

Bedrängtes privates Hauseigentum

Die Zinsen verharren auf hoffnungslos tiefem Niveau. Die Renditeaussichten für Sparer sind düster. Wohin bloss mit dem Geld? Es liegt nahe, dass viele Anleger in der Not auf Immobilien setzen. Steigende Nachfrage bedeutet unweigerlich steigende Preise. Die Gefahr einer Überhitzung wächst. So sehen es jedenfalls Finanzmarktaufsicht und Kreditgeber. Ab nächstem Jahr treten daher für Neuhypotheken auf Renditeobjekte strengere Richtlinien in Kraft. Die Belehnungsgrenze wird von 90 auf 75 Prozent gesenkt. Die Hypothekarbelastung muss zudem innert 10 Jahren auf maximal 65 Prozent reduziert werden.

Auf den ersten Blick scheint dies eine zweckmässige Lösung. Sind für den Erwerb von Mehrfamilienhäusern mehr Eigenmittel nötig, verkleinert sich die Zahl der Kaufinteressenten. Eine kleinere Nachfrage sollte niedrigere Preise zur Folge haben. Auf den zweiten Blick erscheint aber fraglich, ob diese Überlegung aufgeht. Ich befürchte, dass zwar die kleineren Anleger aus dem Markt eliminiert werden, die grossen wie Pensionskassen und andere institutionelle Anleger dagegen über so enorme flüssige Mittel verfügen, dass sie dies in keiner Weise trifft. Sie sind im Unterschied zu den privaten Hauseigentümern nicht auf Fremdkapital angewiesen. Ihr Problem ist ja nicht, zusätzliches Kapital zu beschaffen, sondern im Gegenteil, das vorhandene irgendwo so anzulegen, dass es nicht gar zu Negativzinsen auf einem Konto deponiert werden muss. Stadt und Genossenschaften spielen unter dem Druck der Zürcher Wohnbaupolitik eh in einer eigenen Liga. Die Leidtragenden sind einmal mehr die privaten Hauseigentümer beziehungsweise die, die es gerne werden möchten. Ihre Aussichten, am Liegenschaftenmarkt zum Zuge zu kommen, verschlechtern sich weiter.

In der Stadt Zürich droht den Hauseigentümern noch von anderer Seite Unheil. Wie der Präsident der städtischen SP in einem Interview in der NZZ in aller Offenheit darlegt, findet er „massive Eingriffe in Grund- und Bodenrechte“ unerlässlich. Zwar sollen „vorerst“ Enteignungen nicht nötig sein, wohl aber sollte Grundeigentum seiner Meinung nach „entwertet“ werden. Zum Glück geht das in unserer Demokratie und in unserem Rechtssystem nicht so einfach.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich