

---

## **Untragbare Tragbarkeitsregeln**

Wer nicht schon Hauseigentümer ist, dem wird es nicht leicht gemacht, es zu werden. Das ist nicht neu. Oder erinnern Sie sich an Zeiten, in welchen Eigenheime zu Schnäppchenpreisen gehandelt wurden? Und trotzdem kenne ich niemanden, der später den Kauf bereut hat. Im Gegenteil.

Nicht nur sind die Preise hoch, auch das Angebot ist mager. Neu gebaut wird zu wenig und bestehende familientaugliche Häuser bleiben von Senioren ‚besetzt‘, die sich zwar gerne verkleinern würden, aber keine alterstauglichen Objekte zu vernünftigen Preisen finden. Und als wäre das nicht genug, erschweren die Banken den Erwerb zusätzlich.

Zwar sind die Hypothekarzinsen extrem tief, doch nur wer sich bereits Hauseigentümer nennen darf, profitiert davon. Ersterwerber müssen erst die Hürde der Tragbarkeit überwinden. Und die ist hoch. Kreditgeber berechnen diese nämlich nicht mit den aktuellen Zinssätzen von zwischen 1 und 2 Prozent, sondern mit 5. Eine junge Familie, die ein Hypothek von sagen wir mal anderthalb Millionen benötigt, muss ihrem Gläubiger belegen, dass sie jährlich CHF 75000 dafür bezahlen kann. Da dies maximal ein Drittel ihres Einkommens ausmachen darf, muss sie 225000 pro Jahr verdienen. Bekommt sie den Kredit, wird sie aber jährlich tatsächlich höchstens CHF 30000 aufwenden müssen. Dieser Betrag wäre schon bei einem Jahreseinkommen von CHF 90000 tragbar. Ist das nicht krass?

Es ist verständlich, dass Banken längerfristige Überlegungen anstellen, um ihr Risiko zu minimieren. Die junge Familie muss das auch. Sollte es aber nicht möglich sein, eine Variante zu finden, die das Risiko überschaubar macht und den Jungen eine Chance gibt? Wenn heute Festhypotheken mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu 1.6 Prozent angeboten werden, rechnet niemand mit einem kurzfristigen Anstieg des Zinsniveaus. Nach der allgemeinen Erfahrung wird die Familie in 10 Jahren einiges besser verdienen und das belehnte Objekt wird seinen Wert gesteigert haben. Der niedrige Zins erlaubt es zudem, sich durch Amortisationen schrittweise den strengeren Regeln anzunähern.

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