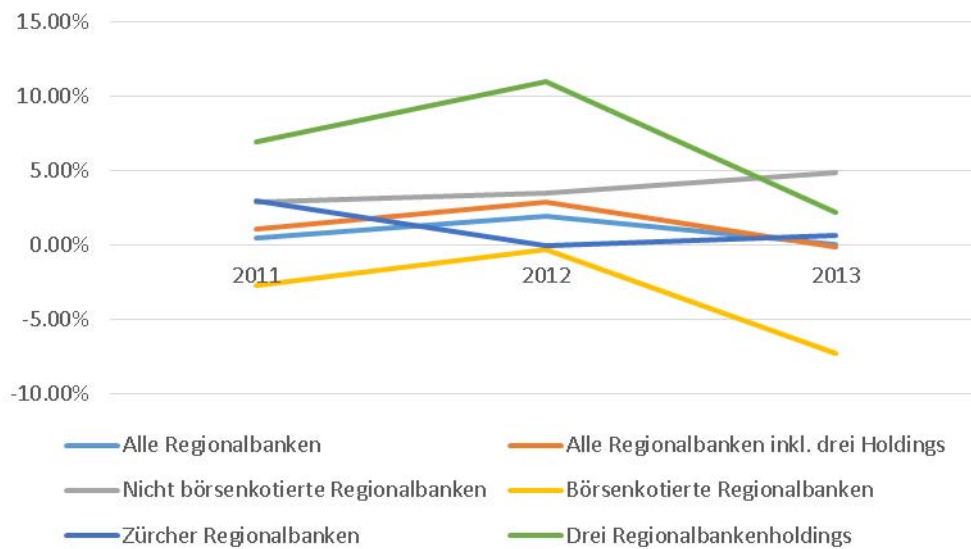


Abbildung 13: Veränderung des Bilanzwerts zum Vorjahr

5.2.3 Entwicklung der Abschreibungen auf den Liegenschaften

Wenn der Buchwert der Liegenschaften insgesamt ansteigt und zeitgleich hohe Abschreibungen getätigt werden, ist der Nachweis für eine Erweiterung des Immobilienbestands erbracht. Allerdings ist noch nicht gesagt, ob in Bankliegenschaften oder Anlage-

liegenschaften investiert worden ist. Auszuschliessen gilt es, dass der Buchwert durch Aufwertungen, also negative Abschreibungen, zustande gekommen ist. Bei den meisten Bankinstituten ist eine Aufwertung, also eine Aktivierung der stillen Reserven, bis zum Anschaffungswert möglich.

	2010	2011	2012	2013
Alle Regionalbanken	41 411	38 366	38 496	46 120
Alle Regionalbanken inkl. drei Holdings	42 331	39 341	39 574	47 391
Nicht börsenkotierte Regionalbanken	25 650	25 389	23 513	18 805
Börsenkotierte Regionalbanken	15 761	12 977	14 983	27 315
Zürcher Regionalbanken	11 044	9 721	8 512	2 737
Drei Regionalbankenholdings	2 199	1 629	1 733	-2 072

Tabelle 7: Höhe der Abschreibungen auf Liegenschaften in TCHF

Über alle Regionalbanken gesehen wird konstant leicht über vier Prozent auf den Buchwert abgeschrieben. Diese hohe Abschreibungssumme resultiert aus der Möglichkeit, die Bankliegenschaften und die Ausbauten in den Bankräumen deutlich schneller abzuschreiben als Anlageliegenschaften.

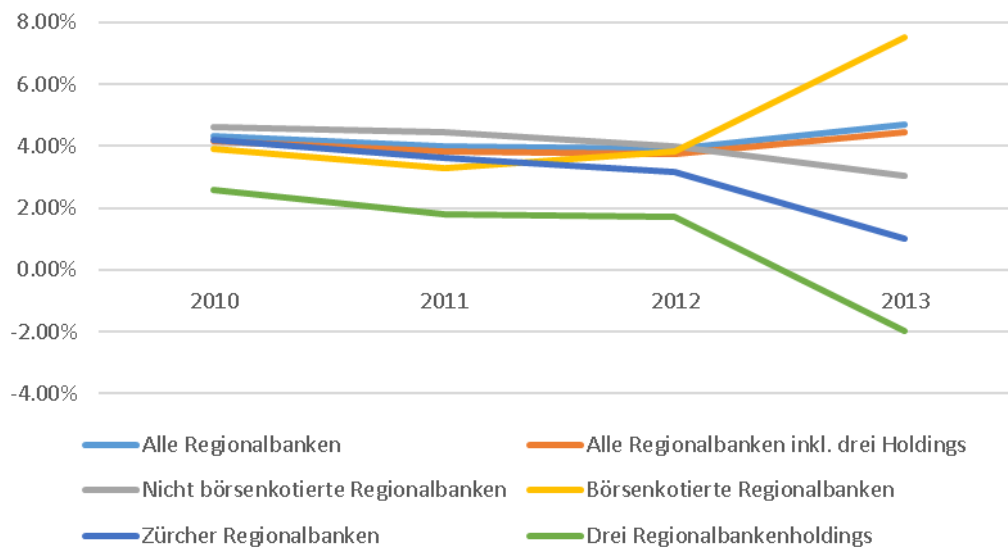


Abbildung 14: Abschreibungen auf den Liegenschaften im Verhältnis zum Buchwert

Im Jahr 2013 wurde, im Gegensatz zu den Vorjahren, bei den börsenkotierten Regionalbanken deutlich mehr abgeschrieben und bei einigen Regionalbanken, wie in der Abbildung 14 sichtbar, aufgewertet.

Über aller Regionalbanken wurden im Jahr 2013 CHF 46.1 Mio. abgeschrieben. Dies sind 2.44% auf die aufsummierten Gebäudeversicherungswerte von CHF 1.89 Mia. Dieser Prozentsatz zeigt auf, dass mehr abgeschrieben wird, als effektiv für die Sanierung des Liegenschaftenparks benötigt wird.

5.3 Entwicklung des Anschaffungswerts

Der Anschaffungswert wird in allen Bankgeschäftsberichten im Anhang ausgewiesen. Auch bei diesem Wert gilt, analog dem Buchwert, dass der historische Anschaffungswert nicht den aktuellen Marktwert wiedergibt. Jedoch ergibt die Zunahme des Anschaffungswerts eine gute Näherung über die Höhe der neu angeschafften Liegenschaften.

Nur eine Näherung, weil bei Liegenschaftsverkäufen der alte Anschaffungswert herausgerechnet wird und die getätigten Sanierungen ebenfalls aufgerechnet werden. Da sich diese zwei Korrekturwerte aber bestenfalls neutralisieren, ist die Veränderung über alle 64 Regionalbanken doch eine sehr gute Näherung für einen Zuwachs oder eine Abnahme des Liegenschaftenbestands in den letzten vier Jahren.

5.3.1 Höhe des Anschaffungswerts

Der Anschaffungswert beschreibt die Summe aus allen Kaufpreisen der Liegenschaften plus die während der Haltedauer getätigten grossen Sanierungen. Die historischen Anschaffungswerte entsprechen nicht mehr dem Marktwert, die aktuellen Zukäufe entsprechen aber dem effektiven Kaufpreis. Darum lässt sich bei der Betrachtung über die letzten vier Jahre gut herauslesen, ob in dieser Periode neue Immobilien angeschafft wurden oder ob Gebäude einer grossen Sanierung unterzogen wurden.

	2010	2011	2012	2013
Alle Regionalbanken	1 513 491	1 526 399	1 578 730	1 623 783
Alle Regionalbanken inkl. drei Holdings	1 600 001	1 614 163	1 674 061	1 730 895
Nicht börsenkotierte Regionalbanken	841 481	889 194	939 609	978 172
Börsenkotierte Regionalbanken	672 010	637 205	639 121	645 611
Zürcher Regionalbanken	347 296	371 445	388 883	394 041
Drei Regionalbankenholdings	123 374	121 741	129 363	141 181

Tabelle 8: Höhe des Anschaffungswerts in TCHF; 2010–2014

5.3.2 Veränderung der Anschaffungswerte

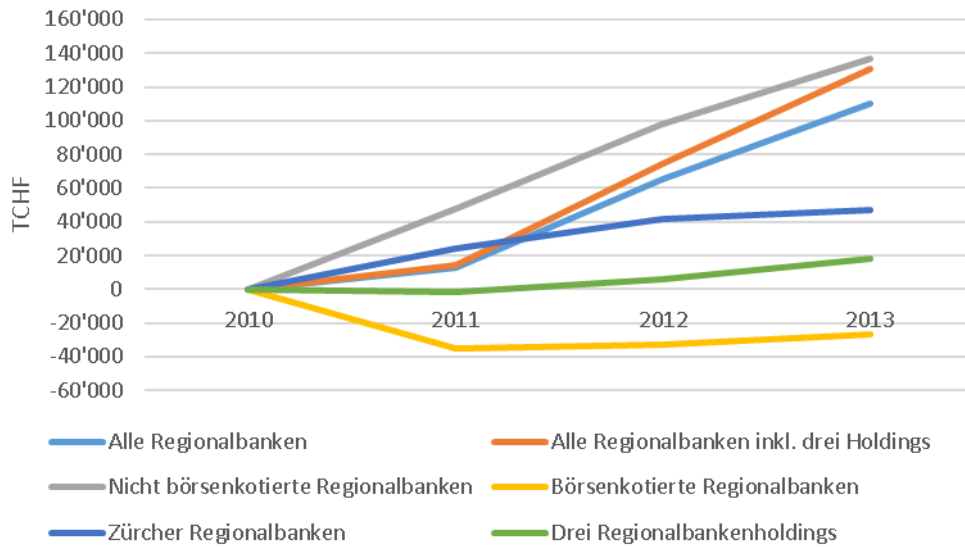


Abbildung 15: Anschaffungswerte in TCHF aufsummiert

In den letzten vier Jahren hat sich der Anschaffungswert von Immobilien bei allen Regionalbanken, wie in der Abbildung 15 dargestellt, um stattliche CHF 110.3 Mio. erhöht.

Auch bei den Anschaffungswerten bestätigt sich das unterschiedliche Verhalten der vier grossen Regionalbanken im Gegensatz zu den nicht börsennotierten Regionalbanken. Die nicht börsennotierten Regionalbanken haben einen Zuwachs von CHF 136.7 Mio. und die börsennotierten Regionalbanken eine Abnahme von CHF 26.4 Mio.

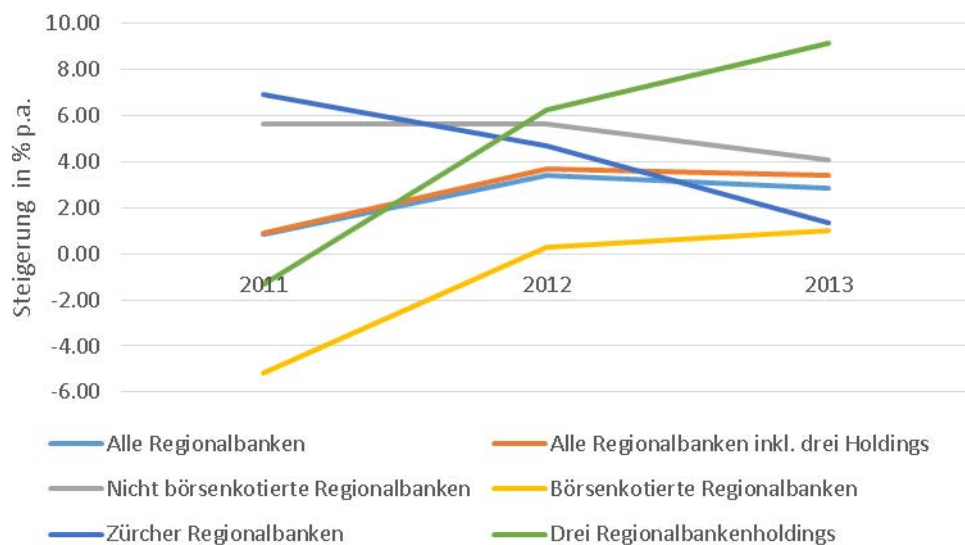


Abbildung 16: Veränderung des Anschaffungswerts in % zum Vorjahr

Wie beim Bilanzwert kann auch beim Anschaffungswert keine Beschleunigung des Immobilienwachstums im Jahr 2013 beobachtet werden. Alle prozentualen Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr der unterschiedlichen Betrachtungsgruppen liegen tiefer. Dies ist in der Abbildung 16 mit den abflachenden Kurven gut zu sehen.

Bei den drei Regionalbankenholdings mit ihren separaten Immobiliengesellschaften ist das Wachstum in Prozenten aufgrund des tiefen Bestands mit über 8% hoch, aber in absoluten Zahlen mit CHF 17.8 Mio. Wachstum in vier Jahren sehr bescheiden. Aber auch bei den Regionalbankenholdings verflacht die Kurve.

5.4 Liegenschaftenerfolg in der Bankerfolgsrechnung

Eine äusserst sinnfällige Kenngrösse, um die Zunahme der Anlageimmobilien bei Regionalbanken zu messen, ist der in den Erfolgsrechnungen der Banken aufgeführte Liegenschaftenerfolg. Der Liegenschaftenerfolg ist Teil des «übrigen Erfolgs» in Bankerfolgsrechnungen und wird gesondert ausgewiesen. Der Liegenschaftenerfolg ergibt sich aus den Mieterträgen von Dritten minus Betriebs- und Unterhaltskosten für diese Immobilien. Die Betriebs- und Unterhaltsarbeiten für die Bankliegenschaften werden nicht dem Liegenschaftenerfolg aufgebürdet, sondern sind in der Regel im Sachaufwand enthalten. Aufgrund dieses Sachverhalts müssen neu erworbene Anlageimmobilien zwangsläufig zu einer Veränderung des Liegenschaftenerfolgs in der Erfolgsrechnung der Banken führen. Hier gilt es einen gewissen Time-lag zwischen Immobilienkauf und erzieltm Jahresertrag zu berücksichtigen. Darauf wird in diesem Kapitel noch speziell eingegangen.

5.4.1 *Höhe des Liegenschaftenerfolgs 2010–2013*

Der Liegenschaftenerfolg hat in der untersuchten Periode (2010–2014) über alle Regionalbanken von rund CHF 25.0 Mio. auf rund CHF 27.6 Mio., also um rund CHF 2.6 Mio. zugenommen.

In den letzten vier Jahren haben die Regionalbanken inklusive der konsolidierten drei Regionalbankenholdings mit ihren Immobiliengesellschaften gar eine Zunahme des Liegenschaftenerfolgs von CHF 3.3 Mio. erzielt.

Bei den vier grossen Regionalbanken hat sich der Anlageimmobilienbestand aufgrund des konstanten Liegenschaftenerfolgs nicht verändert. Aufgrund der Zahlen ist gut ersichtlich, dass die grossen vier Regionalbanken einen im Vergleich zu ihrer Bilanzgrös-

se viel kleineren Anteil an eigenen Renditeliegenschaften halten. Dieser geringere Anteil an selber gehaltenen Renditeimmobilien wird auch in der Auswertung im Kapitel 5.5 über den Anteil des Liegenschaftenerfolgs im Verhältnis zu den erzielten Gewinnen sehr gut sichtbar.

	2010	2011	2012	2013
Alle Regionalbanken	25 020	26 089	26 936	27 573
Alle Regionalbanken inkl. drei Holdings	28 676	29 386	30 960	31 989
Nicht börsenkotierte Regionalbanken	17 750	18 445	19 093	20 058
Börsenkotierte Regionalbanken	7 270	7 644	7 843	7 515
Zürcher Regionalbanken	10 141	10 462	11 194	11 298
Drei Regionalbankenholdings	3 938	3 511	4 225	4 641

Tabelle 9: Entwicklung des Liegenschaftenerfolgs in TCHF von 2010–2013

Die elf Zürcher Regionalbanken halten im Durchschnitt deutlich mehr Immobilien als der Durchschnitt der Schweizer Regionalbanken. Ein Grossteil des Liegenschaftenerfolgs fällt bei Banken mit Standort im Kanton Zürich an. Im Vergleich mit den 60 nicht börsenkotierten Regionalbanken (CHF 20.1 Mio. Liegenschaftenerfolg 2013) fallen mit einem Liegenschaftenerfolg von CHF 11.3 Mio. über 56% bei den elf Zürcher Regionalbanken an.

5.4.2 Veränderung des Liegenschaftenerfolgs 2010–2013

In den letzten vier Jahren haben also die vier grossen Regionalbanken konstante Mieterträge erzielt. Von den 60 nicht börsenkotierten Regionalbanken haben in der Untersuchungsperiode dreizehn Banken je eine Zunahme des Liegenschaftenerfolgs von mehr als zu verzeichnen gehabt. Werden nur die Zunahmen gerechnet, ergibt sich für die 60 Regionalbanken eine Zunahme von rund CHF 3.7 Mio. und nicht nur wie oben ausgewiesen CHF 2.3 Mio. Dies heisst auf der anderen Seite, dass in dieser Zeit andere Regionalbanken auch rund CHF 1.4 Mio. weniger Liegenschaftenerfolg ausgewiesen haben. Diese Zunahme oder Abnahme muss nicht zwingend von einer neu erworbenen respektive verkauften Renditeliegenschaft herrühren, sondern kann auch durch Sanierungen und Neuvermietungen erfolgt sein.

Die Abbildung 17 zeigt gut auf, dass eine Zunahme des Liegenschaftenerfolgs verteilt über alle Bankengrössen der nicht börsenkotierten Regionalbanken erfolgt ist. So hat zum Beispiel die Clientis Zürcher Regionalbank als eine Bank mit rund 3.1 Mia. Bi-

lanzsumme eine Zunahme des Liegenschaftenerfolgs von über CHF 1.0 Mio. zu verzeichnen. Diese grosse Zunahme ist auf den Zukauf einer Liegenschaft in der Stadt Zürich zwecks Eröffnung einer neuen Filiale erfolgt. Die substantielle Erhöhung des Liegenschaftenerfolgs ist so im Rahmen der Erweiterung des Filialnetzes entstanden.

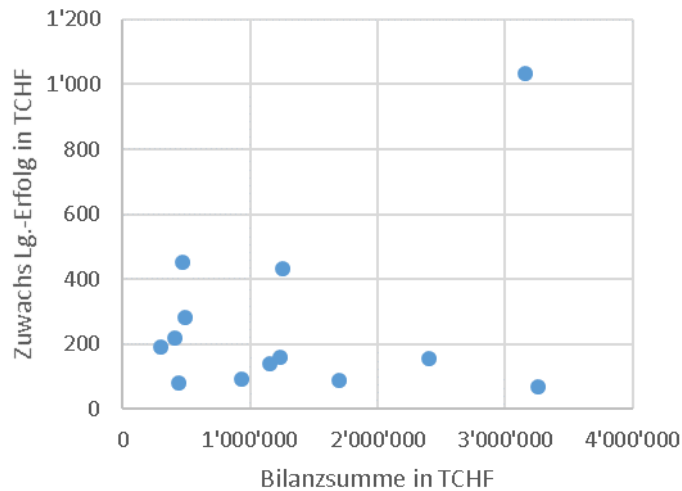


Abbildung 17: Zuwachs des Liegenschaftenerfolgs 2010–2013 bei einzelnen Banken in Bezug zur Bankengrösse (Bilanzsumme)

Auch in der Abbildung 18 mit den aufsummierten Zunahmen des Liegenschaftenerfolgs seit dem Jahr 2010 ist keine Akzentuierung im vierten Jahr, dem Jahr mit den neuen Eigenmittelunterlegungsvorschriften, ersichtlich.

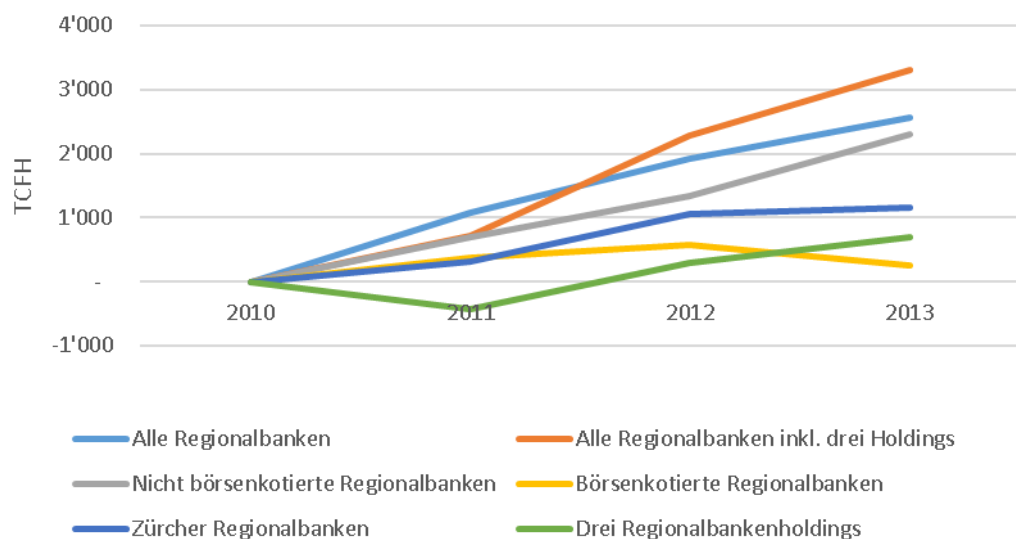


Abbildung 18: Liegenschaftenerfolg aufsummiert von 2010–2013 in TCHF

Noch deutlicher kommt dieser Sachverhalt in der untenstehenden Abbildung 19 zutage. Hier ist die Zunahme des Liegenschaftenerfolgs in Prozenten des gesamten Liegen-

schaftenerfolgs abgebildet und die Trendwende in der Form einer Reduktion der Zunahme des Liegenschaftenerfolgs im Jahr 2013 sehr gut sichtbar. Also ist auch bei der dritten und schlüssigsten Betrachtungsebene, dem Liegenschaftenerfolg, kein Hinweis auf einen «Run» auf Anlageimmobilien bei Regionalbanken durch den seit dem 1.1.2013 in Kraft gesetzten tieferen Eigenmittelunterlegungssatz für selber gehaltene Immobilien ersichtlich.

