

## Finanzierung von Wohneigentum: Detaillierte Tragbarkeitsmodelle sind gefragt!

Ein Positionspapier von MoneyPark, 3. Februar 2020

Stefan Meyner, Senior Analyst & Stefan A. Heitmann, CEO & Gründer MoneyPark

### Das Wichtigste in Kürze

- Der Anbieter-Markt ist im Bereich erhöhter Tragbarkeiten sehr intransparent. Vielfach ist nicht bekannt, welche Anbieter unter welchen Bedingungen finanzieren.
- Die aktuellen Tragbarkeitsregelungen sind nicht mehr zeitgemäss und berücksichtigen die Situation am heutigen Hypothekarmarkt nicht mehr ausreichend. Eine pauschale Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes erachten wir aber als nicht zielführend.
- Bereits die Offenlegung der Finanzierungsbedingungen durch die Anbieter würde die Transparenz und damit den Zugang zu Hypotheken deutlich verbessern.
- Die Berechnungen in Bezug auf die Tragbarkeit müssen detaillierter sein:
  - Berechnung der Lebenshaltungskosten anhand von Referenzwerten
  - Kalkulatorischer Zinssatz in Abhängigkeit der Laufzeit der Festhypothek
  - Berechnung kalkulatorische Nebenkosten vom Objektwert (ohne Landwert)
  - Berücksichtigung des energetischen Zustandes des Objektes
- Die Anwendung von individuellen Lösungsansätzen hinsichtlich flexiblerer Amortisationen etc. würde zudem helfen, den Kauf des Eigenheims früher zu vollziehen.
- Wir gehen davon aus, dass die Umsetzung dieser Änderungen eine leicht erhöhte Nachfrage generieren würde. Eine erhöhte Bautätigkeit über die Zeit könnte dies jedoch weitgehend absorbieren.

### Einleitung

Die kürzlich publizierte Analyse von MoneyPark ([«Starre Tragbarkeitsregeln fürs Eigenheim sind passé»](#)) bringt zutage, dass

- die Eigenheimpreise in den letzten 10 Jahren fünfmal stärker gestiegen sind als die Haushaltseinkommen. Das führt dazu, dass nebst der Einbringung von massiv mehr Eigenmitteln auch die kalkulatorische Standard-Tragbarkeit (5% kalkulatorischer Zins, 1% Amortisation und 1% Nebenkosten) sehr häufig nicht mehr erfüllt wird.
- mittlerweile über 40 Prozent der Eigenheimkäufer die Standard-Tragbarkeit nicht erfüllen, aber trotzdem eine Hypothekarfinanzierung erhalten.
- zwar jede Bank häufig solche Ausnahmen (ETP-Fälle) bewilligt, primär aber Top-Verdiener profitieren. Vielfach können Familien und ältere Hypothekarneher nicht von diesen Ausnahmeregelungen profitieren und werden immer mehr vom Erwerb bzw. der Finanzierung von Eigenheimen ausgeschlossen.

Aufgrund dieser Faktenlage ist eine Überprüfung der heutigen Praxis in Bezug auf die Berechnung der Tragbarkeit dringend angezeigt. Das vorliegende Positionspapier zeigt den Weg zu einer zeitgemässen Berechnung der Tragbarkeit bei Eigenheimfinanzierungen.

