



## Eigenheim und Tragbarkeit

Gegenwärtig findet eine breite Diskussion über die Tragbarkeit von Immobilien statt. Die Tragbarkeit wird durch die Banken anhand einer rechnerischen Sicherheitsgrösse, dem sog. kalkulatorischen Zinssatz, von in der Regel 5% ermittelt. Im heutigen Zinsumfeld von Libor-Hypotheken zu 0.8% und von 10 jährigen Festhypotheken zu 1.5% erweist sich die Tragbarkeit als grosse Hürde für viele Käufer. Die Diskussion um die Tragbarkeit wird meiner Meinung nach im Schwarz-Weiss Schema geführt. Die heutige Tragbarkeitsregel von rund 5% plus 1% Unterhalt und Amortisation/Rückzahlung widerspiegelt nicht mehr die Realität am Markt.

Eine Senkung auf 3% wird argumentiert, würde zu einem massiven Preisanstieg und Gefahren für die Banken und Volkswirtschaft führen. Andererseits wären vermutlich bei einem Zinsanstieg von 2% bis 3% viele Haushalte in Schwierigkeiten und hätten mühe die höheren Zinsen zu bezahlen. Höhere Zinsen kommen aber nicht über Nacht und wohl langsam im schwach wachsenden europäischen Wirtschaftsumfeld.

Die strengere Kreditvergabe hat merklich zu einer Beruhigung der Immobilienpreise beigetragen. Auf der anderen Seite weist die Schweiz eine der tiefsten Eigenheimquoten Europas auf und der Wunsch nach dem eigenen Heim ist gross.

Eine moderate Anpassung der Tragbarkeitsregel auf eine Bandbreite von 4% bis 4.25% würde keine grossen Preisexzesse auslösen, aber insbesondere jüngeren und älteren Käufern den Traum vom Eigenheim ermöglichen. Die Selbstregulierungsmassnahmen der Banken zeigen ihre Wirkung und das ist grundsätzlich recht so, nichts desto trotz sollten massvolle Anpassungen der Tragbarkeitsregel möglich sein.

In diesem Tiefzinsumfeld ist es für die Konsumenten schwierig, auf ihrem Ersparten einen Ertrag zu erwirtschaften. Da bietet sich das Eigenheim als realen Wert an. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, sich vor steigenden Zinsen und der Untragbarkeit zu schützen. Dies sind u.a. einerseits langfristige Festhypotheken und höhere Amortisationen auf 66% des Belehnungswertes (1. Hypothek) hinunter. Andererseits gibt es aber noch andere Möglichkeiten für die Stärkung der Eigenmittel, wie höheres Einkommen durch Karriere, Zweit- und Dritteinkommen, Schenkung, Erbschaft oder andere Erträge (Zinsen, Dividenden, usw.), was bei der Tragbarkeitsberechnung auch zu berücksichtigen ist.

Der Bund hat einen Verfassungsauftrag, das Wohneigentum zu fördern. Davon merkt man nicht viel, daher ist es wichtig, dass die Rahmenbedingungen im Immobilienmarkt gut sind. Dazu gehört auch die Abschaffung des Eigenmietwertes, also eines künstlichen Einkommens auf der Nutzung des Eigenheims, dies in Verbindung mit der Abschaffung des Hypothekarzinsabzugs zum Ausgleich. Die Abschaffung des Eigenmietwertes, respektive die Wahlmöglichkeit auf mit oder ohne Eigenmietwert/Hypothekarzinsabzug würde zwangsläufig die Verschuldung reduzieren. Das heutige System mit den Abzügen fördert die Verschuldung und Anfälligkeit der Volkswirtschaft.

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden entspricht einem grossen Bedürfnis und führt zu zufriedenen, verwurzelten und verantwortungsvollen Menschen sowie zu mehr Wohlstand und Vermögen.

Jakob Gattiker, Inhaber Etzel Immobilien, Pfäffikon/SZ