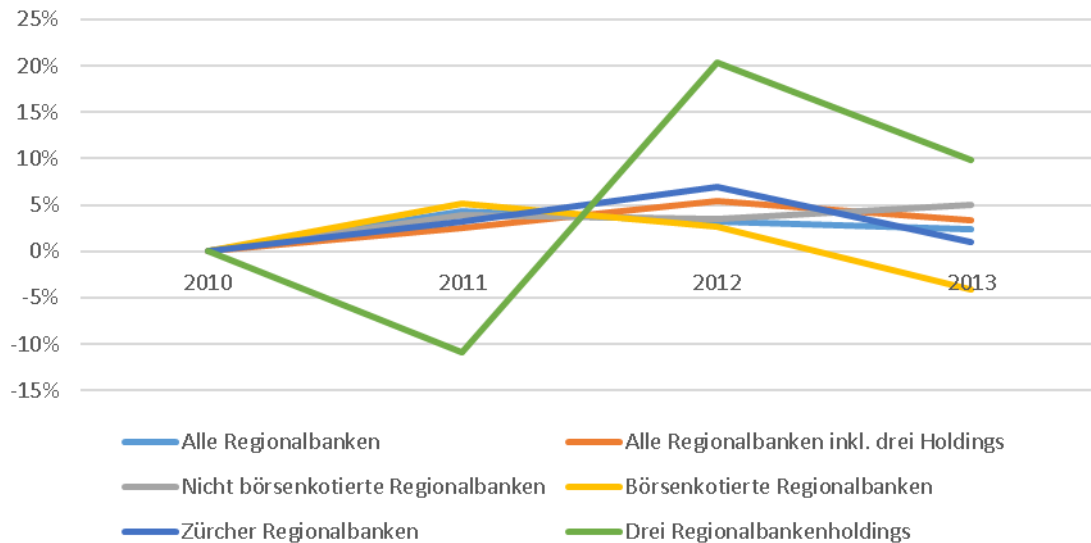


Abbildung 19: Zunahme des Liegenschaftenerfolgs in Prozent zum Vorjahr

5.5 Der Liegenschaftenerfolg in Relation zum Bankgeschäft

Was bedeuten denn nun die rund CHF 20.0 Mio. Liegenschaftenerfolg in den Erfolgsrechnungen der 60 kleineren Regionalbanken? Ist eine Nettozunahme des Liegenschaftenerfolgs von CHF 2.3 Mio. in vier Jahren substanziell oder absolut unbedeutend für die Regionalbanken und Sparkassen?

Nachfolgend wird versucht, diesen Nettoertrag aus den Liegenschaften in den Kontext der Institute zu stellen. Dies wird mittels Vergleichs der folgenden drei wichtigen Kennzahlen der Erfolgsrechnungen dargestellt:

- Bruttoertrag
- Bruttogewinn
- Reingewinn

Eine präzise Antwort auf die Frage betreffend die Bedeutung der Erträge aus Renditeliegenschaften im Verhältnis zu den übrigen Aktivitäten einer Bank kann nicht gegeben werden. Im Wesentlichen erschweren folgende Punkte eine genaue Quantifizierung der Bedeutung der Renditeimmobilien bei einer Bank. Erstens werden die Finanzierungskosten nicht den Liegenschaftenaufwendungen belastet, sondern dem Zinsergebnis. Zweitens unterscheidet sich der Personalaufwand für Zinsdifferenzgeschäft und Immobiliengeschäft deutlich.

5.5.1 *Der Liegenschaftenerfolg in Prozent des Bruttoertrags*

Gemäss der Verordnung über die Banken und Sparkassen³¹ sind im Bruttoertrag die Erfolge aus dem Zinsengeschäft, dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft und aus dem Handelsgeschäft sowie der übrige ordentliche Erfolg enthalten. Der Liegenschaftenerfolg ist Teil des übrigen ordentlichen Erfolgs und demzufolge Teil des Bruttoertrags. Der Bruttoertrag wird bei allen Banken für die Ermittlung einer der wichtigsten Kennzahlen im Bankgeschäft, der Cost/Income Ratio (C/I), benötigt.

Daraus folgt, dass die Personal- und Sachaufwandkosten im Ergebnis des Bruttoertrags noch nicht berücksichtigt sind.

Im Vergleich mit dem gesamten Bruttoertrag der Banken haben die Erträge aus den selber gehaltenen Renditeliegenschaften eine marginale Bedeutung. Der Wert hat sich in den letzten vier Jahren, über alle Regionalbanken gesehen, von 1.46% auf 1.67% leicht erhöht. Diese Steigerung kommt aber nicht nur durch die wie im Kapitel 5.4.1 aufgezeigt höheren Liegenschaftenerfolge, sondern auch durch die zum Teil tieferen Bruttoerträge der Banken zustande. Bei den börsenkotierten Regionalbanken ist der Anteil des Liegenschaftenerfolgs mit konstant unter einem Prozent am Bruttoertrag kaum spürbar. Bei den übrigen 60 Regionalbanken liegt dieser Anteil im Durchschnitt bei rund 2.5% auch sehr tief.

Betrachtet man hingegen alle zehn Zürcher Regionalbanken, liegt dieser Wert schon markant höher. Mit einem Anteil von 6.76% im Jahr 2013 wird der Anteil des Liegenschaftenerfolgs am Bruttoertrag bereits beträchtlich.

Dass die drei Regionalbankenholdings mit ihren eigenen Immobiliengesellschaften beim konsolidierten Ergebnis einen höheren Anteil aufweisen als reine Regionalbanken,

³¹ Verordnung über die Banken und Sparkassen, Stand 1. Januar 2013, Art. 25a Gliederung der Erfolgsrechnung

scheint in der Natur der Sache zu liegen. Hier liegt der prozentuale Anteil bei über zehn Prozent (11.01% im Jahr 2013).

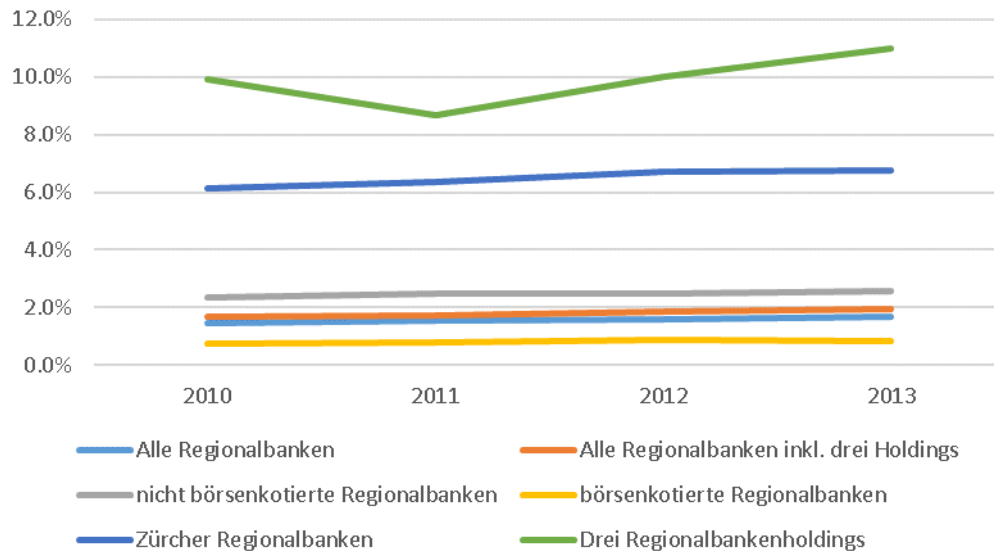


Abbildung 20: Liegenschaftenerfolg in % des Bruttoertrags

5.5.2 Der Liegenschaftenerfolg in Prozent des Bruttoergebnisses

Das Bruttoergebnis berücksichtigt, im Gegensatz zum Bruttoertrag, die Personal- und Sachaufwandkosten. Nicht berücksichtigt sind beim Bruttoergebnis die Abschreibungen, die Rückstellungen, alle ausserordentlichen Kosten und Erträge sowie die Steuern.

