

Petra Hofmanns  
Erstling «Nie  
mehr Frühling»  
ist ein Erfolg. > 55



Ueli  
Nussbaumer  
hat rund 30 Mil-  
lionen Franken  
ins Technologie-  
zentrum  
Witterswil  
investiert. > 59



Christel sucht auf der  
Bühne in Burgäschi  
ihren Vogelhändler  
Adam. > 54

# REGION Solothurn-Bern

53

## Hypothek – zuoberst auf der Wunschliste

Bei den Banken wächst das Kreditgeschäft unterschiedlich – überdurchschnittliche Zuwachsraten in den ländlichen Regionen

VON FRANZ SCHAIBLE

**G**ünstiger wurde noch günstiger: Nach der Einführung von Negativzinsen und der Aufhebung der Wechselkursuntergrenze gegenüber dem Euro Mitte Januar 2015 sackten die Zinsen für Hypotheken auf neue Tiefstände. Auch wenn sich die länger laufenden Festhypotheken inzwischen wieder leicht verteuerten, bleibt der Erwerb von Wohneigentum attraktiv wie nie (siehe Kasten). Aber das Geschäft mit Grundpfandkrediten läuft in unserer Region mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten.

«IM OBERAARGAU IST DER Wunsch nach den eigenen vier Wänden ungebrochen», sagt Stefan Wälchli, stellvertretender Leiter der Clientis Bank Oberaargau. So ist 2014 der Hypothekenbestand stark um 5,5 Prozent gestiegen. Und in den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres seien die Hypothekenforderungen nochmals um 3,5 Prozent gewachsen. «bis Ende Jahr erwarten wir ein Wachstum von 5 Prozent». Bislang hätten sich allfällige Unsicherheiten über die Konjunktorentwicklung, sprich Arbeitsplatzabbau, nicht ausgewirkt. Dazu sei das Zinsniveau einfach zu attraktiv. «Wohneigentum ist immer noch günstiger als die Miete.»

Das führe aber auch dazu, dass sich vermehrt Interessenten melden, denen das finanzielle Potenzial für eine Hypothek fehle, beobachtet Wälchli. «Die Begehlichkeiten sind gestiegen, gleichzeitig werden die Kreditbedingungen ausbleibend.» Es fehle vielfach am nötigen Eigenkapital oder die finanzielle Tragbarkeit sei nicht gegeben. «Wir lehnen rund jedes fünfte Gesuch ab.»

**WEIT ÜBER DEM SCHWEIZER** Durchschnitt wächst das Geschäft mit Hypotheken bei der Spar- und Leihkasse Bucheggberg in Lütiswil. 2014 resultierte ein Plus von 7,6 Prozent. «Wir wachsen aber nicht über den Preis, sprich Zins, und bei der Solvenzbeurteilung der potenziellen Kunden gehen wir keine Risiken ein», versichert Bankchef Thomas Vogt. Der Hypothekenmarkt werde auch nicht forciert. «Wir kennen keine Bonuspolitik. Das heisst, unsere Kundenberater müssen nicht auf Teufel komm raus Hypotheken verkaufen, um das Salär aufzubessern», sagt Vogt. Ziel sei es, die Hypotheken mit Kundengeldern zu refinanzieren. Und diese seien der Bank reichlich zugeflossen, sodass auch die Kredite ausgeweitet worden seien. Der Kundendeckungsgrad liege bei hohen 88 Prozent. Auch im laufenden Jahr rechnet die Bank im ländlichen Buchegg-



Die Nachfrage nach Wohneigentum – ob in Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern – bleibt auch in unserer Region ungebrochen hoch.

A. EX SPICHALE

«Wir kennen keine Bonuspolitik. Unsere Kundenberater müssen nicht auf Teufel komm raus Hypotheken verkaufen, um das Salär aufzubessern.»

THOMAS VOGT SPAR-LEIHKASSE BUCHEGGBERG

berg mit einem ähnlichen Wachstum. Ein Grund dafür sieht Vogt in der breiteren Marktdeckung. Im Gegensatz zu früher schliesse man auch Geschäfte im Raum Jurasidflus oder im Wasseramt ab. Diese vor sieben Jahren eingeschlagene Strategie trage nun Früchte. Zwar sei ein Abflauen der Nachfrage nach Wohneigentum aus konjunkturellen Gründen noch nicht spürbar. Die Bank beobachte aber die Entwicklung genau. «Wir prüfen die Nachhaltigkeit des Einkommens von möglichen Hypothekenschuldnern im Gegensatz zu

früher sehr, sehr genau.» Wer in gefährdeten Branchen arbeite, habe es schwieriger, einen Kredit zu erhalten.

**Die tiefen Zinsen hätten 2014** sicherlich zum guten Wachstum im Hypothekenmarkt beigetragen, erklärt Tony Broghammer, Chef der Raiffeisenbank Wandflue in Grenchen. Haupttreiber seien die immer noch ansprechende Bautätigkeit im Grossraum Grenchen sowie der gezielte Ausbau des Firmenkundengeschäftes im Hypothekbereich. Andererseits dämpften die strengeren Regeln für Kreditvergaben durch die Finma und Bundesrat die Nachfrage. Viele Interessierte seien heute viel besser informiert und spürten, dass sie die nötigen Eigenmittel gar nicht aufbringen könnten oder die Tragbarkeit nicht gegeben sei. «Diese verzichten von selbst auf Anfragen.» Ebenfalls die schwierige gesamtwirtschaftliche Situation wirke auf die Nachfrage. «Der Wunsch nach Wohneigentum wird auf später verschoben,

beobachtet Broghammer. Trotzdem rechnet er mit einem Hypothekenwachstum bis Ende Jahr um über 5 Prozent. Zahlreiche Projekte hätten sich 2014 aus baujuristischen Gründen verzögert und würden erst im laufenden Jahr realisiert.

