

Inwiefern können die in den USA gemachten Erfahrungen mit staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung in der Schweiz beitragen?



Bachelorarbeit

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften – School of Management and Law
Bachelor of Science in Betriebsökonomie
Vertiefung Banking and Finance

Diplomand:

Alexander Hirter

Betreuungsperson:

Eveline Soliva

Abgabe am 31. Mai 2023

Management Summary

Mit 36% hat die Schweiz eine der weltweit tiefsten Wohneigentumsquoten, obwohl sich die grosse Mehrheit der Bevölkerung Wohneigentum wünscht. Der Traum von den eigenen vier Wänden rückte für viele Haushalte in den letzten Jahren immer weiter in die Ferne aufgrund der stark gestiegenen Immobilienpreise. Aktuelle Umfragen zeigen, dass ein Grossteil der Schweizer Bevölkerung Änderungen an der Wohnungspolitik fordert, sodass Wohneigentum einer breiteren Bevölkerung zugänglich gemacht wird, zumal die Wohneigentumsförderung auch in der Bundesverfassung geregelt ist.

Die USA ist das Land mit den höchsten staatlichen Eingriffen am Hypothekarmarkt. Dies führt dazu, dass die Wohneigentumsquote mit 66% fast doppelt so hoch ist wie in der Schweiz. Staatliche Bürgschaften für Hypothekarkredite haben massgeblich dazu beigetragen. Deshalb wurde in dieser Arbeit die Fragestellung untersucht, inwiefern die in den USA gemachten Erfahrungen mit staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung in der Schweiz beitragen können und wie ein solches Modell staatlicher Bürgschaften in der Schweiz gestaltet werden könnte. Zu den genannten Themen wurden zehn Experten befragt, welche ihr Fachwissen geteilt haben.

Aus dieser Arbeit geht hervor, dass es einige Gründe gibt, weshalb die Förderung von Wohneigentum Sinn macht. Insgesamt ist eine hohe Wohneigentumsquote aber nicht erstrebenswert. Der Fokus sollte auf einem funktionierenden Wohnmarkt liegen, wozu nebst dem Wohneigentum auch die Miete sowie Genossenschaften zählen. Zum aktuellen Zeitpunkt wird eine Einführung staatlicher Bürgschaften in der Schweiz nicht empfohlen, weil dies zu einer weiteren Anheizung der Immobilienpreise führen würde. Zuerst müssten auf der Angebotsseite die regulatorischen Rahmenbedingungen angepasst werden, sodass mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Insbesondere wird für die Schweiz die Einführung von staatlichen Bürgschaften nach dem Modell der USA nicht empfohlen. Die volkswirtschaftlichen Gegebenheiten in den beiden Ländern sind zu unterschiedlich und die Vergangenheit in den USA hat gezeigt, dass deren Modell staatlicher Bürgschaften mit hohen Risiken verbunden ist und nicht für die gewünschte Stabilität am Immobilienmarkt sorgen konnte.

Vorwort

Zuerst möchte ich mich bei Eveline Soliva bedanken für die angenehme Zusammenarbeit und die Begleitung bei dieser Bachelorarbeit. Ein spezieller Dank geht auch an alle Experten, welche sich die Zeit für das Interview genommen haben und ihr Fachwissen mit mir geteilt haben. Von jedem Experten habe ich wertvolle Inputs erhalten. Deshalb vielen Dank an Dr. Roland Hofmann, Christoph Enzler, Patrick Spieler, Daniel Müller, Rolf Sonderegger, Willi Mösli, Albert Leiser, Ursina Kubli, Heidi Z'graggen und Dr. Stefan Fahrländer. Zum Schluss möchte ich mich auch bei meiner Arbeitgeberin, der Zürcher Kantonalbank, bedanken, welche mir bei meinem Teilzeit-Studium die nötige Flexibilität ermöglichte.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-------------|
| Management Summary | I |
| Vorwort | II |
| Abbildungsverzeichnis | VII |
| Tabellenverzeichnis | VIII |
| 1 Einleitung | 1 |
| 1.1 Fragestellung..... | 1 |
| 1.2 Relevanz des Themas..... | 2 |
| 1.3 Forschungslücke..... | 3 |
| 1.4 Methode und Vorgehen..... | 4 |
| 1.5 Limitierung..... | 5 |
| 2 Definitionen | 5 |
| 2.1 Staatliche Bürgschaft | 5 |
| 2.2 Wohneigentumsförderung..... | 5 |
| 2.3 LTI | 6 |
| 2.4 LTV | 6 |
| 3 Staatliche Bürgschaften in den USA | 6 |
| 3.1 Einführung in den US-Hypothekarmarkt..... | 6 |
| 3.1.1 Primärmarkt: Immobilienfinanzierung..... | 6 |
| 3.1.2 Sekundärmarkt: Mortgage Backed Securities [MBS]..... | 7 |
| 3.1.3 Direkte und indirekte staatliche Bürgschaften | 7 |
| 3.1.4 Weitere Akteure | 7 |
| 3.2 GSEs: Fannie Mae und Freddie Mac | 8 |
| 3.2.1 Funktion | 8 |
| 3.2.2 Prämie für die Bürgschaften..... | 8 |
| 3.2.3 Geschichtlicher Hintergrund | 9 |
| 3.3 Ginnie Mae..... | 10 |
| 3.4 FHA..... | 10 |
| 3.5 Hintergründe zum US-Immobilienmarkt..... | 11 |
| 3.5.1 Hintergründe für die hohe Wohneigentumsquote in den USA | 11 |
| 3.5.2 Wohneigentumsquote im Jahr 2017 in den verschiedenen Bundesstaaten | |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.5.3 | Warum wird Wohneigentum staatlich gefördert? | 13 |
| 3.5.4 | Spezielle Merkmale des US-Hypothekarmarktes | 14 |
| 3.5.5 | Historische Veränderung des Hypothekarvolumens..... | 19 |
| 3.6 | Auswirkungen von staatlichen Bürgschaften | 20 |
| 3.6.1 | Moral Hazard..... | 21 |
| 3.6.2 | Adverse Selektion | 21 |
| 3.6.3 | Staatliche Bürgschaften in Krisenzeiten | 22 |
| 3.6.4 | Abschaffung von staatlichen Bürgschaften..... | 22 |
| 3.6.5 | Auswirkung staatlicher Bürgschaften auf die Immobilienpreise | 23 |
| 3.6.6 | Kauf von MBS durch die Federal Reserve Bank [FED]..... | 27 |
| 3.6.7 | Steuerlicher Aspekt | 28 |
| 4 | Internationaler Vergleich | 28 |
| 4.1 | Eigenschaften der Hypothekarmärkte in anderen Ländern..... | 28 |
| 4.2 | Staatliche Bürgschaften in anderen Ländern | 30 |
| 5 | Staatliche Bürgschaften in der Schweiz | 32 |
| 5.1 | HBW | 32 |
| 5.2 | CRCI | 33 |
| 5.3 | hbg..... | 33 |
| 5.4 | EGW..... | 35 |
| 5.5 | Fonds de Roulement [FdR]..... | 35 |
| 5.6 | Wohneigentumsförderung in der Schweiz..... | 36 |
| 5.6.1 | Rechtliche Grundlage..... | 36 |
| 5.6.2 | Bezug und Verpfändung von Vorsorgegeldern | 37 |
| 5.6.3 | Steuerlicher Aspekt | 39 |
| 5.7 | Weitere Möglichkeiten zur Wohneigentumsförderung | 40 |
| 5.7.1 | Anpassung bei der Tragbarkeitsberechnung | 40 |
| 5.7.2 | Änderung bei Vorsorgebezügen..... | 41 |
| 5.7.3 | Vergünstigte Angebote von Kreditgebern | 42 |
| 5.8 | Kantonale Unterschiede bei der Wohneigentumsquote..... | 42 |
| 5.9 | Ist eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert? | 44 |
| 5.10 | Gemeinnütziges Genossenschafts-Modell in der Schweiz..... | 46 |
| 5.11 | Einfluss der Einwanderung auf die Wohneigentumsquote | 49 |
| 5.12 | Vergleich Hypothekarmarkt USA und Schweiz..... | 51 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.12.1 | Verbriefungen | 51 |
| 5.12.2 | Hypothekarmodelle..... | 52 |
| 5.12.3 | Vorfälligkeitsentschädigung | 53 |
| 5.12.4 | Modifikation der Hypothek | 54 |
| 5.12.5 | Eigenmittel..... | 54 |
| 5.12.6 | Hypothekarvolumen..... | 55 |
| 5.12.7 | Schweizer Immobilienmarkt während der Finanzkrise 2008 | 56 |
| 5.13 | Aktuelle Situation am Immobilienmarkt in der Schweiz | 57 |
| 5.14 | Mögliche Gestaltung staatlicher Bürgschaften in der Schweiz..... | 58 |
| 5.15 | Einführung staatlicher Bürgschaften | 62 |
| 5.15.1 | Ist eine Einführung aktuell sinnvoll?..... | 62 |
| 5.15.2 | Ist eine Einführung langfristig bzw. in der Zukunft sinnvoll? | 65 |
| 5.15.3 | Welches Modell staatlicher Bürgschaften wäre für die Schweiz empfehlenswert?..... | 66 |
| 6 | Ergebnisse der Experteninterviews | 68 |
| 6.1 | Einschätzung von Dr. Roland Hofmann | 68 |
| 6.2 | Einschätzung von Christoph Enzler..... | 71 |
| 6.3 | Einschätzung von Patrick Spieler | 73 |
| 6.4 | Einschätzung von Daniel Müller | 75 |
| 6.5 | Einschätzung von Rolf Sonderegger..... | 77 |
| 6.6 | Einschätzung von Willi Mösli | 80 |
| 6.7 | Einschätzung von Albert Leiser..... | 82 |
| 6.8 | Einschätzung von Ursina Kubli | 84 |
| 6.9 | Einschätzung von Heidi Z'graggen | 87 |
| 6.10 | Einschätzung von Dr. Stefan Fahrländer..... | 89 |
| 6.11 | Diskussion der Ergebnisse..... | 93 |
| 6.11.1 | Übersicht der Antworten von den zehn Experteninterviews | 93 |
| 6.11.2 | Wohneigentumsförderung | 93 |
| 6.11.3 | Förderung des Genossenschaftsmodells | 94 |
| 6.11.4 | Einführung von staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung 94 | |
| 6.11.5 | Langfristige Einschätzung des Immobilienmarktes in der Schweiz..... | 95 |
| 6.11.6 | Potenzielle Gestaltung staatlicher Bürgschaften | 96 |
| 7 | Schlussteil | 97 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 7.1 | Fazit..... | 97 |
| 7.2 | Kritische Reflexion | 98 |
| 8 | Literaturverzeichnis | 99 |
| 9 | Anhang..... | 108 |
| 9.1 | Leitfaden Experteninterviews | 109 |
| 9.2 | Interviews mit Experten | 110 |
| 9.2.1 | Interview mit Dr. Roland Hofmann | 110 |
| 9.2.2 | Interview mit Christoph Enzler | 120 |
| 9.2.3 | Interview mit Patrick Spieler | 129 |
| 9.2.4 | Interview mit Daniel Müller..... | 141 |
| 9.2.5 | Interview mit Rolf Sonderegger..... | 147 |
| 9.2.6 | Interview mit Willi Mösli..... | 154 |
| 9.2.7 | Interview mit Albert Leiser | 163 |
| 9.2.8 | Interview mit Ursina Kubli | 175 |
| 9.2.9 | Interview mit Heidi Z'graggen..... | 184 |
| 9.2.10 | Interview mit Dr. Stefan Fahrländer | 191 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Wohneigentumsquote USA (in Anlehnung an Federal Reserve Bank of St. Louis Economic Data [FRED], 2023)..... | 12 |
| Abbildung 2: Wohneigentumsquote per Ende 2017, nach Bundesstaat (in Anlehnung an Arkansas Business, 2018)..... | 13 |
| Abbildung 3: Hypothekenverbriefungen übersteigen Volumen an Staatsanleihen in den USA (in Anlehnung an Jordan, 2008, S. 7)..... | 15 |
| Abbildung 4: Kaufnebenkosten, Eigenmittel und Reserven in Prozent des Verkaufspreises (in Anlehnung an Fannie Mae, 2021, S. 5)..... | 18 |
| Abbildung 5: Wohneigentumspreisindex und Hypothekarvolumen in den USA (in Anlehnung an FRED, 2022)..... | 19 |
| Abbildung 6: Anstieg der Immobilienpreise in den USA im Vergleich zur Inflation (in Anlehnung an Griffith & Michel, 2019, S. 4)..... | 24 |
| Abbildung 7: Historisch tiefes Zinsniveau verdeckt die Auswirkungen hoher Immobilienpreise (in Anlehnung an Griffith & Michel, 2019, S. 5)..... | 25 |
| Abbildung 8: Zinssätze für 30-jährige Hypotheken in den USA gemäss der Mortgage Bankers Association [MBA] (in Anlehnung an Investing.com, 2023)..... | 26 |
| Abbildung 9: Kumulative monatliche Veränderung der Wohneigentumspreise seit dem Höchststand vor der Finanzkrise (in Anlehnung an FHFA, 2023, S. 6)..... | 27 |
| Abbildung 10: Rückläufige Vorbezüge der 2. Säule (in Anlehnung an Füss & Sager, 2019, S. 24)..... | 38 |
| Abbildung 11: Anzahl und Höhe der 2018 bezogenen Vorsorgegelder für Wohneigentum im Alter (in Anlehnung an CS, 2021, S. 8)..... | 39 |
| Abbildung 12: Entwicklung der Zinssätze für 10-jährige Festhypotheken in der Schweiz (in Anlehnung an MoneyPark, 2023)..... | 41 |
| Abbildung 13: Wohneigentumsquote im Jahr 2021 nach Kanton (in Anlehnung an BFS, 2023b)..... | 43 |
| Abbildung 14: Ist Wohneigentum erstrebenswert? (in Anlehnung an Lehner & Hohgardt, 2022, S. 11ff.)..... | 44 |
| Abbildung 15: Bewohnertypen im Jahr 2021 (in Anlehnung an BFS, 2023c)..... | 47 |
| Abbildung 16: Anteil des genossenschaftlichen Wohnbaus am Gesamtvolumen des Wohnbaus (in Anlehnung an Füss & Sager, 2019, S. 27)..... | 48 |

| | |
|---|----|
| Abbildung 17: Einkommensstruktur nach Bewohnertyp (in Anlehnung an Füss & Sager, 2019, S. 36)..... | 49 |
| Abbildung 18: Daten zu Einwanderern (in Anlehnung an Raiffeisen, 2020, S. 20).... | 50 |
| Abbildung 19: Wohneigentumsquote der Zuwanderer (in Anlehnung an Raiffeisen, 2020, S. 21)..... | 51 |
| Abbildung 20: Wahl der Hypothek im Jahr 2021 (in Anlehnung an Valuu, 2022) | 53 |
| Abbildung 21: Schweizer Hypothekarvolumen in % des BIP (in Anlehnung an FINMA, 2021) | 55 |
| Abbildung 22: Entwicklung der Immobilienpreise in der Schweiz seit 1975 (in Anlehnung an Kreditvergleich.net, 2023) | 56 |
| Abbildung 23: Preiserwartungen von Immobilieninvestoren für 2023 (in Anlehnung an EY, 2023, S. 13) | 58 |
| Abbildung 24: Wohneigentumsförderung durch staatliche Bürgschaft vom Kanton (in Anlehnung an Leiser, 2023, S. 55) | 59 |
| Abbildung 25: Alter der Eigenheimkäufer und Alter der Empfänger von Erbvorbezügen (in Anlehnung an Raiffeisen, 2022, S. 12) | 62 |
| Abbildung 26: Baubewilligungen stark rückläufig (in Anlehnung an Rieder, 2023, S. 4) | 63 |
| Abbildung 27: Prognosen zum Wohnungsmarkt (in Anlehnung an ZKB, 2023b, S. 4) | 64 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Eigenschaften von Hypotheken in verschiedenen Ländern (in Anlehnung an Green & Wachter, 2005, S. 101) | 29 |
| Tabelle 2: Änderungen der Eigenschaften am Hypothekarmarkt aufgrund der Finanzkrise, 2007-2008 (in Anlehnung an Lea, 2011, S. 14) | 30 |
| Tabelle 3: Staatliche Unterstützungen des Hypothekarmarktes in ausgewählten Ländern (in Anlehnung an Lea, 2011, S. 11)..... | 31 |
| Tabelle 4: Verbriefungsversuche in der Schweiz (in Anlehnung an Jordan, 2008, S. 21) | 52 |
| Tabelle 5: Übersicht der Antworten von den zehn Experteninterviews (eigene Darstellung) | 93 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------|---|
| AG | Aktiengesellschaft |
| BFS | Bundesamt für Statistik |
| BIP | Bruttoinlandprodukt |
| bspw. | beispielsweise |
| BSV | Bundesamt für Sozialversicherungen |
| BVG | Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- & Invalidenvorsorge |
| BWO | Bundesamt für Wohnungswesen |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | circa |
| CEO | Chief Executive Officer |
| CFO | Chief Financial Officer |
| CHF | Schweizer Franken |
| CMHC | Canada Mortgage and Housing Corporation |
| CRCI | Coopérative romande de cautionnement immobilier |
| CVP | Christlichdemokratische Volkspartei |
| d.h. | das heisst |
| EGW | Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger |
| etc. | et cetera |
| ETH | Eidgenössische Technische Hochschule |
| ETP | Exception to policy |
| evtl. | eventuell |
| EY | Ernst & Young |
| FdR | Fonds de Roulement |
| FED | Federal Reserve Bank |
| FHA | Federal Housing Administration |
| FHFA | Federal Housing Finance Agency |
| FHLMC | Federal Home Loan Mortgage Corporation |

| | |
|--------|--|
| FINMA | Eidgenössische Finanzmarktaufsicht |
| FNMA | Federal National Mortgage Association |
| FRED | Federal Reserve Bank of St. Louis Economic Data |
| FHNW | Fachhochschule Nordwestschweiz |
| GmbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| GSEs | Government-Sponsored Enterprises |
| hbg | Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft |
| HBW | Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentum |
| HERA | Housing and Economic Recovery Act |
| HEV | Hauseigentümerverband |
| HWZ | Hochschule für Wirtschaft Zürich |
| HZ | HypothekenZentrum AG |
| i.d.R. | in der Regel |
| JHF | Japan Housing Finance Agency |
| inkl. | inklusive |
| KOF | Konjunkturforschungsstelle |
| LTI | Loan to Income |
| LTV | Loan to Value |
| MBA | Mortgage Bankers Association |
| MBS | Mortgage Backed Securities |
| Mio. | Millionen |
| Mrd. | Milliarden |
| NHG | Nationale Hypothek Garantie |
| PK | Pensionskasse |
| Saron | Swiss Average Rate Overnight |
| SBA | Small Business Administration |
| SNB | Schweizerische Nationalbank |
| S. | Seite |
| u.a. | unter anderem |

| | |
|------|--|
| UK | United Kingdom |
| UNO | United Nations Organization |
| USA | United States of America |
| USD | US-Dollar |
| usw. | und so weiter |
| VA | Veterans Administration |
| WAK | Kommission für Wirtschaft und Abgaben |
| WBS | Wohnungs-Bewertungs-System |
| WEF | Wohneigentumsförderung |
| WEG | Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz |
| WFG | Wohnraumförderungsgesetz |
| ZHAW | Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften |
| ZKB | Zürcher Kantonalbank |
| % | Prozent |
| & | und |
| > | über |
| < | unter |

1 Einleitung

Die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung wünscht sich, eines Tages Wohneigentum zu erwerben. Dieser Traum geht für die meisten jedoch nicht in Erfüllung. Die Schweiz hat weltweit eine der tiefsten Wohneigentumsquoten. Die hohen Immobilienpreise in vielen Regionen des Landes, insbesondere in urbanen Gebieten, machen es für viele junge Familien, aber auch alleinstehende Personen schwierig, ein Eigenheim zu kaufen. Dies führt dazu, dass in der Schweiz Änderungen an der Wohnungspolitik gefordert werden, sodass Wohneigentum einer breiteren Bevölkerung zugänglich gemacht wird. In den USA ist die Regierung in diesem Bereich sehr aktiv und sorgt mit diversen Unterstützungsmassnahmen dafür, dass der Grossteil der Bevölkerung den Traum vom Wohneigentum erfüllen kann. Staatliche Bürgschaften sind hierbei ein zentrales Element.

1.1 Fragestellung

In dieser Arbeit wird die Fragestellung untersucht, inwiefern die Einführung von staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung in der Schweiz sinnvoll wäre. Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen dies mit sich bringen würde und welche Erkenntnisse man anhand des Beispiels in den USA sammeln kann. Es wird untersucht, ob diese Erkenntnisse auf die Schweiz adaptiert werden können oder ob die volkswirtschaftlichen Gegebenheiten zu unterschiedlich sind. Es wird der Frage nachgegangen, wie die Einführung von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken in der Schweiz ausgestaltet werden könnte und ob eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert ist. Zudem werden mögliche Änderungen bei der Wohneigentumsförderung sowie generell bei der Förderung im Bereich des Wohnens thematisiert.

1.2 Relevanz des Themas

Der Zugang zu bezahlbarem Wohneigentum ist in der Schweiz seit Jahren ein drängendes Problem, das insbesondere junge Menschen betrifft. Gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank [ZKB] verfügen nur 10% der Mieterhaushalte über das nötige Einkommen und Vermögen, um sich Wohneigentum leisten zu können (ZKB, 2019). Die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung wünscht sich jedoch Wohneigentum und der Wunsch nach den eigenen vier Wänden hat nach der Corona-Pandemie sogar einen neuen Höchststand erreicht (Credit Suisse [CS], 2021, S. 9). Gemäss einer aktuellen Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen [BWO] wünschen sich über 80% der 18-39-jährigen Schweizerinnen und Schweizer Wohneigentum (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 44). Dass dieser Traum für viele nicht in Erfüllung geht, zeigt sich an der Wohneigentumsquote, welche im Jahr 2021 bei 36% lag (BFS, 2023a). Die Schweiz liegt damit im europäischen Vergleich auf dem letzten Platz und ist weit entfernt vom EU-Durchschnitt von knapp 70% (Eurostat, 2021).

In den USA lag die Eigenheimquote im letzten Jahr bei rund 66% (Statista, 2023). Ein eigenes Haus zu besitzen, ist dort seit langem ein Symbol für den "American Dream". Seit Jahren greift die US-Regierung aktiv in den Wohnungsmarkt ein und versucht, die Wohneigentumsquote zu erhöhen, insbesondere bei Haushalten der Mittelschicht. Um dieses Ziel zu erreichen, bürgt der amerikanische Staat für einen Grossteil der Hypothekarkredite. Dadurch können Verluste der Kreditgeber (i.d.R. Banken) abgedeckt werden und sie werden dazu ermutigt, Hypotheken auch an Haushalte mit tieferem Einkommen und Vermögen zu vergeben. Es wird jedoch diskutiert, ob diese staatlichen Massnahmen zielführend sind und für Finanzstabilität sorgen, oder ob die negativen Aspekte überwiegen und die staatlichen Eingriffe in den Hypothekarmarkt reduziert werden sollen (Bachas et al., 2021; Elenev et al., 2016; Favilukis, 2016). In der Schweiz ist laut einer Studie der BWO jede zweite Person, welche kurz- oder langfristig Wohneigentum erwerben möchte, der Meinung, dass die aktuelle Wohnungspolitik in der Schweiz nicht zielorientiert ist (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 53). Die grosse Mehrheit, d.h. drei Viertel der Befragten, fordern, dass Wohneigentum einer breiteren Bevölkerung zugänglich gemacht werden sollte. Laut den befragten

Personen liegt die Verantwortung dafür hauptsächlich bei der Regierung bzw. dem Gesetzgeber (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 53). Dies verdeutlicht die Relevanz der Diskussion, ob die Schweizer Regierung zusätzliche Massnahmen zur Wohneigentumsförderung treffen sollte. Hierfür gibt es verschiedene Lösungsmöglichkeiten. Beispielsweise wird diskutiert, ob die Tragbarkeitsregeln in gewissen Fällen erst beim Ablauf der fixierten Hypothek erfüllt werden müssen oder auch dass die Einschränkungen beim Pensionskassenbezug für den Kauf von Wohneigentum gelockert werden (Tages-Anzeiger, 2022). Eine weitere Möglichkeit, welche in vielen Ländern bereits umgesetzt wird, ist das Anbieten von staatlichen Bürgschaften für Hypothekarkredite. Der Staat könnte als Regulator des Immobilienmarktes eine wichtige Rolle spielen, um den Zugang zu Wohneigentum zu verbessern. Gerade in der aktuellen Zeit von steigenden Zinsen und dementsprechend steigenden Ausfallrisiken, gilt es zu analysieren, ob der Staat mit Bürgschaften Wohneigentum erschwinglicher machen könnte und gleichzeitig für mehr Vertrauen in das Finanzsystem und dessen Stabilität sorgen könnte.

1.3 Forschungslücke

Es besteht eine Forschungslücke in Bezug auf die konkrete Ausgestaltung bzw. wie die Einführung von staatlichen Bürgschaften in der Schweiz am besten umgesetzt werden könnte. Es gibt noch keine Studien zu den spezifischen Auswirkungen, die die Einführung von staatlichen Bürgschaften auf den Schweizer Immobilienmarkt hätte. Da jedes Land unterschiedliche Eigenschaften aufweist, können die Erfahrungen aus anderen Ländern möglicherweise nicht direkt auf die Schweiz übertragen werden. Es gibt noch keine Forschungsarbeiten darüber, wie die Einführung von staatlichen Bürgschaften die finanzielle Stabilität der Schweiz beeinflussen würde und wie stark sich die Wohneigentumsquote verändern würde. Es ist wichtig zu untersuchen, ob das Risiko von Immobilienkrisen in der Schweiz erhöht werden würde. Was wären die Auswirkungen im aktuellen Umfeld von seit Jahren angestiegenen Immobilienpreisen sowie steigenden Hypothekarzinsen? Hätte man in der Schweiz mit den selben Problemen zu kämpfen oder sind wir anders aufgestellt als bspw. die USA?

1.4 Methode und Vorgehen

Zuerst werden die theoretischen Grundlagen im Theorie-Teil erläutert, um die wichtigen Zusammenhänge zu verstehen und ein besseres Verständnis über die speziellen Merkmale des US-Immobilienmarktes zu schaffen. Mittels Sekundärforschung wird eine Literaturrecherche über den aktuellen Forschungsstand bezüglich den staatlichen Bürgschaften in den USA durchgeführt. Die bereits gemachten Erkenntnisse und Erfahrungen aus den USA sollen dann auf die Schweiz adaptiert werden. Eine fundierte Analyse sollte dabei mögliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, das Finanzsystem und die Wirtschaft berücksichtigen. In Anbetracht der Vor- und Nachteile, die mit der Vergabe von Hypothekarbürgschaften durch den Staat verbunden sind, ist es wichtig, sorgfältig abzuwägen, ob eine solche Einführung in der Schweiz sinnvoll wäre.

Dazu werden zehn Experteninterviews geführt, um verschiedene Meinungen von Fachleuten einzuholen und abschliessend ein Fazit betreffend der Sinnhaftigkeit einer Einführung staatlicher Bürgschaften in der Schweiz zu ziehen. Für diese Arbeit werden keine quantitativen, sondern ausschliesslich qualitative Befragungen durchgeführt. Dies aufgrund der Komplexität des Themas. Weil eine massive Erhöhung der staatlichen Unterstützung zur Erhöhung der Wohneigentumsquote viele Auswirkungen auf verschiedene Anspruchsgruppen hätte, lohnt sich das Einholen von Expertenmeinungen. Bei einer quantitativen Umfrage wäre die Objektivität vermutlich nicht gegeben; wer auf der Suche nach Wohneigentum ist, würde wohl tendenziell mehr staatliche Unterstützung fordern bzw. mehr Engagement zur Wohneigentumsförderung. Dies zeigte u.a. die im Kapitel 1.2 erwähnte Studie des BWO (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 53).

Alle zehn Experten sind vertraut mit der Immobilienbranche und bringen ein hohes Know-How mit. Für die Interviews wurde ein Leitfaden erstellt, wobei nicht die Idee ist, dass diese Fragen genau der Reihe nach abgefragt werden. Es sollte ein offener Austausch werden und je nach Experte und dessen Fachgebiet werden die Themen unterschiedlich stark diskutiert, um von möglichst viel Fachwissen zu profitieren und auf verschiedene Themengebiete einzugehen.

1.5 Limitierung

Diese Arbeit fokussiert sich hauptsächlich auf die staatlichen Bürgschaften in den USA und der Schweiz. Dies, weil die USA ein prominentes Beispiel für staatliche Eingriffe am Hypothekarmarkt darstellen und schon diverse Studien zu diesem Thema vorhanden sind. Erfahrungen und Erkenntnisse aus anderen Ländern werden in dieser Arbeit nur im kleinen Rahmen untersucht. Um ein kompletteres Bild zum Thema der staatlichen Bürgschaften sowie zur Wohneigentumsförderung zu erhalten, wären dementsprechend Analysen verschiedener Länder und verschiedener Modelle empfehlenswert. Zudem empfiehlt es sich, Studien zu verschiedenen Varianten staatlicher Bürgschaften zu machen und mittels ökonomischer Modelle die potenziellen Auswirkungen auf die Nachfrage, die Immobilienpreise etc. genau zu analysieren.

2 Definitionen

Nachfolgend werden einige Begriffe erläutert, um zu verdeutlichen, welche Definitionen in dieser Arbeit verwendet wurden.

2.1 Staatliche Bürgschaft

Es ist wichtig zu erwähnen, dass in dieser Arbeit die staatliche Bürgschaft als Begriff verwendet wurde für sämtliche Staaten und staatlichen Institutionen, welche für Hypotheken bürgen oder mittels Verbriefungen Hypothekarforderungen garantieren. Staatliche Bürgschaften verlangen oftmals eine Gegenleistung in Form einer Prämie für ihre Leistung, dass sie für die Hypothekarverbindlichkeiten bürgen. Die klassische Bürgschaft, wie man sie in der Schweiz kennt, erfordert üblicherweise keine Gegenleistung.

2.2 Wohneigentumsförderung

In dieser Arbeit wird der Begriff Wohneigentumsförderung verwendet für die staatliche Unterstützung zur Erhöhung der Wohneigentumsquote bzw. zur Erleichterung des Zugangs zu erschwinglichem Wohneigentum für eine breitere Bevölkerung.

2.3 LTI

Loan to Income [LTI] steht für das Verhältnis des Kredits im Vergleich zum Einkommen. Banken prüfen diese Kennzahl bei der Tragbarkeitsberechnung, um sicherzustellen, dass die kalkulatorischen Liegenschaftskosten (Hypothekarzinsen, Amortisationen und Nebenkosten) mit dem verfügbaren Einkommen in einem gesunden Verhältnis stehen.

2.4 LTV

LTV steht für «Loan to Value», was mit Belehnungsquote übersetzt werden kann. Der LTV beschreibt das Verhältnis des Kreditbetrages zum Wert einer Immobilie. Ein LTV von 90% bedeutet somit, dass der Kredit 90% des Wertes der Immobilie beträgt.

3 Staatliche Bürgschaften in den USA

Die USA ist bekannt für den hohen Anteil an staatlichen Eingriffen auf dem Hypothekarmarkt. Nachfolgend werden wichtige Eigenschaften und Hintergrundinformationen zum US-Hypothekarmarkt erläutert, um ein besseres Verständnis dafür zu schaffen.

3.1 Einführung in den US-Hypothekarmarkt

Beim Hypothekarmarkt gilt es zunächst zwischen Primär- und Sekundärmarkt zu unterscheiden (Weiss & Jones, 2017, S. 1).

3.1.1 Primärmarkt: Immobilienfinanzierung

Auf dem Primärmarkt beantragt der Kreditnehmer einen Hypothekarkredit, um den Immobilienkauf finanzieren zu können. Um die Forderungen des Kreditgebers bei Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers sicherzustellen, hat die Bank das Recht, die Liegenschaft des Kreditnehmers zu veräußern. Damit im Falle eines Wertverlustes der Immobilie die Hypothekarforderung ausreichend gedeckt ist, bezahlt der Käufer einen Teil des Kaufpreises mit Eigenmitteln.

3.1.2 Sekundärmarkt: Mortgage Backed Securities [MBS]

Der Kreditgeber kann die Hypothek nun entweder in seinem Hypothekarportfolio halten oder an eine Drittpartei verkaufen. Sobald eine Hypothek weiterverkauft wird, spricht man vom Sekundärmarkt. Typischerweise verkaufen die Kreditgeber die Hypotheken weiter, damit Sie den Erlös wiederum für die Hypothekervergabe auf dem Primärmarkt nutzen können (Weiss & Jones, 2017, S. 7). Die mit der Hypothek verbundenen Risiken werden dadurch auf den neuen Erwerber der Hypothek übertragen. I.d.R. erwirbt ein Investor keine einzelne Hypothek, sondern ein hypothekarisch gesichertes Wertpapier (MBS). Private oder staatliche Institutionen kaufen Hypotheken von Kreditgebern ab, bündeln diese und wandeln sie in Wertpapiere um (MBS), welche schliesslich an Investoren verkauft werden. Durch die Bündelung diverser Hypotheken reduzieren sich für die Investoren die Ausfallrisiken. Die Investoren werden nicht Eigentümer der Hypotheken, jedoch erhalten sie das Recht auf die entsprechenden Zinszahlungen oder zumindest auf einen Teil der Zinszahlungen (Weiss & Jones, 2017, S. 7).

3.1.3 Direkte und indirekte staatliche Bürgschaften

In den USA gibt es vier Hauptakteure auf dem Markt für staatlich verbürgte Hypotheken; die Federal Housing Administration [FHA], Ginnie Mae und die Government-Sponsored Enterprises [GSEs] Fannie Mae sowie Freddie Mac. Durch die FHA bietet die US-Regierung **direkte** staatliche Unterstützung an, in dem sie für Hypothekarkredite bürgt, um einer breiteren Bevölkerung den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen (Weiss & Jones, 2017, S. 1). Ginnie Mae sowie die GSEs bieten **indirekte** staatliche Unterstützung an, in dem sie die Risiken der Kreditgeber mindern und diese dadurch zur Vergabe von mehr Hypothekarkrediten motivieren.

3.1.4 Weitere Akteure

Es gibt auch noch weitere Akteure, auf welche in dieser Arbeit jedoch nicht eingegangen wird. So gibt es bspw. die Veterans Administration [VA], welche als unabhängige Bundesbehörde in den USA gegründet wurde, um Veteranen im ersten und zweiten Weltkrieg verschiedene Dienstleistungen anzubieten und ihnen u.a. mittels staatlicher Bürgschaften den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Sämtliche

soeben erwähnten Akteure für staatliche Bürgschaften sind auf Privatpersonen ausgerichtet. Für Unternehmen gibt es bspw. noch die Small Business Administration [SBA]. Dabei handelt es sich um eine unabhängige US-Regierungsbehörde, welche 1953 gegründet wurde und verschiedene Unterstützungsprogramme und Dienstleistungen anbietet, um kleine Unternehmen bei der Kreditbeschaffung zu helfen. Dazu bürgt die SBA für Kredite, damit kleine Unternehmen besseren Zugang zu Krediten erhalten. Dadurch sollen das Wirtschaftswachstum gefördert und Arbeitsplätze geschaffen werden.

3.2 GSEs: Fannie Mae und Freddie Mac

3.2.1 Funktion

Die staatlich geförderten Unternehmen Fannie Mae und Freddie Mac kaufen Hypotheken von Kreditgebern ab, übernehmen gegen eine Gebühr das Kreditrisiko und verpacken sie in hypothekarisch gesicherte Wertpapiere, die sie entweder als Investitionen behalten oder an Investoren weiterverkaufen (Weiss & Getter, 2019, S. 2). Dadurch werden einkommensschwache und benachteiligte Bevölkerungsgruppen unterstützt, da die Banken diesen Personengruppen aufgrund der staatlichen Sicherheiten vermehrt Hypotheken vergeben. Fannie Mae und Freddie Mac sind v.a. für den Geschäftsbereich der Einfamilienhäuser bekannt. Sie fördern Wohneigentum jedoch auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser (FHFA, 2017, S. 2).

3.2.2 Prämie für die Bürgschaften

Die Prämien, welche die GSEs von den Kreditgebern für die Übernahme des Kreditrisikos erhalten, lassen sich in zwei Teile gliedern. Einerseits sind die Risikomerkmale des Kreditnehmers entscheidend, d.h. bspw. der Kreditscore sowie die Belehnungshöhe. Andererseits sind auch die Produktmerkmale der Hypothek ausschlaggebend, d.h. ob bspw. ein variabler oder fester Zins vereinbart wurde. Im Jahr 2019 lagen die Prämien für die Hypothekar-Bürgschaften der GSEs bei durchschnittlich 0.56% der besicherten Hypothekarkredite (Getter, 2021, S. 8). Von diesen 0.56% entfallen 0.43% auf die Produktmerkmale der Hypothek und lediglich 0.13% sind auf die Risikomerkmale der Kreditnehmer zurückzuführen. In den letzten Jahren wurden

diese Prämien mehrmals angehoben. Dies, um die Risiken für die Steuerzahler zu senken (Getter, 2021, S. 8). Da es sich bei den GSEs um staatliche Institutionen handelt, würden sich hohe Verluste der GSEs folglich auf die ganze Bevölkerung negativ auswirken, weil die Steuerbelastung zunehmen würde.

3.2.3 Geschichtlicher Hintergrund

Fannie Mae, auch bekannt als Federal National Mortgage Association [FNMA], wurde 1938 im Zuge der Weltwirtschaftskrise gegründet, um die Versorgung der Banken mit Finanzmitteln sicherzustellen, indem sie bestehende Hypotheken von Banken abkaufte, damit diese wiederum weitere Hypothekarkredite vergeben konnten (McDonald, 2012, S. XV). 1968 wurde Fannie Mae privatisiert und in eine Aktiengesellschaft umgewandelt, damit deren Finanzhaushalt vom Staatshaushalt getrennt wird. Freddie Mac, die «Federal Home Loan Mortgage Corporation» [FHLMC] wurde 1970 gegründet, um mit Fanny Mae zu konkurrieren. Dadurch sollte der Sekundärmarkt für Hypotheken wettbewerbsfähiger und effizienter werden (McDonald, 2012, S. XV).

2008 wurde in den USA ein Wohneigentums- und Wirtschaftsförderungsgesetz eingeführt, der «Housing and Economic Recovery Act» [HERA], was eine Reaktion auf die Finanzkrise war (Weiss & Getter, 2019, S. 19). Das Ziel dieses Gesetzes war, die Stabilität des Finanzsystems sowie des Wohneigentummarktes zu wahren und den Zugang zu erschwinglichem Wohneigentum zu fördern. Das Gesetz beinhaltete zudem eine Änderung, welche die Regulierung und Überwachung der beiden GSEs Fannie Mae und Freddie Mac sicherstellen sollte. Die beiden GSEs wurden im Zuge der Finanzkrise verstaatlicht und unter Aufsicht der im Juli 2008 gegründeten staatlichen Institution «Federal Housing Finance Agency» [FHFA] gestellt (Weiss & Getter, 2019, S. 6). Dies aufgrund der extremen Turbulenzen am Immobilienmarkt sowie der massiven Verluste der beiden GSEs (Griffith & Michel, 2019, S. 1). Die beiden GSEs stimmten dieser staatlichen Aufsicht freiwillig zu, da sie sich in einer sehr schlechten finanziellen Lage befanden und ihre Tätigkeit auf dem Sekundärmarkt wichtig war, um ein noch schlimmeres Zusammenbrechen des Immobilienmarktes zu verhindern (Weiss & Getter, 2019, S. 6).

3.3 Ginnie Mae

Ginnie Mae, die «Government National Mortgage Association», ist eine staatliche Behörde, die gegründet wurde, um die Liquidität am US-Hypothekarmarkt zu fördern, indem sie für hypothekarisch gesicherte Wertpapiere (MBS) bürgt. Dadurch sollte der Hypothekarmarkt stabilisiert und Wohneigentum gefördert werden. Ginnie Mae entstand 1968 aus der Abspaltung von Fanny Mae, welche durch den US-Kongress beschlossen wurde (Weiss & Jones, 2017, S. 9). Fanny Mae wurde dann zumal privatisiert, wohingegen Ginnie Mae als staatliche Institution auf den Markt getreten ist. Das Konzept der MBS wurde 1970 von Ginnie Mae erfunden (Deutscher Bundestag, 2020, S. 5). Im Gegensatz zu Fannie Mae und Freddie Mac, die hypothekarisch gesicherte Wertpapiere selbst herausgeben und diese durch den Ankauf von Hypotheken finanzieren, kauft Ginnie Mae keine Hypotheken an, sondern bürgt für die MBS. Ginnie Mae bietet Investoren somit einen staatlichen Garantieschutz, indem sie die ordnungsmässige Zahlung von Zinsen und Amortisationen garantiert.

3.4 FHA

Die FHA wurde 1934 gegründet (McDonald, 2012, S. XV). Während Ginnie Mae auf dem Markt für hypothekarisch besicherte Wertpapiere tätig ist und sicherstellt, dass Geldgeber in der Lage sind, Kapital aufzunehmen und zu investieren, zielt die FHA spezifisch darauf ab, mittels staatlicher Bürgschaften Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen den Zugang zu erschwinglichem Wohneigentum zu ermöglichen. Ursprünglich hatten sie v.a. für Hypotheken von jüngeren, erstmaligen Hauskäufern gebürgt und seit den 1960er Jahren auch für Minderheiten (Weicher, 2014, S. 638). Die FHA bürgt direkt für Hypothekarkredite, die von Kreditgebern wie Banken und Kreditgenossenschaften vergeben werden und ist weltweit der grösste staatliche Versicherer von Hypotheken (Reiss, 2017, S. 2). Der Hauseigentümer bezahlt im Gegenzug für die staatliche Bürgschaft eine Prämie, welche dem kreditgebenden Institut die Sicherheit gibt, dass allfällige Verluste durch einen Zahlungsausfall oder eine Zwangsversteigerung vom Staat übernommen werden. Die FHA sorgt zudem für eine regionale und antizyklische Stabilisierung des Hypothekarmarktes. Sie sorgt dafür,

dass Banken Hypothekarkredite auch in Regionen vergeben, welche keinen ausreichenden Zugang zum Hypothekarmarkt haben (Carr & Anacker, 2015, S. 10). Auch wenn die FHA den Zugang zu Wohneigentum fördert, ist es nicht so, dass jede Person sich für eine FHA-Bürgschaft qualifiziert. Es gibt diverse Anforderungen, welche erfüllt sein müssen (Clever, 2022). Nebst der üblichen Prüfung der Kreditwürdigkeit, müssen die Antragsteller einen gewissen Kreditscore erreichen. Hierbei wird der sogenannte FICO Score verwendet (FICO, 2023), um das Kreditrisiko eines Kreditnehmers zu bewerten. Die Spannweite des FICO Kreditscores reicht von 300 bis 850. Mit einem hohen Kreditscore (>580) erhält man einen Hypothekarkredit bereits mit 3.5% Eigenmittel. Bei einem tieferen Kreditscore (<580) sind jedoch Eigenmittel von 10% nötig. Zudem sind die Gebühren für die staatliche Bürgschaft bei einem tieferen Kreditscore höher. Bei Unterschreitung eines gewissen Kreditscores (<500) wird der Antrag abgelehnt. Die Tragbarkeit, d.h. die monatlichen Kosten im Zusammenhang mit der Liegenschaft im Verhältnis zum Einkommen, darf nicht mehr als 56.9% betragen (FHAenders, 2023). Für die staatliche Bürgschaft durch die FHA bezahlt der Kreditnehmer i.d.R. eine einmalige Prämie von 1.75% der Hypothekarsumme sowie eine jährliche Gebühr, welche im Jahr 2014 zwischen 0.45% und 1.35% der Hypothekarsumme betrug (LoanDepot, 2015).

Um sich für eine FHA-Bürgschaft zu qualifizieren, gibt es noch weitere Voraussetzungen. Nebst der Volljährigkeit, muss es sich beim Kaufobjekt um den Hauptwohnsitz handeln und man muss eine mindestens zweijährige Berufstätigkeit vorweisen können (Clever, 2022). Zudem muss ein von der FHA-zugelassener Gutachter bestätigen, dass die Liegenschaft die Anforderungen der FHA erfüllt und der Kaufpreis angemessen ist.

3.5 Hintergründe zum US-Immobilienmarkt

3.5.1 Hintergründe für die hohe Wohneigentumsquote in den USA

Der Traum vom Wohneigentum ist schon seit Jahrzehnten Teil des «American Dream» und ist somit kulturell tief in der amerikanischen Bevölkerung verankert. Die US-Regierung strebte schon immer eine hohe Wohneigentumsquote an, jedoch hat der

ehemalige US-Präsident Bill Clinton 1995 mit seiner nationalen Wohneigentumsstrategie die staatlichen Bemühungen zur Wohneigentumsförderung massiv erhöht (McDonald, 2012, S. XI). Um die Zahl der Eigenheimbesitzer zu steigern, wurden alle Akteure, welche bei der Hypothekarvergabe beteiligt sind, involviert. Dies führte dazu, dass die staatlichen Eingriffe auf den Hypothekar- bzw. Eigenheimmarkt in den USA im internationalen Vergleich am höchsten sind (Lea, 2011, S. 16). Der starke Anstieg der Wohneigentumsquote in den Jahren nach 1995 ist in Abbildung 1 ersichtlich. In den Jahren nach der Finanzkrise hat die Wohneigentumsquote wieder abgenommen, da viele Eigenheimbesitzer gezwungen waren, ihre Immobilie zu verkaufen. Im Jahr 2010 wurden in den USA erstmals über eine Million Zwangsversteigerungen registriert (Reuters, 2011). Seit 2016 ist die Wohneigentumsquote wieder auf rund 66% per Oktober 2022 angestiegen.

Wohneigentumsquote in den USA von Januar 1965 bis Oktober 2022

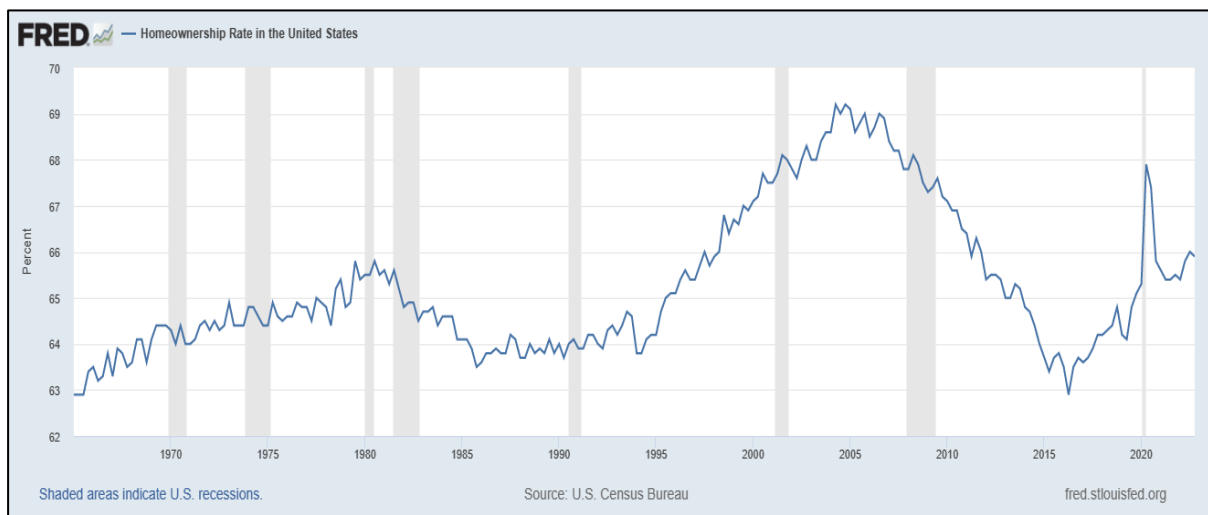


Abbildung 1: Wohneigentumsquote USA (in Anlehnung an Federal Reserve Bank of St. Louis Economic Data [FRED], 2023)

Die grauen Balken in Abbildung 1 stellen die Rezessionsphasen dar, d.h. Phasen von wirtschaftlichem Abschwung. Sobald zwei aufeinanderfolgende Quartale ein negatives reales Wirtschaftswachstum aufweisen, spricht man von einer Rezession. Die Grafik verdeutlicht, dass Rezessionen meistens auch eine sinkende Wohneigentumsquote zur Folge haben.

3.5.2 Wohneigentumsquote im Jahr 2017 in den verschiedenen Bundesstaaten

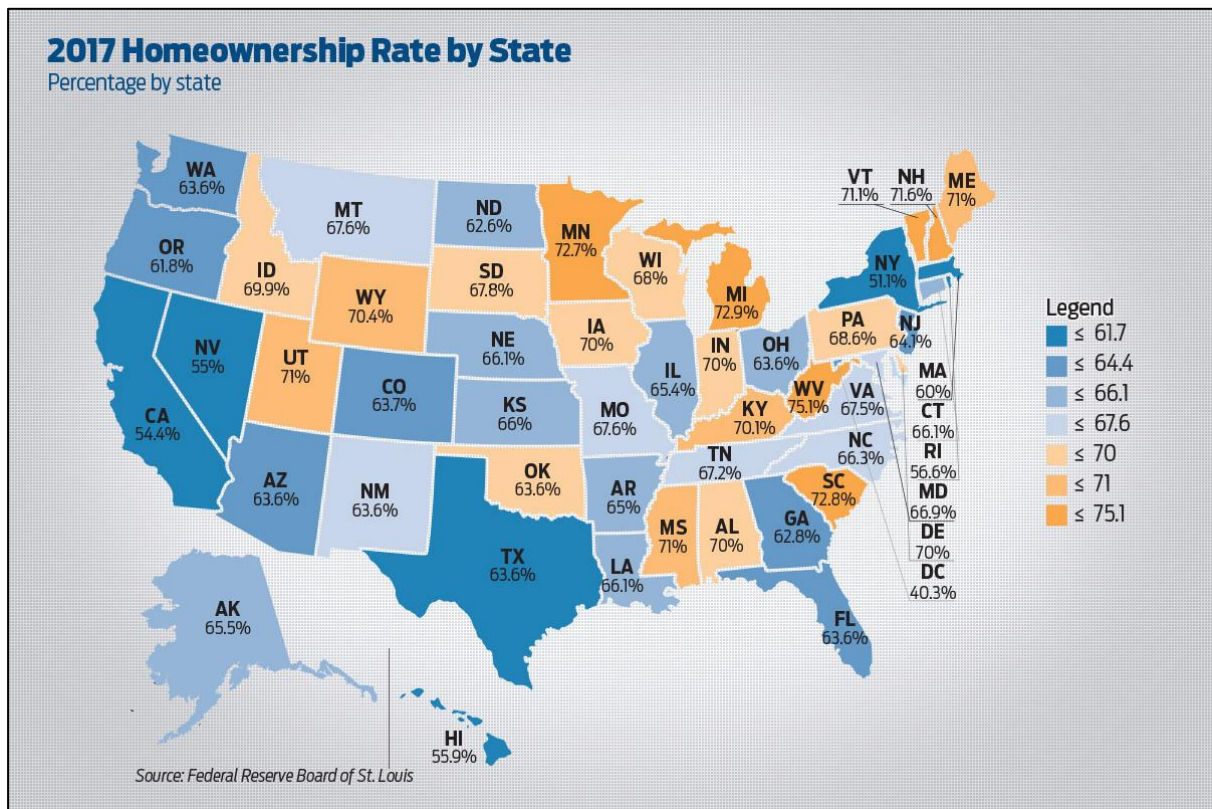


Abbildung 2: Wohneigentumsquote per Ende 2017, nach Bundesstaat (in Anlehnung an Arkansas Business, 2018)

Wenn die Wohneigentumsquote in den USA je Bundesstaat betrachtet wird, dann sieht man, dass es grosse Unterschiede geben kann. Während West Virginia (WV) Ende 2017 eine Wohneigentumsquote von 75.1% aufwies, lag diese im District of Columbia (DC) lediglich bei 40.3%. Dies entspricht einer Differenz von knapp 35% zwischen dem Bundesstaat mit der höchsten zum Bundesstaat mit der tiefsten Wohneigentumsquote. District of Columbia bildet in dieser Statistik jedoch einen Ausreisser, da alle anderen Bundesstaaten eine Wohneigentumsquote von mindestens 51.1% aufgewiesen haben.

3.5.3 Warum wird Wohneigentum staatlich gefördert?

Es gibt wenige Dinge, die auf so viele Aspekte des Lebens einen Einfluss haben wie der Erwerb von Wohneigentum. Wohneigentum wird von den meisten Leuten nicht als Investitionsobjekt mit Renditeabsicht angesehen, sondern als Zuhause mit nicht-finanziellem Nutzen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 3). Dabei geht es nicht nur um ein

Dach über dem Kopf, sondern um Sicherheit, Gestaltungsfreiheit, einen privaten Rückzugs- bzw. Wohlfühlort, die lokale Eingliederung in die Nachbarschaft bzw. Gemeinde, um Statussymbol, Absicherung fürs Alter etc. Gemäss einer aktuellen Studie von Helvetia und MoneyPark (2023, S. 8) sind in der Schweiz 70% der Wohneigentümer sehr zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation, während es bei den Mietern lediglich 37% sind. Jedoch hat Wohneigentum auch finanziell eine hohe Bedeutung, da die eigene Liegenschaft für viele Haushalte den Grossteil des Vermögens ausmacht.

Politische Gründe

Wie im vorherigen Kapitel erläutert, kann es politische Ziele geben, welche die Wohneigentumsförderung vorsehen. In den USA hat Wohneigentum kulturell bedingt eine sehr hohe Wichtigkeit. Um politische Stabilität zu wahren und die Zufriedenheit der Bürger zu erhöhen, wird diese Thematik hoch priorisiert.

Soziale Gründe

Die Förderung von Wohneigentum ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Politik. In den USA werden nicht nur einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, sondern auch Minderheiten spezifisch unterstützt, um für mehr Gerechtigkeit zu sorgen. Wohneigentum wird oft als ein zentrales Element der eigenen Absicherung angesehen, weil die Eigentümer dadurch mehr Stabilität und Sicherheit erlangen. Zudem stärkt es die Bindung an die Gesellschaft. Eigenheimbesitzer engagieren sich in Vereinen und Organisationen und sind langfristig mit ihrem Quartier verbunden.

Wirtschaftliche Gründe

Wohneigentumsförderung kann auch ein wichtiger Bestandteil der wirtschaftlichen Politik sein, da sie dazu beitragen kann, das Wirtschaftswachstum zu stimulieren und Arbeitsplätze zu schaffen, insbesondere in der Baubranche. Nebst der Ankurbelung der Wirtschaft verhilft Wohneigentum den Haushalten jedoch auch langfristig Vermögen und folglich Wohlstand aufzubauen (Arentz, 2020, S. 233).

3.5.4 Spezielle Merkmale des US-Hypothekarmarktes

Der Hypothekarmarkt in den Vereinigten Staaten weist einige spezielle Merkmale auf.

Hoher Anteil an Verbriefungen

Nebst einer hohen Wohneigentumsquote weisen die USA weltweit den höchsten Anteil an verbrieften Hypotheken auf. Der amerikanische Hypothekarmarkt hat in den Jahren um die Finanzkrise einen Punkt erreicht, an dem fast neun von zehn Hypotheken von der US-Regierung versichert oder garantiert wurden (McDonald, 2012, S. 12). Ende 2018 haben Fannie Mae und Freddie Mac gemeinsam für rund 6.64 Billionen USD gebürgt, was 61% aller Hypotheken auf dem US-Markt entsprach (Weiss & Getter, 2019, S. 1). Das Wachstum des US-Hypothekarmarktes ist eng mit der zunehmenden Abhängigkeit von den Verbriefungen sowie der staatlichen Bürgschaften verbunden (Green & Wachter, 2005, S. 93). Die Abbildung 3 illustriert die wachsende Bedeutung der Hypothekarverbriefungen in den USA. Seit den 2000er Jahren haben die Hypothekarverbriefungen gar das Volumen an Staatsanleihen überstiegen.