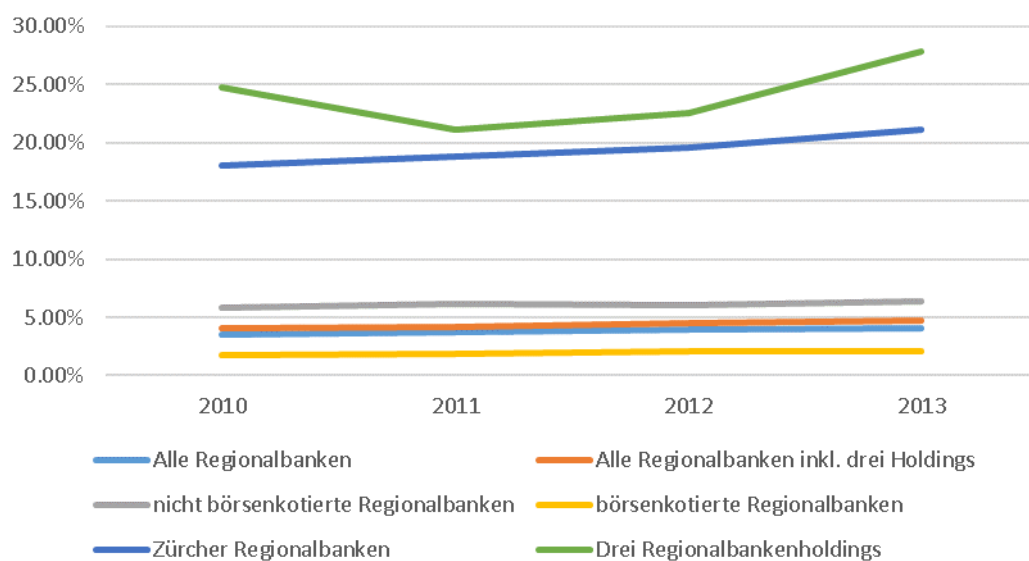


Abbildung 21: Liegenschaftenerfolg in % des Bruttogewinns 2010–2013

Über alle Regionalbanken betrachtet liegt der Anteil des Liegenschaftenerfolgs am Bruttoergebnis im Jahr 2013 bei 4.05%. Wie bereits im Vergleich mit den Bruttoerträgen fallen auch beim Vergleich mit dem Bruttoergebnis die elf Zürcher Regionalbanken mit einem hohen Wert auf. Im Jahr 2013 lag der Anteil des Liegenschaftenerfolgs am Bruttoergebnis bei über 20%. Immobilien sind bei den Zürcher Regionalbanken eine wichtige Ertragsquelle und somit von grosser Bedeutung.

5.5.3 Gewichtung des Liegenschaftenerfolgs bei den Regionalbanken

Wie oben erläutert, ist der präzise Anteil der Renditeimmobilien am Erfolg nicht genau einzuschätzen und ein exakter Vergleich der verschiedenen Banken mit den unterschiedlich ausgeprägten Geschäftsmodellen ist nicht möglich. Dennoch lässt sich mit der nachfolgenden Tabelle, geordnet nach dem Anteil des Liegenschaftenerfolgs am Bruttogewinn 2013, mit den zehn «immobilienlastigsten» Regionalbanken die Bedeutung der Renditeimmobilien im Verhältnis zum Gesamtgeschäft gut aufzeigen. Die Bedeutung der Renditeimmobilien am Gesamtgeschäft der Bank liegt, gemäss den oben dargelegten Überlegungen, zwischen den Werten des Liegenschaftenerfolgs in Prozent des Bruttogewinnes und des Bruttoertrages. Der Vergleich mit dem Reingewinn überzeichnet die Bedeutung des Immobiliengeschäftes erheblich, gibt aber doch eine Indikation über die Bedeutung der Renditeimmobilien bei den Regionalbanken.

	Bank	Bruttogewinn	Reingewinn	Bruttoertrag
1	Lienhardt & Partner Privatbank Zürich	66.1%	82.0%	16.09%
2	Sparcassa Wädenswil	24.6%	66.7%	11.40%
3	Bürgerliche Ersparniskasse Bern	24.5%	58.2%	10.81%
4	Bank Sparhafen Zürich AG	20.5%	137.7%	2.99%
5	Bezirks-Sparkasse Dielsdorf	19.5%	59.9%	8.64%
6	Clientis Zürcher Regionalbank Wetzikon	16.5%	41.7%	4.47%
7	Bank Genossenschaft Thalwil	16.0%	39.4%	7.12%
8	Clientis Bank Thur Genossenschaft Ebnat-Kappel	15.4%	38.4%	5.21%
9	Regiobank AG Männedorf	15.1%	26.1%	5.74%
10	Clientis Bank Küttigen-Erlinsbach	11.6%	32.4%	4.66%

Tabelle 10: Ranking 1–10 bezogen auf Liegenschaftenerfolg im Verhältnis zum Bruttogewinn 2013

Wenn man sich vor Augen hält, dass bei den grossen, börsenkotierten Banken der Anteil des Immobilienertrags am gesamten Bruttogewinn im Durchschnitt im Bereich um ein Prozent liegt, sind Anteile von über 20% bei Regionalbanken doch schon erheblich und Renditeimmobilien von grosser Bedeutung für diese Institute.

Angeführt wird die Tabelle durch die Lienhardt & Partner Privatbank Zürich. Da aber die Lienhardt & Partner Privatbank ihren grossen Immobilienbesitz – der Liegenschaftenertrag beläuft sich im Jahr 2013 auf CHF 3.82 Mio. – mit eigenem Personal verwalten lässt, ist der Anteil des Liegenschaftenerfolgs im Verhältnis zum Brutto- und Reingewinn im Vergleich mit den übrigen Banken, welche ihre Liegenschaften durch Dritte verwalten lassen, überzeichnet. Hier ergibt der Vergleich mit dem Bruttoertrag einen besseren Vergleich mit den anderen Regionalbanken. Nichtsdestotrotz hat die Lienhardt & Partner Privatbank bei allen Regionalbanken den grössten Immobilienanteil im Verhältnis zum Gewinn und zu den Erträgen.

5.6 Wert der Anlageimmobilien bei Regionalbanken

Hergeleitet und interpretiert wird in diesem Kapitel nur der Anteil der Renditeimmobilien bei den Regionalbanken und Sparkassen in der Schweiz. Der Gesamtbestand mit den selber genutzten Bankgebäuden liegt deutlich über dem Bestand an Renditeliegenschaften. Die Schätzung des Werts der Renditeliegenschaften erfolgt mittels der Ertragswertmethode wie folgt:

Der Nettoertrag, kapitalisiert mittels Nettokapitalisierungssatz, ergibt den geschätzten Ertragswert.

5.6.1 Höhe der Ertragswerte

In den Geschäftsberichten der Regionalbanken ist der Liegenschaftenertrag bei jeder Bank ausgewiesen. Diese Zahl entspricht dem Mietertrag minus Eigentümerkosten ohne Berücksichtigung von Sanierungen, Abschreibungen und Finanzierungskosten und ist in unserer Berechnung der Nettoertrag.

Dieser Nettoertrag plus die dazugehörige Nettorendite und die Wertsteigerungsrendite wird auch bei den Immobilienzahlen von IPD/W&P ausgewiesen. Nun werden in Analogie zu den Berechnungen sowie auf Grundlage der Kennzahlen von IPD/W&P die Ertragswerte der Regionalbanken mit dem Nettorenditesatz von 4.1%³² ermittelt.

³² IPD/W&P, Kennzahlen 2013, 4.1% Netto-CF-Rendite für Wohnimmobilien

	2010	2011	2012	2013
Alle Regionalbanken	610 244	636 317	656 976	672 512
Alle Regionalbanken inkl. drei Holdings	699 415	716 732	755 122	780 220
Nicht börsenkotierte Regionalbanken	432 927	449 878	465 683	489 220
Börsenkotierte Regionalbanken	177 317	186 439	191 293	183 293
Zürcher Regionalbanken	247 341	255 171	273 024	275 561
Drei Regionalbankenholdings	96 049	85 634	103 049	113 195

Tabelle 11: Ertragswert geschätzt 2010–2013

So ergeben die knapp CHF 27.6 Mio. Liegenschaftenerfolg mit 4.1% kapitalisiert einen Ertragswert von rund CHF 672.5 Mio. für alle Regionalbanken. Werden die drei Regionalbankenholdings miteingerechnet, steigen die Renditeimmobilien um über CHF 107 Mio. auf CHF 780 Mio. an. Bei den 60 nicht börsenkotierten Regionalbanken beträgt der Ertragswert der Anlageimmobilien rund CHF 489.2 Mio. In Relation zum Bilanzwert dieser 60 Bankinstitute von rund CHF 48.4 Mia. sind dies bescheidene 1.0%.

5.6.2 Veränderung des Ertragswerts

Nachfolgend in der Abbildung 22 abgebildet ist das Wachstum des Ertragswerts gegenüber dem Vorjahr. Hier ist, analog dem Liegenschaftenerfolg, nochmals gut zu sehen, dass sich das Wachstum im Jahr 2013 gegenüber den Vorjahren verlangsamt hat.

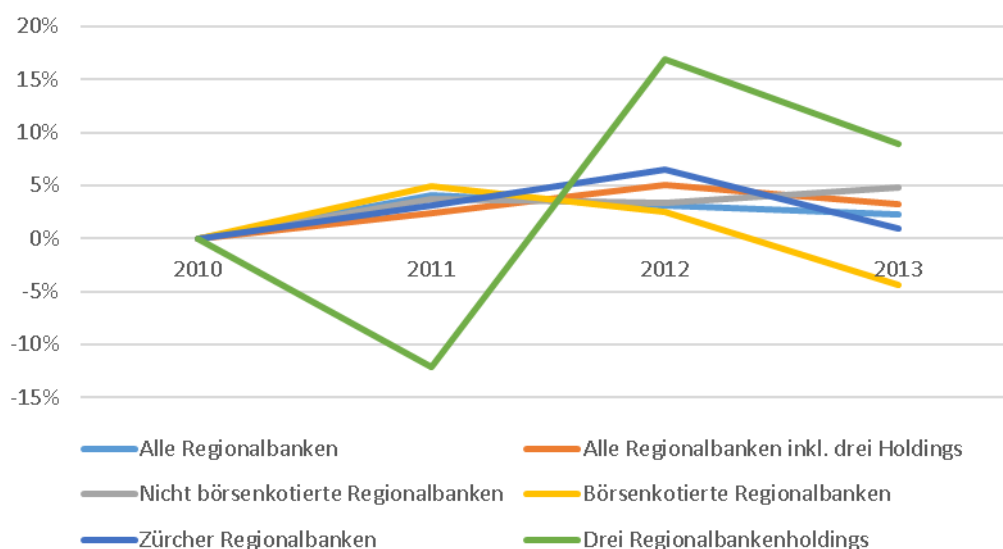


Abbildung 22: Wachstum des Ertragswerts gegenüber dem Vorjahr

5.7 Vergleich der verschiedenen Werte

Nachfolgend werden die gesamten Zunahmen der Bilanzsumme, des Eigenkapitals, des Liegenschaftenerfolgs und des Anschaffungswerts der untersuchten vier Jahre einander in Prozenten zum Ausgangsbestand gegenübergestellt. Über alle Regionalbanken betrachtet entwickelten sich der Liegenschaftenerfolg und der Anschaffungswert, also die Immobilienwerte, in den letzten vier Jahren im Vergleich mit dem Bilanz- und Eigenkapitalwachstum minim langsamer. Die nicht börsenkotierten Regionalbanken weisen im Vergleich mit dem Wachstum der Bilanzsumme und des Eigenkapitals ein leicht höheres Wachstum und die vier grossen Regionalbanken ein deutlich unterdurchschnittliches Wachstum der Liegenschaftswerte auf. Vor allem stechen das grosse Eigenkapitalwachstum der börsenkotierten Banken und der negative Anschaffungswert von Liegenschaften ins Auge.