### Kalkulatorische Tragbarkeit erschwert Zugang zu Wohneigentum

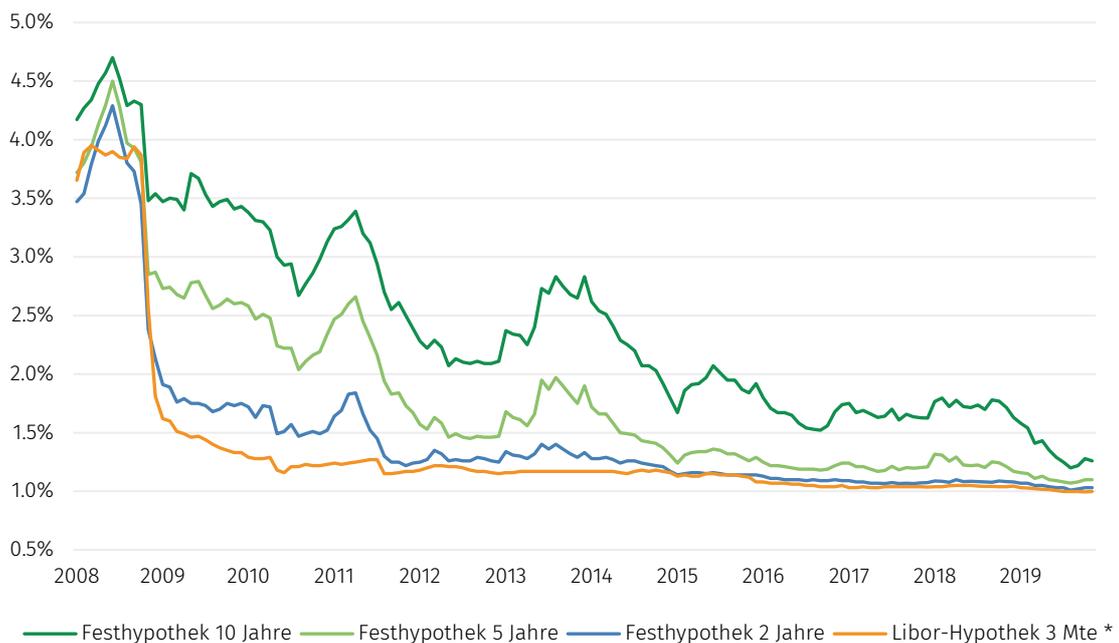
Es ist inzwischen ein längst bekannter und unbestrittener Fakt: Die Hürden für den Erwerb von Wohneigentum in unserem Land sind die weltweit strengsten. Der Kreis potentieller Hypothekarneher lichtet sich Jahr für Jahr weiter, denn die erwähnten Preissteigerungen wirken einschränkend auf den Zugang zu Eigenheimfinanzierungen. Die Kombination von steigenden Eigenheimpreisen und zu starren und rigiden Tragbarkeitsvorgaben ist toxisch. Die standardisierten Kriterien für die Berechnung der Tragbarkeit ignorieren

die stark gesunkenen Zinsen, berücksichtigen keinerlei individuelle Faktoren und deren Anwendung ist undurchsichtig. So erstaunt es nicht, dass der Kreis der potenziellen Eigenheimerwerber immer kleiner wird. Dies untermauern verschiedene Studien (siehe dazu auch unser Fachbeitrag [«Ein Plädoyer für die Steigerung der Wohneigentumsquote in der Schweiz»](#).) Eine detailliertere Prüfung der Tragbarkeit und die Offenlegung der Bedingungen würde den Zugang zu Eigenheimfinanzierungen deutlich erhöhen.

### Anhaltend tiefes Zinsniveau mit wenig Volatilität macht kalkulatorischen Zinssatz zum Auslaufmodell

Seit der Finanzkrise 2008 hat sich nicht nur das Hypothekarzinsniveau deutlich reduziert, sondern auch die Volatilität ist in den letzten vier Jahren massiv zurückgegangen. Die durchschnittlichen Zinsen für zehnjährige Hypotheken bewegten sich beispielsweise in den Jahren 2009 bis 2015 in einer Bandbreite von rund 1.70 Prozent (zwischen 3.5 bis 1.80 Prozent). Dagegen lag diese Differenz in den letzten vier Jahren gerade einmal bei rund 0.5 Prozent. Und das auf einem ultratiefen Niveau. Zudem gehen mittlerweile fast alle Ökonomen davon aus, dass die Negativzinsen der Schweiz noch über Jahre erhalten bleiben. Kommt hinzu, dass der Kreis der Hypothekar-Anbieter durch neu in den Markt eintretende Pensionskassen und Anlagestiftungen laufend grösser wird. Damit kann mit einiger Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Hypothekarzinsen auch über Jahre keine wesentlichen Erhöhungen erfahren dürften. Durch diese (neue) Situation («new normal») sind die aktuell geltenden kalkulatorischen Zinsen von 4.5 bis 5 Prozent realitätsfremd geworden.