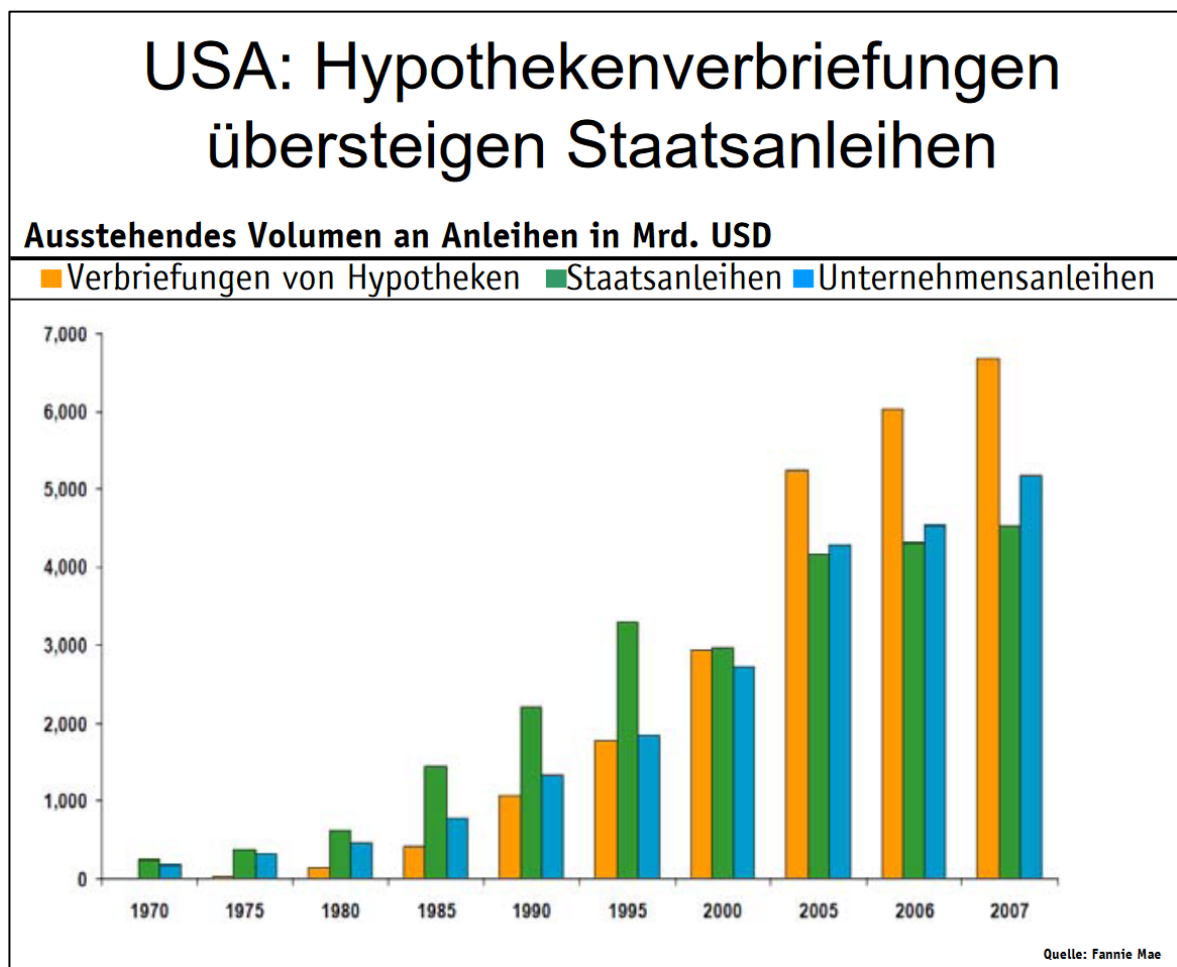


Abbildung 3: Hypothekenverbriefungen übersteigen Volumen an Staatsanleihen in den USA (in Anlehnung an Jordan, 2008, S. 7)

Dominanz von 30-jährigen Festhypotheken

Die USA ist das einzige Land, in welchem 30-jährige Festhypotheken das dominanteste Hypothekarmodell sind, was v.a. den hohen staatlichen Eingriffen auf dem Hypothekarmarkt geschuldet ist. Der hohe Anteil an Verbriefungen bzw. Hypotheken, welche durch den Staat garantiert werden, fördert Standardisierung und führt zu dieser Dominanz der 30-jährigen Festhypotheken (Kish, 2022, S. 1). Die Verbriefungen ermöglichen den Kreditgebern, Zins- und Vorfälligkeitsrisiken auszugleichen, was die Nachfrage nach langfristigen Hypotheken noch mehr erhöht. Die langjährigen Festhypotheken waren jedoch nicht immer das dominierende Hypothekarmodell.

Die Merkmale des US-Hypothekarmarktes vor den 1930er Jahren wären heute kaum wiederzuerkennen. Dazumal dominierten variable Hypothekarzinsmodelle sowie Festhypotheken mit kurzen Laufzeiten und es wurden viele Eigenmittel beim Kauf von Wohneigentum eingebracht (Green & Wachter, 2005, S. 93). Eigenheimbesitzer verhandelten ihre Hypothekendarlehen meistens jedes Jahr neu. Kreditgeber boten Laufzeiten von maximal fünf bis zehn Jahren an. Die Hypothekarhöhe im Verhältnis zum Liegenschaftswert lag typischerweise bei 50% (Green & Wachter, 2005, S. 94). Aufgrund der Weltwirtschaftskrise in den 1930er Jahren sanken die Immobilienpreise im Vergleich zu den Höchstständen um 50%. Dies führte dazu, dass viele Hypothekarkredite nicht mehr ausreichend gedeckt waren und teilweise bis zu 10% aller Immobilien zwangsversteigert wurden (Green & Wachter, 2005, S. 95). Wie im Kapitel 3.2.3 erwähnt, war diese Weltwirtschaftskrise der Auslöser für die massiven staatlichen Eingriffe in den Hypothekarmarkt und für die Gründung diverser staatlicher Institutionen. Seither wurden langfristige Festhypotheken vermehrt zum Standard, um eine höhere Stabilität auf dem Hypothekarmarkt zu erzielen.

Tiefe oder keine Vorfälligkeitsentschädigung

In den USA ist die Vorfälligkeitsentschädigung, welche bei einer vorzeitigen Rückzahlung einer Hypothek anfällt, meistens tiefer als in der Schweiz. Für Hypothekarkredite mit einer Bürgschaft der FHA entfällt die Vorfälligkeitsentschädigung bspw. sogar komplett (FHAenders, 2021). Je nach Bundesstaat und Kreditgeber werden vorzeitige Rückzahlungen unterschiedlich gehandhabt.

Üblicherweise fällt in den USA für Wohnimmobilien drei Jahre nach Abschluss des Hypothekarvertrages keine Vorfälligkeitsentschädigung mehr an. In den ersten drei Jahren des Kaufs beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung i.d.R. zwischen 1% - 3% des Hypothekarvolumens (FHA lenders, 2021). Deshalb können Kreditnehmer in den USA auch ohne Probleme 30-jährige Festhypotheken abschliessen, weil sie oftmals nur in den ersten paar Jahren mit finanziellen Konsequenzen bei einer Auflösung rechnen müssten.

Modifikation der Hypothek

In den USA sind Hypotheken-Modifikationen weit verbreitet. Dies bedeutet, dass die Modalitäten des Hypothekarkredites verändert werden wie bspw. der Zinssatz, die Laufzeit, die Amortisationsrate oder der Zahlungsrhythmus. Der Kreditgeber kann eine Hypotheken-Modifikation bspw. genehmigen, wenn sich das Zinsniveau stark verändert hat oder sich die finanzielle Situation des Kreditnehmers stark verschlechtert hat und dieser den geforderten Zahlungen nicht mehr nachkommen kann. Hypotheken-Modifikationen sind eine wichtige Möglichkeit, Zwangsversteigerungen zu vermeiden. Die Hypothekenausfälle und Zwangsversteigerungen waren schliesslich die Auslöser der Finanzkrise (Agarwal & Zhang, 2018, S. 54).

Tiefe Eigenmittel

Ein weiteres Merkmal des US-Hypothekarmarktes sind die tiefen Anforderungen bei den Eigenmitteln für den Wohneigentumserwerb. Die Mindesteigenmittel liegen grundsätzlich bei 3% (Green & Wachter, 2005, S. 101). Je nach Kreditgeber gibt es jedoch unterschiedliche Anforderungen. Im Jahr 2021 lagen in den USA die eingebrachten Eigenmittel («down payment») für den Erwerb von Wohneigentum durchschnittlich bei 15%, was in Abbildung 4 ersichtlich ist («all buyers»). Wenn nur die Ersterwerber («first-time homebuyers») berücksichtigt werden, dann lagen die Eigenmittel bei 5.08%. Gemäss einer Studie von Reiss (2017, S. 8) gibt es einige Hinweise darauf, dass der optimale Eigenmittelanteil bei ca. 5% des Kaufpreises liegt, weil dadurch Wohneigentum erschwinglicher wird, die Kreditausfallraten jedoch in einem akzeptablen Bereich liegen. Eine Erhöhung der Mindesteigenmittel von 5% auf 10% würde die jährliche Kreditausfallrate lediglich um ca. 0.2% - 0.3% reduzieren. Im

Gegenzug würden jedoch zwischen 4% - 7% der potenziellen Käufer wegfallen, da sie die nötigen Eigenmittel nicht hätten.

Kaufnebenkosten, Eigenmittel und Reserven beim Erwerb von Wohneigentum

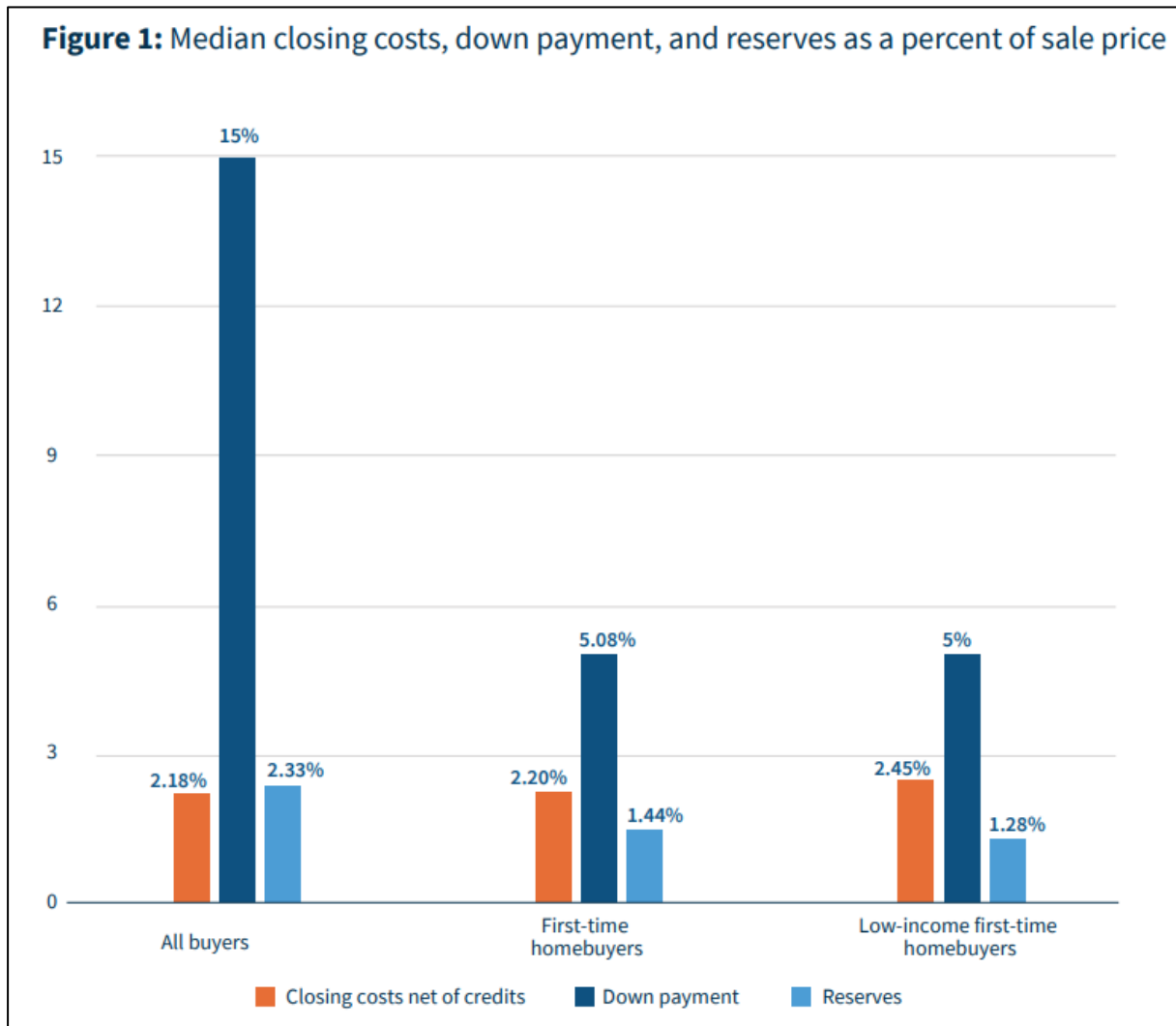


Abbildung 4: Kaufnebenkosten, Eigenmittel und Reserven in Prozent des Verkaufspreises (in Anlehnung an Fannie Mae, 2021, S. 5)

Was in Abbildung 4 auffällt, sind die hohen Kaufnebenkosten («closing costs net of credits»), welche bei Ersterwerbern von Wohneigentum mit 2.2% fast halb so hoch sind wie deren Eigenmittel (5.08%). Bei 14.5% aller Ersterwerbern mit einem tiefen Einkommen («low-income first-time homebuyers»), waren die Kaufnebenkosten sogar höher als die eingebrachten Eigenmittel (Fannie Mae, 2021, S. 8). Zu den Kaufnebenkosten zählen Gebühren an den Kreditgeber, Kosten für einen Schätzungsbericht, Gebühren für eine Hypothekarversicherung oder staatliche Bürgschaft sowie

administrative Anwaltskosten und weitere Gebühren (Fannie Mae, 2021, S. 4). Zusätzlich zu den Kaufnebenkosten und einer gewissen Anzahlung bzw. Einbringung von Eigenmitteln fordern Kreditgeber von den Kreditnehmern i.d.R., dass diese nach dem Erwerb der Liegenschaft noch über eine gewisse Reserve «reserves» verfügen. Bei Ersterwerbbern lagen die Reserven nach dem Liegenschaftenerwerb bei 1.44% des Kaufpreises. Diese Reserven sollen sicherstellen, dass die Kreditnehmer genügend Ersparnisse haben, um allfällige Renovierungen an der Liegenschaft, unerwartete Ausgaben oder einen kurzfristigen Ausfall des Erwerbseinkommens decken zu können. Je geringer die Reserven sind, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Liegenschaft bei ungünstigen wirtschaftlichen- oder anderen Lebensereignissen verkauft werden muss, weil die Zinsen nicht mehr bezahlt werden können (Fannie Mae, 2021, S. 3).

3.5.5 Historische Veränderung des Hypothekarvolumens

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des US-Hypothekarvolumens (rot, rechte Skala) sowie der Wohneigentumspreise (blau, linke Skala). Seit anfangs 1980 bis Oktober 2022 haben sich die Wohneigentumspreise mehr als versechsfacht. Das Hypothekarvolumen ist jedoch von rund 1.36 Billionen USD seit Anfang 2018 bis im Oktober 2022 bis auf ca. 19.3 Billionen USD angestiegen, was einem 14 mal höheren Wert entspricht.

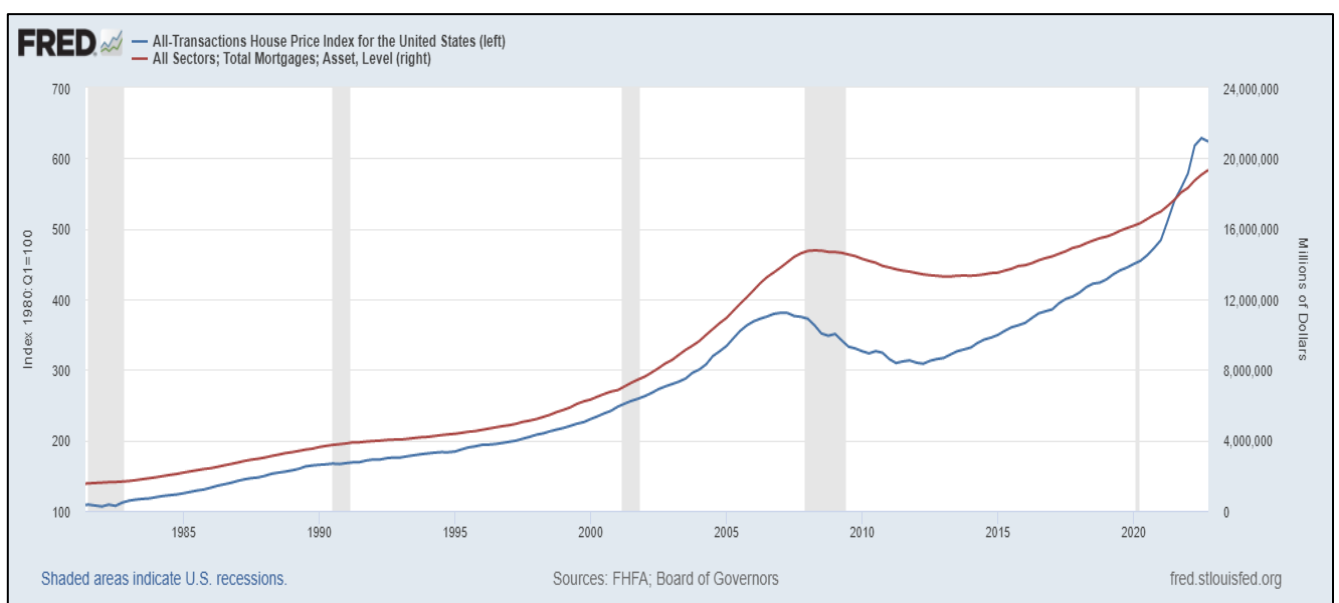


Abbildung 5: Wohneigentumspreisindex und Hypothekarvolumen in den USA (in Anlehnung an FRED, 2022)

Dass Hypotheken für die Haushalte in den USA immer wichtiger wurden, erkennt man auch daran, dass die Hypothekenschulden im Jahr 1949 lediglich 20% des Einkommens ausmachten, im Jahr 1979 bereits 46% und im Jahr 2001 73% des Gesamteinkommens der Haushalte (Green & Wachter, 2005, S. 93). Beim Vermögen sieht es ähnlich aus. 1949 betrug die Hypothekenschulden lediglich 15% der Haushaltsvermögen, 1979 bereits 28% und 2001 41% der Haushaltsvermögen. Dieses enorme Wachstum hat v.a. mit den spezifischen Merkmalen des US-Hypothekarmarktes zu tun, welche in diesem Kapitel aufgezeigt wurden.

3.6 Auswirkungen von staatlichen Bürgschaften

Es gibt eine Vielzahl von Forschungsarbeiten aus den USA, die sich mit den Auswirkungen staatlicher Bürgschaften auf den Immobilienmarkt und die Gesamtwirtschaft befassen. Aufgrund einiger Ereignisse in der Vergangenheit wie bspw. der Finanzkrise im Jahr 2008, wird in Frage gestellt, ob die FHA wirklich für die gewünschte Stabilität auf dem Hypothekarmarkt sorgt (Reiss, 2017, S. 3). Der hohe Anteil an Verbriefungen war ein entscheidender Auslöser für die Immobilienkrise in den USA. Gemäss Thomas Jordan, dem Präsident der SNB, lag das Problem in den USA nicht grundsätzlich an den Hypothekarverbriefungen, sondern an den Fehlanreizen der Banken, da diese dadurch Hypotheken an Kreditnehmer mit tiefer Bonität vergeben haben (Jordan, 2007, S. 7). Die Banken hatten teilweise Hypothekarkredite vergeben, ohne die Einkommenssituation des Kreditnehmers zu prüfen und ohne Einbringung von Eigenkapital durch den Kreditnehmer. Dies weil die Immobilienpreise stetig gestiegen sind und die Banken von weiteren Preisanstiegen ausgegangen sind. Die MBS erlitten zwischen anfangs 2007 bis April 2008 Wertverluste von 30-90%, was zu einem enormen Vertrauensverlust in die hypothekarisch gesicherten Wertpapiere führte (Jordan, 2008, S. 8). Es ist jedoch wichtig zu erwähnen, dass der Geschäftsbereich mit Mehrfamilienhäusern sehr unterschiedlich und aufgrund der höheren Hypothekarkredite komplexer ist als derjenige mit Einfamilienhäusern. Das Hypothekarkreditgeschäft mit Mehrfamilienhäusern hat die Finanzkrise im Vergleich zum Einfamilienhausgeschäft gut überstanden und positive Cashflows erwirtschaftet (FHFA, 2017, S. 2). Seit der Finanzkrise wird

der genaueren Bonitätsprüfung wieder mehr Bedeutung geschenkt. Wie im Kapitel 3.4 beschrieben, gibt es für staatliche Bürgschaften von der FHA konkrete Voraussetzungen, welche Kreditnehmer erfüllen müssen.

3.6.1 Moral Hazard

Generell liegt staatlichen Bürgschaften das "Moral Hazard" Problem zu Grunde. Das bedeutet, dass Kreditgeber zusätzliche Risiken eingehen, da sie wissen, dass ihre Risiken im Hypothekengeschäft abgesichert sind und im schlimmsten Fall das Risiko beim Staat oder bei den Investoren der hypothekarisch gesicherten Wertpapiere liegt. Diese Problematik kann massgeblich zu einer Krise beitragen (Ehrlich & Anandarajan, 2011, S. 32).

3.6.2 Adverse Selektion

Unter adverser Selektion versteht man eine Informationsasymmetrie vor Vertragsabschluss, welche letztendlich zur Verdrängung guter Qualität und Marktversagen führt (Lareida, 2020). Bei versicherten Hypothekarkrediten ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie ausfallen höher als bei unversicherten Hypothekarkrediten mit vergleichbaren Risikomerkmale, was auf das Vorhandensein einer adversen Selektion hindeutet. Denn risikobehaftetere Eigenheimkäufer haben ein vergleichsweise höheres Interesse daran, ihren Hypothekarkredit absichern zu lassen. Dabei gibt es Unterschiede zwischen privaten und staatlichen Bürgschaften für Hypothekarkredite. Im Gegensatz zu privat verbürgten Hypothekarkrediten ist die Wahrscheinlichkeit, dass von der FHA verbürgte Hypothekarkredite ausfallen, jedoch nicht höher als bei vergleichbaren nicht verbürgten Hypothekarkrediten. Andererseits ist die Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung bei privat verbürgten Hypothekarkrediten geringer, während bei FHA-verbürgten Hypothekarkrediten die Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung höher ist als bei nicht verbürgten Krediten (Park, 2016, S. 82). Dies liegt daran, dass wie bereits im Kapitel 3.5.4 erwähnt, bei FHA-Bürgschaften keine Vorfälligkeitsentschädigung bei einer vorzeitigen Hypothekarrückzahlung anfällt.

3.6.3 Staatliche Bürgschaften in Krisenzeiten

Was es zu beachten gilt ist, dass während Krisenzeiten private Hypothekarversicherer mit höherer Wahrscheinlichkeit Kreditanträge ablehnen, als die FHA (Park, 2020, S. 2). Dies zeigt, dass staatliche Bürgschaften in unsicheren Zeiten umso wichtiger sind und für eine gewisse Stabilität auf dem Hypothekarmarkt sorgen können. Zudem können sie die Wirtschaft ankurbeln, da sie durch die Förderung der Hypothekarkreditvergaben auch zu höheren volkswirtschaftlichen Investitionen führen.

3.6.4 Abschaffung von staatlichen Bürgschaften

Gete und Zecchetto haben die Auswirkungen einer Abschaffung von Bürgschaften durch die staatlich geförderten Unternehmen (GSEs) untersucht. Sie sind zum Schluss gekommen, dass die Vermögensungleichheit zunehmen würde und Haushalte mit hohem Einkommen stärker von einer Abschaffung profitieren würden (Gete & Zecchetto, 2017, S. 30). Haushalte mit mittleren und tiefen Einkommen sowie Mieter und stark fremdfinanzierte Hypothekarschuldner würden darunter leiden. Dies liegt hauptsächlich daran, dass einkommensschwächere Haushalte ohne staatliche Bürgschaften aufgrund des schlechteren Ratings höhere Hypothekarzinsen bezahlen müssten. Diese höheren Hypothekarzinsen wären jedoch einer der Gründe, weshalb gemäss dem Modell von Jeske et al. (2013, S. 1) die Abschaffung von staatlichen Bürgschaften zu einer um 0.5% höheren Wohlfahrt führen würde. Des Weiteren würde es generell zu einem starken Rückgang der Hypothekarvergabe führen. Auf die Wohnungsbauinvestitionen sowie die Zwangsversteigerungsraten wäre die Auswirkung nur geringfügig. Auch Favilukis (2016, S. 1) kommt zum Ergebnis, dass die Wirtschaft ohne staatliche Bürgschaften eine um 0.63% höhere Wohlfahrt erzielen würde. Man kann somit sagen, dass die Wohneigentumsförderung von einkommensschwächeren Haushalten zu Lasten des gesamten Volksvermögens erfolgt.

Wenn Wohneigentum gefördert wird, führt dies zu einer höheren Nachfrage nach Immobilien. Eine höhere Nachfrage führt zwangsmässig zu höheren Immobilienpreisen, sofern das Angebot gleich bleibt, und im schlimmsten Fall zu einer Immobilienblase. Deshalb sollte die US-Regierung laut Wallison (2011, S. 2) nicht nur die staatlichen Unternehmungen Fannie Mae und Freddie Mac abschaffen, sondern

auch den rechtlichen Rahmen für ein privates System der Hypothekarfinanzierungen schaffen. Mit einem solchen System könnten Billionen von Dollar an privaten Investitionen für den Wohnungsbau mobilisiert werden. Auch Griffith und Michel (2019, S. 13) legen nahe, dass die Rolle des Staates verkleinert werden sollte und die beste Lösung zur Förderung des Wohneigentums in der Verbesserung der regulatorischen Anreize besteht. Dies ermöglicht es privaten Marktteilnehmern finanzielle Risiken angemessen zu bewerten und zu versichern. Was als kritischer Faktor bei den GSEs betrachtet werden sollte, sind die tiefen Reserven bzw. Sicherheiten, welche für die verbürgten Hypothekarkredite gehalten werden müssen (McDonald, 2012, S. 147). Denn schon kleine Preiskorrekturen auf den Immobilienmärkten können dazu führen, dass die GSEs nicht mehr genügend Reserven haben. Die GSEs haben im Vergleich zu privaten Anbietern ihre Hypotheken nicht mit 4% sondern nur mit 2.5% Eigenkapital unterlegen müssen (Deutscher Bundestag, 2020, S. 5).

3.6.5 Auswirkung staatlicher Bürgschaften auf die Immobilienpreise

Die Unterstützung der US-Regierung durch staatliche Bürgschaften führte zu einer enormen Ausweitung der Wohnungsbaukredite. Zwar konnte die Wohneigentumsquote gesteigert werden, es kam aber auch zu einer Verdoppelung der Immobilienpreise zwischen 1998 und 2006 (Griffith & Michel, 2019, S. 12). Die übermäßig gestiegenen Immobilienpreise in den USA, welche in einer geplatzten Immobilienblase endeten, gelten heute als Auslöser der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise (Bundeszentrale für politische Bildung, 2017). Dazumal ist in den USA der Eigenheimpreisindex im Vergleich zum Konsumgüterpreisindex viel stärker angestiegen. Erst nach der Finanzkrise haben sich die beiden Indizes wieder angeglichen.

Anstieg der Immobilienpreise in den USA im Vergleich zur Inflation

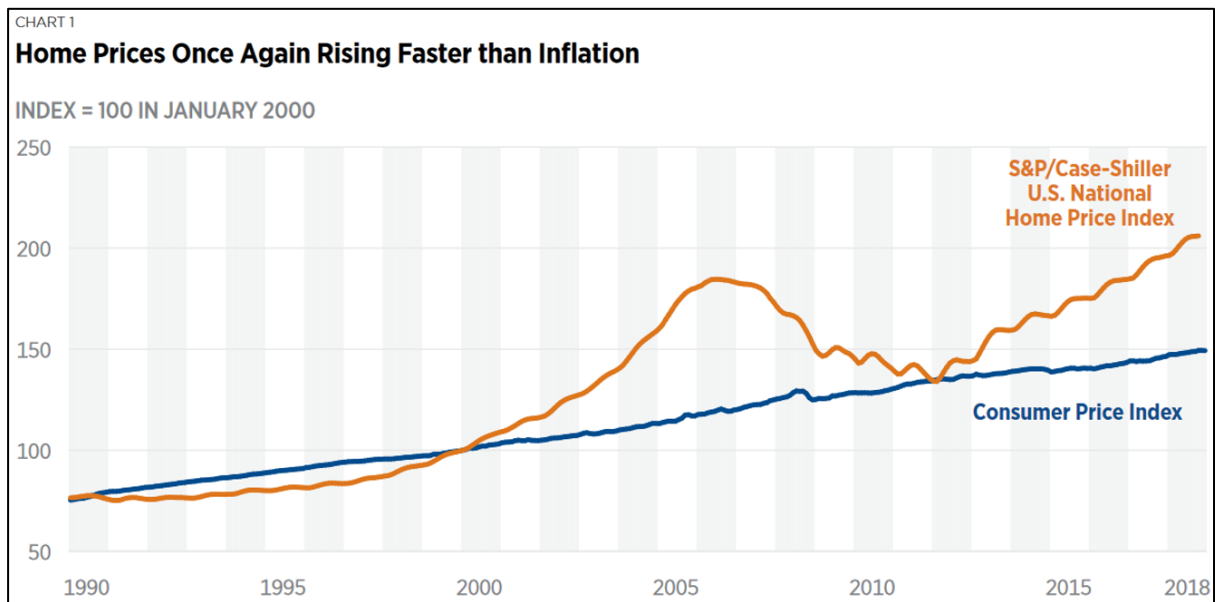


Abbildung 6: Anstieg der Immobilienpreise in den USA im Vergleich zur Inflation (in Anlehnung an Griffith & Michel, 2019, S. 4)

Griffith & Michel (2019, S. 4) sehen per Stand 2019 eine ähnliche Entwicklung und weisen auf die Risiken von hohen Immobilienpreisen hin. Aufgrund des starken Anstiegs der Immobilienpreise in den letzten Jahren, müssen allfällige Massnahmen und politische Änderungen sorgfältig vorgenommen werden. Die Abbildung 7 zeigt, dass vor der Finanzkrise das Verhältnis der Immobilienpreise zu den Haushaltseinkommen einen Höhepunkt erreicht hatte und danach stark gesunken ist. Seit 2012 steigt dieses Verhältnis jedoch wieder und per Ende 2018 lag das Verhältnis bei 3.58.

Historically Low Interest Rates Temporarily Mask the Full Cost of Rising Home Prices

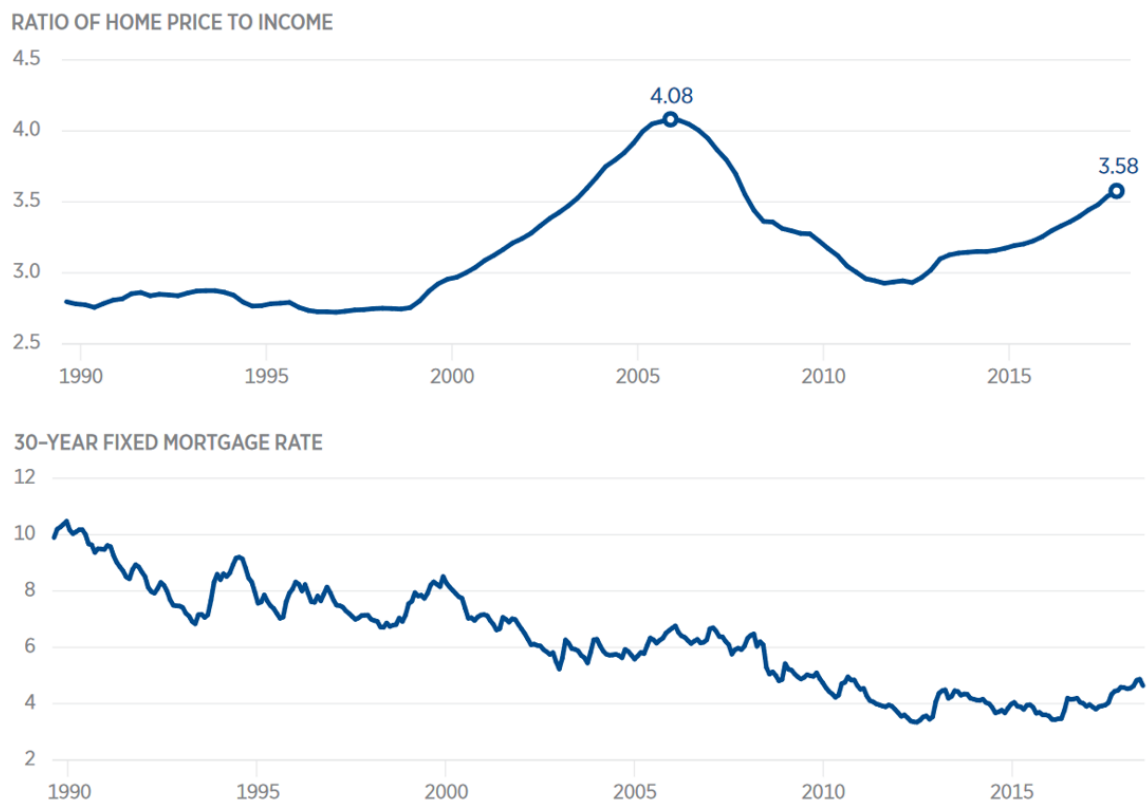


Abbildung 7: Historisch tiefes Zinsniveau verdeckt die Auswirkungen hoher Immobilienpreise (in Anlehnung an Griffith & Michel, 2019, S. 5)

Die historisch tiefen Zinsen versteckten die steigenden Kosten für Hypothekendarnehmer und die potenziellen Tragbarkeitsprobleme. Mit den seit Ende 2021 steigenden Hypothekenzinssätzen beginnen die Bedenken hinsichtlich der Tragbarkeitsproblemen bei den Haushalten wieder zu steigen.

Zinssätze für 30-jährige Hypotheken in den USA

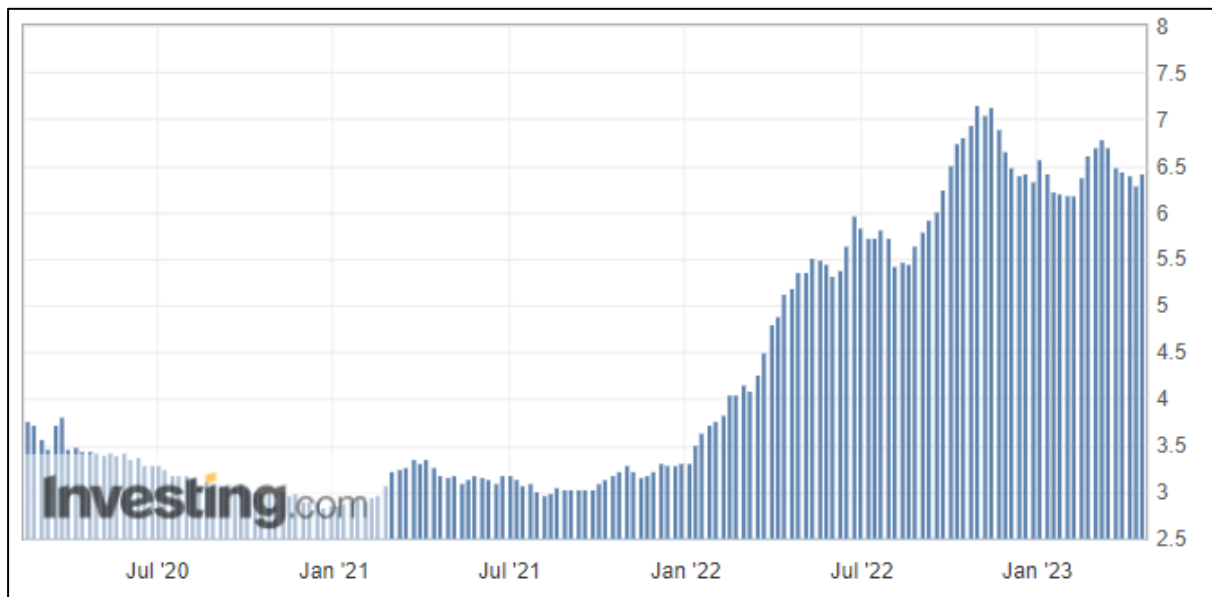


Abbildung 8: Zinssätze für 30-jährige Hypotheken in den USA gemäss der Mortgage Bankers Association [MBA] (in Anlehnung an Investing.com, 2023)

Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt die Entwicklung der Wohneigentumspreise seit dem Höchststand im Jahr 2007 vor der Finanzkrise. Bis 2011 sind die Preise um rund 20% gesunken. Trotzdem sind die Wohneigentumspreise per Ende Januar 2023 knapp 75% höher als beim damaligen Höchststand im Jahr 2007.

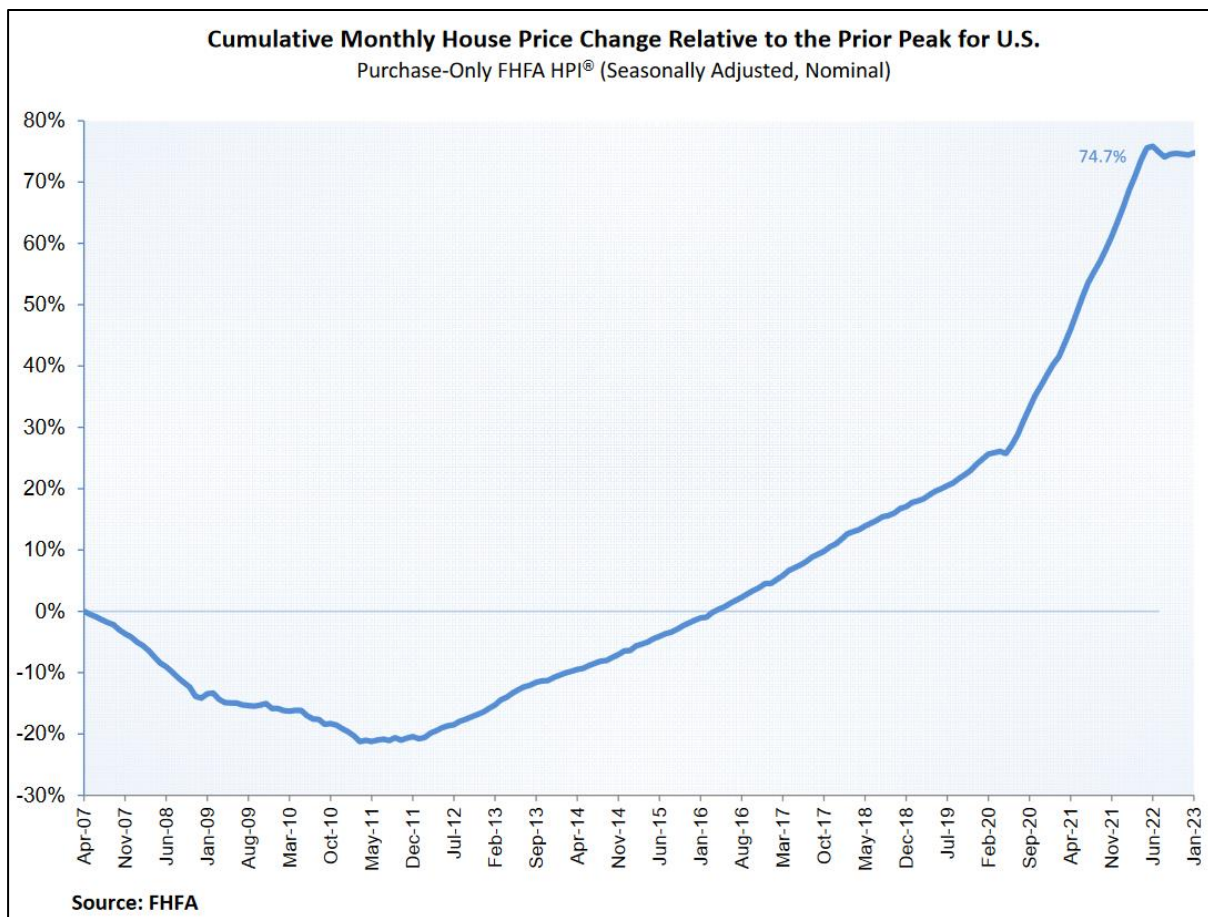


Abbildung 9: Kumulative monatliche Veränderung der Wohneigentumspreise seit dem Höchststand vor der Finanzkrise (in Anlehnung an FHFA, 2023, S. 6)

3.6.6 Kauf von MBS durch die Federal Reserve Bank [FED]

Auch die amerikanische Notenbank FED hat zu den hohen Immobilienpreisen und dem starken Hypothekarwachstum in den USA beigetragen. Einerseits durch die jahrelang expansiv geführte Geldpolitik. Andererseits aber auch durch die Ankäufe von hypothekarisch gesicherten Wertpapieren. Aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 hat die FED ein Unterstützungsprogramm gestartet, wobei monatlich US-Staatsanleihen im Wert von 80 Mrd. USD sowie MBS von Agenturen wie Fanny Mae und Freddie Mac im Wert von 40 Mrd. USD gekauft wurden (BNN Bloomberg, 2021, S. 1). Seit letztem Jahr hat die FED begonnen ihre Bilanz zu reduzieren sowie die MBS Käufe einzustellen (Deutsche Wirtschaftsnachrichten, 2022). Hypotheken, welche zurückbezahlt werden, führen dazu, dass der Bestand an MBS von der FED innerhalb eines halben Jahres um über 60 Mrd. USD reduziert wurde, denn es werden im

Gegenzug keine neuen MBS angekauft. Dieser Wegfall der Unterstützung des US-Hypothekarmarktes durch die FED droht nun zu einem signifikanten Belastungsfaktor für den US-Immobilienmarkt zu werden.

3.6.7 Steuerlicher Aspekt

Wenn der Staat bzw. die FHA eine Bürgschaft für einen Hypothekarkredit übernimmt, würde dies bedeuten, dass der Staat im Falle eines Kreditausfalls für den Kreditnehmer einspringt. Dies ist u.a. kritisch, weil dadurch indirekt die Steuerzahler dem Hypothekarmarktrisiko ausgesetzt sind und darunter leiden, wenn der Staat hohe Verluste aus den Bürgschaften realisieren würde. Die Finanzunternehmen Fannie Mae und Freddie Mac, welche im Zuge der Finanzkrise von 2008 verstaatlicht wurden, genießen seither einige Privilegien. Beispielsweise können sie sich zu günstigen Konditionen beim Staat finanzieren und sind von staatlichen sowie lokalen Steuern befreit. Diese Subventionen sollten sicherstellen, dass Fannie Mae und Freddie Mac den Hypothekarmarkt stabilisieren, insbesondere in schlechten Zeiten, wenn private Kreditgeber aus dem Markt aussteigen (Favilukis, 2016, S. 1).

4 Internationaler Vergleich

4.1 Eigenschaften der Hypothekarmärkte in anderen Ländern

Wie bereits im Kapitel 1.5 erwähnt, fokussiert sich diese Arbeit auf die Märkte USA und Schweiz. Um einen kleinen Vergleich zu Eigenschaften der Hypothekarmärkte in anderen Ländern machen zu können, werden in diesem Kapitel ein paar Beispiele gebracht.

Hypothekareigenschaften in verschiedenen Ländern

| | <i>Typical LTV</i> | <i>Maximum LTV</i> | <i>For 2nd mortgage</i> | <i>Mortgage debt to GDP</i> | <i>Fixed-term range 10–20 years</i> | <i>Fixed-term range 20+ years</i> | <i>Repayment by fee-free redemption</i> |
|-------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---|---|---|
| U.S. | 75% | 97% | A | 69% | A | A | A |
| Denmark | 80% | 80% | A | 70% | A | A | A |
| France | 67% | 100% | L | 25% | A | L | N |
| Germany | 67% | 80% | A | 53% | A | L | N |
| Italy | 55% | 80% | A | 13% | L | L | N |
| Netherlands | 90% | 115% | A | 100% | A | L | N |
| Portugal | 83% | 90% | A | 51% | N | N | N |
| Spain | 70% | 100% | A | 42% | L | L | N |
| UK | 69% | 110% | A | 69% | L | N | L |
| Japan | 80% | 80% | | 36% | A | A | L |
| Korea | 40% | 75% | N | 14% | L | N | A |
| Canada | 65% | 90% | A | 44% | N | N | N |
| Australia | 63% | 80% | A | 74% | N | N | L |

Notes: Key A = available; L = limited availability; N = no availability.
Source: From Mercer Oliver Wyman and European Mortgage Federation (2003), with supplemental data on the United States, Japan, Korea, Canada and Australia from Cho (2002), the International Union for Housing finance (www.housingfinance.org), 2005) and authors' calculations.

Tabelle 1: Eigenschaften von Hypotheken in verschiedenen Ländern (in Anlehnung an Green & Wachter, 2005, S. 101)

Die Tabelle 1 zeigt die verschiedenen Gegebenheiten der Hypothekarmärkte von ausgewählten Ländern der ganzen Welt. Es gilt zu beachten, dass diese Informationen zwischen 2002 und 2005 und somit vor Ausbruch der Finanzkrise zusammengetragen wurden. Die Aktualität ist somit nicht gegeben. Was auffällt ist, dass die USA zwar einen relativ hohen maximalen LTV von 97% aufweist, es jedoch auch Länder mit einem noch höheren Maximum für den LTV gibt. In Grossbritannien (110%) sowie in den Niederlanden (115%) dürfen die Hypothekarkredite sogar den Wert der Immobilie übersteigen. In Spanien und Frankreich beträgt der LTV 100%, was bedeutet, dass eine Immobilie ohne Eigenmittel gekauft werden kann. Auf die länderspezifischen Anforderungen bezüglich bspw. Bonität des Kreditnehmers oder Einbringung zusätzlicher Sicherheiten, um so eine hohe Hypothek zu erhalten, wird in dieser Arbeit nicht eingegangen. Was in Tabelle 1 ebenfalls auffällt, ist, dass die USA nebst Dänemark und Korea eines der wenigen Ländern ist, in welchem gebührenfreie vorzeitige Hypothekarrückzahlungen weit verbreitet sind.

Verschärfte Hypothekarbedingungen durch die Finanzkrise

| Country | Lower loan-to-value ratios | 100% mortgages less available | Loan-to-income criteria tightened | Maximum mortgage term shortened | Reduction in Interest Only Loan Availability | Introduction of new loan types to deal with the crisis |
|---|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Australia | x | x | x | | | |
| Denmark | x | | | | | |
| France | x | x | | x | | |
| Iceland | | | | | | |
| Ireland | x | x | x | | x | x |
| Netherlands | | x | x | | x | |
| Norway | x | | | | | |
| Poland | | | | x | | |
| Portugal | | | x | | | x |
| Russia | x | x | x | x | | |
| Spain | x | | x | x | | |
| Sweden | x | x | | | lower max LTV | |
| UK | x | x | x | | x | |
| US | x | x | x | | x | |
| Source: Country expert's reports Lunde et.al. | | | | | | |

Tabelle 2: Änderungen der Eigenschaften am Hypothekarmarkt aufgrund der Finanzkrise, 2007-2008 (in Anlehnung an Lea, 2011, S. 14)

Die Tabelle 2 zeigt auf, dass aufgrund der Finanzkrise in vielen Ländern die Eigenschaften des Hypothekarmarktes angepasst wurden. In Schweden wurde der maximale LTV bspw. von 95% auf 85% reduziert und generell haben die meisten Länder ihre Tragbarkeitsrichtlinien verschärft (Lea, 2011, S. 14).

4.2 Staatliche Bürgschaften in anderen Ländern

In Tabelle 3 sind verschiedene Länder aufgeführt und deren staatliche Eingriffe auf den Hypothekarmarkt. In keinem anderen Land ist die staatliche Involvierung im Hypothekarmarkt so hoch wie in den USA (Lea, 2011, S. 16). Es gibt einige Länder wie bspw. die Niederlande, Kanada und Japan, welche ähnliche Modelle von staatlichen Bürgschaften haben. Die Marktanteile derer staatlichen Institute sind jedoch deutlich tiefer als in den USA (Lea, 2011, S. 11). In den USA führt dies dazu, dass der Grossteil des Hypothekarkreditrisikos beim Staat liegt. Trotz der hohen staatlichen Eingriffe hat der US-Hypothekarmarkt während der Finanzkrise deutlich schlechter abgeschnitten als in anderen Ländern (Lea, 2011, S. 16). Keine der internationalen, staatlich unterstützten Institutionen hat so hohe Verluste gemacht und staatliche Kapitalspritzen benötigt wie Fannie Mae und Freddie Mac.

Staatliche Unterstützungen des Hypothekarmarktes in verschiedenen Ländern

| | Govt. Mortgage Insurer | Govt. security guarantees | Govt. Sponsored Enterprise |
|-------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Denmark | No | No | No |
| Germany | No | No | No |
| Ireland | No | No | No |
| Netherlands | NHG | No | No |
| Spain | No | No | No |
| UK | No | No | No |
| Australia | No | No | No |
| Canada | CMHC | CMHC | No |
| Japan | No | JHF | Possible |
| US | FHA | GNMA | Fannie Mae, Freddie Mac, FHLBs |

Tabelle 3: Staatliche Unterstützungen des Hypothekarmarktes in ausgewählten Ländern (in Anlehnung an Lea, 2011, S. 11)

Niederlande

In den Niederlanden gibt es staatliche Bürgschaften von der «Nationale Hypotheek Garantie» [NHG]. Dabei handelt es sich um eine staatliche Institution, welche einen Fonds bereithält, um Bürgschaften für Hypothekarkredite von Privatpersonen zu vergeben und zum Ziel hat, den niederländischen Hypothekarmarkt zu stabilisieren. Für die Inanspruchnahme dieser Dienstleistung bezahlt der Kreditnehmer der NHG eine einmalige Gebühr. Dieser Fonds wird durch zinslose Darlehen von der nationalen Regierung sowie von lokalen Gemeinden finanziert. Dadurch wird sichergestellt, dass die NHG ihren Verpflichtungen nachkommen kann (Lea, 2011, S. 12). Die NHG bietet bspw. Unterstützung, wenn der Kreditnehmer den Job verliert, invalid wird oder wenn sich die finanzielle Situation aufgrund einer Trennung ändert (NHG, 2023).

Kanada

Die «Canada Mortgage and Housing Corporation» [CMHC] unterstützt den kanadischen Hypothekarmarkt mit staatlichen Bürgschaften ähnlich wie die FHA in den USA, um Wohneigentum einer breiteren Bevölkerung zugänglich zu machen (CMHC,

2023). Zudem bietet sie auch staatliche Bürgschaften für fristgerechte Zahlungen von hypothekarisch gesicherten Wertpapieren, ähnlich wie Ginnie Mae in den USA (Lea, 2011, S. 12). Die CMHC soll dadurch die Cashflow-Unsicherheiten mindern, welche durch ausfallende Zinszahlungen oder vorzeitige Hypothekarrückzahlungen entstehen. Das spezielle am kanadischen Hypothekarmarkt ist, dass alle Hypotheken, welche einen LTV von über 80% aufweisen, versichert werden müssen (Lea, 2011, S. 24). Dies führt dazu, dass rund 45% aller kanadischen Hypotheken durch staatliche oder private Institute versichert sind.

Japan

Die «Japan Housing Finance Agency» [JHF] ist eine staatliche Institution, welche Hypotheken von Kreditgebern ankauft und hypothekarisch gesicherte Wertpapiere emittiert, ähnlich wie Fannie Mae und Freddie Mac in den USA (Lea, 2011, S. 12). Die JHF hat zum Ziel, den Wohnungsbau zu fördern und den Erwerb von Wohneigentum erschwinglicher zu machen. Sie übernimmt das Kreditrisiko für die Hypotheken, welche sie ankauft und verbrieft (JHF, 2023). Mit rund 25% aller Hypotheken, welche durch die JHF garantiert sind, sind die staatlichen Bürgschaften in Japan weniger stark ausgeprägt wie in Kanada oder den USA (Lea, 2011, S. 24).

5 Staatliche Bürgschaften in der Schweiz

In der Schweiz gab und gibt es verschiedene Ansätze von staatlichen Bürgschaften. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden bspw. staatliche Bürgschaften für Kredite vergeben. Zudem gibt es auch staatliche Bürgschaften, welche KMUs generell den Zugang zu Krediten erleichtern sollen (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2021). Darauf wird in dieser Arbeit jedoch nicht eingegangen, da der Fokus auf staatlichen Bürgschaften für Hypothekarkredite liegt.

5.1 HBW

Die «Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentum» [HBW] war eine gemeinnützige Genossenschaft, welche von 1992 bis 2021 tätig war (Business-Monitor, 2023a). Die HBW wurde vom Bund mittels Rückbürgschaften unterstützt. Sie hatte

zum Ziel, Kreditnehmern den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Für die Bürgschaft der HBW fiel eine Bürgschaftsprämie von 0.15% p.a. des verbürgten Betrages an sowie eine jährliche Verwaltungsgebühr von CHF 180 (Presseportal, 2006). Im Gegenzug erhielt der Kreditnehmer durch die Bürgschaft der HBW ein erstklassiges Bonitätsrating, welches eine Reduktion des Hypothekarzinses von bis zu 0.5% bezwecken sollte. Durch eine Bürgschaft von der HBW konnten Eigenheimerwerber zudem die Immobilie mit bis zu 90% durch eine Hypothek finanzieren. Eine Belehnung bis zu 90% ist auch heute in der Schweiz möglich, jedoch nur durch die Verpfändung von Vorsorgegeldern oder anderen Vermögenswerten. Aufgrund des administrativen Mehraufwandes wurden die Bürgschaften der HBW von den Banken nicht stark gefördert. Die Banken übernahmen die Risiken lieber selbst und verlangten im Gegenzug eine höhere Zinsmarge. Aus diesem Grund hatte die HBW eine Zusammenarbeit mit der HypothekenZentrum AG [HZ] gestartet, einer Tochtergesellschaft der VZ Holding. Die HBW übernahm den Vertrieb und die HZ die Kreditprüfung sowie die Verwaltung (Presseportal, 2006). Für die Refinanzierung der Hypotheken wurde ein Fonds gegründet, welcher aus Geldern von institutionellen Investoren bestand. Aufgrund der mangelnden Nachfrage sowie des tiefen Interessens der Bankenbranche für diese Bürgschaften, wurde die HBW im Jahr 2021 liquidiert.

5.2 CRCI

Wie die HBW wurde auch die «Coopérative romande de cautionnement immobilier» [CRCI] im Jahr 1992 gegründet (Business-Monitor, 2023b). Sie hatte dieselbe Funktion wie die HBW, hat sich jedoch auf die Westschweiz fokussiert. Die CRCI wurde schliesslich im Jahr 2020 liquidiert, aus den selben Gründen wie die HBW.

5.3 hbg

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft [hbg] erleichtert und vergünstigt die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauten. Sie wurde 1956 von Baugenossenschaften und Banken gegründet (hbg, 2023). Die hbg zielt nicht auf die Förderung einer höheren Wohneigentumsquote ab, sondern möchte dafür sorgen, dass mehr bezahlbare Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Sie vergibt

Bürgschaften für Hypothekarkredite an gemeinnützige Wohnbauträger, insbesondere an Baugenossenschaften, für den Bau, den Kauf oder auch für Renovationen von Wohnliegenschaften. Die Bürgschaft der hbg ist eine zusätzliche Sicherheit für die Kreditgeber, wodurch i.d.R. eine höhere Hypothek vergeben werden kann (bis zu 90% der Anlagekosten) und dies aufgrund des tieferen Risikos zu einem günstigeren Hypothekarzins (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2021, S. 1). Die von der hbg verbürgte Hypothek muss i.d.R. ratenweise innert 25 Jahren erfolgen, wobei die erste Ratenzahlung um bis zu drei Jahre aufgeschoben werden kann. Falls der Kreditnehmer seinen finanziellen Pflichten wie Zins- oder Amortisationszahlungen nicht mehr nachkommen kann, dann muss die hbg als Solidarbürge für die fälligen Beträge aufkommen. Ein Teil der Bürgschaften der hbg werden durch den Bund rückverbürgt, wodurch hbg-Bürgschaften den Kreditgebern eine noch höhere Sicherheit gewährleisten. Im Jahr 2017 hat der Bund insgesamt für einen Betrag von knapp CHF 3.2 Mrd. gebürgt (Füss & Sager, 2019, S. 22). Im Vergleich zum totalen Schweizer Hypothekarvolumen, welches Ende 2017 knapp die Billionengrenze überschritten hatte (1.008 Bio. CHF), machten diese staatlichen Bürgschaften gerade mal einen Anteil von 0.32% aus (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht [FINMA], 2018, S. 40).

Die Prämie für die Bürgschaft, welche der Kreditnehmer bzw. die bürgschaftsnehmende Genossenschaft an die hbg bezahlt, beträgt bei Mietobjekten 0.25% p.a. und bei Verkaufsobjekten 0.50% des verbürgten Hypothekarkredites (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2021, S. 1). Des Weiteren verpflichtet sich der Bürgschaftsnehmer dazu, sich bei Mietobjekten mit 3% und bei Verkaufsobjekten mit 6% des verbürgten Betrages am Anteilscheinkapital der hbg zu beteiligen. Diese Beteiligungen am Anteilscheinkapital können in jährlichen Raten bezahlt werden. Es gibt jedoch noch weitere Voraussetzungen, um eine Bürgschaft von der hbg zu erhalten. Der Gesuchsteller muss Mitglied der hbg sein, was wiederum voraussetzt, dass man entweder der Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder einer anderen vom Bund anerkannten Dachorganisation angehört. Zudem müssen die Bau-, Kauf- oder Renovationsvorhaben den Bedürfnissen des lokalen Wohnungsmarktes entsprechen (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2021, S. 2). Selbstverständlich werden auch das

bauliche Projekt sowie die Bonität und Vertrauenswürdigkeit des Gesuchstellers geprüft, bevor die hbg eine Bürgschaft vergibt.