	Bilanzsumme	Eigenkapital	Liegenschaftenerfolg	Anschaffungswert
Alle Regionalbanken	10.44%	13.39%	10.20%	7.29%
Alle Regionalbanken inkl. drei Holdings	10.46%	13.46%	11.55%	8.18%
Nicht börsenkotierte Regionalbanken	15.19%	10.89%	13.00%	16.24%
Börsenkotierte Regionalbanken	6.79%	15.97%	3.37%	-3.93%
Zürcher Regionalbanken	16.46%	9.67%	11.41%	13.46%
Drei Regionalbankenholdings	15.85%	12.62%	17.85%	14.43%

Tabelle 12: Vergleich der Zunahmen in % von 2010 bis 2013 von Bilanzsumme, EK, Liegenschaftenerfolg, Anschaffungswert

In der bisherigen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass sich in den letzten vier Jahren über alle Regionalbanken betrachtet sowohl die Anschaffungswerte als auch der Liegenschaftenerfolg gesteigert haben. Wird nun der Liegenschaftenerfolg wie oben aufgezeigt in einen Ertragswert der Anlageliegenschaften umgerechnet, lassen sich die Veränderungen der zwei aussagekräftigen Werte, des Ertragswerts und des Anschaffungswerts, miteinander in Relation bringen. Bei den 60 nicht börsenkotierten Regionalbanken steigt der Anschaffungswert in den vier Jahren um CHF 136.6 Mio., wogegen sich der Ertragswert um CHF 56.3 Mio. deutlich langsamer gesteigert hat. Daraus ist zu schliessen, dass sich der Bestand der Anlageimmobilien in den letzten vier Jahren vergrössert hat.

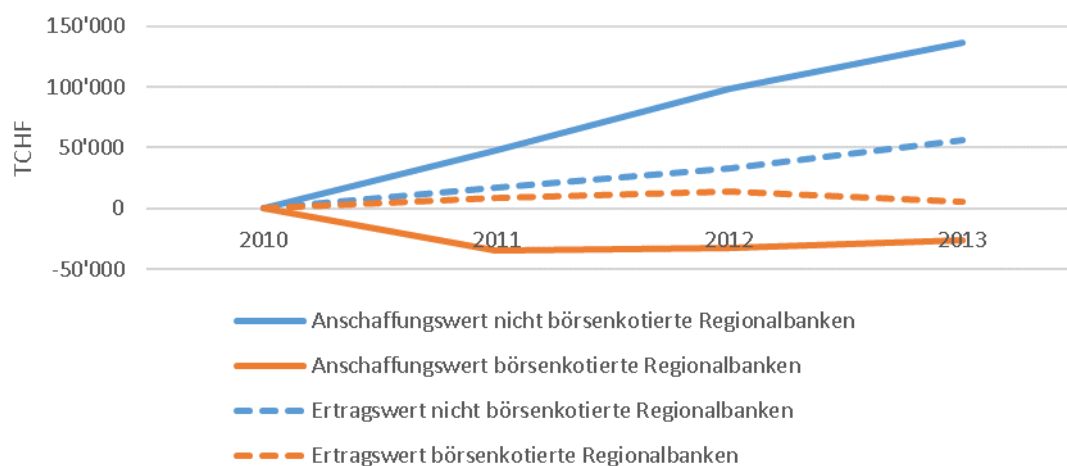


Abbildung 23: Wertveränderung von Anschaffungs- und Ertragswert im Vergleich, aufsummiert von 2010–2013

Der Unterschied zwischen den beiden Werten hat im Wesentlichen folgende Ursachen: Erstens besteht ein Time-lag zwischen dem Ertragswert und dem Anschaffungswert. Wird eine Anlageimmobilie im Spätherbst gekauft, ist der ganze Immobilienwert beim Anschaffungswert bereits verbucht, aber durch die infolge der kurzen Haltedauer noch gering ausgefallenen Mieterträge ist der Liegenschaftenerfolg noch unbedeutend und der damit einhergehende Ertragswert noch sehr klein. Zweitens können Grundstücke erworben worden sein, auf denen nun Anlageimmobilien erstellt werden. Die Kosten für das Land und allfällige Baukosten sind also bereits angefallen, aber die Erträge werden erst in Zukunft in die Erfolgsrechnungen fliessen.

Drittens sind im Anschaffungswert auch die Kosten für die Sanierungen der Bankliegenschaften und viertens auch die neu erworbenen enthalten und in den Ertragswerten eben nicht.

5.8 Einschätzung und Ausblick hinsichtlich der Zürcher Regionalbanken

In den vorangegangenen Kapiteln konnte aufgezeigt werden, dass nach der Einführung der neuen Eigenmittelunterlegungsvorschriften per 1.1.2013 kein beschleunigter Kauf von Liegenschaften bei Regionalbanken stattgefunden hat. Die moderate Erweiterung des Immobilienbestands findet kontinuierlich und im Gleichschritt des Bilanz- und Eigenkapitalwachstums der Regionalbanken statt. Da der Betrachtungszeitraum aber kurz ist, wurde bei allen elf Zürcher Regionalbanken betreffend die Absichten, Renditeimmobilien in naher Zukunft zu erwerben, nachgefragt. Die elf Regionalbanken mit dem Standort im Kanton Zürich wurden ausgewählt, da sie im Vergleich mit der Gesamtheit

aller Regionalbanken einen im Verhältnis zum Bruttogewinn überdurchschnittlichen Immobilienanteil aufweisen.

5.8.1 *Die Umfrage*

Im Zeitraum vom 30. Juni bis 6. August 2014 fanden die persönlich geführten Gespräche mit den Verantwortlichen der elf Banken statt. Es wurde vereinbart, dass keine Aussagen namentlich zitiert werden. Die Antworten der elf Regionalbanken wurden im Rahmen dieser Arbeiten in allgemeiner Form zusammengefasst. Dadurch lassen sich, im Sinne eines Trends, gut die Absichten der elf Regionalbanken betreffend ihre Immobilienaktivitäten in den nächsten ein bis drei Jahren aufzeigen. Die Gespräche wurden alle mit den Bankdirektoren und der Bankdirektorin selber oder wegen ihrer Abwesenheit in zwei Fällen mit ihren Stellvertretern aus der Geschäftsleitung geführt.

5.8.2 *Die wichtigsten Fragen*

Allen Befragten wurden im Gespräch diverse Fragen zu den Renditeimmobilien gestellt. Aussagen können bei den nachfolgenden Fragen gemacht werden.

- Sind Sie im Besitze der eigenen Bankräume, oder mieten Sie ihre Bankräume?
- Besitzt Ihre Bank auch reine Immobilienanlageobjekte ohne Teilnutzung als Bankflächen?
- Planen Sie, Ihren Bestand an selber gehaltenen Renditeimmobilien in den nächsten 1–3 Jahren zu erweitern?
- Viele Regionalbanken haben bei der Zinsänderungsbilanz einen Aktivüberhang. Könnten Sie sich vorstellen, die Lücke ausser mit den klassischen Quellen wie Pfandbriefdarlehen und Darlehen bei Banken auch mit einer (Fest-)Hypothek auf den eigenen Liegenschaften zu schliessen?

5.8.3 *Kernaussagen*

Keine der angefragten Banken übt ihre Banktätigkeiten ausschliesslich in gemieteten Flächen aus. Eine grosse Mehrzahl hat einen Teil der Filialen in gemieteten Flächen.

Rund die Hälfte – fünf von elf – der Zürcher Regionalbanken besitzen Anlageimmobilien ohne eigengenutzte Bankflächen, also reine Anlageimmobilien. Dies sind von den Banken bewusst erworbene Renditeobjekte oder sie sind durch die Aufgabe von Filialen historisch entstandene reine Anlageimmobilien.

Alle angefragten Regionalbanken vermieten Wohn- oder Geschäftsflächen an Dritte und erwirtschaften so einen Liegenschaftenerfolg.

Auf die Frage, ob ihre Bank in den nächsten ein bis drei Jahren plane, eine Renditeliegenschaft zu erwerben, antworten nur zwei der elf mit ja oder eher ja. Neun Bankverantwortliche planen nicht oder eher nicht, eine Renditeliegenschaft zu erwerben.

Als Hauptargument dieser ablehnenden Haltung wird aufgeführt, dass Renditeimmobilien nicht zum Kerngeschäft einer Bank gehören oder/und die Preise für Renditeimmobilien aktuell zu hoch sind.

Auf die abgeschwächte Frage, ob es gegebenenfalls eine zu prüfende Option sei, Renditeimmobilien zu erwerben, antworten immer noch sieben der elf mit eher nein oder nein.

Diejenigen, die einen Renditeimmobilienkauf nicht kategorisch ausschliessen, nennen als Beweggrund für einen Erwerb die Reduktion des Zinsdifferenzgeschäfts oder/und eine gute stabile Rendite.

Für keinen der Bankverantwortlichen ist das Thema der reduzierten Eigenkapitalunterlegung ein Grund, in Renditeimmobilien zu investieren. Alle Regionalbanken halten im Vergleich mit den übrigen Bankgruppen im Verhältnis zur Bilanzsumme sehr viel Eigenkapital.

Im Kapitel 2.4.2 wird der Aktivenüberhang beim Zinsdifferenzgeschäft bei den Regionalbanken aufgezeigt. Bezugnehmend auf diese Problematik ist bei der Umfrage für sechs von elf Bankverantwortlichen eine Aufnahme von Hypotheken auf die eigenen Liegenschaften bei anderen Banken kein Thema und wäre nur im Notfall erwägenswert.

