

Hohe Hypothekarschulden in der Region

IMMOBILIEN Die Schweizer haben weltweit die zweithöchsten Hypothekarschulden. Doch das Schuldenmachen ist schwerer geworden – mit Folgen für Banken und Kunden.

NELLY KEUNE
nelly.keune@luzernerzeitung.ch

Historisch niedrige Zinsen und historisch hohe Mieten locken die Schweizer zum Kauf einer Immobilie – meist über einen Hypothekarkredit. Mittlerweile haben die Schweizer so einen wahren Schuldenberg angehäuft. Pro Kopf sind 100 200 Franken an Hypothekarschulden offen – das sind zusammen 103,6 Prozent der Wirtschaftsleistung des Landes (BIP). Nur in den Niederlanden ist diese Quote noch höher. Im Inland sind wiederum die Zentralschweizer Kantone ganz weit vorne beim Schuldenmachen. In Zug kommen auf jeden Einwohner 140 700 Franken an Hypothekarschulden, in Schwyz sind es 126 600 Franken.

Andere Regeln seit dem 1. Juni

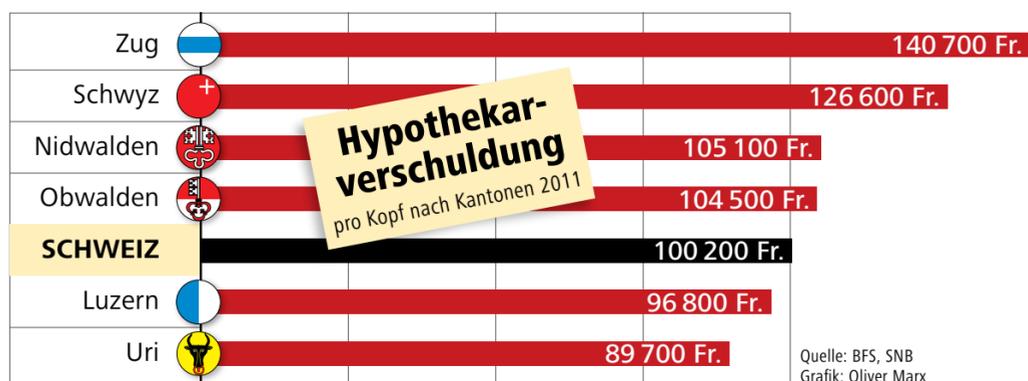
Doch seit fünf Monaten ist der Abschluss von Hypothekarkrediten schwerer geworden. Mindestens 20 Prozent des Wertes des Wohneigentums müssen mit Eigenkapital finanziert werden. Vor dem 1. Juli 2012 war es möglich, diese Eigenmittel vollumfänglich durch Gelder aus der Pensionskasse oder der 3. Säule zu decken. Heute geht das nicht mehr. Mindestens 10 Prozent des Kaufpreises müssen nun bezahlt werden können. Ausserdem muss die Hypothekarschuld, die zwei Drittel des Marktwertes der Liegenschaft übersteigt, innerhalb von 20 Jahren amortisiert werden.

35 000 Vorbezüge pro Jahr

Der Sinn der neuen Vorschriften: Die Nachfrage nach Immobilien und Hypotheken soll gedrosselt werden und damit auch der stetige Anstieg der Immobilienpreise. Letztendlich soll eine Überhitzung des Marktes verhindert werden und damit auch, dass Schuldner bei einem Zinsanstieg die Kredite nicht mehr bedienen können. Immerhin tätigen jedes Jahr rund 35 000 Versicherte Vorbezüge von Pensionskassengeldern in der Höhe von insgesamt rund 2,6 Milliarden Franken, um damit Wohneigentum zu erwerben.

