

Eigenheimfinanzierung: Finanzielle Hypothek oder sichere Kapitalinvestition?

Die Krise des US-Hypothekarmarkts hat die Menschen weltweit verunsichert. Auch in der Schweiz. «Ist mein Eigenheim gesichert?» – lautet eine der Schlüsselfragen. Mit wenigen Massnahmen kann vorgesorgt werden, dass das Eigenheim auch in konjunkturell schwierigen Zeiten ungefährdet bleibt.



Von Alex Sieber
Leiter Hypotheken, Zurich Schweiz

Die Entwicklung auf dem amerikanischen Eigenheim- und Hypothekarmarkt wirft Fragen auf. Denn vermeintlich phantasievolle Finanzierungsstrukturen erwiesen sich als wenig krisenfest und führten übermässig verschuldete Haushalte im Zuge von massiven Zinsanstiegen ins Verderben. Der Verlust des Eigenheims infolge Zwangsverwertung ist das traurige Resultat.

Kann eine ähnliche Entwicklung auch in der Schweiz stattfinden? Die finanziellen Verpflichtungen der privaten Haushalte in unserem Lande bestehen zu rund 90% aus Hypotheken. Diese stiegen im Jahr 2007 um 17 Milliarden Franken auf beachtliche 565 Milliarden an! Beinhaltet die hohe hypothekarische Verschuldung in der Schweiz nicht auch grosse Risiken für den Immobilienmarkt und die Eigenheimbesitzer im besonderen?

Natürlich trifft die unerwartete Entwicklung an den Finanzmärkten auch die Schweizer Wirtschaft. Die finanzielle Lage zahlreicher Haushalte wurde durch Wertverluste des Finanzvermögens bei Anlagen in Aktien, Obligationen

oder Fonds teilweise stark tangiert. Als Rückstellungen gedachte Kapitalanlagen für die Pensionierung, Bauvorhaben am Eigenheim oder zur Amortisation der Hypothek haben, zumindest vorübergehend, deutlich an Wert eingebüsst und die private Finanzplanung «über den Haufen» geworfen. Zudem führt die zunehmende Verschlechterung der internationalen Konjunkturlage zu Vertrauensverlusten in den Unternehmen.

Zurückhaltung bei Investitionen und rückläufige Absatzzahlen beeinträchtigen aber nicht nur die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, sondern können gar zu Stellenabbau und somit zu höherer Arbeitslosigkeit führen.

Damit die Finanzierung des Eigenheims aber auch in schwierigen Zeiten zu keinem Problem wird, gibt es einige Punkte, die es zu beachten gilt.

Was ist bei der Finanzierung des Eigenheims zu beachten?

Eine hohe Wohnzufriedenheit ist ein schützenswertes Gut. Wohneigentümer investierten deshalb auch viel Zeit, Leidenschaft und Engagement bei der Suche oder Planung ihrer eigenen vier Wände. Der Erwerb von Wohneigentum ist oftmals eine einmalige und langfristige Investition und erfolgt vielfach in einem Moment im Leben, wo eigentlich alles stimmt. Glückliche Familienverhältnisse, gute Gesundheit, attraktive Arbeitsstelle und gutes Einkommen sind nur ein paar Stichworte dazu. Zur langfristigen Optik gehört allerdings auch ein Blick in die Zukunft und damit die Absicherung ge-

gen denkbare Risiken oder Veränderungen im persönlichen Umfeld. Die aktuelle Krise im Finanzsektor zeigt, dass nicht alle Veränderungen voraussehbar und persönlich beeinflussbar sind. Trotzdem gibt es verschiedene Möglichkeiten, vorzusorgen und das Eigenheim auch in schwierigeren Zeiten langfristig für sich und Familienangehörige zu sichern.

Die Beachtung der folgenden Empfehlungen kann mithelfen zu vermeiden, dass die Hypothek zu einem finanziellen Fiasko wird:

- **Finanziell tragbare Hypothek:** Die beanspruchte Hypothek muss jederzeit finanziell tragbar sein. Die hypothekarische Verschuldung bedeutet in der Anfangsphase oftmals auch Verzicht auf gewohnte Annehmlichkeiten. Ferien und grössere Anschaffungen müssen aus finanziellen Gründen zurückgestellt werden. Das gehört dazu und ist es meistens auch Wert, aber die finanzielle Belastung darf nicht dauerhaft zu einer überproportionalen Bürde werden, welche die Beibehaltung des Wohneigentums gefährdet.
- **Absicherung von Einkommensausfällen:** Einkommensausfälle wegen Erwerbsunfähigkeit infolge Krankheit, Unfall oder Todesfall müssen abgesichert werden. Aufgrund der individuellen Verhältnisse und Bedürfnisse ist eine Beratung durch Versicherungsspezialisten von Vorteil.
- **Zinssatzerhöhungsrisiken minimieren:** Es gibt heute eine Vielzahl von Hypothekarmodellen, welche die längerfristige Kalkulierbarkeit von Zinsbelastungen erleichtern.
- **Reserven schaffen:** In guten Zeiten Reserven schaffen für Notfälle wie Arbeitslosigkeit oder dringende Anschaffungen und Investitionen rund ums Eigenheim. Damit lässt sich auch eine gewisse Unabhängigkeit vom Darlehensgeber schaffen.