**IM GEGENSATZ DAZU STEHT** die Regiobank Solothurn im Hypothekengeschäft bewusst auf die Bremse, wie CEO Markus Boss erklärt. 2014 ist der Hypothekenbestand nur um 1,5 Prozent gewachsen. Nach mehreren Jahren mit überdurchschnittlichen Zuwachsraten resultiere unter dem Strich ein «gesundes Wachstum», welches in einem guten Verhältnis zu den Eigenmitteln und den Kundengeldern stehe. Aggressives Volumenwachstum könne zwar kurzfristig zu einem besseren Ergebnis führen, sei aber längerfristig mit höheren Bonitäts- und Zinsänderungsrisiken verbunden. Die zurückhaltendere Politik verfolge man 2015 weiter, deshalb werde das Hypothekenwachstum erneut mode-

rat ausfallen. Mit ein Grund für das abgeschwächte Wachstum sei, so Boss weiter, zudem ein neues Phänomen. «Die Kredite werden angesichts der praktischen Nullverzinsung von Passivgeldern in deutlich höherem Ausmass amortisiert.» Das führe logischerweise zum Rückgang des Hypothekenbestandes.

Ebenso die Baloise Bank SoBa in Solothurn drückt nicht auf das Gaspedal. 2014 ist deren Hypothekenbestand moderat um 2,1 Prozent gewachsen. Damit liege man in der bankintermen Zielbandbreite und entspreche der nachhaltigen Kreditpolitik, sagt Bankchef Jürg Ritz. «Damit schützen wir nicht nur die Bank, sondern bewahren auch die Kreditnehmer vor falschen finanziellen Entscheidungen.» Aufgrund der attraktiven Zinssätze bleibe die Nachfrage stabil, aber es müssten nicht vermehrt «schlechte» Gesuche abgelehnt werden. Trotz Einhaltung der Kreditvergabeberichtlinien finde man in den meisten Fällen «eine geeignete Lösung».

### ■ ZINSEN: VON ÜBER ACHT AUF UNTER ZWEI PROZENT

Vor rund sechs Jahren sind die **goldigen Zeiten für Schuldner** ausgebrochen. Im Gefolge der Finanzkrise sind die Zinsen in den Keller gerutscht. Die Notenbanken weltweit haben die **Geldschleusen geöffnet**, um die Rezession zu bekämpfen, der Franken startete seinen Höhenflug. Mit der Aufhebung des Mindestwechselfurses gegenüber dem Euro im Januar 2015 sind der Schweizerischen Nationalbank die Hände noch mehr gebunden. **Eine Zinserhöhung würde den Franken noch mehr stärken**, die Schweizer Wirtschaft käme noch stärker unter Druck. Deshalb ist vorerst keine

Anderung in Sicht, **die Zinsen, und damit auch die Preise für Hypotheken bleiben attraktiv**. Das ist aber nicht Normalzustand, wie eine Statistik der Berner Kantonalbank zeigt. Demnach lag das Zinsband für 2- bis 8-jährige Festhypotheken **anfang der 90er-Jahre bei über 8 Prozent**. Selbst 2000 kosteten die Hypos zwischen 4,5 und 5,75 Prozent, bis im Sommer 2008 sank das Niveau moderat auf 4 bis 4,35 Prozent. **Ab Januar 2009 kam es zum markanten Zinsrutsch** und für April 2015 weist die Berner Kantonalbank ein Zinsband zwischen 1,2 und 1,75 Prozent aus. (FS)

### ■ BANKEN IN DER REGION: HYPOTHEKARZINSSÄTZE IM ÜBERBLICK

Bank	Variable Hypothek	Festhypotheken in Prozent mit Laufzeiten			
		2 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
Baloise Bank SoBa, Solothurn	2,875	1,10	1,26	1,41	1,99
Clientis Bank Oberaargau, Huttwil	2,75	1,15	1,20	1,35	1,95
Clientis Bank im Thal, Balsthal	2,875	1,15	1,25	1,45	2,05
Raiffeisen Wandflue, Grenchen	2,625	1,12	1,14	1,31	auf Anfrage
Regiobank Solothurn	2,75	1,15	1,20	1,40	2,00
Spar- und Leihkasse, Bucheggberg	2,75	1,15	1,25	1,45	2,05
Spar- und Leihkasse, Wynigen	2,50	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage
Valant Bank, Bern	2,95	1,20	1,20	1,35	2,01
Bank Coop	2,625	1,12	1,15	1,35	1,99
Credit Suisse	2,85	1,03	1,06	1,38	2,02
Migros Bank	2,25	1,00	1,10	1,25	1,75

UBS und Berner Kantonalbank publizieren keine Richtsätze mehr. Es handelt sich um Richtsätze, die Konditionen werden individuell festgelegt. Quelle: Banken Stand Woche 22./2015