

Die Nationalbank warnt vor Exzessen



*Ralf Isken
Direktor
Bezirks-
Sparkasse
Dielsdorf*

Die Nationalbank warnt seit Monaten vor Exzessen auf dem Hypothekemarkt. Was meint sie damit?

Die untenstehende Grafik zeigt die normale Finanzierung einer neu gebauten oder neu erworbenen Liegenschaft. Im Idealfall bringt der Kreditnehmer einen Drittel eigene Mittel, im Minimum aber 20%. Zwei Drittel des benötigten Kredits werden als erste, maximal 14% als zweite Hypothek ausbezahlt. Die zweite Hypothek ist immer spürbar teurer und muss in der Regel amortisiert werden.

Zu einer Normalfinanzierung gehört, dass die Belastung des Schuldners mit Zinsen, Amortisationen und Nebenkosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Einkommen steht. In der Regel sollten diese Kosten nicht mehr als einen Drittel des Haushalt-Einkommens ausmachen.

Gefahr geht von den rekordtiefen Zinsen aus. Wenn heute eine Finanzierung gerade noch tragbar ist, wird sie es bei einem Zinsniveau von 5% sicherlich nicht mehr sein. Eine gesunde, realistische Finanzierung muss dem - auch im Interesse des Schuldners - Rechnung tragen. Eine exzessive Finanzierung missachtet die bewährten Grundsätze.

In den Jahren nach 1990 erlebten die Schweizer Banken eine Immobilienkrise, die in der Branche Verluste in der Grössenordnung von 40 Mrd. CHF verursachte. Im Dezember 1990 kostete eine variable Hypothek ungefähr 8%. Viele Schuldner konnten diese Belastung nicht mehr tragen. Und weil viele Banken zudem Liegenschaften zu hoch belehnt hatten, erlitten sie Verluste.

Bewährte Normal-Finanzierung

Eigene Mittel	min. 20 Prozent	Bank-schatzungs-wert (Verkehrswert, Anlagekosten)
Zweite Hypothek	max. 14 Prozent	
Erste Hypothek	max. 66 Prozent	

siehe auch:
www.sparkasse-dielsdorf.ch/kolumnen