

Günstiges Geld für Wohneigentum

Förderung für Hypothekarkredite, Vorbezug von Pensionskassengeldern oder Eigentum auf Zeit: Auch mit wenig Eigenkapital ist der Kauf von selbst genutztem Wohnraum möglich. *Von David Strohm*

Wohneigentum zu erwerben, gilt gegenwärtig immer noch als günstig. Die Hypothekarzinsen verharren auf ihrem tiefen Stand. Die Banken vergeben ihre Gelder für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung gern, auch wenn die Belehnungsgrenzen nicht mehr so hoch sind wie auch schon. Neubauprojekte und immer mehr neu erstelltes Stockwerkeigentum sorgen im ganzen Land für Angebot und Auswahl. Doch wer bei den vergleichsweise hohen Liegenschaftspreisen das nötige Eigenkapital nicht zusammenbringt, hat es schwer, den Traum vom eigenen Heim zu realisieren.

Dass die Schweiz über eine im internationalen Vergleich besonders tiefe Eigentumsquote verfügt, ist bekannt. Dass der Anteil erhöht werden soll, darüber sind sich Fachleute und Politiker einig. Nur über den Weg sind sie nicht eins. Immerhin, die Förderung von Wohneigentum ist eine der Aufgaben des Staates mit Verfassungsrang.

«Der Bund fördert den Bau, die Erneuerung und den Erwerb preisgünstigen Wohnraums», heisst es in dem seit Oktober 2003 geltenden Wohnraumförderungsgesetz. Es gilt für alle Arten von Wohnraum, für Miet- und Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, nicht aber für Zweit- und Ferienwohnungen. Weil aber die direkte Förderung mittels zinsloser oder zinsgünstiger Darlehen im Rahmen des Sparpakets gleich nach dem Inkrafttreten bis ins Jahr 2008 ausgesetzt bleibt



Sparpakets gleich nach dem Inkrafttreten bis ins Jahr 2008 ausgesetzt bleibt, steht gegenwärtig nur das Instrument der Rückbürgschaft zur Verfügung.

Banken machen nicht mit

Eine solche Bürgschaft, mit der sich die zweite Hypothek bis zu einem Anteil von 90% absichern lässt, erteilt im Auftrag des Bundes die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW). In den Genuss kommt nur, wer «geordnete finanzielle und persönliche Verhältnisse aufweisen und für einen ausreichenden Unterhalt der Liegenschaft Gewähr bieten» kann, die geförderte Liegenschaft als Hauptwohnung nutzen will und weniger als 50% des Kaufpreises als Vermögen auf der Seite hat.

Obwohl die Gebühren für die Abwicklung gesunken sind, bleibt die Zahl der Familien gering, die von der Massnahme profitieren. Seit 1994 sind es erst 250, etwa 30 kommen pro Jahr neu hinzu. Sie erhalten von der finanzierenden Bank, wenn sie denn eine finden, einen Zinssatz gewährt, wie er für erstklassige Hypothekendarlehen bei guter Schuldnerbonität angewandt wird. Mittel und Kapazitäten hätte die HBW für 1000 Anträge pro Jahr.

«Wir haben ein Problem mit den Banken», klagt Thomas Rinderknecht vom Hauseigentümerverband Zürich, der auch die Geschäfte der HBW leitet. Die Finanzinstitute haben wenig Inter-



Für junge Familien mit geringem Vermögen ein oft unerreichbarer Traum: Das eigene (Reihen-)Haus in kinderfreundlicher Umgebung. (Sigi Tischler/Keystone)

esse, bei den Bundes-Bürgschaften mitzumachen. Vor allem die Grossbanken wickeln das Geschäft lieber allein ab und behalten die Marge für sich. Zudem scheuen sie die Umtriebe.

Neben dem Bund kennen auch zahlreiche Kantone Instrumente zur Förderung des Wohneigentums. Der Kanton Zürich etwa, in dem ein neues Gesetz

in Kürze in Kraft treten soll, will der HBW oder einer ähnlichen Einrichtung beitreten.

