ZAHL DES TAGES

3,6

Im stark von der Covid-19-Pandemie geprägten Jahre 2021 hat das Berner Bahnunternehmen BLS einen Verlust von 3,6 Millionen Franken eingefahren. Dass dieser nicht höher ausfiel, ist einer Hilfe von rund 32 Millionen Franken zu verdanken.

Hypothekarzinsen steigen, Margen von Schaffhauser Banken weiter unter Druck

Trotz höherer Zinsen rechnen Ökonomen mit weiterhin steigenden Immobilienpreisen – zumindest vorerst.

Reto Zanettin

ZÜRICH/SCHAFFHAUSEN. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Leitzins bei -0,75 Prozent belassen. Wie sie in ihrer jüngsten Lagebeurteilung schreibt, werde sie ihre offensive Geldpolitik weiterführen. Unterdessen haben die Kapitalmarktzinsen bereits wieder angezogen. Im letzten Dezember lagen sie noch unter null Prozent. Mittlerweile hat der Frankenswapsatz die 1-Prozent-Marke erreicht (siehe Kasten). Solche Werte hat man zuletzt vor knapp acht Jahren gesehen.

Die Hypothekarzinsen sind dieser Entwicklung gefolgt. Moneypark, ein Schweizer Hypothekenvermittler, vergleicht die Reaktion mit dem Anstieg nach dem Frankenschock von 2015. Damals schoss der Satz für eine zehnjährige Festhypothek um einen halben Prozentpunkt empor. Aktuell weist Moneypark einen Zinsanstieg von 1,26 Prozent im Dezember auf über zwei Prozent Anfang April aus. Es handelt sich um einen Marktdurchschnitt – der einzelne Kreditnehmer wird von seiner Bank wohl ein davon abweichendes Angebot erhalten.

Zurzeit müssen Kreditnehmer für eine zehnjährige Festhypothek bis zu zwei Prozent Zins bezahlen. BILD KEY

Trend hält an

Nun könnte man leichthin meinen, höhere Zinsen würden dem Anstieg der Immobilienpreise Einhalt gebieten. Ganz verkehrt sei diese Vermutung nicht, erklärt Ökonom Adriel Jost: «Wegen der höheren Zinsen ist eine Abkühlung auf dem Immobilienmarkt erwartbar.» Bis der gesamte Markt davon erfasst sei, würden jedoch einige Quartale vergehen. Zudem seien die Zinsen historisch betrachtet noch immer tief. Festhypotheken mit Sätzen von fünf Prozent und mehr gab es zuletzt 2008.

Für Preisdruck nach oben dürfte auch die generelle Teuerung sorgen. Sie treibt Anleger zu Sachwerten wie Immobilien. Für Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen, ist aber die starke Nachfrage Preistreiber Nummer 1 auf dem Häusermarkt. Jost sagt ebenfalls: «Wenn das Bedürfnis nach Wohnen im Eigenheim hoch ist, nimmt man höhere Kosten in Kauf. Das könnte einer Abkühlung auf dem Immobilienmarkt entgegenwirken.»

Momentan hält der Trend an: Die Preise für Einfamilienhäuser haben seit Jahresbeginn um 1,2 Prozent zugelegt. Stockwerkeigentum kostet 0,2 Prozent mehr, wie Raiffeisen diese Woche mitteilte.

Sollten die Immobilienpreise dereinst tatsächlich nicht mehr weiter steigen, sei dies für Leute, die Wohneigentum erwerben, eine gute Nachricht, so Jost. «Ein Ausgleich zwischen stabileren Immobilienpreisen und höheren Zinsen dürfte stattfinden.»

Nutzen Banken die Gunst der Stunde?

Laut dem Ökonomen haben diese höheren Zinsen aber noch einen anderen Effekt: «Die Banken nutzen aktuell den Anstieg der Zinsen aus, um ihre Gewinne zu steigern.» Jost belegt seine Einschätzung mit einer Grafik zu den Margen im Hypothekargeschäft. Diese seien in den vergangenen Wochen rasant angestiegen. Können nun also auch die Schaffhauser Banken von satteren Margen profitieren?