5.4 EGW

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger [EGW] wurde 1990 von den damaligen vier Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegründet und ist als Genossenschaft organisiert. Die EGW beschafft Gelder, um dadurch günstige Finanzierungen von gemeinnützigen Wohnungsbauten zu ermöglichen. Die Finanzierungen betragen maximal 80% des Ertragswertes der Immobilie. Die Konditionen der EGW sind aufgrund der staatlichen Bürgschaft wesentlich günstiger als vergleichbare Festhypotheken von anderen Anbietern (EGW, 2023). Die Gelder beschafft die EGW am Kapitalmarkt, indem sie i.d.R. jährlich neue Anleihenobligationen mit Laufzeiten von meistens sechs bis 15 Jahren ausgibt. Diese Emissionen sind vom Bund verbürgt, weshalb die EGW mit einem AAA-Rating die bestmögliche Bonität aufweist. Die rechtliche Basis für die staatlichen Bürgschaften bildet das Wohnraumförderungsgesetz [WFG] vom Jahr 2003. Jede Emission muss vom zuständigen Departement genehmigt werden. Die eidgenössischen Räte beschliessen periodisch einen Rahmenkredit für die staatlichen Bürgschaften der EGW. Seit 2003 hat das Parlament drei Rahmenkredite über insgesamt CHF 5 Mrd. genehmigt. In diesen rund 20 Jahren musste keine einzige Bürgschaft eingelöst werden. Seit der Gründung im Jahr 1990 bis im Januar 2023 hat die EGW 92 Emissionen mit einem Gesamtvolumen von 7.73 Mrd. CHF durchgeführt. Ähnlich wie auch bei der hbg machen diese Beträge jedoch weit unter einem Prozent des gesamten Volumens des Schweizer Hypothekarmarktes aus.

5.5 Fonds de Roulement [FdR]

Der FdR ist neben der EGW-Bürgschaft das wichtigste Instrument der Wohnbauförderung des Bundes (EGW, 2023). Er wurde 2003 basierend auf dem WFG eingeführt. Dabei handelt es sich um einen Fonds, welcher vergünstigte Hypothekarkredite an gemeinnützige Wohnbauträger vergibt. Aufgrund der staatlichen Bürgschaft können die Fremdkapitalkosten gesenkt werden (Füss & Sager, 2019, S. 32).

Zudem können die Immobilien mit bis zu 94% fremdfinanziert werden. Die Anteilsscheine der Genossenschafter bilden das Eigenkapital. Wie bei der EGW hat auch der Fonds de Roulement bisher noch keinen Ausfall verzeichnet bzw. keine Bürgschaft kam zum Tragen (Füss & Sager, 2019, S. 33). Um ein FdR-Darlehen zu erhalten, müssen die Förderungsgrundsätze des WFG eingehalten werden. Insbesondere muss ein ökologisches, energieeffizientes und hindernisfreies Bauen gewährleistet werden. Sämtliche Gesuche werden vom BWO mittels des Wohnungs-Bewertungs-Systems [WBS] geprüft. Mit dem WBS werden anhand von 25 Kriterien Wohnbauten geplant, beurteilt und verglichen. Der konkrete Nutzen und der Mehrwert für die Bewohnerschaft liegen dabei im Zentrum (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023). Die Höhe der FdR-Darlehen sind auf CHF 50'000 pro Wohnung begrenzt (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2023a). Die Darlehen müssen spätestens nach 20-25 Jahren zurückbezahlt sein. Die Verzinsung liegt 2% unter dem Referenzzinssatz für das Mietrecht, beträgt jedoch mindestens 1%. Der Fonds de Roulement wird von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, d.h. von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» und «WOHNEN SCHWEIZ», im Auftrag des Bundes treuhänderisch verwaltet. Das Fondsvolumen betrug Ende 2017 CHF 510 Mio. (Füss & Sager, 2019, S. 22). Nebst der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann der FdR auch den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen fördern (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2023a). Zudem kann er auch die Forschung im Wohnbereich sowie den Zugang zu Wohneigentum fördern. Im Oktober 2020 wurde vom Bund ein Sonderprogramm für den FdR lanciert für die Periode 2021 bis 2025. Damit sollten ältere, sanierungsbedürftige Liegenschaften möglichst energetisch saniert werden. Gemeinnützige Wohnbauträger erhalten für solche energetischen Sanierungen befristete, zinslose Hypothekendarlehen (BWO, 2022).

5.6 Wohneigentumsförderung in der Schweiz

5.6.1 Rechtliche Grundlage

Die Wohneigentumsförderung ist in der Bundesverfassung im Artikel 108 verankert. Von 1974 bis Ende 2001 bildete das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [WEG]

die rechtliche Grundlage für die Wohneigentumsförderung in der Schweiz. Das WEG wurde im Oktober 2003 durch das Wohnraumförderungsgesetz [WFG] ersetzt. Das WFG bildet seither die Grundlage, um den Bau und Erneuerungen von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, gemeinnützige Wohnbauträger sowie die Forschung im Wohnbereich zu fördern (BWO, 2020, S. 1).

5.6.2 Bezug und Verpfändung von Vorsorgegeldern

Vorsorgegelder aus der 2. und 3. Säule sind Guthaben, welche während der Erwerbstätigkeit angespart werden und grundsätzlich erst bei der Pensionierung zur freien Verfügung stehen. Für den Erwerb oder die Erstellung von Wohneigentum können diese Vorsorgegelder jedoch schon vor der Pensionierung ganz oder teilweise bezogen werden. Privatpersonen können dadurch steuerbegünstigt für ihr Eigenheim sparen. Es gilt jedoch zu beachten, dass mindestens 10% der Immobilie mit harten Eigenmitteln finanziert werden müssen, d.h. mindestens 10% müssen Eigenmittel sein, welche nicht aus der 2. Säule stammen (CS, 2021, S. 8). Vorsorgegelder können auch für die Rückzahlung von Hypothekarkrediten sowie für Renovationen oder wertvermehrende Investitionen verwendet werden (Bundesamt für Sozialversicherungen [BSV], 2023). Diese Bezugsmöglichkeiten von Vorsorgegeldern bilden in der Schweiz zusammen mit der Verpfändung von Vorsorgegeldern den Hauptaspekt der Wohneigentumsförderung. Vorsorgegelder müssen nicht zwingend bezogen werden; sie können auch zu Gunsten des Kreditgebers verpfändet werden. Dadurch kann die maximale Hypothekarhöhe von 80% auf bis zu 90% des Liegenschaftswertes erhöht werden. Bei der Verpfändung von Vorsorgegeldern aus der 2. Säule besteht im Vergleich zum Kapitalbezug kein Risiko einer Vorsorgelücke, weil das Guthaben immer noch im Vorsorgegefäss bleibt und es zu keinen Rentenkürzungen kommt.

Rückläufige Vorbezüge der 2. Säule

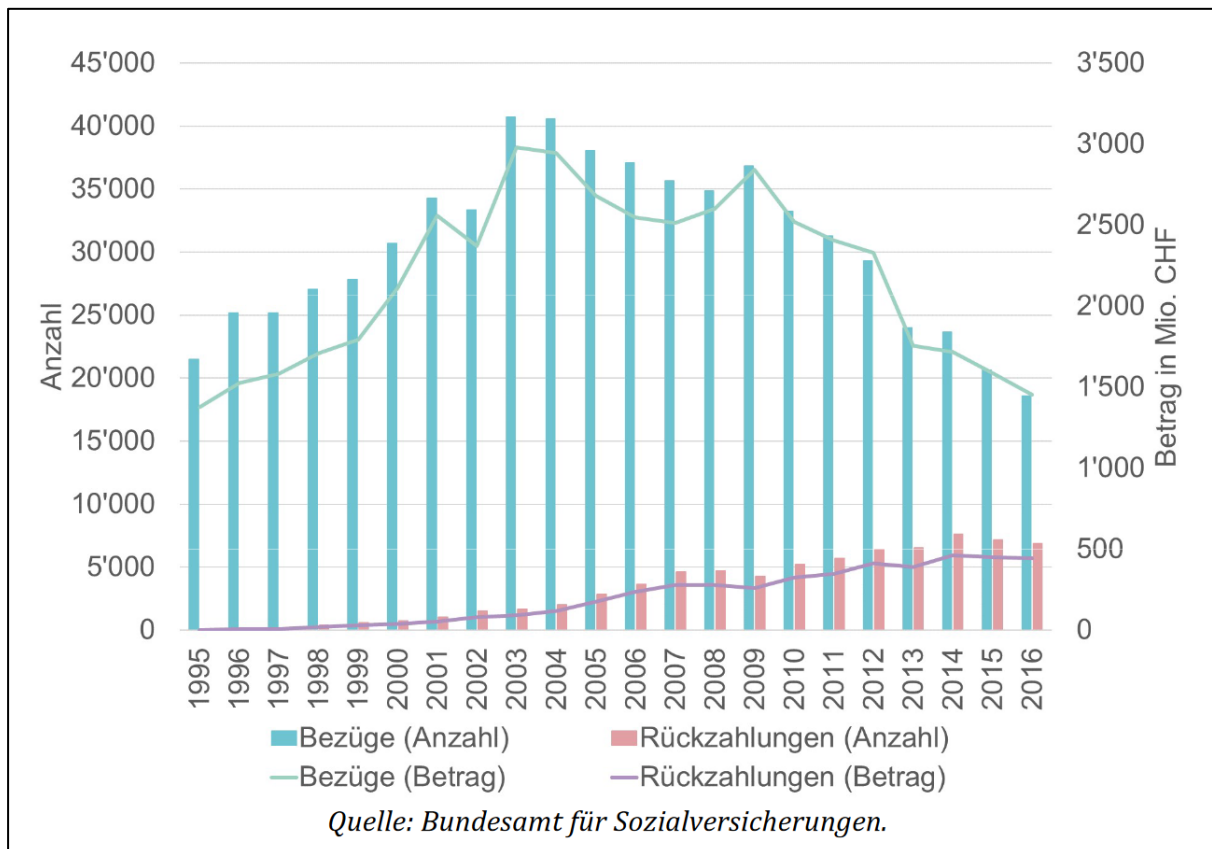


Abbildung 10: Rückläufige Vorbezüge der 2. Säule (in Anlehnung an Füss & Sager, 2019, S. 24)

Die Abbildung 10 zeigt, dass die Vorbezüge von Geldern aus der 2. Säule seit 2003 bis 2016 sowohl anzahlmässig als auch betragsmässig rückläufig waren. Auch in den darauffolgenden Jahren bis 2018 waren die Vorbezüge leicht rückläufig, was zeigt, dass der Traum vom Wohneigentum für immer weniger Haushalte realistisch bleibt (CS, 2021, S. 8).

Anzahl und Höhe der 2018 bezogenen Vorsorgegelder für Wohneigentum im Alter

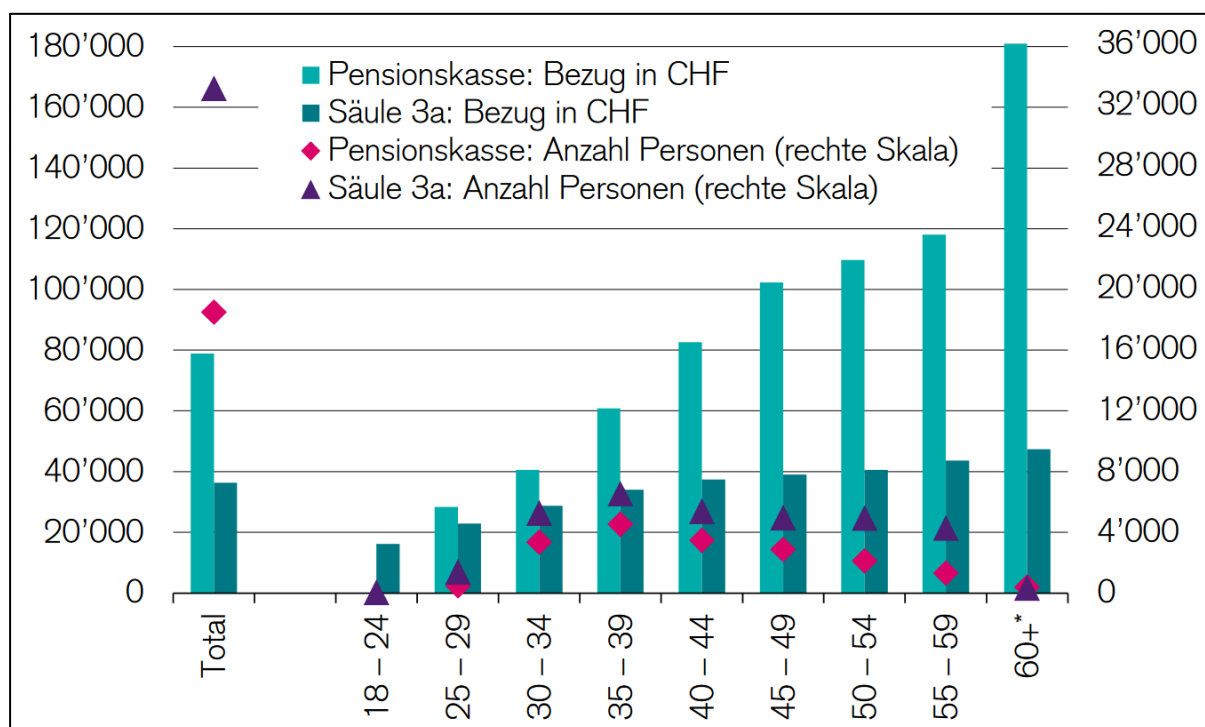


Abbildung 11: Anzahl und Höhe der 2018 bezogenen Vorsorgegelder für Wohneigentum im Alter (in Anlehnung an CS, 2021, S. 8)

Die Abbildung 11 zeigt, dass Bezüge aus der 2. und 3. Säule am häufigsten im Alter von 35-39 getätigt werden. Mit zunehmendem Alter sinkt zwar die Anzahl der Bezüge von Vorsorgegeldern, die Betragshöhe nimmt jedoch zu, da logischerweise mit zunehmendem Alter mehr Vorsorgegelder angespart werden konnten.

5.6.3 Steuerlicher Aspekt

Wohneigentum wird in der Schweiz auch dadurch gefördert, dass Eigenheimbesitzer gewisse steuerliche Vorteile besitzen. Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten im Zusammenhang mit der Liegenschaft können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Im Gegenzug müssen Eigenheimbesitzer jedoch den Eigenmietwert versteuern. Dieser stellt ein fiktives Einkommen dar, welches mit der Vermietung der Liegenschaft erzielt werden könnte. Dieser Eigenmietwert wird in der Praxis rund 30% tiefer angesetzt im Vergleich zur Marktmiete (Kohler, 2014, S. 12). Insgesamt ist es jedoch umstritten, ob Wohneigentümer steuerlich begünstigt werden. V.a. in einem Umfeld von tiefen Zinsen fällt die steuerliche Abzugsfähigkeit der Hypothekarzinsen weniger

stark ins Gewicht. Je nach Liegenschaft bzw. Unterhaltsbedarf, persönlicher Situation und je nach Zinsniveau ist der steuerliche Aspekt unterschiedlich stark ausgeprägt. Seit Jahren wird auch diskutiert, ob die Steuersituation für Wohneigentümer überarbeitet werden und der Eigenmietwert abgeschafft werden sollte. Dies wird in dieser Arbeit jedoch nicht weiter thematisiert.

5.7 Weitere Möglichkeiten zur Wohneigentumsförderung

Nebst staatlichen Bürgschaften gibt es noch weitere Ansätze, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen.

5.7.1 Anpassung bei der Tragbarkeitsberechnung

Eine mögliche Umsetzung, welche in der Schweiz diskutiert wird, ist die Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes von 5% auf bspw. 3% (Tages-Anzeiger, 2022). Schweizer Banken rechnen bei der Tragbarkeitsberechnung mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5%, was in etwa dem langfristigen Durchschnitt bei Schweizer Hypothekarzinsen entspricht. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Wohneigentümer ihre Hypothekarzinsen auch noch bei einem Zinsniveau von 5% begleichen können. Dies führt dazu, dass viele Haushalte keinen Hypothekarkredit erhalten, weil die kalkulatorischen Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen zu hoch sind. Die goldene Finanzierungsregel besagt, dass die Wohnkosten (beinhaltet den Hypothekarzins, Amortisationen sowie Nebenkosten) nicht höher als ein Drittel des verfügbaren Einkommens sein sollten. Die effektiven Wohnkosten beim aktuellen Zinsniveau wären jedoch tiefer, was die Ausgangslage für viele Haushalte ändern würde. Eine Studie der ZKB (2019) zeigt, dass eine Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes von 5% auf 3% zu einer Preissteigerung bei Wohneigentum von bis zu 20% führen könnte, jedoch nicht zu einer markanten Erhöhung der Wohneigentumsquote. Die zusätzliche Nachfrage liesse sich nicht mit dem aktuellen Angebot abdecken. Um die Wohneigentumsquote zu erhöhen, müssten deshalb mehr Eigenheime gebaut werden. Seit dieser Studie sind die Hypothekarzinsen stark angestiegen und liegen bei zehnjähriger Laufzeit bei knapp über 3% per Ende Februar 2023, was in Abbildung 12 ersichtlich ist.

Entwicklung der Zinssätze für 10-jährige Festhypotheken in der Schweiz

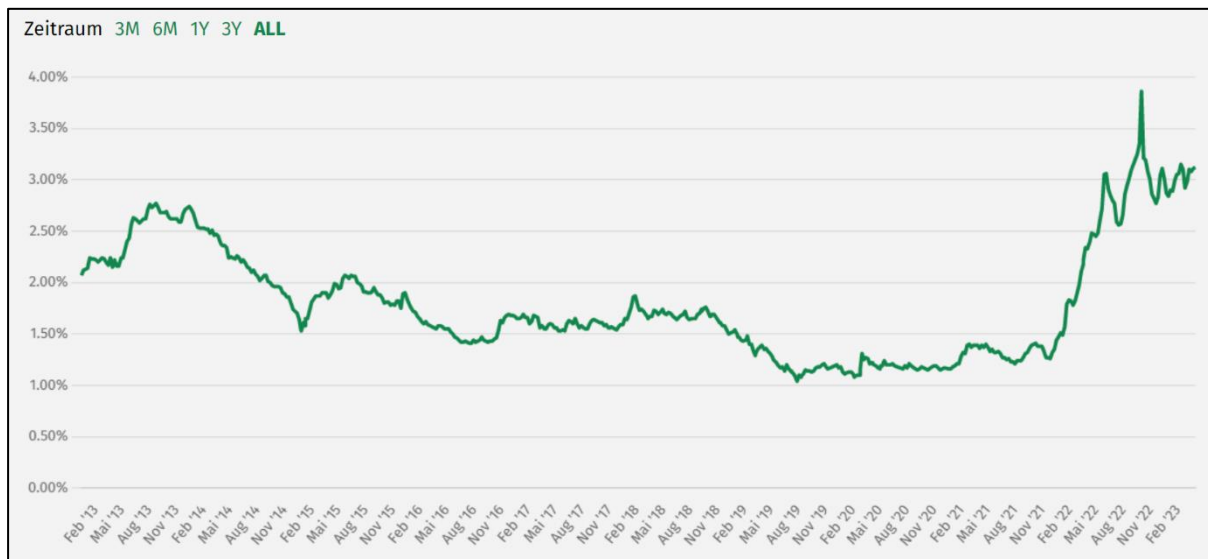


Abbildung 12: Entwicklung der Zinssätze für 10-jährige Festhypotheken in der Schweiz (in Anlehnung an MoneyPark, 2023)

Nach einer langjährigen Tiefzinsphase, verdeutlicht der starke Anstieg der Hypothekarzinsen seit anfangs 2022 die Wichtigkeit des kalkulatorischen Zinssatzes von 5%. Ernst & Young [EY] hat im Oktober 2022 knapp 50 Immobilieninvestoren (u.a. institutionelle Investoren, Pensionskassen, Banken und Immobilienfirmen) zu den Zinserwartungen im 2023 befragt. 87% der Befragten waren der Meinung, dass das Zinsniveau im Jahr 2023 weiter ansteigen wird (EY, 2023, S. 14). Damit bei der Tragbarkeitsberechnung noch ein gewisser Sicherheitspuffer besteht, gibt es somit Sinn, mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% zu rechnen.

5.7.2 Änderung bei Vorsorgebezügen

Ein weiterer Ansatz, welcher diskutiert wird, um Wohneigentum zu fördern, ist die Lockerung bei der Regelung von Pensionskassenbezügen (Tages-Anzeiger, 2022). Wie bereits im Kapitel 5.6.2. erwähnt wurde, können Pensionskassenguthaben bezogen werden für den Erwerb oder die Erstellung von Wohneigentum. Es ist jedoch nicht möglich, dass sämtliche Eigenmittel aus der 2. Säule bzw. aus einem Pensionskassenbezug stammen. Mindestens 10% müssen Eigenmittel sein, welche nicht aus der 2. Säule bezogen wurden. Eine Lockerung dieser 10%-Regel bei den Pensionskassenbezügen könnte somit zu einer höheren Wohneigentumsquote

verhelfen. Wie in Abbildung 10 im Kapitel 5.6.2 zu sehen war, sind die Volumen der Pensionskassenbezüge v.a. bei den jüngeren Altersgruppen sehr tief, weil noch kein hohes Pensionskassenguthaben angehäuft werden konnte. In der Altersgruppe der 30- bis 34-Jährigen betragen die Pensionskassenbezüge im Jahr 2018 ca. CHF 40'000, bei den 35- bis 39-Jährigen ca. CHF 60'000. Auf einen Immobilienpreis von CHF 1 Mio. gerechnet machen diese Pensionskassenbezüge somit lediglich rund 4% bzw. 6% des Kaufpreises aus. Daraus lässt sich schliessen, dass vor allem die jüngere Altersgruppe, bei welcher der Wunsch nach Wohneigentum am höchsten ist, in den meisten Fällen sowieso nicht genügend Pensionskassenguthaben angespart hat, um die 10%-Grenze zu erreichen. Eine Lockerung in diesem Bereich würde somit in den meisten Fällen erst ab einem Alter von ca. 45 Jahren etwas nützen.

5.7.3 Vergünstigte Angebote von Kreditgebern

Es gibt diverse Hypothekaranbieter, welche den Erwerb von Wohneigentum fördern, indem sie Ersterwerbern von Wohneigentum einen günstigeren Hypothekarzins anbieten. Die Zürcher Kantonalbank bietet bspw. mit der «ZKB Starthypothek» im 1. Jahr eine Zinssatzvergünstigung von 0.5%, im 2. Jahr von 0.25% und ab dem 3. bis maximal 15. Jahr eine Zinssatzvergünstigung von 0.125% für ein Volumen von bis zu CHF 1.5 Mio. (ZKB, 2023a). Auch Raiffeisen bietet bspw. mit der Ersterwerber-Hypothek für ein Volumen von maximal CHF 300'000 eine Vergünstigung von bis zu 0.5% während fünf bis zehn Jahren für Ersterwerber von Wohneigentum (Raiffeisen, 2023). Es gilt jedoch zu beachten, dass diese Angebote für Ersterwerber von Wohneigentum zwar Vorteile bieten und diese günstigeren Konditionen Personen eher dazu bringen, Wohneigentum erwerben zu wollen. Diese Vergünstigungen führen jedoch nicht dazu, dass sich mehr Haushalte Wohneigentum leisten können. Wie bereits erwähnt, rechnen die Kreditgeber mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% und ein günstigerer Hypothekarzins ändert nichts an der Tragbarkeitsanforderung.

5.8 Kantonale Unterschiede bei der Wohneigentumsquote

Die Wohneigentumsquote lag im Jahr 2021 in der Schweiz bei 36.3%. Wenn man jedoch die kantonalen Unterschiede in Abbildung 13 betrachtet, dann zeigen sich

deutliche Unterschiede. Während in Appenzell Innerrhoden über die Hälfte (56%) der Einwohner Wohneigentümer sind, ist im Kanton Basel-Stadt nur etwa jede sechste Person (16%) Wohneigentümer. Der Unterschied zwischen dem Kanton mit der höchsten zum Kanton mit der tiefsten Wohneigentumsquote liegt somit bei rund 40%. Dies ist ein noch höherer Unterschied als in den USA, wo im Jahr 2017 der höchste Unterschied zwischen den Bundesstaaten bei 34.8% lag.

Wohneigentumsquote im Jahr 2021 in den verschiedenen Kantonen

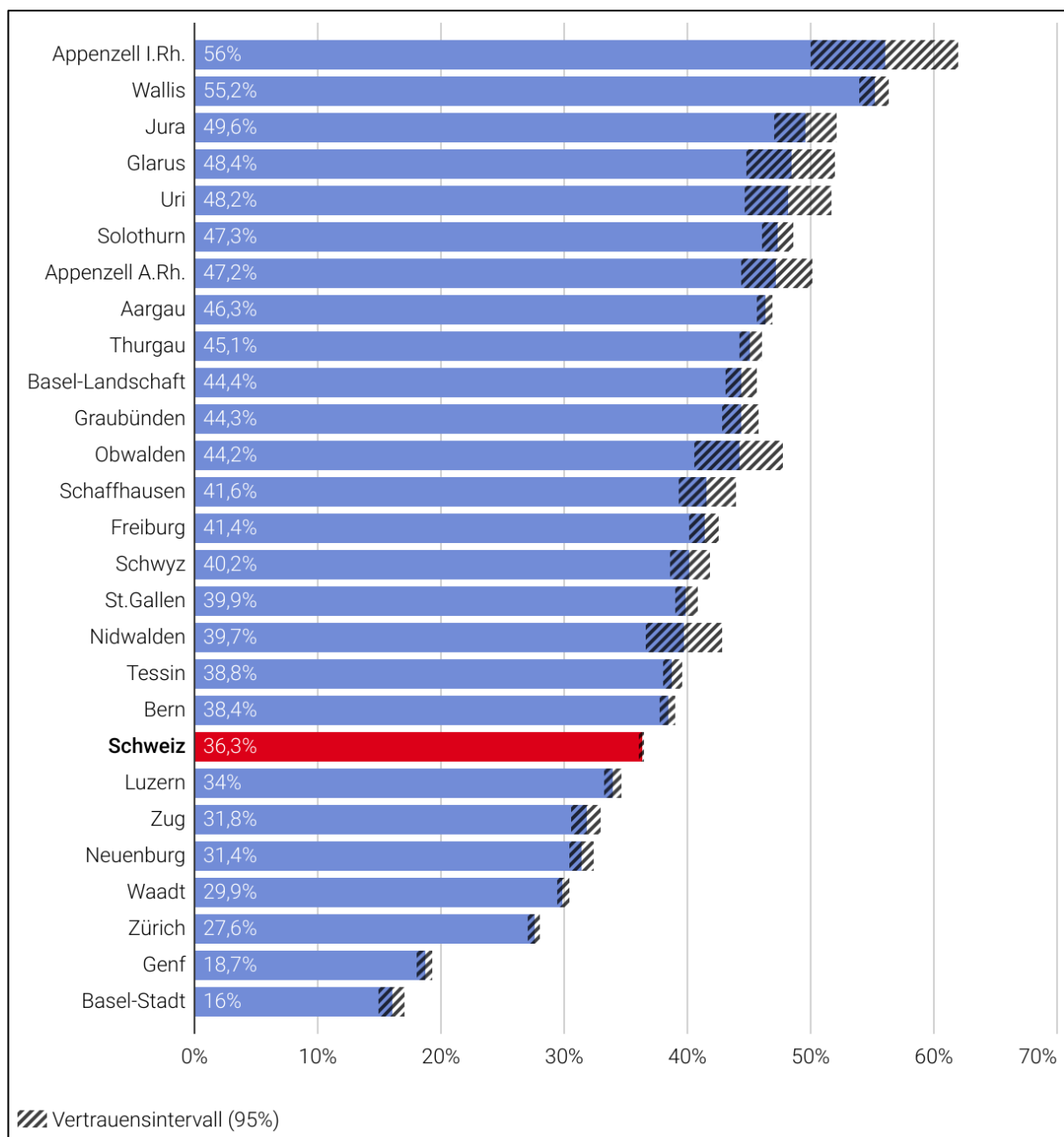


Abbildung 13: Wohneigentumsquote im Jahr 2021 nach Kanton (in Anlehnung an BFS, 2023b)

5.9 Ist eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert?

Die Frage, ob eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert ist, lässt sich nicht pauschal beantworten, da es verschiedene Meinungen dazu gibt. Politische sowie kulturelle Aspekte haben einen hohen Einfluss auf die Beantwortung dieser Frage. Wie im Kapitel 3.5.3 erwähnt wurde, gibt es verschiedene politische, soziale und wirtschaftliche Gründe, warum Wohneigentum gefördert wird. Lehner und Hohgardt (2022, S. 11ff.) haben die Frage, ob Wohneigentum erstrebenswert ist, wie folgt zusammengefasst.



Abbildung 14: Ist Wohneigentum erstrebenswert? (in Anlehnung an Lehner & Hohgardt, 2022, S. 11ff.)

Prof. Dr. Ramón Sotelo hat den Zusammenhang zwischen der Mietquote in verschiedenen Ländern im Vergleich zu deren Pro-Kopf-Einkommen analysiert. Die Mietquote ist das Gegenstück zur Wohneigentumsquote und gibt an, welcher Anteil der Bevölkerung in einer Mietwohnung lebt. Er ist zum Schluss gekommen, dass ein hoher Anteil an Mietwohnungen ein Indikator und ein Ergebnis des Wohlstands ist und es eine klare Korrelation zwischen dem Pro-Kopf-Einkommen und der Mietquote gibt (Sotelo, 2011, S. 9). Je höher das Pro-Kopf-Einkommen eines Landes war, desto höher

war tendenziell auch dessen Mietquote. Aufgrund dieser Erkenntnis ist es fraglich, ob eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert ist. Dieser Punkt allein sollte jedoch nicht zu hoch gewichtet werden, da weitere Faktoren analysiert werden müssten. Länder mit hohem Pro-Kopf-Einkommen könnten tendenziell auch höhere Immobilienpreise haben, weshalb die Folge wäre, dass sich weniger Haushalte Wohneigentum leisten könnten und eine hohe Mietquote die Konsequenz wäre. Mögliche Gründe für eine höhere Mietquote in wohlhabenderen Ländern könnten sein, dass dort die Wichtigkeit von Wohneigentum weniger im Zentrum steht, da man finanziell besser aufgestellt ist oder auch, weil mehr Rechtssicherheit besteht, weshalb das Vermieten attraktiver und sicherer ist. In ärmeren Ländern, wo oftmals das Vorsorge- bzw. Rentensystem schlechter ausgebaut ist, hat Wohneigentum eine höhere Bedeutung, da nach der Pensionierung die Lebenskosten evtl. nicht mehr getragen werden könnten, wenn zusätzlich auch noch hohe Mietausgaben anfallen würden. Die Schweiz hat im internationalen Vergleich einen sehr gut funktionierenden Mietmarkt und eine hohe rechtliche Sicherheit aufgrund des Mieterschutzes. Dies könnte eine weitere Begründung für den hohen Mietanteil sein. Dazu kommen die hohen Immobilienpreise, welche dazu führen, dass, wie im Kapitel 1.2 erwähnt, im Jahr 2019 nur 10% aller Mieterhaushalte sich Wohneigentum hätten leisten können. Was zudem auffällt in der Schweiz ist, dass sich die meisten Personen Wohneigentum wünschen, die wenigsten aber etwas dafür machen. Gemäss Grimm et al. (2020, S. 1) haben 73% der Mietenden den Wunsch, Wohneigentum zu erwerben. Nur 16% sparen jedoch konkret dafür an, um dieses Ziel eines Tages erreichen zu können. Demnach stellt sich die Frage, ob Wohneigentum staatlich gefördert werden soll, oder ob die erwerbswilligen Personen nicht zuerst selber aktiver werden sollten bzw. frühzeitig dafür ansparen sollten. Man könnte aber auch argumentieren, dass viele Personen gar nicht spezifisch für Wohneigentum ansparen, da das Ziel zu weit entfernt scheint und staatliche Wohneigentumsförderungen dies ändern könnten. Die Frage, ob Wohneigentum erstrebenswert ist, wird im Ergebnis-Teil im Kapitel 6.11.2 nochmals thematisiert, wobei die Meinung von zehn Experten eingeholt wurde.

5.10 Gemeinnütziges Genossenschafts-Modell in der Schweiz

Wie die Wohneigentumsförderung ist auch die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau gesetzlich im Artikel 108 der Bundesverfassung geregelt und ist somit ein Ziel der Wohnungspolitik. Beim Genossenschafts-Modell handelt es sich um eine Mischform zwischen Wohneigentum und Miete, und zwar um gemeinschaftliches Eigentum. Durch den Erwerb eines Anteilscheins wird man zum Genossenschafter und somit zum Miteigentümer der Genossenschaft (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2023b). Dieser Anteilschein ersetzt das Mieterkautionsdepot, auf welches Mietende üblicherweise ein paar Monatsmieten einzahlen müssen. Genossenschaftsmitglieder können ähnlich wie Stockwerkeigentümer mitbestimmen und mitgestalten. Sie können an der Generalversammlung der Genossenschaft teilnehmen und über wichtige Entscheide abstimmen. Genossenschafter profitieren von einem Mietzins, welcher tiefer ist als der marktübliche Mietzins. Dies liegt daran, dass Genossenschaften nicht gewinnorientiert sind. Sie verrechnen den Genossenschaftern lediglich einen Mietzins, der so hoch ist, dass sämtliche Baukosten, Unterhaltskosten sowie Verwaltungskosten abgedeckt sind. Genossenschafter geniessen eine hohe Wohnsicherheit, da sie ein Wohnrecht besitzen und ihnen somit nicht leicht gekündigt werden kann. Je nach Genossenschaft kann es verschiedene Anforderungen geben, welche erfüllt sein müssen, damit man Genossenschafter werden kann. Beispielsweise können Einkommensgrenzen bestimmt werden oder bestimmte Zielgruppen wie bspw. junge Familien.

Bewohnertypen im Jahr 2021

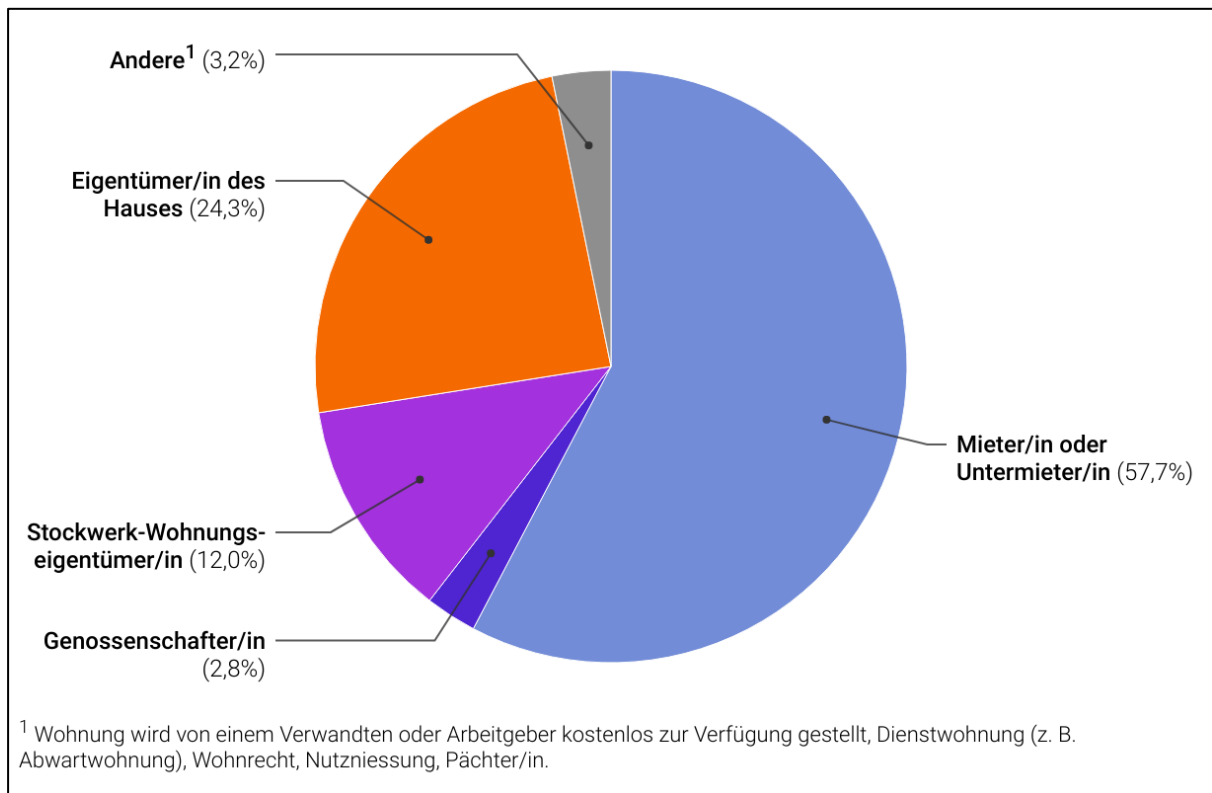


Abbildung 15: Bewohnertypen im Jahr 2021 (in Anlehnung an BFS, 2023c)

Bei einem Blick auf die obige Grafik fällt auf, dass die Relevanz von Genossenschaftswohnungen in der Schweiz mit einem Anteil von 2.8% sehr tief ist. Wie in Abbildung 16 ersichtlich ist, war der Anteil an Genossenschaftswohnungen auch in der Vergangenheit sehr klein und bewegte sich seit 1994 stets im Bereich zwischen 2-4%.

Anteil des genossenschaftlichen Wohnbaus am Gesamtvolumen des Wohnbaus



Abbildung 16: Anteil des genossenschaftlichen Wohnbaus am Gesamtvolumen des Wohnbaus (in Anlehnung an Füss & Sager, 2019, S. 27)

Dementsprechend stellt sich die Frage, ob neben einer höheren Wohneigentumsquote auch die Quote der Genossenschaftswohnungen erhöht werden sollte, um mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Staatliche Eingriffe haben jedoch immer Auswirkungen auf mehrere Bereiche. Wenn ein Bereich subventioniert wird, hat dies Auswirkungen auf diejenigen Bereiche, die nicht subventioniert werden. Füss und Sager (2019, S. 31) kommen in ihrer Studie zum Resultat, dass die Förderung dieses preisgünstigen Wohnens zu einem Mietpreisanstieg im nicht geförderten Markt sowie zu einem erhöhten Flächenverbrauch führt. Des Weiteren werden bei Genossenschaftswohnungen oftmals die Zielgruppe verfehlt. Die Abbildung 17 zeigt, dass lediglich jeder vierte Genossenschafter im Jahr 2017 zu den 20% der am schlechtesten verdienenden Personen gehörte. Über 10% der Genossenschafter gehörten gar zu den 20% der am besten verdienenden Personen. Abschliessend zeigen Füss und Sager (2019, S. 39) in ihrer Studie auf, dass Subjekthilfen effizienter wären als Objekthilfen.

Das heisst, dass nicht mehr preisgünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollten, sondern die Zielgruppen, bspw. einkommensschwache Haushalte, mit direkten Wohngeldzahlungen unterstützt werden sollten. Dadurch könnten auch Preisverzerrungen am Miet- und Immobilienmarkt vermieden werden. Auch Lehmann (2020, S. 1) kommt zum selben Ergebnis und erläutert anhand des Beispiels der Stadt Zürich, dass im Bereich der Förderung von bezahlbarem Wohnraum Subjekthilfen effizienter wären als Objekthilfen und mit den gleichen Kosten deutlich mehr erreicht werden könnte.

Einkommensstruktur nach Bewohnertyp

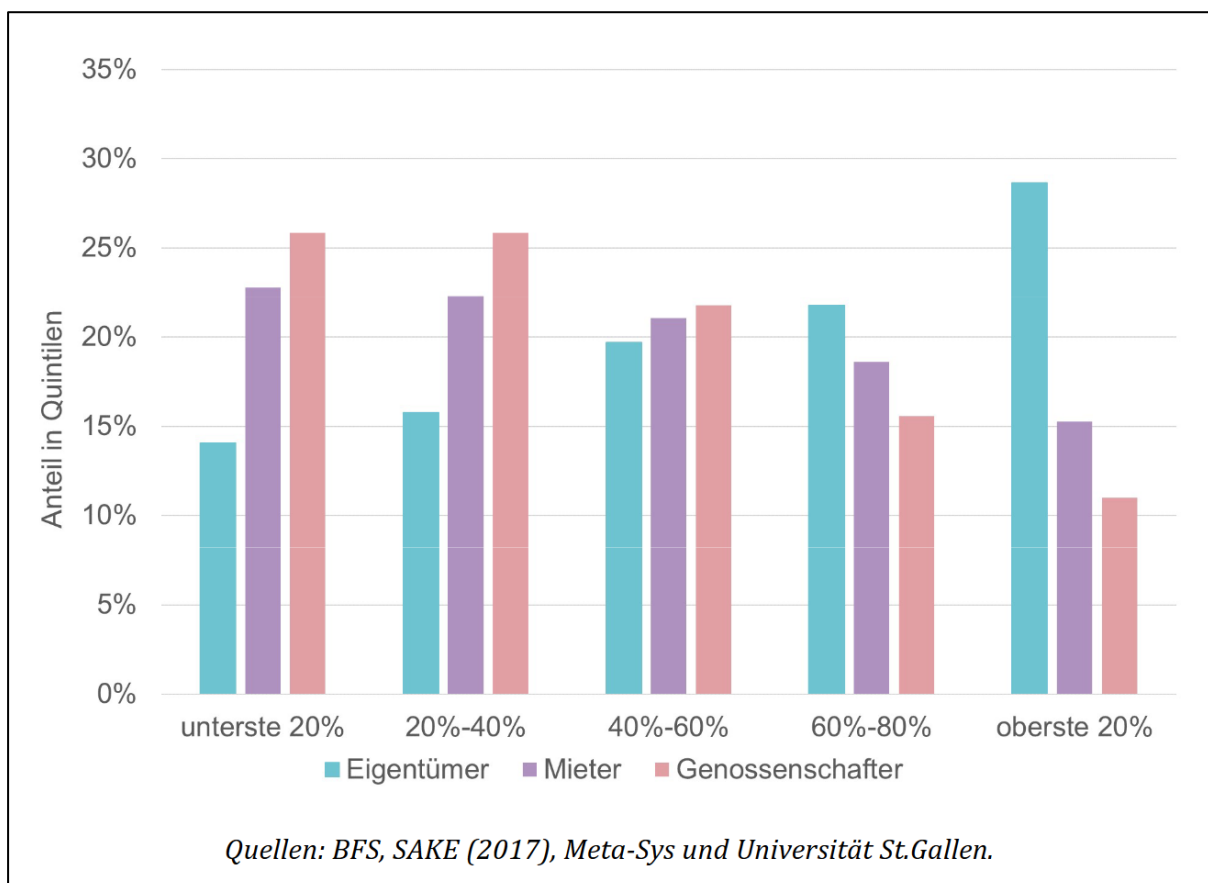


Abbildung 17: Einkommensstruktur nach Bewohnertyp (in Anlehnung an Füss & Sager, 2019, S. 36)

5.11 Einfluss der Einwanderung auf die Wohneigentumsquote

Häcki (2015, S. 2) hat den Einfluss der Einwanderung in die Schweiz auf die Immobilienpreise analysiert. Er ist zum Schluss gekommen, dass im Zeitraum von 2007 bis 2013 knapp die Hälfte des Preiswachstums bei Einfamilienhäusern auf die

Einwanderung zurückzuführen war. In der Abbildung 18 sind einige Merkmale von Einwanderern dargestellt. Einwanderer kommen meistens alleine oder zu zweit, sind jung, weisen ein hohes Bildungsniveau auf und verdienen dementsprechend gut (Raiffeisen, 2020, S. 20).

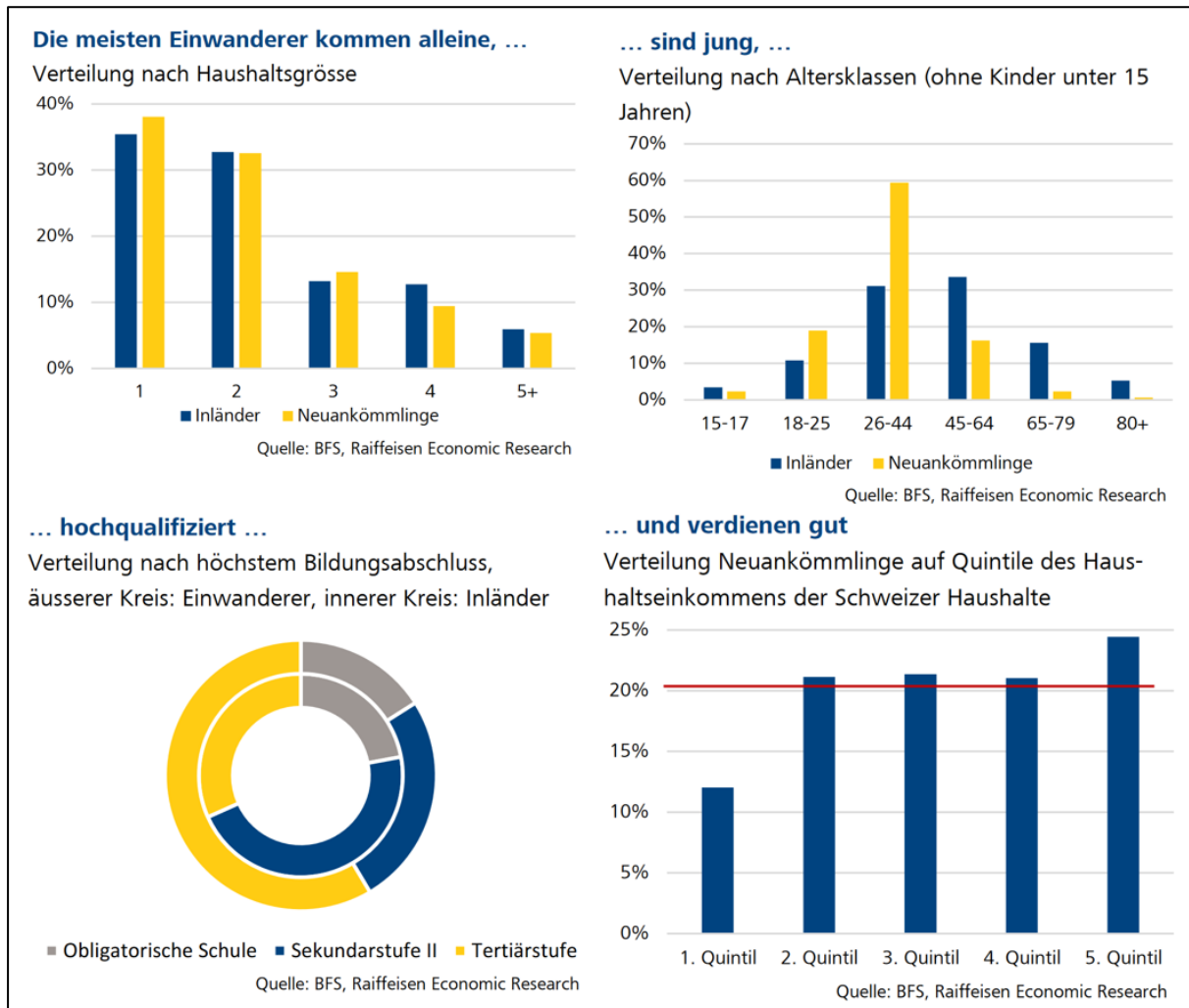


Abbildung 18: Daten zu Einwanderern (in Anlehnung an Raiffeisen, 2020, S. 20)

Die in der Schweiz im internationalen Vergleich hohen Immobilienpreise und die demzufolge oft fehlenden Eigenmittel führen dazu, dass Einwanderer in über 90% der Fälle zuerst in eine Mietwohnung ziehen. Weitere Gründe dafür sind das fehlende Wissen über den lokalen Immobilienmarkt sowie die Flexibilität bei Mietwohnungen. Mit zunehmender Wohndauer in der Schweiz ändert sich dies jedoch. In der Abbildung 19 ist ersichtlich, dass mehr als jeder fünfte Zuwanderer zehn Jahre nach der

Einwanderung in der Schweiz bereits Wohneigentümer ist. 40 Jahre nach der Einwanderung sind es rund 40% (Raiffeisen, 2020, S. 21).

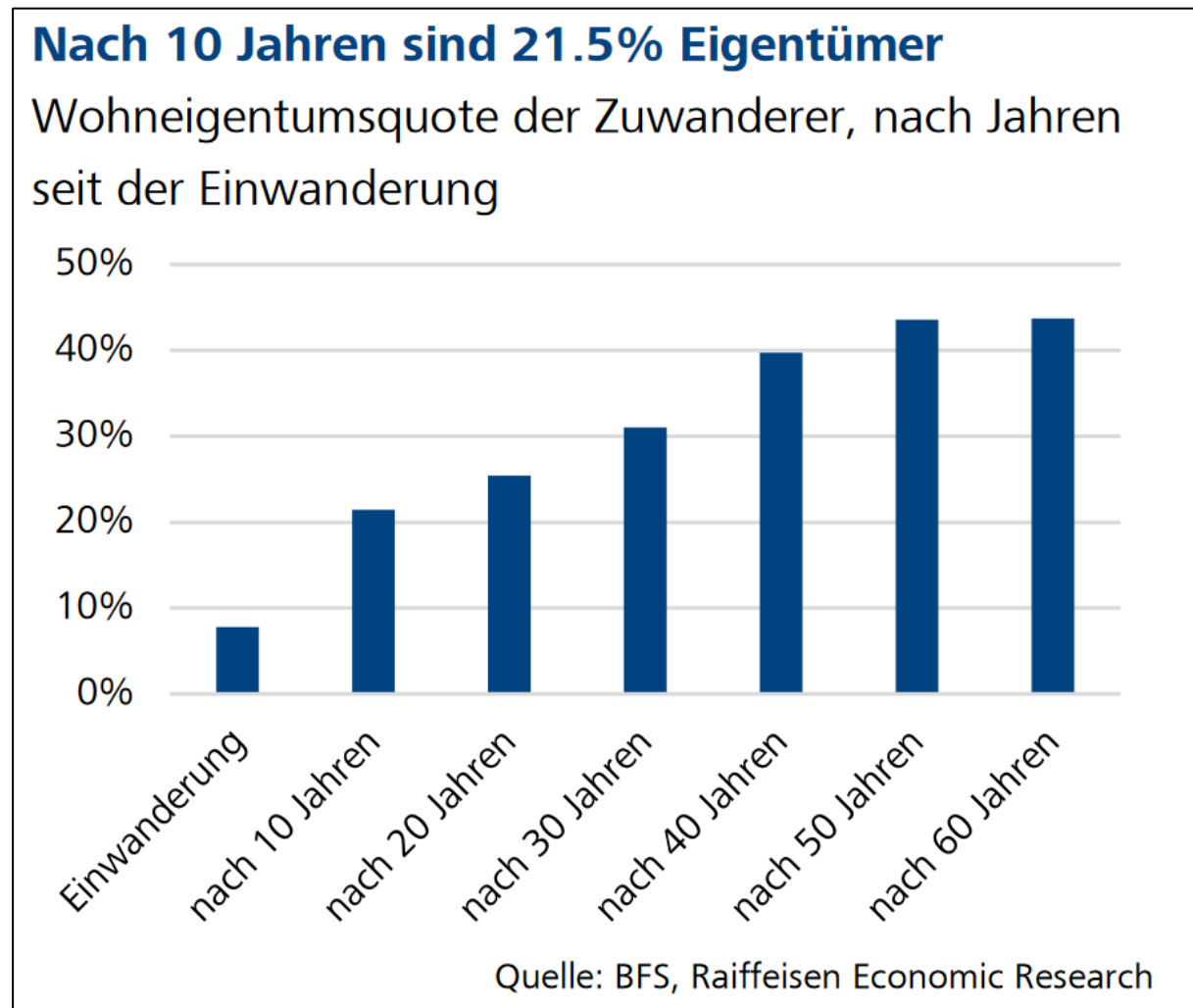


Abbildung 19: Wohneigentumsquote der Zuwanderer (in Anlehnung an Raiffeisen, 2020, S. 21)

5.12 Vergleich Hypothekarmarkt USA und Schweiz

5.12.1 Verbriefungen

Wie bereits im Kapitel 3.5.4 aufgezeigt wurde, werden in den USA die grosse Mehrheit aller Hypotheken verbrieft. In der Schweiz haben Verbriefungen jedoch nie wirklich Fuss gefasst (Jordan, 2008, S. 7). Dies liegt gemäss einigen Akteuren an den hohen administrativen Kosten sowie den rechtlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit

Verbriefungen. Die Tabelle 4 zeigt, dass verschiedene Akteure des Schweizer Finanzplatzes in der Vergangenheit gewisse Bemühungen im Verbriefungsgeschäft unternommen haben. Die Volumina waren jedoch unbedeutend klein.

Verbriefungsversuche in der Schweiz

| Jahr | Name | Volumen | Typ | Hrsg. |
|------|-----------------|--------------|------|-------|
| 1998 | Tell | 250 Mio. CHF | RMBS | SBV |
| 2000 | HAT I | 350 Mio. EUR | CDO | UBS |
| 2001 | Swissact | 335 Mio. EUR | MBS | ZKB |
| 2003 | HAT II | 2.5 Mrd. EUR | CDO | UBS |
| 2003 | CHALET I und II | 7.3 Mrd. CHF | CDO | CS |
| 2003 | Eiger | 669 Mio. EUR | CMBS | WTF |

Quelle: ZKB

Tabelle 4: Verbriefungsversuche in der Schweiz (in Anlehnung an Jordan, 2008, S. 21)

5.12.2 Hypothekarmodelle

Bei den Hypothekarmodellen gibt es in der Schweiz grosse Unterschiede zu den USA, wo die 30-jährigen Festhypotheken den Markt dominieren. In der Schweiz gibt es kein Institut, welches Festhypotheken mit einer Laufzeit von 30 Jahren anbietet. Es gibt wenige Ausnahmen wie bspw. Swiss Life, welche Laufzeiten für Festhypotheken von bis zu 25 Jahren anbietet (Swiss Life AG, 2023). Beim Online-Hypothekenvermittler Valuu wurden im Jahr 2021 lediglich 2% aller Hypotheken mit einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren abgeschlossen. Dies zeigt, dass in der Schweiz v.a. eins bis zehnjährige Festhypotheken beliebt sind.

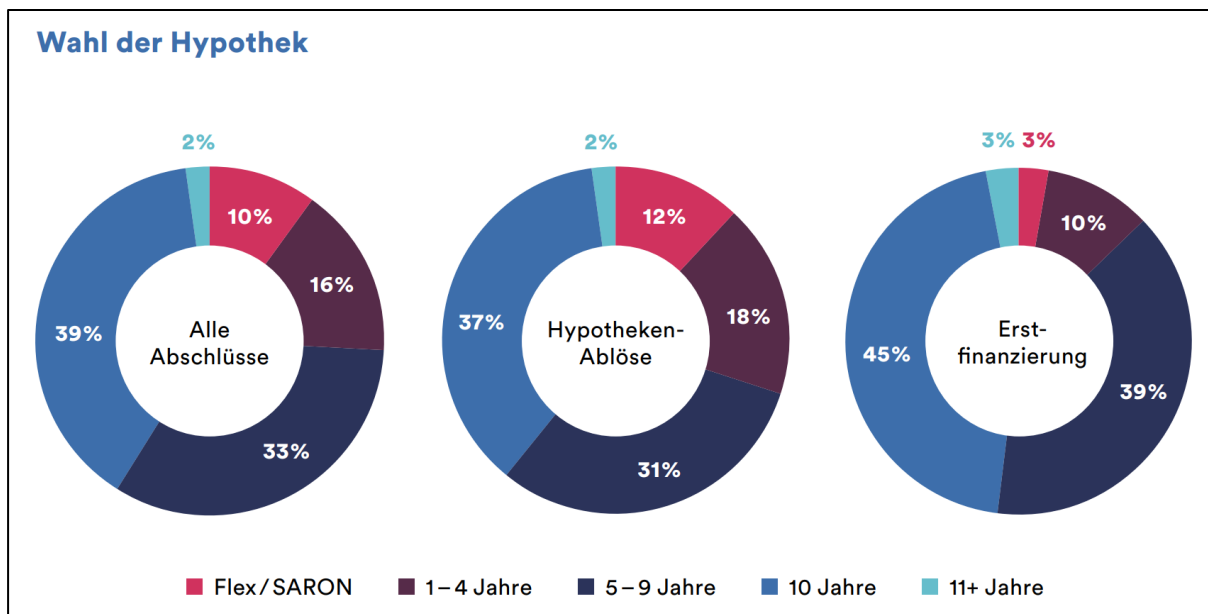


Abbildung 20: Wahl der Hypothek im Jahr 2021 (in Anlehnung an Valuu, 2022)

Aufgrund des starken Zinsanstiegs seit anfangs 2022 hat sich die Wahl des Hypothekarmodells in der Schweiz jedoch deutlich geändert. Seither ist ein klarer Trend zu kurzfristigeren Hypotheken sowie flexibleren Hypothekarmodellen auf Basis des Saron (Swiss Average Rate Overnight) zu erkennen. Hypothekarmodelle auf Basis des Saron weisen stärkere Schwankungen auf, da sie sich nach dem aktuellen Zinsniveau richten und nicht wie bei der Festhypothek ein fixer Zinssatz für eine vordefinierte Laufzeit vereinbart wird. Bei der Raiffeisenbank wurden im Juni 2022 erstmals mehr Saron-Hypotheken als Festhypotheken abgeschlossen (cash.ch, 2022).

5.12.3 Vorfälligkeitsentschädigung

In der Schweiz hat die Vorfälligkeitsentschädigung im Vergleich zu den USA eine höhere Bedeutung und ist weit verbreitet. Es gibt nur sehr wenige Anbieter, welche auf eine Vorfälligkeitsentschädigung verzichten. Die meisten Kreditgeber verrechnen für die vorzeitige Hypothekarauflösung eine Prämie, welche in etwa den Zinszahlungen bis zum Laufzeitende entspricht. Dies kann je nach Restlaufzeit schnell zu einer Vorfälligkeitsentschädigung von mehreren zehntausend Franken führen (HYPOTHEKE.ch, 2023). Das Zinsniveau im Zeitpunkt der vorzeitigen Hypothekarauflösung spielt jedoch eine wichtige Rolle. Wenn das aktuelle Zinsniveau

höher ist als der fixierte Zins, dann wird eine tiefere Vorfälligkeitsentschädigung verrechnet und umgekehrt.

