

Wirtschaft

Tabubruch im Hypothekarmarkt



Die Graubündner Kantonalbank unterschreitet in speziellen Einzelfällen die 0-Prozent-Schwelle. Foto: Branko de Lang (Keystone)

Immobilienfinanzierung Die Zuger und die Graubündner Kantonalbank gewähren Negativzinsen für spezielle, massgeschneiderte Kredite. Andere Staatsinstitute bieten Hypotheken mit extralanger Laufzeit.

Bernhard Kislig und Robert Mayer

Die Zuger Kantonalbank und die Graubündner Kantonalbank gestehen ihren Tabubruch ein: In gewissen Ausnahmesituationen vergeben sie Hypothekarkredite zu Minuszinsen. «Ja, in Einzelfällen», antwortet Carmen Wyss, Sprecherin des Zuger Instituts, auf eine entsprechende Anfrage dieser Zeitung.

Ihr Kollege bei der Bündner Staatsbank, Thomas Müller, sagt zur gleichen Frage: «Bei institutionellen Kunden mit sehr grossem und gleichzeitig sehr kurzfristigem Finanzierungsbedürfnis können bei der GKB, je nach aktueller Refinanzierungssituation, Minuszinsen zur Anwendung kommen.» Beide Banken lehnten es ab, ihre Äusserungen zu ergänzen und zu präzisieren, etwa welche Kundengruppen von negativen Zinsen bei Hypothekarkrediten profitieren.

Dass Schuldner mit hoher Bonität gar Geld von der Bank bekommen, wenn sie eine Hypothek aufnehmen, bestätigt auch die Pensionskasse der Post: «Wir kommen des Öfteren nicht zum Zuge, weil wir keine Hypothekarkredite zu Null- und Negativzinsen vergeben», sagt Geschäftsführerin Françoise Bruderer Thom. Mit anderen Worten: Anbieter von Hypotheken, die auf einem (minimalen) Zinssatz bestehen, sind nur mehr bedingt wettbewerbsfähig.

Keine flächendeckenden Negativzinsen zu erwarten

«Dass im Markt dieser Druck besteht, ist offensichtlich», ergänzt Bruderer Thom. Aus Sicht eines einzelnen Kreditinstituts kann es durchaus Sinn machen, massgeschneiderte, mit einem Grundpfand gesicherte Immobilienfinanzierungen zu einem Zinssatz von -0,2 bis -0,35 Prozent zu akzeptieren.

Einerseits stehen die Zeichen angesichts der lahmen Konjunktur auf weiter sinkende Zinssätze im In- und Ausland. Für die gleiche Transaktion dürften somit bereits in einigen Wochen oder Monaten womöglich Zinssätze von -0,4 bis -0,5 Prozent im Markt offeriert werden. Andererseits kommt es eine Bank günstiger zu stehen, eine Hypothek zu einem geringen Negativzins zu vergeben, als das ungenutzte Geld bei der Schweizerischen Nationalbank zu parkieren und dafür einen Negativzins von -0,75 Prozent zu zahlen. Das gilt vorab für Akteure, die hohe Geldzuflüsse verzeichnen.

Allerdings haben in der Umfrage die meisten übrigen Kantonalkassen - darunter jene von Zürich, Bern, den beiden Basel, Waadt und Genf - die Vergabe von Hypothekarkrediten zu Null- und Minuszinsen verneint. Die Institute von St. Gallen, Luzern, Schwyz und Uri wollten keine Stellung nehmen.

Auch Moneypark, nach eigener Aussage der führende unabhängige Vermittler von Hypotheken hierzulande, geht davon aus, dass «die Hypothekarzinsen (...) bei der breiten Masse der Hypothekaranbieter im positiven Bereich bleiben» würden. Ausgenommen davon seien, so heisst es in einer in der letzten Woche veröffentlichten Analyse, «Spezialfälle und Einzelgeschäfte, welche zwischen zwei Grossparteien individuell vereinbart und abgewickelt werden». Gemeint sind damit just solche massgeschneiderten Transaktionen, wie sie die Zuger und die Graubündner Kantonalkasse offenbar bereits umgesetzt haben.

Nach Einschätzung von Moneypark können die Hypothekarzinsen nicht unbegrenzt sinken, solange die Schweizer Banken auf den Sparguthaben keine Negativzinsen auf breiter Front verlangten. Diesbezüglich erwartet die Tochter der Helvetia-Versicherungen keinen Dammbruch: Aktuell würden es die Banken nicht wagen, flächendeckend Negativzinsen für Sparkonti einzuführen, meinen die Autoren der Analyse. Für Sparguthaben ab 500000 Franken verlangen einzelne Geldinstitute bereits Negativzinsen.

Behält Moneypark recht und rutschen die Sparzinsen für das Gros der Kunden nicht unter die 0-Prozent-Schwelle, geht jede weitere Ermässigung des Hypothekarzinses mit einer engeren Gewinnmarge für die Banken einher. Das betrifft besonders die schwergewichtig im Schweizer Markt tätigen Anbieter, die ihre Hypotheken überwiegend mit Spargeldern finanzieren.

Banken tendieren zu langfristigen Hypotheken

Was aber, wenn der Zins- und Margendruck noch zunimmt? In diesem Fall könnten die Banken versucht sein, ihre Kunden verstärkt in Hypotheken mit Laufzeiten von mehr als zehn Jahren zu lenken, vermuten die Analysten von Moneypark. Mittels einer entsprechenden Ausweitung des Angebots könnte «dem Margenschwund, zumindest kurzfristig, Einhalt geboten werden».