6 Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

- Die Bedeutung der Regionalbanken und Sparkassen nimmt auf dem Bankenplatz Schweiz stetig ab. Die Regionalbanken mit dem Geschäftsfokus auf dem Zinsdifferenzgeschäft haben unter der Immobilienkrise der 90er Jahren und den damit einhergehenden Wertberichtigungen gelitten und leiden aktuell unter dem extrem tiefen Zinsniveau der letzten Jahre.
- Kurz vor der grossen Immobilienkrise in den 90er Jahren gab es im Jahr 1990 204 Spar- und Regionalbanken. Ende 2013 liegt diese Zahl bei noch 64 Regionalbanken und Sparkassen.
- Im Jahr 1950 lag der Anteil der Bilanzsumme der Spar- und Regionalbanken am Gesamtmarkt noch bei über 25%. Dieser Wert hat sich auf heute noch knapp 4% zurückgebildet. Berücksichtigt man nur die nicht börsenkotierten 60 Regionalbanken, beträgt der Anteil am Gesamtmarkt im Jahr 2013 noch knapp 1.7%.
- Die seit dem 1.1.2013 in Kraft getretenen neuen Eigenmittelvorschriften, gestützt auf die neuen Vorschriften von Basel III, verlangen für das Halten von eigenen Immobilien im Vergleich zur vorangegangenen Regelung deutlich weniger Eigenmittel.
- Die Eigenkapitalrentabilität der Anlageimmobilien im Eigenbestand der Regionalbanken hat sich durch die neuen Eigenmittelvorschriften im heutigen Niedrigzinsumfeld deutlich erhöht.
- In den Jahren 2010 bis 2013 hat sich der Anschaffungswert in den Bilanzen aller Regionalbanken um CHF 110.3 Mio. erhöht, wobei die Entwicklung bei den vier grössten Regionalbanken, welche über 55% der Bilanzsumme aller Regionalbanken ausmachen, anders verläuft als bei den 60 übrigen, kleineren Regionalbanken. Bei den vier Grossen ist der Anschaffungswert rückläufig (CHF – 26.4 Mio.) und bei den 60 kleineren Instituten ist die Zunahme um CHF 136.7 Mio. in den letzten vier Jahren deutlich positiv.
- Der aus den Anlageimmobilien resultierende Immobilienerfolg hat sich in den Erfolgsrechnungen aller Regionalbanken von 2010 bis 2013 um über 10% von CHF 25.0 Mio. auf CHF 27.6 Mio. erhöht.
- Das Wachstum sowohl des Immobilienerfolgs als auch des Anschaffungswerts hat sich im Jahr 2013, dem Jahr der Einführung der neuen Eigenmittelunter-

legung, gegenüber dem Vorjahr verlangsamt. Ein im Vergleich mit den Vorjahren stärkeres Investieren in eigene Anlageimmobilien durch Regionalbanken ab dem 1.1.2013 ist statistisch nicht ersichtlich.

- Die Umfrage bei den Bankverantwortlichen der elf Zürcher Regionalbanken zeigt auf, dass grossmehrheitlich in den nächsten 1–3 Jahren keine Zukäufe von Renditeliegenschaften geplant sind. Die vorteilhaften Regelungen betreffend die Eigenmittel für eigene Anlageimmobilien seien aufgrund der guten Eigenmittelausstattungen der Regionalbanken kein Motiv. Der Grund läge eher bei der Ertragsdiversifizierung.
- Zurzeit ist nicht feststellbar, dass die Regionalbanken infolge der neuen Eigenmittelvorschriften (Basel III) vermehrt in eigene Renditeimmobilien investieren.
- Jedoch investieren Regionalbanken in den letzten Jahren stetig und unabhängig von der neuen Eigenmittelvorschrift in die Erweiterung des eigenen Renditeportfolios.
- Die moderate Erweiterung des Immobilienbestands findet kontinuierlich und mit ähnlichen Wachstumsraten wie das Bilanz- und Eigenkapitalwachstum der Banken statt.

6.2 Diskussion

Das Ausleuchten der eingangs gemachten Thesen und Fragen rund um Anlageimmobilien im Eigenbesitz von Regionalbanken hat einige interessante Erkenntnisse zu Tage gebracht. Die unterschiedliche Gewichtung von Anlageimmobilien bei den grossen und den kleineren Regionalbanken konnte gut aufgezeigt werden. Für einzelne Regionalbanken sind die Anlageimmobilien ein sehr wichtiges Standbein geworden und der Anteil des Liegenschaftenerfolgs ist im Verhältnis zum Bankgeschäft bei diesen Instituten erstaunlich gross. Doch bei den meisten Regionalbanken sind die selber gehaltenen Anlageimmobilien von untergeordneter Bedeutung.

Grossbanken und grosse Banken müssen ihre Eigenmittel durch die regulatorischen Vorgaben stetig ausbauen. Die aktuell tiefen Renditen bei den Immobilien und der damit einhergehende hohe Marktwert sowie die vorhandenen stillen Reserven machen es den grossen Banken leicht, sich von den eigenen Immobilien zu trennen.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die kleinen Regionalbanken im Verhältnis zu ihrer Bilanzsumme sehr viel Eigenkapital halten. Die Einführung der neuen Eigenmit-

telvorschriften bei Banken per 1.1.2014 ist bis heute für den Grossteil der Regionalbanken mit ihren sehr hohen Eigenmittelanteilen kein Anreiz, Renditeimmobilien im heutigen Marktumfeld zu erwerben.

Seit der Einführung der neuen Eigenmittelvorschriften steht erst ein auswertbares Geschäftsjahr zur Verfügung. Dennoch konnte durch die detaillierte Auswertung der Geschäftsberichte 2010–2013 und die Befragungen bei den elf Zürcher Regionalbanken eine gute Aussage zu den eingangs gestellten Thesen gemacht werden.

6.3 Ausblick

Ob sich in Zukunft das Verhalten der Regionalbanken betreffend die Erweiterung des eigenen Immobilienportfolios bei anhaltend fallenden Zinsmargen ändert, ist abzuwarten. Um Klarheit darüber zu erhalten, sind die Datenreihen in den folgenden Jahren weiterzuführen, um das Investitionsverhalten der Regionalbanken weiter zu verfolgen.

Literaturverzeichnis

Peter Hablützel (2010): Die Banken und ihre Schweiz – Perspektiven einer Krise, Conzett Verlag bei Oesch (Hrsg.), Zürich (2010)

Aymo Brunetti, Volkswirtschaftslehre, 3. Auflage 2013, hep verlag ag (Hrsg.), Bern (2013)

Hochschule Luzern (2012), Management in der Finanzbranche – Finanzmanagement im Umbruch, Jubiläumsbuch 15 Jahre IFZ Zug, Artikel von Andreas Dietrich: Treiber der Zinsmarge in der Schweiz, Verlag IFZ – Hochschule Luzern, Zug (2012)

Geld-, Bank- und Finanzmarkt-Lexikon der Schweiz (1. Auflage 2002), Verlag SKV, Zürich (2002)

H. Meier, J. Marthinsen, P. Gantenbein (2013), Swiss Finance – Capital Markets, Banking, and the Swiss Value Chain, John Wiley & Sons, New Jersey (2013)

Hans-Jürgen Probst (2006), Kennzahlen – Richtig anwenden und interpretieren, Redline Wirtschaft, Heidelberg (2006)

R. Frick, P. Gantenbein, P. Reichling (2012), Asset Management, P. Leibfried, A. Pernsteiner, Investitionen in der Berichterstattung, Haupt Verlag, Bern (2012)

Dr. Bruno Gehrig, Retailbanking im Wandel, 175 Jahre Amtersparniskasse Thun, 21. November 2001, http://www.snb.ch/de/mmr/speeches/id/ref_20011121_bge.de.pdf

Zeno Staub, CEO Vontobel, Interview (ssc/Bloomberg):
<http://www.tagesanzeiger.ch/wirtschaft/unternehmen-und-konjunktur/VontobelCEO-Ein-Drittel-der-Banken-wird-verschwinden/story/23042400> (abgerufen am 30.5.2014)

A. Jans, M. Passardi, Die neuen Eigenkapitalregeln für Schweizer Banken:
http://www.zhaw.ch/fileadmin/user_upload/management/fwp/publikationen/pdf/Neue_Eigenkapitalregeln_f%C3%BCr_CH-Banken.pdf (abgerufen am 4.6.2014)

Swiss Banking (2012), Der Finanzplatz Schweiz und seine Bedeutung, Juli 2012, Schweizerische Bankiervereinigung, Basel 2012

Schweizerischen Nationalbank (2013); Die Banken in der Schweiz, 2012, 97. Jahrgang, Schweizerische Nationalbank (SNB) Statistik (Hrsg.), Zürich/Bern (2013)

Schweizerischen Nationalbank (2014); Die Banken in der Schweiz, 2013, 98. Jahrgang, Schweizerische Nationalbank (SNB) Statistik (Hrsg.), Zürich/Bern (2014)

Schweizerische Nationalbank (2009); Historische Zeitreihen, Die Banken in der Schweiz, Schweizerische Nationalbank (SNB) Statistik (Hrsg.), Zürich (2009)

Schweizerische Nationalbank (2013), Bericht zur Finanzstabilität 2013, Schweizerische Nationalbank (SNB) Finanzstabilität (Hrsg.), Zürich (2013)

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Jahresbericht 2013 FINMA, FINMA (Hrsg.), Stämpfli Publikationen AG (Druck), Bern (2014)

Rundschreiben 2015/xx Leverage Ratio, Berechnung der ungewichteten Eigenmittelquote (Leverage Ratio) bei Banken, FINMA, Bern 2014, Inkraftsetzung per 1.1.2015; <https://www.finma.ch/d/regulierung/anhoerungen/Documents/entwurf-rs-leverage-ratio-d.pdf> (abgerufen am 6.8.2014)

Swiss Banking (Schweizerische Bankiervereinigung) 2014, Facts & Figures Wertschöpfung Finanzplatz Schweiz (neueste Zahlen), http://www.swissbanking.org/home/finanzplatz-link/facts_figures.htm (abgerufen am 10.8.2014)

IPD/Wüest & Partner, Schweizer Immobilien Index (2014); Ergebnisse 31.12.2013, <http://www.ipd.com/indices/index.html?country=Switzerland> (abgerufen 10.6.2014)

Hypothekenrechner: <http://www.finanzmonitor.com/zinssatz-hypothek-zinsvergleich-hypothekenzinsen/> (abgerufen am 23.7.2011)

RBA Banken, Resultate 2013: http://www.rba-holding.ch/data/presse/63/2013-03-14_RBA-Banken-2013-in-Zahlen.pdf (abgerufen am 14.7.2014)

Medienmitteilung RBA, Resultat 2013: <http://www.rba-holding.ch/medien.html?dtl=63> (abgerufen am 10.7.2014)

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2014), Das aktuelle Niedrigzinsumfeld: Ursachen, Wirkungen und Auswege, <http://www.gdv.de/wp-content/uploads/2014/06/IW-Studie-Niedrigzinsen-2014.pdf> (abgerufen am 20.7.2014)

Verordnung über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effekthändler (Eigenmittelverordnung, ERV): <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20121146/201303010000/952.03.pdf> (abgerufen am 3.6.2014)

Rundschreiben 2013/1, Anrechenbare Eigenmittel Banken:
<http://www.finma.ch/d/regulierung/Documents/finma-rs-2013-01-d.pdf> (abgerufen am 3.6.2014)

