



NZZ Online

Sonntag, 29. August 2010, 09:22:23 Uhr, NZZ Online

Nachrichten > Wirtschaft > Aktuell

29. August 2010, NZZ am Sonntag

Gefährliches Spiel mit Hypotheken

Die tiefen Zinsen verleiten Schweizer Hauseigentümer zu hohen Risiken

Neun Prozent der Hausbesitzer in der Schweiz haben im Vergleich zum Nettolohn eine zu hohe Hypothek.

Charlotte Jacquemart

Die Situation in den USA, in Spanien oder auch Irland auf dem Immobilienmarkt ist desolat. In den USA übersteigt bei einem Viertel der Eigentümer die Schuld den Wert des Heimes.

In der Schweiz ist der Immobilienmarkt vergleichsweise gesund. Allerdings haben die Nationalbank (SNB) und die Finanzmarktaufsicht (Finma) jüngst vor einer hiesigen Immobilienblase gewarnt. Der «NZZ am Sonntag» sagte der Finma-Chef Patrick Raaflaub Anfang Juli: «Wir haben in der Schweiz alle Zutaten für eine kräftige Immobilienblase.» Die Ingredienzen sind: extrem tiefe Zinsen, eine grosse Nachfrage, steigende Hauspreise. Raaflaub versprach, die Finma würde dafür sorgen, dass die Banken Hypotheken nur an jene vergeben, die sie tragen können.

Wie gut Banken und Aufsicht ihren Job machen, hat die Ökonomin Yvonne Seiler Zimmermann, Projektleiterin und Dozentin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (Hochschule Luzern), geprüft. Anhand der Daten für 2008, welche die Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE) preisgibt, hat Seiler Zimmermann geschätzt, wie es um die finanzielle Belastbarkeit der privaten Hypothekarschuldner steht (für 2009 fehlt die Datenbasis). Theoretisch geht man in der Schweiz von der «goldenen Regel» aus, die besagt, dass die Belehnungshöhe 80% des Immobilienwertes nicht übersteigen darf und die jährlichen Wohnkosten maximal einen Drittel des Jahreseinkommens betragen dürfen. Der Befund der Wissenschaftlerin: «Gemessen an der goldenen Finanzierungsregel erfüllen mindestens 9% aller Wohneigentümer die Tragbarkeitskriterien nicht.»

In ihrer Studie wird die Tragbarkeit als Verhältnis zwischen den Hypothekarzinsen und dem Nettoeinkommen des Hauptverdieners ausgedrückt. «Wird das Einkommen des Lebenspartners mitberücksichtigt, was viele Institute bei der Vergabe von Hypotheken tun, sinkt der Satz auf 7%.» Allerdings: Werden nicht nur die Hypozinsen, sondern die gesamten Wohnkosten, inklusive Neben- und Unterhaltskosten, für die Tragbarkeitsberechnung berücksichtigt, verletzen geschätzte 12 bis 15% die «goldene Regel».

Florian Schubiger von der Vermögenspartner AG überrascht der Befund nicht. Zum einen sei es so, dass die Banken bei der Vergabe von Hypotheken in den letzten zwei Jahren gerade bei jungen Paaren den Fokus weniger auf das Risiko gelegt hätten als auf die Einkommen beider Partner: «Verschlechtert sich das wirtschaftliche Umfeld, und die Einkommen entwickeln sich nicht so wie geplant, sind knapp kalkulierende Hausbesitzer schnell in der Bredouille.» In der Erhebung von Seiler Zimmermann sind es just die Wohneigentümer zwischen 25 und 34 Jahren – relativ zur Grundgesamtheit –, welche die Regel der Tragbarkeit am häufigsten nicht einhalten. Gleichzeitig sind es jene Haushalte, die netto weniger als 65 000 Fr. jährlich verdienen, als höchste Ausbildung eine Anlehre absolviert haben und ausländischer Herkunft sind, weiss die Ökonomin. «Häufig sind es auch Alleinerziehende mit mindestens einem Kind im Haushalt», so Seiler Zimmermann.

Da die Tiefzinsphase bis heute anhält, kann man damit rechnen, dass die Banken auch 2009 eher locker mit der Vergabe von Hypotheken umgegangen sind. Die SNB wies aufgrund einer Bankenumfrage im Juni warnend darauf hin, dass Banken (mit 25% Marktanteil) bei mehr als 20% der Neuhypotheken im Jahr 2009 von ihren internen Vergabe-Richtlinien abgewichen seien. Das sind zwar nur 6 Mrd. Fr. von total 725 Mrd. Fr. ausstehender Hypotheken (2009) – aber dreimal mehr als 2006. So verlangen gewisse Anbieter bei zweiten Hypotheken keine Amortisation und gestehen den gleichen Zinssatz wie für die erste Hypothek zu. Beides ist

unüblich.

Was aber, wenn die Zinsen wieder steigen? Während die Banken bei der Vergabe von Hypotheken 4 bis 5% unterlegen, verleiten die tiefen Zinsen Hauseigentümer dazu, mit weniger zu kalkulieren. Vermögensberater Schubiger glaubt, dass sich das Problem erst mit zeitlicher Verzögerung auswirken wird, weil viele Eigenheimbesitzer in der Tiefzinsphase Festhypotheken abgeschlossen hätten. Bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) laufen heute über 30% aller Hypotheken fünf Jahre, knapp 30% zwei Jahre. In den letzten zwölf Monaten seien Geldmarkt-Hypotheken wegen der sehr tiefen Zinsen zwar beliebt geworden, doch die Banken würden diese mit mehr Vorsicht vergeben, glaubt Schubiger.

Ökonomen wie zum Beispiel Peter Kugler von der Universität Basel werfen einen Blick zurück. Kugler sagt: «Wir befinden uns in einer Situation wie 1986, vor Beginn der damaligen Immobilienblase.» Der Basler Professor ist sicher, dass ein Zinsanstieg unausweichlich ist «und ein Fall der Immobilienpreise möglich». Alarmismus sei zwar fehl am Platz, aber «es könnte sich etwas zusammenbrauen».

Diesen Artikel finden Sie auf NZZ Online unter:

http://www.nzz.ch/nachrichten/wirtschaft/aktuell/gefaehrliches_spiel_mit_hypotheken_1.7366655.html

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung oder Wiederveröffentlichung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von NZZ Online ist nicht gestattet.
