

# Gefahren am Häusermarkt

Die Immobilienpreise in Zürich und Genf haben sich in 10 Jahren mehr als verdoppelt, Banken verstärken den Trend mit günstigen Hypotheken.

Von Sebastian Bräuer und Charlotte Jacquemart

**H**auskäufer sind derzeit in der Schweiz umkämpft wie selten. Banken buhlen mit attraktiven Angeboten um Kunden – und nehmen dabei in Kauf, dass ihre Gewinnmargen sinken. Die Hypothekenzinsen, die ohnehin schon niedrig waren, sind in diesem Jahr noch einmal deutlich gesunken. Anfang des Monats betrug sie etwa bei Hypotheken mit achtjähriger Laufzeit der Migros-Bank nur noch 2,55%. Die Angebote der Kantonal- und Grossbanken waren nur geringfügig höher. Die Credit Suisse lag mit 2,85% bereits weit über dem Durchschnitt.

«Der Wettbewerb im Eigenheimbereich ist sehr intensiv geworden», berichtet ein Sprecher der Raiffeisen-Gruppe. Das liege unter anderem daran, dass die beiden Grossbanken ihr Engagement im Hypothekengeschäft wieder verstärkt hätten.

Dieser Eindruck wird von unabhängigen Beobachtern bestätigt. «Verschiedene Banken sind beim Zinsangebot ziemlich forsch», sagt Damian Gliott, Vermögensberater aus Winterthur. «Besonders auffallend ist das bei der Migros-Bank und der UBS.» Für potenzielle Käufer ist dieser Zustand zunächst einmal positiv – und viele wissen die Gunst der Stunde zu nutzen. «Die Banken werden von den Kunden gegeneinander ausgespielt», beobachtet Urs Hausmann vom Immobilien-Berater Wüest & Partner.

Experten mahnen jedoch zur Vorsicht. Denn die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren in einigen Teilen der Schweiz so stark gestiegen, dass eine Blasenbildung wahrscheinlicher geworden ist. Am stärksten stiegen die Preise seit 2000 in Genf, gefolgt von Nyon und Zürich (siehe Ta-



belle). In diesen Städten haben sich die Preise im genannten Zeitraum mehr als verdoppelt. «Wir sind noch nicht in einer Blase, in Zürich hat jedoch eine gewisse Abkopplung der Preise von den Mieten eingesetzt», sagt Patrik Schellenbauer von der Denkfabrik Avenir Suisse. «Es ist wichtig, dass die Banken sich bewusst sind, dass die Preise auch

wieder sinken können.» Das gilt in gleichem Masse für die Kunden, wie ein Blick zurück in die jüngere Vergangenheit zeigt. Ende der achtziger Jahre hatte sich auf dem Schweizer Immobilienmarkt eine Blase gebildet, und als diese platzte, verloren einige Häuser deutlich an Wert. Das traf Hypothekenschuldner, die fest mit steigenden Prei-

sen gerechnet hatten, teilweise empfindlich. In Zürich haben die Preise erst jetzt, also zwanzig Jahre nach dem Platzen der Blase, wieder das damalige Vorkrisenniveau erreicht.

Vorsicht ist auch deshalb angebracht, weil einige Banken angesichts des scharfen Wettbewerbs ihre internen Vergaberichtlinien missachten. Laut einer Umfrage der Schweizerischen Nationalbank (SNB) gewährten Banken mit einem gemeinsamen Marktanteil von 25% im ersten Quartal bei der Beurteilung der Bonität der Kunden Ausnahmen. Der Notenbank sind darüber hinaus vor allem die rasanten Preissteigerungen in den städtischen Regionen suspekt: «Die Preise steigen mit einer Geschwindigkeit, wie wir sie vor Ausbruch der letzten Krise gesehen haben.»

Marktkenner bestätigen das Umfrageergebnis der SNB. «Es gibt einige Banken, die es lockerer nehmen», sagt Hypotheken-Spezialist Lorenz Heim in Bezug auf interne Bank-Richtlinien. «Dazu gehören kleinere Regional- und Kantonalbanken und Institute, deren Hypothekbestand in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen ist.» Gewisse Anbieter drückten zudem rund um die zweiten Hypotheken

**Teure Bauten:** In Zürich sind die Preise für Immobilien seit dem Jahr 2000 um 102 Prozent gestiegen. (1. Mai 2009)

beide Augen zu, indem sie keine Amortisation verlangten und auch den gleichen Zinssatz wie bei der ersten Hypothek anwenden würden. Üblicherweise werden Zweithypotheken amortisiert und höher verzinst.

