

Zürich 10. Oktober 2016

Zwei Dritteln der Schweizer Haushalte wird der Traum vom Eigenheim verwehrt!

Hohe regulatorische Hürden machen den Immobilienkauf für einen Grossteil der Schweizer mittlerweile unmöglich. Dabei scheitern die potenziellen Eigenheimbesitzer weniger an den Eigenmittelvorschriften, sondern vorwiegend an der Tragbarkeit. Obschon sich der kalkulatorische Zins am historischen Durchschnitt orientieren sollte, ist er mit 5 Prozent so hoch, dass nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch die Mittelschicht vom Wohneigentum de facto mehr und mehr ausgeschlossen ist

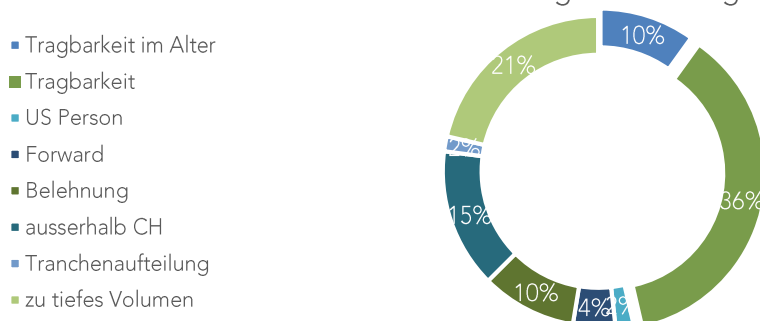
Mit Müh und Not liegt für den Durchschnitts-Schweizer ein Stockwerkeigentum drin

Gemäss MoneyPark-Kundendaten kostet ein Einfamilienhaus in der Schweiz im Schnitt 1.16 Mio. Franken ein Stockwerkeigentum gibt's für durchschnittlich 890'000 Franken. Die Kunden verfügen dabei über Vermögen in Höhe von 480'000 Franken inkl. Gelder der 2. und 3. Säule. Das nötige Eigenkapital (20%) wäre also grundsätzlich vorhanden. Selbst wenn die gesamten Ersparnisse für den Hauskauf aufgewendet würden, schafft es der Durchschnitts-Schweizer mit einem Haushaltseinkommen gemäss Bundesamt für Statistik von 10'052 Franken gleichwohl häufig nicht, die Tragbarkeitsrichtlinie zu erfüllen. Hiernach dürfen die laufenden Kosten inkl. kalkulatorischer Zins von 5 Prozent nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen. Um sich die Etagenwohnung zu leisten, muss ein Haushalt bei einer Belehnung von 80 Prozent also mindestens 158'000 Franken Einkommen vorweisen können. Wird mehr Eigenkapital aufgewandt – bis hin zum kompletten Mitteleinsatz in Höhe von 480'000 Franken – reduziert sich das erforderliche Mindesteinkommen auf 102'000 Franken. Der Durchschnitts-Schweizer kann sich die Eigentumswohnung also nur bei einem Vermögen in Höhe von mindestens 380'000 Franken leisten.

Fehlende Tragbarkeit ist der häufigste Grund für „nicht finanzierbare“ Kreditgesuche

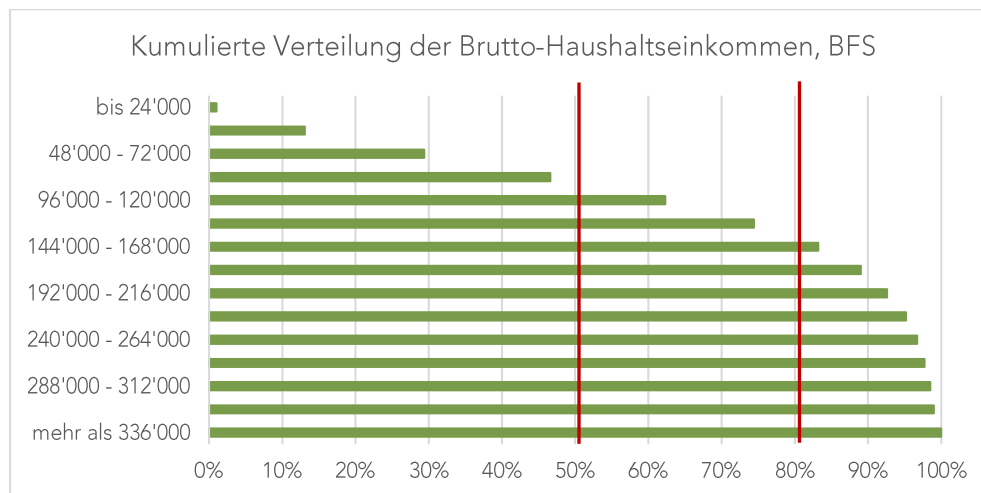
Kreditgesuche, die institutsseitig als „nicht finanzierbar“ abgelehnt wurden, werden am häufigsten mit der fehlenden Tragbarkeit begründet. Wird auch die Tragbarkeit im Alter hinzugerechnet, so ist es fast jedes zweite abgelehnte Kreditgesuche. Das fehlende Eigenkapital ist hingegen nur in 10 Prozent aller Fälle der Grund für die Ablehnung.

