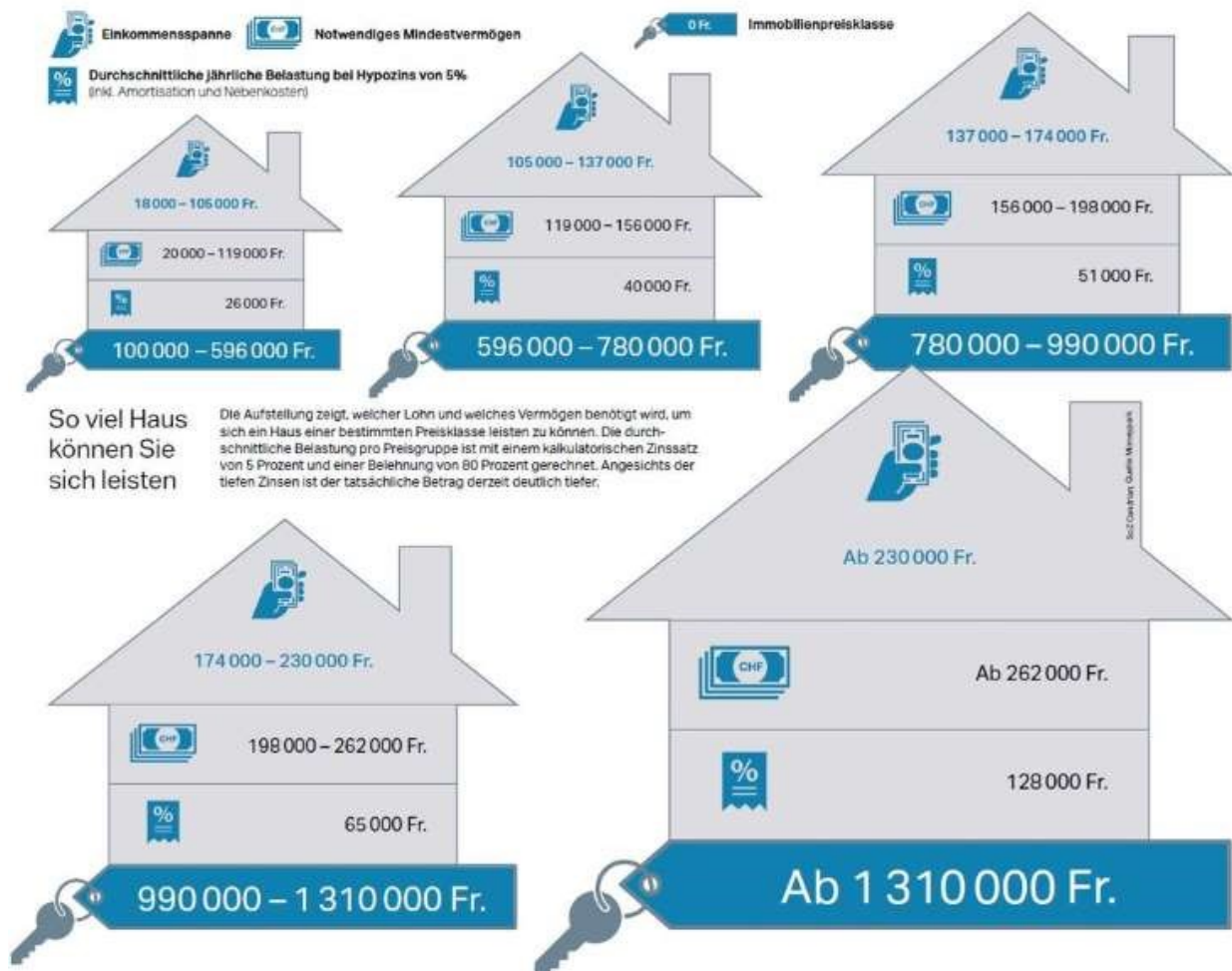


Der Traum vom Eigenheim rückt in weite Ferne

Der Bund

[Der Bund](#)

Jürg Meivov 3 Std.