Rundschreiben 2011/2, Eigenmittelpuffer und Kapitalplanung Banken:
<http://www.finma.ch/d/regulierung/Documents/finma-rs-2011-02-d.pdf> (abgerufen am 3.6.2014)

Anhang

Alle 64 Regionalbanken

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Aktiven				
Sachanlagen	1'055'087	1'057'754	1'072'418	1'049'902
Total Aktiven	96'646'464	101'101'416	104'286'985	106'737'273
Passiven				
WB und Rückstellungen	1'602'268	1'565'324	1'571'541	1'569'120
Reserven allg. Bankrisiken	1'120'013	1'157'503	1'180'404	1'227'362
Kapital	496'018	502'740	504'123	508'586
Allgemeine ges. Reserven	4'886'507	5'251'344	5'463'668	5'724'029
Gewinnvortrag	12'172	12'555	16'037	18'927
Gewinn	410'172	419'862	421'946	373'204
Total Eigenkapital gemäss Bilanz	6'924'882	7'344'004	7'586'178	7'852'108

Erfolgsrechnung	2010	2011	2012	2013
Liegenschaftserfolg	25'020	26'089	26'936	27'573
Bruttoertrag (Umsatz)	1'708'873	1'705'332	1'668'905	1'651'625
Bruttogewinn	712'762	703'334	687'513	680'666
Jahresergebnis	410'172	419'862	421'946	373'204

Liegenschaften	2010	2011	2012	2013
Brandversicherungswert	1'844'013	1'862'432	1'906'091	1'886'699
Anschaffungswert Anfang Jahr	1'513'491	1'526'399	1'578'730	1'623'783
aufgelaufene Abschreibungen	573'566	576'277	607'061	640'736
Buchwert Anfang Jahr	939'925	950'122	971'669	983'047
Investitionen Berichtsjahr	101'841	62'510	62'207	61'362
Desinvestitionen Berichtsjahr	41'042	10'156	12'334	15'074
Abschreibungen Berichtsjahr	41'411	38'366	38'496	46'120
Buchwert Ende Jahr	959'313	964'110	983'046	983'215
Anschaffungswert Ende Jahr	1'545'190	1'578'753	1'628'603	1'670'071
übrige Sachanlagen Ende Jahr	95'774	93'644	89'372	66'687

Wertberichtigungen und Rückstellungen	2010	2011	2012	2013
Rückstellung latente Steuern	25'815	12'232	9'789	10'765
Wertberichtigungen und Rückstellungen	781'398	761'821	754'663	724'970
WB und Rückstellungen für andere G-Risiken	162'692	143'022	147'462	152'539
Übrige Rückstellungen	632'363	648'249	659'627	680'846
Total WB und Rückstellungen	1'602'268	1'565'324	1'571'541	1'569'120
Anrechenbare Eigenmittel (wenn im GB nicht vorh. mind. ausgew. EK)	7'057'385	7'467'156	7'777'836	8'007'962

Buchwert der Liegenschaften in % von:	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	0.99%	0.95%	0.94%	0.92%
Eigenkapital gemäss Bilanz	13.85%	13.13%	12.96%	12.52%
Risikotragenden Bruttosubstanz	13.85%	13.13%	12.96%	12.52%
Anrechenbaren Eigenmittel	13.59%	12.91%	12.64%	12.28%
Liegenschaftserfolg in % des				
Bruttoertrages (alle Erträge brutto)	1.46%	1.53%	1.61%	1.67%
Bruttogewinnes	3.51%	3.71%	3.92%	4.05%
Reingewinnes	6.10%	6.21%	6.38%	7.39%
Bilanzwertes Liegenschaften	2.61%	2.71%	2.74%	2.80%
Anschaffungswertes Liegenschaften	1.62%	1.65%	1.65%	1.65%
Brandversicherungswertes Liegenschaften	1.36%	1.40%	1.41%	1.46%

Alle Regionalbanken inkl. der drei Regionalbankenholdings

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Aktiven	-	-	-	-
Sachanlagen	1'115'024	1'124'297	1'149'704	1'126'786
Total Aktiven	96'677'664	101'142'983	104'339'447	106'791'784
	-	-	-	-
Passiven	-	-	-	-
WB und Rückstellungen	1'539'439	1'498'673	1'501'557	1'496'027
Reserven allg. Bankrisiken	1'140'277	1'178'283	1'201'897	1'249'630
Kapital	456'351	463'128	464'551	469'138
Allgemeine ges. Reserven	5'059'235	5'427'108	5'646'536	5'913'702
Gewinnvortrag	12'079	12'529	16'019	18'914
Gewinn	412'504	425'154	426'247	382'290
Total Eigenkapital gemäss Bilanz	7'080'446	7'506'202	7'755'250	8'033'674

Erfolgsrechnung	2'010	2'011	2'012	2'013
Liegenschaftserfolg	28'676	29'386	30'960	31'989
Bruttoertrag (Umsatz)	1'713'521	1'709'875	1'673'722	1'654'642
Bruttogewinn	715'489	706'175	690'758	681'285
Jahresergebnis	412'504	425'154	426'247	382'290

Liegenschaften	2'010	2'011	2'012	2'013
Brandversicherungswert	1'939'028	1'974'342	2'021'551	1'993'670
Anschaffungswert Anfang Jahr	1'600'001	1'614'163	1'674'061	1'730'895
aufgelaufene Abschreibungen	602'366	602'841	634'600	669'353
Buchwert Anfang Jahr	997'635	1'011'322	1'039'461	1'061'542
Investitionen Berichtsjahr	104'111	70'109	73'988	84'213
Desinvestitionen Berichtsjahr	38'903	10'188	12'334	37'781
Abschreibungen Berichtsjahr	42'331	39'341	39'574	47'391
Buchwert Ende Jahr	1'020'512	1'031'902	1'061'541	1'060'583
Anschaffungswert Ende Jahr	1'631'410	1'674'084	1'735'715	1'777'327
übrige Sachanlagen Ende Jahr	94'512	92'395	88'163	66'203

Wertberichtigungen und Rückstellungen	412504	425154	426247	382290
Rückstellung latente Steuern	39'587	24'581	22'184	23'744
Wertberichtigungen und Rückstellungen	781'398	761'821	754'663	724'970
WB und Rückstellungen für andere G-Risiken	162'559	143'022	147'462	152'539
Übrige Rückstellungen	555'895	569'249	577'248	594'774
Total WB und Rückstellungen	1'539'439	1'498'673	1'501'557	1'496'027
	-	-	-	-
Anrechenbare Eigenmittel (wenn im GB nicht vorh. mind. ausgew. EK)	7'305'801	7'695'422	8'015'402	8'264'653

Buchwert der Liegenschaften in % von :	412504	425154	426247	382290
Bilanzsumme	1.06%	1.02%	1.02%	0.99%
Eigenkapital gemäss Bilanz	14.41%	13.75%	13.69%	13.20%
Risikotragenden Bruttosubstanz	11.84%	11.46%	11.47%	11.13%
Anrechenbaren Eigenmittel	13.97%	13.41%	13.24%	12.83%
Liegenschaftserfolg in % des				
Bruttoertrages (alle Erträge brutto)	1.67%	1.72%	1.85%	1.93%
Bruttogewinnes	4.01%	4.16%	4.48%	4.70%
Reingewinnes	6.95%	6.91%	7.26%	8.37%
Bilanzwertes Liegenschaften	2.81%	2.85%	2.92%	3.02%
Anschaffungswertes Liegenschaften	1.76%	1.76%	1.78%	1.80%
Brandversicherungswertes Liegenschaften	1.48%	1.49%	1.53%	1.60%

Die 60 nicht börsenkotierten Regionalbanken

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Aktiven				
Sachanlagen	616'211	634'352	653'546	668'321
Total Aktiven	42'010'393	44'299'783	46'149'115	48'393'666
Passiven				
WB und Rückstellungen	1'367'988	1'355'021	1'377'593	1'392'829
Reserven allg. Bankrisiken	1'023'013	1'054'390	1'090'843	1'136'532
Kapital	282'422	289'144	290'527	294'990
Allgemeine ges. Reserven	2'071'751	2'144'052	2'220'659	2'318'448
Gewinnvortrag	10'969	11'423	14'779	18'015
Gewinn	128'148	126'703	135'455	131'175
Total Eigenkapital gemäss Bilanz	3'516'303	3'625'712	3'752'263	3'899'160

Erfolgsrechnung	2010	2011	2012	2013
Liegenschaftserfolg	17'750	18'445	19'093	20'058
Bruttoertrag (Umsatz)	751'830	748'855	768'594	774'559
Bruttogewinn	306'428	301'560	315'202	312'200
Jahresergebnis	128'148	126'703	135'455	131'175

Liegenschaften	2010	2011	2012	2013
Brandversicherungswert	963'364	986'064	997'343	1'011'495
Anschaffungswert Anfang Jahr	841'481	889'194	939'609	978'172
aufgelaufene Abschreibungen	320'315	344'008	367'523	387'855
Buchwert Anfang Jahr	521'166	545'186	572'086	590'317
Investitionen Berichtsjahr	73'857	52'143	45'827	48'217
Desinvestitionen Berichtsjahr	14'996	1'728	4'084	509
Abschreibungen Berichtsjahr	25'650	25'389	23'513	18'805
Buchwert Ende Jahr	554'377	570'212	590'316	619'220
Anschaffungswert Ende Jahr	900'342	939'609	981'352	1'025'880
übrige Sachanlagen Ende Jahr	61'834	64'140	63'230	49'101

Wertberichtigungen und Rückstellungen	2010	2011	2012	2013
Rückstellung latente Steuern	14'856	4'777	5'032	5'711
Wertberichtigungen und Rückstellungen	603'549	598'087	607'656	609'569
WB und Rückstellungen für andere G-Risiken	157'199	139'607	143'205	150'802
Übrige Rückstellungen	592'384	612'550	621'700	626'747
Total WB und Rückstellungen	1'367'988	1'355'021	1'377'593	1'392'829
Anrechenbare Eigenmittel (wenn im GB nicht vorh. mind. ausgew. EK)	3'720'509	3'860'529	4'006'855	4'050'059

Buchwert der Liegenschaften in % von:	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	1.32%	1.29%	1.28%	1.28%
Eigenkapital gemäss Bilanz	15.77%	15.73%	15.73%	15.88%
Risikotragenden Bruttosubstanz	15.77%	15.73%	15.73%	15.88%
Anrechenbaren Eigenmittel	14.90%	14.77%	14.73%	15.29%
Liegenschaftserfolg in % des				
Bruttoertrages (alle Erträge brutto)	2.36%	2.46%	2.48%	2.59%
Bruttogewinnes	5.79%	6.12%	6.06%	6.42%
Reingewinnes	13.85%	14.56%	14.10%	15.29%
Bilanzwertes Liegenschaften	3.20%	3.23%	3.23%	3.24%
Anschaffungswertes Liegenschaften	1.97%	1.96%	1.95%	1.96%
Brandversicherungswertes Liegenschaften	1.84%	1.87%	1.91%	1.98%