5.12.4 Modifikation der Hypothek

Hypothekarmodifikationen gibt es in der Schweiz in ähnlicher Form wie in den USA. Je nach Kreditgeber gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. In der Schweiz wird eine Hypothek grundsätzlich bis zum Laufzeitende gehalten oder ansonsten wird, wie im vorherigen Kapitel erwähnt, eine Vorfälligkeitsentschädigung entrichtet. In seltenen Fällen kann auch schon einige Jahre vor Laufzeitende eine Hypothekarmodifikation vorgenommen werden, bspw. wenn sich das Zinsniveau stark geändert hat. So kann der Kreditgeber bspw. bei einem stark gesunkenen Zinsniveau den Zinssatz der laufenden Hypothek senken, wenn die Laufzeit im Gegenzug weiter verlängert wird. Somit hat der Kreditnehmer über eine längere Laufzeit Budgetsicherheit und ist im Falle eines steigenden Zinsniveaus länger abgesichert. Die Kreditgeber machen dies jedoch nicht kostenlos, weshalb es sich nur in wenigen Fällen lohnt und diese Form der Hypothekarmodifikation in der Schweiz nicht weit verbreitet ist. Was auch als Hypothekarmodifikation bezeichnet wird, sind Änderungen an den vertraglich vereinbarten Amortisationen. Auch hier gibt es je nach Kreditgeber Unterschiede, jedoch ist es üblich, dass der Kreditgeber periodisch bspw. alle zehn Jahre die Finanzierungssituation (Einkommensdaten, Liegenschaftenschätzung etc.) aktualisiert. Wenn der Wert der Liegenschaft in den vergangenen Jahren angestiegen ist, kann es sein, dass Amortisationen früher als vertraglich vereinbart, nicht mehr geleistet werden müssen.

5.12.5 Eigenmittel

Im Vergleich zu den USA sind die Anforderungen an die Eigenmittel beim Erwerb von Wohneigentum in der Schweiz viel höher. Kreditgeber in der Schweiz verlangen grundsätzlich 20% Eigenmittel, womit die gewährte Hypothek i.d.R. nicht mehr als 80% beträgt. Wie im Kapitel 5.6.2 erwähnt, kann durch die Verpfändung von weiteren Vermögenswerten eine Hypothek von maximal 90% gewährt werden. In jedem Fall müssen jedoch mindestens 10% Eigenmittel eingebracht werden, welche nicht aus der 2. Säule stammen.

5.12.6 Hypothekarvolumen

In den USA lag das gesamte Hypothekarvolumen per Ende 2021 bei 10.93 Billionen USD (Federal Reserve Bank of New York, 2022). Im Vergleich zum Bruttoinlandprodukt [BIP] in den USA von 22.99 Billionen USD per Ende 2021 machte das Hypothekarvolumen somit nur 47.5% aus (Bureau of Economic Analysis, 2022). In der Schweiz machte das Hypothekarvolumen per Ende 2020 fast 160% des BIP aus. Damit liegt die Schweiz weltweit an der Spitze. Dieses Verhältnis lag Ende 2020 im europäischen Vergleich bei durchschnittlich 61% (Budliger, 2022, S. 47).

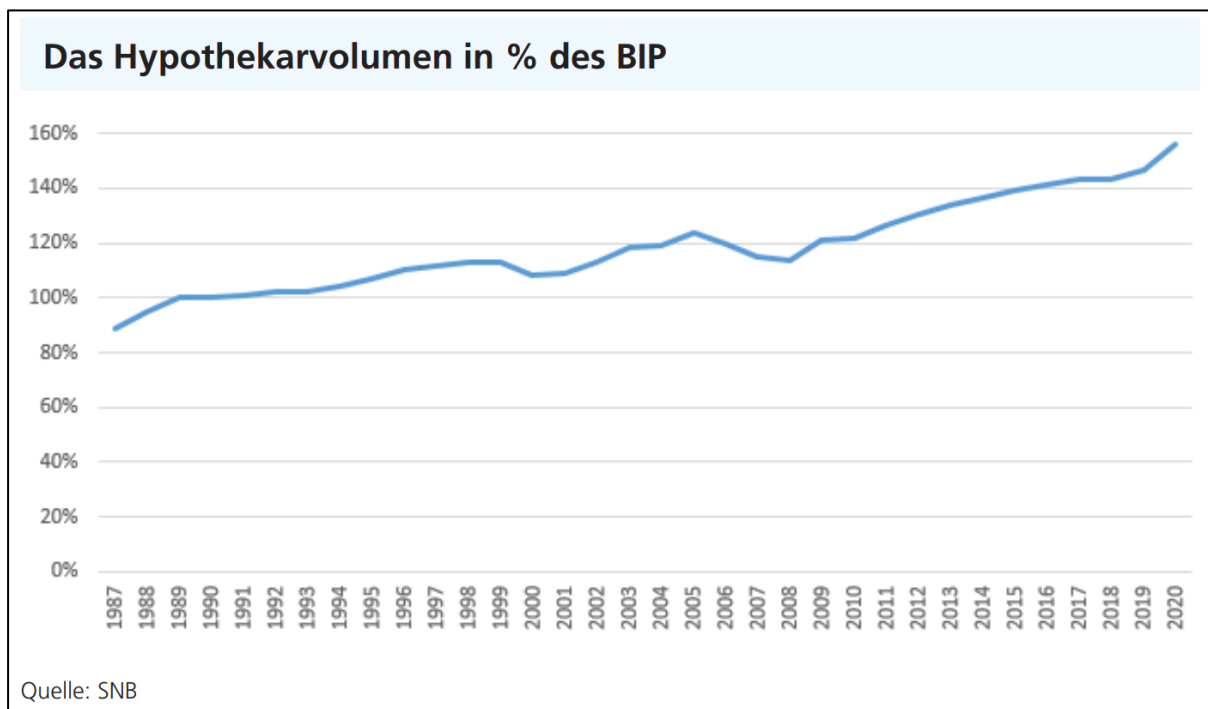


Abbildung 21: Schweizer Hypothekarvolumen in % des BIP (in Anlehnung an FINMA, 2021)

Einer der Hauptgründe dafür ist, dass Schweizer Kreditgeber grundsätzlich nur eine Amortisation der Hypothekarschuld bis auf zwei Drittel des Liegenschaftswertes verlangen. In den meisten Fällen kann die Hypothek in dieser Höhe langfristig bestehen bleiben und muss nicht mehr amortisiert werden (Budliger, 2022, S. 47). In den USA werden die Hypothekarkredite grundsätzlich stetig abbezahlt, bis die Hypothekarschuld schlussendlich vollständig zurückbezahlt wurde.

5.12.7 Schweizer Immobilienmarkt während der Finanzkrise 2008

Dass es am Schweizer Immobilienmarkt während der Finanzkrise zu keinen Kurseinbrüchen gekommen ist, ist in Abbildung 22 ersichtlich.

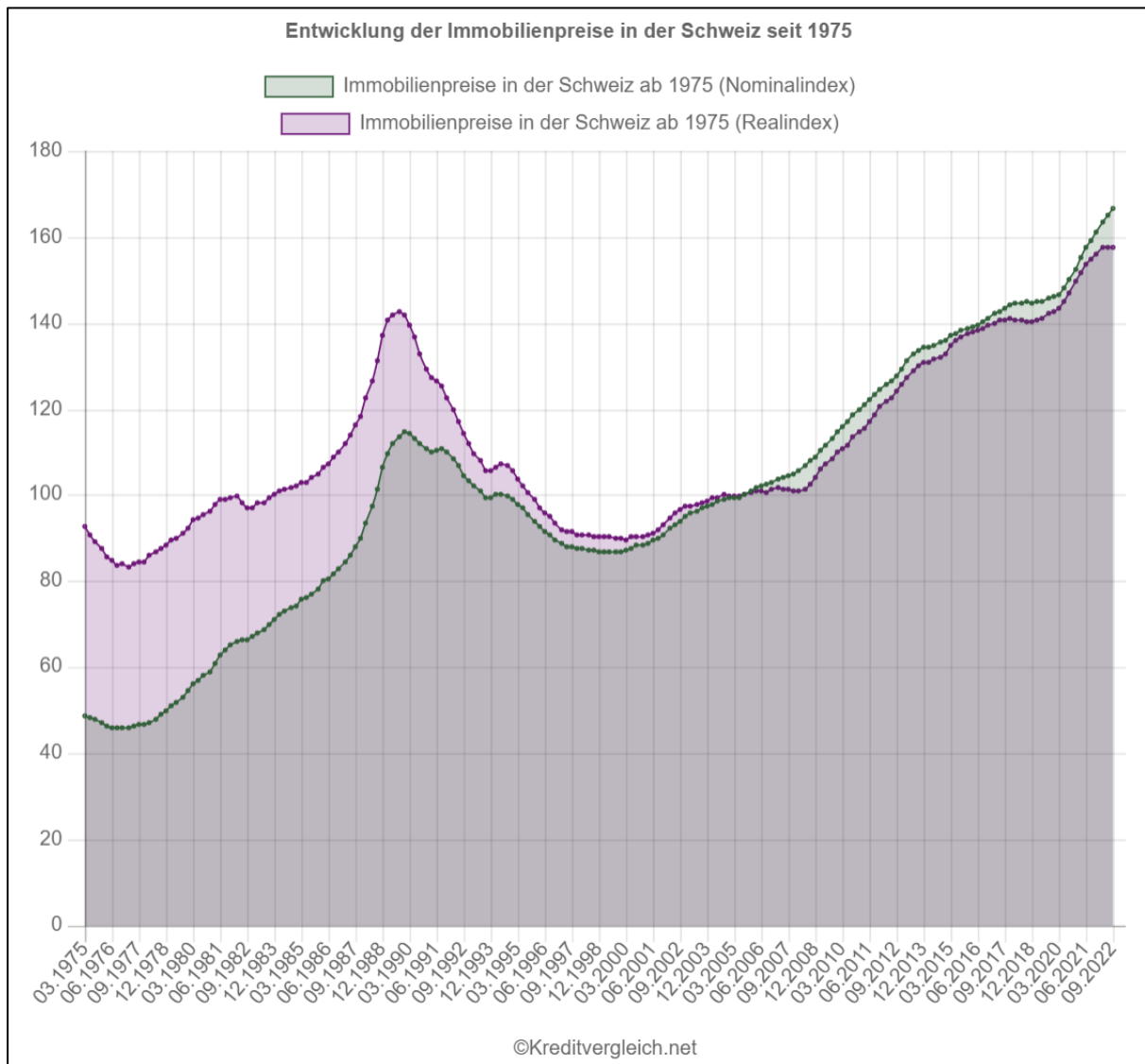


Abbildung 22: Entwicklung der Immobilienpreise in der Schweiz seit 1975 (in Anlehnung an Kreditvergleich.net, 2023)

Die deutlich schlechtere Entwicklung des Immobilienmarktes in den USA während der Finanzkrise hat hauptsächlich mit den Hypothekarverbriefungen zu tun. Die Fehlanreize der Risikotransfers mittels MBS führten dazu, dass die Kreditinstitute in den USA übermässige Risiken eingegangen sind und die Kreditprüfung vernachlässigt wurde. In der Schweiz gelten hingegen strengere Anforderungen beim Kauf von

Wohneigentum als in den USA. Zudem wird der Tragbarkeitsprüfung mehr Gewicht beigemessen, was schliesslich zu einer höheren Stabilität bei den Immobilienpreisen führt.

5.13 Aktuelle Situation am Immobilienmarkt in der Schweiz

Die Schweizerische Nationalbank [SNB] schätzt die Verwundbarkeiten an den Hypothekar- und Immobilienmärkten per Ende September 2022 als hoch ein (SNB, 2021, S. 8, 2022, S. 13). Dies nicht nur aufgrund der stark gestiegenen Immobilienpreise in den letzten Jahren, sondern auch aufgrund der höheren Tragbarkeitsrisiken. Das «Loan to Income» [LTI]-Verhältnis (Verhältnis vom Kredit zum Einkommen) bei selbstgenutztem Wohneigentum ist seit 2013 bis 2021 stetig angestiegen. Die im Kapitel 5.7.1 erwähnte goldene Regel, dass die gesamten Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen sollten, wird in mehr als jedem zweiten Fall nicht mehr eingehalten, wenn mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% gerechnet wird. Im Jahr 2013 waren die gesamten Wohnkosten bei fast 40% aller Erwerbenden von selbstgenutztem Wohneigentum höher als ein Drittel des Einkommens. Im Jahr 2021 wurde diese goldene Regel bei knapp 55% aller Ersterwerbenden von selbstgenutztem Wohneigentum nicht eingehalten (SNB, 2022, S. 38). Auch die FINMA (2023, S. 9) schreibt in ihrem Risiko-Monitor 2022 über die erheblichen Folgen einer allfälligen Immobilienkrise für den Schweizer Finanzplatz und weist auf die aktuellen Risiken hin. Die Mischung aus hoher Inflation, rückläufigem Wirtschaftswachstum und restriktiver Geldpolitik bilden ein schwieriges Umfeld für den Hypothekarmarkt.

Preiserwartungen von Immobilieninvestoren für 2023

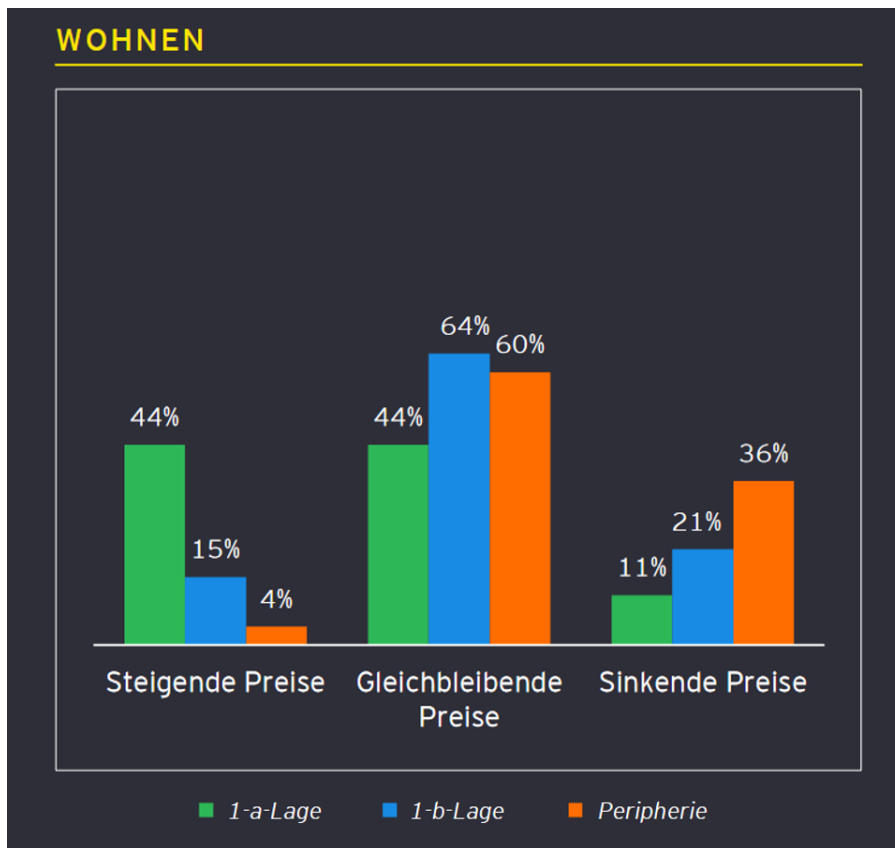


Abbildung 23: Preiserwartungen von Immobilieninvestoren für 2023 (in Anlehnung an EY, 2023, S. 13)

Aus der im Kapitel 5.7.1 erwähnten Befragung von Immobilieninvestoren durch EY resultierte die Abbildung 23. Hierbei ist ersichtlich, dass die Mehrheit der Experten davon ausgeht, dass die Preise für Wohneigentum im Jahr 2023 etwa gleich bleiben. Während bei ausgezeichneten 1-a-Lagen 44% der Experten von Preissteigerungen ausgehen, sind es bei Peripherie-Lagen 36% der Experten, welche sinkende Preise erwarten. Es gilt dementsprechend je nach Lage zu differenzieren.

5.14 Mögliche Gestaltung staatlicher Bürgschaften in der Schweiz

In diesem Kapitel wurden bereits einige Ansätze zur Wohneigentumsförderung mittels staatlicher Bürgschaften thematisiert. Die meisten Ansätze machen entweder nur einen kleinen Anteil aus oder wurden aufgrund mangelnder Nachfrage wieder abgeschafft. Um die Wohneigentumsquote zu fördern, hat der Hauseigentümerverband des Kantons Zürich ein Modell entworfen, welches in Abbildung 24 aufgeführt ist.

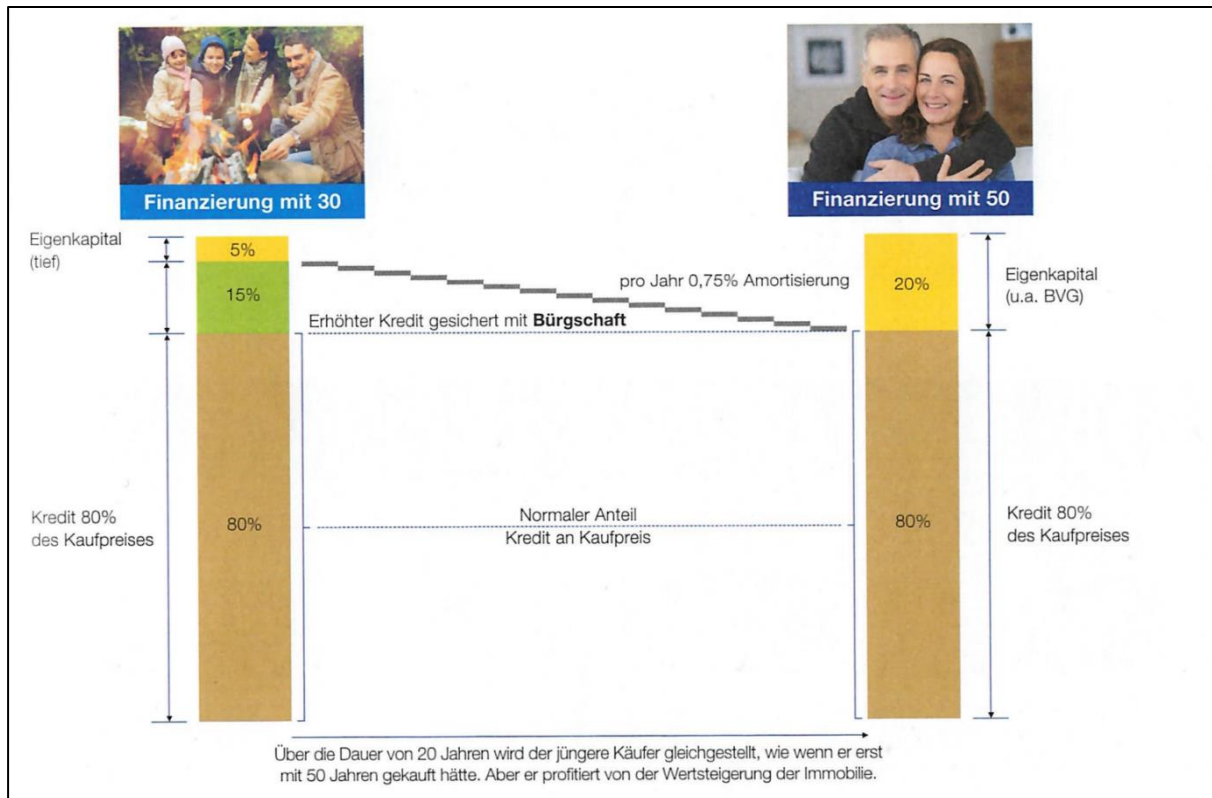


Abbildung 24: Wohneigentumsförderung durch staatliche Bürgschaft vom Kanton (in Anlehnung an Leiser, 2023, S. 55)

Mit diesem Modell sollen v.a. diejenigen Personen im Alter von plus minus 30 Jahren gefördert werden, welche zwar ein gutes Einkommen haben, jedoch nicht die nötigen Eigenmittel. Statt der normalerweise üblichen Maximalhypothek von 80%, sollen künftig bis zu 95% als Hypothek aufgenommen werden können (Leiser, 2023, S. 55). Die Differenz zwischen den 95% und den 80% werden durch eine Bürgschaft vom Kanton garantiert. Die Idee ist, dass die Leute bereits in jüngerem Alter Wohneigentümer werden können, weil die Mindesteigenmittel auf 5% festgelegt werden. Somit besteht die Möglichkeit, schon im jüngeren Alter von der Entwicklung der Immobilienpreise zu profitieren. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist in den 30er Jahren am höchsten, weshalb dieser schon dann erfüllt werden sollte und nicht erst im Alter von 50 oder 60 oder sobald man eine Erbschaft erhält. Somit wären in vielen Fällen auch keine Erbvorbezüge mehr nötig. Die Tragbarkeitsregeln werden wie üblich geprüft. Da die staatliche Bürgschaft nur für einen kleinen Teil der Hypothek besteht, führt es bei Banken zu keinen Fehlanreizen und die übliche Qualität sollte gewährleistet

bleiben. Im Gegensatz zu den staatlichen Bürgschaften von der FHA in den USA, sollen die kantonalen Bürgschaften in der Schweiz kostenlos gestaltet werden. Es stellt sich die Frage, ob diese Bürgschaften wirklich kostenlos zur Verfügung gestellt werden sollten. Für Wohneigentümer stellt dies eine Art Geschenk vom Kanton dar. Damit die Wohneigentümer, welche eine Bürgschaft vom Kanton in Anspruch nehmen, gegenüber bspw. Mietenden nicht bevorteilt werden, wäre eine Prämie für die Bürgschaft wohl zielführend. Somit würden die Erwerber von Wohneigentum mittels der Prämie einen Teil zu den Risikokosten beitragen, wodurch nicht mehr die ganze Belastung beim Kanton liegen würde. Denn sollte am Schluss der Kanton grosse Verluste durch diese Bürgschaften erleiden, dann würden im Endeffekt die Steuerzahler und somit die ganze Bevölkerung darunter leiden.

Die nachfolgenden Zahlenbeispiele zeigen auf, dass nur die gut verdienenden Haushalte von der Einführung von diesem Modell profitieren würden. Bei einem Kaufpreis von bspw. CHF 1.5 Mio. und einer maximalen Fremdfinanzierung von 95% ist ein Einkommen von CHF 292'500 pro Jahr nötig, damit die goldene Finanzierungsregel eingehalten ist, d.h. dass die totalen Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens betragen. Die goldene Finanzierungsregel wird in der Praxis zwar nicht immer eingehalten, die Beispiele zeigen jedoch den groben Rahmen auf. In diesen Beispielen wurde mit dem banküblichen Tragbarkeitsmodell in der Schweiz gerechnet.

Zahlenbeispiel 1 (Kauf Eigentumswohnung über CHF 1.5 Mio.)

Anbei wird ein Zahlenbeispiel dargestellt, um ein besseres Verständnis zu schaffen. Es wird angenommen, dass ein Ehepaar im Alter von 30 Jahren eine Eigentumswohnung kauft.

Kaufpreis der Wohnung: CHF 1.5 Mio.

Hypothek: CHF 1'425'000 (95% vom Kaufpreis)

Eigenkapital: CHF 75'000 (5% vom Kaufpreis)

- Amortisation der Hypothek bis auf 80% des Kaufpreises (= bis CHF 1.2 Mio.) in 20 Jahren, d.h. bis im Alter von 50 Jahren
- Danach: Amortisation der Hypothek bis auf 66.6% des Kaufpreises (= bis CHF 1 Mio.) in den nächsten 15 Jahren, d.h. bis im Alter von 65 Jahren

Tragbarkeitsberechnung beim Kauf:

Zinsbelastung (kalkulatorischer Zins von 5%): CHF 71'250 p.a.

Amortisationen: CHF 11'250 p.a.

Nebenkosten (1% vom Kaufpreis): CHF 15'000 p.a.

Totale Wohnkosten: CHF 97'500 p.a.

Benötigtes Einkommen: CHF 292'500 p.a. (damit die totalen Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens betragen – goldene Finanzierungsregel)

Zahlenbeispiel 2 (Kauf Eigentumswohnung über CHF 1 Mio.)

In diesem Beispiel wird angenommen, dass ein Ehepaar im Alter von 35 Jahren eine Eigentumswohnung kauft.

Kaufpreis der Wohnung: CHF 1 Mio.

Hypothek: CHF 950'000 (95% vom Kaufpreis)

Eigenkapital: CHF 50'000 (5% vom Kaufpreis)

- Amortisation der Hypothek bis auf 80% des Kaufpreises (= bis CHF 800'000) in 15 Jahren, d.h. bis im Alter von 50 Jahren
- Danach: Amortisation der Hypothek bis auf 66.6% des Kaufpreises (= bis CHF 666'000) in den nächsten 15 Jahren, d.h. bis im Alter von 65 Jahren

Tragbarkeitsberechnung beim Kauf:

Zinsbelastung (kalkulatorischer Zins von 5%): CHF 47'500 p.a.

Amortisationen: CHF 10'000 p.a.

Nebenkosten (1% vom Kaufpreis): CHF 10'000 p.a.

Totale Wohnkosten: CHF 67'500 p.a.

Benötigtes Einkommen: CHF 202'500 p.a. (damit die totalen Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens betragen – goldene Finanzierungsregel)

5.15 Einführung staatlicher Bürgschaften

5.15.1 Ist eine Einführung aktuell sinnvoll?

Wie in dieser Arbeit erläutert wurde, ist es den wenigsten Haushalten möglich, beim aktuellen Immobilienpreisniveau Wohneigentum zu erwerben. Ein paar Jahrzehnte früher sah dies noch anders aus. Raiffeisen (2022, S. 12) hat in ihrer Immobilienstudie die Wichtigkeit von Erbvorbezügen beim Kauf von Wohneigentum aufgezeigt.

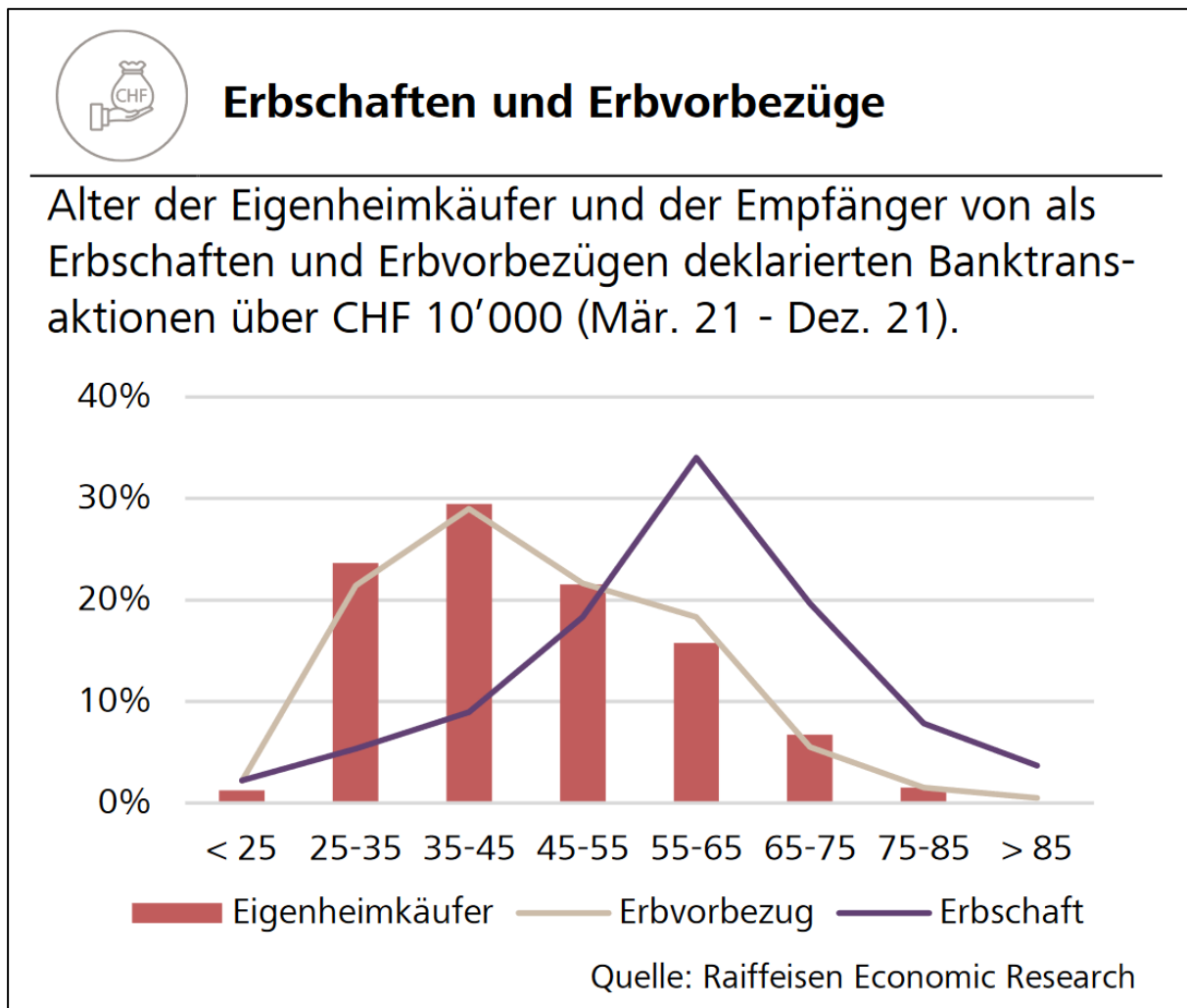


Abbildung 25: Alter der Eigenheimkäufer und Alter der Empfänger von Erbvorbezügen (in Anlehnung an Raiffeisen, 2022, S. 12)

Die Abbildung 25 zeigt die klare Korrelation zwischen dem Alter, in welchem Wohneigentum erworben wird und dem Alter, in welchem ein Erbvorbezug erhalten wird. Der durchschnittliche Erbvorbezug beim Kauf von Wohneigentum beträgt über 8% des Kaufpreises. Dies verdeutlicht, dass viele Erwerber den Traum vom

Wohneigentum nur mit Hilfe eines Erbvorbezuges erfüllen können. Dieser Aspekt zusammen mit der im internationalen Vergleich sehr tiefen Wohneigentumsquote in der Schweiz spricht dafür, v.a. die jüngeren Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen, da bei dieser Personengruppe der Wunsch nach Wohneigentum auch am höchsten ist. Wenn nun jedoch Wohneigentum beispielsweise mittels staatlicher Bürgschaften gefördert wird, dann erhöht dies im ersten Schritt die Nachfrage. Mit dem bescheidenen Verkaufsangebot an Wohneigentum würde die nach wie vor hohe Nachfrage weiter angeheizt werden. Die Immobilienpreise würden somit weiter ansteigen. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, müsste auch das Angebot an Wohneigentum zunehmen. Wie die Abbildung 26 zeigt, waren die Baubewilligungen jedoch sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren stark rückläufig.

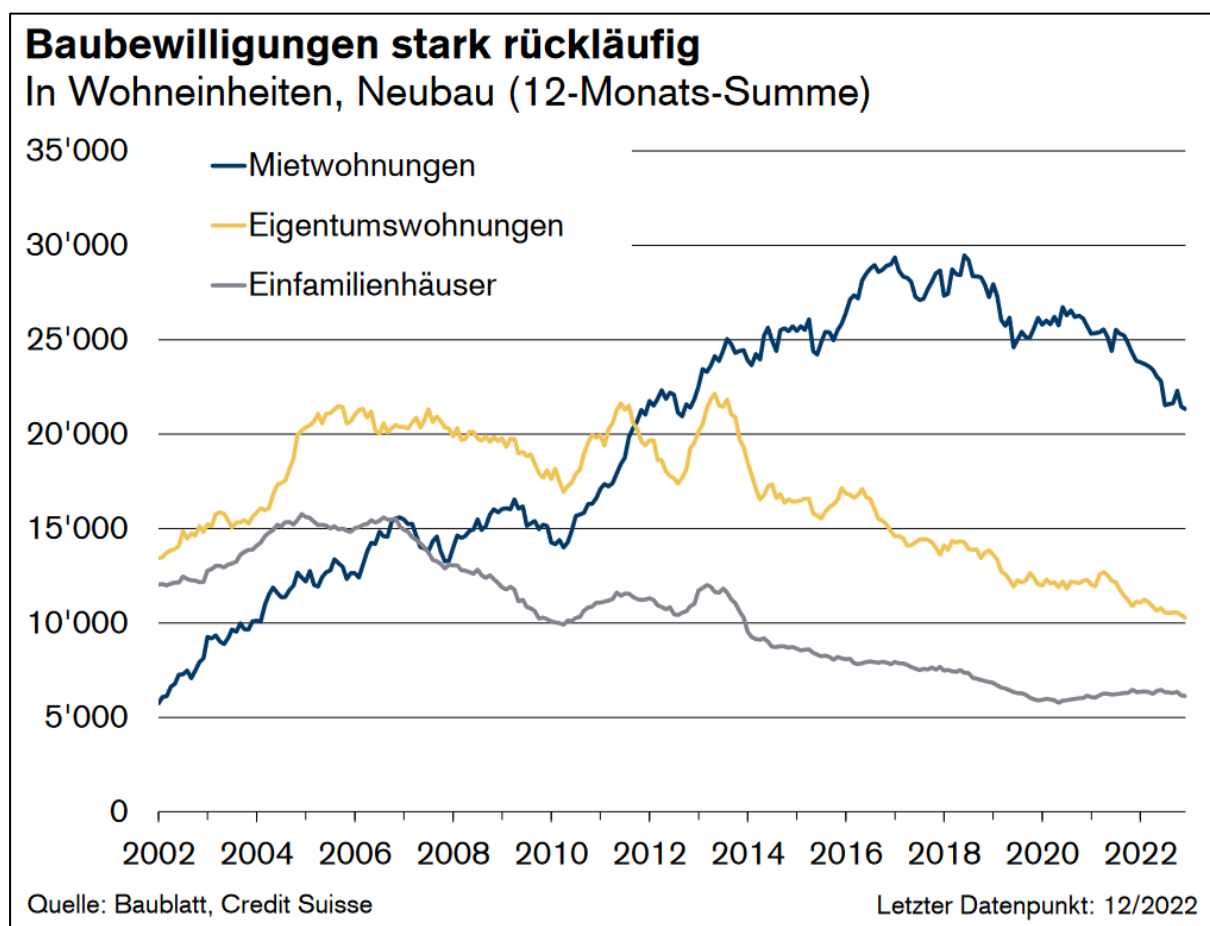


Abbildung 26: Baubewilligungen stark rückläufig (in Anlehnung an Rieder, 2023, S. 4)

Die ZKB geht in ihrer Prognose sowohl für das aktuelle als auch für das nächste Jahr von einer rückläufigen Bautätigkeit aus, was in Abbildung 27 ersichtlich ist (ZKB, 2023b, S. 4). Dazu kommen auch regulatorische Hürden und Einsprachen, welche den Bau von Liegenschaften hemmen. Gemäss einer Schätzung der ZKB (2023b, S. 14) wurden in der Schweiz 10% aller Bauprojekte bis heute nicht realisiert, obwohl eine Baubewilligung vorlag. Dies, weil erfolgreich dagegen Rekurse eingelegt wurden.

| Prognosen zum Wohnungsmarkt | | | | |
|--|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2022 | 2023* | 2024* |
| Bautätigkeit Wohnungen CH | 46'000* | 40'000* | 38'000 | 36'000 |
| Bautätigkeit Wohnungen ZH | 7'800 | 8'100 | 8'000 | 7'900 |
| Leere Mietwohnungen CH | 60'800 | 52'600 | 40'000 | 30'000 |
| Leere Mietwohnungen ZH | 4'700 | 3'900 | 3'000 | 2'500 |
| Angebotsmieten CH¹, vs. VJ. | 1,0% | 2,7% | 3,5% | 4,0% |
| Angebotsmieten ZH¹, vs. VJ. | 1,1% | 3,2% | 4,0% | 4,5% |
| Preise Wohneigentum CH², vs. VJ. | 7,5% | 5,4% | 1,0% | 1,0% |
| Preise Wohneigentum ZH³, vs. VJ. | 9,3% | 5,7% | 1,5% | 1,5% |
| Referenzzinssatz | 1,25% | 1,25% | 1,50% | 1,75% |

*Prognose Zürcher Kantonalbank
¹Homegate-Angebotsmieten
²Für die Schweiz: Wüest Partner Mischindex
³Für den Kanton Zürich: Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Abbildung 27: Prognosen zum Wohnungsmarkt (in Anlehnung an ZKB, 2023b, S. 4)

Daraus lässt sich schliessen, dass Anpassungen bei den regulatorischen Anreizen für den Bau von neuen Liegenschaften getätigt werden sollten, bevor in der Schweiz Wohneigentum stärker gefördert wird mittels staatlicher Bürgschaften. Ansonsten wären noch stärker ansteigende Immobilienpreise die Folge. Dies würde sich auch auf den Mietmarkt in Form von höheren Mietzahlungen bemerkbar machen, da Investoren bei höheren Investitionskosten auch höhere Mieteinnahmen benötigen, damit sich die

Investition lohnt. Das Wohnen würde somit generell teurer werden, was nicht zielführend ist. Zudem zeigen die seit letztem Jahr stark gestiegenen Zinsen, dass die Tragbarkeitsrechnung sehr wichtig ist und es problematisch sein könnte, einkommensschwächere Haushalte durch staatliche Hilfe zu Wohneigentum zu verhelfen. Beim Modell des HEV wäre dies nicht problematisch, weil hauptsächlich einkommensstärkere Haushalte einen einfacheren Zugang zu Wohneigentum erhalten würden und die Risiken deshalb angemessen wären. Wie im Kapitel 5.13 erwähnt, sollen die Warnungen der SNB aber definitiv ernst genommen werden und die Immobilienpreise deshalb nicht weiter angeheizt werden.

5.15.2 Ist eine Einführung langfristig bzw. in der Zukunft sinnvoll?

Nebst der Beurteilung, ob eine Einführung staatlicher Bürgschaften in der Schweiz aktuell sinnvoll wäre, ist auch eine langfristige Sichtweise wichtig. Gemäss einer Studie von Budliger (2022, S. 56) wird die Schweiz langfristig, d.h. auf Sicht von rund 20 Jahren, mit einer sinkenden Immobiliennachfrage zu kämpfen haben. Dies, weil die Babyboomer-Generation in den nächsten paar Jahren pensioniert sein wird. Unter den Babyboomern versteht man die Generation mit den Jahrgängen 1946 bis 1964, sprich diejenigen Personen, welche aktuell zwischen 59 bis 77 Jahre alt sind. Weil Rentner statistisch gesehen eher Verkäufer als Käufer sind von Wohneigentum, wird dementsprechend in einigen Jahren viel Wohneigentum auf den Markt kommen (Budliger, 2022, S. 46).

Wie im Kapitel 5.11 schon beschrieben wurde, ist ein Grossteil des Immobilienpreiswachstums in der Schweiz auf die Einwanderung zurückzuführen. Gemäss der Studie von Budliger wird jedoch auch die Einwanderung nicht reichen, um den Nachfragerückgang auszugleichen. Die jüngeren Generationen sind pro Jahrgang rund ein Drittel weniger Personen als die Babyboomer-Generation, was gemäss Budliger zum erwähnten Rückgang der Schweizer Immobilienpreise führen wird (Budliger, 2022, S. 46). Da es diverse Faktoren gibt, welche die Situation langfristig beeinflussen können, ist es natürlich schwierig eine Prognose zu machen. Zu diesen Faktoren gehören beispielsweise die Attraktivität der Schweiz als Wohnort, die Anzahl Einwanderungen, die Wirtschaftsentwicklung, Wohnpräferenzen etc. Wenn jedoch

davon ausgegangen wird, dass die Schweiz in der Zukunft tatsächlich mit einer sinkenden Immobiliennachfrage zu tun haben wird, dann könnten staatliche Bürgschaften eine geeignete Massnahme sein, um den Immobilien- bzw. Hypothekarmarkt zu stabilisieren. Wie in dieser Arbeit aufgezeigt wurde, können staatliche Bürgschaften die Nachfrage nach Wohneigentum steigern, da dadurch mehr Personen Zugang zu Wohneigentum erhalten.

5.15.3 Welches Modell staatlicher Bürgschaften wäre für die Schweiz empfehlenswert?

Wenn staatliche Bürgschaften in der Schweiz aktuell oder in Zukunft eingeführt werden sollten, dann stellt sich die Frage nach dem geeignetsten Modell. Trotz des hohen Masses an staatlicher Unterstützung in den USA hat der Hypothekar- bzw. Immobilienmarkt während der Finanzkrise wesentlich schlechter abgeschnitten als in anderen Ländern (Lea, 2011, S. 16). Die Wohneigentumsquote ist in den USA zwar relativ hoch, jedoch gibt es viele Länder, welche mit weniger staatlichen Eingriffen eine noch höhere Wohneigentumsquote sowie eine höhere Hypothekarverschuldung aufweisen (Lea, 2011, S. 17). Daher ist es fraglich, ob das System in den USA erstrebenswert ist und als Vorbild genommen werden sollte.

Wie diverse Studien zeigten, könnte eine Minderung der staatlichen Eingriffe auf dem Hypothekarmarkt längerfristig zu besseren volkswirtschaftlichen Ergebnissen in den USA führen. Die in den USA aufgezeigten indirekten staatlichen Bürgschaften über die GSEs führen aufgrund der Fehlanreize beim Risikomanagement der Kreditgeber dazu, dass übermässig viele Kredite vergeben werden und v.a. die Kreditprüfung vernachlässigt wird. Dies war auch der Ursprung der Immobilienkrise im Jahr 2008. Dementsprechend kann dieses Modell in dieser Form nicht für die Wohneigentumsförderung in der Schweiz empfohlen werden. Ähnlich sieht es bei den direkten staatlichen Bürgschaften von der FHA aus. Wie erläutert wurde, gibt es zwar Voraussetzungen, um sich für eine FHA-Bürgschaft zu qualifizieren und es erfolgt eine Kreditwürdigkeits- sowie eine Kreditfähigkeitsprüfung. Dennoch gibt es auch hierbei Fehlanreize, da Banken bei FHA-Bürgschaften kein Verlustrisiko mehr tragen.

Zielführend wäre somit ein Modell wie bei den FHA-Bürgschaften, wobei jedoch auch die Banken einen Teil des Risikos tragen würden.

Ein mögliches Modell, bei welchem dieser Aspekt berücksichtigt wird, ist dasjenige des HEV, welches im Kapitel 5.14 vorgestellt wurde. Bei einer Hypothek mit einer Belehnung von 95% würde die staatliche Bürgschaft lediglich die oberen 15% abdecken und der Grossteil, sprich 80% des Risikos, bleiben bei der Bank. Bei diesem Modell ist jedoch keine Prämie vorgesehen, welche der Kreditnehmer für die staatliche Bürgschaft bezahlen müsste. Dies führt dazu, dass die Zielgruppe der jüngeren potenziellen Wohneigentümer stark subventioniert wird. Die Kantone erhalten somit zusätzliche Risiken, jedoch keine direkte Gegenleistung. Weshalb eine höhere Wohneigentumsquote für die Gesellschaft jedoch auch sinnvoll sein kann, wurde in dieser Arbeit thematisiert und könnte diesen Punkt rechtfertigen.

Damit die Empfänger dieser Bürgschaften aber auch einen Teil der Risiken der Kantone abfedern können, wäre eine Prämie als Entschädigung für die staatliche Bürgschaft zielführend. Wie schon erläutert wurde, würden im Falle von hohen Verlusten durch diese staatlichen Bürgschaften der Kanton und im Endeffekt die Steuerzahler darunter leiden. Deswegen wäre es erstrebenswert, dass für die staatliche Bürgschaft eine Prämie bezahlt wird. Zumal die Zielgruppe dieser staatlichen Bürgschaften auch ein hohes Einkommen aufweist und sich dies leisten könnte, um im Gegenzug von der Einbringung von weniger Eigenmitteln zu profitieren.

Auf der anderen Seite könnten die Banken einen Teil der Hypothek, welcher durch eine staatliche Bürgschaft vom Kanton abgesichert ist, zu einem günstigeren Zinssatz den Kreditnehmern anbieten. Wenn die Banken diesen Zinsvorteil nicht weitergeben, dann profitiert v.a. die Bank von der Bürgschaft, weil sie höhere Hypotheken vergeben kann und das Risiko (fast) gleich hoch bleibt. Jedoch muss man beachten, dass normalerweise zuerst die Hypothek von 80% auf zwei Drittel amortisiert wird und das Risiko eines Verlusts der Bank in den Jahren nach dem Kauf stetig sinkt. Durch die Bürgschaft wird zuerst dieser verbürgte Teil der Hypothek amortisiert und erst nach ca. 20 Jahren wird die Hypothek von der üblichen Belehnung von 80% auf zwei Drittel amortisiert. Die Belehnung bleibt somit längere Zeit erhöht, was wiederum ein grösseres Risiko für die

Bank darstellt. Insgesamt wäre es wohl aber sinnvoll, zumindest einen kleinen Zinsvorteil für die obersten 15% der Hypothek, sprich für den verbürgten Teil der Hypothek, weiterzugeben und, dass der Kreditnehmer für die staatliche Bürgschaft eine Prämie an den Kanton zahlt, sodass die Risikokosten verursachergerechter verteilt sind. So könnte die Prämie für die staatliche Bürgschaft bspw. 0.5% pro Jahr der verbürgten Hypothekarsumme betragen und im Gegenzug würde der Kredit- bzw. Bürgschaftsnehmer eine Zinsvergünstigung von 0.25% von der Bank erhalten. Der Kredit- bzw. der Bürgschaftsnehmer müsste somit mit Netto-Kosten von 0.25% pro Jahr für die verbürgte Hypothekarsumme rechnen. Der Kanton würde im Gegenzug mit 0.5% risikoadäquat entschädigt werden. Auch für die Banken wäre es kein grosser Nachteil, eine Zinsvergünstigung von 0.25% zu gewähren, da sie im Gegenzug die staatliche Bürgschaft als Sicherheit haben.

6 Ergebnisse der Experteninterviews

In diesem Kapitel werden die Erkenntnisse der zehn Interviews zusammenfassend erläutert. Im ersten Abschnitt werden die Experten jeweils kurz vorgestellt. Danach folgen jeweils die zusammengefassten Aussagen der Experten. Dabei gilt es zu betonen, dass es sich um die persönlichen Meinungen der Experten handelt, welche nicht mit den Meinungen derer Arbeitgeber übereinstimmen müssen. Am Schluss dieses Kapitels werden die wichtigsten Fragestellungen zusammengefasst, um die Meinungen der verschiedenen Experten zu konsolidieren und übersichtlich darzustellen. Die detaillierten Transkripte und weitere Informationen zu den Interviews sind im Anhang dieser Arbeit ersichtlich. Die Reihenfolge der Interviews ergibt sich aus der zeitlichen Abfolge. Das erste Interview wurde mit Dr. Roland Hofmann am 4. April 2023 geführt und das letzte Interview mit Dr. Stefan Fahrländer am 12. Mai 2023.

6.1 Einschätzung von Dr. Roland Hofmann

Vorstellung

Dr. Roland Hofmann ist studierter Ökonom und war schon in diversen Finanzfunktionen tätig, u.a. als CFO beim Schweizerischen Roten Kreuz und als

Finanzplaner bei der ZKB. Er ist seit 2005 Dozent für Banking and Finance an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften [ZHAW] und ist Leiter des Studiengangs MAS in Financial Consulting. Sein Doktoratsstudium (Dr. phil.) in politischer Ökonomie schloss er an der Universität Luzern ab. Zudem trägt er den Titel CAIA [Chartered Alternative Investment Analyst] und ist als Experte an diversen Fachveranstaltungen im Finanzbereich tätig.

Zusammenfassung des Interviews

Herr Dr. Hofmann betont, dass die Frage, ob eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert ist, nicht primär eine ökonomische, sondern eine staatsphilosophische Frage ist. Die hohe Wohneigentumsquote in den USA sei auch auf deren Kultur sowie deren Hauseigentümer-Demokratie zurückzuführen. Früher konnte man sich dort nur politisch engagieren, wenn man auch Grundbesitz und Wohneigentum hatte. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und Herr Dr. Hofmann ist der Meinung, dass dieses Bedürfnis durch Mietwohnungen genauso gut abgedeckt werden kann, wie durch Wohneigentum und dass eine spezifische Förderung von Wohneigentum nicht nötig ist. Aus Sicht des Staates seien die Hauptgründe für die Wohneigentumsförderung, dass man Wohneigentümer einfacher und besser besteuern kann, da sie stärker an den Ort gebunden sind. Zudem erwähnte er, dass Wohneigentümer sich häufiger demokratisch in ihrer Gemeinde und in der Zivilgesellschaft engagieren. Das generelle Grundproblem bei allen staatlichen Förderungen sieht Herr Dr. Hofmann darin, dass man nicht weiss, ob die Subventionen wie gewünscht verwendet werden. Bei Subventionen profitieren auch diejenigen Personen, welche die Subvention gar nicht benötigt hätten. Er erwähnte die 3. Säule als das mit Abstand wichtigste Förderinstrument für Wohneigentum aufgrund der Steuerbegünstigung. Bei der 3. sowie auch bei der 2. Säule ist es jedoch so, dass eben auch Multimillionäre von dieser Subvention profitieren, welche Wohneigentum auch ohne dieses Förderinstrument erwerben könnten. Der Experte sieht staatliche Eingriffe generell kritisch und ist grundsätzlich gegen eine Einführung von staatlichen Bürgschaften in der Schweiz. Das zentrale Problem sei Moral Hazard. Dadurch, dass die Banken in den USA durch die Verbriefungen die Risiken weitergeben konnten, wurde keine Kreditprüfung mehr vorgenommen. Mindestens ein Teil der

Risiken müsse bei den Banken bleiben. Denkbar wäre auch ein Selbstbehalt, sodass die Bank einen Teil des Verlustes trägt, bevor die Bürgschaft zum Tragen kommt. Herr Dr. Hofmann ist der Meinung, dass die staatliche Bürgschaft niemals kostenlos sein dürfe, sondern eher als Versicherungsprämie angesehen werden müsse. Wenn man in der Schweiz staatliche Bürgschaften einführen würde, dann würde er keine bestehenden Institutionen damit beauftragen, damit es keine Interessenskonflikte gibt und es nicht zu einer Kollision mit den bestehenden Geschäftsaufgaben kommt. Er ist v.a. auch gegen die Einführung von staatlichen Bürgschaften wie in den USA. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass gerade während der Immobilienkrise diese staatlichen Institutionen nicht für Stabilität sorgen konnten, sondern sogar zu einem hohen Preis vom amerikanischen Staat gerettet und verstaatlicht werden mussten. Die Einführung von staatlichen Bürgschaften in der Schweiz würde aufgrund der höheren Nachfrage die Immobilienpreise weiter anheizen. Man müsse zuerst den rechtlichen Rahmen der Bau- und Zonenordnung ändern. Gerade in den Innenstädten, wo die Nachfrage nach Wohnraum am höchsten ist, müsste man auch mehr in die Höhe bauen können, wie in den USA. Mit staatlichen Eingriffen würde allerdings prinzipiell eine geografische Entscheidung des Wohnens subventioniert werden. Er betonte, dass man in der Schweiz keine Wohnungsnot habe, lediglich in den Zentren, jedoch gibt es ausserhalb genügend Möglichkeiten. Das Genossenschaftsmodell bezeichnete er als Schattendasein aufgrund des geringen Marktanteils. Dieses Modell sollte in dieser Form nicht stärker gefördert werden, da der geringe Marktanteil auf ein schlechtes oder ein teures Angebot oder eine zu geringe Nachfrage zurückzuführen sei. Bezüglich der Studie von Budliger, welche in der Schweiz längerfristig aufgrund der Pensionierung der Babyboomer Generation eine sinkende Immobiliennachfrage prognostiziert, ist er nicht der Meinung, dass sich die Situation in der Schweiz auf absehbare Zeit ändern wird. Dies begründet er mit dem Effekt der Zuwanderung, dem steigenden Bedürfnis nach grösseren Wohnflächen sowie der bescheidenen Bautätigkeit.

6.2 Einschätzung von Christoph Enzler

Vorstellung

Christoph Enzler (lic. rer. pol.) ist stellvertretender Leiter des Bereichs «Grundlagen Wohnen und Immobilien» beim Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]. Er arbeitet bereits seit 1990 beim BWO, wo er zu Beginn als wissenschaftlicher Mitarbeiter startete, und verfügt über ein breites Wissen über die Immobilienbranche. Er war schon in diversen Angelegenheiten bezüglich dem Thema Wohneigentumsförderung involviert.

Zusammenfassung des Interviews

Zur Einstiegsfrage, ob eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert ist, weist Herr Enzler auf den Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung hin. Wohneigentum ist seiner Meinung nach erstrebenswert. Genauso erstrebenswert sei es aber auch, einen funktionierenden Mietmarkt zu haben, was auch für den dritten Weg, die gemeinnützigen Genossenschaften, gelte. Die Wohneigentumsquote sei vor allem in Ländern hoch, in welchen das Rechtssystem weniger gut ist, sowie der Mietwohnungsmarkt nicht richtig funktioniert. Er erwähnte, dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz von 28.5% im Jahr 1970 immerhin bis auf den Höchststand im Jahr 2015 von 38.4% gestiegen ist. Die letzten Jahre war die Wohneigentumsquote leicht rückläufig, was auf die Negativzinsphase zurückzuführen sei. Die mangelnden Anlage-Alternativen führten dazu, dass viel in den Mietwohnungsbau investiert wurde, was gemäss Herrn Enzler im Nachhinein positiv zu werten ist aufgrund der Mietwohnungsknappheit in der Schweiz. Langfristig verliere der Boden in der Schweiz nicht an Wert, was gemäss dem Experten Immobilien hierzulande zu einer der sichersten Anlagen mache. Im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung in der Vergangenheit, erwähnte Herr Enzler die HBW sowie die CRCI, welche staatliche Bürgschaften angeboten hatten. Diese seien hauptsächlich aufgrund der mangelnden Nachfrage aufgelöst worden. Um die Jahrtausendwende seien die Immobilienpreise etwa auf dem Tiefststand gewesen, was dazu führte, dass viele Haushalte sich Wohneigentum leisten konnten, ohne auf eine kostenpflichtige Bürgschaft zugreifen zu müssen. Gemäss Herrn Enzler liesse sich ein Bürgschafts-

Modell wie von der HBW in der heutigen Zeit nicht umsetzen, hauptsächlich aus politischen Gründen. Denn der Bund würde als Rückbürge auch für die Risiken haften und in der Immobilienkrise der 90er-Jahre habe man gesehen, dass für den Bund auch hohe Verluste aus diesem Geschäft resultieren können. Anders sehe es beispielsweise bei der hbg aus, bei welcher dem Bund seit der Gründung von über 60 Jahren noch keine Verluste aus den Rückbürgschaften entstanden sind. Dies liege u.a. an der genauen Kreditprüfung. Er weist aber auch auf die Bürgschaftssumme von etwa 16 Mio. hin, welche im Vergleich zum Bundeshaushalt praktisch nichts ausmacht. Pro Jahr würde nur etwa ein Geschäft der hbg durch den Bund rückverbürgt werden und es seien meistens die grösseren, kritischeren Geschäfte. Für die Wohneigentumsförderung in der Schweiz wies der Experte auf die Vorbezugs- sowie Verpfändungsmöglichkeit der 2. sowie 3. Säule hin, wodurch das steuerbegünstigte Ansparen für Wohneigentum gefördert wird. Er weist auf Studien hin, welche zeigen, dass durch dieses Fördermittel die Wohneigentumsquote in der Schweiz erhöht werden konnte, es aber auch in vielen Fällen dazu führt, dass das Kapital im Alter nicht mehr flüssig ist, da das Vermögen in der Immobilie gebunden ist. Andere Möglichkeiten zur Wohneigentumsförderung wie beispielsweise die Senkung der Anforderung des harten Eigenkapitals von 10% auf beispielsweise 5% oder auch die Lockerung der Tragbarkeitsregeln, sprich die Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes von 5%, findet Herr Enzler nicht sinnvoll. Dies, weil ein Sicherheitspuffer nötig sei und man zurzeit bereits wieder bei einem Zinsniveau von rund 3% ist. Herr Enzler ist zudem der Meinung, dass diese Massnahmen aktuell nicht sinnvoll sind, da sie die Nachfrage nach Wohneigentum antreiben, das Angebot in den letzten Jahren jedoch nicht genug gewachsen sei. Aus diesem Grund würde der Experte aktuell keine staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung einführen. Wenn man diese einführen müsste, dann ist Christoph Enzler der Meinung, dass dies auf Bundesebene geregelt werden müsste, weil es bei der Bewilligung einer Bürgschaft ansonsten je nach Kanton oder Gemeinde Unterschiede geben würde. Zudem würde er keine direkten Bürgschaften durch den Bund einführen, sondern Rückbürgschaften. Zum Modell in den USA betonte Herr Enzler die negativen Entwicklungen aufgrund der Verbriefungen während der Finanzkrise und dass dies gesamtwirtschaftlich nicht wünschenswert sei. Das Verbriefungsmodell wurde beim BWO auch schon angeschaut,

um die Einsatzmöglichkeiten in der Schweiz zu analysieren. Es habe sich aber als nicht zielführend erwiesen.