Gründe für die institutsseitige Ablehnung



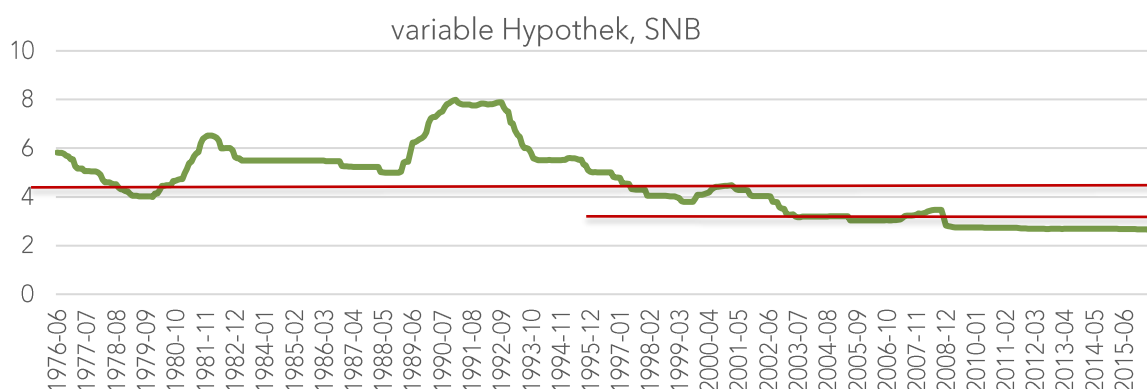
Zwischen 50 bis 80 Prozent der Schweizer Haushalte sind vom Immobilienkauf ausgeschlossen

Anhand der kumulierten Verteilungsfunktion von Brutto-Haushaltseinkommen lässt sich abschätzen, wie viele Haushalte aufgrund der regulatorischen Vorgaben zur Tragbarkeit von einem Immobilienkauf ausgeschlossen sind. Abhängig vom Eigenkapitaleinsatz sind dies zwischen 50 bis 80 Prozent der Haushalte. „Der Mittelstand wird wegen den strengen regulatorischen Vorgaben systematisch vom Immobilienmarkt ausgeschlossen, kritisiert Stefan Heitmann, CEO von MoneyPark und ergänzt: „Gerade für junge Durchschnittsfamilien bleibt nur die deutlich teurere Variante: mieten“.



Der kalkulatorische Zins entspricht längst nicht mehr dem langfristigen Durchschnitt

Der kalkulatorische Zins soll sicherstellen, dass die Haushalte die laufenden Kosten auch bei einem Zinsanstieg noch bedienen können und sich daher am langfristigen Durchschnitt orientieren. Zu den laufenden Kosten gehört neben Unterhalts- und Nebenkosten auch die obligatorische Amortisation, die normalerweise mit 1 Prozent der Hypothekarsumme veranschlagt wird sowie die Hypothekarzinsen bei einem kalkulatorischen Zins von 5 Prozent. Betrachtet man die historische Entwicklung der variablen Zinsen liegt deren Schnitt bei 4,5 Prozent – in den letzten 20 Jahren sogar nur bei knapp 3,5 Prozent. Der kalkulatorische Zins ist mit 5 Prozent damit eindeutig zu hoch angesetzt.