Die Raiffeisen-Gruppe legt bei der Berechnung, ob ein Kunde sich eine Immobilie leisten kann, noch einen kalkulatorischen Zins von 4,5% zugrunde. Was passieren würde, wenn der Zins in einigen Jahren wieder auf durchaus denkbare 5% steigen würde, wird also nicht geprüft.

Die Abweichung von internen Standards stelle ein «beträchtliches Risiko» dar, warnt Peter Kugler, Ökonom an der Uni Basel. Denn ein Anstieg der Zinssätze sei unausweichlich und im Fall der Immobilienpreise möglich. Diese Situation könnte Hauskäufer, die ihre monatlichen Kosten knapp kalkuliert haben, vor grosse Probleme stellen. «Wir befinden uns in einer Situation wie 1986, also vor der Bildung der Blase», sagt Kugler. «Alarmismus wäre fehl am Platz, aber es könnte sich etwas zusammenbrauen.»

## Beschleunigter Anstieg

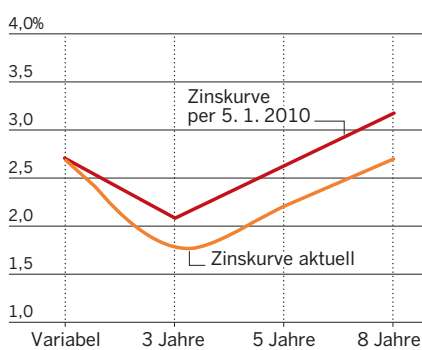
Zunahme der Immobilienpreise seit dem 1. Quartal 2000

	2005, 1. Q.	2010, 1. Q.
Genf	54%	169%
Nyon	35%	104%
Zürich	35%	102%
Oberengadin	27%	97%
Lugano	43%	91%
Zug	30%	71%
Basel	27%	54%
Winterthur	24%	51%
Luzern	24%	50%
Bern	22%	46%
St. Gallen	22%	43%
Aarau	12%	29%
Olten	12%	24%
<b>Schweiz</b>	<b>24%</b>	<b>61%</b>

Quelle: Wüest & Partner

## Tiefere Zinsen

Hypotheken seit Jahresbeginn günstiger



Quelle: VermögensPartner

## Aus dem Speicher der Swissness

Rütli, Wilhelm Tell, Henri Guisan, Soldatentmesser, Toblerone: Wir verbinden diese Begriffe unweigerlich mit unserem Heimatland. Sie sind Elemente einer gemeinsamen Vorstellung von dem, was schweizerisch ist. Sie gehören zur Vergangenheit und sind doch gegenwärtig, sie bilden das gemeinsame Erinnerungsgut, auf das wir uns beziehen können. Sie sind Mythen, historische Gemeinplätze, Referenzorte der kollektiven Kommunikation, unsere *lieux de mémoire*.

Georg Kreis erkundet die schweizerische Erinnerungslandschaft und präsentiert eine Auswahl solcher «Orte», erzählt dazu ihre Geschichten und reflektiert, wie sie funktionieren. Die Sammlung stärkt das Bewusstsein für das Phänomen der gesellschaftlichen Verständigung und des kollektiven Gedächtnisses.

Georg Kreis  
**Schweizer Erinnerungsorte**  
 Aus dem Speicher der Swissness  
 350 Seiten, 120 farbige und s/w-Abbildungen  
 Format 16,5 x 21 cm  
 Klappenbroschur  
 CHF 44.- / € 30.-

**Georg Kreis** (\*1943), Dr. phil., em. Professor für Geschichte an der Universität Basel sowie Leiter des Europainstituts Basel. Tätigkeiten u. a.: seit 1995 Präsident der Eidgenössischen Kommission gegen Rassismus, seit 1996 Mitglied der Expertenkommission «Schweiz – Zweiter Weltkrieg», seit 2000 Präsident der Nationalfonds-Leitungsgruppe «Schweiz – Südafrika». Verfasser zahlreicher Publikationen.

### Bestellung

Bitte senden Sie mir mit Rechnung:

Georg Kreis  
**Schweizer Erinnerungsorte**  
 Fr. 44.- / € 30.-  
 ISBN 978-3-03823-591-0  
 \* Unverbindliche Preisempfehlung

Name, Vorname .....

Strasse, Nr. ....

PLZ, Ort .....

E-Mail .....

Telefon .....

Datum, Unterschrift .....

### NZZ Libro

Postfach, 8021 Zürich  
 Telefon 044 258 15 05, Fax 044 258 13 99  
 buch.verlag@nzz.ch  
 Erhältlich auch in jeder Buchhandlung  
 oder auf [www.nzz-libro.ch](http://www.nzz-libro.ch).

