

Hürden fürs Eigenheim werden höher



Wohneigentum bleibt für viele nach wie vor ein Lebens Traum. Im Bild: die Überbauung Feldpark in Zug, wo derzeit Eigentumswohnungen entstehen.
Bild Stefan Kaiser

HYPOTHEKEN Wer Wohneigentum kaufen möchte, muss schärfere Bedingungen für die Finanzierung erfüllen. Damit reagiert die Bankiervereinigung auf Warnungen vor einer Immobilienblase.

HARRY ZIEGLER
harry.ziegler@luzernerzeitung.ch

Wenn es in der Schweiz etwas gibt, das Immobilienbesitzern Angst macht, dann ist es die Immobilienblase. Bereits in den 1990er-Jahren hatten viele Schweizer Hausbesitzer durch einen starken Preiszerfall am Immobilienmarkt viel von ihrem Vermögen verloren. Auch heute scheint man in der Schweiz von solchen Zuständen nur wenig entfernt. So warnte die UBS im letzten Frühjahr vor einer Immobilienblase. Das Risiko einer Überhitzung der Häuserpreise sei nach wie vor hoch (siehe Grafik). Und auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) ermahnte kürzlich die Schweizer Banken vor einer allzu laschen Handhabung bei der Kreditvergabe.

Jetzt reagiert die Schweizerische Bankiervereinigung auf diese Warnsignale. Der Spitzenverband des Schweizer Finanzplatzes, in dem 333 Schweizer Geldinstitute organisiert sind, will die Bedingungen für die Finanzierung von

Immobilien verschärfen. Während Banken dadurch besser dastehen, steigt die monatliche Belastung für den Kunden.

Weniger Zeit fürs Abzahlen

Unter anderem wird dem Kreditnehmer nach dem Willen der Bankiervereinigung weniger Zeit für die Abzahlung der Schulden bleiben. Statt 20 gilt neu eine Laufzeit von 15 Jahren. Betroffen von dieser Massnahme sind allerdings nur die sogenannten Zweithypothen. Diese werden vergeben, wenn die erste Hypothek, die bis 65 Prozent des Belehnungswerts betragen kann, für die Finanzierung nicht reicht. Die Zweithypothek muss neu innert 15 Jahren vollständig abbezahlt sein.

Ein Beispiel macht es deutlicher: «Wer ein Haus für eine Million Franken kauft und mit 80 Prozent belehnt, muss

bei einer Laufzeit über 20 Jahre pro Monat 580 Franken amortisieren», erklärt Markus Schmidiger, Professor für Immobilienmanagement am Institut für Finanzdienstleistungen Zug der Hochschule Luzern (IFZ). Wenn er nun innerhalb von 15 Jahren amortisieren muss, steigt dieser Betrag auf 780 Franken monatlich. «Der Kreditnehmer wird also durch die neue Regelung ge-

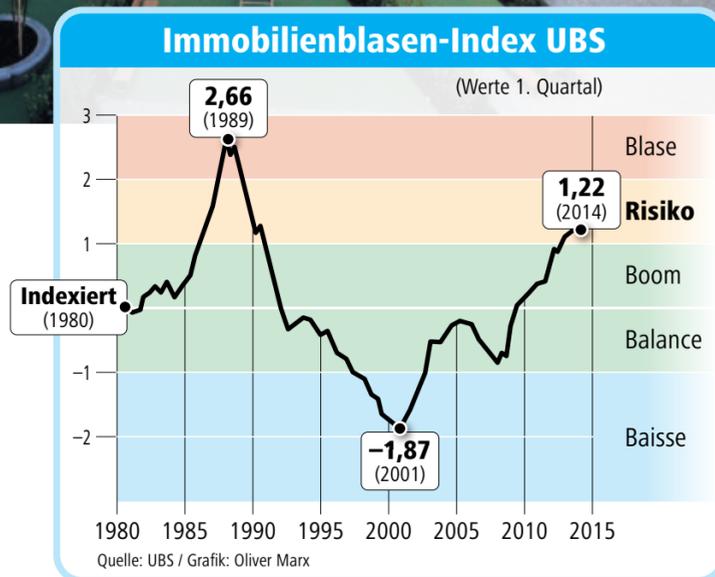


«Der Hauskauf wird dadurch nicht teurer.»

