



Ohne finanzielle Unterstützung aus der Verwandtschaft bleibt der Traum vom Eigenheim oft unerfüllt. ALESSANDRO DELLA BELLA / KEYSTONE

Mit der Familie zur Traumliegenschaft

Wenn es bei der Immobilienfinanzierung knapp wird, können Nahestehende helfen

Aufgrund verschiedener Entwicklungen können sich derzeit weniger Haushalte den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen. In vielen Fällen wäre dies dennoch möglich. Mehrere Lösungen bieten sich an, mit unterschiedlichen Konsequenzen.

MICHAEL SCHÄFER

Als Käufer eines Eigenheims hat man es schon einfacher gehabt als dieser Tage. Zwar locken seit geraumer Zeit historisch äusserst attraktive Hypothekarkonditionen, den Traum der eigenen vier Wände zu realisieren. Eine Reihe von Faktoren und Entwicklungen erschweren dies allerdings in zunehmendem Mass. So sind die Preise von Wohneigentum hierzulande über Jahre deutlich schneller gestiegen als die Löhne und Gehälter. Zudem wurden in jüngerer Zeit zur Abkühlung des in der Sicht von Regulatoren und anderen heisslaufenden Immobilienmarkts einige Vorschriften (etwa zur Beibringung der mindestens geforderten 20% Eigenkapital, zur Amortisation der Hypothek oder zur Bewertung der Immobilie) verschärft. Gleichzeitig ist so manche Bank aufgrund strengerer Eigenkapitalregeln bei der Hypothekvergabe restriktiver geworden.

Steigende Ablehnungsquote

Zu allem Überflus profitieren Kunden bei der Frage, ob sie einen Kredit auch dauerhaft tragen können, gar nicht von den niedrigen Zinsen. Die Hypothekengeber unterstellen bei der Berechnung der Tragbarkeit nämlich einen fiktiven Zinssatz von meist 5%. Ein Kreditantrag wird in der Regel nur dann gutgeheissen, wenn die auf dieser Basis kalkulierten Zinsen zuzüglich Amortisationen und Nebenkosten der Immobilie maximal ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen.

In der Konsequenz können sich trotz äusserst günstigen Finanzierungsbedingungen immer weniger Haushalte eine Wohnung mit einer gewissen Grösse an einer gegebenen Lage leisten. Dies spiegelt sich unter anderem in gestiegenen Quoten abgelehnter Hypothekaranträge. Laut Stefan Heitmann, CEO des Hypothekar- und Vorsorgespezialisten MoneyPark, erzählen die Durchschnittszahlen – derzeit lehnen die Kreditgeber

jede zwanzigste Finanzierungsanfrage aufgrund mangelnder Tragbarkeit ab – jedoch nicht die ganze Wahrheit.

Ungefähr doppelt so hoch sei nämlich die Ablehnungsquote bei älteren Kreditnehmern, da die Banken dann häufig die Tragfähigkeit anhand des zu erwartenden Renteneinkommens berechnen. Die Konsequenz: Bei Ablehnung einer Anschlussfinanzierung droht im schlimmsten Fall der Verlust des Eigenheims. Aber auch bei jungen Kaufinteressenten werde die Zahl jener unterschätzt, die von den höheren Hürden betroffen sind. Zahlreiche Haushalte würden nach Evaluierung ihrer Situation gar keinen Antrag stellen und den Traum vom Eigenheim erst einmal begraben. Oder sie weichen auf ein bezahlbares Objekt aus, das kleiner ist als ursprünglich geplant oder sich an einer erschwierigeren Lage befindet.

Solidarität und Bürgschaft

In etlichen Fällen lässt sich der Kauf der favorisierten Liegenschaft jedoch trotz allen Erschwernissen realisieren. Mangel es an Eigenkapital, hilft häufig die Familie, die entsprechende Finanzlücke zu schliessen, sei es durch eine Schenkung, einen Erbvorbezug oder ein (oft zinsloses) Darlehen. Diese Alternativen sind auch den meisten Betroffenen bekannt. Bei MoneyPark hat man jedoch die Erfahrung gemacht, dass, wenn die Finanzierung «nur» an der Tragbarkeit scheitert, die Mehrheit der Kaufinteressenten die dafür geeigneten Lösungen nicht kennt. Diese bestehen entweder in einer solidarischen Haftung oder in einer Bürgschaft, und auch hier spielt die Familie in den meisten Fällen die entscheidende Rolle.

Erstere komme in der Regel dann infrage, wenn miteinander verwandte Parteien unter einem Dach wohnen wollen und die Hypothek gemeinsam aufnehmen. Dies entspreche immer häufiger dem Wunsch der Kunden. Viele junge Familien schätzen es, wenn die Grosseltern sie massgeblich bei der Betreuung der Kinder unterstützen. Die ältere Generation kann ebenso davon profitieren, wenn die erwachsenen Kinder zu ihnen ziehen. Durch die gemeinsame finanzielle Kraft lässt sich nicht nur die drohende Aufgabe des Eigenheims abwenden, auch Sanierungen oder Ausbauten sind leichter finanziert, für die die Bank andernfalls aufgrund einer mangelnden Tragbarkeit keine zusätzlichen Gelder gesprochen hätte.