Einschränkung hat Folgen

Doch wirken die Massnahmen auch wie geplant? Yvonne Seiler, Dozentin



am Institut für Finanzdienstleistungen in Zug (IFZ), hat untersucht, welche Folgen die Massnahmen mit sich bringen. Ihr klares Fazit: 39 Prozent der Käufer, die für den Erwerb Vorsorgegelder aus der Pensionskasse eingesetzt haben, würden nach den neuen Richtlinien heute keinen Hypothekarkredit mehr bekommen. Dies weil sie die geforderten 10 Prozent Eigenmittel nicht haben. Damit würden insgesamt 12 Prozent aller Schweizer Hypothekarschuldner heute keinen Kredit mehr bekommen.

Teurere Häuser mit Pensionskasse

«Vor allem Haushalte mit niedrigerem Einkommen und einer niedrigeren Sparquote setzen Pensionskassengelder zum Kauf einer Wohnimmobilie ein», erklärt Seiler. «Bei den meisten Leuten, denen es nicht gelingt die 10 Prozent Eigenmittel einzubringen, hat der Hauptverdiener ein Einkommen von durchschnittlich 120 490 Franken», fügt sie an.

Das sich 12 Prozent nach den heutigen Kriterien ein Eigenheim nicht mehr leisten können, heisse aber nicht automatisch, dass sie keines mehr kaufen würden. «Diverse Umfragen haben gezeigt, dass die Käufer die Pensionskasse häufig einsetzen, um sich ein etwas teureres Haus zu kaufen. Vermutlich werden sie nun etwas zurückstecken.», erklärt die Dozentin. Trotzdem rechnet Seiler damit, dass sich das Hypothekenvolumen der Banken um bis zu 10 Prozent reduzieren wird. Das wäre ein Einbruch in einem der wichtigsten Geschäftsfelder der Schweizer Banken.

Weniger Hypotheken bei Banken

Rolf Patrick Schnorf, Partner beim Zürcher Beratungsunternehmen für Immobilien Wüst & Partner, erwartet frühestens im Laufe des nächsten Jahres eine Auswirkung der neuen Regeln. «Die neuen Bestimmungen werden aber eher im Preissegment bis 1,5 Millionen Franken greifen. Käufer, die sich ein teureres Objekt leisten können, haben meist mehr wirkliches Eigenkapital», betont Schnorf.

Hypozins dürfte leicht steigen

Doch was heisst es für die Kunden, wenn die Banken weniger Geschäfte machen? Zumal ihre Margen im Hypothekengeschäft wegen den niedrigen Zinsen bereits sehr klein sind. Anzunehmen ist, dass sich der Hypothekarzins leicht verteuern wird, um die neu vorgeschriebene Kapitalpuffer zu decken. Sie werden versuchen ihre Margen zu erhöhen, um die Mehrkosten und die etwas weniger starke Nachfrage auszugleichen.



Markus Risi, Leiter Immobilienmarkt der Zuger Kantonalbank

Worauf muss man beim Kauf achten?

Seit Juli gibt es die neuen Eigenmittel-Mindestanforderungen. Neu können nicht mehr die gesamten Eigenmittel über die Pensionskasse finanziert werden. Hat das die Käufer verängstigt?

Markus Risi: Nein. Es sind eher Diskussionen über die teilweise hohen Verkaufspreise, welche die Leute verunsichern.

Es ist also in den letzten Monaten nicht schwerer geworden, Immobilien zu verkaufen?

Risi: Die neuen Eigenmittelvorschriften sind noch nicht lange in Kraft. Bei gewissen Immobilien im oberen Preissegment stellen wir vereinzelt fest, dass sie

nicht mehr so schnell verkauft werden wie früher. Das liegt allerdings wohl eher an der unsicheren gesamten Wirtschaftslage: Niemand weiss, wann die Zinsen wieder steigen. Die Zuger Kantonalbank kalkuliert bei der Vergabe von Hypothekarkrediten immer, ob eine Immobilie auch bei einem Zinssatz von 5 Prozent, beziehungsweise 5,75 Prozent für eine zweite Hypothek, für den Kunden noch tragbar ist.

Was passiert jetzt mit den Kunden, die ihre Eigenmittel komplett durch die Gelder der Pensionskasse abgedeckt haben?

