

«Kaufen, aber auch absichern»

Wie sicher sind Immobilien als Geldanlage? Lohnt es sich, jetzt ein Eigenheim zu kaufen?

Was muss man tun, um es auch im Ruhestand behalten zu können? Und was sind die Vor- und Nachteile einer sogenannten Libor-Hypothek?

Wir sprachen über diese Fragen mit der Schaffhauser Immobilienfachfrau Michèle Gloor.

VON ULRICH SCHWEIZER

Von vielen Seiten, insbesondere von der Nationalbank, wird vor einem Immobiliencrash gewarnt. Sind diese Warnungen gerechtfertigt? Womit begründet die Nationalbank ihre Bedenken?

Michèle Gloor: Man muss hier die Situation unserer Nationalbank verstehen. Als der hohe Franken die Schweizer Industrie bedrohte, machte sie mit der Festlegung des Mindestwechsellurses einen tollen Schachzug. Damit verbunden waren jedoch die Folgen, nämlich die tiefen Zinsen, welche den Immobilienmarkt anheizen. Einerseits muss die SNB am Mindestwechsellkurs festhalten, wünscht sich aber zugleich eine Abkühlung des Immobilienmarktes. Würde hier was anbrennen, wird die SNB dafür verantwortlich gemacht. Deshalb kann man ihre Sichtweise nachvollziehen, ich teile ihre Dringlichkeit jedoch nicht.

Wo sehen Sie persönlich Risiken im Immobilienmarkt?

Gloor: Die Risiken kommen hauptsächlich von den hohen Immobilienbewertungen, welche wiederum auf die historisch tiefen Hypothekenzinsen zurückzuführen sind. Die lange Lebensdauer einer Immobilie sowie der damit einhergehende langfristige Ertragsstrom sorgen über die Rückkapitalisierung dafür, dass die Zinsen grosse Bewegungen im Markt auslösen können. Die Bewertungen sind am oberen Limit, was eben ein gewisses Risiko bedeutet. Spekulative Entwicklungen konnten bisher jedoch gut umschifft werden, und mittlerweile korrigieren die Immobilienpreise gewisse Teile der Schweiz bereits.

Bundesrat Alain Berset hat vorgeschlagen, den Vorbezug von Pensionskassen zum Kauf einer Immobilie künftig zu verbieten. Was meinen Sie dazu?

Gloor: Den Kapitalbezug ganz einzuschränken, finde ich übertrieben. Es hat schon eine Verschärfung bezüglich Eigenkapital stattgefunden. Die von den Banken geforderten 20 Prozent Eigenkapital für einen Liegenschaftsverkauf wurden oft ganz mit Pensionskassengeld bereitgestellt. Nun müssen die 20 Prozent Eigenkapital mindestens



Die 33 Wohnungen im Wisshüslipark Lochstrasse 8, 10 und 12 sind Stockwerkeigentum und werden von Gloor Immo AG verwaltet.

Bild Ulrich Schweizer

zur Hälfte aus «echtem» Eigenkapital bestehen. Zudem handelt es sich beim Geld immerhin um selbst gespartes Vermögen. Mit dieser vorgeschlagenen Massnahme würde man gewissen Leuten verbieten, Wohneigentum zu erwerben, die durchaus die nötige Sparfähigkeit mitbrächten. Es gibt andere Vorschläge, um eine Abkühlung herbeizuführen. Paradeinstrument ist die direkte oder indirekte Amortisation. Auch hier wurde bereits die Schraube angezogen. Die zweite Hypothek ist neu innerhalb von 15 Jahren zu amortisieren, was die Anforderung bezüglich Tragbarkeit deutlich erhöht.

Man hört, dass bei Hauskäufen 15 Prozent echtes Eigenkapital gefordert werden sollte statt wie bisher 10 Prozent. Würde diese Massnahme zur Stabilisierung des Immobilienmarktes beitragen?