Entwicklung Hypothekarzinsen



\* Hypothekarzins basierend auf dem 3-Monats-Libor mit 3-jähriger Laufzeit  
Quelle: SNB, 03.01.2020

### Intransparenz und eingeschränkte Verfügbarkeit verhindern bessere Zugänglichkeit

Unter diesen Gesichtspunkten ist es wenig erstaunlich, dass die Standard-Tragbarkeitsregeln von zunehmend mehr Anbietern, insbesondere Pensionskassen und Stiftungen, unterlaufen werden. Diese Erkenntnis ist ein Lichtblick für potentielle Neuerwerber von Eigenheimen. Allerdings gibt es auch eine leider noch immer ausgeprägte Kehrseite der Medaille: Erstens ist die Transparenz auf der Anbieterseite extrem schlecht. Es ist deshalb mit grossem zeitlichem Aufwand, Unsicherheit und Zusatzwissen verbunden, den individuell passenden Anbieter zu finden. Zweitens dünnt sich das Feld der Anbieter mit weitergehender

Tragbarkeit deutlich aus. Und drittens zeigt sich, dass die Banken vor allem sehr gut Verdienende mit sehr hohen Einkommen und teuren Objekten mit ETP-Finanzierungen berücksichtigen. Grund dafür ist die Möglichkeit, Zusatzgeschäfte mit diesen Kunden abwickeln zu können. Gerade Familien mit einem durchschnittlichen Einkommen bleiben somit vielfach auf der Strecke. Zudem zeigen unsere Studienergebnisse, dass über ein Drittel der potentieller Eigenheim-Erwerber der Meinung sind, dass sie die Standard-Tragbarkeitsregeln nicht erfüllen. Damit stellen sie den Traum des Eigenheims entweder zurück oder stufen ihn als nicht erreichbar ein. Dies wohlgerne in einem Mietmarkt, in dem ein Eigentümer typischerweise bis zu 50 Prozent an monatlichen Wohnkosten gegenüber einer vergleichbaren Mietsituation einspart.

Welche Anpassungen in den Tragbarkeitsmodellen könnten also helfen, den Zugang für potentielle Eigenheimerwerber zu verbessern?

### Genauere Tragbarkeits-Berechnungen werden benötigt

Zielführend erscheint uns eine differenziertere Betrachtung der einzelnen Kundensituation, in der nicht mehr schablonenartig dieselben Tragbarkeitskriterien für jeden Kunden angewendet werden. Gerade bei mittleren Haushalts-Einkommen (z.B. im Bereich von CHF 120'000 bis CHF 180'000) dürften genauere Tragbarkeits-Berechnungen dazu führen, dass die Eigenheimquote in den nächsten Jahren wieder leicht erhöht werden könnte. Und das, ohne die Risiken zu erhöhen, weder für den Hypothekengeber noch für den Eigenheim-Käufer. Regulatorisch betrachtet steht detaillierteren Tragbarkeitsmodellen nichts im Weg. Denn, die Finma (Regulator) macht bis dato keine verbindlichen Vorgaben zur Tragbarkeit. Eine Detaillierung der heute breit angewandten Vorgaben hätte auch keine verheerenden Folgen für die Nachfrage respektive die Preise, wie dies seit Jahren kolportiert wird. Bedingung wäre aber eine sinnvolle Ausgestaltung der Berechnungsmodelle und deren Offenlegung bei den Anbietern.