Mit wenigen sinnvollen persönlichen Massnahmen kann also vorgesorgt werden, dass das Eigenheim auch bei einem unfreundlichen konjunkturellen Umfeld ungefährdet bleibt und seine wichtige Funktion als Ort der Freude, Licht und Sonne beibehalten kann. Der Immobilienmarkt für Eigenheime in unserem Land ist grundsätzlich solide finanziert und wird sich durch die aktuelle wirtschaftliche und monetäre Situation nicht wesentlich verändern.

Die Bedeutung des Hypothekenzinssatzes

Die Resultate der Studie im Immo-Barometer 2008 der «Neuen Zürcher Zeitung» zum Thema «Wohnen in der Schweiz» Nr. 13 zeigt es deutlich auf: Der Hypothekenzins ist ein wichtiges Kriterium beim Erwerb von Wohneigentum. Dies hat sicher seine Richtigkeit, sind doch die Aufwendungen für Miet- und Hypothekenzinsen im privaten Haushaltsbudget oftmals die am meisten ins Gewicht fallenden Grössen (s. Abb. «Interne Kriterien bei der Wohnungs-/Haussuche»).

Die geldpolitischen Massnahmen der Schweizerischen Nationalbank zur Stützung der Wirtschaft haben dazu geführt, dass die variablen Hypothekenzinsen auf ein bisher historisches Tief von 2,5% gesunken sind. Dank kurzfristig refinanzierten Geldmarkt-Zinsmodellen und Spezialkonditionen sind heute Hypotheken ab 1,5% auf dem Markt erhältlich. Selbstverständlich möchte jeder von dieser erfreulichen Situation profitieren, nur ist dies aus verschiedenen Gründen nicht immer möglich. Eine grosse Mehrheit von Wohneigentümern hat sich mit Festhypotheken finanziert. Daraus lässt sich ableiten, dass von den aktuellen Konditionen nur jene Schuldner profitieren können, bei welchen derzeit eine Festzinstranche zur Erneuerung anfällt



oder die bereit sind, bestehende Zinsverpflichtungen durch Bezahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung umzuwandeln.

Nur der Zinssatz alleine, auch wenn er für eine bestimmte Zeitperiode noch so günstig erscheint, bietet noch keine finanzielle Sicherheit. Die Hypothek ist bekanntlich ein langfristiger, wenn nicht oft sogar ein ewiger Kredit. Während seiner Laufzeit werden höhere Zinse durch tiefere abgelöst und umgekehrt. Wer vor 25 Jahren seine Hypothek mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen und bis heute beibehalten hat, ist im Durchschnitt etwa gleich gut gefahren wie jemand, der alle fünf Jahre eine Festhypothek mit fünfjähriger Laufzeit vereinbarte.

Bei der vorhandenen Vielzahl von Finanzierungsmodellen hat jeder Wohneigentümer die Möglichkeit, eine Finanzierung auf seine persönlichen Bedürfnisse massschneidern zu lassen. Oft ist eine Hypothek bei einer Versicherung wie der «Zürich» Versicherungs-Gesellschaft (Zürich) eine attraktive Lösung. Da sich für eine Lebensversicherungs-Gesellschaft erstklassige Hypotheken als vorzügliche Kapitalanlagen als Bestandteil der aufsichtsrechtlich verlangten diversifizierten Anlagestrategie eignen, gewährt Zurich seit über 80 Jahren Grundpfanddarlehen auf selbstgenutztem Wohneigentum in der ganzen Schweiz. Mit einem Finanzierungsvolumen von rund 6 Milliarden Franken hat Zurich im

Hypothekbereich die Grösse einer mittelgrossen Kantonalbank.

Wichtig kann es aber auch sein, zukunftsgerichtet andere Anliegen mit dem Darlehensgeber rechtzeitig zu vereinbaren. Im Lichte der gemachten Erfahrungen bezüglich der Wertverminderung an den Kapitalmärkten, dürfte wohl mancher Wohneigentümer inskünftig vermehrt auf die Amortisation seiner Hypothek als sichere Anlage setzen. Kostenlose Amortisationen in Hypothekenverträgen zu vereinbaren, kann sich später einmal auszahlen.

Analyse und Beratung durch Fachpersonen

Da es sich bei einer Investition in eine Immobilie oft um eine einmalige und langfristige Angelegenheit handelt, ist eine detaillierte Analyse im Vorfeld wichtig. Ein Gespräch mit den Beratern von Zurich lohnt sich. Denn diese führen nicht nur eine auf die Hypothek bezogene Analyse durch, sondern berücksichtigen bei der Beurteilung des Gesamtrisikos auch die Einkommensverhältnisse sowie die Absicherung gegen denkbare Risiken oder Veränderungen im persönlichen Umfeld. Durch diese detaillierte Abklärung und professionelle Beratung kann man sicher sein, dass das Eigenheim auch in konjunkturell schwierigen Zeiten nicht gefährdet ist.

Weiterführende Informationen zum Thema Hypothek: www.zurich.ch