



Der SHEV zur Stadt-Land-Initiative

### Finanzierung des Eigenheims gefährdet

wwi. Seit der Volkszählung von 1970 steigt die Zahl der Hauseigentümer in der Schweiz stärker als jene der Mieter. Der prozentuale Anteil der Hausbesitzer an der Bevölkerung nimmt zu, jener der Mieter sinkt. Heute leben rund 40 Prozent der Schweizer im eigenen Heim. Verantwortlich für diese positive Entwicklung ist - neben dem wachsenden Wohlstand - die Tatsache, dass die Finanzierung eines Hauskaufs in unserem Land gut funktioniert. Damit soll nun allerdings Schluss sein - wenn es nach dem Willen der Stadt-Land-Initianten geht.

Wer ein Haus kaufen will, kümmert sich in der Regel zuerst ums Geld. Eine weitgehende Finanzierung mit Hypothekarkrediten bildet in der Regel kein Problem. Im Vergleich zum Ausland ist der Zinsfuss seit Jahren tief. Hypotheken im 1. Rang werden in der Regel bis zu 65 Prozent des Verkaufspreises gewährt und müssen nicht amortisiert werden. Für die Amortisation der zweitrangigen Hypotheken bis zu 90 Prozent wird dem Hypothekarschuldner im Normalfall eine grosszügige Frist von 15 bis 25 Jahren eingeräumt.

### **Hypotheken bieten grosse Sicherheit**

Für die Gläubiger - Banken, Versicherungen oder Private - bildet der Hypothekarmarkt eine risikoarme, langfristige Anlagemöglichkeit. Die Sicherheit resultiert aus dem langfristig stabilen Wert der Liegenschaften und aus der Tatsache, dass diese dem Gläubiger als Unterpfand dienen. Kommt ein Schuldner in Zahlungsverzug, kann der Hypothekargläubiger die Grundpfandbetreibung einleiten. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit wird das Haus entweder versteigert oder kann vom Gläubiger direkt erworben werden. Der Kaufpreis wird dann mit dem Hypothekarguthaben verrechnet.



2

Dieser einfache und bewährte Finanzierungsmodus, mit dessen Hilfe auch der sogenannte "kleine Mann" sich ein Haus leisten kann, würde bei einer Annahme der Stadt-Land-Initiative am kommenden 4. Dezember mit einem Schlag zunichte gemacht. Die Initiative verlangt nämlich, dass Grundeigentum künftig nur noch zum Eigengebrauch oder für den Bau "preisgünstiger" Wohnungen erworben werden darf. Der Erwerb als Kapitalanlage soll verboten werden.

Mit dieser Vorschrift würde das Grundpfand automatisch einen grossen Teil seiner Sicherheit einbüßen. Banken, Versicherungen oder private Geldgeber könnten die ihnen verpfändeten Liegenschaften nicht mehr erwerben, um einen allfälligen Verlust abzuwenden.

### **Das Ende des Hypothekarmarktes**

Die Konsequenzen einer solchen Entwicklung liegen auf der Hand: Die Geldgeber werden sich entweder ganz aus dem Hypothekengeschäft zurückziehen oder dann die Zinsen dem gestiegenen Risiko anpassen. Als drittes bliebe allenfalls eine gegenüber heute viel raschere Amortisation der Hypothekarschulden. Alle drei Möglichkeiten stehen in krassem Gegensatz zum Ruf nach der Förderung und breiteren Streuung des Grundbesitzes. Betroffen wären in erster Linie die Bevölkerungskreise mit kleinerem und mittlerem Einkommen, die auf grosszügige Kreditbedingungen angewiesen sind. Ihr Traum vom Eigenheim wäre ausgeträumt.

Vordergründig macht die Stadt-Land-Initiative den Eindruck, sie sei eigentumsfreundlich und für alle Bevölkerungskreise - Stadt und Land - vorteilhaft. In Tat und Wahrheit ist sie höchst unsozial und zerstört unser bewährtes System der Eigentumsfinanzierung.