Dagegen sind wir der Meinung, dass eine pauschale Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes nicht zielführend ist. Dies deshalb, weil eine differenzierte Sichtweise im individuellen Einzelgeschäft komplett wegfällt und damit unnötige Risiken aufgebaut würden.

### Unser Lösungsansatz führt zu besserer Darstellung der Kostensituation

Doch wie sollen diese Berechnungsmodelle ausgestaltet werden? Nachfolgend unsere konkreten Empfehlungen:

#### 1. Detaillierte Budgetberechnung (anhand von Statistiken und Erfahrungswerten)

Die realitätsnahen Lebenshaltungskosten fließen neu analog der kalkulatorischen Objektkosten in die Berechnung der Tragbarkeit ein.

#### 2. Laufzeitabhängiger kalkulatorischer Zinssatz

Der kalkulatorische Zinssatz wird von der gewählten Laufzeit der abgeschlossenen Festhypothek abhängig gemacht. Wird eine Laufzeit von zehn Jahren und mehr gewählt, kann ein tieferer Zinssatz berücksichtigt werden. Zum Beispiel wird bei einer Festhypothek unter zehn Jahren ein kalkulatorischer Zinssatz von 4.5 Prozent angewandt. Jedes zusätzlich abgeschlossene Laufzeitjahr reduziert den kalkulatorischen Zinssatz um 0.10 Prozent. Somit wäre für eine 15-jährige Festhypothek ein Zinssatz von 4.0 Prozent massgebend, für eine 20-jährige ein Satz von 3.5 Prozent.

#### 3. Realistische Nebenkosten

Der energetische Zustand des Objektes wird berücksichtigt. Bei Erfüllung von Mindest-Standards (z.B. MINERGIE, GEAK A oder B, bei Objekten mit Baujahr 2000 oder älter auch GEAK C) werden die Betriebskosten auf einen realistischen Betrag reduziert bzw. festgelegt. Dieser ist nicht mehr vom Verkehrswert des Eigenheims, sondern vom Gebäudewert, der Kubatur oder der Nettowohnfläche, ohne Berücksichtigung des Landwertes, abhängig zu machen.

### Die Auswirkungen anhand eines exemplarischen Falles:

- Eigenheimpreis: CHF 1'000'000, benötigte Hypothek: CHF 800'000 (Eigenmittel CHF 200'000)
- Abschluss einer 15-jährigen Festhypothek zu 1.50%
- Potenzielle Käufer: Familie mit 2 Kindern unter 10 Jahren
- Objekt ist energetisch in einem sehr guten Zustand (GEAK Klasse B). Der Gebäudewert beträgt rund zwei Drittel des Verkehrswertes.

#### Detaillierte Berechnung (Empfehlung MoneyPark)

Aufwandposten (pro Monat)	Kosten
Lebenshaltungskosten <sup>1</sup> (schweizweite Durchschnittszahlen)	6'800
Kalkulatorische Zinskosten (4%)	2'667
Amortisation (innerhalb von 15 Jahren auf 2/3 des Verkehrswertes)	741
Kalkulatorische Nebenkosten (0.8% von 667'000)	445
<b>Total Aufwände p.M.</b>	<b>10'653</b>
<b>Total Aufwände p.a.</b>	<b>127'836</b>
<b>Benötigtes Nettoeinkommen p.a.</b>	<b>127'840</b>
<b>Benötigtes Bruttoeinkommen p.a.</b>	<b>144'800</b>
Differenz zu effektiven Zinskosten	1'667

<sup>1</sup> errechnet vom Dachverband Budgetberatung Schweiz anhand von Bundesstatistiken und Vergleichsportalen