MARKUS SCHMIDIGER,
PROFESSOR FÜR
IMMOBILIENMANAGEMENT

zwungen, jährlich rund 2400 Franken mehr zu sparen als bisher», sagt Schmidiger.

Mehr Eigenmittel verlangt die Bankiervereinigung jedoch nicht vom Kunden. Damit sollen die bisherigen Grundsätze weiterhin gelten: Eigenheimkäufer müssen weiterhin 20 Pro-



zent des Kaufpreises selber aufbringen. Davon müssen 10 Prozent sogenannte echte Eigenmittel sein, dürfen also nicht aus der Pensionskasse stammen.

Sofort mit Rückzahlung beginnen

Die zweite Hypothek muss – auch das ist neu – in regelmässigen Raten vollständig abbezahlt werden. Damit kann die Rückzahlung nicht mehr bis zum Ablauf der Hypothek hinausgezögert werden. Diese Praxis war bisher ein gängiges Modell in der Schweiz.

Grund dafür sind Erfahrungen aus der jüngsten Finanzkrise. «Eine der Ursachen der Finanzkrise in den USA war, dass mit der Amortisation oft erst nach 3 bis 5 Jahren begonnen werden musste», so Schmidiger. «Das hatte zur Folge, dass die finanzielle Belastung für die Kreditnehmer in den ersten Jahren tiefer war und dann sprunghaft anstieg.» In der Hoffnung auf steigende Einkommen und Hauspreise hätten sich damit viele Käufer zu stark verschuldet. Nach Einsetzen der Amortisationspflicht konnten sie dann die Häuser nicht mehr

halten. «Um das zu vermeiden, ist eine sofortige, regelmässige und lineare Amortisation bestens geeignet», sagt Schmidiger.

Gilt nur für neue Hypothen

Zu den geänderten Richtlinien gehört weiterhin, dass bei der Finanzierung von Immobilien grundsätzlich nach dem Niederwertprinzip bewertet werden soll. Belehnungswert ist somit der tiefere Wert – Marktwert oder Kaufpreis. «Das Niederwertprinzip wird bereits heute von den meisten Banken angewendet», sagt Schmidiger. Zusammen mit der kürzeren Amortisationszeit führe dies zu einer schnelleren Reduktion der Risiken für die Bank. «Dass die monatliche Belastung höher wird, dürfte zu etwas weniger Ausleihungen führen», erklärt Immobilienexperte Schmidiger. **Wichtig: Bestehende Hypothenverträge und Verlängerungen sind von den geplanten Verschärfungen nicht betroffen.** Auch die Finanzmarktaufsicht (Finma) muss diese avisierten Vorschriften zunächst prüfen und anschliessend bewilligen.

Hypothen: Das ändert

Amortisation

Die Amortisationsdauer der 2. Hypothek wird von 20 auf 15 Jahre verkürzt.

Prinzip

Für die Finanzierung von Immobilienkäufen gilt das **Niederwertprinzip**. Belehnungswert ist von Marktwert oder Kaufpreis der tieferen von beiden.

Doppelverdiener

Zweiteinkommen sind für die Tragbarkeit nur anrechenbar, wenn eine **Solidarschuldnerschaft besteht**. Für Doppelverdiener gilt: Gütertrennungen für eine Hypothek können nicht mehr vereinbart werden.