6.3 Einschätzung von Patrick Spieler

Vorstellung

Patrick Spieler ist Senior Portfolio Manager im Immobilienbereich bei der Flughafen Zürich AG sowie Dozent an der ZHAW im Modul Immobilienbewertung. Seine Fachgebiete sind Real Estate Management, Portfoliomanagement und Investment Management. Er ist Diplom-Ingenieur (FH) im Bauingenieurwesen und besitzt einen MAS-Abschluss in Real Estate Management an der Universität Zürich sowie einen Studiumsabschluss in Rechnungswesen und Controlling (BA und MA).

Zusammenfassung des Interviews

Patrick Spieler ist der Meinung, dass eine hohe Wohneigentumsquote nicht erstrebenswert ist und Wohneigentum dementsprechend auch nicht spezifisch gefördert werden müsste. Der Experte hat mich auf eine Studie von Prof. Dr. Ramón Sotelo aufmerksam gemacht, welche zeigt, dass Länder mit einem hohen Pro-Kopf-Einkommen auch eine tiefere Wohneigentumsquote aufweisen. Herr Spieler ist deshalb der Meinung, dass eine tiefe Wohneigentumsquote für ein hoch entwickeltes Land spricht. Die USA sei dabei eine Ausnahme mit einem hohen Pro-Kopf-Einkommen und einer hohen Wohneigentumsquote, weil diese staatlich gefördert wird. Patrick Spieler erwähnte, dass die Miete als hundertprozentige Fremdfinanzierung betrachtet werden kann und dies grundsätzlich mehr Vorteile bietet, als eine selbstbewohnte Liegenschaft mit Eigenkapital zu finanzieren. Nebst der Investition in Immobilien gäbe es genügend Alternativen, finanziell vorzusorgen; mittels der 3. Säule, der Investition in Aktien, Anleihen etc. Die Schweiz habe im Vergleich zu anderen Ländern ein gutes Vorsorgesystem. Ob eine hohe Miet- oder eine hohe Wohneigentumsquote besser ist, sei aber auch eine philosophische Frage. Der Experte ist generell für die Förderung des Wohnens bzw. die Schaffung von Wohnraum. Die Wohnarten, egal ob Wohneigentum, Miet- oder gemeinnützige Genossenschaftswohnungen, sollen dabei gleich stark gefördert werden. Herr Spieler sieht zwar gewisse Vorteile beim Wohneigentum, wie

bspw. eine höhere Wohnsicherheit, jedoch findet er das Mieten gesamtgesellschaftlich sinnvoller. Beim Wohneigentum komme es öfters vor, dass Personen langfristig in einer Wohnung bleiben, welche gar nicht mehr zu ihrer aktuellen Lebenssituation oder ihrem Flächenbedarf passt. Wohneigentum würde die Entwicklung hemmen. Bei Mietwohnungen werde der Wohnraum generell effizienter genutzt. Institutionelle Investoren, die Liegenschaften vermieten, sind daran interessiert, möglichst viel Wohnraum zu schaffen und diesen maximal auszunutzen, was im Hinblick auf den beschränkten Wohnraum wichtig sei. Dies gelte auch für Wohnbaugenossenschaften. Bei Privaten sei dies jedoch nicht der Fall. Gerade in den Zentren, wo der Wohnraum am knappsten ist, gäbe es gemäss Herrn Spieler mehr Sinn, dass es mehr Mietwohnungen als Wohneigentum gibt. Bei Hochhäusern würde seines Erachtens Wohneigentum bspw. keinen Sinn geben, da dies zu einem Sanierungsstau führen würde. Staatliche Eingriffe auf die freie Marktwirtschaft findet Herr Spieler generell kritisch, da sich dadurch die Marktbedingungen verändern und es zu Marktverzerrungen kommt. In Bezug auf die USA hat er erwähnt, dass es keinen Sinn gibt, risikobehaftete Personen mit tiefem Einkommen staatlich zu fördern, welche ohne die Bürgschaft keinen Zugang zu Wohneigentum hätten. Der Experte sieht keine Notwendigkeit darin, staatliche Bürgschaften in der Schweiz einzuführen. Wenn man dies tun würde, dann dürften gemäss Herrn Spieler die Banken schlussendlich nicht die Profiteure der staatlichen Bürgschaften sein. Wenn ein Teil der Hypothek durch eine staatliche Bürgschaft garantiert wird, müssten die Banken das tiefere Risiko in Form eines Zinsvorteils an die Kreditnehmer weitergeben. Herr Spieler sähe darin den Vorteil, dass Privatpersonen dadurch ähnlich gut gestellt wären wie institutionelle Investoren. Er betont, dass institutionelle Investoren wie bspw. Pensionskassen aufgrund der hohen Volumina und der dementsprechend höheren Marktmacht viel günstigere Konditionen erhalten als Privatpersonen. Staatliche Bürgschaften als soziale Förderungsmaßnahme müssten gemäss Herrn Spieler an das Einkommen gekoppelt sein. Es sei eine Gratwanderung, da aus Risikosicht Haushalte mit einem zu tiefen Einkommen keine Bürgschaft erhalten sollten, Haushalte mit zu hohem Einkommen jedoch auch nicht davon profitieren können sollten. Man müsse einen Mittelweg finden.

Bei einer potenziellen Einführung von staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung müsse man immer die gesamten Rahmenbedingungen und Auswirkungen analysieren. Im ersten Schritt würden die Wohneigentumspreise aufgrund der höheren Nachfrage steigen. Dementsprechend müsste man das Angebot auch miterhöhen. Steigende Preise beim Wohneigentum würden gemäss Herrn Spieler auch zu steigenden Mietpreisen führen, da diese zusammenhängen. Auf Sicht von fünf bis 20 Jahren ist Herr Spieler der Meinung, dass es zu einer Entspannung am Immobilienmarkt kommen wird, weil durch die Pensionierung der Babyboomer Generation mehr Wohnraum frei wird. Er geht dadurch aber nicht von sinkenden, sondern eher von gleichbleibenden Immobilienpreisen aus. Dies wäre eine gesunde Entwicklung für den Schweizer Immobilienmarkt und wäre laut dem Experten ein weiteres Argument, dass heute keine weiteren Fördermassnahmen notwendig wären, weil sich der Markt langfristig auf natürliche Art und Weise regulieren wird.

6.4 Einschätzung von Daniel Müller

Vorstellung

Daniel Müller ist Geschäftsführer der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft [hbg] und arbeitet bei der ZKB als Spezialist in der Beratung für Immobilienfinanzierungen von Firmenkunden. Zuvor war er über 20 Jahre ebenfalls bei der ZKB als Geschäftskundenbetreuer sowie als Teamleiter vermögender Privatkunden tätig. Zudem bringt er Erfahrungen als Hypotheken- und Finanzierungsberater bei Avobis Group mit sowie als Head Credit Consulting bei Property Captain Tech AG. Er ist Finanzplaner mit eidgenössischem Fachausweis und hat einen Master in Corporate Finance an der FHNW absolviert.

Zusammenfassung des Interviews

Eine hohe Wohneigentumsquote sage gemäss Daniel Müller nicht unbedingt etwas über den Wohlstand des Landes aus und sei nicht erstrebenswert. Gesamtwirtschaftlich habe die Wohneigentumsquote keinen Einfluss. Für die Gesellschaft erachtet er es als erstrebenswerter, dass genügend qualitativ guter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Aufgrund des knappen Wohnraums in der Schweiz findet er das

Thema der Flächennutzung wichtig. Seiner Meinung nach werden bei Miet- und v.a. bei Genossenschaftswohnungen die Flächen effizienter genutzt als bei Wohneigentum. Eigentumswohnungen seien tendenziell grösser als Mietwohnungen und aufgrund des begrenzten Wohnraums in der Schweiz sei es illusorisch zu denken, dass jeder sein eigenes Einfamilienhaus haben könne. Der Fokus sollte auf dem verdichteten Bauen liegen und bei Genossenschaftswohnungen gäbe es gewisse Beschränkungen, bspw. in Bezug auf die maximale Fläche oder die Anzahl Zimmer pro Person. Insbesondere in den Städten sollten gemäss Herrn Müller mehr Genossenschaftswohnungen gebaut werden. Die Nachfrage sei enorm und den beschränkten Platz könne man dadurch am effizientesten nutzen. Er findet es gut, dass die verschiedenen Fördergefässe, auf welche die Genossenschaften zugreifen können, regional unterschiedlich sind. Es ist zwar auch komplizierter, aber dafür gibt es individuellere Möglichkeiten. Als Beispiel erwähnte er die Pensionskasse der Stadt Zürich, welche bspw. zu guten Konditionen Hypothekarfinanzierungen von bis zu 95% für lokale Genossenschaften anbietet. Dies mache dort staatliche Fördergefässe auf Bundesebene überflüssig. Zum Bereich Wohneigentum ist der Experte der Meinung, dass dieser mit den bestehenden Möglichkeiten bereits genug gefördert wird und sieht keine Notwendigkeit in einer zusätzlichen staatlichen Förderung. In den USA hätte man bspw. genug Platz und man könne dort auch eher dafür sorgen, dass jeder seine eigenen vier Wände besitzt. In der Schweiz sei die Bedeutung von Wohneigentum jedoch tiefer als in den USA, weil die Wohlstandstabilität auf andere Weise gefördert wird und nicht jeder eine eigene Liegenschaft besitzen müsse, um im Alter abgesichert zu sein. Daniel Müller befürwortet keine Einführung von staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung in der Schweiz. Staatliche Eingriffe im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung findet er grundsätzlich heikel. Insbesondere die Verbriefungen in den USA findet er nicht förderlich, weil sich dadurch Personen Wohneigentum leisten konnten, welche aus Risikoüberlegungen besser keine Liegenschaft gekauft hätten. Der Experte findet nicht, dass staatliche Eingriffe nötig sind, auch nicht bspw., wenn ein Land mit sinkenden Immobilienpreisen zu kämpfen hätte. Er denkt nicht, dass der Staat bei einer Immobilienkrise für Stabilität sorgen könne, sondern dass durch die staatlichen Eingriffe das Ausmass einer Krise oder Korrektur später noch schwerwiegender

ausfallen würde. Sinnvoller sei es, Präventivmassnahmen zu treffen, d.h. bspw. konservativ mit einem kalkulatorischen Zinssatz zu rechnen, wie dies heutzutage auch der Fall ist, sodass sich Wohneigentümer auch bei steigenden Zinsen ihre Liegenschaft noch leisten können. Wenn staatliche Bürgschaften in der Schweiz aktuell eingeführt werden würden, sieht er das Problem v.a. auch in den weiter steigenden Preisen und einem erhöhten Risiko einer Immobilienblase durch die zusätzliche Nachfrage. Momentan sei das Immobilienpreisniveau in der Schweiz nicht zu hoch und man könne nicht von einer Immobilienblase sprechen, aber eine künstlich produzierte Nachfrage sei trotzdem kritisch zu betrachten. Gerade in den letzten Jahren habe man gesehen, dass die Immobilienpreise stark gestiegen sind, was klar darauf hindeute, dass das Angebot kleiner als die Nachfrage sei. Man müsse dementsprechend das Angebot massiv ausweiten, bevor staatliche Bürgschaften oder irgendeine andere Massnahme zur Wohneigentumsförderung beschlossen werden würde. Zudem ist er der Meinung, dass die Wohneigentumsquote dadurch nicht massgeblich erhöht werden würde. Es wären immer noch dieselben Personen, die sich Wohneigentum leisten könnten, dies jedoch mit einer höheren Fremdfinanzierung und somit einem höheren Risiko für den Staat sowie für die einzelne Person.

6.5 Einschätzung von Rolf Sonderegger

Vorstellung

Rolf Sonderegger ist seit 2001 CEO der Kistler Gruppe, welche über 2'000 Mitarbeitende beschäftigt und weltweit über 60 Standorte hat, u.a. auch in den USA. Zuvor war er zwölf Jahre Vizepräsident bei der Handelskammer und Arbeitgebervereinigung Winterthur. Er hat an der Universität Bern studiert (lic. rer. pol.) und hat 2013 den «Entrepreneur of the Year Award Switzerland» gewonnen. Er verfügt über ein breites fachliches Know-How und kennt sowohl den Schweizer als auch den US-Markt.

Zusammenfassung des Interviews

Gemäss Rolf Sonderegger sei eine hohe Wohneigentumsquote grundsätzlich erstrebenswert, auch wenn sie mit gewissen Risiken verbunden ist. Die staatliche Förderung von Wohneigentum mache jedoch nur bedingt Sinn, weil dies zu Marktverzerrungen führe. Zudem gehe mit einer höheren Wohneigentumsquote eine gewisse Immobilität einher und es führe auch dazu, dass eine breitere Bevölkerung vom Zinssatz abhängig ist, was die Risiken der Individuen erhöhen würde. Es sei fraglich, ob wir von einem Volk von Mietern zu einem Volk von Eigentümern übergehen möchten und Herr Sonderegger bezweifle, dass dies möglich wäre. Dies, weil in den letzten Jahren v.a. an den privilegierten Lagen des Wohneigentums eine Entkoppelung stattgefunden habe. Zudem sei das Schweizer Mietrecht darauf eingestellt, dass die Schweiz ein Volk von Mietern sei. Der Experte weist auf die höhere Flexibilität des Immobilienmarktes bei einer höheren Mietquote hin. Bei Wohneigentum bleibe man i.d.R. stationär bzw. längerfristig in der Liegenschaft. Im Vergleich zur Schweiz sei in den USA Wohneigentum erschwinglicher, was u.a. an der tieferen Regelungsdichte liege, und es gebe in den USA eine höhere Mobilität am Wohneigentumsmarkt, weil Käufe und Verkäufe von Wohneigentum einfacher wären und entspannter betrachtet würden. Rolf Sonderegger ist der Meinung, dass das aktuelle System der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der privaten Vorsorge in der Schweiz so passt, wie es aktuell ist und er würde es nicht ausbauen. Auf keinen Fall würde er die regulatorischen Anforderungen für den Kauf von Wohneigentum lockern, wie bspw. die Lockerung der Tragbarkeitsregeln oder die Lockerung bei den Richtlinien der Pensionskassenbezügen. Einerseits würde dies zu überproportionalen Risiken bei den Banken führen, die Risiken würden aber auch sehr stark auf die Individuen delegiert werden. Herr Sonderegger erwähnte, dass es in den USA häufig vorkomme, dass bei Tragbarkeitsproblemen die Eigentümer ihre Liegenschaft an die Bank abtreten und das Risiko damit abgeben können. Die Bank sollte aber nicht noch zusätzlich die Funktion als Eigentumsverwalter einnehmen müssen. Bezüglich der staatlichen Bürgschaften in den USA und der Beurteilung, ob diese Ansätze auch in der Schweiz eingeführt werden könnten, kommt der Experte auf die Immobilien- und Finanzkrise in den USA zu sprechen. Die volkswirtschaftlichen Risiken seien sehr hoch und würden dadurch

ansteigen. Nebst der Immobilienkrise im Jahr 2008 hätte es in den USA immer wieder auch regionale Immobilienkrisen gegeben, u.a. aufgrund von Landfluchten und regionalen Verabschiedungen. Diese Gefahr bestehe hierzulande praktisch nicht, was damit zu tun habe, dass die Schweiz geografisch sehr klein und kompakt ist. Falls in der Schweiz staatliche Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung eingeführt werden würden, dann geht Rolf Sonderegger nicht davon aus, dass es zu einer Immobilienblase führen würde. Damit es so weit kommen würde, müsste die Nachfrage massiv ansteigen. Auf die Frage nach der längerfristigen Perspektive auf dem Schweizer Immobilienmarkt, geht er nicht davon aus, dass sich die Preise auf Sicht der nächsten 20 bis 30 Jahre gross entspannen oder gar sinken würden. Die Pensionierung der Babyboomer Generation würde dies ebenfalls nicht ändern. Dies, weil in der Schweiz Liegenschaften so lange wie möglich gehalten werden und oft innerhalb der Familie weitergegeben werden. Zudem geht er davon aus, dass die Anspannung am Schweizer Immobilienmarkt aufgrund der Zuwanderung anhalten wird. In der Schweiz herrsche zudem überwiegend der Gedanke, dass Immobilien und v.a. Land die sichersten Anlagen sind. Bezüglich der Frage, ob statt Wohneigentum eher das Genossenschaftsmodell in der Schweiz stärker gefördert werden sollte, ist der Experte der Meinung, dass dies nicht so einfach wäre, denn die Finanzierung müsse auch sichergestellt werden, was zu Lasten des Volksvermögens geschehen würde. Dies wäre eine Umschichtung, welche stattfinden würde und man müsse auch sicherstellen, dass die richtigen Personen zu diesem günstigen Wohnraum kommen. Als Abschlussfrage wurden die Betroffenheit sowie die Berührungspunkte der US-Standorte der Kistler Gruppe mit staatlichen Bürgschaften in den USA thematisiert. Herr Sonderegger ist der Meinung, dass grössere, finanzstarke Unternehmen wenn möglich keine staatlichen Bürgschaften in Anspruch nehmen wollen. Dies, um unabhängig und flexibel zu bleiben sowie aus Kostengründen. Denn Bürgschaften verlangen i.d.R. eine Gegenleistung in Form einer Prämie.

6.6 Einschätzung von Willi Mösli

Vorstellung

Willi Mösli ist Inhaber von der Hasler & Partner Immobilien GmbH. Dabei ist er als Makler im Kauf und Verkauf von Immobilien tätig. Er bringt rund 30 Jahre Erfahrungen aus der Bankenbranche mit und war schon in diversen Funktionen im Privat- sowie Firmenkundengeschäft tätig, u.a. als Leiter Sales Firmenkunden bei der Raiffeisenbank, Leiter Produktmanagement bei der UBS, Filialleiter bei der ZKB sowie Marktgebietsleiter bei der CS.

Zusammenfassung des Interviews

Aus seiner Sicht ist eine hohe Wohneigentumsquote grundsätzlich nicht erstrebenswert. Man könne auch in einer Mietwohnung gut wohnen und eine hohe Lebensqualität haben. Er sieht keinen Sinn darin, dass möglichst jeder Wohneigentümer ist und glaubt, dass dies auch viel mit der Kultur zu tun hat. In anderen Ländern wie Grossbritannien oder den USA sei es üblicher, eine Liegenschaft zu kaufen und ein paar Jahre später wieder zu verkaufen. In der Schweiz bleibe man grundsätzlich so lange wie möglich in einer Liegenschaft. Die Grundstückgewinnsteuer habe ebenfalls dazu beigetragen, dass in der Schweiz die Liegenschaften länger gehalten werden, da die Gewinnsteuer aus dem Liegenschaftenverkauf mit zunehmender Haltedauer abnimmt. Willi Mösli findet das aktuelle System der Wohneigentumsförderung gut so wie es ist und würde nichts daran ändern. Die Vorbezüge und Verpfändungen von Vorsorgegeldern seien bereits genug und wenn dies einer Person nicht reiche, um die Eigenkapitalanforderung von 20% zu erfüllen, dann soll diese vielleicht besser im Mietverhältnis bleiben. Der Experte betonte, dass die Schweiz anders aufgestellt ist als andere Länder, weshalb ausländische Modelle auch nicht einfach in der Schweiz eingeführt werden können. Er erwähnte die Reverse-Hypotheken, welche bspw. in Grossbritannien oder auch in den Nachbarländern Deutschland sowie Österreich bekannt sind. Dabei kehrt man den Prozess der Amortisation um, sprich die Hypothek erhöht sich im Laufe der Zeit, um Liquidität zur Verfügung zu stellen. Dieses Modell ist eine Art Rente, die man beziehen kann, welches v.a. für Pensionierte geeignet ist, die den Grossteil des Vermögens in der Immobilie gebunden haben. Dieses Modell könne in der Schweiz aber nicht so einfach

eingeführt werden, da hierzulande bspw. die Vorsorgeleistungen sowie das Steuersystem anders als im Ausland sind. Dasselbe gelte auch für die staatlichen Bürgschaften in den USA, welche man gemäss Herrn Mösli nicht einfach in der Schweiz gleichermaßen einführen könne. Dazu kommt, dass die amerikanischen Firmen in der Immobilienkrise in arge Notlage gerieten und vom Staat gerettet werden mussten. Der Experte ist aber generell gegen solche staatlichen Eingriffe und findet, dass sich der Staat nur wenn unbedingt nötig in den freien Markt einmischen sollte. Aus diesem Grund ist Willi Mösli auch der Meinung, dass Genossenschaften nicht staatlich gefördert werden müssten. Er ist zwar grundsätzlich dafür, dass es bezahlbaren Wohnraum gibt, jedoch funktioniere das Genossenschaftsmodell auch ohne staatliche Subventionen, wie die Vergangenheit gezeigt habe. Wohnbaugenossenschaften sollten deshalb unter den gleichen Gesichtspunkten wie alle anderen Unternehmen betrachtet werden. Auf die Frage, wie er die langfristige Situation in der Schweiz beurteilt, sobald die Babyboomer Generation pensioniert ist, antwortete er, dass er nicht von sinkenden Preisen ausgeht. Auch wenn viele ältere Leute ihre Liegenschaften verkaufen sollten, zeige sich in der Praxis, dass die Liegenschaften dann an die Nachkommen vererbt werden oder von Investoren gekauft werden, welche diese erneuern und schliesslich vermieten. So werden aus einem alten Einfamilienfamilienhaus bspw. mehrere Terrassenwohnungen. Verdichtetes Bauen sei definitiv ein grosses Thema aufgrund des knappen Wohnraums in der Schweiz. Die Bau- und Zonenordnung sei gemäss Herrn Mösli nicht das Problem. Diese würde laufend angepasst werden. Der Experte weist v.a. auf die vielfältigen Einsprachemöglichkeiten in der Schweiz hin, welche dazu führen, dass viele Projekte schlussendlich trotz Baubewilligung nicht umgesetzt werden können. Auf die Frage, wie er die Preise auf dem Immobilienmarkt aktuell einschätzt, antwortete Herr Mösli, dass es regional Unterschiede gibt, aber insgesamt sich das Preisniveau normalisiert und die Nachfrage zuletzt aufgrund der gestiegenen Zinsen wieder abgenommen habe. Zwar seien die Preise die letzten 20 Jahre praktisch nur gestiegen, was v.a. an der hohen Nachfrage, dem knappen Angebot sowie dem Tiefzinsumfeld lag, man könne jedoch nicht von einer Immobilienblase sprechen. Mit der Einführung staatlicher Bürgschaften wäre es möglich, dass die Preise weiter angeheizt werden. Willi Mösli betont, dass er aus diesem sowie den oben genannten

Gründen gegen eine Einführung von staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung in der Schweiz ist. Wenn, dann würde er es am ehesten schweizweit einheitlich auf Bundesebene regeln, ähnlich wie bei den Covid-Krediten, sodass die relevanten Banken oder v.a. die Kantonalbanken die Hypothekarkredite mit der Bürgschaft vom Bund vergeben. Die Darlehen könnten für eine bestimmte Anzahl Jahre zinslos oder zinsarm erteilt werden, müssten aber schliesslich vollständig amortisiert werden. Die Kreditprüfung würde sinnvollerweise bei der Bank bleiben. Er weist aber darauf hin, dass solche Förderungsmassnahmen Auswirkungen haben können, die man zu Beginn nicht sieht und es unzählige Faktoren gibt, welche berücksichtigt werden müssten, wie bspw. das Steuersystem, das Thema Erbschaften, sprich was in einem Todesfall passiert etc.

6.7 Einschätzung von Albert Leiser

Vorstellung

Albert Leiser führt seit 2004 die beiden Hauseigentümerverbände [HEV] der Stadt Zürich sowie des Kanton Zürich. Seit 1999 ist er Gemeinderat der FDP und 2012 wurde er als Gemeinderatspräsident der Stadt Zürich gewählt. Er verfügt über jahrelange Erfahrung im Immobilienbereich, u.a. als eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Geschäftsführer einer eigenen Immobilien AG sowie während zehn Jahren als Kader und Leiter des Bereichs Immobilien und Hypotheken bei Swiss Life. Er doziert im Rahmen des MAS Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft Zürich [HWZ] und ist u.a. Vorstandsmitglied des Gewerbevereins Zürich-Altstetten und ist Mitglied in mehreren Verwaltungsräten.

Zusammenfassung des Interviews

Zur Einstiegsfrage, ob eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert sei, antwortete Herr Leiser, dass dies aus Sicht des Hauseigentümerverbandes natürlich der Fall ist. Eine höhere Wohneigentumsquote würde dafür sorgen, dass die Leute besser in der Gesellschaft, in der Politik und an Ort integriert sind. Wohneigentum gebe ein Gefühl von Heimat und Freiheit. Albert Leiser ist deshalb der Meinung, dass es Sinn gibt, Wohneigentum staatlich zu fördern und sich jeder ein Haus kaufen können sollte,

jedoch ohne, dass «aus einem Wohnraum ein Alptraum» werde. Diesbezüglich hat der HEV Kanton Zürich im Mai 2023 zwei Initiativen lanciert, welche die Erhaltung des Wohneigentums sowie die Förderung des Wohneigentums vorsehen. Das Thema der staatlichen Bürgschaft und das Modell des HEV wurden im Kapitel 5.14 erläutert. Die Idee sei, dass grundsätzlich kein Geld fliesst. Erst wenn eine Liegenschaft verkauft werden müsste und ein Verlust entstehen würde, würde der Kanton als Bürge dafür eintreten. Der Kreditnehmer müsse keine Prämie für die staatliche Bürgschaft bezahlen, da gemäss Herrn Leiser der Staat bereits dadurch profitiert, dass man gute Steuerzahler habe und sich Wohneigentümer mehr um ihr Eigentum kümmern und wie oben erwähnt, mehr am bürgerlichen Leben, an politischer Arbeit, Nachbarschaftshilfe etc. interessiert seien. Bei der Einführung dieser staatlichen Bürgschaften gehe es v.a. darum, dass jüngere Leute Wohneigentümer werden können, d.h. bereits etwa im Alter von 30 und nicht erst mit 50 oder erst dann, wenn man einen Erbvorbezug erhält. Änderungen bei Pensionskassenbezügen, sodass bspw. mehr als 10% des Kaufpreises aus der 2. Säule erfolgen könnte, würden gemäss Herrn Leiser nichts nützen. Gerade im jüngeren Alter habe man sowieso noch zu wenig Geld in der Pensionskasse, sodass dies keinen Unterschied machen würde. Der Experte geht zwar davon aus, dass durch die Einführung des HEV-Modells die Immobilienpreise leicht steigen könnten, jedoch habe sich das Umfeld zuletzt stark geändert. Seit das Zinsniveau für Hypotheken von etwa 1% auf 3% gestiegen ist, habe sich der Markt normalisiert und die Nachfrage beruhigt, weshalb er nicht von der Gefahr einer Immobilienblase ausgeht. Auch institutionelle Anleger hätten seit der Aufhebung der Negativzinsen aktuell wieder mehr Anlagealternativen, was dazu führen könnte, dass mehr Wohneigentum zur Verfügung stehen wird. Das Szenario, dass durch die Pensionierung der Babyboomer Generation in der Schweiz in einigen Jahren viel Wohnraum auf den Markt kommen wird, betrachtet er zwar als realistisch, jedoch geht er nicht von sinkenden Immobilienpreisen aus. Dies aufgrund der hohen Zuwanderung sowie den Richtplänen, welche sich nicht auf eine Zersiedelung, sondern auf die Städte fokussieren, wodurch der Druck hoch bleiben würde. Zudem wisse man, dass sich 80% der Mietenden Wohneigentum wünschen, was die Nachfrage langfristig stützen werde. Was in der Schweiz gegen eine künftige Immobilienkrise spricht, sei, dass heutzutage genaue Kreditprüfungen

erfolgen. Dies sei der Hauptgrund für die Immobilienkrise in den 90er Jahren gewesen. Diese Problematik habe sich nun aber geändert und Banken stellen sicher, dass Kreditnehmer ihre Liegenschaft auch noch bei einem höheren Zinsniveau leisten können. Im Vergleich zu den USA sei man in der Schweiz konservativer. Die Einführung von staatlichen Bürgschaften oder Verbriefungen wie in den USA befürwortet der Experte für die Schweiz nicht und weist auf den grossen Crash in den USA im Jahr 2008 hin. Bezüglich der Frage, ob in der Schweiz nebst dem Wohneigentum auch das Genossenschaftsmodell staatlich gefördert werden sollte, antwortete der Experte, dass dies nicht sinnvoll wäre. Herr Leiser ist zwar dafür, dass man diejenigen Personen unterstützt, welche es wirklich nötig haben. Dies könne man mit Subjekthilfen jedoch besser umsetzen als mit Objekthilfen. Das Problem bei den Genossenschaften bestehe darin, dass meistens das eigene Klientel der Genossenschaften von den günstigen Wohnungen profitiere und die Zielgruppe der Personen, welche es wirklich nötig hätten, verfehlt werden würde. Genossenschaften würden das Land weit unter dem Marktwert vom Staat erhalten. Herr Leiser fände es sinnvoller, wenn der Staat das Land generell zum Marktwert abgeben würde. Dadurch hätte der Staat höhere Einnahmen aus den Baurechtszinsen und könnte das Geld direkt für diejenigen Personen aufwenden, welche es nötig hätten. Albert Leiser sieht auch Handlungsbedarf bei der Schaffung von Wohnraum. Die vielfältigen Auflagen sollten reduziert werden, damit v.a. in den Zentren einfacher Wohnraum geschaffen werden kann.

6.8 Einschätzung von Ursina Kubli

Vorstellung

Ursina Kubli leitet seit über fünf Jahren den Bereich Analytics Immobilien bei der ZKB. Zuvor war sie knapp zehn Jahre als Ökonomin und Währungsstrategin bei der Bank J. Safra Sarasin tätig. Zudem bringt sie Erfahrung als wissenschaftliche Mitarbeiterin bei der Konjunkturforschungsstelle [KOF] der ETH Zürich mit. Sie verfügt über einen Masterabschluss in Ökonomie an der Universität Zürich (lic. oec. publ.) und trägt den Titel Chartered Alternative Investment Analyst [CAIA].

Zusammenfassung des Interviews

Auf die Einstiegsfrage, ob eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert ist, antwortete Ursina Kubli, dass man immer die ganze Wohnsituation beleuchten müsse. Die Wohneigentumsquote ist in der Schweiz mit 36% im internationalen Vergleich zwar sehr tief, jedoch seien wir trotzdem in einer komfortablen Situation, weil wir einen gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt haben, in welchem die Mieter sehr gut geschützt sind. Ob man Wohneigentümer mit staatlicher Hilfe unterstützen möchte, sei eine soziale Frage. Zurzeit sei es relativ schwierig, eine Mietwohnung zu finden, man bezahle hohe Mietzinsen und habe sogar noch das Risiko, dass einem gekündigt wird, wenn bspw. die Wohnung renoviert wird oder Eigenbedarf seitens des Vermieters besteht. Wenn dann Wohneigentümer noch zusätzlich staatlich gefördert werden würden, könnte dies deshalb zu Spannungen führen. Die Expertin fand die Situation v.a. in den letzten Jahren prekär aufgrund der Negativzinsen. Diejenigen, die bereits genug Geld hatten, konnten sich Wohneigentum leisten und bezahlten praktisch nichts für das Wohnen, weil die Zinsen sehr tief waren. Die finanzielle Schere sei deshalb weiter aufgegangen. Beim heutigen Zinsniveau habe sich die Situation wieder beruhigt und Wohneigentümer hätten dieselben Wohnkosten wie Mieter, oder sogar leicht höhere. Die staatliche Förderung von Wohneigentum findet Frau Kubli kritisch und man müsse damit vorsichtig umgehen. Solche Förderprogramme dauern lange, bis sie umgesetzt werden. Bis dann auch die ganzen Wohnungen erstellt sind, könne die Marktsituation schon wieder ganz anders aussehen. Dies habe man schon in den 80er Jahren gesehen, als der Wohnbau hierzulande stark gefördert wurde. Der Zeitpunkt war im Nachhinein nicht optimal, weil wir in den darauffolgenden Jahren eine Immobilienkrise hatten. Bezüglich der Wohneigentumsförderung geht Frau Kubli auf die Flexibilität bei der Tragbarkeitsberechnung ein. In ihrer Studie (ZKB, 2019) habe sie aufgezeigt, dass nur ca. 10% aller Mieterhaushalte über das nötige Einkommen und Vermögen verfügen, um sich Wohneigentum zu leisten. Dabei müsse man jedoch beachten, dass hierbei mit der banküblichen kalkulatorischen Tragbarkeitsregelung gerechnet wurde. Bei mehr als der Hälfte aller Abschlüsse würde die goldene Finanzierungsregel nicht eingehalten werden. Diese Flexibilität findet sie wichtig, denn man müsse jede Situation individuell anschauen und diese Regel nicht starr anwenden.

Es sei aber natürlich nicht nur im Sinne der Bank, sondern auch der Käufer, die Risiken im Griff zu haben, wenn es preisseitig oder zinsseitig mal Veränderungen gibt. Bezüglich dem Genossenschaftsmodell ist die Expertein der Meinung, dass diese gesellschaftlich eine wichtige Funktion haben. V.a. in den Städten, wo der Wohnraum knapp ist, hätten Genossenschaften den grossen Vorteil, dass der Flächenverbrauch pro Person kleiner ist. Bei den subventionierten Genossenschaften gäbe es zudem Kriterien, dass bspw. die Wohnung gewechselt werden müsste, wenn eine gewisse Anzahl Mitbewohner unterschritten wird. Im Vergleich dazu würde man beim Wohneigentum viel länger in der Wohnung bleiben, auch wenn bspw. die Kinder schon ausgezogen sind, was zu einem höheren Flächenbedarf pro Person führe. Der wunde Punkt liege darin, dass nicht immer das Zielpublikum an die Genossenschaftswohnungen gelangt. Um dies zu verhindern könne man statt Objekthilfe auch Subjekthilfe leisten. Dabei bestünde die Gefahr jedoch darin, dass das Fördergeld nicht zweckgemäss ausgegeben werden würde. Bezüglich der Frage, ob die beiden Ansätze von staatlichen Bürgschaften in den USA auch in der Schweiz eingeführt werden könnten, ist Ursina Kubli der Meinung, dass die direkten Bürgschaften wie bspw. über die FHA, in der Schweiz eher Erfolg hätten als die indirekten Bürgschaften, sprich die Verbriefungen. Bei den Verbriefungen habe man in den USA gesehen, was die Folgen sein können, wenn die Banken die Risiken weitergeben können. Es sei positiv, wenn die Banken ein gewisses Risiko tragen, weil dadurch auch eine genauere Kreditprüfung erfolge. Den Ansatz mit den direkten Bürgschaften, wie bspw. das Modell des HEV, würde die Expertein aktuell aber auch nicht befürworten. Zwar wäre es eine gute Idee, junge, gut verdienende Haushalte zu Beginn der Karriere zu unterstützen und die Risiken wären auch überschaubar. Jedoch würde dies nur einem kleinen Segment von Haushalten helfen, welche gut verdienen, aber noch nicht genug Kapital angespart haben. Es müsse nicht unbedingt der Kanton sein, welcher diese Bürgschaften kostenlos vergibt, sondern allenfalls eine neu zu gründende Institution, welche diese Bürgschaften gegen Entrichtung einer Prämie vergibt, sodass die Risiken auch entschädigt werden. Wie schon erwähnt wurde, gäbe es durch die Einführung eines solchen Modells und somit einer zusätzlichen Wohneigentumsförderung gemäss Frau Kubli wahrscheinlich auch Spannungen auf Seiten der Mietenden. Die Expertein ist der Meinung, dass sich die

Politik momentan eher darauf konzentrieren sollte, wie man mehr Wohnangebote schaffen könnte, sowohl im Mietsegment als auch beim Wohneigentum. Bezüglich der Einschätzung zur Situation in der Schweiz in den nächsten zehn bis 20 Jahren, geht Frau Kubli zwar davon aus, dass längerfristig mehr Wohnraum frei werde aufgrund der Pensionierung der Babyboomer, jedoch geht sie nicht davon aus, dass die Preise dadurch sinken werden. Das Ungleichgewicht zwischen Käufern und Verkäufern sei so gigantisch, dass es eher zu einem besser funktionierenden Markt führen werde.

6.9 Einschätzung von Heidi Z'graggen

Vorstellung

Heidi Z'graggen ist seit 2019 Ständerätin des Kantons Uri. Von 2004 bis 2020 war sie Regierungsrätin (Justizdirektorin) des Kantons Uri und zuvor rund fünf Jahre Präsidentin der CVP Uri. Sie ist Geschäftsführerin der Unternehmensberatungsfirma Urimpuls AG in Altdorf und hat diverse Weiterbildungen absolviert. Sie verfügt u.a. über einen Studiumsabschluss in Politikwissenschaften an der Universität Bern (lic. rec. soc.) und hat dort auch ihre Dissertation geschrieben, wodurch sie den Titel Dr. rer. soc. erlangt hat. Sie engagiert sich u.a. für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum und hat in diesem Bereich schon mehrere Vorstösse gemacht.

Zusammenfassung des Interviews

Die Frage, ob eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert ist, hat Heidi Z'graggen bejaht. Man könne nicht sagen, dass Wohneigentum besser ist als das Miet- oder Genossenschaftswohnen. Es sei jedoch klar, dass die Mehrheit der Haushalte sich Wohneigentum wünschen, u.a. aufgrund von diversen Umfragen. Aufgrund der hohen Immobilienpreise sei dieser Traum für den Normalbürger praktisch nicht mehr umsetzbar. Frau Z'graggen verweist auf die Bundesverfassung, in welcher die Pflicht des Bundes zur Wohneigentumsförderung sowie zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum festgehalten ist. Seit 2003 hat der Bundesrat die direkten Wohneigentumsförderungsinstrumente eingestellt und nur noch Förderungsmaßnahmen für preisgünstigen Wohnraum betrieben, sprich Genossenschaftsförderung. Deshalb hat Frau

Z'graggen Ende 2021 eine Motion eingereicht, um die direkte Wohneigentumsförderung wieder zu reaktivieren und verschiedene Massnahmen zu prüfen. Zu diesen Massnahmen gehören hauptsächlich die Einführung von zinslosen Darlehen oder Bürgschaften durch den Bund, Lockerungen bei der Tragbarkeitsberechnung und den Eigenkapitalanforderungen, Massnahmen zur Reduktion des angebotsseitigen Drucks auf dem Wohnungsmarkt sowie die Festlegung von Rahmenbedingungen wie bspw. Obergrenzen der zu unterstützenden Fläche, maximale Unterstützungsbeträge oder auch Zuschläge für Familien mit Kindern sowie für verdichtetes Bauen. Die Idee bei der Lockerung der Tragbarkeitsregeln war, dass beim Kauf nicht mit dem kalkulatorischen Zins von 5%, sondern mit dem aktuellen Zins gerechnet werden kann. Wenn eine langfristige Hypothek abgeschlossen wird, müsste die Tragbarkeit dann erst nach Ablauf dieser Hypothek mit einem kalkulatorischen Zins gegeben sein. In der Zwischenzeit könnte die Hypothek jedoch reduziert werden, sodass die Tragbarkeit bei der Hypothekarfälligkeit gegeben ist. Die Motion wurde vom Bundesrat abgelehnt, um die Stabilität des Finanzsystems zu gewährleisten und weil durch diese Massnahmen die Immobilienpreise weiter angeheizt werden würden. Die Motion wurde schliesslich an die Kommission für Wirtschaft und Abgaben [WAK] zur Prüfung weitergeleitet. In diesem Zusammenhang wird auch die Abschaffung des Eigenmietwertes geprüft und geschaut, ob Teile ihrer Motion berücksichtigt werden können. Der Eigenmietwert ist gemäss Frau Z'graggen v.a. eine Belastung für Pensionierte, welche das Leben lang gespart haben und keine Hypothek mehr haben. Insgesamt ist die Expertin der Meinung, dass es genügend Möglichkeiten gibt, Wohneigentum wieder erschwinglicher zu machen und nimmt den Bund in die Pflicht, seinen Verfassungsauftrag zu erfüllen. Gemäss Frau Z'graggen müsse man insgesamt darauf achten, dass man Wohneigentümer, Mieter und Genossenschafter nicht gegeneinander ausspiele. Es sei problematisch, dass die Mieter die Wohneigentümer und v.a. grössere Firmen subventionieren. So konnten sich bspw. Pensionskassen und andere Grossfirmen in den letzten Jahren langfristig und günstig finanzieren und trotzdem hohe Mieten einkassieren. Bezüglich dem Genossenschaftsmodell ist sie der Meinung, dass dies zwar auch eine gute Möglichkeit sei, um zu Wohnraum zu kommen, es jedoch sinnvoller wäre, Subjekthilfen statt Objekthilfen zu leisten, damit die Zuschüsse auch

wirklich bei den richtigen Personen ankommen. Im Zusammenhang mit der Einführung von staatlichen Bürgschaften in der Schweiz ist die Expertin der Meinung, dass der Bund zusammen mit den Kantonen eine Lösung finden müsse und die Bürgschaften bspw. untereinander aufgeteilt werden sollten. Man müsse aber auch schauen, dass schlussendlich nicht nur Personen mit einem hohen Einkommen einen besseren Zugang zu Wohneigentum erhalten. Die Thematik der steigenden Immobilienpreise durch die oben erwähnten Wohneigentumsförderungsmassnahmen sind Frau Z'graggen bewusst, weshalb man die Massnahmen sorgfältig ausarbeiten müsse und klare Rahmenbedingungen setzen müsse. Die Preissteigerungen seien auch auf die Zuwanderung zurückzuführen, da viele gut verdienenden Personen in die Schweiz ziehen und der Durchschnittsbürger hierzulande dadurch mehr Schwierigkeiten hat, um an Wohneigentum zu gelangen. Nebst der Zuwanderung treibe auch das steigende Flächenbedürfnis die Preise. Eine Flächenbegrenzung pro Person wäre laut Frau Z'graggen jedoch der falsche Weg. Bezüglich dem knappen Wohnangebot ist die Expertin der Meinung, dass man schon heute mit einer sorgfältigen und guten Planung zu guten Lösungen kommen könne und die Innenverdichtung auch in den Agglomerationsgemeinden erfolgen könne. In ihrer Motion erwähnt sie das Raumplanungsgesetz, welches das zur Verfügung stehende Bauland einschränkt. Man müsse passende Massnahmen auf der Angebotsseite treffen, sodass der Wohnraum besser genutzt werden kann und auch bspw. Sanierungen zur Innenentwicklung und Verdichtung gestärkt werden.

6.10 Einschätzung von Dr. Stefan Fahrländer

Vorstellung

Dr. Stefan Fahrländer ist Partner und Verwaltungsratspräsident des Zürcher Immobilienberatungsunternehmens Fahrländer Partner AG, welches er 2006 gegründet hat. Er ist studierter Volkswirt und Ökonometriker und trägt den Titel Dr. rer. oec. Er studierte an der ETH, wo er das Diplom in angewandter Statistik erwarb. An der Universität Bern schloss er seine Dissertation ab, wobei er die Schweizer Märkte für Wohneigentum analysierte. Er unterrichtet an mehreren Fachhochschulen und Universitäten und ist u.a. Vorstandsmitglied der Swiss Real Estate Investment Data

Association [REIDA] sowie Präsident des Verwaltungsrats des Swiss Institute of Real Estate Appraisal [SIREA].

Zusammenfassung des Interviews

Bezüglich der Einstiegsfrage, ob eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert ist, antwortete Dr. Stefan Fahrländer, dass es keine eindeutigen Gründe gibt, weshalb eine hohe Wohneigentumsquote gut oder schlecht sei. Es habe auch mit der persönlichen Einstellung zu tun. Gewisse Leute möchten Eigentum und andere wollen lieber zur Miete wohnen. Aus raumplanerischer Sicht sei eine hohe Wohneigentumsquote nicht unbedingt vorteilhaft, weil es Weiterentwicklungen sowie die angestrebte Innenverdichtung verlangsamen oder blockieren könne. Einer der Gründe für die tiefe Wohneigentumsquote in der Schweiz sei die hohe Rechtssicherheit. Herr Dr. Fahrländer fügt hinzu, dass man bei der Miete quasi einen Kredit vergibt und man die Investition wieder über die Miete herausholt. In Ländern mit tiefer Rechtssicherheit und wo man nicht sicher ist, ob man die Mieteinnahmen wirklich erhält, vermietet man dementsprechend weniger, was zu einer höheren Wohneigentumsquote führt. Auf die Frage, ob Dr. Stefan Fahrländer der Meinung ist, dass in der Schweiz im Bereich Wohneigentumsförderung bereits genug gemacht wird oder ob Handlungsbedarf besteht, antwortete er, dass dies eine Frage ist, welche er an der Urne beantworten würde. Es sei eine gesellschaftliche Frage. Dasselbe gelte für die Frage, ob man Genossenschaften staatlich fördern möchte. Die Mieten der Genossenschaften in ländlichen Regionen seien gleich hoch wie normale Mietwohnungen. Lediglich in den Zentren, wo es eine hohe Nachfrage gibt und die Mieten hoch sind, seien die Genossenschaftswohnungen günstiger. Es gehe v.a. um Zentralität und ob man einkommensschwächeren Haushalten auch das Wohnen in zentraleren Lagen ermöglichen möchte, was letztlich wiederum ein gesellschaftlicher Entscheid sei. Bezüglich den direkten sowie indirekten Bürgschaften in den USA und einer potenziellen Einführung in der Schweiz, ist Herr Dr. Fahrländer der Meinung, dass man solche zusätzlichen staatlichen Förderungen immer gesamtheitlich betrachten müsse. Der Experte verweist auf die bestehenden Instrumente zur Wohneigentumsförderung, sprich die Pensionskassenvorbezüge und Verpfändungen, und ist der Meinung, dass es

kritisch wäre, wenn nebst diesen Instrumenten noch zusätzliche Förderungs- massnahmen beschlossen werden. Wenn man die bestehenden Förderungsinstrumente abbauen würde, dann könnte man es sich gemäss dem Experten eher überlegen, über Einführungen von staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung zu sprechen. Über die Abschaffung von Pensionskassenbezügen könnte man bspw. diskutieren, weil diese zu kürzeren Altersrenten und weiteren Problemen führen. Solche Änderungen müsse man aber im Detail analysieren. Im Zusammenhang mit dem Modell des HEV für staatliche Bürgschaften erwähnt Dr. Stefan Fahrländer die Regulierungsvorschriften der Bankier Vereinigung, welche man dann ebenfalls anschauen müsse. Auch hier wäre es wiederum eine gesellschaftliche und politische Frage, ob man so ein Modell einführen möchte. Wenn eine Immobilie mit 95% Fremdkapital finanziert werden kann und mittels Gelder aus der 2. Säule allenfalls sogar eine Fremdfinanzierung von 100% möglich wäre, sei dies gemäss dem Experten fraglich. U.a. weil das eigene Interesse an der Liegenschaft und die Bereitschaft diese zu behalten oder darum zu kämpfen, tiefer wäre, wenn alles «fremdes Geld» ist. Herr Dr. Fahrländer ist der Meinung, dass die Einführung eines solchen Modells nicht zu einer Immobilienblase führen würde. Zwar würde es die Nachfrage stützen, aber die Situation am Immobilienmarkt habe sich zuletzt wieder ziemlich entspannt. Zudem ist er der Meinung, dass es zwar die Nachfrage nach Wohneigentum erhöhen würde, auf der anderen Seite würde es aber auch die Nachfrage nach Mietwohnungen entsprechend reduzieren. Es würde lediglich eine Verschiebung vom Miet- zum Wohneigentumsmarkt geben. Die Anzahl Haushalte und Anzahl Wohnungen wären immer noch dieselben. Ob es sinnvoll wäre, regulatorische Änderungen vorzunehmen, um das Wohnangebot zu erhöhen, müsse man detailliert anschauen. Wenn mehr gebaut werden könnte, dann würde man dies gemäss dem Experten heute schon machen. Die Baubewilligungen sind aber rückläufig, wofür es verschiedene Gründe gibt; bspw. zu hohe Landpreise, der hohe Aufwand oder mühsame Auflagen. Ein weiterer Grund könnte die Thesaurierung sein, d.h. dass das Land nicht verkauft wird, im Wissen, dass es in den nächsten Jahren einen noch höheren Wert haben könnte. Diese geschützten Eigentumsrechte können deshalb, wie bereits erwähnt wurde, Auf- und Umzonungen sowie Weiterentwicklungen bremsen. Langfristig, d.h. auf Sicht von 15 bis 20 Jahren, geht Herr Dr. Fahrländer nicht davon

aus, dass aufgrund der Pensionierungswelle der Babyboomer die Immobilienpreise sinken werden. Dies u.a. aufgrund der Bevölkerungsprognosen der UNO sowie des BFS, welche in der Schweiz über die nächsten Jahrzehnte ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostizieren. Der Schweiz geht es gut, wir haben Vollbeschäftigung, einen hohen Nachfragedruck und die Bautätigkeit kann nicht mithalten. Deshalb seien die Immobilienpreise heute zwar hoch, aber sie könnten durchaus noch weiter ansteigen. Die langfristige Situation hänge von vielen Faktoren ab, welche heute nur schwer eingeschätzt werden können, aber er geht davon aus, dass die Nachfrage auch in Zukunft noch hoch bleiben wird. Falls die Schweiz aber trotzdem mit einer sinkenden Nachfrage und sinkenden Immobilienpreisen zu kämpfen haben sollte, dann ist Herr Dr. Fahrländer der Meinung, dass in dieser Situation erst recht keine Bürgschaften eingeführt werden sollten. Dann müssten nämlich die Bürgschaften realisiert werden und er geht nicht davon aus, dass eine solche Massnahme die Nachfrage bedeutend stabilisieren würde. Man müsse dann natürlich auch bedenken, dass Verluste aus diesen staatlichen Bürgschaften mit Steuergeldern finanziert werden würden.

6.11 Diskussion der Ergebnisse

6.11.1 Übersicht der Antworten von den zehn Experteninterviews

| Frage / Thema | Zutreffend/ eher zutreffend | Nicht zutreffend/ eher nicht zutreffend | Keine eindeutige Aussage oder die Frage wurde nicht thematisiert |
|--|--------------------------------|---|---|
| Ist eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert? | 3 | 7 | 0 |
| Sollte Wohneigentum zusätzlich staatlich gefördert werden bzw. sollten zusätzliche Unterstützungsmassnahmen eingeführt werden? | 2 | 7 | 1 |
| Sollten staatliche Bürgschaften wie in den USA auch in der Schweiz eingeführt werden? (→direkter Ansatz wie bspw. FHA) | 0 | 7 | 3 |
| Sollten staatliche Bürgschaften wie in den USA auch in der Schweiz eingeführt werden? (→indirekter Ansatz; Verbriefungen) | 0 | 8 | 2 |
| Sollten staatliche Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung in der Schweiz in irgendeiner Form eingeführt werden? | 2 | 7 | 1 |
| Würde die Einführung von staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung zu steigenden Preisen führen? | 7 | 1 | 2 |
| Sollte in der Schweiz das Wohnangebot erhöht werden und sollten dazu in irgendeiner Form Änderungen am regulatorischen Rahmen gemacht werden? | 8 | 0 | 2 |
| Sollte das Genossenschaftsmodell in der Schweiz stärker gefördert werden? | 3 | 5 | 2 |
| Wird die Schweiz langfristig (auf Sicht von 10-20 Jahren) mit sinkenden Immobilienpreisen zu kämpfen haben aufgrund der Pensionierungswelle der Babyboomer Generation? | 0 | 8 | 2 |

Tabelle 5: Übersicht der Antworten von den zehn Experteninterviews (eigene Darstellung)

6.11.2 Wohneigentumsförderung

Die Mehrheit der Experten (7/10) sind der Meinung, dass eine hohe Wohneigentumsquote nicht erstrebenswert ist. Öfters wurde erwähnt, dass es eine gesellschaftspolitische Frage sei. Es wurden einige Vorteile des Wohneigentums genannt, wie bspw. die Wohnungssicherheit sowie das höhere gesellschaftliche

Engagement von Wohneigentümern. Zudem wurde auch öfters auf den Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung hingewiesen. Jedoch überwiegt die Meinung, dass generell ein funktionierender Wohnmarkt angestrebt werden sollte. Dazu gehören sowohl das Wohneigentum, die Miete, als auch das genossenschaftliche Wohnen. Häufig wurde argumentiert, dass staatliche Eingriffe zur Wohneigentumsförderung nicht sinnvoll seien aufgrund der Marktverzerrungen. Zudem führe Wohneigentum zu einem höheren Flächenverbrauch und könne hinderlich sein für die Weiterentwicklung von Liegenschaften, was gerade in der Schweiz aufgrund des knappen Wohnraums ein wichtiger Punkt sei.

6.11.3 Förderung des Genossenschaftsmodells

Bezüglich der Frage, ob das Genossenschaftsmodell in der Schweiz stärker gefördert werden sollte, sind sich die Experten uneinig. Drei Experten sind dafür und vier dagegen. Die Vorteile lägen v.a. in einer besseren Durchmischung der Gesellschaft, weil dadurch auch einkommensschwächere Haushalte in den Städten wohnen können. Zudem werden die Flächen effizienter genutzt als beim Wohneigentum. Die Mehrheit der Experten sieht jedoch eine Problematik darin, dass oftmals nicht die Zielgruppe an die Genossenschaftswohnungen gelangen. Ein mehrfach genannter Lösungsansatz ist es, Subjekthilfen anstelle von Objekthilfen anzubieten. Dadurch könnten effektiv die bedürftigen Personen von den staatlichen Fördergeldern profitieren. Dabei läge die Problematik jedoch darin, dass nicht sichergestellt werden kann, ob diese Personen das Geld zweckmässig verwenden. Insgesamt sei deshalb auch die Frage nach der Förderung des Genossenschaftsmodells eine soziale, gesellschaftliche Frage.

6.11.4 Einführung von staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung

Kein einziger Experte befürwortet für die Schweiz eine Einführung von staatlichen Bürgschaften nach dem Modell der USA. Insbesondere der indirekte Ansatz mittels Verbriefungen wird einstimmig als negativ eingestuft, was v.a. mit den Fehlanreizen durch die Risikotransfers begründet wird. Dem direkten Ansatz staatlicher Bürgschaften werden vereinzelt eher Chancen für eine mögliche Einführung zugesprochen, jedoch wird auch dieser Ansatz von allen Experten abgelehnt. Nur zwei Experten sind der Meinung, dass staatliche Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung

in der Schweiz in irgendeiner Form eingeführt werden sollten. Sieben Experten sind der Meinung, dass durch eine solche Wohneigentumsförderung die Immobilienpreise weiter ansteigen würden, was der Hauptgrund für die Ablehnung ist. Zuerst müsse man das Wohnangebot ausbauen, damit sich das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nicht weiter verstärkt. Das Wohnangebot ist nicht nur auf Wohneigentum, sondern auch auf Miet- und Genossenschaftswohnungen bezogen. Die Experten sind sich einig, dass in der Schweiz das Wohnangebot ausgebaut werden muss und hierfür in irgendeiner Form Änderungen an den regulatorischen Rahmenbedingungen nötig wären. Bei den entsprechenden Änderungen gibt es verschiedene Vorschläge. Bspw. wird empfohlen, die Auflagen für den Bau von Liegenschaften zu vereinfachen, die Bau- und Zonenordnung anzupassen, sodass bspw. mehr in die Höhe gebaut werden kann oder auch, dass die vielfältigen Einsprachemöglichkeiten reduziert werden. Ein weiterer Grund für die Ablehnung staatlicher Bürgschaften sind die bereits erwähnten staatlichen Eingriffe auf den Immobilienmarkt, welche generell als heikel empfunden werden aufgrund der Marktverzerrungen. Zudem betonen die meisten Experten, dass es eine sehr komplexe Thematik mit diversen Auswirkungen wäre, weshalb man sich die Einführung staatlicher Bürgschaften sehr genau überlegen müsse.

6.11.5 Langfristige Einschätzung des Immobilienmarktes in der Schweiz

Die Experten sind sich einig, dass der Schweizer Immobilienmarkt auch langfristig stabil bleiben wird. Sie gehen nicht davon aus, dass durch die Pensionierungswelle der Babyboomer Generation und den dadurch frei werdenden Wohnraum die Immobilienpreise sinken werden. Die Experten gehen eher davon aus, dass es zu einer Normalisierung und Entspannung am Immobilienmarkt kommen wird, aber nicht zu sinkenden Preisen. Die Schweiz bleibe ein beliebter Standort mit begrenztem Wohnraum und einer positiven Zuwanderungsrate. Diese Gegebenheiten stützen die Nachfrage. Zudem gehen die Experten davon aus, dass die meisten Liegenschaften innerhalb der Familie weitergegeben werden, an Investoren oder an Privathaushalte verkauft werden. Denn auch künftig wird Wohneigentum einen hohen Stellenwert haben und Immobilien würden in der Schweiz als eine der sichersten Anlagen angesehen werden.