Risi: Die neuen Eigenmittelvorschriften werden nicht rückwirkend angewandt. Die Zuger Kantonalbank empfiehlt Kunden generell, eine Beratung in Anspruch zu nehmen und einen Vorsorgecheck zu veranlassen. Dabei gilt es, Alter und Lebensphase mitzuberücksichtigen. In der Beratung werden die Einkommen aus Pensionskasse und AHV errechnet. Das gibt Anhaltspunkte, wie man nach der Pensionierung den Lebensunterhalt inklusive Wohnkosten finanzieren kann.

In der Altersgruppe zwischen 35 und 54 verwenden besonders viele Leute ihr Pensionskassenvermögen für den Hauskauf.

Risi: Vor dem Alter von 35 Jahren ist der angesparte Betrag in der Pensionskasse meist noch tief. Deshalb macht ein Vorbezug oder eine Belehnung eher wenig Sinn. Je älter man wird und auch je nach familiärer Situation, müssen beim Bezug respektive der Belehnung der Pensionskassengelder Aspekte wie beispielsweise Unfall, Krankheit, Todesfall und Invalidität des Haupterwerbstätigen sowie die Einkommensverhältnisse nach der Pension berücksichtigt werden. Wir besprechen diese Themen in der ganzheitlichen Beratung mit unseren Kunden.

NACHGEFRAGT

Was können die Kunden tun, damit sie nicht zu viel für ein Haus oder eine Wohnung zahlen?

Risi: Letztendlich bestimmt die Nachfrage den Preis der Immobilie. Wichtig beim Kauf von Wohneigentum ist, dass die maximale Finanzierung der Bank die finanziellen Verhältnisse des Kunden nicht übersteigt. Oder in anderen Worten: Man soll für ein Eigenheim nicht zu viel ausgeben in Bezug zu dem, was

man sich leisten kann. Hier ist das individuelle Gespräch mit dem Bankberater für eine gute Lösung sehr wichtig.

Worauf muss man denn achten bei einem Hauskauf?

Risi: Erstens ist die Lage ausschlaggebend. Damit ist nicht zwingend die Aussicht auf See und Berge gemeint, sondern die Erschliessung zum ÖV, die Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung usw. Zweitens muss man die persönlichen Bedürfnisse klären: Will man lieber ein Haus mit viel Ruhe, Umschwung und individuellen Gestaltungsoptionen – und damit verbunden mehr Aufwand – oder doch lieber eine im Unterhalt günstige und einfachere Eigentumswohnung, wo man mit anderen Stockwerkeigentümern gemeinsam Entscheidungen trifft? Drittens muss auch die finanzielle Belastung (Zinsen, Amortisationen, Steuerbelastung usw.) in Betracht gezogen werden. Eine langfristige, umfassende Finanzplanung zeigt hier optimale, individuelle auf den Kunden zugeschnittene Lösungen auf.

NELLY KEUNE
nelly.keune@luzernerzeitung.ch

Der Vorbezug und die Folgen

PENSION red. Der Vorbezug des Vermögens aus der Pensionskasse hat neben geringeren künftigen Vorsorgeleistungen auch steuerliche Konsequenzen. Versicherte sollten sich hier genau informieren:

- Ein negativer Aspekt ist beispielsweise, dass Steueroptimierungsmöglichkeiten der Pensionskasse aufgeschoben werden müssen. Steuerbegünstigte Einkäufe in die Vorsorgeeinrichtung sind nach einem Vorbezug erst wieder möglich, wenn diese wieder einbezahlt wurden.
- Für Wohneigentum bezogenes Geld bleibt im Besitz der Pensionskasse. Verkaufen Sie Ihre Liegenschaft, müssen Sie (gegebenenfalls sogar die Erben) es zurückzahlen.
- Sie können vorbezogenes Geld auch zur Optimierung Ihrer Vorsorge an die Kasse zurückzahlen. Der Mindestbetrag liegt bei 20 000 Franken.
- Statt einem Vorbezug kann das Geld auch verpfändet werden.