© Bereitgestellt von Der Bund

Bereits ein Haus für 600'000 Franken ist für die Hälfte aller Schweizer zu teuer – strenge Vergabekriterien der Banken verunmöglichen ihnen den Hauskauf.

Die Hypothekarzinsen sind so tief wie nie zuvor. Kein Wunder, dass sich gemäss Umfragen jeder zweite junge Schweizer in den nächsten zehn Jahren ein Eigenheim kaufen will. Doch vielen Schweizerinnen und Schweizern ist der Weg zum eigenen Haus versperrt, wie eine Analyse des Beratungsunternehmens MoneyPark zeigt, an dem auch die «SonntagsZeitung»-Herausgeberin Tamedia beteiligt ist.

Das Unternehmen hat 25'000 Finanzierungsanfragen in fünf Preiskategorien eingeteilt und sie mit den Einkommensverhältnissen in der Schweiz verglichen. Die Erhebung zeigt, dass sich sehr viele Haushalte nur gerade eine Immobilie zu einem Preis zwischen 100'000 und 596'000 Franken leisten können. Die zweitunterste

Preiskategorie – dort liegt die Preisspanne zwischen 596'000 und 780'000 Franken – ist bereits für die Hälfte aller Haushalte unerreichbar.

[Zum Vergrössern klicken.](#)

Das Angebot in den untersten Preisklassen ist beschränkt und nicht sehr attraktiv. Nur knapp 14 Prozent der von Moneypark analysierten Objekte sind für unter einer halben Millionen Franken zu haben. Und nur 3 Prozent kosten weniger als 300'000 Franken.

Zwar gibt es regionale Unterschiede. So ist im Mittelland und im Tessin das Angebot in diesen beiden Preisklassen am grössten, während etwa im Raum Zürich solche Objekte deutlich rarer sind. Doch die günstigsten Liegenschaften sind beispielsweise für Familien kaum geeignet. So wurden die Immobilien in der untersten Preisgruppe im Schnitt im Jahr 1971 gebaut. Die Wohnfläche ist beengt, sie beträgt im Schnitt 105 Quadratmeter, die Wohnungen haben 4,5 Zimmer. Zum Vergleich: Heute haben Eigenheime im Schnitt eine Grösse von 160 Quadratmetern. 51 Prozent der Liegenschaften in der untersten Preisgruppe sind zudem Stockwerkeigentum, nur jede vierte Immobilie ist ein freistehende Einfamilienhaus – der Traum vom Haus lässt sich also kaum verwirklichen.

Kurz vor der Familiengründung haben Paare schlechte Karten

In der zweiten Preisgruppe sind die Objekte zwar attraktiver. Die Mehrzahl der Angebote sind freistehende oder aneinandergebaute Einfamilienhäuser. Doch auch diese Liegenschaften sind alt, das durchschnittliche Baujahr ist 1982.

Es hat mehrere Gründe, warum der Traum vom Eigenheim für viele Schweizer in die Ferne gerückt ist. Die Wohnungspreise haben sich in den letzten 15 Jahren fast verdoppelt. Einkommen und Vermögen der Interessenten konnten mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Zudem warnt etwa die Nationalbank angesichts des rasanten Preisanstiegs immer wieder vor der Gefahr einer Immobilienblase. Politik und Bankenaufsicht haben darum die Regulierungsschrauben angezogen.

[Zum Vergrössern klicken.](#)

Die Banken schränken die Kreditvergabe aber auch aus eigenem Antrieb zunehmend ein, wie Moneypark-Chef Stefan Heitmann erklärt. «Sie schauen zunehmend kritisch auf die Einkommenssituation». Besteht bei einem kaufwilligen Paar die Gefahr, dass das Einkommen sinken könnte, weil einer der Partner nach der Geburt von Kindern zu Hause bleibt, wird die Vergabe einer Hypothek immer öfter abgelehnt. Ältere Hauskäufer, kommen immer schwerer an Kredite, weil bei ihnen nach der Pensionierung das Einkommen deutlich sinkt. «Damit wird das Zeitfenster immer kleiner, in dem Schweizer überhaupt noch in den Immobilienmarkt einsteigen können», sagt Heitmann.