Gloor: Grundsätzlich befürworte ich, dass Hauskäufer mehr Eigenkapital investieren müssen. Das reduziert automatisch die Nachfrage und wirkt als Risikopuffer. Man nehme als Beispiel Spanien oder die USA, beides Länder mit zuletzt gravierenden Immobilienkrisen. Die Eigentumsquote liegt dort bei rund 70 Prozent. Für eine Volkswirtschaft ist das meines Erachtens klar zu hoch und ein Warnsignal. So viele Leute können gar nicht über die nötigen Mittel verfügen, um sich Wohneigentum leisten zu können. In der Schweiz stehen wir diesbezüglich besser. Mehr Eigenkapital bringen zu müssen, unterstützt die Abkühlung des Marktes.

Glauben Sie, dass die Mietpreise mit dem kürzlich beschlossenen Zuwanderungskontingent fallen?

Gloor: Wahrscheinlich wird es einen spürbaren Effekt auf die Nachfrage geben. Denn ob jährlich 60 000 oder 80 000 Menschen zuwandern, ist ein spürbarer Unterschied. Ich glaube jedoch, dass dies erst mittelfristig eintreffen wird. Die Akteure/Bauherren haben noch genügend Zeit, um zu reagieren.

Was empfehlen Sie als Schaffhauser Immobilienfachfrau den Schweizern beziehungsweise Schaffhausern beim Häuserkauf? Zuwarten oder zugreifen?

Gloor: Es kommt auf das Motiv an. Aus einer reinen Anlageperspektive ist es nicht der richtige Zeitpunkt, jetzt noch in den Wohnungsmarkt einzusteigen – ausser an wenigen Orten in der

«Aus einer reinen Anlageperspektive ist es nicht der richtige Zeitpunkt, jetzt noch in den Wohnungsmarkt einzusteigen. Anders sieht es aus, wenn man ein Haus für den Eigengebrauch sucht.»

Schweiz, wo beispielsweise stark in die Infrastruktur investiert wird. Anders sieht es aus, wenn man ein Haus für den Eigengebrauch sucht. Dafür ist der Zeitpunkt zwar immer noch nicht ideal, das wird er aber auch in den nächsten zwei Jahren nicht sein. Ich empfehle: Man kann kaufen, sollte sich jedoch auf

mehreren Ebenen absichern. Der Schaffhauser Immobilienmarkt profitierte auch sehr von diesem Bauboom. Trotzdem stiegen die Liegenschaftspreise im Vergleich zu Zürich und dessen Agglomeration nicht auf ein gefährliches Niveau. Ich bin überzeugt, dass Preiskorrekturen in Schaffhausen, wenn überhaupt, nur sehr schwach stattfinden werden.

Auf welche Weise absichern?

Gloor: Das Objekt sollte von Fachleuten beurteilt werden, damit der Preis gerechtfertigt ist. Die persönliche finanzielle Situation des Käufers sollte so stabil sein, dass er nicht gezwungen ist, bei einer leichten Verschlechterung das Haus oder die Wohnung zu einem ungünstigen Zeitpunkt verkaufen zu müssen. Es wird künftig Phasen geben, wo Hauskäufer Wertrückgänge wegstecken müssen. Ich bin aber überzeugt, dass der Wert langfristig wieder erzielt werden kann. Ausserdem rate ich den Käufern, als Absicherung so viel Boden wie möglich zu erwerben, obwohl er teuer ist. Als knappes Gut ist Boden auch künftig im Markt gefragt.

Was muss man tun, damit die Hypothekenzinsen auch nach der Pensionierung tragbar bleiben?

Gloor: Die Banken prüfen beim Eintritt ins Rentenalter und dem zumeist damit verbundenen tieferen Einkommen nochmals die Tragbarkeit sowie die Höhe der Hypotheken der Liegenschaft. Die zweite Hypothek muss, wie erwähnt, innerhalb von 15 Jahren seit

Erwerb oder bis zum Rentenalter getilgt sein. Das bedeutet, dass die Eigenheimbesitzer schon früh rechnen müssen, ob sie mit dem tieferen Renteneinkommen die Anforderung an die Tragbarkeit erfüllen – als Faustregel gilt, dass die Wohnkosten nicht höher sein dürfen als rund ein Drittel der Einkünfte.

