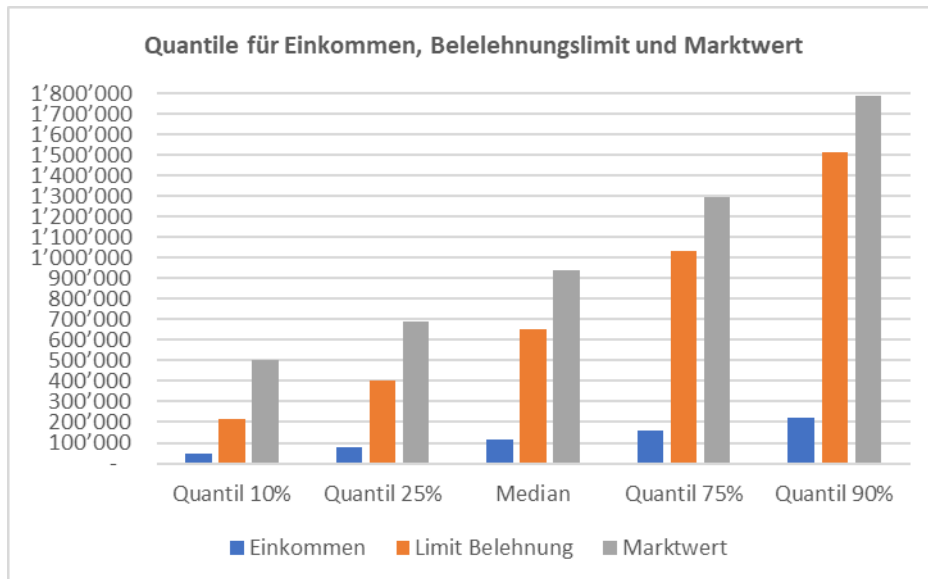


Überraschende Zahlen der SNB zu neuen Hypotheken

Dr. Frank Bodmer, Volkswirtschaftliche Beratung, 13.11.2023

Seit einigen Jahren publiziert die Schweizerische Nationalbank (SNB) Zahlen zu den neu vergebenen Hypotheken. Dabei handelt es sich um Hypotheken, welche dem Erwerb oder dem Bau einer Immobilie dienen oder solche, welche einen Kredit bei einer anderen Bank ablösen. Für selbstgenutztes Wohneigentum werden Zahlen zu Quantilen für Marktwert, Belehnungslimit und Einkommen sowie zum Verhältnis von Belehnungslimit und Einkommen publiziert. Gemäss diesen Zahlen lag der Medianwert der Immobilien bei neuen Hypotheken bei rund 950'000 Franken und derjenige der Hypotheken bei rund 650'000 Franken, was einer Belehnung von rund 70% des Marktwertes entspricht. Beim 90%-Quantil liegen diese Werte bei 1.8 und 1.5 Millionen Franken respektive bei 85%. Bei teuren Liegenschaften wäre die Belehnungsgrenze von 80% damit leicht überschritten, was aber aufgrund zusätzlich hinterlegter Sicherheiten gerechtfertigt sein könnte.

Medianwerte bei neuen Hypotheken

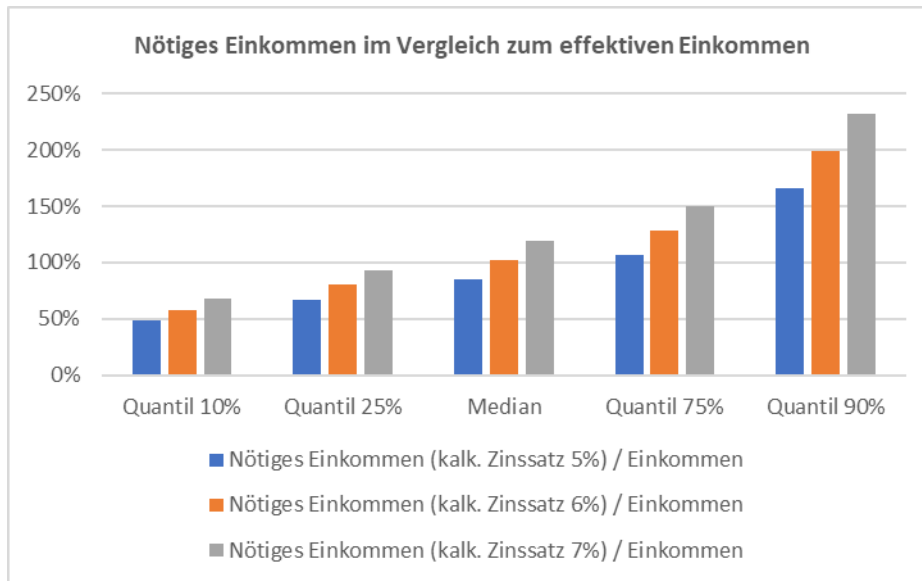


Quelle: SNB, Zahlen für 2. Quartal 2023.

Überraschender sind dagegen die Zahlen zum Einkommen der Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer. Laut den Zahlen der SNB liegt das Medianeinkommen dieser Haushalte mit einer neuen Hypothek nur bei rund 115'000 Franken pro Jahr. Damit würde er bereits bei einem kalkulatorischen

Zinssatz von 6% die Tragbarkeitsregel zum nötigen Einkommen nur knapp erfüllen, wonach die kalkulatorische Belastung einen Drittel des Einkommens nicht übersteigen darf. Noch schlechter sieht es bei den teureren Immobilien aus. Dort reicht das angegebene Einkommen bereits bei einem Zinssatz von 5% nicht mehr aus.

Nötiges Einkommen bei verschiedenen kalkulatorischen Zinssätzen



Quelle: SNB, eigene Berechnungen, basierend auf Zahlen für das Verhältnis von Limite zu Einkommen für das 2. Quartal 2023.

Während die Zahlen zu Marktwert und Belehnungslimit plausibel erscheinen, ist das bei den Einkommen der Haushalte mit neuen Hypotheken nicht mehr der Fall. Gemäss den Zahlen der SNB zum Nettoeinkommen vor Steuern würde dieser Medianhaushalt nur leicht mehr als der schweizerische Durchschnittshaushalt verdienen. Gemäss den Zahlen des BfS aus der Haushaltsbudgeterhebung lag das durchschnittliche Nettoeinkommen im Jahre 2020, dem letzten Jahr mit verfügbaren Zahlen, bei rund 106'000 Franken. Eigentlich wäre zu erwarten gewesen, dass Wohneigentümer aus dem oberen Drittel der Einkommensverteilung stammen. Dies wird von Zahlen aus den älteren Verbrauchserhebungen des BfS bestätigt, in denen sich noch entsprechende Zahlen finden.¹

¹ BfS (2002), Einkommens- und Verbrauchserhebung 1998 (EVE 98): Haushaltseinkommen in der Schweiz, Hauptergebnisse 1998, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel 2002.