

## **Wohneigentum unerschwinglich?**

Die Förderung des Wohneigentums hätte eigentlich seit ihrer Verankerung in der Bundesverfassung genug Zeit gehabt, sich gesund zu entwickeln. Stattdessen serbelt sie dahin und kommt über Angsttriebe nicht hinaus. Anders kann man sich nicht erklären, dass die Wohneigentumsquote hierzulande im europäischen Vergleich auch nach bald 50 Jahren kümmerlich abschneidet.

In der Schweiz war Wohneigentum von jeher nur für eine Minderheit erschwinglich. Die nun schon seit Jahren äusserst niedrigen Zinsen hatten die Hoffnung aufkeimen lassen, dass es endlich auch für Einkommensschwächere in Reichweite käme. Dem ist aber nicht so. Nicht, dass sie den niedrigen Zins nicht bezahlen könnten, vielmehr gewähren ihnen die Banken gar keinen Kredit. Denn aus Furcht vor einer Immobilienblase berechnen diese die Tragbarkeit nach wie vor aufgrund eines Zinses von 5 Prozent - bei einem tatsächlichen Zinsniveau von unter 1 Prozent! Wie die Zürcher Kantonalbank in einer Analyse festgestellt hat, ist heute gerade noch ein Zehntel der Mieterhaushalte in der Lage, sowohl einen Fünftel des Kaufpreises aufzubringen als auch den fiktiven Zins von 5 Prozent zu bezahlen. Dabei ist das eigene Haus für eine überwältigende Mehrheit nach wie vor der grösste Wunsch.

Lese ich, dass die Tiefzinsphase noch lange nicht zu Ende geht, denke ich, dass die Kreditgeber flexiblere Modelle finden müssten, die insbesondere der Situation von Jüngeren Rechnung trägt. Die meisten von uns fanden den Preis, den wir seinerzeit für unser Haus oder unsere Wohnung bezahlen mussten sehr hoch und mussten uns anderweitig einschränken. Trotzdem bereut es kaum einer, das Wagnis eingegangen zu sein. Es kann nicht sein, dass praktisch einer ganzen Generation der Zugang zum Wohneigentum verbaut wird. Das sollte übrigens auch bei der Debatte um die Abschaffung des Eigenmietwertes bedacht werden.

Ein Lichtblick zeichnet sich insofern ab, als die Zeit, in der für Immobilienentwickler der Bau von Mietliegenschaften lukrativer war, möglicherweise vorbei ist. Damit dürften wieder vermehrt Eigentumswohnungen zum Zuge kommen. Ist der potenzielle Käufer zudem bereit, bei den Ansprüchen an seine Traumwohnung Abstriche zu machen, dürften sich seine Aussichten wieder etwas verbessern. Immerhin.

*Albert Leiser*  
*Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich*