

Hypotheken: Raiffeisen will Hürde für junge Familien senken

Von Niklaus Vontobel (<http://www.schweizamsonntag.ch/suche/autor/Niklaus+Vontobel>)

Samstag, 03. September 2016 23:09



(<http://www.schweizamsonntag.ch/content/1472929975.jpg>)

Raiffeisen-Chef Patrik Gisel.

@ E-mail (<mailto:?subject=Schweiz%20am%20Sonntag%20-%20Hypotheken%3A%20Raiffeisen%20will%20H%C3%BCrde%20f%C3%BCr%20junge%20Familien%20senken%20&body=http%3A%2F%2Fwww.schweizamsonntag.ch%2F>

%20Hypotheken%3A%20Raiffeisen%20will%20H%C3%BCrde%20f%C3%BCr%20junge%20Familien%20senken%20&body=http%3A%2F%2Fwww.schweizamsonntag.ch%2F

[Tweet](#) [Like](#) [in Share](#) [G+1](#)

Raiffeisen-Chef Patrik Gisel will Regeln lockern, die jungen Familien unnötig den Eigenheim-Traum verwehren.

Mieter schmerzt der Magen bei dem Anblick. Die Zinsen für Hypotheken – und damit die Kosten für ein Eigenheim – fallen immer weiter. Die günstigsten Anbieter offerieren bereits Hypotheken über zehn Jahre zu einem Zins von 0,9 Prozent. Damit betragen die monatlichen Zinskosten einer Millionen-Wohnung weniger als 1000 Franken. Mieter zahlen für Vergleichbares im Raum Zürich über 3000 Franken. Das schmerzt.

Doch nun sagt der Chef der drittgrössten Schweizer Bankengruppe, Raiffeisenbank-CEO Patrik Gisel, das Leiden müsse nicht sein. Insbesondere für junge Familien gebe es in der aktuellen Niedrigzins-Welt einen vernünftigen Weg zum Eigenheim. Denn, so Gisel zur «Schweiz am Sonntag», «die Richtlinien zur Vergabe von Hypotheken sind übervorsichtig». Anders gesagt: Der Immobilienmarkt könnte weniger restriktiv reguliert werden, ohne dass daraus grosser Schaden entstünde.

«Übervorsichtig» sind für Gisel insbesondere die Regeln zur «Tragbarkeit». Was nach Banker-Slang klingt, brachte schon manchen Eigenheim-Traum zum Platzen. Nach diesen Regeln berechnen die Banken, ob ein Kunde ein Eigenheim finanziell stemmen kann. Je nachdem bekommt er die Hypothek. Jedoch halten die Banken sich ihrer Ansicht nach nicht freiwillig an diese Regeln. «Auferzungen» wurden ihnen diese, klagten ihre Vertreter, vor allem von der Finanzmarktaufsichtsbehörde Finma.

Was Gisel an den Regeln missfällt, zeigt er an einem Beispiel. Wer heute eine Festhypothek von 600 000 Franken auf zehn Jahre beanspruche, zahle 750 bis 800 Franken Zinsen pro Monat. (Gisel unterstellt einen Zins um die 1,5 Prozent, die günstigsten Anbieter gehen allerdings deutlich tiefer.) «Den Kredit bekommt er aber nur», so Gisel, «wenn er sich Zinsen von 2500 Franken im Monat leisten könnte.» 2500 Franken statt 750 Franken – da staunt der Kunde.

Sparen statt Miete zahlen

Die 2500 Franken werden von den Tragbarkeitsregeln vorgegeben. Die Bank soll mit einem fiktiven Zins von fünf Prozent rechnen, kalkulatorischer Zins genannt, nicht mit dem tatsächlichen Zins. Damit soll der Kunde geschützt werden: Er soll sich sein Eigenheim auch dann noch leisten können, wenn die Zinsen dereinst wieder auf frühere Höhen steigen sollten. An dieser Regel wird bislang eisern festgehalten, obschon es mittlerweile schon glückliche Wohneigentümer gibt, die ihre Hypotheken über 15 Jahre zu 1 Prozent Zins bekommen haben, oder andere über 20 Jahre zu 1,25 Prozent.

Doch auch mit 5 Prozent ist die Tragbarkeit noch nicht gegeben. Dazu kommen in der Regel noch je ein Prozent für Amortisation und Unterhalt. Also nochmals zwei Prozentpunkte mehr. «Eine Familie muss also eine Belastung von sieben Prozent des Hypothekarkredits verkraften können, damit sie eine Finanzierung für ihr Eigenheim erhält», rechnet Gisel vor. Diese 7 Prozent – während sich die Familie vielleicht zu 1,5 Prozent verschulden könnte – sind nach Ansicht von Gisel eben «überevorsichtig».

Gisel schwebt deshalb eine Regeländerung vor. «Ein Vorschlag wäre, die kalkulatorische Verzinsung auf beispielsweise drei Prozent zu senken und keinen Cash-Anteil zu verlangen.» Im Gegenzug würden die Hypothekarzinsen auf zehn oder 15 Jahre fixiert und darüber hinaus an einen Sparplan gebunden werden. «Dieser sollte zum Ziel haben, nach 15 Jahren eine Tragbarkeit von fünf Prozent zu erreichen.» Zudem müsse dann der geforderte Baranteil eingebracht werden.

Mit anderen Worten: Die Familie müsste nicht erst zehn oder 15 Jahre warten, sondern könnte gleich in ein Eigenheim einziehen. Sie könnte besser Geld sparen, weil sie von den rekordtiefen Zinsen profitiert und nicht ihr Geld für hohe Mietzahlungen hergeben müsste. Stattdessen würde die Familie sich gegenüber der Bank dazu verpflichten, über zehn oder 15 Jahre das nötige Geld zusammenzusparen.

Gisel gibt sich überzeugt: «Mit diesem Modell besteht lediglich ein leicht erhöhtes Risiko während der Laufzeit – nämlich dann, wenn der Hypothekenehmer aus dem Arbeitsprozess ausscheidet.»

Achtung Preisspirale

Die Finma will von auferzwungenen Regeln nichts wissen. «Die Banken können individuell einen angemessenen kalkulatorischen Zins festlegen», sagt ein Sprecher und verweist auf die Richtlinien. Raiffeisen wäre frei, Gisels Vorschlag in die Tat umzusetzen. Gleichzeitig macht die Finma jedoch klar, dass sie es lieber sieht, wenn die Banken mit einem kalkulatorischen Zins von fünf Prozent rechnen. «Diese Regel entspricht der langjährigen bewährten Bankenpraxis.» Sie sei gleichsam für die Haushalte und die Stabilität des Immobilienmarktes sinnvoll.

«Eine Senkung würde zwar kurzfristig rechnerisch mehr Haushalten die Kreditaufnahme ermöglichen», so der Sprecher weiter. Dadurch werde aber eine Preisspirale im Immobilienmarkt angetrieben, das Risiko eines Crashes nehme zu. Auch für die Haushalte entstünden Risiken. «Bei einem späteren Zinsanstieg gerieten zunächst jene Haushalte in Probleme, deren Tragbarkeit unter Lockerung der etablierten Fünf-Prozent-Regel bestimmt wurde.»

Patrik Gisel hingegen sagt: Gerade bei den aktuellen Zinsaussichten – stabil tiefe Zinsen – müsse für junge Familien mehr gemacht werden.

0 Kommentare

Sortieren nach



Kommentar hinzufügen ...

 Facebook Comments Plugin