

Hypotheken als wichtiger Risikofaktor

Nicht vernachlässigbarer Anteil riskanter Kredite in der Schweiz. Von Martin Brown und Stefan Heitmann

Wenn die Kreditvergabe stark wächst wie in der Schweiz, ist Vorsicht geboten. Eine neue Studie gibt Hinweise über das Ausmass der Kreditrisiken.

Der Schweizer Hypothekarmarkt steht unter Beobachtung: Von 2000 bis 2012 hat sich das Volumen ausstehender Hypothekarkredite bei Schweizer Banken von 462 auf 860 Mrd. Fr. beinahe verdoppelt. In der gleichen Zeit ist das Bruttoinlandprodukt (BIP) um 36% gestiegen. Das Verhältnis des Hypothekarkreditvolumens zum BIP ist somit innerhalb von zwölf Jahren von 106% auf 145% angestiegen. Diese Expansion ist angesichts der stark gestiegenen Immobilienpreise und des tiefen Zinsniveaus beunruhigend. Es wird befürchtet, dass ein Zinsanstieg und/oder eine Preiskorrektur bei den Immobilien zu grossen Kreditausfällen führen könnten. Solche Ausfälle würden, wie zu Beginn der 1990er Jahre, die Schweizer Banken empfindlich treffen. Heute wie damals besteht das inländische Kreditportfolio – sei es bei den Grossbanken, Kantonalbanken oder Regionalbanken – weitgehend aus Hypotheken.

Wichtige Kostenannahmen

Wie hoch ist das Kreditrisiko tatsächlich? Die Schweizerische Nationalbank schätzt in ihrem Finanzstabilitätsbericht, dass bis zu 40% der neu vergebenen Kredite beim langjährigen Zinssatz von 5% nicht tragbar wären. Bankenvertreter dagegen weisen darauf hin, dass die Vergabe eines Hypothekarkredites nach wie vor an eine Tragbarkeitsprüfung bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% gebunden ist. Eine neue Studie der Universität St. Gallen in Kooperation mit dem Finanzdienstleister MoneyPark untersucht die Tragbarkeit und den Verschuldungsgrad von Hypothekarkrediten in der Schweiz anhand einer Stichprobe von 300 Hypothekaranfragen im Jahr 2013. Die Stichprobe umfasst überdurchschnittlich viele junge städtische Haushalte mit hohem Einkommen. Es handelt sich damit um Hypothekarschuldner, die dem Risiko einer Preiskorrektur am stärksten ausgesetzt sind.

Im Hinblick auf das Zinsrisiko wurde die Tragbarkeit der Kredite beim langfristigen Durchschnittszins von 5% untersucht. Die Tragbarkeit gilt als gering, wenn die jährlichen Hypothekarkosten mehr als ein Drittel des jährlichen

Haushaltseinkommens ausmachen. Der Anteil riskanter Kredite hängt stark von den Annahmen bezüglich Kosten und Haushaltseinkommen ab. In einem ersten Schritt wurden zu den Zinskosten des Kredites (5% pro Jahr) die Instandhaltungskosten der Liegenschaft (1% pro Jahr) addiert und ins Verhältnis zum Gesamteinkommen des Haushaltes gesetzt. So betrachtet sind lediglich 8% der Kredite von geringer Tragbarkeit.

Zählt man die Amortisationskosten des Kredites dazu (1% pro Jahr), steigt der Anteil riskanter Kredite auf 23%. Berücksichtigt man nur die fixen Lohn- und Kapitaleinkommen, steigt der Anteil weiter auf 31%.

Inwiefern Haushalte mit einer geringen Tragbarkeit tatsächlich einem Zinsrisiko ausgesetzt sind, hängt von den Eigenschaften des Hypothekarkredites ab. Haben diese Kredite einen fixen Zinssatz und eine lange Laufzeit, so bleiben die Kreditnehmer in der kurzen und mittleren Frist von Zinsänderungen verschont. In unserer Stichprobe weisen zwei Drittel aller Kredite mit einer geringen Tragbarkeit einen fixen Zinssatz und eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren auf. Daraus lässt sich schliessen, dass auch ein starker Zinsanstieg in der kurzen und mittleren Frist nur eine sehr beschränkte Auswirkung auf die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmer hätte.

Im Hinblick auf das Risiko einer Preiskorrektur wurde auch der Verschuldungsgrad der Kreditnehmer untersucht. Als Kredite mit einem hohen Verschuldungsgrad gelten Kredite, bei denen das Kreditvolumen 80% des Wertes der verpfändeten Sicherheiten übersteigt. Berücksichtigt man als Sicherheit nur die Liegenschaft, für die die Hypothek aufgenommen wird, zeigt sich bei nahezu einem Viertel der Kreditnehmer ein hoher Verschuldungsgrad. Werden auch andere verpfändete Sicherheiten – wie etwa Wertschriften oder Renten von Pensionskassen und Lebensversicherungen – berücksichtigt, weisen noch 16% einen hohen Verschuldungsgrad auf. Unter diesen Kreditnehmern weisen praktisch alle einen Verschuldungsgrad von 80–85% auf.

Sinkende Immobilienpreise würden auch hier nicht unmittelbar zu Kreditausfällen bei den Kreditgebern führen. Denn Kredite fallen dann aus, wenn ein Kreditnehmer bei einem Verkauf (wegen Wohnsitzänderung, Scheidung oder Arbeitsplatzverlust) die verbleibende Kreditschuld mit dem erzielten Verkaufspreis nicht decken kann.

In der makroökonomisch robusten

Schweiz mit ihrer vergleichsweise niedrigeren Eigentumsquote drohen Kreditausfälle aber vor allem dann, wenn bestehende Hypothekarkredite auslaufen und wegen gesunkener Preise nicht zu den gleichen Bedingungen refinanziert werden können. Somit hängt das Risiko von Kreditausfällen aufgrund von Preiskorrekturen wiederum von der Laufzeit der Kredite ab. In unserer Untersuchung weisen erneut mehr als zwei Drittel der Kredite mit einem hohen Verschuldungsgrad eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren auf. Hieraus kann man wiederum schliessen, dass selbst eine starke Preiskorrektur in der kurzen und mittleren Frist beschränkte Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit von Hypothekarkreditnehmern hätte.

Überschaubares Risiko

Insgesamt lässt sich feststellen, dass weder ein deutlicher Zinsanstieg noch eine signifikante Korrektur der Immobilienpreise zu einem starken Anstieg von Kreditausfällen in der kurzen und mittleren Frist führen sollten. Dieses Ergebnis ist aber nicht darauf zurückzuführen, dass der Anteil der Kredite mit geringer Tragbarkeit und hoher Verschuldung vernachlässigbar ist, sondern vielmehr darauf, dass der überwiegende Anteil der Hypothekarkredite eine lange Fristigkeit mit fixen Zinszahlungen aufweist. In der langen Frist könnte deshalb ein langanhaltender Zinsanstieg oder eine dauerhafte Korrektur der Immobilienpreise, wie es die Schweiz in den 1990er Jahren erlebt hat, sehr wohl zu bedeutenden Kreditausfällen führen.

Martin Brown ist Professor für Bankwirtschaft an der Universität St. Gallen, **Stefan Heitmann** ist Mitgründer und CEO des Finanzdienstleisters MoneyPark.