Angst vor massiven Zinssprüngen ist nicht nachvollziehbar, massive Preiseinbrüche im Immobilienmarkt ebenso wenig

Im Schnitt variiert das Zinsniveau der variablen Hypothek um gerade mal -0.08 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Werden nur die Ausschläge nach oben betrachtet, so beträgt die

Veränderung zum Vorjahr im Schnitt 0.62 Prozentpunkte. Selbst während der Immobilienkrise der 90er Jahre gab es im Schweizer Markt keine Zinssprünge über 1.55 Prozentpunkte. Auch mit einem kalkulatorischen Zins von 3 bis 3.5 Prozent wäre somit genügend Puffer vorhanden, um solche Zinsanstiege zu verkraften. Zudem entwickeln sich Löhne, Preise und Hypothekarzinsen über die Zeit gleich. Das heisst: Ein Zinsanstieg wirkt sich auch auf das Lohnniveau aus, so dass sich die Tragbarkeit auch bei höheren Zinsen nicht unbedingt verschlechtert. Als weiterer stabilisierender Faktor wirken die meist langfristig abgeschlossenen Festhypotheken, die vor einem Zinsanstieg schützen. Insgesamt zeigt sich der Immobilienmarkt in einer Konsolidierungsphase mit stabiler Preisentwicklung – weder ist mit plötzlichen Preiseinbrüchen noch mit einer Überhitzung des Marktes zu rechnen, was die künstlich hohen Tragbarkeitschürden nicht rechtfertigt. Eine fortlaufende Einschätzung zur Situation des Immobilienmarktes gibt quartalsweise der Real Estate Risk Index.

Bei einem kalkulatorischen Zins von 3 Prozent wäre Wohneigentum auch für die Mittelschicht wieder erschwinglich

„Für viele Schweizer sind die eigenen vier Wände ein Lebenstraum. Bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 3 Prozent würde dieser Traum auch für die Mittelschicht mit einem Haushaltseinkommen ab knapp 80'000 bzw. 110'000 Franken je nach Eigenkapitaleinsatz wieder finanzierbar“, erklärt Heitmann. Alternativ wäre auch ein dynamisches Zinsband analog des Libors denkbar. Die oberen und unteren Grenzen des Zinsbandes würden dabei durch die tatsächliche Standardabweichung rund um den langjährigen Durchschnitt einer 10-jährigen Festhypothek berechnet. Der langjährige Durchschnitt dient dabei als untere Grenze des Zinsbandes die Abweichung nach oben definiert die obere Grenze des Zinsbandes. Konkret ergäbe sich dadurch ein Zinsband zwischen 2.8 und 3.6 Prozent.

Fazit

Hohe regulatorische Anforderungen schliessen systematisch einen Grossteil der Schweizer Haushalte vom Immobilienmarkt aus. Die grösste Hürde ist indes nicht das fehlende Eigenkapital sondern die Tragbarkeit – sprich der kalkulatorische Zinssatz von 5 Prozent, der schon lange nicht mehr dem langjährigen Durchschnitt entspricht. Bei einem kalkulatorischen Zinssatz zwischen 3 und 3.5 Prozent bzw. bei einem dynamischen Zinsband analog des Libors, würde Wohneigentum auch für die breite Mittelschicht wieder erschwinglich.

Über MoneyPark

MoneyPark ist die schweizweit führende technologiebasierte Beratungsplattform für Finanzprodukte und spezialisiert auf die unabhängige Vermittlung von Hypotheken und Vorsorgeprodukten sowie auf Vermögensverwaltung. MoneyPark bietet keine eigenen Finanzprodukte an, sondern offeriert seinen Kunden maximale Auswahl, unabhängige Beratung und direkten Abschluss. Die persönliche Kundenberatung erfolgt entweder in einer der aktuell 17 MoneyPark-Filialen oder mittels Online-Beratungstools.

Besuchen Sie uns auf www.moneypark.ch

Stefan Heitmann CEO und Founder MoneyPark E-Mail: stefan.heitmann@moneypark.com Telefon: 044 200 75 75	Joëlle Gautier PR-Manager E-Mail: joelle.gautier@moneypark.ch Mobile: 079 562 89 78
--	---