

Hauskauf: Das Zinsgespenst geht um



Von **Claude Baumann**
Wirtschaftsredaktor «Facts»

In den letzten Jahren sind die Zinsen laufend gesunken. Wer einen Kredit aufnahm, profitierte von immer günstigeren Bedingungen. Diese Situation bestärkte viele Leute darin, ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Der «Rentenklaus» – oder zumindest die Kontroverse um die Sicherheit unserer Vorsorgegelder – hat weitere Menschen dazu angehalten, ihre in der 2. Säule angesparten Gelder für den Kauf von Wohneigentum einzusetzen.

Immer mehr Leute wollen in den eigenen vier Wänden wohnen. Vor allem das Stockwerkeigentum boomt. Zwischen 1990 und 2000 verdoppelte sich die Zahl der Eigentumswohnungen in der Schweiz. Insbesondere in den Städten wurde diese Wohnform immer beliebter.

So euphorisch diese Entwicklung bis vor kurzem noch war, nun herrscht plötzlich Verunsicherung. Immer mehr Ökonomen sagen voraus, dass sich unsere Wirtschaft langsam, aber stetig erholt. Das würde bedeuten, dass die Zinsen bald wieder steigen.

Belastbares Budget?

Die Schweizerische Nationalbank erhöht die Leitzinsen, damit die Teuerung nicht zu stark ansteigt. Sonst wird die sanfte Konjunkturerholung abgewürgt. Ihre Zinsentscheide gibt die Nationalbank allerdings nicht im voraus an. Darum auch die Ungewissheit,

wann und um wieviel die Zinsen nach oben gehen. Mittlerweile erwarten die Fachleute über die nächsten zwölf Monate einen Zinsanstieg zwischen 0,5 und 0,8 Prozentpunkten.

Welche Auswirkungen ein solcher Zinsschritt auf das Budget eines Haushalts haben kann, veranschaulicht bereits ein einfaches Beispiel: Eine Hypothek von einer Million Franken, die kurzfristig mit 1,5% verzinst wird, verursacht eine jährliche Belastung von 15'000 Franken. Werden die Zinsen um 0,5 Prozentpunkte angehoben, entstehen Mehrkosten von 5'000 Franken. Das ist immerhin ein Plus von 33%.

Lebensqualität als Rendite

Viele Leute fragen sich nun: Sollen wir uns angesichts steigender Zinsen noch ein Haus leisten? Und falls sie diese Frage mit einem Ja beantworten: Werden wir auch in einigen Jahren unseren Zahlungsverpflichtungen gewachsen sein?

Allen Ungewissheiten zum Trotz: Das künftige Zinsniveau sollte nicht den Ausschlag für den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung geben. Natürlich muss genügend Geld vorhanden sein, um sich seinen Wohntraum erfüllen zu können – in der Regel 20% des Kaufpreises sollte der Interessent aufbringen können. Das weitere Kapital schießt die Bank in Form von Hypothekarkrediten vor. Die gesamte Belastung (inklusive Amortisation und laufender Kosten) sollte dabei aber nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen.

Beim Erwerb eines Eigenheims sind aber noch andere wichtige Dinge zu berücksichtigen. Ein Haus oder eine eigene Wohnung haben in erster Linie einen persönlichen, immateriellen Wert, der sich nicht wie eine Rendite bei einem Finanzinvestment errechnen lässt. Der eigentliche Wert erwächst aus dem Plus an Lebensqualität, das ein Eigenheim bietet.

Auch die Ausgangslage für den Kauf ist meist anders, als wenn jemand ein reines Finanzinvestment tätigt, also beispielsweise Aktien von Novartis oder Nestlé ersteht. Häufig sind es zwei Menschen, (Ehe-)Partner mit unterschiedlichen Vorstellungen, die eine Liegenschaft erstehen wollen.

Je besser es ihnen gelingt, ihre Ideen zu kombinieren, desto eher können Fachleute auch abschätzen, ob das Objekt finanzierbar ist. Allerdings gilt auch hier: Die Bank mit den besten Konditionen ist nicht zwingend der ideale Partner. Vielmehr soll in letzter Instanz das Vertrauen in das Institut – vor allem in den persönlichen Berater – zählen.

Denn es kann sein, dass die Beteiligten in all den Jahren auch einmal zusammensitzen müssen, wenn es nicht mehr so rund läuft. Den Anlass dazu kann ein Umzug, eine Scheidung, der Verlust der Arbeitsstelle oder ein Todesfall geben. Und gerade in solchen Fällen muss es möglich sein, Lösungen zu finden, mit denen alle leben können.

Gute Zeiten, schlechte Zeiten

Zum Beispiel können die Preis- und Wertvorstellungen für ein Haus markant auseinandergehen. Schätzungen vermögen zwar den Wert einer Immobilie zu definieren, ob sich aber jemand findet, der den erwünschten Preis auch bezahlt, ist eine andere Frage, vor allem wenn jemand das Haus – aus welchen Gründen auch immer – unter Zeitdruck veräussern muss.

Wer all diesen Überlegungen Rechnung trägt, wird über kurz oder lang einsehen, dass die künftige Zinsentwicklung allein nicht der Massstab dafür sein kann, ob es sich heute noch lohnt, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen. Der Entscheid hängt vielmehr von der persönlichen Überzeugung ab, seinen Lebensraum tatsächlich verwirklichen zu wollen. ■