#### Standard-Berechnung (aktuell gültig)

Aufwandposten (pro Monat)	Kosten
Lebenshaltungskosten (schweizweite Durchschnittszahlen)	-
Kalkulatorische Zinskosten (5%)	3'333
Amortisation (innerhalb von 15 Jahren auf 2/3 des Verkehrswertes)	741
Kalkulatorische Nebenkosten (1% vom Verkehrswert)	833
<b>Kalk. Aufwände für Finanzierung p.M.</b>	<b>4'907</b>
<b>Kalk. Aufwände für Finanzierung p.a.</b>	<b>58'884</b>
<b>Benötigtes Nettoeinkommen p.a.<sup>2</sup></b>	<b>156'000</b>
<b>Benötigtes Bruttoeinkommen p.a.<sup>2</sup></b>	<b>176'600</b>
Differenz zu effektiven Zinskosten	2'334

<sup>2</sup> Kalkulatorische Kosten dürfen nicht mehr als 1/3 des Bruttoeinkommens ausmachen

### Erkenntnisse

- Mit dem detaillierten Berechnungsansatz ist ein Nettoeinkommen von jährlich rund 127'800 Franken notwendig. Dagegen ist mit der kalkulatorischen Standard-Berechnung ein Nettoeinkommen von 156'000 Franken gefordert. Die Differenz von fast 30'000 Franken entspricht bei vielen Familien einem Teilzeitpensum und entscheidet oft über die Möglichkeit, überhaupt eine Hypothekendarfinanzierung bekommen zu können.
- Dem Hypothekarneher verbleibt eine Reserve von mehr als 1'500 Franken pro Monat. Die langfristige Fixierung der Zinskosten über 15 Jahre ermöglicht die Absicherung des grössten Aufwandspostens.

### Fazit

- In den letzten Jahren sind einige Anbieter flexibler in der Auslegung der Tragbarkeitsbedingungen geworden. Damit werden die Standard-Tragbarkeitsregeln nicht immer eingehalten.
- Vor allem bei den Banken sind die Erfüllungskriterien jedoch sehr undurchsichtig.
- Viele potentielle Eigenheim-Käufer mit mittleren Einkommen können nicht davon profitieren. Entweder bekommen sie diese Angebote nicht mit oder die Anbieter bieten diese Lockerungen für diese Kundengruppe nicht an. So müssen weiterhin (zu) viele Mieter ihren Traum vom Eigenheim zurückstellen oder gar begraben.

- Eine Offenlegung der Bedingungen zur Erfüllung der Tragbarkeit für selbstbewohntes Wohneigentum würde die Transparenz deutlich erhöhen.
- Ein Wechsel zu einer genaueren Tragbarkeits-Berechnung wie empfohlen würde v.a. für Familien und Personen mit mittleren Einkommen den Zugang zu Wohneigentum verbessern.
- Eine pauschale Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes von heute fünf Prozent (zum Beispiel auf 3.5 Prozent) erachten wir als nicht als zielführend.
- Unsere empfohlenen Anpassungen in der Modell-Tragbarkeitsberechnung hätten kein erhöhtes Risiko zur Folge – weder für Hypothekarneher, noch für den Eigenheimmarkt. Wir gehen davon aus, dass sich zwar eine erhöhte Nachfrage ergeben würde. Diese würde sich jedoch über die nächsten Monate und Jahre sukzessive zeigen. Dadurch bekäme die Baubranche genügend Zeit, um die Bautätigkeit der erhöhten Nachfrage anzupassen.

## Kontakt

Stefan A. Heitmann  
CEO und Gründer MoneyPark  
stefan.heitmann@moneypark.ch  
044 200 75 73

Mediananfragen:  
MoneyPark Medienstelle  
press@moneypark.ch  
044 200 75 65

## Über MoneyPark

MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von rund 80'000 zufriedenen Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekarspezialist in der Schweiz. MoneyPark offeriert Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 100 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Beratung erfolgt entweder in einer der über 25 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon. Seit Juli 2017 gehört mit DL der Westschweizer Branchenführer im Hypothekarbereich zu MoneyPark.