Eine Bürgschaft werde häufig gewählt, wenn die Bürgen nicht zusammen mit den Kreditnehmern leben wollen, sagt Heitmann. Hier ist es auch möglich, die Haftung auf einen niedrigeren Betrag zu beschränken, während bei der solidarischen Haftung alle Hypotheknehmer jeweils für die gesamte Kreditsumme inklusive der Zinsen geradestehen. Dies bedeutet auch, dass die Bank theoretisch nach ihrem Gutdünken auf einen oder mehrere Solidarschuldner zugehen kann, falls die Hypothek nicht wie geplant bedient wird.

Die zusätzlichen Schuldner bzw. Bürgen verbessern in der Regel die Position des Kreditgebers. Vielfach honorieren dies die Banken, indem sie ihren Kunden bessere Konditionen einräumen, was vorab für die solidarische Haftung gilt. Einzelne Institute verlangen für die genannten Geschäfte jedoch grundsätzlich höhere Zinsen, während andere solche Lösungen erst gar nicht anbieten. Ein bei Hypotheken stets angebrachter Vergleich und eine fundierte Beratung tun hier also besonders not.

Ebenso wichtig wie die Regelungen mit der Bank sind aber auch die Vereinbarungen, welche die Familienangehörigen miteinander abschliessen. Juristische Experten wie Rechtsanwältin Irene Späni von der Kanzlei Trachsel Bortolani Partner raten den beteiligten Parteien, klare schriftliche Abmachungen zu treffen. Die auf Familien- und Erbrecht sowie allgemeines Vertragsrecht spezialisierte Rechtsanwältin betont, dass es wichtig sei, sich vorab auch über die rechtlichen Folgen einer Vereinbarung im Falle des Todes, einer Trennung oder Scheidung eines der Beteiligten zu informieren.

Die Folgen bedenken

So müsse man sich bewusst sein, dass im Todesfall eines Hauskäufers dessen Verpflichtungen gegenüber der Bank, aber auch gegenüber den Solidarschuldnern oder Bürgen, auf seine Erben übergehen, sagt Späni. Analog gehen beim Ableben eines Solidarschuldners oder Bürgen dessen Rechte und Verpflichtungen auf seine Erben über. Aus der Solidarhaftung entlassen werden – etwa wenn es zu einer Scheidung oder Trennung kommt – kann man nur, wenn alle Solidarschuldner und die Bank damit einverstanden sind.

Zwar ist die Konsultation eines Rechtsexperten nicht gratis. Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, lohnen sich jedoch eine fachkundige Beratung und ein sorgfältig redigierter Vertrag.

STANDPUNKT WILLIAM WHITE

Jeder weiss, dass das nicht mehr normal ist

Zweifel am guten Ruf der Zentralbanken als Risiko

Christof Leisinger · Das Jahr 2016 hat für die Anleger turbulent begonnen. Kursverluste und hohe Volatilitäten strapazierten die Nerven. Dabei seien sie nicht überraschend gekommen, findet William White. Der ehemalige Chefökonom der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich und derzeitige Berater der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung nimmt Bezug auf die enormen makroökonomischen Ungleichgewichte der heutigen Welt und fragt sich, wieso sie bei politischen Entscheidungen kaum berücksichtigt werden. Dabei sei klar, dass bisher zwar alles gut gegangen sei, aber dass der mögliche Schaden im Falle eines «wenig wahrscheinlich erscheinenden Unfalls» immer grösser werde.

Er denkt, die Anleger würden sensibler für solche Argumente, und das trage dazu bei, dass die Finanzmärkte derzeit so nervös seien. Die Marktteilnehmer wüssten unterschwellig, dass das derzeitige Umfeld nicht normal sei, und sie rechneten damit, dass irgendetwas passiere. Unter solchen Umständen könne beinahe alles zu Kursturbulenzen an den Märkten führen – und in den vergangenen Wochen sei China der Auslöser gewesen. Der Versuch, die Börse des Landes zu manipulieren, und die ungeschickte Kommunikation im Zusammenhang mit der Einführung des neuen Währungsregimes hätten das Vertrauen in die Führung des Landes nicht gestärkt.

White erklärt einmal mehr, wo die eigentlichen Probleme liegen: Nach der jüngsten Krise, die ein Beiprodukt exzessiven, unklugen Schuldenmachens sei, könne global gesehen keineswegs vom Abbau von Verbindlichkeiten geredet werden, sondern diese seien weiter gestiegen. Gefährlich sei, dass die neuen Schulden sowohl von privater als auch von staatlicher Seite gemacht worden seien – und das vor allem auch in den Schwellenländern. In der Krise des Jahres 2007 seien die rasch wachsenden Staaten ein Schlüssel zur Lösung gewesen, heute dagegen seien sie Teil des Problems.