Was halten Sie von Libor-Hypotheken?

Gloor: Ich bin eher ein vorsichtiger Mensch. Als Immobilienspezialistin interessieren mich jedoch immer die Diversifikationen im Finanzierungsbereich, das heisst verschiedene Hypothekarvarianten, und so haben mein Mann und ich entschieden, die Hypotheken in drei Tranchen zu teilen. Eine davon ist eben als Libor-Hypothek abgeschlossen. Sie ist momentan sehr günstig und deshalb auch beliebt. Bei dieser Hypothek muss man sich bewusst sein, dass es rasche Schwankungen geben kann und dies in der langfristigen privaten Budgetierung berücksichtigt werden muss.

Was raten Sie Ihrer Kundschaft?

Gloor: Es kommt immer auf die finanziellen Verhältnisse und auf die Risikobereitschaft an. Die einen bevorzugen zum Beispiel acht Jahre dieselbe Zinsbelastung, die anderen mögen das gewisse Risiko, was günstiger, aber eben auch teurer kommen kann. Bei einer Festhypothek muss man sich bewusst sein, dass eine vorzeitige Auflösung der Hypothek stets mit einem Penalty verbunden ist, was für viele Hausbesitzer gegen eine sehr langfristige Festlegung spricht. Kauft sich der Verkäufer einer Liegenschaft jedoch ein anderes Objekt, so kann er die abgeschlossene Festhypothek meistens übernehmen, zum Beispiel bei einem Wechsel vom Haus in eine Eigentumswohnung.

Libor-Hypothek Börsenstimmung in der Stube

Der Name Libor ist die Abkürzung von London Interbank Offered Rate. Dies ist der Zinssatz, zu dem sich die Banken kurzfristig untereinander Geld ausleihen. Der Zinssatz der Libor-Hypothek ist flexibel, er kann rasch ansteigen oder fallen, weil er, je nach Vertrag, alle drei bis sechs Monate den Marktgegebenheiten angepasst wird.

Vorteile: In einem Tiefzinsumfeld ist die Libor-Hypothek die preiswerteste Variante. In den letzten zehn Jahren war die Libor-Hypothek meistens die günstigste Finanzierungsart. Bei sinkenden Zinsen profitiert man rasch und unmittelbar von diesen Zinssenkungen. Da der Libor stark schwanken und somit auch stark ansteigen kann, ist diese Form für Personen geeignet, die auch stark steigende Zinsen finanziell verkraften können.

Nachteile: Wer weiss schon, wie der Zinssatz beispielsweise in vier Jahren aussehen wird? Niemand; auch die besten Experten können höchstens spekulieren. Der Abschluss einer Libor-Hypothek setzt eine gewisse Risikofähigkeit, sprich: ein finanzielles Polster, voraus, denn in einem Umfeld von steigenden Zinsen birgt die Libor-Hypothek ganz klar Risiken.

Schutz gegen Zinsschwankungen: Einige Banken bieten als Schutz gegen Zinsschwankungen einen sogenannten Cap an. Damit wird eine Zinsobergrenze fixiert, über die der Zins während der gesamten Laufzeit der Hypothek nicht steigen darf. Eine solche Zinsobergrenze kostet aber etwas. Meist werden die Kosten für eine solche Vereinbarung zu Beginn der Laufzeit der Hypothek fällig. (us)



Michèle Gloor, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin bei Gloor Immo AG. Bild Michael Kessler

IMPRESSUM

EXTRA BAUEN UND WOHNEN

Eine Beilage der «Schaffhauser Nachrichten»

FREITAG, 14. NOVEMBER 2014

Meier + Cie AG Schaffhausen,
Verlag der «Schaffhauser Nachrichten»

Redaktion: «Schaffhauser Nachrichten»,
Ulrich Schweizer

Gestaltung und technische Herstellung:
«Schaffhauser Nachrichten», Christine Landolt

Anzeigenverkauf:
Verlag der «Schaffhauser Nachrichten»

Druck:
NZZ Print, Schlieren