

Hypotheken: Erhält man beim Abschluss bald Geld?

Michael Ferber

5-6 Minuten

Die Hypothekenzinsen sinken weiter. Einzelne Banken vergeben an Grosskunden bereits Hypotheken mit negativen Zinsen. Könnte dies bald auch für Privatpersonen der Fall sein, und was würde dies bedeuten?

19.8.2019, 12:42 Uhr



Die dänische Jyske Bank hat negative Hypothekenzinsen eingeführt – im Bild eine Wohnsiedlung in Kopenhagen. (Bild: Freya Ingrid Morales / Bloomberg)

Mit der Zuspitzung des Handelskonflikts zwischen den USA und China und den Sorgen über eine mögliche Rezession der Weltwirtschaft sind die Zinsen weiter abgerutscht. Dies hat auch drastische Folgen für den Hypothekemarkt – unter anderem, dass erste Banken ihre Kunden dafür bezahlen, dass sie Hypotheken aufnehmen. Laut der Nachrichtenagentur Bloomberg hat beispielsweise das drittgrösste dänische Kreditinstitut, die Jyske Bank, Anfang August einen Hypothekenzins von $-0,5\%$ vor Gebühren eingeführt.

Noch tiefere Richtzinsen im August

Auch in der Schweiz sind die Hypothekenzinsen in den vergangenen Monaten massiv gefallen. Am 15. August lagen die

Richtzinsen für zehnjährige Festhypotheken gemäss einem Barometer des Vergleichsdiensts Comparis bei 1,01%, Ende Juli waren es noch 1,06% gewesen. Bei fünfjährigen Festhypotheken waren es noch 0,90% gegenüber 0,93% Ende Juli und bei zweijährigen noch 0,86% gegenüber 0,87%. Auch die geringe Differenz zwischen kurzen und langen Laufzeiten fällt auf.

Wie weit können die Hypothekarzinsen noch fallen? Kann es sogar wie in Dänemark in den negativen Bereich gehen? Schliesslich hat die Schweizerische Nationalbank bereits negative Zinsen von –0,75% verhängt – und sie steht weiter unter Druck, zumal die US-Notenbank Federal Reserve in diesem Jahr einen Kursschwenk vollführt und die Leitzinsen Ende Juli um 0,25 Prozentpunkte auf 2 bis 2,25% gesenkt hat. Auch der Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB), Mario Draghi, hat bereits eine noch laxere Geldpolitik signalisiert. Der Franken ist jüngst gegenüber dem Euro wieder stärker geworden.

Auf in die verkehrte Welt

Marktbeobachter spekulieren bereits über eine Leitzinssenkung der SNB auf –1%. Der Hypothekenvermittler Moneypark geht in einer Anfang August veröffentlichten Analyse indessen davon aus, dass eine weitere Leitzinssenkung der SNB nur noch bedingt Einfluss auf die Hypothekarzinsen hätte. Die kurzfristigen Hypothekarzinsen dürften aufgrund des Margenschwunds bei den Banken bald ihren Boden erreicht haben. Den langfristigen Hypozinsen gibt das Unternehmen indessen weiteres zumindest kurzfristiges Senkungspotenzial. Auch in einem Extremszenario sei aber nicht davon auszugehen, dass die Hypothekarzinsen für Privatpersonen unter einen Mindestzins von rund 0,3% fallen würden.

In einer jüngst publizierten Umfrage von Tamedia gaben indessen zwei Kantonalbanken an, in bestimmten Fällen negativ verzinste Hypothekarkredite an Grosskunden zu vergeben. Die Graubündner Kantonalbank teilte in der Folge auf Anfrage der Nachrichtenagentur AWP mit, «bei institutionellen Kunden mit sehr grossem und gleichzeitig sehr kurzfristigem Finanzierungsbedürfnis» [könnten negative Hypothekarzinsen angewendet werden](#). Die Zuger Kantonalbank bestätigte die

Vergabe von negativ verzinsten Hypothekarprodukten «in Einzelfällen». Die Schuldner erhalten in diesen Fällen also sogar Geld von der Bank, wenn sie bei ihr eine Hypothek aufnehmen.

Extreme Geldpolitik als Wurzel

Dies verdeutlicht, in welche verkehrte Welt die extreme Geldpolitik der Zentralbanken die Finanzmärkte [bereits geführt hat](#). Die skizzierte Entwicklung ist schliesslich nur möglich, weil die Zentralbanken die Zinsen manipulieren und künstlich tief halten. Für Regierungen und etablierte Interessengruppen sei es höchst attraktiv, wenn die Zentralbanken den Zins in den Negativbereich zwingen, schreibt Thorsten Polleit vom Edelmetallhändler Degussa in einer Analyse für die Euro-Zone. Wenn die Neuverschuldung gewinnträchtig werde, könnten strauchelnde Staaten und Euro-Banken auf Kosten der Gläubiger gesunden.

Polleit hält es für durchaus denkbar, dass in Zukunft auch Konsum-, Hausbau- und Unternehmenskredite mit einem Negativzins angeboten werden. Wenn aber jedermann einen Kredit mit Negativzinsen bekomme, könne die Kreditnachfrage ausser Rand und Band geraten. Dann müsste die EZB zur Kreditrationierung greifen. Die Zentralbank bestimmte dann vorab, wie viel neue Kredite es geben solle, und teilte danach diese Kreditmenge zu. So würde mit der Negativzinspolitik die Planwirtschaft Einzug halten. Zusätzlich würden sich die Preise für Immobilien und Aktien wohl weiter aufblähen – bis sie allerdings irgendwann kollabieren dürften, weil die Leistungsfähigkeit der Volkswirtschaften immer stärker beeinträchtigt würde. Es bestehe die Gefahr wirtschaftlicher Verarmung.

Wagen Sie den anderen Blick mit unlimitiertem Zugang zur digitalen NZZ