

Immobilien

Sie sollten wissen, was sie tun...

Editorial von Dr. Ronny Haase, Partner bei Wüest & Partner, verantwortlich für «Markt und Research»



Jedes Jahr im Juni veröffentlicht die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Bericht zur Finanzstabilität. Darin wird insbesondere auf Spannungen oder Ungleichgewichte hingewiesen, die aus Sicht der SNB kurz- oder längerfristig ein Risiko für die Stabilität des Finanzmarkts darstellen könnten. Für Schlagzeilen sorgt im diesjährigen Bericht wiederum der Immobilien- und Hypothekarmarkt, war doch das letztjährige Hypothekarwachstum mit 5% erneut beachtlich. Explizit kritisiert wird die anhaltende hohe Risikobereitschaft bei der Kreditvergabe durch die Banken. Trotz der erhöhten Gefahr von Preisrückgängen wird ein Fünftel aller Objekte mit über 80% belehnt. Dies erscheint recht hoch, denn in solchen Fällen muss die Bank für den Kredit höhere Eigenmittel unterlegen, was zulasten der Eigenkapitalrendite geht.

Die Tragbarkeit von selbstgenutztem Wohneigentum ist für die SNB von besonderem Interesse. Heute ist jede Bank frei in der Bestimmung ihrer Tragbarkeitskriterien. Zwar existieren Vorgaben in den Geschäftsstrategien der Banken und den Grundpfand-Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung. Jedoch sind die Regelungen nicht bindend und «nur» qualitativ verfasst ohne Angaben von Ausmassen oder Verhältnissen. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind Teil der Wettbewerbsfreiheit. Trotz der üblichen Zinsspanne für Tragbarkeitsberechnungen von 4,5 bis 5,5% scheint – gemäss den Zahlen der SNB – die Tragbarkeit bei einem Zinsanstieg für viele neue Wohneigentümer nicht gegeben zu sein. Rund 40% der Eigentümer müssten bei einem Zins-

anstieg auf 5% mehr als ein Drittel ihres Bruttoeinkommens für Finanzierungs- und Wohnkosten aufwenden.

Die SNB analysiert auch die Tragbarkeit bei Wohnobjekten, die gekauft und dann vermietet werden. Wüest & Partner schätzt, dass dies auf etwa 15% der aktuell finanzierten Wohneigentumsobjekte zutrifft. Die tiefen Zinsen und der Mangel an Anlagealternativen lassen Wohnungen als Investment attraktiv erscheinen. Allerdings zeigen aktuelle Beobachtungen, dass einige Vermieter ihre hohen Mietpreisvorstellungen nach unten anpassen mussten. Auch langfristig gesehen werden die Mieteinnahmen nicht in jedem Fall allfällige Steigerungen der Zinskosten kompensieren. Steigen die Zinsen auf 5%, sind gemäss SNB ein Drittel der Eigentümer betroffen. Müssten die Eigentümer ihr Objekt verkaufen, würden sie zusätzlich einen Verlust aufgrund allfälliger Wertkorrekturen in Kauf nehmen.

Die SNB verfügt nur über wenige Möglichkeiten, um auf diese Entwicklung einzuwirken. Einerseits wird sie nicht Müde, vor den Gefahren auf dem Immobilien- und Hypothekarmarkt zu warnen. Andererseits existiert noch der antizyklische Kapitalpuffer, der von den Banken eine zusätzliche Eigenmittelhinterlegung für risikogewichtete Hypotheken im Umfang von aktuell 1% verlangt. Dieser könnte auf 2,5% erhöht werden. Die Abwälzung der entstehenden Kosten seitens der Bank auf die Kreditmarge würde einen Zinsanstieg von ca. 0,5% ausmachen. Eines darf man jedoch nicht vergessen: Es gibt neben den Banken auch noch andere Hypothekarkreditgeber wie Versicherungen oder Pensionskassen, die von den erlassenen Richtlinien und Vorschriften nicht betroffen sind.

Der Bericht zur Finanzstabilität lässt aufhorchen. Allerdings wirft er auch Fragen auf. So zeigte die Vergangenheit, dass nicht unbedingt Zinserhöhungen die Tragbarkeit der Hypothek vermindern. Persönliche Schicksale wie Arbeitslosigkeit oder Scheidung sind wahrscheinlicher. Zudem lässt die SNB bei ihrer Betrachtung die generelle Vermögenslage der Kreditnehmer ausser Acht. Bei den kreditgebenden Banken wird aber die Vermögenslage des Kunden in deren Risikobeurteilungen mit einbezogen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie lange die Warnungen der SNB noch Wirkung erzielen. Bereits 2010 appellierte die SNB an die Akteure des Schweizer Immobilienmarkts.

ronny.haase@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com