«Eine deutlich verbesserte Marge würden wir dann erzielen, wenn wir die Negativzinsen an die Sparer weitergeben würden. Wir haben uns aber bewusst dagegen entschieden, unsere Kundinnen und Kunden flächendeckend mit Negativzinsen zu belasten», sagt Yves Jäckle, Geschäftsleitungsmitglied der Schaffhauser Kantonalbank (SHKB).

Die Hypothekarzinsen bei der SHKB hätten sich seit Anfang Jahr «deutlich aufwärts in Richtung zwei Prozent» bewegt. Zinsen auf Sparkonti hängten stark vom negativen Leitzins der SNB ab. «Deshalb können wir den Sparern aktuell leider keine höhere Verzinsung bieten», so Jäckle. 2018 warf ein Sparkonto bei der SHKB noch 0,3 Prozent ab. «Heute sind wir bei 0,01 Prozent für ein Schweizer-Franken-Sparkonto.»

Die Differenz zwischen Hypothekarzinsen und den Sätzen bei Sparkonti kann die Bank nicht wirklich ausnutzen. «Die Negativzinssituation und der intensive Wettbewerb drücken im Zinsdifferenzgeschäft auf die Margen.» Um die Erträge in diesem Geschäftsfeld zu erhalten, müsste die Schaffhauser Kantonalbank wachsen. Druck kommt vor allem vom Kapitalmarkt her, über den sich die SHKB zum Teil refinanziert. «Die dort steigenden Zinsen sind einer der Haupttreiber der höheren Hypothekarzinsen.» Unter dem Strich bedeutet das: Höhere Margen liegen kaum drin.

Für Sparer zeichnet Jäckle einen Silberstreifen am Horizont: «Wenn die Geldmarktsätze der SNB wieder steigen, können wir auch die Kunden wieder daran partizipieren lassen.»

Hoffnung auf bessere Zeiten für Sparer weckt auch Lorenz Laich, Geschäftsleiter der Clientis BS Bank Schaffhausen (Clientis). Der Wettbewerb unter den Finanzinstituten sei sehr effizient. «Keine Bank wird sich einer Zinserhöhung bei den Kundeneinlagen entziehen können, wenn die SNB das Regime von Negativzinsen aufgibt.» Bis es so weit ist, dürften laut Experten noch ein paar Quartale vergehen.

Zurzeit liegt der Zinssatz für eine zehnjährige Festhypothek bei Clientis um zwei Prozent. Für fünfjährige Festhypotheken müssen Eigenheimkäufer 1,5 bis 1,7 Prozent Zins bezahlen. Die Sätze für Bankkonti verharren nach wie vor «auf einem sehr tiefen Niveau», wie Laich sagt. Ein Sparkonto bis 250 000 Franken wirft momentan 0,03 Prozent Zins ab.

Die Margen im Hypothekargeschäft seien während der vergangenen zehn Jahre markant zurückgegangen. «Dieser Trend wird aufgrund des kompetitiven Umfelds unverändert anhalten.»

Tiefere Gebühren?

Jost hält fest: «Mit einer Normalisierung der Zinssituation müssten die Banken nun entweder die Gebühren zurückfahren, die Zinsen auf den Bankkonten erhöhen oder auf einen Anstieg der Hypothekarzinsen verzichten.» Zur Gebührenpolitik sagt Jäckle von der Schaffhauser Kantonalbank: «Höhere Gebühren entstehen durch verbesserte Leistungen oder effektiv mehr Aufwand auf unserer Seite.» Bei Clientis seien die Gebühren «im Grossen und Ganzen konstant» geblieben, wie Laich erklärt. Mit Senkungen wird daher nicht zu rechnen sein.

