

Risiken der Überhitzung nehmen zu

HYPOTHEKEN Banken erhöhen die Kreditlimite. Das weckt unschöne Erinnerungen: Bildet sich eine Immobilienblase wie in den 1990er Jahren?

SAMUEL GERBER

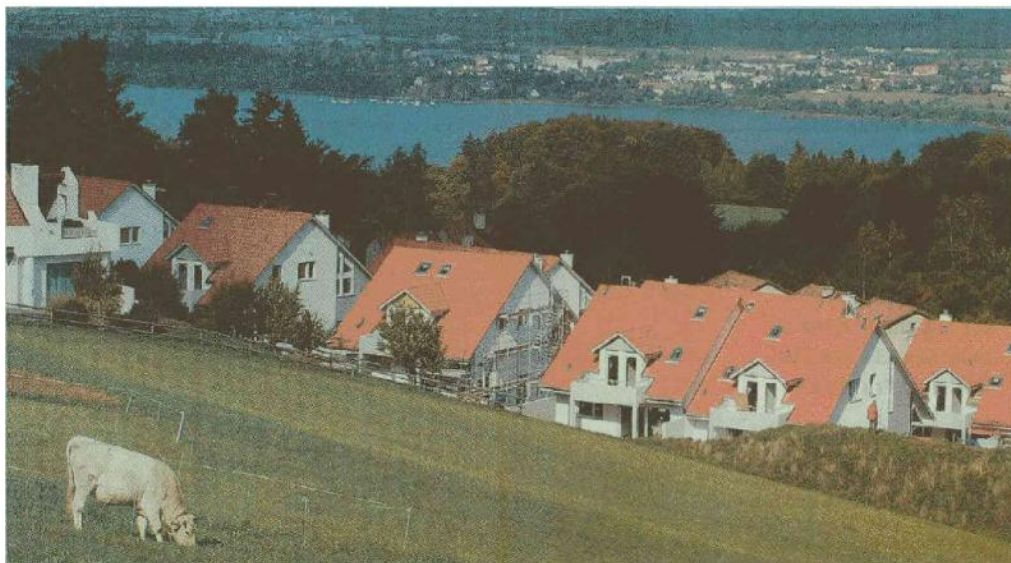
Der Immobilienboom sorgt im Hypothekengeschäft für Hektik: In ihrem Werben um Kundenschaft sind die Banken vermehrt bereit, die Kreditlimite zu erhöhen. So werden inzwischen über 80% des Liegenschaftswerts vorgestreckt – ein Novum, galten doch 80% Fremdkapitalanteil meist als obere Verschuldungsgrenze für Wohneigentümer. «Belehnungen zu 90% und mehr nehmen zu», bestätigt Lorenz Heim,

Hypothekenspezialist beim Vermögenszentrum (VZ), diesen Trend.

Bei der Marktführerin UBS beispielsweise ist ein aufgestocker Kredit in Einzelfällen möglich. Etwa dann, wenn die Hypothekarneher noch über wenig Eigenkapital, dafür aber ein grosses Einkommen verfügen. Die Kulanz der Finanzinstitute kommt nicht von ungefähr. Für viele Retailbanken ist das Hypothekengeschäft das wichtigste Ertragsstandbein, und der immer härtere Wettbewerb drückt die Margen. Eine Möglichkeit ist deshalb, über eine höhere Kreditmasse zu wachsen.

Beobachter verfolgen diese Entwicklung genau: «Die Ausweitung der Belehnung zeugt von einem Heisslaufen des Immobilienmarkts», sagt Albert Leiser, Direktor des Hauseigen-

tümerversbands Zürich. Walter Berchtold, Mitglied der Geschäftsleitung der Aargauer Kantonalbank, fühlt sich an die frühen 1990er Jahre erinnert. Auch damals wurde zu 90% und höher belehnt. Die folgende Rezession brachte damals viele Hypothekarschuldner in Schwierigkeiten. Sollten die Preise künftig ins Wanken geraten, wird es für Hypothekarschuldner mit hoher Belehnung eng.



Einfamilienhäuser am Zürichsee: Der Immobilienboom wird durch die Kreditpolitik der Banken angekurbelt.