Die grösste Hürde für den Eintritt in den Immobilienmarkt ist die sogenannte Tragbarkeitsberechnung. Bei ihr simulieren Banken, welche Folgen ein Zinsanstieg auf 4,5 oder 5 Prozent für einen potenziellen Hauskäufer hätte. Müsste dieser in einer solchen Situation mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Bedienung der

Schulden aufwerfen, verweigert ihm die Bank den Kredit. Die Hälfte aller Hypothekaranfragen scheitert an dieser Hürde.

«Angesichts des heutigen tiefen Zinsniveaus ist die Annahme von 5 Prozent jedoch viel zu hoch», kritisiert Heitmann. Gemäss Aussagen des Hauseigentümergebietes gibt es heute eine zehnjährige Hypothek für einen Zinssatz von unter einem Prozent. Für eine Hypothek von 500'000 Franken bezahlt man damit pro Monat noch 420 Franken – und hat sich für zehn Jahre gegen einen Zinsanstieg abgesichert.

Raiffeisen-Chef Patrik Gisel verlangte vor kurzem in der «SonntagsZeitung» eine Absenkung des angenommenen durchschnittlichen Hypothekarzinses von 5 auf 3 Prozent. Heitmann will zwar keine Zahl nennen, er unterstützt die Forderung aber. «Die heutige Praxis schliesst zu viele Schweizer vom Hypothekarmarkt aus.»

Hohe Mieten erschweren das Ansparen von Kapital

Andere Banken haben sich seither zwar gegen eine Lockerung der Vergabepaxis ausgesprochen. Es hat aber einen Grund, dass die Banken noch zuwarten. «Sie haben kaum Probleme, den Bestand an Hypothekarkunden zu halten.»

Viele Kunden wechseln bei Ablauf der Hypothek den Anbieter nämlich nicht, sondern bleiben bei ihrer Hausbank. Mit diesen vertrauensseligen Kunden machen die Finanzinstitute noch immer ein Bombengeschäft. «Die meisten Banken haben darum zumindest im Moment kein Interesse an grossen Veränderungen im Hypothekarmarkt.»

[Bleibt oft ein Wunschtraum: Wohnen in der Eigenheimsiedlung. Foto: Alessandro Della Bella \(Keystone\)](#)

Nicht alle Experten sind sich einig, ob das Kaufen in der Schlussabrechnung tatsächlich lukrativer ist als das Mieten. Für Stefan Heitmann ist das Eigentum aber klar die bessere Wahl. In der Schweiz seien die Mietpreise «abstrus hoch». Die finanzielle Belastung beim Mieten schätzt er als etwa doppelt so hoch ein wie beim Kauf. Und je länger man mieten muss, desto geringer ist die Chance auf Eigentum. Wegen der hohen Mieten kann nur wenig angespart werden, weshalb das nötige Eigenkapital zu langsam zusammenkommt.

Bedenklich ist dies auch aufgrund der Probleme der Altersvorsorge. Diese steht unter Druck, weil die Pensionskassen mit ihren Anlagen kaum noch Geld verdienen. Die beste private Vorsorge wäre aus Sicht von Heitmann aber gerade die Investition in Immobilien.

Für das Kaufen sprechen zudem makroökonomische Faktoren. Die Zinsen dürften noch auf Jahre hinaus niedrig bleiben. Zwar hat sich die Einwanderung abgeschwächt. Die Bevölkerung in der Schweiz wächst aber weiterhin. Die Wirtschaft erweist sich als robust. All dies stützt den Immobilienmarkt.