6.11.6 Potenzielle Gestaltung staatlicher Bürgschaften

Bei der Ausgestaltung eines möglichen Modells staatlicher Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung in der Schweiz sind sich die Experten uneinig und bringen verschiedene Ideenvorschläge. Die Experten sind eher der Meinung, dass man ein solches Modell auf Bundesebene regeln müsste, weil es auf Kantons- oder Gemeindeebene zu kompliziert und uneinheitlich werden würde. Zudem stehe die Wohneigentumsförderung in der Bundesverfassung. Eine Risikoaufteilung zwischen Bund und Kanton wurde ebenfalls vereinzelt genannt. Zwei Experten sind der Meinung, dass man eher eine neue Institution gründen sollte, um Interessenskonflikte mit den Geschäftstätigkeiten bestehender Institute zu vermeiden. Weil schlussendlich die Steuerzahler Verluste aus den staatlichen Bürgschaften tragen müssten, wird mehrheitlich empfohlen, dass dieses Risiko in Form einer Prämie entschädigt werden sollte. Von der Zielgruppe her, sollten gemäss den Experten hauptsächlich jüngere Familien beim Zugang zu Wohneigentum unterstützt werden. Mehrheitlich wird genannt, dass es gewisse Bedingungen bezüglich des Einkommens geben sollte. Die Tragbarkeit müsse sicherlich gewährleistet sein, aber Haushalte, welche ein gewisses Einkommen überschreiten, sollten nicht von den staatlichen Bürgschaften profitieren dürfen.

7 **Schluss**teil

7.1 **Fazit**

Die Erkenntnisse aus den Interviews mit den zehn Experten decken sich weitestgehend mit der Meinung des Autors dieser Arbeit. Schlussendlich ist es eine sozialpolitische Frage, ob man jungen Haushalten zu Wohneigentum verhelfen möchte. Insgesamt würde die Nachfrage nach Wohneigentum durch die Einführung staatlicher Bürgschaften steigen und somit, zumindest kurzfristig, auch die Immobilienpreise. Je nach Modell der staatlichen Bürgschaften und je nach Anzahl der neuen potenziellen Wohneigentümer, würden die Immobilienpreise unterschiedlich stark steigen. Das genaue Ausmass ist schwierig zu prognostizieren. Man kann jedoch sagen, dass es für alle restlichen potenziellen Wohneigentümer, welche nicht von einer staatlichen Bürgschaft profitieren könnten, dadurch sicher nicht leichter, sondern eher schwieriger wird, um Zugang zu Wohneigentum zu erhalten. Wie in dieser Arbeit schon aufgezeigt wurde, hat jede Förderung Auswirkungen auf die nicht geförderten Bereiche. Das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hat sich seit letztem Jahr aufgrund der gestiegenen Zinsen zwar wieder etwas beruhigt, jedoch müsste das Wohnangebot zuerst deutlich ausgebaut werden, bevor staatliche Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung eingeführt werden würden. Dazu bedarf es Änderungen an den regulatorischen Vorschriften beim Bau und bei Weiterentwicklungen von Liegenschaften. Ansonsten würden die Immobilienpreise weiter angeheizt werden. Ein mögliches Modell staatlicher Bürgschaften wurde in dieser Arbeit aufgezeigt. Es empfiehlt sich nicht, die staatlichen Bürgschaften nach dem Modell der USA in der Schweiz einzuführen. Die Gegebenheiten der beiden Länder, u.a. die Kultur, das Vorsorge- sowie Steuersystem, sind zu unterschiedlich, als dass man das Modell aus den USA für die Schweiz übernehmen könnte.

7.2 Kritische Reflexion

Die Experteninterviews wurden im Zeitraum vom 4. April bis zum 12. Mai durchgeführt. Somit liegen einige Wochen zwischen dem ersten und dem letzten Interview. Da ich anfangs April erst einen Teil der Bachelorarbeit geschrieben hatte, war mein Wissensstand folglich bei den späteren Interviews viel höher. Dementsprechend waren die Interviewfragen tendenziell bei den späteren Interviews qualitativ höher. Dies hätte sich jedoch nur schwierig vermeiden lassen, da der offizielle Beginn des Schreibens der Bachelorarbeit Ende Februar war. Ich habe relativ viel Zeit am Anfang dafür aufgewendet, um das genaue Thema und die Forschungsfrage für die Bachelorarbeit zu finden. Hätte ich mir bereits früher Gedanken zum genauen Thema der Bachelorarbeit gemacht, hätte ich mehr Zeit für die genaue Planung gehabt. Dadurch hätte ich auch früher die Termine für die Experteninterviews planen können. Ich war sehr positiv überrascht von den Rückmeldungen der Experten für die Interviewanfragen. Mit zwei Ausnahmen haben alle Experten zugesagt. Mit insgesamt zehn Interviews habe ich meine Erwartungen weit übertroffen. Im Gegenzug führte dies auch zu einem hohen zusätzlichen Zeitaufwand, welcher ansonsten für eine vertieftere Analyse hätte verwendet werden können. Des Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass die meisten Interviews geführt wurden, bevor bekannt wurde, dass in der Schweiz im Verlaufe des Jahres eine Initiative zum Thema staatlicher Bürgschaften lanciert werden wird. Bei weiteren Interviews hätte dieses Thema noch spezifischer berücksichtigt werden können, um mehr auf die aktuelle Situation in der Schweiz einzugehen. Generell waren es keine standardisierten Interviews, was die Auswertung teilweise erschwerte. Im Gegenzug waren es dafür sehr interessante Gespräche und bei jedem Experten konnten verschiedene Themen unterschiedlich stark behandelt werden.

8 Literaturverzeichnis

- Agarwal, S., & Zhang, Y. (2018). Effects of government bailouts on mortgage modification. *Journal of Banking and Finance*, 93(1), 54–70.
<https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2018.05.010>
- Arentz, O. (2020). Sicherung des Alterskonsums durch Wohneigentum. In O. Deppenheuer, E. Hertzsch, & M. Voigtländer (Hrsg.), *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung* (S. 233–253). Springer.
https://doi.org/10.1007/978-3-662-61287-3_13
- Arkansas Business. (2018). *Homeownership Trends at 65 Percent in Arkansas*.
<https://www.arkansasbusiness.com/article/124481/home-ownership-trends-at-65-percent-in-arkansas>
- Bachas, N., Kim, O. S., & Yannelis, C. (2021). Loan guarantees and credit supply. *Journal of Financial Economics*, 139(3), 872–894.
<https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2020.08.008>
- BNN Bloomberg (2021). *Fed's MBS Buying High on Agenda as Officials Begin Taper Talk*. <https://www.bnnbloomberg.ca/fed-s-mbs-buying-high-on-agenda-as-officials-begin-taper-talk-1.1632744>
- Budliger, H. (2022). Die Schweiz ist Weltmeisterin. In H. Budliger (Hrsg.), *Demografie, Wohnen, Immobilien* (S. 45-59). Springer Gabler.
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-38012-0>
- Bundesamt für Sozialversicherungen (2023). *Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge*.
<https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/bv/grundlagen-und-gesetze/grundlagen/wohneigentumsfoerderung.html>
- Bundesamt für Statistik (2023a). *Wohnverhältnisse im Jahr 2021 und Eigentübertyp der Mietwohnungen im Jahr 2022*.
<https://www.bfs.admin.ch/news/de/2023-0440>
- Bundesamt für Statistik (2023b). *Wohneigentumsquote*.
<https://www.bfs.admin.ch/asset/de/24129504>
- Bundesamt für Statistik (2023c). *Mieter / Eigentümer*.
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>

- Bundesamt für Wohnungswesen (2020). *Merkblatt zum Wohnraumförderungsgesetz WFG: Übersicht über Ziele und Förderinstrumente*.
https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/05_Wohnraumfoerderung/51_WFG/informationsblatt/wfg_-_merkblatt_1.pdf.download.pdf/WFG-Merkblatt-1.pdf
- Bundesamt für Wohnungswesen (2022). *Sonderprogramm 2021—2025*.
https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/sonderprogramm_2021-2023.html
- Bundeszentrale für politische Bildung (2017). *Globale Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009*. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/globalisierung/52584/globale-finanz-und-wirtschaftskrise-2008-2009/>
- Bureau of Economic Analysis (2022). *Gross Domestic Product, Fourth Quarter and Year 2021 (Advance Estimate)*. <https://www.bea.gov/news/2022/gross-domestic-product-fourth-quarter-and-year-2021-advance-estimate>
- Business-Monitor. (2023a). *Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW in Liquidation*.
<https://business-monitor.ch/de/companies/98290-hypothekar-buergerschaftsgenossenschaft-fuer-wohneigentumsfoerderung-hbw-in-liquidation>
- Business-Monitor (2023b). *Coopérative romande de cautionnement immobilier CRCI en liquidation*. <https://business-monitor.ch/de/companies/44660-cooperative-romande-de-cautionnement-immobilier-crci-en-liquidation>
- Canada Mortgage and Housing Corporation (2023). *CMHC's story*.
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/about-us/cmhcs-story>
- Carr, J. H., & Anacker, K. B. (2015). The Complex History of the Federal Housing Administration: Building Wealth, Promoting Segregation, and Rescuing the U.S. Housing Market and the Economy. *Banking & Financial Services Policy Report*, 34(8), 10–18.
- Cash (2022). *In der Schweiz findet ein Run auf Saron-Hypotheken statt*.
<https://www.cash.ch/news/top-news/in-der-schweiz-findet-ein-run-auf-saron-hypotheken-statt-524342>
- Clever (2022). *6 FHA Mortgage Requirements for Home Buyers*.
<https://listwithclever.com/real-estate-blog/fha-mortgage-requirements/>

- Credit Suisse (2021). *Home Sweet Home: Schweizer Immobilienmarkt / März 2021*.
<https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/privatkunden/eigenheim-finanzieren/cs-immobilienstudie-2021-de.pdf>
- Deutscher Bundestag (2020). *Wohnungspolitik und die Immobilienmarktkrise in den USA*. <https://www.bundestag.de/resource/blob/586776/937a5fe4ffae83686c913ff6c49060c9/wd-4-197-18-pdf-data.pdf>
- Deutsche Wirtschaftsnachrichten (2022). *US-Notenbank strafft unerbittlich - Ein Blick in die Fed-Bilanz*. <https://deutsche-wirtschafts-nachrichten.de/701000>
- Ehrlich, M., & Anandarajan, A. (2011). International Lessons for US Housing Finance. *The Journal of Corporate Accounting & Finance*, 22(6), 31–38.
<https://doi.org/10.1002/jcaf.20719>
- Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (2018). *Jahresbericht 2017*.
https://www.finma.ch/~media/finma/dokumente/dokumentencenter/myfinma/finma-publikationen/geschaeftsbericht/20180327-jahresbericht-2017.pdf?sc_lang=de&hash=AC8305C087CEE6E434FBFF854283B24C
- Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (2021). *Hypothekarmarkt im Fokus der FINMA-Aufsicht*. https://www.finma.ch/de/~media/finma/dokumente/dokumentencenter/myfinma/faktenblaetter/fb-hypothekarmarkt.pdf?sc_lang=de&hash=2CFAEF8A11264138FA7F1A13A0DAF482
- Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (2023). *FINMA-Risikomonitor 2022*.
https://www.finma.ch/de/~media/finma/dokumente/dokumentencenter/myfinma/finma-publikationen/risikomonitor/20221110-finma-risikomonitor-2022.pdf?sc_lang=de&hash=8388FA0079E89BDEC7C095F9E6240730
- Elenev, V., Landvoigt, T., & Van Nieuwerburgh, S. (2016). Phasing out the GSEs. *Journal of Monetary Economics*, 81(1), 111–132.
<https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2016.06.003>
- Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (2023). *Willkommen*.
<https://www.egw-ccl.ch/de>
- Ernst & Young (2023). *Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt / Januar 2023*.
https://www.ey.com/de_de/forms/download-forms/2023/01/trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2023

- Eurostat (2021). *Owning or renting? What is the EU's housing situation?*
<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211230-1>
- Fannie Mae. (2021). *Barriers to Entry: Closing Costs for First-Time and Low-Income Homebuyers*. <https://www.fanniemae.com/media/document/pdf/barriers-entry-homebuyer-closing-costs>
- Favilukis, J. (2016). Comment on: “Phasing out the GSEs” by Vadim Elenev, Tim Landvoigt, and Stijn Van Nieuwerburgh. *Journal of Monetary Economics*, 81(1), 133–135. <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2016.03.007>
- Federal Housing Finance Agency (2017). *Fannie Mae and Freddie Mac in the Multifamily Market*.
<https://www.fhfa.gov/sites/default/files/WPR-2017-002.pdf>
- Federal Housing Finance Agency (2023). *FHFA: House Price Index (HPI) Monthly Report*. https://www.fhfa.gov/AboutUs/Reports/ReportDocuments/FHFA-HPI-Monthly_03282023.pdf
- Federal Reserve Bank of New York (2022). Quarterly Report on Household Debt and Credit. https://www.newyorkfed.org/medialibrary/interactives/householdcredit/data/pdf/HHDC_2022Q1
- Federal Reserve Bank of St. Louis Economic Data (2023). *Homeownership Rate in the United States*. <https://fred.stlouisfed.org/series/RHORUSQ156N>
- FHAenders (2021). *Do FHA Loans Have a Pre-payment Penalty?*
<https://fhalenders.com/fha-prepayment-penalty/>
- FHAenders (2023). *FHA Loan Requirements for 2023 - Complete Guide*.
<https://fhalenders.com/fha-loan-requirements/>
- FICO (2023). *Your FICO Score, from FICO*. <https://www.fico.com/>
- Füss, R., & Sager, D. (2019). *Immobilieninvestitionen und Regulierung aus ökonomischer Sicht: Eine Evaluierung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»*. Verband Immobilien Schweiz (VIS).
- Gete, P., & Zecchetto, F. (2017). *Distributional Implications of Government Guarantees in Mortgage Markets* (Working paper Nr. 80643). Munich Personal RePEc Archive.

- Getter, D. E. (2021). *Fannie Mae and Freddie Mac: Recent Administrative Developments*. <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46746/2>
- Green, R. K., & Wachter, S. M. (2005). The American Mortgage in Historical and International Context. *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), 93–114. <https://doi.org/10.1257/089533005775196660>
- Griffith, J., & Michel, N. J. (2019). *Housing Finance Reform Possibilities Abound for 2019* (Working paper Nr. 3382). Backgrounder.
- Grimm, S., Hohgardt, H., & Domeisen, R. (2020). Mythos Wohneigentum: Wird der Wunsch nach Wohneigentum überschätzt? *Swiss Real Estate Journal*, 2020(21), 4-12.
- Häcki, D. (2015). *Einwanderung und der Schweizer Immobilienmarkt* [Masterarbeit]. Universität Luzern.
- Helvetia & MoneyPark (2023). *Wohntraumstudie 2023*. <https://www.helvetia.com/content/dam/os/ch/web/documents/about-us/blog-und-medien/wohntraumstudie/wohntraumstudie-2023.pdf>
- Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (2023). *Von und für gemeinnützige Wohnbauträger*. <https://www.hbg-cch.ch/de/>
- HYPOTHEKE.ch (2023). *Hypothek ohne Vorfälligkeitsentschädigung*. <https://www.hypotheke.ch/hypothek-ohne-vorfaelligkeitsentschaedigung-aufloesen/>
- Investing.com (2023). *USA - MBA 30-jähriger Hypothekensatz*. <https://de.investing.com/economic-calendar/mba-30-year-mortgage-rate-1042>
- Japan Housing Finance Agency (2023). *Japan Housing Finance Agency*. <https://www.jhf.go.jp/english/>
- Jeske, K., Krueger, D., & Mitman, K. (2013). Housing, mortgage bailout guarantees and the macro economy. *Journal of Monetary Economics*, 60(8), 917–935. <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2013.09.001>
- Jordan, T. (2007). *Fallende Immobilienpreise in den USA, steigende Immobilienpreise in der Schweiz und deren Bedeutung für die Geldpolitik der SNB*. https://www.snb.ch/de/mmr/speeches/id/ref_20071218_tjn/source/ref_20071218_tjn.de.pdf

- Jordan, T. (2008). *Finanzierung von Hypotheken: Pfandbriefe und Verbriefungen im Lichte der Finanzkrise*. https://www.snb.ch/de/mmr/speeches/id/ref_20080515_tjn/source/ref_20080515_tjn.de.pdf
- Kish, R. J. (2022). The Dominance of the U.S. 30-Year Fixed Rate Residential Mortgage. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 24(1), 1–16. <https://doi.org/10.1080/15214842.2020.1757357>
- Kohler, P. (2014). *Mietwohnung oder Eigenheim? Faktoren im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld, die dazu führen, dass sich vermögende Haushalte kein Wohneigentum kaufen* [Masterarbeit]. Universität Zürich.
- Kreditvergleich.net (2023). *Entwicklung der Immobilienpreise und Nettoeinkommen in der Schweiz*. <https://www.kreditvergleich.net/statistiken/immobilienpreise-schweiz/>
- Lareida, J. (2020). *Mikroökonomie: Asymmetrische Information [Vorlesungsskript]*. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, School of Management and Law.
- Lea, M. (2011). *Alternative Forms of Mortgage Finance: What Can We Learn From Other Countries?* [Vortrag]. AREUEA Annual Conference, Denver Colorado.
- Lehmann, N. (2020). Bezahlbares Wohnen anders gedacht. *Swiss Real Estate Journal*, 2020(21), 13-17.
- Lehner, S., & Hohgardt, H. (2022). *Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?* Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
- Leiser, A. (2023). Wohneigentum für Junge durch Bürgschaften fördern. In Hauseigentümergebiet Zürich und Hauseigentümergebiet Kanton Zürich (Hrsg.), *Gebaut. Erworben. Angekommen*. (S. 54-55). Hauseigentümer Kanton Zürich.
- LoanDepot (2015). *FHA loans require as little down as 3.5 percent*. <https://www.loandepot.com/knowledge-cafe/mortgage-411/fha-loans>
- McDonald, O. (2012). *Fannie Mae and Freddie Mac: Turning the American Dream into a Nightmare*. Bloomsbury Publishing Plc. <https://doi.org/10.5040/9781780930039>
- MoneyPark (2023). *Entwicklung der Hypothekarzinsen*. <https://moneypark.ch/zinsen/zinsentwicklung/>

- Nationale Hypotheek Garantie (2023). *Make sure your mortgage matches your income*. <https://www.nhg.nl/english-summary/>
- Park, K. A. (2016). FHA loan performance and adverse selection in mortgage insurance. *Journal of Housing Economics*, 2016(34), 82–97. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2016.07.004>
- Park, K. A. (2020). Choice, Capital, and Competition: Private Mortgage Insurance Application and Availability. *Housing Policy Debate*, 30(2), 137–163. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1645036>
- Presseportal (2006). *HBW-Hypothek-Finanzierung bis 90% für Erwerb eines Eigenheims*. <https://www.presseportal.ch/de/pm/100010175/100508926>
- Raiffeisen (2020). *Immobilien Schweiz – 2Q20: COVID-19 hinterlässt Spuren*. https://www.raiffeisen.ch/content/dam/wwwmicrosites/casa/infografiken/immo studie-q220/Immobilien%20Schweiz%202Q20_CHL.pdf
- Raiffeisen (2022). *Immobilien Schweiz – 1Q 2022: Preisspiralen*. <https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2022/de/immobilien-schweiz-1q22.pdf>
- Raiffeisen (2023). *Ersterwerber-Hypothek: Verwirklichen Sie sich jetzt Ihren Traum vom eigenen Zuhause*. <https://www.raiffeisen.ch/wittenbach-haeggenschwil/de/ueber-uns/ihre-bank-vor-ort/hypothek-aktion.html>
- Reiss, D. (2017). Accessible Credit, Sustainable Credit and the Federal Housing Administration. *Banking & Financial Services Policy Report*, 36(6), 1-10.
- Reuters (2011). *2010 erstmals über 1 Million Zwangsversteigerungen in den USA*. <https://www.reuters.com/article/usa-zwangsversteigerungen-20110113-idDEBEE70C00520110113>
- Rieder, T. (2023, April 4). *Haben wir eine Preisblase auf dem Schweizer Immobilienmarkt?* [Vortrag] Real Estate Circle der ZHAW School of Management and Law, Zürich.
- Schweizerische Eidgenossenschaft (2021). *Bürgschaften für KMU: Zugang zu Kapital*. <https://www.kmu.admin.ch/kmu/de/home/savoir-pratique/finances/financement/aides-publiques-pour-le-financement/cautionnement.html>
- Schweizerische Eidgenossenschaft (2023). *Wohnungs-Bewertungs-System WBS*. <https://www.wbs.admin.ch/de>

- Schweizerische Nationalbank (2021). *Bericht zur Finanzstabilität 2021*.
https://www.snb.ch/de/mmr/reference/stabrep_2021/source/stabrep_2021.de.pdf
- Schweizerische Nationalbank (2022). *Bericht zur Finanzstabilität 2022*.
https://www.snb.ch/de/mmr/reference/stabrep_2022/source/stabrep_2022.de.pdf
- Sotelo, R. (2011). *Wohnungspolitik in einer sozialen Marktwirtschaft: Fehlentwicklungen und Möglichkeiten* [Vortrag]. Bauhaus-Universität Weimar, Weimar.
- Statista (2023). *Homeownership rate in the United States from 1990 to 2022*.
<https://www.statista.com/statistics/184902/homeownership-rate-in-the-us-since-2003/>
- Swiss Life AG (2023). *Aktuelle Hypothekarzinssätze*.
<https://www.swisslife.ch/de/private/produkte/hypotheken/aktuelle-zinssaetze.html>
- Tages-Anzeiger (2022). *Vorschläge für leichteren Hauskauf - Bund soll bürgen: Wie Wohneigentum erschwinglich bleiben soll*.
<https://www.tagesanzeiger.ch/bund-soll-buergen-wie-wohneigentum-erschwinglich-bleiben-soll-136994092832>
- Valuu (2022). *Online-Hypotheken im Hoch: Trends & Analysen*.
https://valuu.ch/sites/default/files/2022-04/Valuu_Market_Insight_April_2022.pdf
- Wallison, P. J. (2011). *Government Mortgage Guarantees Are Unnecessary*.
<https://www.wsj.com/articles/SB10001424052748704116404576263083226068932>
- Weicher, J. C. (2014). FHA in the Great Recession: Rebalancing Its Role. *Housing Policy Debate*, 24(3), 637–643. <https://doi.org/10.1080/10511482.2013.812572>
- Weiss, N. E., & Getter, D. E. (2019). *Fannie Mae and Freddie Mac in Conservatorship: Frequently Asked Questions*.
<https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44525/4>
- Weiss, N. E., & Jones, K. (2017). *An Overview of the Housing Finance System in the United States*. <https://sgp.fas.org/crs/misc/R42995.pdf>

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2021). Merkblatt Nr. 10d: Vorteilhafte Hypotheken dank Verbürgung durch die Hypothekar-Bürgerschafts-genossenschaft hbg https://www.wbg-schweiz.ch/data/Nr_10d_Hypothekar_Verbuergung_18_08_2021_5842.pdf
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2023a). *Fonds de Roulement - Hintergrund*. https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung/fonds_de_roulement/hintergrund
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2023b). *Was ist eine Wohnbaugenossenschaft?* https://www.wbg-schweiz.ch/information/genossenschaftlich_wohnen/was_ist_eine_genossenschaft
- ZKB (2019). *Noch 10% der Mieterhaushalte können sich Wohneigentum leisten*. <https://www.zkb.ch/de/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2019/wohneigentum-leisten.html>
- ZKB (2023a). *Starthypothek*. <https://www.zkb.ch/de/private/hypotheken-immobilien/hypotheken-zinsen/starthypothek.html>
- ZKB (2023b). *Drohende Wohnungsnot*. https://www.zkb.ch/media/zkb/dokumente/blog/immobilien/ZKB_ImmobilienAktuell_Magazin_1-23_Screen-def_ok.pdf

9 Anhang

Nachfolgend wird zuerst der Leitfaden aufgeführt, welcher die Grundlage für die Interviews mit den Experten bildete. Die Fragen wurden nicht der Reihe nach thematisiert, weil das Ziel der Interviews ein offener Austausch war. Die Themen wurden bei den verschiedenen Interviews unterschiedlich detailliert besprochen, je nach Verlauf des Gesprächs. Den Experten wurde der Leitfaden vorgängig zugestellt, jedoch wurde mitgeteilt, dass eine Vorbereitung nicht nötig ist.

9.1 Leitfaden Experteninterviews

Thema Bachelorarbeit: Inwiefern können die in den USA gemachten Erfahrungen mit staatlichen Bürgschaften zur Wohneigentumsförderung in der Schweiz beitragen?

Die Schweiz hat mit 36% eine der weltweit tiefsten Wohneigentumsquoten (USA bspw. 66%)

→ Ist Ihrer Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert? Begründung?

→ Macht es Ihrer Meinung nach Sinn, Wohneigentum mit staatlicher Hilfe zu fördern?

→ Wo sehen Sie Chancen und Risiken/Probleme?

Gemäss einer Studie der ZKB verfügen nur 10% der Mieterhaushalte über das nötige Einkommen und Vermögen, um sich Wohneigentum leisten zu können.

→ Wird Ihrer Meinung nach in der Schweiz schon genug gemacht im Bereich Wohneigentumsförderung?

→ Sehen Sie noch weitere Möglichkeiten, welche zur Wohneigentumsförderung eingesetzt werden könnten?

→ Welche Änderungen bzw. welche Möglichkeiten zur Wohneigentumsförderung würden Sie beschliessen, wenn Sie entscheiden könnten?

Evtl. haben sie schon von den staatlichen Bürgschaften in den USA gehört...?

Es gibt grundsätzlich zwei verschiedene Ansätze:

- Direkte Bürgschaften, wobei der Kreditnehmer eine Prämie an die staatliche Institution bezahlt, damit er eine staatliche Bürgschaft erhält (um von der Bank die Bewilligung für einen Hypothekarkredit zu erhalten)

- Indirekt (Verbriefung): Staatliche Institution kauft Hypotheken von Banken ab und verkauft sie als hypothekarisch gesicherte Wertpapiere an Investoren weiter. Die Banken haben dadurch tiefere Ausfallrisiken und vergeben grundsätzlich einer breiteren Bevölkerung Hypothekarkredite.

→ Würden Sie diese Ansätze auch für die Schweiz befürworten? Welchen?

→ Wenn Sie entscheiden könnten, ob in der Schweiz staatliche Bürgschaften (wie in den USA) eingeführt werden oder regulatorische Anreize geändert werden (bspw. Lockerung Tragbarkeitsregeln oder PK-Bezüge), welche beide zum Ziel einer höheren Wohneigentumsquote führen sollten, für welche Option würden Sie sich entscheiden und wieso?

In der Schweiz gibt es (abgesehen von den Covid-Krediten) noch eine weitere Form von staatlichen Bürgschaften:

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (hbg), welche 1956 von Baugenossenschaften und Banken gegründet wurde, soll die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauten (Genossenschaftswohnungen) erleichtern und verbilligen. Der Bund übernimmt hierbei als Rück-Bürge einen Teil der Risiken der hbg.

→ Fänden Sie es sinnvoller, wenn in der Schweiz das Genossenschafts-Modell stärker gefördert wird (anstatt staatliche Bürgschaften wie in den USA)?

→ Wie könnte eine staatliche Bürgschaft in der Schweiz Ihrer Meinung nach am sinnvollsten gestaltet werden?

→ Wer sollte am ehesten bürgen? Bund, Kanton oder Gemeinde?

Oder SNB, (staatliche) Firmen oder (bspw. Kantonal-)Banken?

→ Auf welche Personengruppe/Zielgruppe sollte der Fokus gelegt werden bzw. wer sollte davon profitieren?

→ Welche Kriterien/Anforderungen müssten die Personen erfüllen?

→ Wie schätzen Sie die Auswirkungen der Wohneigentumsförderung durch staatliche Bürgschaften auf den Immobilienmarkt (Immobilienpreise etc.) und allgemein auf die Wirtschaft ein? (auf die Schweiz bezogen)

→ Überwiegen bei der Einführung von staatlichen Bürgschaften Ihrer Meinung nach die Vorteile (bspw. höhere Wohneigentumsquote) oder überwiegen die Nachteile (Gefahr steigender Immobilienpreise o.ä.)

→ Sind die Immobilienpreise Ihrer Meinung nach aktuell zu hoch?

→ Wäre die Gefahr einer Überhitzung/Immobilienblase durch weitere Förderungsmassnahmen zu gross?

→ Denken Sie, staatliche Bürgschaften würden eher situativ bzw. temporär Sinn geben (wie bspw. während Covid-Pandemie)?

Gemäss der Einschätzung einer aktuellen Studie wird die Schweiz langfristig (in ca. 5-20 Jahren) mit einer sinkenden Immobiliennachfrage und einem steigenden Angebot zu tun haben, sobald die Babyboomer-Generation pensioniert ist. Es wird zu viele Pensionierte im Vgl. zu Jüngeren geben und ab Pensionierungsalter ist man ja grundsätzlich eher auf der Verkäuferseite als auf der Käuferseite... Die Zuwanderung wird den Nachfrageeinbruch gemäss der Studie voraussichtlich nicht ausgleichen können.

→ Wie würden Sie dementsprechend die Sinnhaftigkeit einer Einführung von staatlichen Bürgschaften langfristig bzw. zukünftig in der Schweiz beurteilen?

9.2 Interviews mit Experten

9.2.1 Interview mit Dr. Roland Hofmann

Datum: 04.04.2023

Ort: Online (via Microsoft Teams)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Roland Hofmann (Experte)

A:

Kurz zur Einleitung: Die Schweiz hat ja mit 36% eine der weltweit tiefsten Wohneigentumsquoten. In den USA beträgt diese beispielsweise 66%. Ist Ihrer Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert?

B:

Das ist eine sehr grosse staatsphilosophische Frage, oder? Wenn Sie das Beispiel der Vereinigten Staaten nehmen, dann basieren ihr politisches und ihr Wirtschaftsmodell sehr stark auf Hauseigentum. Man spricht im Zusammenhang mit den Amerikanern auch von einer typischen Hauseigentümer-Demokratie. Und wenn Sie so Demokratie-/ Philosophie-Sachen untersuchen, dann werden Sie feststellen, dass häufig in älteren Zeiten das Stimmrecht am Grundbesitz oder am Wohneigentum angehängt war; dass nur Leute sich politisch engagieren konnten, die auch Grundbesitz oder Wohneigentum hatten. Also von dem her ist das insbesondere im angelsächsischen Raum super stark abgelegt, dass eine Demokratie nur funktionieren kann, wenn möglichst viele Leute auch Hausbesitzer sind und Grund und Boden haben, oder? Und diese höhere Eigentumsquote und alles das, was die Amerikaner machen, muss man vor diesem Hintergrund sehen, aus meiner Sicht, und was dort sehr spannend ist; das ist nicht primär eine ökonomische Frage in den Vereinigten Staaten.

A:

Ja, genau, das hat auch mit diesem «American Dream» zu tun, dass man die Wohneigentumsquote gesetzlich fördern wollte. Die nächste Frage geht gerade auch ein bisschen in diese Richtung, ob es Ihrer Meinung nach sinnvoll ist, Wohneigentum mit staatlicher Hilfe zu fördern?

B:

Genau. Also grundsätzlich: wohnen zu können, ist ein menschliches Grundbedürfnis - das muss man in irgendeiner Form sicherstellen als Staat; Obdachlosigkeit ist suboptimal, bin ich klar der Auffassung. Die Frage ist dann: Muss es Wohneigentum sein oder kann es auch einfach sein, dass es einen sehr gut funktionierenden Mietmarkt hat? Dann ist ja grundsätzlich das Bedürfnis vom Wohnen erfüllt, oder? Also ich glaube die Förderung des Wohneigentums kann nicht schlüssig damit begründet werden, dass es darum geht, einfach möglichst vielen

Menschen eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, damit sie nicht obdachlos werden. Das kann man auch über den Mietmarkt lösen. Also die Begründung, warum man das fördert, muss anders hergeleitet werden und eben die Amerikaner argumentieren, dass mit dieser Hausbesitzer-Demokratie, dass das sehr eng verknüpft ist und dass ein Mensch nur ein ganzer Mensch ist und der Traum nur dann gültig ist, wenn ich ein Haus habe. Das hat auch historische Gründe. Und ich meine für ein Land wie die Schweiz: Wir haben eine ganz andere Tradition. Also die Förderung von Wohneigentum kann man nicht damit begründen, dass wenn man das nicht fördern würde, hätte man in der Schweiz eine höhere Obdachlosigkeit oder irgendwie sowas. Das kann es nicht sein, also die Begründung muss anders sein und die Begründung ist ja warum fördert das der Staat dann jetzt in der Schweiz konkret, oder? Er fördert es vor allem dadurch, dass die Menschen in der Tendenz, wenn sie Wohneigentümer sind, man sie politisch besser steuern kann. Wohneigentümer können sie besser besteuern, beispielsweise weil sie ja das Haus nicht einfach wegnehmen können, ist unterschiedlich wie Bargeld oder? Also die Besteuerung ist einfacher, wenn sie Grund und Boden haben, aus Optik des Staates - das ist Punkt 1 und ist ein wichtiges Argument. Das zweite ist, es gibt Untersuchungen von Politologen, die zeigen, dass Menschen die Wohneigentum haben, sich häufiger auch demokratisch engagieren in ihrer Gemeinde oder in der Zivilgesellschaft engagieren. Das bedeutet, dass quasi, wenn man so will, es für eine Gemeinde «die besseren Menschen» sind. Vor allem in einer direkt-demokratisch miliz-orientierten, föderalistischen Gesellschaft wie bei uns. Man kann also die Förderung von Eigentum so begründen, dass Wohneigentümer quasi die demokratischeren und engagierteren Leute sind als die Mieter, weil sie sind ja auch stärker verwurzelt. Sie ziehen ja dann eben auch viel weniger häufig um. Das könnte ein Erklärungsansatz sein, warum der Staat das fördert. Es gibt noch viele andere Gründe, aber das könnten so grosse Erklärungslinien sein.

A:

OK und wo sehen Sie denn grundsätzlich die Chancen und Risiken oder vielleicht auch eben die Probleme, wenn der Staat Wohneigentum explizit fördert?

B:

Also das Grundproblem jeder staatlichen Förderung, wo auch immer das ist, jetzt in unserem Beispiel beim Wohneigentum: Das Grundproblem ist die Korruption. Wenn sie irgendwas fördern, dann wissen sie nicht, ob die Leute dann das nutzen, weil der Staat das fördert oder weil sie einfach irgendwie die Subventionen abziehen wollen oder so. Also das ist das Hauptproblem und sie machen als Staat eine Wertung, oder? Sie sagen, Wohneigentum ist aus irgendeinem Grund förderungswürdiger wie Mieten. Und die Frage ist, warum soll das, so sein? Das können sie nur, indem sie das begründen von vorher oder - mit diesen verschiedenen Argumenten warum der Staat das fördert, weil eben Wohneigentümer die «besseren Bürger» sind, in Anführungszeichen. Darum fördert der Staat das. Und das ist die wichtige Frage, oder? Die Chancen bestehen darin, dass sie typischerweise jetzt gesamtgesellschaftlich die stabilere Gesellschaft haben, eben die Leute engagieren sich mehr, sie ziehen weniger um, darum macht man das auch, oder? Das ist auch wichtig für die Vermögensbildung beispielsweise, also für

die Altersvorsorge usw. Das ist das eine, und die Risiken bestehen eigentlich darin, dass die Leute subventionieren mit Geld, mit irgendeiner Förderung, die sowieso ein Haus gekauft hätten. Sie brauchen ja nichts zu subventionieren, wenn die Leute das sowieso tun würden.

A:

Ja, das ist natürlich auch ein Argument. Würden Sie grundsätzlich sagen, dass in der Schweiz schon genug im Bereich Wohneigentumsförderung gemacht wird?

B:

Da gibt es ja verschiedene Ebenen. Es gibt grundsätzlich die Ebene von Bereitstellung von Wohnraum, ganz allgemein. Der Staat fördert beispielsweise Wohnbaugenossenschaften mit günstigem Bauland usw. oder teilweise direkt mit Subventionen oder indem diese Genossenschaften teilweise nicht steuerpflichtig sind. Das meinen Sie oder? Sie meinen nicht diese kollektive Förderung, sondern individuelle Wohneigentumsförderung, oder?

A:

Genau.

B:

Und eines der Hauptinstrumente ist ja die dritte Säule. Also, d.h. ich kann ja gebundenes Vorsorgesparen machen und diese Einzahlungen, derzeit etwa 7'000 Franken im Jahr, kann ich direkt vom steuerbaren Einkommen abziehen - über die Säule 3a und wenn ich das Geld brauche, kann ich das Kapital steuerbegünstigt beziehen für den Erwerb eines Hauses. Das ist aus Sicht des Privathaushaltes das mit Abstand wichtigste Förderinstrument, also in Form eines «Tax Cuts» - man kriegt eine Steuersubvention.

A:

Ja, OK. Und das gleiche natürlich auch noch im zweiten Säule-Bereich.

B:

Genau, mit der zweiten Säule funktioniert es grundsätzlich ähnlich. Da kann ich das Geld auch vorbeziehen, wenn ich Wohneigentum für die Selbstnutzung beziehe. Aber das führt beispielsweise dazu, dass der Multimillionär mit X-Hunderttausend Franken Jahreseinkommen, der sein Haus auch so zahlen könnte, der kriegt die Subventionen auch, was natürlich völlig absurd ist, oder? Das ist vielleicht noch ein weiteres Grundproblem aller staatlichen Förderungen. Die sind in der Regel immer im Giesskannenprinzip. Da kriegt jemand eine Subvention, der sie gar nicht braucht und das ist grundsätzlich, wenn man sich überlegt, wie man Steuermittel einsetzen sollte, einfach absurd, oder?

A:

Ja, das stimmt. So viel mal zu diesem Bereich. Was Sie vorhin auch erwähnt hatten, da wollte ich Sie sowieso auch darauf ansprechen, ist die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft in der

Schweiz, die eben dieses Genossenschaftsmodell fördert und der Bund wirkt hierbei als Rückbürge und übernimmt einen Teil der Risiken durch staatliche Bürgschaften. Denken Sie, dass es in der Schweiz eher sinnvoll ist, dieses Genossenschaftsmodell mehr zu fördern, damit man eben bezahlbare (Miet-)Wohnungen hat, als jetzt beispielsweise in den USA, wo man eben staatliche Bürgschaften vergibt, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen?

B:

Haben Sie grundsätzlich bereits Zahlen, wovon wir sprechen, wie viele solcher Bürgschaften es in der Schweiz überhaupt gibt?

A:

Soviel ich weiss, sind es weniger als 5% mit diesem Genossenschaftsmodell, also wirklich ein sehr kleiner Teil.

B:

Genau, diese Bürgschaften kriegen dann teilweise ja gar nicht die einzelnen Leute, sondern wiederum eben solche Baugenossenschaften. Grundsätzlich mal rein empirisch, ist das ein Schattendasein. Wenn Sie aufteilen, welchen Marktanteil diese Bürgschaften an diesen X-Tausend Milliarden Hypothekarschulden in der Schweiz haben, stellen sie fest, dass es praktisch nichts ist, oder? Und ich meine, da gibt es eigentlich zwei Antworten darauf. Entweder ist das Angebot einfach irgendwie schlecht oder zu teuer oder es gibt keine Nachfrage dafür. Und in dieser Form sollte man das ganz sicher nicht ausbauen, weil entweder ist das Angebot schlecht oder die Nachfrage nicht vorhanden, sonst wäre das ja grösser - das ist Ökonomie Eins.

A:

Ja, oder dass man es beispielsweise für diese Baugenossenschaften auch attraktiver macht, damit diese dann eben öfters bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können?

B:

Genau, das heisst dann aber was? Man müsste irgendwie die Bürgschaften quasi ausdehnen, man müsste irgendwie Zinsen subventionieren, keine Ahnung, man müsste irgendwas verändern und dann ist die Frage, ist das das, was man will? Ich sehe das grundsätzlich einfach sehr kritisch. Ich glaube, das ist einfach kein gutes Angebot. Es ist ein derartiges Nischenangebot, dass man ganz grundsätzlich sich überlegen muss, wie könnte man das anpassen. Das ist mal Punkt 1. Jetzt gibt es aus meiner Sicht noch eine zweite wichtige Überlegung dazu. Sie haben ja immer diese Schnittstelle zu den USA. In den Vereinigten Staaten gibt es ja drei grosse, parastaatliche Hypothekarstrukturen bzw. Garantie-Strukturen. Das kennen Sie sicher auch, Fannie Mae, Freddie Mac und Ginnie Mae. Es ist zwar nicht genau vergleichbar, aber die Grundidee ist doch ähnlich. Es geht darum, Wohneigentum zugänglich zu machen für Leute, die das sonst nicht kriegt, oder? Und ich meine alle drei sind nach der grossen Finanzkrise eigentlich in finanzielle Schwierigkeiten geraten und mussten verstaatlicht

werden usw. Also offenbar hat man da auch Probleme. Gerade am Beispiel der USA zeigt sich, dass sie dann am Schluss Leute ins Wohneigentum drängen, die sich das einfach unter normalen Voraussetzungen nicht leisten können. Und ein wesentliches Problem der Finanzkrise waren ja genau diese Ninja-Kredite, also «no income, no jobs, no assets», aber die haben trotzdem eine Hypothek gekriegt, oder? Und als nur ein bisschen der Wind drehte, hat das dann dazu geführt, dass die alle sofort Konkurs gegangen sind. Von dem her hat das in Amerika gut funktioniert, solange der Immobilienmarkt funktioniert hat. Aber genau an diesem Zeitpunkt, wo es dann darum gegangen wäre, dass diese Garantie oder dieser Ausfallschutz, oder wie das dann konstruiert ist, dass der dann eben wirken sollte, hat er sofort nicht mehr gewirkt. Das ist grundsätzlich falsch konstruiert.

A:

Ja, und als Folge hat man ja dann diese Unternehmungen verstaatlicht.

B:

Genau, die mussten verstaatlicht werden, das hat übel viel Geld gekostet. Man musste die dann quasi sanieren.

A:

Also dementsprechend würden Sie dieses Modell wie in den USA nicht auch für die Schweiz empfehlen?

B:

Nein, aus meiner Sicht gibt es eben auch grundsätzlich keinen Bedarf dazu. Weil wir haben ja schon ein Instrument. Das wird aber so gut wie nicht genutzt. Das ist immer der Punkt. Wenn es nicht genutzt wird, gibt es entweder keine Nachfrage oder kein vernünftiges Angebot.

A:

OK und wie würden Sie denn generell, wenn man jetzt in der Schweiz staatliche Bürgschaften im grösseren Stil einführen würde - es gibt es ja bis jetzt praktisch nichts, abgesehen von den Covid-Krediten - wenn man ein solches Modell in der Schweiz einführen würde, wie könnte man das am sinnvollsten gestalten?

B:

Es gibt da ein absolut zentrales Grundproblem bei allen staatlichen Bürgschaften, unabhängig ob Covid oder Kreditausfallbürgschaften oder so. Was auch immer Sie strukturieren, das Grundproblem ist Moral Hazard. Wenn der Staat sagt: «Liebe Bank, ich garantiere dir den Ausfall dieser Hypothek, sollte da was schief gehen». Dann hat die Bank keinerlei Interesse daran, irgendeine Kreditprüfung vorzunehmen. Weil dann verkauft sie einfach alle Kredite an irgendwelche Leute, ob die das zahlen können oder nicht, völlig Wurst, weil der Staat garantiert das ja. Und Moral Hazard ist bei jeder Garantie, bei jeder staatlichen Bürgschaft immer das zentrale Problem. In Amerika ist das so weit gegangen in der Finanzkrise, weil die

Finanzdienstleister, die Banken, gewusst haben, dass eben diese Kredite teilweise garantiert sind und teilweise gar nicht in der eigenen Bilanz erscheinen. Und so wurden die Kredite vergeben und am Schluss nicht mal mehr Verträge ausgestellt. Das Grundproblem, was Sie machen müssen, ist, Moral Hazard lösen und die Schwierigkeit ist, wenn sie eben das garantieren als Staat, dann hat die Bank und der Kreditnehmer kein Risiko mehr und das führt zu Fehlverhalten, automatisch. Das ist exakt das gleiche Problem wie mit der Bankenregulierung.

A:

Ja, und wenn man vielleicht die Risiken aufteilt, dass die Banken eben doch auch noch einen gewissen Anteil des Risikos tragen, damit man diese dieses Problem lösen könnte, denken Sie, das wäre eine Möglichkeit, dass man staatliche Bürgschaften grundsätzlich einführt, aber eben sicherlich nicht mit hundertprozentiger Bürgschaft, sondern nur einen Teil.

B:

Genau, wie man mit Moral Hazard umgeht, da gibt es ja eine Branche, die X-Hundert Jahre Erfahrung damit hat. Das sind die Versicherungen. Und die Gestaltung dieses Vertrages, da kann man sehr viel von den Versicherungen lernen. Und eben eine Möglichkeit ist, dass sie eben nicht den ganzen Schaden decken, sondern vielleicht nur die Hälfte oder so. Oder eine andere Möglichkeit ist, dass sie einen Selbstbehalt einführen. Beispielsweise, dass die ersten 10% des Hypothekenausfalles die Bank selbst tragen muss. Und was auch wichtig ist: Die Garantie, wie auch immer sie die machen, die darf niemals gratis sein. Sondern letztlich ist das eine Versicherungsprämie. Das Problem ist auch, mit einer solchen Garantie subventionieren sie dann eben quasi die Banken, aber sie wollen ja eigentlich die Schluss-Eigentümer, also die Menschen, wollen sie eigentlich fördern. Also ist es eben besser, wenn man den Banken keine Ausfallgarantie gibt, sondern wenn schon, macht man das eher direkt bei den Kunden.

A:

OK, also wenn die Kunden, die Zinsen etc. nicht mehr zahlen, dass die Bürgschaft eigentlich direkt zwischen eben dem Staat beispielsweise und der Privatperson besteht, aber die Bank gar nicht wirklich involviert ist.

B:

Genau, weil dann hat der der Endkunde im Prinzip einen Optionsvertrag, wenn die Zinsen über 2% steigen oder wie auch immer, dann ist diese Differenz versichert, aber ich meine, die Frage ist, warum muss das ein Staat anbieten? Das kann jeder Finanzdienstleister anbieten. Und man kann das auch tun. Das Problem ist die Kunden tun das nicht, weil es zu teuer ist. Und dann subventionieren sie und dann sind sie wieder am Punkt, dann subventionieren sie Hauseigentümer. Aber ich meine, mit der genau gleichen Begründung können sie auch sagen, ich muss Mieter vor einem Mietpreisanstieg schützen. Und das machen sie dann dort nicht, oder? Und am Schluss subventionieren sie einfach alle.

A:

Ja, eine schwierige Thematik...

B:

Also ich bin hier natürlich auch super kritisch, das ist auch klar. Es gibt Leute, die finden das super, aber ich bin hier geprägt, ich bin politischer Ökonom. Das funktioniert in der Regel nicht. Muss man einfach wissen - solche Markteingriffe sind super heikel.

A:

Ja, OK. Und es ist auch schwierig zu sagen, welche Institutionen dann am geeignetsten wären. In der Schweiz könnte man ja auch noch überlegen, ob jetzt irgendwie Bund, Kanton oder die Gemeinde oder eben, ob man das irgendwie über die staatlichen Kantonalbanken macht oder separate staatliche Firmen oder vielleicht sogar die Schweizerische Nationalbank. Da gibt es ja verschiedene Möglichkeiten.

B:

Ja, das würde ich alles nicht machen. Nummer 1: Ganz sicher nicht an eine bestehende Institution. Nicht Nationalbank, nicht eidgenössische Finanzverwaltung, nicht Kantonalbanken, nicht PostFinance usw. Die alle nicht, und zwar ganz einfach darum, weil dann plötzlich diese Aufgabe der Wohneigentumsförderung mit ihren eigenen Geschäftsaufgaben und so beginnt zu kollidieren. Das führt wieder zu Interessenskonflikten. Die Nationalbank hat zwei Aufgaben, das ist die Geldwertstabilität und die Finanzmarktstabilität, nichts anderes, und sobald sie Aufgaben vermischen, dann vermischen sie auch die Verantwortlichkeiten. Und das dürfen sie niemals machen. Also wenn schon, brauchen sie eine neue staatliche Organisation für das. Und da gibt es ja beispielsweise die Export-Risikoversicherung, die macht ja solche Sachen. Jetzt, wenn es darum geht, Risiken beim Export zu versichern, eine völlig unabhängige staatliche Organisation, und die machen nichts anderes, nur das.

A:

Ja. Und was man ja generell auch noch beachten muss, wenn man Wohneigentum spezifisch fördert, sind auch noch die steigenden Preise der Immobilien, wie man jetzt die letzten Jahre gesehen hat. Denken Sie, das könnte auch ein Risiko sein, dass es die Gefahr einer Immobilienblase sogar noch mehr anheizen würde, oder?

B:

Das ist nicht mal eine Frage, das ist geradezu garantiert. Wenn sie in einen bestehenden Markt, der eine Überhitzungs-Tendenz zeigt... wenn sie das jetzt zusätzlich fördern und sie machen auf der Angebotsseite nix, dann explodieren einfach die Preise. Und das ist genau gleich, wie wenn sie in einer Volkswirtschaft mehr Geld produzieren, das macht einfach Inflation, sonst nichts.

A:

Ja, was genau in diesem Zusammenhang noch sehr spannend ist. Ich habe da eine aktuelle Studie gelesen, die der Meinung ist, dass die Schweiz längerfristig, also vielleicht in ca. fünf bis 20 Jahren, mit einer sinkenden Nachfrage zu kämpfen haben könnte, weil sobald die ganze Babyboomer Generation pensioniert ist, gibt es zu viele Pensionierte im Vergleich zu den Jüngeren und ab dem Pensionierungsalter ist man ja grundsätzlich eher auf der Verkäuferseite als auf der Käuferseite und auch die Zuwanderung kann gemäss dieser Studie den Nachfrageeinbruch nicht ausgleichen. Darum ist vielleicht Stand jetzt eben diese zusätzliche Förderung gar nicht nötig, aber vielleicht längerfristig, wenn dieses Szenario tatsächlich der Fall sein wird und die Nachfrage abnimmt, dass der Staat dann zusätzlich Anreize geben könnte, was würden Sie dazu sagen?

B:

Also das hängt natürlich total von der Entwicklung dieser Szenarien ab. Das ist für die Zukunft sehr schwierig, eine Aussage zu machen, aber es gibt zwei bis drei wichtige Parameter. Man braucht eine Vorstellung zu den Migrationsbewegungen. Das ist wichtig, oder? Und es ist jetzt einfach seit vielen Jahren so, dass jedes Jahr einige 10'000 Leute in die Schweiz zuwandern, netto. Mal ein bisschen mehr, mal ein bisschen weniger, aber netto haben wir derzeit Zuwanderung. Zuwanderung heisst, sie brauchen mehr Wohneigentum oder grundsätzlich Wohnmöglichkeiten. Das können sie nicht machen und mindestens derzeit ist der Effekt der Zuwanderung weit grösser wie der Effekt der Bautätigkeit. Sie könnten ja einfach auch mehr bauen, dann wäre das Problem gelöst. Das ist aber derzeit nicht so, also das heisst, sie müssen eine Vorstellung haben zur Zuwanderung und sie müssen eine Vorstellung haben zur Bautätigkeit. Das war Punkt 1. Und Punkt 2, das ist die qualitative Steigerung der Nachfrage. Damit meine ich, selbst wenn die Zuwanderung nicht so gross ausfällt - die Menschen wollen immer mehr Quadratmeter. Das heisst wo früher in einer Vierzimmerwohnung sieben Leute gewohnt haben, wohnen heute noch zwei. Und das erhöht automatisch die Nachfrage und ich sehe jetzt Null, keinerlei Tendenz, dass die Nachfrage nach zusätzlichen Quadratmetern irgendwie zurückgehen sollte. Und das ist ein wesentlicher Nachfragetreiber.

A:

OK, und eben auch auf Sicht von 20 Jahren denken Sie so?

B:

Also was ist in 20 Jahren? Das weiss niemand, oder? Das ist schwierig. Es ist einfach klar: Die Immobilienpreise sinken dann, wenn die Zuwanderungen zurückgehen oder wenn die Bautätigkeit massiv ausgedehnt wird oder wenn die Bedürfnisse nach Quadratmetern wieder zurückgehen bzw. dass mehr Leute in den gleichen Wohnungen sind und ich sehe einfach bei allen drei Einflussparametern mindestens so auf absehbare Zeit keinerlei Chancen, dass sich das irgendwie verändert.

A:

Ja, also vielen Dank auf jeden Fall. Vielleicht noch ein letzter Punkt: Die staatlichen Bürgschaften, wie sie jetzt während der Covid-Pandemie getätigt wurden... Sehen Sie das jetzt in dieser spezifischen Situation anders oder sind Sie auch hierbei der gleichen Meinung wie vorher?

B:

Nein, das sehe ich komplett anders, weil diese Covid-Kredite waren klare Notfall-Massnahmen in einer volkswirtschaftlich gesellschaftlich medizinischen Situation, die in dieser Form super schwierig zu überwinden war. Dort mussten sie was tun und das war auch aus meiner Sicht volkswirtschaftlich sehr sinnvoll, dass man diese Kredite gewährt hat. Und zwar völlig im Bewusstsein eben, dass man ein paar hundert Millionen auch abschreiben muss wegen Betrugereien oder so, das nimmt man einfach in Kauf, oder? Wenn das Haus brennt, dann müssen sie löschen und dann haben sie vielleicht auch noch ein bisschen Wasserschaden, aber das ist völlig wurscht, also das ist was ganz anderes. Notfallmassnahmen so im Sinne von Versicherungen, dafür ist der Staat da, und das kann er auch, und das funktioniert auch. Was er nicht machen sollte, ist einzugreifen in einen Dauerzustand. Wir haben ja keine Wohnungsnot in der Schweiz, das ist ein reiner Mythos. Wir haben nur Wohnungsnot natürlich in der Zürcher Innenstadt und am Genfersee und in der Innerschweiz, aber sie können problemlos irgendwo ins Thurgau gehen oder so, im Tessin teilweise, das ist überhaupt kein Problem. Das will einfach niemand und was sie eben tun, wenn sie in diesen Markt eingreifen, dann subventionieren sie eigentlich nicht das Wohnen, sondern sie subventionieren im Prinzip eine geografische Entscheidung, wo ich leben will. Und die Frage ist soll man das tun, oder?

A:

Ja, ist ein sehr interessanter Denkansatz, auf jeden Fall.

B:

Genau und eben der Staat könnte viele von diesen Problemen lösen, indem er eine vernünftige Bau- und Zonenordnung hätte. Es gibt ja immer auch andere Instrumente. Die Frage ist, haben sie da Alternativen, um hier einzugreifen und was zu verändern. Das Problem der steigenden Hauspreise ist ja vom Staat selber gemacht, der Staat legt ja das Feuer und will nachher als Feuerwehr wieder löschen, das ist absurd, oder?

A:

Ja, also Sie würden eher den rechtlichen Rahmen irgendwie ändern, oder?

B:

Ja, völlig klar. Waren sie mal in einer nordamerikanischen Stadt?

A:

Nein, noch nicht.

B:

Egal, die Bilder reichen. Was hat es dort in der Innenstadt? Riesengrosse Hochhäuser. Das heisst Zürich Innenstadt muss man abreissen und neu bauen. Das muss viel höher sein, wenn schon alle dort wohnen wollen. Und das hat nur mit der Bau- und Zonenordnung zu tun, dass man das nicht kann und nicht darf.

A:

Ja stimmt, das ist ein guter Punkt, ja.

B:

Da muss ich halt einfach höher bauen, das ist kein Problem. Und selbst Amerika baut hoch, obwohl sie unendlich viel freies Land haben. Nur dort will halt niemand wohnen, also müssen sie halt höher bauen. Also eben, ich bin da total ordoliberal. Und das Problem ist, jeder Eingriff verschlimmert die Situation in sehr vielen Fällen, weil sie können das Instrument nie so gut ausgestalten, dass es am Schluss gut funktioniert.

A:

Ja OK, also vielen herzlichen Dank! Es war sehr spannend, mit der Zeit sind wir ja schon fast durch, ausser Sie möchten vielleicht noch irgendetwas als Ergänzung sagen?

B:

Ja, Sie müssen ein Buch lesen. Kenn Sie von Niall Ferguson «Der Aufstieg des Geldes»?

A:

OK. Nein, kenne ich nicht.

B:

Das müssen Sie zwingend lesen. Es hat dort einen Abschnitt über die amerikanische Immobilienkrise und diese ganze Thematik mit der Hausbesitzer-Demokratie und warum die Amerikaner das gefördert haben und warum sie daran gescheitert sind. Da können Sie im Prinzip 80% Ihrer Fragen am Fall Beispiel der USA eigentlich beantworten und warum das alles komisch ist, das beschreibt er wunderbar.

A:

Klingt sehr spannend, vielen Dank für den Tipp.

9.2.2 Interview mit ChristophENZler

Datum: 06.04.2023

Ort: Online (via Microsoft Teams)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= ChristophENZler (Experte)

A:

Kurz zur Einleitung: Die Schweiz hat ja eine Wohneigentumsquote von 36% und da ist man weltweit fast am tiefsten. In den USA ist die Wohneigentumsquote beispielsweise bei 66%. Ist Ihrer Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert?