An einem eigenen Modell, welches jenes der Bürgschaftsgenossenschaft ergänzt, arbeitet gegenwärtig der Schweizerische Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE). SWE-Geschäftsführer Thomas Winiger will

Vorsorgegelder als wichtigste Stütze

Seit 1995 dürfen die eigenen, angesparten Pensionskassengelder auch für Wohneigentum verwendet werden. Diese Möglichkeit ist seither zum wichtigsten Instrument der Wohnbauförderung geworden. Einsetzen kann man die Mittel für

- Erwerb, Bau oder Renovation,
- die Amortisation von Hypokrediten,
- Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften.

Möglich ist ein Vorbezug, d. h. die vorzeitige Auszahlung von Mitteln, oder die Verpfändung. Werden die Gelder nicht wieder in die Pensionskasse einbezahlt, reduziert sich die Rente entsprechend.

Entscheidend ist der Gesundheitszustand der eigenen Pensionskasse. Diese

kann bei Unterdeckung die Bereitstellung der Mittel hinauszögern oder sogar verweigern, wenn mit dem Geld ein Kredit amortisiert werden soll. «Dies hat schon manche Familie um die Gelegenheit gebracht, ihr Traumhaus zu erwerben», sagt Daniel Hornung, Autor einer Studie über den Einsatz von PK-Geldern.

In seiner Untersuchung hat Hornung nachgewiesen, dass die Gelder vor allem bei der Familiengründung, wenn Kinder dazukommen und von Haushalten mit mittleren Einkommensverhältnissen in Anspruch genommen werden. Jeder zweite Vorbezug erfolgt für den Neuerwerb von Wohneigentum, wobei Beträge von unter 60 000 Fr. überwiegen. (dst.)

die Idee in Kürze beim Bundesamt für Wohnungswesen vorstellen. Vorgesehen ist, Bauträgern mit verbilligtem Geld Wohnbauprojekte zu ermöglichen, welche diese zu vergünstigten Konditionen an die Endnutzer weiterverkaufen sollen.

«Die Förderung soll vor allem jenen Einkommens- und Vermögensgruppen zugute kommen, für die der Erwerb von Wohneigentum ohne den Zustupf finanziell nicht tragbar wäre», sagt Winiger. Vorgesehen ist, die Unterstützung sowohl für Stockwerkeigentum als auch für Reihenhäuser und Einfamilienhäuser zu gewähren.

Neues Konzept

Einen völlig anderen Ansatz hat die Casa-Stiftung gewählt, die das «Pagameno-Konzept» entwickelt hat. Statt den Kauf einer Wohnung oder Liegenschaft bietet Pagameno («Zahle weniger») Eigentum auf Zeit für eine Spanne von dreissig Jahren an. «Liegenschaften sind auch deshalb so teuer, weil man eine Objektlebensdauer von hundert Jahren zugrunde legt und bezahlen muss», sagt Pagameno-Chef Michael Folger. Da sich die Wohn-

bedürfnisse mit den Lebensabschnitten ändern, meist alle dreissig Jahre, erbege es keinen Sinn, «einen Jahrhundert-Backstein» zu finanzieren.

Die «Eigentümer auf Zeit» verfügen über ähnliche Rechte wie ein Stockwerkeigentümer und werden auch im Grundbuch eingetragen. Sie können ihre Wohnung umbauen, vermieten oder die Restlaufzeit verkaufen. Nach Ablauf der Frist erhalten die Käufer bis zur Hälfte des zu Beginn gezahlten Eigenkapitals zurück. Das Objekt selbst geht dann samt Wertzuwachs an den Investor zurück. Die Liegenschaft kann dann wieder an die geltenden Bedürfnisse angepasst werden.

Mit der Trennung von Finanzierungs- und Nutzungszeit reduzieren sich gemäss dem Konzept der Kaufpreis um 70% und die laufenden Wohnkosten um gut 20%. «Damit können sich auch junge Familien und kostenbewusste Senioren Wohneigentum leisten», verspricht Initiant Folger. Das erste Referenzobjekt hat Pagameno in Bern realisiert, weitere sind in Arbeit. Jetzt sucht der ehemalige Marketingberater weitere Objekte, die er zu Pagameno-Häusern umnutzen will.