Verschiedene Kantonalkassen haben denn auch mittlerweile 11- bis 15-jährige Hypotheken im Angebot. Wenn man diesen Trend positiv werten will, zeigt sich darin das Bemühen der Institute um eine lange Kundenbindung. Realistischer ist jedoch wohl eine andere Betrachtungsweise: Die Bereitschaft als Anbieter, den Hypozins für einen so weiten Zeitraum auf einem so tiefem Niveau zu fixieren, macht nur Sinn, wenn man schon froh ist, diese bescheidene Rendite ins Trockene zu bringen. Wirtschaftliche Zuversicht sieht anders aus.

In Dänemark sind negative Hypozinsen für Private Realität

Minus 0,3 Prozent beim Ausleihen von Geld fürs Eigenheim: In Dänemark steht die Zinswelt kopf. Wer im skandinavischen Land bestimmte Arten von Hypotheken für den Hauskauf aufnimmt, erhält von der Bank einen Zins gutgeschrieben, statt dass sie dem Schuldner einen belastet. Solche Negativzinsen zeigen sich am deutlichsten bei Hypotheken mit einer variablen Verzinsung mit kurzen Fristen.

Noch ist es allerdings auch in Dänemark nicht so, dass Hypothekendarnehmer von den Banken netto Geld erhalten. Das liegt daran, dass die Gebühren, welche die Banken für ihre Abwicklung verlangen, die Negativzinsen weiterhin übertreffen. Die Höhe der Gebühren für die Hypothekenvergabe hat in Dänemark jüngst gar das oberste Gericht beschäftigt. Die Wettbewerbsbehörde macht dafür eine geringe Wettbewerbsintensität zwischen den Banken verantwortlich.

Deutlich im negativen Bereich liegen die entsprechenden Sätze ohnehin nicht. Laut verschiedenen Presseberichten sind sie mit Werten zwischen minus 0,04 und minus 0,3 Prozent noch immer nahe der Nullzinsgrenze.

Die Negativzinsen in Dänemark sind nicht auf Entschiede von Banken zurückzuführen, sondern auf die Struktur des dortigen Marktes. Die Banken sind in der Regel nur die Zwischenhändler der Hypotheken. Sie beziehen die Mittel dafür von Investoren, denen sie dafür Anleihen verkaufen. Diese Anleihen sind durch die Hypotheken abgesichert. Die Hypothekenzinsen ergeben sich dann

aus den Auktionen solcher Anleihen. Für bis zu fünfjährige Hypotheken haben sich auf diese Art bereits negative Zinssätze ergeben.

Die Entwicklung in Dänemark hat aus Sicht der Schweiz eine grosse Bedeutung, weil die beiden Länder mehrere Gemeinsamkeiten aufweisen. Wie die Schweiz ist das skandinavische Land nicht Mitglied der Währungsunion und hat mit der Krone eine eigene Währung. Als EU-Land ist Dänemark wie die Schweiz (die nicht dazugehört) stark interessiert, dass die Krone zum Euro nicht aufgewertet wird. Wie der Franken gilt auch die Krone als sicherer Hafen. Anders als die Schweizer Nationalbank kennt die Notenbank Dänemarks nicht einmal ein Inflationsziel - die Stabilität zum Euro geht dort über alles.

Lehren für die Schweiz lassen sich auch ziehen, weil kein Land der Welt bereits so lange einen negativen Leitzins kennt wie Dänemark. Die dänischen Verhältnisse könnten sich verzögert auch bei uns zeigen. (red)

Kommentar

Negativzinsen sind brandgefährlich

Viereinhalb Jahre nach der Einführung führen die Negativzinsen der Nationalbank dazu, dass die ersten Kantonalkassen Geld an Firmen bezahlen, damit sie einen Hypothekarkredit aufnehmen. Das tönt nach einer guten Nachricht, denn die Aussicht darauf, dass man für seine Hypothek bald einmal Geld bekommt, anstatt dass man Zinsen bezahlen muss, ist für manchen Hausbesitzer erfreulich. Aber wenn das Schule macht, und so wie es aussieht, gehen die Zinsen eher runter als rauf, werden de facto die Banken dafür bezahlen, dass Private, Pensionskassen und Immobiliengesellschaften die Schweiz zubauen und dabei das Risiko auf sich nehmen, dass ihre Investition bei der nächsten Immobilienkrise massiv an Wert verliert.

Und das ist das Gefährliche. Als Erstes werden noch mehr Hypotheken aufgenommen. Schon heute hat jeder Schweizer im Schnitt 120 000 Franken Hypothekarschulden, Anfang Jahrtausend waren es noch halb so viel. Die Häuserpreise werden weiter steigen, es wird noch mehr gebaut, bis die nächste Immobilienkrise kommt - und mit ihr eine Rezession wie in den 90er-Jahren. Dafür braucht es nicht viel, eine Krise in den USA und das Ende der Zuwanderung genügen. Fazit: Die Einführung von Negativzinsen hat zu einem künstlichen Boom geführt, der sich irgendwann als Strohfeuer entpuppen wird.

Arthur Rutishauser

Die Graubündner Kantonalbank unterschreitet in speziellen Einzelfällen die 0-Prozent-Schwelle. Foto:
Branko de Lang (Keystone)

© Tagesanzeiger. Alle Rechte vorbehalten.