B:

Ja, es gibt natürlich einen Verfassungsauftrag, der die Wohneigentumsförderung postuliert. Aber wenn man weltweit schaut, ist es ja so, dass dort die Wohneigentumsquote vor allem hoch ist, wo beispielsweise das Rechtssystem nicht so gut ist, wo der Mietwohnungsmarkt kein richtiger funktionierender Markt ist und wenn man dann auch schaut, wie die Verteilung ist - städtisch, ländlich und so, ist die Schweiz ja nicht so völlig weit weg von umgebenden Ländern wie beispielsweise Deutschland oder Österreich. Und von daher ist Wohneigentum sicher erstrebenswert, aber es ist eben auch erstrebenswert, einen gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt zu haben und zudem haben wir in der Schweiz auch noch die dritte Kraft, also wir haben die Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger, die auch eine wichtige Funktion einnehmen. Wenn man es dann noch im historischen Vergleich anschaut, dann ist es ja so, dass wir - ich habe mir die Daten raus geschrieben - 1970 hatten wir eine Wohneigentumsquote von 28,5% gehabt. Die ist dann gestiegen auf 30,1% in 1980, 1990: 31,3%, 2000: 34,6% und den Höchststand erreichte sie 2015 mit 38,4%. Und heute haben wir wieder etwa 36,3%, also heute, das heisst 2021 gemäss den offiziellen Daten. Am Schluss, der Rückgang, der ist natürlich vor allem auch darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2015 im Januar die Negativzins-Ära begonnen hat von der Nationalbank und das hat natürlich dazu geführt, dass dann vor allem im Mietwohnungsbau investiert wurde, während etwa fünf bis sechs Jahren sehr stark. Das hatte auch gewisse oder ja sehr hohe Preissteigerungen zur Folge und Sie haben es ja in den Unterlagen auch geschrieben, dass die Erschwinglichkeit ein Problem geworden ist und wir haben ja diesbezüglich auch ein Sonderthema des Monitors dieser Thematik gewidmet vor anderthalb Jahren.

A:

Ja also, wie Sie gesagt haben, die Wohneigentumsquote ist ja schon ein bisschen gestiegen, allgemein die letzten Jahrzehnte. Würden Sie dementsprechend sagen, dass in der Schweiz grundsätzlich schon genug gemacht wird im Bereich Wohneigentumsförderung?

B:

Was ist Wohneigentumsförderung? Das ist vielleicht noch eine zentrale Frage. Ist Wohneigentumsförderung der Zugang, also den Zugang zum Wohneigentum fördern oder die Förderung für diejenigen, die bereits Wohneigentum haben? Das Ganze ist ja auch in der in der Diskussion um einen allfälligen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ein zentraler Punkt. Und ja, eigentlich ist es schon so, dass die Förderung für mich - also ich rede jetzt für mich und ich rede nicht für das Amt, das vielleicht ganz generell noch vorneweg, es ist wirklich meine persönliche Meinung, die deckt sich teilweise mit der Amts-Meinung, aber sicher nicht in jedem Punkt, das wäre eine grössere Sache, das zu konsolidieren in jedem Punkt, das habe ich definitiv nicht gemacht und es ist meine persönliche Meinung - es ist heute einfach so, die Erschwinglichkeit ist ein Problem und man hat einen Förderartikel, aber man ist eigentlich eben auch gut aufgestellt, wenn man einen guten, funktionierenden Markt im Mietwohnungsbereich hat und eben wie schon erwähnt, der dritte Weg. Wir haben auch gerade eine Studie am Laufen: Wie kann man das gemeinnützige Wohneigentum fördern? Also sprich, wie kann man Wohneigentum im Bereich der Genossenschaften oder so irgendwie platzieren, dass dort eben auch die Wohneigentumsförderung via diese Schiene laufen könnte? Allerdings ist natürlich klar, der Anteil ist relativ tief und wenn dann noch ein kleiner Anteil Wohneigentum gefördert wird, ist das dann irgendwo im Nachkommastellenbereich, ob in der ersten oder sogar nur in der zweiten Nachkommastelle, das bleibe mal noch dahingestellt.

A:

OK. Auf diese Thematik können wir auch nochmal zu sprechen kommen. Aber wenn Sie jetzt grundsätzlich beurteilen müssten, ob es Sinn gibt, dass es staatliche Hilfe gibt, die spezifisch den Zugang zum Wohneigentum fördert, was ist Ihre Meinung dazu? Und eben wegen der Definition der Wohneigentumsförderung - ich habe das jetzt eher auf den Zugang bezogen, dass Wohneigentum erschwinglicher wird für eine breitere Masse.

B:

Ja, das ist eben auch eigentlich meine Definition - den Zugang fördern. Wir haben da natürlich Instrumente. Ich meine, es wurden so in den Jahren 2007/2008 rund drei Milliarden nutzbar gemacht aus der zweiten Säule. Nachher gab es die die Selbstregulierungsrichtlinien der Bankiervereinigung, die dann vom Bund als Mindeststandard anerkannt wurden. Es gab dann einen Rückgang, aber es gibt immer noch etwa gut 1,5 Milliarden Franken, die aus der zweiten Säule für Wohneigentumsförderung eingesetzt werden und zwar vorbezogen werden. Daneben gibt es ja auch die Verbürgung, also man kann seine Summe stehen lassen, aber man gibt eine Bürgschaft ab gegenüber der Bank, wenn dann nicht bezahlt werden könnte. Ist zwar viel kleiner, ist gemäss früheren Auswertungen etwa Faktor 1 zu 7, aber das würde heissen, es gibt doch auch im dreistelligen Millionenbereich verbürgtes Geld jährlich aus der zweiten Säule. Zusätzlich kommt etwa gleich viel aus der dritten Säule. Das kennen Sie besser als ich, steuergefördertes Ansparen, das dann eben auch für Wohneigentumszwecke vorbezogen werden kann, sonst nur noch bei Auswanderung ins Ausland. Und es gibt noch, glaube ich, einen dritten Grund, und sonst ist das eigentlich für das Alter bestimmt. Führt vielleicht zu

einer anderen Frage, Wohneigentumsförderung versus Altersvorsorge, jetzt bei diesen zwei Instrumenten, ist natürlich auch ein Thema, wurde auch schon untersucht. Es gibt da von der HSLU also IFZ Studien von Yvonne Seiler, die das bereits mehrmals untersucht hat. Es gibt auch frühere Auswertungen über die Wirksamkeit der Wohneigentumsförderung mit Geldern der zweiten Säule, das ist jetzt etwa 20 oder 22 Jahre alt, von Daniel Hornung. Und ja, das zeigt einfach auch auf, was es bringt, einerseits bezüglich Anhebung der Wohneigentumsquote, aber eben auch das Problem, dass dann an gewissen Stellen einfach das Alterskapital nicht mehr flüssig ist.

A:

Ja, wenn man jetzt diese Möglichkeiten in der Schweiz gerade mit den USA vergleicht, dort hat man gerade eben beispielsweise im Vorsorgebereich natürlich weniger Möglichkeiten, dafür greift dann halt der Staat viel stärker auf den Markt ein. Vielleicht haben Sie es schon im Leitfaden gelesen, es gibt grundsätzlich ja zwei verschiedene Ansätze. Einerseits die direkten Bürgschaften. Dort zahlt der Kreditnehmer eine Prämie an eine staatliche Institution, also beispielsweise die Federal Housing Administration. Und dann bekommt man halt durch diese staatliche Bürgschaft einen Hypothekarkredit, den man sonst wahrscheinlich nicht erhalten hätte. Und dann gibt es noch einen zweiten Ansatz, also indirekt, eigentlich eher die Verbriefung, wo dann unter anderem auch staatliche Institutionen diese Hypotheken von den Banken abkaufen und dann als Wertpapiere weiterverkaufen und damit verlieren natürlich die Banken die Risiken und sind generell dazu bereit, mehr Kredite an die Bevölkerung zu vergeben. Das soll natürlich alles die Wohneigentumsquote fördern und ja, würden Sie einen dieser Ansätze oder einen Ähnlichen auch grundsätzlich für die Schweiz befürworten?

B:

Also die Verbriefung ist natürlich in der Vergangenheit auch schon, wie soll ich sagen, das führt dann natürlich zu gewissen Entwicklungen, die dann weniger wünschbar sind, also auch gesamtwirtschaftlich. Die USA haben da ja ihre Erfahrungen gemacht in den Jahren 2008/2009. Wir haben das bei uns auch schon abgeklärt, hat sich aber nicht so als zielführend gezeigt. Zudem gab es ja bei uns auch die Bürgschaftsgenossenschaft für die Wohneigentumsförderung. Sie haben ja das Beispiel der hbg, die das gleiche macht im Mietwohnungsbereich, erwähnt in Ihren Unterlagen. Dort ist ja die Geschäftsstelle bei Ihrer Arbeitgeberin angesiedelt. Es gab es in der Schweiz, ich weiss nicht mehr wann, etwa in den 90er Jahren wahrscheinlich, man hatte da doch einige hundert Geschäfte gemacht. Es zeigte sich aber dann, dass die Banken eigentlich nicht mehr so gerne mitmachten, wenn sie da in Kombination mit diesem HBW, also Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung, zusammen geschäftete oder ihr Pendant, die CRCI, und man hat dann auch aufgrund dieses mangelnden Interessens einerseits von der Bankenseite, andererseits eben auch von der Nachfrageseite, Anfang des Jahrtausends, gut man war preislich natürlich beim Eigentum irgendwie zwischen 1998 und 2001 am tiefsten Punkt etwa, aber es hat sich einfach gezeigt, es gab kein Interesse mehr oder sehr wenig Interesse. Man hat dann noch Förderaktionen gemacht. In der Publikation «Wohnungsmarkt auf einen Blick» hatte es immer

einen Kasten-Text drin und dort hat man noch Werbung gemacht, es hat aber einfach nichts mehr gebracht. Man hat dann im Jahr 2008 die beiden Instrumente, also ein Instrument Welschland und Deutschschweiz, man hat das dann mal sistiert und man hat dann vor, das weiss ich nicht mehr, wahrscheinlich etwa 2018 oder 2019 hat man entschieden, dass man jetzt diese Instrumente einfach quasi nicht nur sistiert, sondern auflöst, also das Interesse war wirklich einfach zu klein, als dass man auf Bundesebene ein solches Instrument hätte weiterführen können. Es hat sich aber auch gezeigt, dass gewisse Banken, also ich habe mal irgendwie für den Kanton Schwyz für eine Ausstellung oder so etwas in der Art geschrieben und als ich da recherchierte, habe ich gesehen, dass die Schwyzer Kantonalbank dann selber eine Bürgschaftsgenossenschaft gegründet hat und die hat dann gewisse Sachen dort verbürgt und die Bank hat Kredite gesprochen und dann hat eben die Bürgschaftsgenossenschaft, die, ich weiss nicht, ob das eine Tochtergesellschaft war von der Schwyzer Kantonalbank, hat dann effektiv entsprechende Bürgschaften übernommen und wahrscheinlich eben auch mit einer Prämie, die man bezahlen musste etc. Das war ja bei uns auch der Fall, bei der HBW und der CRCI, aber trotzdem, man muss eben eine Prämie bezahlen, also es ist dann ja nicht billiger. Man kriegt dann einfach vielleicht 90% des Kaufpreises als Hypothek und muss nicht 20% selber haben. Aber heute würde ich sagen, das liesse sich nicht machen und zwar einfach auch für die betreffenden Risiken, die da der Bund oder die öffentliche Hand eingehen würden. Wenn das eine gut kapitalisierte Bank macht, wahrscheinlich besser eine Kantonalbank als Grossbanken zurzeit, dann ist es sicher möglich, aber ich sehe da zwar den Nutzen, ich sehe aber auch die Risiken und ich glaube, im Moment ist wahrscheinlich auch politisch nichts zu wollen.

A:

OK, also das war ja dann auch eher wie ein Versicherungsmodell? Aber denken Sie, dass der Grund für das relativ tiefe Interesse war, dass die Prämie einfach zu hoch war, oder...?

B:

Die Preise waren damals deutlich tiefer und das hat geholfen, dass sich damals sehr viele Leute Wohneigentum leisten konnten. Das sieht man ja dann auch an der Wohneigentumsquote, die hat sich dann zwischen dem Jahr 2000 und 2015 doch auf 38,4% erhöht von 34,6% und ich meine der erste Teil, da gab es dieses Instrument noch, aber schon damals hat man eigentlich wenig Interesse gespürt und das war dann vielleicht effektiv die Folge, dass sich eben die Leute ohne diese Hilfe Wohneigentum leisten konnten. Jetzt sieht es natürlich wieder anders aus, aber jetzt ist man einfach preislich auf einer so hohen Fallhöhe, ja natürlich gibt es immer Risiken, aber auf längere Sicht verliert ja der Boden eigentlich den Wert nicht. Gerade in der Schweiz, wo wir eine solche Raumplanung haben, ist der Boden eigentlich fast die sicherste Anlage, aber fluktuiert natürlich stark. Und wenn man dann irgendwie nachschusspflichtig wird oder so und dann müsste dann der Bund oder die Kantone oder so bezahlen... Ich glaube die politische Grosswetterlage ist nicht so, dass man jetzt so etwas auch einführen könnte, und ich glaube, es ist auch nicht sinnvoll. Weil es ist ja einfach so, es treibt die Nachfrage an, aber das Angebot ist ja in den letzten Jahren eben auch nicht entsprechend gewachsen und das ist ein

Problem, wenn man jetzt da Förderung treibt, sei das mit Direkthilfen, sei das irgendwie, dass man jetzt nicht mehr 10% hartes Eigenkapital einbringen muss, sondern nur noch 5% beispielsweise und den Rest kann man aus der zweiten Säule nehmen, das wäre ja denkbar so etwas, aber das würde ja nur die Nachfrage antreiben. Das Angebot würde damit noch nicht wachsen.

A:

Also dann würden Sie sagen, dass man eher auch die regulatorischen Anreize ändern sollte, dass eben auch das Angebot noch eher ansteigt, damit dann nicht nur die Nachfrage steigt?

B:

Ja regulatorisch? Ist jetzt das regulatorisch bedingt oder ist das jetzt vor allem in den letzten Jahren einfach auch der Geldpolitik geschuldet? Also ich meine, wir haben jetzt etwa acht Jahre lang oder siebeneinhalb Jahre lang Negativzinsen gehabt, von Januar 2015 bis im September letzten Jahres, ja das ist lange und das hat natürlich wirklich dazu geführt, dass einfach galt «There is no Alternative», man ist nicht an den Mietwohnungen, am Mietwohnungsbau vorbeigekommen. Aus heutiger Sicht, so retrospektiv gesehen, war es ja eigentlich gut, weil es fehlen Mietwohnungen - zurzeit vielleicht noch nicht, aber in zwei bis drei Jahren dürfte das dann schon spürbar werden, ausser wir haben eine Wirtschaftskrise und ja, das wünschen wir uns ja eigentlich nicht. Ja, es wurde einfach wenig Wohneigentum gebaut und ob da viele regulatorische Sachen sind, es sind natürlich auch die Landpreise, die sind natürlich auch von Nutzen, also da bestimmt ja immer eine Residualgrösse und ich meine, das Einfamilienhaus ist ja eigentlich auch ein bisschen eine auslaufende Spezies, weil es ist einfach nicht flächeneffizient. Und man braucht mindestens 400 Quadratmeter, damit man irgendwie ein Haus drauf bauen kann, also ein Einfamilienhaus oder ein Eckhaus oder ein Doppel-Einfamilienhaus und mit verdichteter Bauweise bringt man mehr hin. Aber das ist dann halt vielleicht Stockwerkeigentum, hat Vor- und Nachteile, oder? Das ist dann halt Mietwohnungsbau.

A:

Ja, oder dass man eben vielleicht auch mehr in die Höhe baut, also Hochhäuser, aber ich denke, da bräuchte es dann ja schon auch einen anderen rechtlichen Rahmen, dass es eben nicht so erschwert wird, dass man solche Projekte realisieren kann. Denken Sie, dass das auch noch eine gute Möglichkeit wäre?

B:

Ja, wobei wenn man dann Hochhäuser baut, dann ist es ja vielfach so, dass das ein Investor ist und der vermietet dann oder verkauft es an eine Pensionskasse oder vielleicht nicht gerade einen Privaten, weil das ist dann meistens für einen Privaten doch ein grösseres Risiko und beim Stockwerkeigentum gibt es dann Stockwerkeigentumsversammlungen mit 80 Leuten oder so, und das ist dann irgendwie auch nicht mehr das Gelbe vom Ei, weil man sagt immer, es sei ein Sanierungsstau, weil man sich dort nicht findet. Oder es ist ein Sanierungsstau, weil

man vielleicht zu wenig Geld im Fonds hat, das ist ja auch ein Problem. Es gibt kein Obligatorium, um einen Fonds zu führen und wenn Leute dann 30 Jahre drin wohnen, die haben mit 50 oder 55 eine Wohnung gekauft, weil die Kinder vielleicht ausgeflogen sind, dann sind sie 80 oder 85 und wenn dann kein Fonds vorhanden ist, kriegen sie auch kein Geld von der Bank mehr, ausser sie haben übermässig amortisiert und haben sich da steuertechnisch schlecht verhalten. Also ist ja heute so, wenn ich amortisiere, habe ich eigentlich eine Steuerstrafe.

A:

Ja, das ist auf jeden Fall ein spannender Punkt. Wenn wir vielleicht noch mal zu den staatlichen Bürgschaften zurückkommen, wenn man es jetzt in der Schweiz einführen würde, Sie haben zwar gesagt, Sie sind ja nicht dafür, aber wenn man in der Schweiz ein solches Modell einführen würde mit staatlichen Bürgschaften, wie könnte man das Ihrer Meinung nach am sinnvollsten gestalten und wer, also welche Institution sollte da bürgen?

B:

Ja, also wenn es der Staat ist, ist es wahrscheinlich die Eidgenossenschaft, weil ich kann mir vorstellen, dass man dann in einer Gemeinde solche Bürgschaften kriegt und in einer anderen nicht, da wird dann wieder die eine Gemeinde gegen die andere ausgespielt und so weiter und wenn man schaut, was die Kantone machen im Bereich Wohnungspolitik, dann sieht man, es sind auch wenige, die etwas machen und die Hilfen, die sie da anbieten, die sind vor allem auf den Mietwohnungsbereich bezogen. Es gibt auch im Eigentumsbereich Hilfen. Wir haben da für Parmelin eine Auslegeordnung gemacht vor Jahresfrist, 12. April 2022, wir hatten dort ein paar aktuelle, kantonale Förderungen zusammengesucht. Es gibt irgendwie so Bausparbeiträge, wobei das Bausparen an sich ist ja verboten, da haben wir ja eine Abstimmung gehabt vor einigen Jahren. Das Bausparen kam nicht, da musste der Kanton Basel-Land zurückbuchstabieren. Aber es gibt so Bausparbeiträge, beispielsweise im Kanton Zug, wobei die Hilfe wird faktisch im Jahr 2022/2023 aufgehoben, lese ich da im Papier. Im Kanton Basel-Landschaft gibt es irgendwie Bausparprämien, aber eben nicht mehr über das Steuersystem, aber im Jahr 2021 wurden für zwei Kunden zusammen knapp 10'000 Franken ausbezahlt. Also ja, da könnte man auch nichts machen im Prinzip. Der Kanton Basel-Stadt kann irgendwie Baugemeinschaften oder alternative Wohneigentums-Modelle unterstützen. In den letzten Jahren ist keines der vorgenannten Instrumente eingesetzt worden. Der Kanton Graubünden kann A-fonds-perdu-Beiträge an die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet sprechen. 15 Familien sind im Jahr 2021 unterstützt worden. Im Kanton Watt, da gibt es noch eine Bürgschaftsgenossenschaft, dort werden vom Kanton Rückbürgschaften gewährt. Also das ist quasi wie die CRCI, die ich schon erwähnte, aber ja, insgesamt waren Bürgschaften für 30 Eigentümer ausstehend, das ist jetzt eine kantonale Hilfe, die noch läuft und zwar mit Bürgschaften. Und der Kanton Wallis hat auch irgendwelche A-fonds-perdu-Beiträge vorgesehen, die sind für Gemeinden mit spezifischen Problemstellungen des Berggebiets und des ländlichen Raums. Und es gibt da irgendwie das Beispiel in Alpinen, wo Familien unterstützt werden, die dort hinziehen. Und in Genf beispielsweise, wenn es Kreditklemmen gibt, könnte da der Kanton einschreiten und Gelder geben. Aber ja, wir haben ja keine

Kreditklemme in der Schweiz. Wir kriegen Kredite. Und von daher, Sie sehen, auf kantonaler Ebene laufen da wirklich, wirklich nur punktuell Bürgschaften und Rückbürgschaften. Aber wenn man das grösser machen möchte, also dass es auch etwas bringt, dass man auch eine Wohneigentumsquote beeinflussen kann, müsste es das wahrscheinlich schon auf Bundesebene geben. Wie Sie vielleicht noch wissen, nein, Sie wissen das wahrscheinlich nicht mehr, es gibt ja das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, das immer noch die Grundlage für Fördertätigkeiten bildet. Unter diesem Gesetz wurden zwischen 1975 und 2001 über hunderttausend Wohnungen gefördert mit Instrumenten wie Bürgschaften, rückzahlbaren Grundverbilligungsvorschüssen und Zusatzverbilligungen. Etwa ein Drittel war Wohneigentumsförderung und zwei Drittel im Mietbereich und es sind aktuell immer noch etwa 8'500 Wohnungen dieser Förderung unterstehend. Das heisst, es gibt dort noch Bürgschaften, aber der Bund musste da natürlich in den 90er Jahren massiv Bürgschaften honorieren, also im Nachgang zur Immobilienkrise 1990 und das war dann auch der Grund, dass das Gesetz im Prinzip nur bis 2001 die Grundlage für Hilfen war, dann kam das Nachfolgegesetz, das Wohnraumförderungsgesetz, das jetzt die Grundlage für Fördertätigkeiten bildet. Das hat eigentlich Direkthilfen auch im Eigentumsbereich vorgesehen gehabt. Das wurde zwar vom Parlament angenommen und ein paar Wochen später kam das Entlastungsprogramm 03, also das Gesetz wurde im März, irgendwie März 2003 vom Parlament angenommen und im gleichen Jahr kam das Entlastungsprogramm. Und die Direkthilfen, die sind gar nie umgesetzt worden. Die stehen zwar noch im Gesetz, also wir haben sie noch nicht eliminiert, aber umgesetzt worden sind sie nie und der Bundesrat hat dann 2007 entschieden, dass da nichts mehr direkt gefördert wird, da gibt es nur noch die indirekten Hilfen, also die Emissionszentrale, deren Anleihen werden verbürgt. Dort haben wir Bürgschaften, das ist dann aber mit Kostenmieten und ist effektiv einfach diese 3.8364 Milliarden, wo wir heute sind. Dann gibt es Fonds de Roulement, da sind Sie ja an der Abstimmung gewesen am 9. Februar 2020, das war ja die Volksinitiative für mehr bezahlbare Wohnungen, das war quasi ein indirekter Gegenvorschlag, der vom Bundesrat vorgeschlagen wurde und der dann auch vom Parlament gutgeheissen wurde. Und als dann die Initiative scheiterte mit irgendwie 57% Nein-Stimmen oder so und dann ist der Gegenvorschlag in Kraft getreten am folgenden Tag und von daher werden einfach der Fonds de Roulement, dieser Topf, wird noch geäufnet über die nächsten zehn Jahre und Sie haben erwähnt, es gibt noch die hbg, also die Bürgschaftsgenossenschaft im Mietbereich, aber es werden dort nicht alle Geschäfte vom Bund rückverbürgt. Manchmal macht es die Bürgschaftsgenossenschaft selber und bei so ein bisschen grösseren, den kritischeren Geschäften, beantragt sie eine Rückbürgschaft des Bundes. Es gibt im Schnitt etwa ein Geschäft pro Jahr, das rückverbürgt wird von uns, also wir haben irgendwie eine Bürgschaftssumme von 16 Millionen Franken, also das ist quasi nichts für den Bundeshaushalt. Seit 60 Jahren Null Verlust dort, weil man wirklich auch genau schaut, was sind das dann für Wohnungen. Wenn man jetzt so etwas auch für den Eigentumsbereich macht, dann ist natürlich nicht jeder zufrieden mit irgendwelchen Kostenlimiten. Wir haben Kostenlimiten bei uns, die sind dann teilweise schon ein bisschen ein Stein, man kann sich dann nicht ein Einfamilienhaus mit 160 Quadratmeter bauen, sondern man müsste dann sich auf deutlich kleinerem Fuss befinden und das wollen dann eben auch

nicht alle, die Wohneigentum wollen, weil die wollen ja vielfach ein bisschen grösser wohnen. Und von daher, ich würde sagen, Bürgschaften müssten auf Bundesebene angeboten werden oder gewährt werden, aber zurzeit wird es wahrscheinlich nicht kommen aus politischen Gründen.

A:

OK, aber dann eher noch wie die hbg beispielsweise, so in diesem Stil, dass es allgemein mehr bezahlbare Mietwohnungen gibt, aber nicht unbedingt eine höhere Wohneigentumsquote?

B:

Ja, Mietwohnungen oder eben auch im Eigentumsbereich, aber eben, wir haben diese Gefässe, die wurden jetzt einfach liquidiert und die müsste man von daher wieder neu aufbauen. Dann ist es eine Rückbürgschaft und dann werden natürlich von der Bürgschaftsgenossenschaft schon mal die grösseren Risiken getragen und dann gibt es einen Teil, wo dann auf den Bund zurückgegriffen wird und so etwas könnte ich mir noch vorstellen, aber sicher auf Bundesebene, wahrscheinlich auch eben nicht mit direkter Bürgschaft, sondern mit Rückbürgschaft. Aber eben, im Jahr 2018 oder 2019 mussten wir das liquidieren. Wir haben ja vor allem auch einen Sparauftrag, das Bundesamts für Wohnungswesen, da wurde am 1. Juni 2018 ein Bundesratsentscheid gefällt. Wir müssen abspecken bis 2025 bis zu 25% der Kosten. Wir müssen Instrumente weglassen und wir haben einfach mal dieses Instrument auch gestrichen, weil das war nicht mehr nachgefragt und die anderen Instrumente, die wenigen Instrumente, die wir noch haben, die führen wir weiter. Wir haben vom Parlament ja auch einen neuen Rahmenkredit also 2021 bis 2027 für die Verbürgung von EGW-Anleihen erhalten. Das ist im Parlament durch, das ist unser Auftrag, das andere, das ist sogar vom Volk, der Fonds de Roulement, der jetzt geüffnet wird. Und sonst natürlich, was gesetzlich noch festgehalten ist, dass wir da die Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz-Geschäfte auch noch, wie soll ich sagen, bis zum bitteren Ende, bis am Schluss administrieren. Also der letzte fällt ca. 2030 aus der Hilfe und dann bleiben vielleicht noch so ein paar Eigentümer, die da irgendwie – bei Ihnen wäre das im «Workout», also in Klasse 11 und 12 oder so - gibt es noch ein paar, die eigentlich schon lange fertig sein müssten, können aber nicht mehr zurückbezahlen, also das sind dann Grundverbilligungsvorschüsse, die noch ausstehend sind. Aber ja, ich glaube, im Moment gibt es da nichts anderes, es müsste via Rückbürgschaft sein, es müsste von der Eidgenossenschaft sein, aber ich sehe da heute keine Chancen und betreffend des Umfangs oder des Impacts auf die Wohneigentumsquote, ist sicher sehr klein. Was geholfen hat, ist sicher das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz zwischen 1975 und 2001, da sind eben 35'000 Wohnungen direkt gefördert worden und wir haben rund 1,4 Millionen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, also 35'000 von 1,4 Millionen, das sind immerhin etwa 2.5%. Das ist doch sicher messbar, dieser Effekt, aber ein solches Programm, das ist chancenlos in der Schweiz heute.

A:

OK, vielleicht noch eine weitere Frage, würden staatliche Bürgschaften Ihrer Meinung nach eher situativ Sinn geben? Also gerade jetzt beispielsweise wie während der Corona-Pandemie oder auch wenn man es jetzt längerfristig betrachten würde, wenn die Immobilienpreise sinken würden und weniger Kredite vergeben werden, dass dann der Staat in so einer Situation eher eingreift?

B:

Ja, also mit «Stop and Go» in der Wohnungspolitik oder im Wohnungsförderungsbereich oder so ist das immer so eine Sache. Das empfiehlt sich überhaupt nicht. Es sollte wirklich verlässlich sein, also wenn es so etwas wie «Stop and Go» gibt, dann müsste es eigentlich immer laufen, ob die Preise steigen oder ob sie dann sinken, das müsste eigentlich immer möglich sein, dieses Instrument, weil sonst macht man da quasi Konjunkturpolitik mit der Wohnungspolitik und solche Sachen. Da haben glaube ich internationale Vergleiche oder eben auch schon die Erfahrungen in der Schweiz gezeigt, das kommt nie gut. Also WEG [Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz], da wurden gewisse vom Bundesrat beantragten Kredite im Parlament einfach mit Faktor 4 erhöht, so in den 80er/90er Jahre, und das führte dann immer zur Verstärkung von Schweinezyklen und so weiter und da hat einfach die Erfahrung gezeigt, ein «Stop und Go» ist nicht gut.

A:

OK, ja super, es war sehr spannend auf jeden Fall, ich will Sie jetzt auch nicht allzu lange aufhalten, ausser Sie haben vielleicht gerade noch einen Punkt?

B:

Ja, also vielleicht noch zur Lockerung der Tragbarkeitsregeln, die Sie im Leitfaden erwähnt haben. Ich meine, die sind ja schon für etwas eingeführt worden und die 5%, das ist jetzt nicht mehr so wahnsinnig falsch. Heute schliesst man für 3 Komma irgendetwas ab, wenn man längerfristig finanziert. Also so sind die Richtsätze. Natürlich kommt es dann noch auf den Kunden drauf an. Aber der kalkulatorische Zinssatz macht schon Sinn. Und ich meine Sie kennen das, auf der Bank, das grösste Risiko ist eine Scheidung, dann ist das Wohneigentum nicht mehr tragbar, oder? Zumindest in den allermeisten Fällen und das hat man ja auch bei uns gesehen bei der Eigentumsförderung: Diejenigen die Probleme kriegten, in den allermeisten Fällen waren das Scheidungen oder vielleicht noch Invalidität und dann gibt es natürlich noch andere Fälle. Es gibt ja Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit und wenn man das nicht so gut abgeklärt, dann trifft es halt den Kreditgeber manchmal. Und dann gibt es halt noch die Zufälligkeit. Ich meine, es gibt halt irgendetwelche Erwartungswerte, das kennen Sie.

9.2.3 Interview mit Patrick Spieler

Datum: 06.04.2023

Ort: Online (via Microsoft Teams)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Patrick Spieler (Experte)

A:

Wie Sie gelesen haben, ist die Wohneigentumsquote in der Schweiz mit 36% weltweit fast am tiefsten. In den USA liegt dieser Wert beispielsweise bei 66%. Ist Ihrer Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert?

B:

Ich würde hier zuerst mal noch einhacken bezüglich den 36% und 66%. Sie müssen da aufpassen. Das ist jetzt kein aussagekräftiger Vergleich. Ich zeige Ihnen da eine Grafik. Es hat da eine Studie gegeben, wo der Mietanteil von Ländern verglichen wurde mit dem BIP pro Kopf. Und aus der Analyse kommt raus, dass je höher das BIP pro Kopf pro Land ist, desto tiefer ist die Eigentumsquote. Und die USA ist in dieser Grafik leider nicht drin. Die Aussage ist aber, dass die USA mit ihrer hohen Eigentumsquote nicht repräsentativ sind, die haben ja auch ein extrem hohes BIP pro Kopf. Das heisst, grundsätzlich ist die Schweiz schwierig mit den USA zu vergleichen. Hier sieht man ja einen relativ linearen Zusammenhang zwischen dem BIP pro Kopf und der Mieteigentumsquote. Und die USA ist ein kompletter Ausreisser. Dies lediglich als Gedankenstütze. Es gibt so eine Begründung, dass eine niedrige Eigentumsquote für hoch entwickelte Länder spricht. Dementsprechend, wenn wir uns fragen, ist eine hohe Eigentumsquote überhaupt erstrebenswert? Da gibt es das Finanzierungspostulat nach Williamson, kennen Sie das?

A:

Nein, kenne ich nicht.

B:

Das sagt aus, dass man spezifische Aktiva im Grunde genommen mit Eigenkapital hinterlegen sollte. Das heisst, wenn ich eine Firma bin und ich überlege mir, welche Dinge ich fremdfinanzieren möchte und welche Dinge schaffe ich mir mit Eigenkapital an, dann ist es wichtiger, dass mir diese Dinge gehören, die speziell und spezifisch sind. Und man kann eigentlich sagen, dass eine Miete im Grund genommen eine Fremdfinanzierung ist. Und von dem her ist es natürlich auch so, dass man sagen kann, dass eine Miete eine Fremdfinanzierung ist und wenn ich jetzt aber sage, dass eine Wohnfläche etwas komplett Unspezifisches ist – ich zeige ihnen dazu eine Grafik – da ist genau das wieder drinnen, wo die Aussage ist, dass Wohnen eigentlich nicht wirklich das sein sollte, was es mit Eigenkapital zu finanzieren gilt. Und ich sehe das genauso. Ich sage es Ihnen anhand eines praktischen Beispiels. Sie müssen

sich vorstellen, dass Sie jetzt eine Wohnung kaufen. Passt die Wohnung später auch noch für Sie, wenn Sie eine Familie haben? Passt die Wohnung noch, wenn Sie alt sind? Das heisst grundsätzlich beim Eigentum wohnt man vielleicht in einer Wohnform, welche für den aktuellen Lebensstand nicht passend ist. Und aus dem Grund bin ich einfach der Meinung, dass es gesellschaftlich auch für die ganze Schweiz, wie es jetzt ist, besser ist. Weil man muss ja auch sagen, es gibt zum Beispiel viele hundert Quadratmeter Wohnfläche in Zürich, wo ein Pensionist drinnen wohnt, einfach deswegen, weil er nicht raus will. Weil das ist sein Eigentum und er hat keinen Anreiz dort auszusiedeln und diese Wohnung für eine Familie frei zu machen. Dementsprechend wäre es ja eigentlich gescheiter, dass er seine Wohnung verkauft, wenn er merkt diese über 100 Quadratmeter benötigt er nicht mehr, um sich eine kleinere Wohnung zu kaufen oder zu mieten, die passt. Und das gleiche kann man auch bei der Familiengründung sagen, dass wenn ich eine zu kleine Wohnung habe, aber das ist mein Eigentum, dann ziehe ich mit meiner fünfköpfigen Familie in eine Wohnung, die passend ist.

A:

Also kann man sagen, dass generell der Wohnraum effizienter genutzt wird, wenn es mehr Mietwohnungen gibt?

B:

Genau so ist es. Da bin ich komplett der Meinung. Da ist einfach dieser Effizienzgedanke dahinter, weil man sagen muss, natürlich gibt es gewisse Sicherheit, wenn man Wohneigentum hat und so weiter, aber gesamtgesellschaftlich glaube ich, dass es besser ist (das Mieten). Deswegen finde ich auch, dass Wohneigentum nicht gefördert werden muss. Ich glaube eher, dass Wohnen an sich gefördert werden soll, aber in gleicher Form. Also wenn Mieten gefördert wird, über Förderungen wie Genossenschaften und so weiter, dann sollte eins zu eins auch Wohneigentum gefördert werden. Also es sollte möglichst die Förderung für Wohnraum sein und nicht für die Art, wie ich Wohnraum schaffe. Und das ist nämlich genau das mit den Problemen, was ich auch gesagt habe, dass ich einfach auch falsche Anreize schaffe, wenn ich Wohneigentum fördere, dass ich dann in einer falschen Wohnung dann verharre, weil es mein Eigentum ist.

A:

OK, und gerade in den USA, Sie haben ja gesagt, die sind eher ein Ausreisser, dort hat es ja auch mit dem American Dream zu tun, dass sich eigentlich jeder diesen Traum vom Wohneigentum erfüllen kann, aber ob dies sinnvoll ist, das ist natürlich eine andere Frage. Dort ist ja der Hauptgrund, dass es staatlich gefördert wird und es hat auch gesetzliche Änderungen gegeben. Gemäss Ihrer vorherigen Antwort finden Sie das dementsprechend nicht sinnvoll, Wohneigentum mit staatlicher Hilfe zu fördern?

B:

Nein, ich finde, man sollte wirklich das Wohnen fördern, also unabhängig der Eigentums- oder Mietform. Das ist aber natürlich auch ein gewisser sozialer Aspekt, dass man auch günstigen, geförderten Wohnraum hat. Ich glaube, dass das einfach nötig ist für die Gesellschaft.

A:

OK. Und spezifisch bei der staatlichen Förderung des Wohneigentums, wo sehen Sie da Chancen und Risiken oder auch die Probleme?

B:

Wenn man sich keine Wohnung leisten kann, weil man wenig verdient oder vielleicht in der Ausbildung ist oder sozial benachteiligt ist, dann ist natürlich das Problem, wenn man da eingreift als Staat, dass es zu wirtschaftlichen Verzerrungen kommt. Jeder Eingriff auf eine freie Marktwirtschaft, verändert natürlich die Marktbedingungen. Das Problem ist, wenn man zum Beispiel wie in Genf, dort hat man ja eine Art Mietdeckel eingeführt, das hat dann dazu geführt, dass kein Anreiz mehr da war zu bauen. Und das ganze Ding hat die Wohnungssituation nicht verbessert, sondern viel mehr verschlimmert. Die Wohnungen sind in einem viel schlechteren Zustand als in Zürich, weil keiner mehr ein Interesse daran hat, in die Wohnungen zu investieren, weil man damit nichts mehr verdienen kann. Dementsprechend muss eine Förderung immer so sein, dass diese Verzerrungen und Fehlanreize – dass es damit quasi kein Problem gibt. Und da glaube ich, ist genau das auch wenn man sagt, man macht eine Förderung mit einer staatlichen Bürgschaft, ist sicher gar nicht so schlecht, weil ich hab das Kapital noch eins zu eins am Markt für die Finanzierung, also dass ich wirklich die Immobilie mit vollem Wert kaufen kann, der Markt funktioniert eigentlich noch gleich, weil es da keine Verzerrungen gibt, also ich finde das so eigentlich nicht so schlecht muss ich sagen, rein von der Systematik her, also die Chance in der Bürgschaft ist eine verzerrungsfreie, soziale Förderung zu machen.

A:

OK, also Sie meinen jetzt so, wie die Bürgschaften in den USA jetzt aktuell sind, oder...?

B:

Im Detail weiss ich das nicht wie die funktionieren, wem was zusteht und was da genau dahinter ist, das muss ich sagen, da bin ich jetzt kein Experte.

A:

OK, kein Problem, ist von dem her auch nicht nötig, aber vielleicht so kurz zusammengefasst. Das haben Sie im Leitfaden gesehen mit den direkten Bürgschaften und die Indirekten, also diese zwei Ansätze?

B:

Genau, das habe ich gesehen. Aber was da dann die Bedingungen dahinter sind, das kann ich einfach nicht sagen. Im Grunde genommen sichere ich einfach nur quasi meine Hypothek ab, damit ich einen besseren Zins bekomme. So sehe ich das.

A:

Ja und dass die Banken auch weniger Risiken haben und halt eben auch Leuten eine Hypothek vergeben, denen sie sonst keine Hypothek geben würden.

B:

Ja, es ist natürlich wieder das Risiko eines Fehlanreizes, wenn einer risikobehaftet ist und der sollte keine Hypothek haben, dann sollte er vielleicht wirklich keine Hypothek haben, wenn er es sich nicht leisten kann. Also die Frage ist natürlich, wenn zum Beispiel die Bank sagt, die Hypothek mit den, ich weiss nicht, 3% Zinssatz, die kann er sich nicht leisten, aber der Staat garantiert sowieso, dann ist es mir Wurst, wenn diese Hypothek ausfällt, dann ist das der falsche Anreiz. Dann ist das wirklich ein komplett falsches Ding. Wenn aber die Bank sagt: Hey, ich kann jetzt dem statt 3%, 2% geben, weil das Risiko niedriger ist und sie geben das quasi als Zinsvorteil weiter an den Eigentümer, dann ist es auf alle Fälle interessant. Die Frage ist nur, wie man das sicherstellt, dass quasi diese staatliche Sicherung nicht der Bank zu Gute kommt, dass einfach die Bank kein Risiko hat, sondern dass Eigentümer über diese Sicherung einen besseren Zinssatz bekommen.

A:

Ja, also denken Sie, es könnte ein Lösungsansatz sein, dass die Risiken aufgeteilt werden, dass halt nicht eine hundertprozentige Bürgschaft der Bank als Sicherheit gegeben wird, sondern die Risiken irgendwie aufgeteilt werden, damit die Bank nicht komplett keine Risiken haben?

B:

Ja, und jetzt ist die Frage, wie man es gestalten kann. Ich denke, dass wenn ich sowas machen will mit staatlichen Garantien, dann müsste ich eine Institution schaffen, ich weiss nicht wie, die direkt die Hypotheken vergibt, also ich mache es quasi ohne die Banken, dass ich sage, es gibt eine staatliche Institution, die das quasi fördert. Und die holt sich das Geld zu einem niedrigen Zinssatz zum Beispiel von der Nationalbank. Die kriegt das Geld wirklich zu günstigeren Konditionen am Kapitalmarkt, weil sie ja auch staatlich abgesichert ist und kann dann genau diesen Zinsvorteil weitergeben an die Eigentümer. Ich glaube nicht, dass es funktioniert, wenn man Banken dazwischenschaltet, weil dann ja eigentlich immer der grosse Vorteil bei den Banken liegt.

A:

OK also dann müsste man das wahrscheinlich eben ein bisschen reduzieren, dass nicht die Banken zu viel profitieren.

B:

Ja genau, also das Ziel muss einfach sein bei der Förderung, dass das Geld unten ankommt.

A:

Aber wenn diese Institution dann einen günstigeren Zins dafür anbietet, wäre dann nicht...

B:

Ja die Marktverzerrung, dass ich quasi die Konkurrenz zum Hypothekengeschäft bei den Banken bin und dann ist es natürlich auch wieder problematisch, weil die Bank natürlich Marktanteile verliert, also es ist deswegen auch, wie gesagt, also ich sehe so Sachen deswegen auch immer ein bisschen kritisch, weil es immer extrem marktverzerrend ist und viele Auswirkungen hat.

A:

Ja definitiv. Denken Sie, es wäre dann in der Schweiz jetzt eher sinnvoll, dass man nicht eben wie in den USA mit diesen staatlichen Bürgschaften Wohneigentum fördert, sondern es gibt ja in der Schweiz beispielsweise die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft, die dann einfach die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauten fördert, also Genossenschaftswohnungen. Das ist dann nicht Wohneigentum, aber halt einfach bezahlbare Mietwohnungen.

B:

Ja genau, so ein Konstrukt in der Art, für die Eigentumsfinanzierung wäre vielleicht ein möglicher Ansatz, der interessant wäre.

A:

Dass man diesen Ansatz eben nicht nur für Mietwohnungen wie bei Genossenschaften macht, sondern vielleicht auch für Wohneigentum?

B:

Genau ja, das könnte ich mir vorstellen. Oder man verpflichtet die Banken in irgendeiner Form, wenn eine Kreditsicherung gemacht wird, dass einfach der Zinssatz entsprechend berücksichtigt werden muss also, dass er weitergegeben wird. Ich meine theoretisch, man könnte sich natürlich auch noch überlegen, die Frage ist, ob es funktioniert, theoretisch, wenn ich zur Bank gehe ohne staatliche Absicherung oder staatliche Bürgschaft, dann kriege ich einen Zinssatz, und wenn ich sage, mit der Bürgschaft, dann kriege ich einen anderen Zinssatz, vielleicht kriege ich eher einen Besseren, aber wie gesagt, irgendwie muss einfach sichergestellt sein, dass nicht die Bank sagt, ich habe den Vorteil und verdiene jetzt einen guten Zinssatz und habe sogar noch etwas Gesichertes.

A:

OK ja. Und für die Privatperson oder den Erwerber ist dann natürlich auch die Frage, eben für diese staatliche Bürgschaft müsste er wahrscheinlich dann auch irgendeine Prämie zahlen

beziehungsweise vielleicht eine Einmalzahlung und dann ist es eigentlich auch wieder eine Investition, aber dafür langfristig, wenn er wirklich in dieser Liegenschaft bleibt, wird es sich dann auszahlen, weil er halt einfach einen günstigeren Zins hat.

B:

Ja, das auf alle Fälle. Ich meine, einen Vorteil hätte das Ganze natürlich auch, weil das Problem ist, ein privater Eigentümer hat natürlich jetzt nicht die Möglichkeit, sich gleich zu finanzieren wie zum Beispiel institutionelle Anleger. Die kriegen ja einen ganz anderen Zinssatz, das heisst, die haben am Immobilienmarkt immer einen grösseren Vorteil, weil eine Pensionskasse, die kann sich ein Grundstück zu einem ganz anderen Zinssatz kaufen wie ein Privater und da wäre es natürlich auch, wenn man das als Vorteil oder als Chance sieht, dass man da bei Immobilieninvestitionen quasi ein gleiches Zinsniveau schafft, sodass die Einzelperson nicht stark benachteiligt ist. Weil wenn ich jetzt eine Pensionskasse bin, dann finanziere ich mich vielleicht mit 1% und der Private muss aber 3% zahlen, das heisst für ihn ist das Grundstück immer teurer. Das heisst, das führt natürlich auch zu einer Marktmacht der grossen Investoren.

A:

OK. Ja, das ist sicher auch ein spannender Ansatz, ja.

B:

Aber auf der anderen Seite, man kann natürlich sehr, sehr viel weiterdenken. Ein institutioneller Investor, der ist natürlich daran interessiert, aus einem Grundstück möglichst viel zu machen, möglichst viel zu bauen, viel Wohnraum zu schaffen und das maximal auszunutzen. Ist der Private interessiert, das bei einem Einfamilienhaus zu machen? Sicher nicht. Also rein von der Effizienz des beschränkten Landes ist es natürlich sinnvoll, wenn möglichst viele Investoren bauen und nicht viele Einfamilienhäuser stehen.

A:

Ja, das ist natürlich auch noch so ein Punkt. Aufgrund des begrenzten Wohnraums, gerade in den Zentren in der Stadt, ob man da vielleicht einfach die regulatorischen Rahmenbedingungen ein bisschen vereinfachen müsste, dass man eben auch beispielsweise mehr Hochhäuser oder allgemein in die Höhe bauen könnte.

B:

Ja, aber das führt wieder zu einem anderen Problem, wenn wir jetzt zum Beispiel ein Grundstück mitten in Zürich haben, sie haben da ein Haus, da sind 20 Stockwerkseigentümer drinnen, das Ding können sie nie mehr aufzonen. Weil das Problem ist, ich kann dort auch keine Verdichtung mehr machen innerstädtisch, weil ich kriege nicht 20 Eigentümer zusammen, um zu sagen: «So, wir reissen jetzt das Gebäude nach 30-40 Jahren ab, weil wir jetzt eine höhere Ausnutzung bekommen haben und jetzt können wir mehr bauen auf dem Grundstück und jetzt bauen wir uns lauter grössere Wohnungen oder wir bauen allgemein mehr Wohnungen». Das Problem ist nämlich, wenn ich wirklich ein aufgeteiltes Grundstück habe

mit vielen Eigentümern, dass das quasi in wirklich langer, langer, langer Zukunft komplett eine Neuentwicklung dieses Areals hemmt. Da muss dann schon ein Investor kommen und alle 20 Stockwerkseigentümer aufkaufen, dass da wieder irgendwas passiert auf dem Grundstück.

A:

Ja also, wenn jetzt irgendwie die Heizung geändert werden sollte oder die Balkone ausgebaut usw., allgemein bei diesen Entscheiden...

B:

Das sind die kleinen Sachen. Ich rede wirklich so, zum Beispiel, jetzt gibt es in der Stadt Zürich Quartiere, die sind noch, keine Ahnung, aus den 60er, 70er Jahren, die haben noch so zwei- bis dreistöckige Gebäude und theoretisch würden dort Wohnblöcke hinpassen mit fünf, sechs, sieben Geschossen, aber das kriege ich nie mehr zusammen, wenn dort lauter Eigentümer sind. Also wenn das jetzt eine Wohnbaugenossenschaft ist, dann funktioniert es wieder, weil die Wohnbaugenossenschaft, die hat ja auch die Möglichkeit, dass sie sagt, sie baut ein Ersatzgebäude, siedelt die alle um und entwickelt dort was Neues. Das machen die auch immer wieder mal.

A:

OK ja, dann wäre das wahrscheinlich eher ein besserer Ansatz, wenn das eine gemeinnützige Baugenossenschaft wäre.

B:

Ja, also genau deswegen auch langfristig für die Entwicklung einer Stadt oder für die ganze Schweiz an sich, denke ich nämlich auch, dass deswegen auch eine hohe Eigentumsquote die Entwicklung wahrscheinlich hemmt, und das führt ja auch in den USA dazu, dass ich diese riesigen Vorstädte habe, wo ein Einfamilienhaus neben dem anderen ist, die sich ja auch nie mehr entwickeln werden.

A:

Ja, das stimmt. Was auch noch ein Thema ist, wenn jetzt Wohneigentum spezifisch staatlich gefördert wird, was dann die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt oder allgemein auch auf die Immobilienpreise wären, wie schätzen Sie das ein?

B:

Na ja, wenn mehr Kapital zur Verfügung steht oder mehr kaufen können, dann ist es natürlich auch so, dass die Preise natürlich noch stärker steigen werden, zumindest auch für Eigentum.

A:

Genau, aus ökonomischer Sicht ist natürlich klar, wenn die Nachfrage steigt, dann müssten die Preise weiter ansteigen, dann müsste man einfach...

B:

Genau und wenn die Preise für Land steigen, weil jetzt quasi institutionelle Anleger viel härter im Konkurrenzkampf für Grundstücke sind, auch mit Privaten, dann hat es natürlich die Folge, dass die Mietpreise auch wieder steigen, also Mietpreise und Eigentumspreise hängen ja eins zu eins zusammen, da gibt es ein direkter Zusammenhang.

A:

OK, und wenn man dann aber auf der anderen Seite das Angebot auch wieder fördern würde oder eben die regulatorischen Rahmenbedingungen vereinfachen würde, dass es auch attraktiver ist, etwas zu bauen, dann denken Sie, dass es wieder aufgehen könnte, dass die Preise eben nicht zu stark steigen?

B:

Ja, man muss wie gesagt, das immer als Ganzes sehen und die Nebenwirkungen von solchen Massnahmen immer mitbetrachten.

A:

OK, also zum Beispiel...?

B:

Wie gesagt, also die Auswirkungen einfach auf die Preise und auf das Angebot. Ich muss dann natürlich in irgendeiner Form auch schauen, dass ich das Angebot dann miterhöhe, wenn ich die Nachfrage erhöhe, aber sonst habe ich als Konsequenz wirklich die steigenden Preise.

A:

OK, ja. Und wenn Sie jetzt beurteilen müssten, die staatlichen Bürgschaften, denken Sie, dass es situativ vielleicht mehr Sinn geben könnte, dass einfach in einem bestimmten Szenario wie beispielsweise bei der Corona-Pandemie, dass der Staat dort dann eher eingreift?

B:

Finde ich komplett falsch. Also ich würde sagen gerade dort ist die Förderung von Wohneigentum das Falsche. Weil Förderung von Wohneigentum hat einen strategischen Gedanken mit einem Horizont von Jahrzehnten, und da sollte ich nicht aus einer kurzen, ich sage mal ein- bis zweijährigen Pandemiephase strategische Sachen machen, da wäre es eher sinnvoll, dass man sagt, man macht jetzt kurzfristige Förderungen wie Einmal-Zuschuss für Wohnen oder wie auch immer, aber kurzfristige Auslöser wie Corona sollten meines Erachtens immer mit kurzfristigen Massnahmen zeitlich kohärent sein. Wenn ich sage, ich mache die Eigentumsförderung, dann nur aus einem strategisch langfristigen Entwicklungsziel heraus, für Stadt, Kanton oder die gesamte Schweiz.

A:

OK ja, das ist ja auch gerade ein Punkt, weil längerfristig, also Aufsicht von fünf bis 20 Jahren gab es da eine Studie, die dann gesagt hat, dass sobald diese Babyboomer Generation pensioniert ist...

B:

Ja, habe ich auch schon gelesen, dass dann sehr viel Eigentum auf den Markt kommen sollte. Also jetzt gerade auch im Züricher Umland sind ja auch einige Einfamilienhäuser, wo die in Pension gehen und so weiter oder schon eine höhere Sterblichkeit ist, dass da einige Immobilien frei werden sollten. Ja, bin ich gespannt, mit den Auswirkungen.

A:

Ist natürlich auch schwierig zum Einschätzen. Wir haben ja auch noch eine Zuwanderung, die die Nachfrage auch wieder antreibt.

B:

Ja, genau so ist das.

A:

Aber gemäss dieser Studie wird voraussichtlich diese Zuwanderung nicht reichen, um diesen Nachfragerückgang wieder auszugleichen.

B:

Ja, also das glaube ich auch, aber ich glaube, dass es wieder einfach zu Entspannung am Immobilienmarkt führen wird. Das ist klar. Es wird mehr verfügbar sein, es wird mehr Grundstücke geben für Investoren, die sie entwickeln können und so weiter. Es wird mehr Platz einfach zur Verfügung stehen, das Angebot wird einfach steigen und ich glaube, das ist einfach gut für den Immobilienmarkt. Also von dem her sehe ich, dass es da auf natürlichem Wege zu einer Entspannung kommt und deswegen auch die Frage, reicht diese natürliche Entspannung nicht aus, dass das sowieso alles besser wird vom Immobilienmarkt her, brauche ich dann noch zusätzlich eine Förderung?

A:

Falls es dann doch härter kommt und die Nachfrage wirklich ziemlich stark zurückgehen würde und auch die Preise sinken würden etc. Denken Sie, dass dann der Staat eben vielleicht eingreifen könnte? Um allgemein den Markt wieder anzukurbeln.

B:

Naja, ich glaube die Immobilienpreise sind vergleichsweise hoch in der Schweiz. Da muss schon sehr, sehr viel passieren und ich glaube nicht, dass die Babyboomer so einen starken Preisverfall auslösen, dass da Massnahmen getroffen werden müssen, um dagegen zu wirken. Ich glaube, dass es zu einer Entspannung kommt, dass die Preise eher sich einpendeln, als dass

sie fallen werden. Also ich glaube, dass es konstant bleibt, das wird einfach einen Tausch geben, dass eine jüngere Generation einzieht. Die Preise werden konstant bleiben, aber ich glaube nicht, dass es jetzt wirklich runterfällt oder wenn es leicht zurückgeht, dann nicht so dramatisch, dass dort Handlungsbedarf besteht. Es wird nicht der Fall sein, dass ich jetzt aufgrund der Babyboomer den Immobilienmarkt stabilisieren müsste, weil er komplett einbricht.

A:

OK. Vielleicht um nochmals auf die Förderung von Wohneigentum zurückzukommen. Wenn man jetzt dort eine Zielgruppe definieren müsste, die man am ehesten unterstützen würde, was würden Sie sagen, dass man irgendwie einfach Personen, die ein hohes Einkommen und einen guten Job haben unterstützen sollte oder einfach allgemein Familien?

B:

Ich sehe da auf alle Fälle, so wie Sie sagen, eine soziale Steuerung, genau so, dass man zum Beispiel auch junge Familien, die halt jetzt noch nicht ein riesen Eigenkapital angespart haben, die einen hohen Zins bekommen würden, dass die gestützt werden. Also ich würde jetzt nicht jemanden fördern, der sowieso so viel Eigenkapital auf der Seite hat, dass er sowieso einen guten Zinssatz bekommt. Aber da würde ich schon in gewisser Weise auch eine soziale Steuerungsmöglichkeit sehen.

A:

OK und auch zum Beispiel eher für Ersterwerber? Zum Beispiel die erste Liegenschaft als Familie, aber nicht, dass man dann mehrere Liegenschaften hat.

B:

Genau, genau, das wollte ich gerade sagen, also wenn, dann nicht, dass noch die zehnte Wohnung eines Investors gefördert wird, sondern dass man wirklich das begrenzt auf eine Liegenschaft.

A:

OK. Würden Sie da irgendwelche Kriterien oder Anforderungen an diese Personen stellen, die erfüllt werden müssten?

B:

Ja klar. Also ich denke schon. Auf der einen Seite muss man natürlich sagen, dass soziale Förderung auch irgendwie einkommensgekoppelt sein muss, aber es darf natürlich auch nicht, wie wir vorher schon gesagt haben, zu Fehlanreizen führen, dass jemand eine Hypothek nimmt, die er sich eigentlich gar nicht leisten kann. Also ich denke, das ist eine Gratwanderung, man braucht ein gewisses Einkommen, dass man sich das leisten kann für diese Förderung, aber wenn das Einkommen zu hoch ist, ist die Frage, ob es dann sinnvoll ist. Dass wir sagen, wenn

einer schon keine Ahnung wie viele Hunderttausend im Jahr verdient, dann braucht er das nicht.

A:

Ja, also in den USA, so wie ich es gelesen habe, wird das schon angeschaut.

B:

Aber das, was ich nicht weiss, das ist die Frage, ob der Mietmarkt bei wenigen Anzahl Mietwohnungen in Amerika, ob der Mietmarkt gut funktioniert, ob ich dort überhaupt die Möglichkeit habe, dass ich eine geeignete Wohnung miete, damit ich auch eine passende Immobilie bekomme, aber dass ich nicht zwangsweise Eigentum nehmen muss, das ist die Frage, das weiss ich nicht. Ich kann mir gut vorstellen, dass, wenn ich irgendwo beruflich hinwill, je nach dem wo, dass ich gar nicht die Möglichkeit habe, eine Wohnung zu mieten, sondern ich muss einfach kaufen, weil der Markt dort so funktioniert.

A:

Ja, also kann ich mir auch vorstellen, weiss ich jetzt nicht im Detail, aber wenn natürlich nur ein Drittel überhaupt Mietwohnungen sind dann, wird es schon schwieriger.

