



Alter Schwede

Wer denkt seit Beginn der EURO-Krise an Schweden? Richtig, niemand. Aber genau hier könnte es für Europa in die nächste Runde gehen. Der Immobilienmarkt in Schweden läuft heiß. Und die Schulden der privaten Haushalte in Schweden steigen jährlich rasant an. Aber womit machen die Schweden Schulden? Natürlich mit Immobilienfinanzierungen. Im Durchschnitt sind alle schwedischen Haushalte mit ca. 200% ihres verfügbaren Einkommens verschuldet. Einer Studie der schwedischen Zentralbank zufolge, die die Verschuldung von Haushalten mit Immobilienfinanzierung untersucht, sollen allein die privaten Hypothekenschulden mittlerweile das 3,7-fache des jährlichen Haushaltseinkommens ausmachen, bei niedrigeren Einkommen sogar das Vierfache! Zum Vergleich: die deutschen Haushalte sind im Schnitt mit 86% ihres verfügbaren Einkommens verschuldet. Bei diesen Zahlen kommt einem das „Musterland“ Schweden auf einmal gar nicht mehr so mustergültig vor, ist man es doch gewohnt in Sachen Verschuldung immer in den Süden von Europa zu schauen.

Zwei Umstände begünstigen das schwedische Schuldenproblem. Keine Regelungen zur Amortisierung von Immobiliendarlehen und private Haushalte, die durch die festgelegten Mitzinsen gezwungen sind, Eigentum zu finanzieren. Daher wurden in den letzten 20 Jahren gerade die Darlehen immer populärer, in denen die Tilgung der Darlehensschuld nicht geregelt ist und der Darlehensnehmer nur verpflichtet ist die Zinsen zu zahlen. Die Zahlen hierzu sind haarsträubend. Brauchte ein schwedischer Haushalt in den 1970er Jahren noch ca. 40-50 Jahre, um ein Darlehen abzutragen, sind es heute im Durchschnitt 140 Jahre. Und

bis heute sahen die Banken darin auch nie ein Problem. Mit einem jährlichen Wachstum von mehr als 10% in den letzten 15 Jahren und einer Verdreifachung in den letzten 10 Jahren, sind die Immobilienpreise in Schweden so stark gestiegen wie sonst nirgends. So war es gängige Praxis in Schwedens Banken, nur die Zinsen zu vereinnahmen und bei Ausfall des Darlehens darauf zu spekulieren, die Immobilien teurer weiterzuverkaufen. So weit so gut. Die Folge dieser Vorgehensweise ist, dass gerade einmal 60% der schwedischen Haushalte ihre Darlehen überhaupt zurückzahlen können.

Aktuell profitierten die Schweden noch von den ständig sinkenden Kapitalmarktzinsen, da die meisten Darlehensverträge variable Zinssätze haben. Zinsfestschreibungen sind eher unüblich. Zinserhöhungen bei diesen hohen Darlehenssummen könnten jedoch fatale Auswirkungen auf die Mehrheit der schwedischen Haushalte haben, die dann im schlimmsten Fall ihre Darlehen nicht mehr bedienen können. Man braucht nicht lange zu überlegen, was im Jahr 2007 in den USA oder in Spanien passierte. Zu viele nicht bediente Darlehen und zu viele Immobilien, die durch die Banken verwertet werden mussten, ließen die Häusermärkte in einen Crash laufen. Jedoch waren die Ausfälle bei den Banken damals nur die Spitze des Eisberges. Viel schlimmer sollte sich die Spekulation mit den Hypothekenkrediten herausstellen, verpackt und verbrieft in unzählige komplizierte Produkte und verkauft an die unwissenden Anleger. Sollte Schwedens Immobilienmarkt unter dem gleichen Stern stehen wie damals die USA und Spanien, dann stellt sich die Frage, wie werthaltig mit Schwedenhypotheken besicherte Wertpapiere in Zukunft sein werden. Viel interessanter wird jedoch sein, in welchen Bilanzen sich diese Papiere heute befinden und wo der Wind der Krise dann hin weht.

Immerhin hat das schwedische Parlament nun reagiert und will die maximale Zeit zur Abzahlung eines Hypothekenkredits gesetzlich beschränken. Auf nur 105 Jahre!