Grafik: Oliver Marx

Was bedeuten diese Anpassungen der Bankiervereinigung nun für Personen, die neu Wohneigentum kaufen möchten? Markus Schmidiger beruhigt: «Der Hauskauf wird dadurch nicht teurer.» Höher werde lediglich die monatliche finanzielle Belastung für diejenigen Käufer, die ihre Immobilien sehr hoch belehnen. Bei der Amortisation handle es sich nicht um Kosten im eigentlichen Sinne, «sondern um ein erzwungenes Sparen».

Markt beginnt sich abzukühlen

Der Immobilienmarkt ist schon an vielen Orten in einer Beruhigungsphase. Die offiziell publizierten Statistiken zeigen das teilweise bereits. «Persönliche Gespräche mit Maklern deuten darauf hin, dass die Beruhigung bereits wesentlich weiter fortgeschritten ist, als dies in den Statistiken zum Ausdruck kommt», sagt Schmidiger. Die jetzt bekannt gegebenen Massnahmen dürften diesen Trend weiter verstärken, ohne den Markt vollständig abzuwürgen.

Der Bund kann sich Verschärfung der Massnahmen vorstellen

REAKTIONEN sda. Die Finanzmarktaufsicht (Finma) will die von der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) präsentierten neuen Richtlinien für die Hypothenvergabe «eingehend prüfen und, sofern angemessen, genehmigen». Die Behörden – Schweizerische Nationalbank (SNB), Eidgenössisches Finanzdepartement (EFD), Eidgenössische Finanzverwaltung (EFV) und Finma – werden die Entwicklungen am Schweizer Hypothenmarkt weiter eng verfolgen, wie Finma-Sprecher Tobias Lux am Dienstag auf Anfrage erklärte. Sie

behielten sich weiterhin zusätzliche verbindliche regulatorische Massnahmen vor, falls dies die Situation erfordere.

Die Eidgenössische Finanzverwaltung begrüsst zwar die Anpassung der Standesregeln für die Vergabe von Hypothen. Ob es damit zu einer Selbstregulierung komme, hänge von der Beurteilung der neuen Regeln durch die Finma ab, sagte EFV-Sprecher Philipp Rohr. Der Bundesrat werde über die Lage auf den Hypothenmärkten und die beschlossenen Massnahmen nächstens diskutieren.

Die Schweizerische Nationalbank wollte die Massnahmen der Bankiervereinigung auf Anfrage nicht qualifizieren. SNB-Sprecher Werner Abegg erinnerte aber daran, dass die Finma in den Anstrengungen unterstütze, damit die Risikoprüfung einzelner Banken reduziert oder spezifisch mit Eigenkapital unterlegt wird.

Keine Entwarnung

Die Nationalbank verfolgt die Entwicklungen am Hypothen- und Immobilienmarkt mit grosser Aufmerk-

samkeit, wie SNB-Vizepräsident Jean-Pierre Danthine vergangene Woche bekräftigt hat. Der Anstieg der Ungleichgewichte auf den Schweizer Hypothen- und Immobilienmärkten habe sich jüngst zwar verlangsamt. Für eine Entwarnung sei es aber zu früh.

Denn bei inlanderorientierten Banken sei der Risikoappetit im vergangenen Jahr praktisch unverändert hoch geblieben, monierte die SNB. Speziell erwähnt haben die Währungshüter in ihrem jüngsten Bericht zur Finanzsta-

bilität die Raiffeisen-Gruppe, weil deren bereits hohes Zinsänderungsrisiko vergangenes Jahr nochmals substanziell gestiegen sei.

Die SNB prüft weiterhin regelmässig, ob eine Anpassung des antizyklischen Kapitalpuffers notwendig ist. Seit Anfang 2013 müssen Banken Hypothen mit 1 Prozent zusätzlichem Kapital unterlegen, ab 30. Juni sogar mit 2 Prozent. Möglich wäre eine weitere Erhöhung auf 2,5 Prozent, sofern der Bundesrat einen entsprechenden Antrag genehmigen würde.