Die 4 börsenkotierten Regionalbanken

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Aktiven				
Sachanlagen	438'876	423'402	418'872	381'581
Total Aktiven	54'636'071	56'801'633	58'137'870	58'343'607
Passiven				
WB und Rückstellungen	234'280	210'303	193'948	176'291
Reserven allg. Bankrisiken	97'000	103'113	89'561	90'830
Kapital	213'596	213'596	213'596	213'596
Allgemeine ges. Reserven	2'814'756	3'107'292	3'243'009	3'405'581
Gewinnvortrag	1'203	1'132	1'258	912
Gewinn	282'024	293'159	286'491	242'029
Total Eigenkapital gemäss Bilanz	3'408'579	3'718'292	3'833'915	3'952'948

Erfolgsrechnung	2010	2011	2012	2013
Liegenschaftserfolg	7'270	7'644	7'843	7'515
Bruttoertrag (Umsatz)	957'043	956'477	900'311	877'066
Bruttogewinn	406'334	401'774	372'311	368'466
Jahresergebnis	282'024	293'159	286'491	242'029

Liegenschaften	2010	2011	2012	2013
Brandversicherungswert	880'649	876'368	908'748	875'204
Anschaffungswert Anfang Jahr	672'010	637'205	639'121	645'611
aufgelaufene Abschreibungen	253'251	232'269	239'538	252'881
Buchwert Anfang Jahr	418'759	404'936	399'583	392'730
Investitionen Berichtsjahr	27'984	10'367	16'380	13'145
Desinvestitionen Berichtsjahr	26'046	8'428	8'250	14'565
Abschreibungen Berichtsjahr	15'761	12'977	14'983	27'315
Buchwert Ende Jahr	404'936	393'898	392'730	363'995
Anschaffungswert Ende Jahr	644'848	639'144	647'251	644'191
übrige Sachanlagen Ende Jahr	33'940	29'504	26'142	17'586

Wertberichtigungen und Rückstellungen	2010	2011	2012	2013
Rückstellung latente Steuern	10'959	7'455	4'757	5'054
Wertberichtigungen und Rückstellungen	177'849	163'734	147'007	115'401
WB und Rückstellungen für andere G-Risiken	5'493	3'415	4'257	1'737
Übrige Rückstellungen	39'979	35'699	37'927	54'099
Total WB und Rückstellungen	234'280	210'303	193'948	176'291
Anrechenbare Eigenmittel (wenn im GB nicht vorh. mind. ausgew. EK)	3'336'876	3'606'627	3'770'981	3'957'903

Buchwert der Liegenschaften in % von:	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	0.74%	0.69%	0.68%	0.62%
Eigenkapital gemäss Bilanz	11.88%	10.59%	10.24%	9.21%
Risikotragenden Bruttosubstanz	11.88%	10.59%	10.24%	9.21%
Anrechenbaren Eigenmittel	12.14%	10.92%	10.41%	9.20%
Liegenschaftserfolg in % des				
Bruttoertrages (alle Erträge brutto)	0.76%	0.80%	0.87%	0.86%
Bruttogewinnes	1.79%	1.90%	2.11%	2.04%
Reingewinnes	2.58%	2.61%	2.74%	3.10%
Bilanzwertes Liegenschaften	1.80%	1.94%	2.00%	2.06%
Anschaffungswertes Liegenschaften	1.13%	1.20%	1.21%	1.17%
Brandversicherungswertes Liegenschaften	0.83%	0.87%	0.86%	0.86%

Die 11 Zürcher Regionalbanken

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Aktiven				
Sachanlagen	275'281	278'905	279'660	280'420
Total Aktiven	9'260'073	9'779'557	10'259'180	10'783'860
	-	-	-	-
Passiven				
WB und Rückstellungen	427'236	418'100	424'664	434'305
Reserven allg. Bankrisiken	113'310	116'000	117'880	119'780
Kapital	40'814	40'865	40'865	40'866
Allgemeine ges. Reserven	493'440	511'468	528'946	547'255
Gewinnvortrag	6'757	8'590	10'804	12'779
Gewinn	24'921	24'896	25'536	24'255
Total Eigenkapital gemäss Bilanz	679'242	701'819	724'031	744'935

Erfolgsrechnung	2010	2011	2012	2013
Liegenschaftserfolg	10'141	10'462	11'194	11'298
Bruttoertrag (Umsatz)	165'426	164'673	166'577	167'122
Bruttogewinn	56'242	55'761	57'062	53'532
Jahresergebnis	24'921	24'896	25'536	24'255

Liegenschaften	2010	2011	2012	2013
Brandversicherungswert	339'946	356'242	340'069	342'270
Anschaffungswert Anfang Jahr	347'296	371'445	388'883	394'041
aufgelaufene Abschreibungen	98'662	109'685	119'424	124'756
Buchwert Anfang Jahr	248'634	261'760	269'459	269'285
Investitionen Berichtsjahr	36'043	18'490	8'469	4'459
Desinvestitionen Berichtsjahr	11'894	1'052	131	25
Abschreibungen Berichtsjahr	11'044	9'721	8'512	2'737
Buchwert Ende Jahr	261'739	269'477	269'285	270'982
Anschaffungswert Ende Jahr	371'445	388'883	397'221	398'475
übrige Sachanlagen Ende Jahr	13'542	9'428	10'375	9'438

Wertberichtigungen und Rückstellungen	2010	2011	2012	2013
Rückstellung latente Steuern	-	-	-	-
Wertberichtigungen und Rückstellungen	64'633	63'447	62'662	60'311
WB und Rückstellungen für andere G-Risiken	136'528	120'302	122'258	125'106
Übrige Rückstellungen	226'075	234'351	239'744	248'888
Total WB und Rückstellungen	427'236	418'100	424'664	434'305
	-	-	-	-
Anrechenbare Eigenmittel (wenn im GB nicht vorh. mind. ausgew. EK)	908'499	956'793	977'208	951'123

Buchwert der Liegenschaften in % von :	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	2.83%	2.76%	2.62%	2.51%
Eigenkapital gemäss Bilanz	38.53%	38.40%	37.19%	36.38%
Risikotragenden Bruttosubstanz	23.66%	24.06%	23.44%	22.98%
Anrechenbaren Eigenmittel	28.81%	28.16%	27.56%	28.49%
Liegenschaftserfolg in % des:				
Bruttoertrages (alle Erträge brutto)	6.13%	6.35%	6.72%	6.76%
Bruttogewinnes	18.03%	18.76%	19.62%	21.11%
Reingewinnes	40.69%	42.02%	43.84%	46.58%
Bilanzwertes Liegenschaften	3.87%	3.88%	4.16%	4.17%
Anschaffungswertes Liegenschaften	2.73%	2.69%	2.82%	2.84%
Brandversicherungswertes Liegenschaften	2.98%	2.94%	3.29%	3.30%

Die 3 Regionalbankenholdings

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Aktiven	-	-	-	-
Sachanlagen	86'224	92'181	102'222	104'668
Total Aktiven	2'239'354	2'328'947	2'447'547	2'594'396
	-	-	-	-
Passiven	-	-	-	-
WB und Rückstellungen	19'298	16'670	16'036	21'433
Reserven allg. Bankrisiken	70'764	72'380	74'193	75'968
Kapital	4'533	4'588	4'628	4'752
Allgemeine ges. Reserven	229'862	236'702	247'194	257'884
Gewinnvortrag	18	20	26	43
Gewinn	8'473	11'219	10'738	14'594
Total Eigenkapital gemäss Bilanz	313'650	324'909	336'779	353'241

Erfolgsrechnung	2010	2011	2012	2013
Liegenschaftserfolg	3'938	3'511	4'225	4'641
Bruttoertrag (Umsatz)	39'752	40'503	42'240	42'152
Bruttogewinn	15'885	16'580	18'746	16'654
Jahresergebnis	8'473	11'219	10'738	14'594

Liegenschaften	2010	2011	2012	2013
Brandversicherungswert	118'323	135'218	138'768	131'157
Anschaffungswert Anfang Jahr	123'374	121'741	129'363	141'181
aufgelaufene Abschreibungen	38'583	36'082	37'711	39'444
Buchwert Anfang Jahr	84'791	85'659	91'652	101'737
Investitionen Berichtsjahr	6'923	7'654	11'818	22'905
Desinvestitionen Berichtsjahr	3'857	32	-	22'707
Abschreibungen Berichtsjahr	2'199	1'629	1'733	-2'072
Buchwert Ende Jahr	85'658	91'652	101'737	104'007
Anschaffungswert Ende Jahr	121'741	129'363	141'181	141'379
übrige Sachanlagen Ende Jahr	566	529	485	661

Wertberichtigungen und Rückstellungen	2010	2011	2012	2013
Rückstellung latente Steuern	13'772	12'349	12'395	12'979
Wertberichtigungen und Rückstellungen	5'393	3'821	3'505	3'004
WB und Rückstellungen für andere G-Risiken	-	-	-	-
Übrige Rückstellungen	133	500	136	5'450
Total WB und Rückstellungen	19'298	16'670	16'036	21'433
	-	-	-	-
Anrechenbare Eigenmittel (wenn im GB nicht vorh. mind. ausgew. EK)	308'248	319'696	332'677	352'753

Buchwert der Liegenschaften in % von :	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	3.83%	3.94%	4.16%	4.01%
Eigenkapital gemäss Bilanz	27.31%	28.21%	30.21%	29.44%
Risikotragenden Bruttosubstanz	25.73%	26.83%	28.84%	27.76%
Anrechenbaren Eigenmittel	27.79%	28.67%	30.58%	29.48%
Liegenschaftserfolg in % des				
Bruttoertrages (alle Erträge brutto)	9.91%	8.67%	10.00%	11.01%
Bruttogewinnes	24.79%	21.18%	22.54%	27.87%
Reingewinnes	46.48%	31.30%	39.35%	31.80%
Bilanzwertes Liegenschaften	4.60%	3.83%	4.15%	4.46%
Anschaffungswertes Liegenschaften	3.23%	2.71%	2.99%	3.28%
Brandversicherungswertes Liegenschaften	3.33%	2.60%	3.04%	3.54%

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Veränderung des Immobilienbestands bei Regionalbanken durch Basel III» selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Wetzikon, den 18.8.2014

Dominik von Büren