Noch können Mieter und Eigentümer ruhig schlafen

Die Bewegung am Hypothekarmarkt hat auch Markus Meier, Direktor des Schweizer Hauseigentümerverbands, mitverfolgt. Wie beurteilt er die Lage? «Akut ist sie nicht.» Meier zeichnet ein gemischtes Bild. Für Leute, die schon eine Festhypothek haben, seien die aktuellen Zinsanstiege kein Thema. Denn sie bezahlen jene Sätze, die sie bereits früher mit der Bank vereinbart haben. Eigentümer mit einer Geldmarkthypothek seien ebenfalls nur am Rande betroffen, weil der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank auf -0,75 Prozent verharrt. «Und variable Hypotheken hat heute sowieso kaum jemand mehr.» Auch für Interessenten, die nun neu in den Markt einsteigen wollen, sieht Meier kaum Probleme. Denn die Tragbarkeitsprüfung, die vor der Kreditvergabe zwingend ist, gehe von fünf Prozent Zins aus. Da sei beim momentanen Zinsniveau noch ein grosser Sicherheitspuffer drin. Anders sehe es aus, «wenn wir irgendwann mal wieder bei drei, vier oder fünf Prozent Hypothekarzins landen».

Aufatmen können fürs Erste auch die Mieter. Denn die Mietzinsen hängen vom hypothekarischen Referenzzinssatz ab. Dieser beträgt aktuell 1,25 Prozent. Weil er aufgrund eines Durchschnitts aller Hypothekarzinsen bestimmt wird, sei eine rasche Änderung nicht zu erwarten, teilt Stefan Pulfer, wissenschaftlicher Mitarbeiter und Informationsbeauftragter beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), mit. «Das System des Referenzzinssatzes reagiert sehr träge und verzögert auf Zinsänderungen.» Und selbst wenn der Referenzzinssatz steige, sei eine Erhöhung des Mietzinses in einem laufenden Mietverhältnis nur möglich, wenn zuvor auch allfällige Senkungen weitergegeben worden seien. Der Referenzzinssatz sank seit 2015 um 0,75 Prozent. Mieter hätten demnach tiefere Mietzinsen einfordern können. *(rza)* ■

Swap

Der **Swapsatz** widerspiegelt jenen Satz, zu dem sich Banken am Kapitalmarkt refinanzieren können. Es handelt sich also um Zinskosten für die Hypothekenanbieter.

SIG ändert seinen Firmennamen: Kein «Combibloc» mehr

Kay Fehr

NEUHAUSEN. Die Generalversammlung des Neuhauser Verpackungsunternehmens SIG fand wegen der grossen Zahl von Covidfällen ohne die physische Präsenz der Aktionärinnen und Aktionäre statt.

Die vom Verwaltungsrat präsentierten Anträge wurden allesamt genehmigt. Darunter fiel die Änderung des Firmennamens von «SIG Combibloc Group AG» zu «SIG Group AG». Laut Medienmitteilung der SIG soll der neue Name die Ausweitung des Geschäfts auf Bag-in-Box- und Beutelverpackungen widerspiegeln. Weiter soll eine Bardividende von 45 Rappen pro Namenaktie ausgeschüttet werden, welche aus Kapitaleinlagereserven bezahlt werde. Eine Aufstockung des Aktienkapitals wurde unter der Bedingung genehmigt, dass die Übernahme von Scholle IPN erfolgt ist oder unmittelbar bevorsteht.

Ferner bestätigte die Generalversammlung alle acht zur Wiederwahl stehenden Mitglieder des Verwaltungsrats. Zudem wurde Laurens Last, vormaliger Eigentümer von Scholle IPN, als neues Mitglied gewählt.

Anzeige

STARKER PARTNER FÜR DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE.

FACHWISSEN, ERFAHRUNG UND FAIRNESS SEIT 1985.

ZERTIFIZIERT SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

STOLL TRABOLD IMMOBILIEN

www.stoll-trabold.ch

Tel. +41 52 675 53 00