Längst beschränkten sich die makroökonomischen Probleme nicht mehr primär auf die Industriestaaten, sondern sie seien global geworden. Werfe man einen Blick auf die Wechselkurse Russlands, Brasiliens, Südafrikas, der Türkei oder Indonesiens und auf den rekordverdächtigen Abfluss von Kapital aus den Schwellenländern, so dränge sich der Eindruck auf, dass eine Krise unterwegs sei. Die Situation sei vergleichbar mit jener der europäischen Peripheriestaaten, in denen Kapitalzuflüsse zuerst zu enormen Ungleichgewichten und später zu grossen Problemen geführt hätten. Man denke nur an die spanische Bauindustrie, so White. Es sei ein Übergang von einer Welt mit leicht verfügbaren Krediten zu einer Welt mit beschränkterem Zugang zu Fremdkapital nötig. Der Transformationsprozess sei nicht einfach, zumal er temporär zu geringerem Wachstum führen könne.

Mit Blick auf die jüngste Ankündigung der Europäischen Zentralbank,

monetär möglicherweise noch expansiver als bisher zu werden, sagt White, die Notenbanken der Industriestaaten seien in einer schwierigen Situation. Zu viele Kredite und zu hohe Schulden zwängen sie zur Bekämpfung eines Insolvenzproblems, obwohl sie nur Instrumente zur Lösung von Liquiditätsschwierigkeiten hätten. Die Insolvenzfrage sei eine politische. Da sich die Politik jedoch der Sache nicht stelle, seien die Zentralbanken gezwungen, an ihre Grenzen zu gehen – weil nur sie allein sich bewegten. Sie müssten tun, was sie tun müssten – und sie täten es, um nicht für schwierige wirtschaftliche Verhältnisse verantwortlich gemacht zu werden.

Die Regierungen hätten den Schlüssel zur Lösung der Probleme. Da diese allerdings politisch nur schwer durchsetzbar sei, wolle man daran glauben, die Zentralbanken hätten alles unter



Im jetzigen Umfeld kann fast alles Kursturbulenzen auslösen.

William White
Beratender Volkswirt
bei der OECD in Paris

Kontrolle, um «vom Haken zu kommen». Als Folge des Insolvenzproblems müssten die Schulden abgeschrieben werden, da sie nicht bedient werden könnten. Dies liege aber gar nicht im Kompetenzbereich der Zentralbanken.

White hat zwar den Eindruck, manche Repräsentanten der amerikanischen Zentralbank (Fed) machten sich Gedanken über die negativen Nebeneffekte der extrem expansiven Geldpolitik. Trotzdem sei es möglich, dass die Institution von weiteren Zinserhöhungen abricke, sobald sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechterten. Im Zweifel tendiere sie weiterhin eher zu einer geldpolitischen Lockerung als dazu, die Entstehung von Blasen an den Märkten zu vermeiden.

William White warnt zudem dezidiert vor der extremen, aber immer wieder aufkommenden Idee, Geld aus Helikoptern zu werfen. Wie immer es auch verwendet werde, führe es meist zu grösseren Defiziten, steigenden Staatsschulden und zu einer aufgeblähten Bilanz der Zentralbank. Er fürchtet das Phänomen der fiskalischen Dominanz. Sobald die Verbindlichkeiten eines Staates zu gross geworden seien, werde das Versprechen der Notenbank, die Inflationsrate zu kontrollieren, unglaubwürdig.

Dann sei der Kollaps des Systems nur noch eine Frage der Zeit. Gefährlich sei, dass es lange so aussehen könne, als ob alles normal wäre – und plötzlich sei alles anders. Ideen wie Geld aus Helikoptern werfen seien immer nur kurzfristig wirkende Behelfslösungen. Die Geschichte zeige, dass sie immer zu einer Welt mit fiskalischer Dominanz führten – einer sehr gefährlichen Welt.

WAS BANKEN RATEN

Abwarten und nach guten News Ausschau halten

msf. · Nach dem schlechtesten Jahresstart seit Jahrzehnten sehen die Experten der Credit Suisse den Zeitpunkt für Käufe an den Aktienmärkten noch nicht für gekommen. Weder die Bewertungen der Unternehmen noch die Konjunkturaussichten sprächen für eine dauerhafte Erholung der Kurse. Für eine solche bedürfe es eines Katalysators. Als mögliche Kandidaten hat die Credit Suisse eine Verbesserung der globalen Liquidität, eine Wende bei der extrem negativen Marktstimmung, überraschend gute

Zahlen im Rahmen der Berichtssaison sowie eine neue Runde von Aktienrückkäufen ausgemacht. Für den Augenblick gelte: abwarten und nach guten Nachrichten Ausschau halten.

Langfristige Chancen bei Schwellenländerleihen

msf. · Bei Aviva Investors ist man überzeugt, dass in Lokalwährung denominateden Schwellenländerleihen langfristig gute Chancen bieten. Zwar sei das Wirtschaftswachstum noch eine Herausforderung für viele der betroffenen Ökonomien, die Leistungsbilanzen entwickelten sich aber vielerorts positiv. Zudem seien die genannten Papiere mittlerweile attraktiv bewertet.