

Jingle Mails



*Ralf Isken
Direktor
Bezirks-
Sparkasse
Dielsdorf*

Brief eines amerikanischen Hausbesitzers: „Liebe Bank: Als Beilage finden Sie meinen Hausschlüssel. Ich kann die Zinsen und Amortisationen nicht mehr bezahlen. Wir sind schon umgezogen.“ Solche Mitteilungen nennt man im Fachjargon „jingle mails“. Sie werden gegenwärtig in den USA zu Zehntausenden verschickt.

Ein wichtiger Grund für die amerikanische Hypothekenkrise ist die fehlende persönliche Haftung der Hypothekarschuldner für ihre Kredite. In der Schweiz haftet zunächst die belastete Liegenschaft und danach der Schuldner der Hypothek. Die persönliche Haftung wird mit Grundpfandverschreibungen oder mit Schuldbriefen als abstrakte Schuldverpflichtung begründet. Ich verweise auf die Grafik. Bei Zahlungsunfähigkeit kann die Bank die Liegenschaft verkaufen. Wenn die Hypothek mit dem Erlös nicht zurückbezahlt werden kann, muss die Differenz der Schuldner begleichen.

Die fehlende persönliche Haftung und die sinkenden Immobilienpreise schaffen die Gefahr, dass auch bisher gesunde Teile des amerikanischen Immobilienmarktes von der Hypothekenkrise befallen werden. Sobald die Hypotheken den Verkaufserlös einer Liegenschaft übersteigen, geraten die Hypothekarschuldner in Versuchung, die Schlüssel abzugeben und ihr Glück anderswo zu versuchen. Es ist deshalb sehr zu hoffen, dass der amerikanische Immobilienmarkt bald wieder „Boden“ findet.

Fundamentale Unterschiede zwischen den USA und der Schweiz

Hypotheken
in den USA



Keine persönliche
Haftung des
Schuldners

Hypotheken
in der Schweiz



Haftung der Liegen-
schaft und des
Schuldners

siehe auch:

www.sparkasse-dielsdorf.ch/kolumnen