B:

Ja, und man muss ja sagen, die Mietwohnungen, die sind ja hauptsächlich auch in den grossen Städten. Ich rate jetzt einfach, weil ich es nicht weiss, aber ich glaube, viele Mietwohnungen sind vielleicht in New York und den übrigen Zentren. Und wenn ich dort eine Wohnung will, dann muss ich mieten, aber wenn ich ausserhalb bin, irgendwo, dann glaube ich, da komme ich nicht drum herum, dass ich kaufen muss in Amerika.

A:

Ja, diesbezüglich habe ich auch etwas gelesen, ich weiss jetzt nicht die genauen Zahlen, aber es geht schon in die Richtung, genau wie Sie schon erwähnt haben, diese klassischen amerikanischen Viertel, wie man sich das vorstellt, mit überall Einfamilienhäusern. Dort wird es dann eher schwierig, etwas zu mieten.

B:

Und allein aus dem Grund ist die Notwendigkeit, dass ich dort als Sozialmassnahme dann genau diesen Kauf, den ich quasi machen muss oder wenn ich gezwungen bin vom Markt her, dass ich den fördere. Und das ist genau, was es in der Schweiz eigentlich nicht ist, weil ja der Mietmarkt so gross ist, wenn ich eine Wohnung mieten will, dann bekomme ich sie auch, oder zumindest ist hier auch ein Markt für Mietwohnungen vorhanden.

A:

OK, aber eben dementsprechend denke Sie jetzt nicht, dass in der Schweiz noch irgendwelche zusätzlichen Förderungsmaßnahmen nötig wären?

B:

Nein, also wie gesagt, ich bin nicht der Meinung, dass da zwanghaft irgendwas ist. Auf der anderen Seite muss man natürlich sagen, es gibt ja gewisse Miet-Förderungen, sei es über Genossenschaften oder wie auch immer. Und ich bin einfach wie gesagt der Meinung, dass Förderung immer konsequent sein soll und gleichmässig. Wenn ich Mieten fördere, dann muss ich genauso auch Eigentum fördern. Also wenn, dann sehe ich es eher so, dass man eine Gleichstellung im Förderungsmarkt schaffen sollte.

A:

OK. Ja, ich denke, von den Fragen her sind wir eigentlich schon ziemlich durch. Können Sie vielleicht das Finanzierungspostulat von Williamson nochmals erklären?

B:

Ja, da geht es darum, welche Flächen man besser mit Fremdkapital finanziert und welche sollte man mit Eigenkapital kaufen. Da hatten wir eine eigene Vorlesung an der Universität Zürich zu dem Thema Miete oder Kauf. Und da haben wir lange über das Thema diskutiert, aber wie gesagt, es ist auch ein bisschen eine Philosophie-Sache, wie man sieht und es gibt auch keine klare Tendenz, was besser ist und was schlechter ist. Dementsprechend würde ich sagen, ist es weder ein Vorteil noch ein Nachteil, dass es wenig Eigentumswohnungen oder wenig Eigentum in der Schweiz gibt. Vielleicht ist es auch kulturell gewachsen. Es ist so, der Markt funktioniert so und ich wüsste jetzt ad hoc auch nicht, warum wir das ändern sollten. Warum sollte man jetzt sagen, man will eine höhere Eigentumsquote in der Schweiz? Das Ziel?

A:

Ja, das ist eine gute Frage. Ich denke, dass es eigentlich auch eine Altersvorsorge ist. Aber eben, das sieht man dann halt auch eher vielleicht in den ärmeren Ländern, also in der Schweiz hat man ja eher weniger Probleme, weil man finanziell besser aufgestellt ist und weil der Mietmarkt gut funktioniert. Man kann ja einfach eine Mietwohnung haben.

B:

Das ist der Punkt.

A:

Aber in anderen Ländern ist halt vielleicht die Vorsorge-Situation und das System von den Renten- beziehungsweise Versicherungsleistungen her etc. schlechter und darum braucht man halt eher eine Immobilie, dass man nach der Pensionierung überhaupt noch die Kosten und Lebenskosten etc. tragen kann.

B:

Genau so ist es. Auf alle Fälle. Aber ich denke auch in der Schweiz hat man ganz andere Möglichkeiten, finanziell vorzusorgen. Ich kann mein Geld auch ganz anders investieren und vielleicht ist es auch die Zeit. Jetzt kann jeder Aktien kaufen, Anleihen kaufen, jeder kann in

die dritte Säule einzahlen. Es gibt so viele Möglichkeiten, wie ich finanziell vorsorgen kann, nebst einer Immobilie zu kaufen.

A:

Ja, da gebe ich Ihnen recht. Da muss man sich dann schon noch überlegen, ob man es überhaupt aus finanziellen Gründen tun würde. Und vielleicht möchte man nicht das ganze Vermögen in der Immobilie binden, sondern lieber flexibel sein und man kann ja auch Immobilienfonds kaufen und eben noch Aktien etc. und ist dann viel flexibler.

B:

Genau, man ist besser diversifiziert und natürlich auch mehr abgesichert, wenn am Immobilienmarkt etwas passiert.

A:

OK super, also Sie haben mir schon alle Fragen beantwortet. Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben.

9.2.4 Interview mit Daniel Müller

Datum: 11.04.2023

Ort: Online (via Microsoft Teams)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Daniel Müller (Experte)

A:

Kurz zur Einführung: In der Schweiz liegt die Wohneigentumsquote ja bei circa 36% und da ist man weltweit fast am tiefsten. In den USA beträgt die Eigentumsquote beispielsweise 66%. Ist deiner Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert?

B:

Ich glaube eine hohe Wohneigentumsquote sagt nicht unbedingt etwas über den Wohlstand aus. Klar träumen ganz viele Menschen von den eigenen vier Wänden. Ich denke aber, erstrebenswert für unsere Gesellschaft ist eher, dass wir genügend qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum haben. Das ist insofern wichtig in dieser besiedelten Schweiz, da es illusorisch ist zu denken, dass jeder sein eigenes Einfamilienhaus haben kann, da haben wir einfach den Platz nicht, auch bei Eigentumswohnungen bin ich der Meinung, dass die tendenziell grösser sind, wie jetzt beispielsweise Genossenschaftswohnungen, wo ja auch gewisse Regeln bestehen, wie viele Personen wie viele Zimmer haben dürfen und wenn man sich Wohnungen kauft, ist das tendenziell im grösseren Rahmen. Ich denke, unser Fokus liegt eher auf das verdichtete Bauen. Und die Fläche pro Person müsste ein Thema sein und wie

kriegen wir diese neun, wahrscheinlich bald zehn Millionen Schweizer bei uns im Land unter? Insbesondere in den Hotspots. Da liegt denke ich der Fokus und nicht unbedingt in der Steigerung der Wohneigentumsquote. Wir haben sie gesteigert in den letzten Jahren, das ist insofern auch zurückzuführen auf die bestehenden alten Einfamilienhäuser, die man durch Wohnungen ersetzt hat. Da läuft ja etwas, es ist nicht so, dass nicht gebaut wird, aber der Fokus als Nation Schweiz erachte ich eher in genügend Wohnraum und nicht unbedingt im Eigentumswohnbau.

A:

OK. Und denkst du, dass es diesbezüglich noch einige Änderungen am rechtlichen Rahmen benötigt, damit beispielsweise der Platzmangel beseitigt werden kann, dass man vielleicht eher mehr Hochhäuser bauen kann, dass eben gerade auch in den Städten noch mehr Wohnungen zur Verfügung stehen?

B:

Ja, früher oder später geht das sicher in diese Richtung, müssen wir ja fast, aber die Frage ist, ob das dann auch gefragt ist am Markt. Solange man wählen kann, möchte man wirklich irgendwo im 15. Stock wohnen oder eben nicht? Am Schluss müsste man sicher an den Regeln arbeiten. Man müsste an den Auflagen arbeiten. Das ist, denke ich, ein wichtiger Punkt. Es gibt auch von Genossenschaften in Zürich grössere Ersatzneubauprojekte, die aufgrund der Lärmschutz-Verordnung [...kurzer Unterbruch von paar Sekunden aufgrund Verbindungsproblem...]. Anstatt mehr Wohnraum, besser isolierten Wohnraum, haben wir dort weiterhin kleine, wenige Wohnungen mit schlechter Lärmisolation. Das ist ein Widerspruch, da blockieren wir uns selbst. Ich denke, da müsste man arbeiten und ja, wahrscheinlich geht es je länger je mehr auch in die Höhe.

A:

OK, um vielleicht nochmals zu der Wohneigentumsquote zurückzukommen, denkst du, dass es Sinn gibt, Wohneigentum beziehungsweise den Zugang zu Wohneigentum staatlich zu fördern?

B:

Es gibt hier ja die eine oder andere Massnahme, die wir haben. Ich bin nicht unbedingt der Meinung, dass das hilfreich ist. Wir sehen ja die Preissteigerungen der letzten Jahre. Das deutet klar darauf hin, dass wir ein Angebot haben, das kleiner ist als die Nachfrage. Also wenn wir jetzt an der Nachfrage-Schraube drehen und das noch mehr öffnen, egal welche Subventionen oder wie wir das machen, wie die Banken weniger scharf rechnen müssen oder was auch immer, es führt ja unweigerlich zu höheren Preisen und am Schluss nicht zu mehr Eigenheimbesitzer, es sind einfach immer noch die gleichen, die sich etwas leisten können, das einfach mit einer deutlich höheren Verschuldung, was wiederum für den Staat, aber auch für die einzelne Person ein viel höheres Risiko ist. Wenn man was ändern möchte, dann müsste man das auf der Angebotsseite tun und da ist die Frage, unser Platz ist beschränkt, mal

abgesehen davon, dass ich nicht glaube, dass in den grossen Städten Wohneigentum politisch gefördert werden würde, ist ja auch der Kampf um diesen Platz, den gibt es. Es gibt einen Konkurrenzkampf. Es gibt einen Verdrängungskampf. Die Genossenschaften, die Eigenheimbesitzer, die Ersteller für Objekte und auch Renditeliegenschaften, die haben alle die gleichen Parzellen im Blick und da gibt es einfach nicht mehr. Und jetzt ist die Frage, was fördert man? Ich denke, um schnell viel und ressourcensparend Wohnraum zu schaffen, ist wahrscheinlich die Förderung von Wohneigentum nicht unbedingt der beste Weg. Da müsste man dann eher wirklich die Genossenschaften fördern, die Renditeliegenschaften fördern, weil Eigenheime, insbesondere Einfamilienhäuser, nehmen viel Platz weg.

A:

OK. Du hast es auch noch angesprochen, eben die hohen Immobilienpreise, dass, wenn nur die Nachfrage ändert, die Preise noch mehr ansteigen. Denkst du, dass die Immobilienpreise jetzt in der Schweiz momentan eher zu hoch sind oder dass es schon ein Blasenrisiko geben könnte, wenn man jetzt die Nachfrage noch mehr anheizt?

B:

Das überlasse ich gerne den Experten, das zu beurteilen. Ich denke im Moment kann man nicht von einer Immobilienblase sprechen. Das war ja mal in aller Munde, aber heute nicht mehr. Wahrscheinlich wird es irgendwann mal eine Abschwächung geben in der Preissteigerung, aber dass jetzt der Crash kommt und die Preise massiv sinken, glaube ich nicht. Allerdings, wenn die Preise nochmals stark gesteigert werden aufgrund einer künstlich produzierten Nachfrage, dann ja, erhöht es auch das Risiko, dass es dann mal wieder eine grössere Korrektur gibt. Aber dass die Preise heute zu hoch sind, das glaube ich jetzt nicht unbedingt.

A:

OK, und vielleicht hast du es auch schon gelesen im Leitfaden, da habe ich die staatlichen Bürgschaften in den USA erwähnt, weil dort ja Wohneigentum sehr stark auch gefördert wird. Du hast grundsätzlich schon gesagt, wahrscheinlich gibt es nicht unbedingt Sinn, das jetzt im grossen Stil staatlich zu fördern, aber denkst du, dass es vielleicht situativ mehr Sinn geben könnte, dass der Staat interveniert, wenn mal die Nachfrage nachlässt oder wenn man sich in einer Krise befindet und die Immobilienpreise sinken etc.?

B:

Es ist halt wieder ein Eingriff vom Staat. Es ist spannend, was die USA macht, das wusste ich vorher nicht. Das sind einfach Korrekturen und die gibt es. Wenn wir das jetzt vorher fördern, wie gesagt, dann glaube ich, dass das Ausmass einer Krise oder Korrektur auch deutlich steigt, also dass die grösser sein wird, schmerzhafter und wenn wir nicht zu sehr eingreifen im Vornherein, dann müssen wir das wahrscheinlich auch im Nachhinein nicht machen, weil wir rechnen ja konservativ, wir sind ja vorsichtig, wir lassen ja mobilisieren, es müsste ja auch in einer Hochzinsphase möglich sein, dass sich Leute ein Eigenheim leisten können oder ihr Eigenheim leisten können und da glaube ich, das ist sehr, sehr wichtig, um gar nicht erst in die

Situation zu kommen von einer Krise und ich glaube nicht, dass, wenn es eine Korrektur gibt, eine Förderung möglich ist. Das ist so ein bisschen Illusion, dass, wenn es mal ein bisschen runter geht, wir immer gleich eingreifen müssen als Staat, das funktioniert glaube ich nicht, das kommt dann irgendwann einfach verstärkt zurück.

A:

Und wenn wir jetzt trotzdem sagen würden, dass man in der Schweiz vielleicht ein ähnliches Modell von diesen staatlichen Bürgschaften wie in den USA einführen würde, es gibt in den USA ja einerseits die direkte Bürgschaft, wo der Kreditnehmer dann eine Prämie zahlt und der Staat dafür für die Hypothek bürgt und damit natürlich auch eine Bewilligung für den Hypothekarkredit begünstigt oder auch indirekt, also diese Verbriefungen, die in den USA auch bekannt sind, dass einfach staatliche Institutionen die Hypotheken quasi abkaufen von den Banken, damit diese keine Risiken mehr haben und diese Hypotheken verkaufen sie dann weiter an Investoren, das sind ja diese beiden verschiedenen Ansätze. Denkst du, dass man vielleicht in einer ähnlichen Form, das in der Schweiz einführen könnte oder, dass beispielsweise der Bund, der Kanton oder die Gemeinden auch für gewisse Hypothekarkredite bürgen könnten?

B:

Wohin die Verbriefungen in den USA geführt haben, das wissen wir, war nicht unbedingt nur förderlich. Auch da hat man einfach Leuten den Kauf ermöglicht, welche besser nicht gekauft hätten und ich denke auch da wieder: Eine Förderung ohne das Angebot zu steigern, führt nur dazu, dass die Preise noch schneller und noch steiler steigen und die Verschuldung der Neukäufer zunimmt und, dass sie auf Zinserhöhungen noch viel stärker reagieren, reagieren müssen. Also der ganze Markt wird volatiler, wird schwieriger zu handhaben, wenn wir hier mehr Leuten den Kauf von Eigenheim ermöglichen als wir eigentlich überhaupt Eigenheime auf dem Markt haben.

A:

OK. Und wenn wir jetzt nicht nur die Nachfrage durch staatliche Bürgschaften erhöhen würden, sondern halt auch das Angebot, denkst du, dass es dann funktionieren könnte?

B:

Ich persönlich bin gegen solche Förderungsmassnahmen, aber grundsätzlich ist das schwierig zu sagen. Das Angebot müsste massivst ausgebaut werden. Und das würde eigentlich heissen, wenn plötzlich zu viel gebaut wird, dass wir für stabile Preise zusehen müssten. Also würden wir dann die Nachfrage wieder dem Angebot angleichen, indem dass wir das fördern, dass die Preise gleich bleiben. Ich sehe noch nicht, wo der Nutzen ist in einer hohen Eigentumsquote. Das ist eine schöne Zahl, aber wenn ich in einer schönen Mietwohnung wohne, habe ich auch meine Vorteile. Gesamtwirtschaftlich hat eine Wohneigentumsquote keinen Einfluss.

A:

Ja, das ist sicher eine berechtigte Frage, da habe ich auch gerade kürzlich eine spannende Statistik gesehen, wo das Pro-Kopf-Einkommen mit der Mietquote verglichen wurde und da sieht man einen starken Zusammenhang, dass die Mietquote höher ist in den Ländern, wo auch das Pro-Kopf-Einkommen höher ist. Von dem her könnte man auch sagen, dass eine höhere Mietquote auch mit mehr Wohlstand zusammenhängt. Und die USA ist mit einem relativ hohen Pro-Kopf-Einkommen von dem her eher ein Ausnahmefall in dieser Statistik, weil halt eben die Wohneigentumsquote massiv staatlich gefördert wird.

B:

Ja, aber die USA hat Platz. Da kann man auch entsprechend Eigenheim fördern. Es gibt ja sonst wenig Förderinstrumente, welche da eingreifen und da wird dann halt dafür gesorgt, dass zumindest jede und jeder seine eigenen vier Wände hat und ein Dach über dem Kopf, während wir eher versuchen, in anderen Bereichen den Wohlstandsausgleich und die Wohlstandsstabilität zu fördern.

A:

Was du ja auch noch erwähnt hast, eben deiner Meinung nach würde es eher Sinn geben, wenn man mehr das Genossenschafts-Modell fördern würde, beispielsweise wie die hbg, dass allgemein mehr bezahlbare Mietwohnungen zur Verfügung stehen, habe ich das so richtig verstanden?

B:

Ich denke, das wäre für das Allgemeinwohl sehr wichtig und gut. Ja, die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist riesig und da ist eben auch die Schwierigkeit, Land zu kriegen, ein Projekt zu realisieren, das sind die grossen Herausforderungen, gerade in den städtischen Gebieten könnten wir noch viel, viel mehr Genossenschaftswohnungen füllen. Die Nachfrage ist enorm und ich denke, da würden wir den Platz, der zweifelsohne eingeschränkt ist, sicher am besten nutzen.

A:

OK. Für diese Arbeit habe ich bisher noch nicht so viele Informationen darüber gefunden, beispielsweise wie gross der Anteil dieser Bürgschaften der hbg ist oder allgemein Zahlen zu zur gemeinnützigen Wohnbauförderung. Weisst du vielleicht, wo ich da noch mehr Informationen finden könnte?

B:

Das sind ja alles Bundesmittel, mit denen da gefördert wird. Die hbg selbst ist das kleinste von drei nationalen Förderungsgefässen. Wir haben nur etwa 20 laufende Mandate, wobei wir einfach Garantien sprechen. Das ist sicher mit Abstand das kleinste Gefäss. Mehr Informationen, wenn nicht auf der Bundesseite, wüsste ich jetzt auch nicht, wo man noch mehr findet. Die EGW hat sicher die Zahlen zu ihren Geschäften. Die geben ja Obligationen heraus,

um das Geld dann günstig den Genossenschaften zur Verfügung zu stellen. Das sind dann aber eher die besser finanzierten Genossenschaften, weil die relativ hoch kapitalisieren und das dann nicht darum geht, möglichst viel Kapital beschaffen zu können, sondern eher möglichst günstig Kapital zu beschaffen, währenddem wir oder der Fonds de Roulement eher darauf bedacht sind, hoch zu belehnen und diesen Eigenkapital-Gap zu schliessen. Was es ja in der Stadt Zürich auch noch gibt, ein grosses Förderinstrument, ist die Pensionskasse der Stadt Zürich, welche bis 94% oder 95% belehnt für Genossenschaften in der Stadt, was da eigentlich die Fördergefässe schon überflüssig macht, weil sie dort zu guten Konditionen sehr, sehr hoch belehnen.

A:

Spannend, das wusste ich nicht. Ist das eher ein Ausnahmefall in der Stadt Zürich oder machen das auch andere Pensionskassen?

B:

Nein, also in diesem Bereich kenne ich nur die PK der Stadt Zürich. Aber ob andere Kantone oder Städte da etwas ähnliches haben, weiss ich nicht. Es gibt sicher auch noch andere Fördermittel, also der Kanton Zug hat Darlehen, die vom Kanton gegeben werden bei sozial vergünstigten oder wirklich vergünstigten Wohnungen unter der Kostenmiete, auch im Kanton Zürich gibt es noch Geld von Kanton und Gemeinde. Auch da gibt es noch Fördermittel, dazu hat dann aber jeder Kanton nochmals seine eigenen Gefässe. Auf Bundesebene gibt es eigentlich wirklich die EGW, den Fonds de Roulement und die hbg, die als Fördergefässe gelten. Dann sind es ja die kleinen, versteckten Sachen. Als Stadt Zürich übergebe ich mein Land, verkaufe ich das? Oder gebe ich das im Baurecht vergünstigt an eine Genossenschaft? Was wir ja auch sehr viel sehen, dass die Stadt Zürich effektiv ihr Land den Genossenschaften zur Verfügung stellt, das dann auch bewusst vergünstigt, das sind ja keine klassischen direkten Förderungen.

A:

Ja, gibt diese Aufteilung deiner Meinung nach Sinn, wie wir das in der Schweiz haben mit dem Föderalismus, oder würde es deiner Meinung nach jetzt gerade für gemeinnützige Wohnbauten, um diese zu fördern, mehr Sinn geben, wenn man das einheitlich auf Bundesebene regeln würde?

B:

Es gibt dadurch einfach noch mehr Möglichkeiten und wenn man sich ein bisschen auskennt, kann das hilfreich sein. Die meisten Genossenschaften sind ja eher regional tätig. Es gibt wenige Gefässe, die über mehrere Kantone verteilt Liegenschaften oder über die ganze Schweiz Liegenschaften haben, die wissen dann, wo sie wie gefördert werden. Aber es ist wie so vieles, es macht es nicht einfach, es macht es kompliziert, das Ganze zu verstehen und auch zu wissen, wo habe ich welche Möglichkeiten. Man muss sich entsprechend, wenn man an einen neuen Ort kommt, immer wieder neu informieren, das macht es kompliziert. Auf der

Gegenseite gibt es eben auch gewisse Möglichkeiten, die individuell vorhanden sind und wenn jetzt eine PK der Stadt Zürich fördert, die würden nie auf Bundesebene so ein Gefäss eröffnen, die kommen von der Stadt und geben der Stadt, das würde dann alles wegfallen. Daher ist es gut, glaube ich, gibt es verschiedene Gefässe und verschiedene Möglichkeiten. Je nachdem, wo ich baue, was ich baue, in welcher finanziellen Lage, dass ich bin, suche ich mir das beste Gefäss für mich heraus.

A:

OK. Vielleicht noch generell eine Abschlussfrage, ob deiner Meinung nach schon genug gemacht wird in der Schweiz, um eben gemeinnützige Wohnbauten oder auch den Zugang zu Wohneigentum zu fördern, oder ob deiner Meinung nach noch mehr Interventionen nötig wären?

B:

Finanzierungsgefässe gibt es genug. Die nationale Initiative wurde ja abgelehnt, dass in der ganzen Schweiz ein Prozentsatz für gemeinnützigen Wohnungsbau erzielt werden muss. Die Schwierigkeit ist, ans Bauland zu kommen und dann die ganzen baulichen Hürden, die für viele Genossenschaften genauso gelten wie für jeden anderen. Ich denke das sind die grossen Hürden und wenn man da eine Erleichterung hinkriegen würde, wäre das sicher von Vorteil, aber ich wüsste im Moment nicht, wie wir das erzielen können. Dort, wo der Staat oder die Stadt Land besitzt, hat sie das im Griff, da kann sie das fördern, aber auf gesetzlicher Ebene jede und jeden dazu zu zwingen, irgendwo eine Mindestanzahl an vergünstigten Wohnungen zu erstellen - wie es das glaube ich in Basel oder im Welschland gibt, da bin ich mir aber nicht sicher - das führt zu Fehlanreizen beziehungsweise, wenn man etwas erstellt, wie unterhält man eine Liegenschaft, wo man die Rendite nicht steigern kann? Am Schluss haben wir ähnliche Themen wie in Frankreich oder in Deutschland, wo man so Banlieues hat, das möchten wir alle nicht.

9.2.5 Interview mit Rolf Sonderegger

Datum: 18.04.2023

Ort: Online (via Webex)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Rolf Sonderegger (Experte)

A:

In der Schweiz ist die Wohneigentumsquote mit 36% weltweit fast am tiefsten und in den USA hat man beispielsweise eine Wohneigentumsquote von 66%. Das liegt natürlich hauptsächlich auch an der staatlichen Unterstützung, aber vielleicht zuerst mal die Einstiegsfrage: Ist deiner Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert?

B:

Grundsätzlich ist eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert, auch wenn sie mit gewissen Risiken verbunden ist.

A:

OK, und macht es deiner Meinung nach Sinn Wohneigentum staatlich zu fördern?

B:

Nur bedingt, weil damit eine gewisse Marktverzerrung einhergeht und bei uns in der Schweiz ist es ja so, dass die Verfügbarkeit von Land und teilweise auch von Wohneigentum beschränkt ist und damit ein sehr hohes Preisniveau einhergeht.

A:

Und wo siehst du allenfalls Probleme oder auch Risiken bei der staatlichen Förderung von Wohneigentum?

B:

Die staatliche Förderung gibt es ja bereits, du hast es nachstehend angesprochen, die hauptsächliche Themenstellung kann sein, dass damit eine gewisse Immobilität des Wohnungsmarktes einhergeht und dass die Risiken natürlich auch steigen für die Individuen in der Bedienung der entsprechenden Kredite. Also eine breitere Bevölkerung ist dadurch abhängig vom Zinssatz. Würde vermutlich in der Schweiz, mit einem funktionierenden Arbeitsmarkt, kein grösseres Problem sein.

A:

OK, gerade aktuell ist es ja so, da gab es eine Studie der ZKB, dass nur noch circa 10% von allen Mieterhaushalten das nötige Einkommen und auch das Vermögen haben, um sich Wohneigentum leisten zu können. Wenn du das so hörst, würdest du grundsätzlich sagen, dass in der Schweiz schon genug gemacht wird für die Wohneigentumsförderung?

B:

Ich hätte hier irgendwo ein systemisches Problem. Die Frage ist, was möchten wir? Möchten wir von einem Volk von Mietern zu einem Volk von Besitzern werden? Ist das überhaupt möglich? Vermutlich kaum, weil in den letzten Jahren doch eine Entkoppelung gerade an privilegierten Lagen des Wohneigentums stattgefunden hat.

A:

OK. Und diesbezüglich ist auch noch sehr spannend, da habe ich vor kurzem gelesen, dass das auch mit dem Wohlstand zu tun hat, also dass es einen ganz klaren Zusammenhang gibt zwischen der Höhe der Mietquote und dem Wohlstand in einem Land. Die USA ist eigentlich genau ein Ausnahmefall, aber ansonsten sieht man eine klare Tendenz, dass ein Land mit einem höheren Pro-Kopf-Einkommen auch eine höhere Mietquote hat. Von dem her könnte man

natürlich auch sagen, dass es eben auch ein positives Zeichen sein kann, wenn der Miet-Anteil höher ist.

B:

Ja, der Miet-Anteil heisst nichts anderes, als dass die Flexibilität des Immobilienmarktes hochbleibt. Wenn du Wohneigentum gekauft hast, bleibst du in aller Regel stationär. Ist nicht so, dass Eigentümer dann schnell verkaufen und wieder etwas Neues kaufen. Das ist ja auch ein systemisches Thema, eine Frage der Finanzierbarkeit. In den USA, wo grundsätzlich die Mobilität hoch ist, und Wohneigentum in der Regel auch erschwinglicher ist, nicht zuletzt aufgrund der tieferen Regulungsdichte, ist Kauf und Verkauf von Wohneigentum viel einfacher und es wird viel entspannter gesehen, in der Regel, ist in der Praxis aber nicht mehr unbedingt der Fall.

A:

Ja, in den USA sind ja die Kriterien, die man erfüllen muss für den Wohneigentumskauf einiges tiefer als in der Schweiz. Dort gibt es nicht diese 20%-Regel für das Eigenkapital, wie man es in der Schweiz hat. Vielleicht hast du auch schon von den staatlichen Bürgschaften in den USA gehört, dort gibt es ja zwei verschiedene Ansätze. Einerseits die direkten Bürgschaften, wo dann der Kreditnehmer eine Prämie zahlt an die staatliche Institution, damit dann der Kreditnehmer eine Bewilligung beziehungsweise einen Kredit von der Bank erhält, den er sonst wahrscheinlich nicht erhalten hätte. Und dann gibt es noch die indirekte Variante mit den Verbriefungen, wobei diese staatlichen Institutionen die Hypotheken von Banken abkaufen und als Wertpapiere weiterverkaufen und so halt auch die Risiken bei den Banken wegfallen. Würdest du einer dieser Ansätze auch für die Schweiz befürworten?

B:

Wir haben ja gesehen, dass dies sehr hohe volkswirtschaftliche Risiken mit sich bringt, indem dass bei einer Wirtschaftskrise eine unmittelbare Immobilienkrise folgt, wie das in den USA ja ab und zu nicht nur national, sondern immer wieder auch regional passiert. Das Wohneigentum bleibt dann bei der Bank und es kann ja nicht die Kernaufgabe sein der Bank, Wohneigentum zu verwalten, sondern Wohneigentum sollte wenn schon im Eigentum des entsprechenden Besitzers sein. Also das Risiko eines gesamtwirtschaftlichen Schadens ist damit sicher grösser und damit auch ein gewisser Ausfall von ganzen Banken, welche dann halt entweder staatlich geschützt werden oder einfach aus dem Rennen gehen. Und das haben wir ja mehrfach erlebt, dass die Wohnungsbesitzer einfach ihre Wohnung, respektive in den USA ist es ja häufig Hausbesitz, so stehen lassen und sich verziehen und das Risiko bleibt dann bei der Bank respektive in letzter Instanz auch beim Staat.

A:

OK. Wenn du jetzt entscheiden könntest, eben zwischen diesen staatlichen Bürgschaften oder dass man in der Schweiz jetzt eher regulatorische Hebel ändert, also beispielsweise die

Tragbarkeitsregeln lockert oder auch die Anforderungen bei den Pensionskassenbezügen lockert, würdest du eher eine solche Variante bevorzugen?

B:

Nein, das würde ich auf keinen Fall bevorzugen, weil damit das Risiko sehr stark auf Individuen und auf Familien delegiert wird. Ich denke nicht, dass es Sinn machen würde, die Eigenmittelanforderungen zu lockern. Im Gegenteil, weil das ja sicher für verschiedene Banken, wenn sie diese überhaupt mittragen würden, ein überproportionales Risiko bedeuten würde. In der Schweiz sprechen wir ja sehr häufig auch vom systemischen Risiko der Raiffeisenbanken, welche doch einen relativ überproportional hohen Anteil an Wohnungshypotheken vergeben haben. Und das könnte ich überhaupt nicht nachvollziehen. Auch Wohneigentumsförderung, die gibt es ja mit den Mitteln der privaten Vorsorge. Ich denke, es muss mit Vorsicht genossen werden, es macht absolut Sinn, dieses System ist richtig, ich würde das aber nicht ausbauen.

A:

OK, und was ja in der Schweiz auch noch eine Möglichkeit ist, die man hat, ist beispielsweise die Förderung von gemeinnützigen Genossenschaften über die hbg, also die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft, die es schon seit 1956 gibt und die fördern ja die Finanzierungen von gemeinnützigen Wohnbauten, also Genossenschaftswohnungen, macht aber auch einen sehr kleinen Anteil am Gesamtmarkt aus. Denkst du, dass es vielleicht sinnvoller wäre, dieses Modell zu fördern und halt nicht spezifisch die Wohneigentumsquote zu erhöhen, aber damit es mehr bezahlbare Wohnungen im Genossenschaftsmodell gibt?

B:

Ja, ich glaube das ist eine müssige Frage, weil die Finanzierung müsste irgendwo auch sichergestellt werden und diese Finanzierung geht ja vom Volksvermögen weg. Das ist eine weitere Umschichtung, die stattfinden würde, stattfinden müsste. Und die Frage ist dann immer, was sind die Kriterien, wer kommt in den Genuss von solchem vergünstigten Wohnraum? Im Ausland, vor allem in Österreich, ist das ja eine sehr beliebte Form, das «Wohneigentum» zu fördern, mit den entsprechenden Risiken.

A:

Ja, da ist natürlich auch noch die Frage, welches Ziel Publikum sollte man überhaupt erreichen mit all diesen Massnahmen? Sind das einfach nur einkommensschwächere oder fördert man spezifisch junge Familien beispielsweise? Was würdest du hier sagen vom Zielpublikum her, was würde am meisten Sinn geben?

B:

Ja, sicher macht es Sinn, junge Familien zu fördern, nur irgendwann sind diese Familien nicht mehr jung und die Bemessungskriterien und deren Einhaltung umzusetzen, wird dann doch relativ schwierig sein, also du müsstest damit eigentlich jemanden, der nicht mehr diesen

Kriterien entspricht, praktisch enteignen. Geht das oder geht das nicht? Ich glaube, das sind sehr, sehr schwierige Fragen, die wohl vordergründig sehr, sehr gut klingen, aber in der Umsetzung enorm schwierig sind. Wir haben so etwas wie einen freien Immobilienmarkt und entweder wir legen hier grundsätzliche Restriktionen an, dann hat man auf der Investorenmehrheit sicher gewisse Nachteile. Das heisst, Immobilieninvestitionen würden weniger attraktiv werden. Das hätte zweifellos auch eine volkswirtschaftliche Relevanz. Eine sehr schwierige Frage, die wirklich gut durchdacht werden müsste.

A:

Ja. Und generell sind ja momentan die Immobilienpreise auch ein Thema, um jetzt nochmal auf die staatlichen Bürgschaften zurückzukommen, besteht natürlich dann auch die Gefahr, dass wenn sich durch die staatlichen Bürgschaften mehr Leute Wohneigentum leisten können, dass es dann zu noch weiter steigenden Preisen führen könnte. Denkst du, das könnte dann vielleicht sogar ein Auslöser für eine Immobilienblase oder eine Immobilienkrise werden?

B:

Nein, wir haben ja das Gespenst der Immobilienblase schon seit längerem. Ich glaube eine Blase, die regional beschränkt ist, ist durchaus tragbar, aber eine Immobilienblase, welche gesamtschweizerisch auftritt, würde mit dem heutigen System kaum stattfinden und die staatlichen Regulatorien oder die Unterstützung müsste dann schon gigantisch sein, dass es zu einer Blase kommt. Ich glaube Angebot und Nachfrage, der freie Markt, funktioniert in aller Regel. Es gibt wie überall Auswüchse. Das Schweizer Mieterrecht ist ja darauf eingestellt, dass wir ein Volk von Mietern sind und wenn man dieses Prinzip jetzt grundsätzlich in Frage stellen würde oder ändern müsste, hätte das fundamentale Auswirkungen. Also das eine ohne das andere macht dann doch nicht so viel Sinn.

A:

OK. Und was ja auch noch spannend ist, wenn wir die lange Frist betrachten, da habe ich eine Studie gelesen, dass sich die Situation auf dem Immobilienmarkt in der Schweiz so Aufsicht von rund 15 bis 20 Jahren ziemlich ändern könnte, weil man mit einer sinkenden Nachfrage und wahrscheinlich auch sinkenden Immobilienpreisen zu kämpfen haben könnte. Und die Begründung ist, dass die Babyboomer Generation ja dann pensioniert ist und es deshalb viele Leute gibt, die eher auf der Verkäuferseite sind als auf der Käuferseite, weil typischerweise nach dem Pensionierungsalter kauft man ja keine Wohnung mehr, sondern ist dann eher auf der Verkäuferseite. Und gemäss dieser Studie kann auch die Zuwanderung diesen Nachfrageeinbruch nicht ausgleichen und denkst du in so einer Situation, dass dann staatliche Förderung eher Sinn geben würde, um die Nachfrage wieder anzukurbeln?

B:

Ich glaube nicht an dieses Szenario, und zwar aus folgenden Gründen: Erstens ist Wohneigentum ja sehr statisch und wenn du schaut über die Lebenszeit hinaus, ich würde sagen, eher eine Minderheit verkauft Wohneigentum, man möchte es häufig in der Familie

behalten und der nächsten Generation vererben, anstelle zu verkaufen. Vieles macht natürlich wenig Sinn, ich meine, wenn du als siebzigjähriger Alleinstehender in einem Einfamilienhaus wohnst, macht das keinen Sinn, aber häufig ist dieses Haus dann abbezahlt und häufig ist der Schritt in eine unsichere Zukunft ohne Zwang und ohne Not, das passiert eigentlich eher weniger. Auf der anderen Seite bin ich überzeugt, dass die zunehmende Einwanderung die Anspannung am Immobilienmarkt hochhalten wird. Also ich glaube nicht an eine Entspannung am Immobilienmarkt auf die nächsten 20 bis 30 Jahre bezogen, systemisch, dies kann durchaus regional unterschiedlich sein, ganz sicher auch bei gewissen rezessiven Tendenzen kann ein erhöhter Verkauf von Immobilien passieren aus wirtschaftlichen Gründen. Aber die Vergangenheit zeigt ja eigentlich in der Schweiz, dass die Immobilienpreise nur eine Richtung genommen haben und dass die Wohnungs- oder Immobilienknappheit auch trotz hoher Bautätigkeit immer zugenommen hat. Ausnahmen sind vielleicht gewisse strukturschwachen Regionen, wo Fehlinvestitionen passiert sind, aber das würde ich sagen, ist die grosse Ausnahme.

A:

OK. Und wenn man aber jetzt annimmt, dass dieses Szenario in zehn Jahren eintreffen würde und man eben über mehrere Jahre einen Abwärtstrend und sinkende Immobilienpreise hätte und der Markt würde ins Stocken geraten. Denkst du, staatliche Eingriffe wären in so einer Situation gerechtfertigt oder sollte man auch dort eher den freien Markt belassen?

B:

Aber Alex was denkst du, wenn die Immobilienpreise sinken, verkaufen die Leute ihre Immobilien oder nicht?

A:

Ist natürlich schwierig zu sagen, es gibt vielleicht Leute, die denken, wenn jetzt die Preise seit Jahren sinken und die Aussichten vielleicht auch nicht allzu gut sind, dass man lieber auch noch verkauft, bevor die Preise noch weiter sinken. Auf der anderen Seite, gerade wie es ja jetzt auch aktuell der Fall ist, gibt es viele Leute, die seit Jahren auf der Suche sind und genau auf diesen Moment warten, bis man mal wieder die Möglichkeit hat, etwas passendes zu kaufen, weil der Wohnraum halt begrenzt ist.

B:

Du hast die Antwort schon gegeben. Der Wohnraum ist begrenzt und die Schweiz ist ja ein Wirtschaftsraum. Nehmen wir die Randregionen mal aus. In den USA hast du unterschiedliche Wirtschaftsräume und diese Wirtschaftsräume haben auch unterschiedliche Entwicklungen, was auch einer Änderung der Demografie entspricht. Mit dem Niedergang der Automobilindustrie um Detroit sind die Immobilienpreise brutal und schnell gesunken. In der Schweiz wird jetzt die CS übernommen von der UBS, also der grösste Immobilienbesitzer entsteht. Wird das irgendetwas ändern? Ich glaube nicht, weil wir haben regional nicht diese Unterschiede in der konjunkturellen oder wirtschaftlichen Entwicklung. Die Schweiz ist

geographisch derart klein und kompakt, dass es diese Tendenzen eigentlich nicht wirklich geben wird von einer Landflucht oder von einer regionalen Verabschiedung, wo dann die Immobilienpreise sinken würden und ich glaube, da hat sich vieles über die Jahre und Jahrzehnte in die Köpfe der Schweizerinnen und Schweizer eingebrannt, dass Land oder Immobilien - aber sicher Land - die sicherste Anlage ist und davon trennst du dich ganz am Schluss, wenn es wirklich nicht mehr anders geht, wirst du dein Land, wirst du dein Haus, vielleicht die Wohnung nicht so intensiv, aber das wirst du am Schluss erst verkaufen. Darum glaube ich kaum daran, dass der Immobilienmarkt in der Schweiz in absehbarer Zukunft flüssiger wird.

A:

OK ja, da stimme ich dir auf jeden Fall zu, also ich gehe auch nicht davon aus, dass dieses Szenario eintreffen wird. Von den Fragen her bin ich schon fast durch. Was mich noch wundernehmen würde, die Kistler Gruppe hat ja auch in den USA Standorte. Die staatlichen Bürgschaften in den USA richten sich ja meistens an Privatpersonen, um eben spezifisch Wohneigentum zu fördern. Aber es gibt ja auch beispielsweise die SBA, die Small Business Administration, die Unternehmen auch beim Kreditzugang unterstützt durch staatliche Bürgschaften. Habt ihr auch mit staatlichen Bürgschaften zu tun bei den Standorten in den USA?

B:

Nein, wenn du ein grösseres Unternehmen bist, welches sehr finanzstark ist, möchtest du diese Bürgschaften nicht in Anspruch nehmen, weil wir finanzieren uns global, also wir finanzieren sämtliche Immobilien aus eigenen Immobiliengesellschaften je nach steuerlicher Optimierung, landesspezifisch, aber eine Inanspruchnahme irgendwelcher staatlicher Kredite impliziert immer, dass irgendetwas dann erwartet wird und wir möchten komplett frei sein im Kauf und im Verkauf unserer Liegenschaften, ohne auf staatliche Bürgschaften Rücksicht nehmen zu müssen. Zusätzlich gehe ich davon aus, dass wir auch keine staatlichen Bürgschaften erhalten würden aufgrund der internationalen Geschäftssituation.

A:

OK, kann ich definitiv nachvollziehen. In den USA ist es ja so, dass man für diese staatliche Bürgschaft etwas bezahlen muss, sprich eine Prämie, und teilweise ist es so, also bei den Privatpersonen, dass diese Prämie fast gleich hoch ist wie das Eigenkapital, das man in die Liegenschaft einbringt, also damit man sich überhaupt den Kredit leisten kann. Und ja, dann ist das natürlich schon fraglich, wenn man fast gleich viel für die Bürgschaft bezahlt, wie man selbst Kapital in die Liegenschaft einbringt.

B:

Ja, es ist halt immer so, wenn du etwas erhältst, erwartet der andere, dass etwas zurückkommt. Und wenn nichts zurückkommen muss, ist dem systemischen Missbrauch eigentlich Tür und Tor geöffnet. Und das gilt es sicher zu verhindern.

9.2.6 Interview mit Willi Mösli

Datum: 20.04.2023

Ort: Online (via Microsoft Teams)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Willi Mösli (Experte)

A:

In der Schweiz ist die Wohneigentumsquote ja mit 36% weltweit fast am tiefsten. In den USA hat man beispielsweise eine Wohneigentumsquote von 66%. Ist deiner Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert?

B:

Grundsätzlich ist sie tatsächlich tief, sie ist in den USA wie auch in den UK ungefähr gleich also bei zwei Dritteln, in Deutschland weniger als 50% und in der Schweiz mit 36% am allertiefsten. Also erstrebenswert, ist halt die Frage, in welchem Sinne ist es erstrebenswert? Grundsätzlich kann man auch in einer Mietwohnung gut wohnen und eine hohe Lebensqualität haben. Deshalb aus meiner Sicht braucht es nicht zwingend eine hohe Wohneigentumsquote. Die Schweiz ist zudem ein kleines Land, hat viele Leute und deshalb ist halt der Platz auch begrenzt. Entsprechend ist es auch ein Verteilungskampf. Ich glaube grundsätzlich ist eine hohe Wohneigentumsquote nicht erstrebenswert.

A:

OK, was auch noch spannend ist, ich habe eine Grafik gesehen aus einer Studie, da sieht man den Zusammenhang zwischen der Mietquote und dem Pro-Kopf-Einkommen und dann sieht man, dass es einen klaren Zusammenhang gibt, dass in den Ländern, wo man ein höheres Pro-Kopf-Einkommen hat, dann auch die Wohneigentumsquote tiefer ist beziehungsweise die Mietquote höher. Also rein von dem her, ist das natürlich schon die Frage, ob es wirklich erstrebenswert ist.

B:

Diese Feststellung, die geht auch noch weiter, wenn man nämlich die Preise der Liegenschaften anschaut, ist es so, dass dort, wo tiefe Steuergebenden sind, dort sind die Preise hoch und wenn man in einer steuerhohen Ortschaft wohnt, sind dafür die Preise tiefer.

A:

Ja stimmt. Bezüglich der Wohneigentumsförderung, denkst du es wäre sinnvoll, Wohneigentum mit staatlicher Hilfe zu fördern?

B:

Da kann man nicht einfach sagen ja oder nein. Es ist so, dass ja jetzt schon staatliche Hilfe angeboten wird, mit den WEF-Vorbezügen, auch für Renovationen, wenn man beispielsweise die Fenster oder die Heizung ersetzt, das ist ja auch eine Unterstützung vom Staat. Also grundsätzlich gibt es die staatliche Förderung schon. Gibt es Sinn, Wohneigentum noch mehr mit staatlicher Hilfe zu fördern? Da müsste man schon schauen, dass diese Hilfe nicht zu weit geht. Es muss halt Sinn machen.

A:

Also insgesamt wird deiner Meinung nach in der Schweiz schon genug gemacht für die Wohneigentumsförderung? Weil bei der Studie der ZKB ist beispielsweise herausgekommen, dass nur 10% von allen Mieterhaushalten überhaupt das nötige Einkommen und das Vermögen haben, um sich Wohneigentum leisten zu können.

B:

Die Frage ist, muss denn jeder Wohneigentum haben? Was ist der Sinn und Zweck davon, dass jeder Eigentümer ist? Ich glaube, dass es viel mehr mit der Kultur zu tun hat als mit staatlicher Unterstützung. In der Schweiz ist es so, dass die überwiegende Mehrheit der Leute, die Wohneigentum besitzen, die behalten dieses Wohneigentum. Sie kaufen einmal, zum Beispiel ein Häuschen, und dann bleiben sie drin, bis es nicht mehr geht und dann gehen sie entweder ins Altersheim oder geben diese Liegenschaft innerhalb der Familie weiter. Aber dass man jetzt einfach so wie in England oder in Amerika ein Haus kauft und wieder verkauft, das kommt in der Schweiz selten vor. Das wurde auch durch die Einführung der Grundstückgewinnsteuer unterbunden, dass man da die Gewinne wieder abgeben muss, wenn die Haltefrist kurz ist. Das hat dazu geführt, dass es in der Schweiz auch nicht lohnenswert ist, währenddessen, wenn man jetzt natürlich nach England oder nach Amerika schaut und die Wohnförderbeiträge ansieht, das führte auch dazu, dass man kauft und verkauft und schaut, dass man dann einfach einen Gewinn erzielen kann und dann das nächste Häuschen mit dem Gewinn finanziert, weiss auch nicht, ob das wirklich sinnvoll ist.

A:

Ja, ich denke, das ist sicher ein wichtiger Punkt, damit dann die Immobilie eben halt nicht spekulativ genutzt wird, sondern wirklich auch zum Zweck des Wohnens. Also insgesamt würdest du sagen, das System in Bezug auf die Wohneigentumsförderung ist gut so wie es in der Schweiz ist oder würdest du irgendetwas daran ändern?

B:

Ich würde nichts daran ändern, weil in der Schweiz ist es ja so, dass man 20% Eigenkapital einbringen muss, damit man Wohneigentum erwerben kann, 80% kriegt man durch eine Hypothek und wenn das nicht reicht, kann man ja die Mittel aus Pensionskasse und Säule 3a beziehen oder verpfänden und das ist ja eigentlich die Wohneigentumsförderung, nämlich diese Bezugsmöglichkeiten aus den Ersparnissen. Also aus meiner Sicht reicht das, ich bin halt nicht

dafür, dass der Staat da noch zusätzlich eingreift. Ich bin der Meinung, dass, wenn es halt nicht reicht und man diese 80/20-Regel nicht hinkriegt als Einzelner, dann muss man sich halt überlegen, ob man nicht lieber im Mietverhältnis bleibt. Ich sehe einfach nicht, warum die Eigentumsquote eigentlich noch viel höher sein müsste, was der Vorteil daraus ist.

A:

Ja, ich denke das hat sicher, wie du vorhin auch mal gesagt hast, mit der Kultur des Landes zu tun, also gerade in den USA mit dem «American Dream», dass sich da jeder diesen Traum erfüllen kann. Ich denke das hat natürlich auch mit dem zu tun und dass eben allgemein in der Schweiz die Altersvorsorge beziehungsweise das Rentensystem etc. besser aufgestellt ist als in den USA und dort eine Liegenschaft wahrscheinlich auch mehr zur Altersabsicherung gebraucht wird.

B:

Es gibt auch deshalb ganz andere Hypothekarmodelle im Ausland. Also es gibt die sogenannten Reverse-Hypotheken, in der Schweiz praktisch unbekannt, die gibt es im Ausland, weil es dort halt fast keine Vorsorgeleistungen gibt. Darum gibt es ganz andere Produkte, die die Finanzinstitute dann anbieten.

A:

OK, also ist das auch auf die USA bezogen, diese Reverse-Hypotheken?

B:

Also in England gibt es vor allem Reverse-Hypotheken, die dort angeboten werden.

A:

OK, und wie funktioniert dieses Modell?

B:

Es ist quasi eine umgekehrte Hypothek oder Rückwärts-Hypothek. Es ist eine Immobilienfinanzierung, bei der man den Prozess der Amortisationen umkehrt. Man kennt es auch in den Niederlanden, Deutschland und Österreich. Es ist wie eine Verrentung. Die Motivation aus der umgekehrten Hypothek soll denjenigen Immobilieneigentümern helfen, die ausser ihrem Grundeigentum kein grösseres Vermögen haben und ein niedriges Einkommen haben oder eine unzulängliche Rente. Man kehrt eigentlich den Prozess der Hypothek um, also sie erhöht sich laufend und wenn man dann das Haus verkauft beziehungsweise der Gesellschaft übergibt, die die Hypothek gegeben hat, ist das quasi ausgeglichen. Die höchste Hypothek hast du dann, wenn du das Haus abgibst. Also Reverse-Hypotheken sind eigentlich eine der Massnahmen, die man eingeführt hat, damit auch Einkommensschwächere, die aber vielleicht in späteren Zeiten viel mehr verdienen, dann eine Chance haben, dass sie eine Hypothek bekommen können. Aber das sind halt Auswüchse davon, dass man eben in Ländern, wo viele Leute Eigentümer sind, diese dann begünstigen kann, wäre vielleicht in der Schweiz

auch eine Möglichkeit, ja. Aber wie auch immer, das ist wahrscheinlich nicht das Thema, wo du hinmöchtest.

A:

Das ist natürlich auch sehr spannend und passt auch zum Thema. Dieses Modell habe ich bisher noch nicht gekannt. Insgesamt geht es natürlich schon auch eben darum, dass einkommensschwächere Leute in den USA mit den staatlichen Bürgschaften gefördert werden, aber diese Reverse-Hypotheken, das wäre dann von dem her auch noch eine Möglichkeit, um Wohneigentum attraktiver zu machen. Denkst du, das könnte man in der Schweiz auch umsetzen?

B:

Es ist so, ich war für die UBS in London für ein Projekt. Damals ging es darum, die UBS hat in London alle Hypotheken, die man an reiche Russen oder reiche Inländer vergeben hat, nicht auf die eigenen Bücher «on-balance» genommen, sondern man hat sie an Drittparteien gegeben, an grosse Brokerfirmen. Dann waren die Kunden von der UBS eigentlich mit ihrer Hypothek nicht mehr Kunden von der UBS, sondern von diesen Drittbanken, die ja dann die günstigste Hypothek angeboten hat. Damals ging es darum, einerseits eine Hypothek für den Markt UK einzuführen und gleichzeitig diese Hypothek «on-balance» für die UBS, also die UBS war dann quasi der Geldgeber dieser Hypothek und das Risiko hat auch die UBS selber getragen. Und die UK ist einfach ein anderer Markt als die Schweiz. Diese Hypotheken-Modelle, die wir damals entworfen haben, waren für den englischen Markt bestimmt und nicht für die Schweiz. Die gibt es auf dem Schweizer Markt gar nicht. Diese Reverse-Hypotheken konnte man einfach in England anwenden. Aber die Engländer und die Amerikaner haben einfach auch ganz andere Denkansätze und ganz andere Kulturen, wie wir vorher schon gesehen haben. Ich weiss nicht, ob das in der Schweiz funktionieren würde. Man hatte mal ein paar Ideen, ob man das forcieren sollte, auch auf der Zürcher Kantonalbank, aber ich glaube bis heute wurde das nicht von einer Bank in der Schweiz umgesetzt. Geht dann natürlich auch um Themen wie Steuern und so weiter. Ob das kompatibel ist, es gibt dann immer noch andere Gründe, warum man etwas nicht macht, weil es einfach vielleicht nicht ins gesamte Umfeld hineinpasst.

A:

Ja und wahrscheinlich auch vom kulturellen her in der Schweiz, die meisten wollen ja möglichst die Schulden abbauen und möglichst loswerden. Deshalb ist das stetige Erhöhen der Schulden von der Mentalität her in der Schweiz wahrscheinlich eher schwierig.

B:

Es gibt ja auch noch diesen Eigenmietwert, diese endlose Diskussion. Solange der Eigenmietwert da ist, ist es halt schwierig, eine Hypothek abzuzahlen. Die Banken wollen das ja nicht.

A:

Genau. Um vielleicht nochmals auf die staatlichen Bürgschaften zurückzukommen. In den USA hat man ja einerseits die direkten Bürgschaften, aber auch die indirekten Bürgschaften, also die Verbriefungen über Fannie Mae und Freddie Mac, wie im Leitfaden erwähnt. Du hast es vorher schon angetönt, also grundsätzlich bist du eher nicht für die Einführung einer solchen Lösung in der Schweiz, oder?

B:

Also erstens einmal, diese Firmen sind dann arg in Notlage geraten in den USA, als die Hypothekenkrise damals aktuell war, sie mussten also gerettet werden. Das ist einfach hoch explosiv. Ich bin generell halt liberal eingestellt, ich finde, der Staat soll sich nur so weit einmischen in solche Angelegenheiten wie unbedingt nötig. Es ist auch kein sozialer Akt dahinter, also man muss nicht aus sozialer Sicht dafür sorgen, dass möglichst viele Leute ein Eigenheim haben. Man wohnt ja auch gut in einer Mietwohnung, wieso soll man Wohneigentum haben? Ich bin generell eher dagegen, dass der Staat sich hier einmischt. Aber ich bin auch generell gegen jede Einmischung des Staates, trotz dieser Credit Suisse Geschichte.

A:

OK. Und wenn man jetzt beispielsweise in der Schweiz in die in die Zukunft schaut, also vielleicht in 15 bis 20 Jahren, da habe ich eine Studie gelesen, dass die Nachfrage nach Immobilien und dementsprechend auch die Immobilienpreise über längere Jahre sinkend sein könnten, weil sobald die Babyboomer Generation mal pensioniert ist, werden mehr Liegenschaften verkauft. Es wird mehr ältere Leute geben und im Alter ist man ja grundsätzlich eher auf der Verkäuferseite als auf der Käuferseite und es werden sehr viele Liegenschaften auf den Markt kommen. Und auch die Zuwanderung wird diesen Nachfrageeinbruch nicht ausgleichen können gemäss dieser Studie. Denkst du, dass in so einem Fall, wenn wirklich der Markt ins Stocken gerät, dass staatliche Eingriffe dann eher gerechtfertigt sind, um den Markt wieder anzukurbeln?

B:

Ich glaube nicht, dass das passieren wird. Die Zuwanderung ist ja derzeit höher als die Zahl der Neubauten. Das ist genau der gegenteilige Trend im Moment. Die ZKB hat eine Studie herausgebracht, wo sie genau das bestätigt haben, dass die Babyboomer langsam pensioniert werden und aus ihrem Haus rausgehen. Aber ich sehe, was mit diesen Häusern dann passiert. Diese Häuser werden dann zu Höchstpreisen entweder als Haus verkauft oder dann, wenn es die Möglichkeit gibt, wird das Haus abgerissen und dann wird es aber durch einen Investor gekauft. Der stellt dann, wo das eine Haus stand, stellt er dann vier oder fünf Terrassenwohnungen hin. Dann werden aus einem Haus fünf Wohnungen, das ist der Weg, wo es jetzt hinführt. Das führt dann auch zu mehr Wohnraum. Die Theorie, die du hast, würde nur dann aufgehen, wenn die Population in der Schweiz rückläufig wäre. Es sieht ja nicht so aus, also mit Zuwanderung sind wir ja immer noch auf einem Höchststand. Ich denke auch in den

nächsten 15 Jahren wird sich das wieder ausgleichen und die Baugesetze werden sich auch noch ändern, verdichtetes Bauen ist ein grosses Thema. Also ich glaube nicht, dass da die Liegenschaften dann brach liegen und wir Angst haben müssen, dass die dann nur durch staatliche Hilfe wieder bevölkert werden können, das halte ich für Unsinn.

A:

Ja, du hast es gerade angesprochen, bei den regulatorischen Vorschriften beim Bauen, denkst du, dass es da Änderungen bräuchte, dass man eben auch wieder mehr bauen kann und damit mehr Wohnraum überhaupt zur Verfügung steht? Weil aktuell sind die Baubewilligungen rückläufig. Denkst du, man müsste da etwas ändern?

B:

Die Bau- und Zonenordnungen, die werden ja jetzt laufend angepasst. Hier in der Region haben verschiedene Gemeinden die Bau- und Zonenordnung angepasst. Man versucht ja auch die Leute zu zwingen, dass man Wohngebiete, die umgezont wurden, dass man sie auch überbauen muss. Es gibt da auch zeitlich Druck von den Behörden, dass man da Überbauungen durchführt. Das ist das eine. Und das Problem in der Schweiz ist ein anderes. Es war auch in der ZKB-Studie von dieser Woche zu lesen, dass halt eine von zehn Wohnungen, die eigentlich baubewilligt sind, nicht gebaut werden können aufgrund von Einsprachen. Also das grosse Problem in der Schweiz ist glaube ich nicht die Bau- und Zonenordnung oder die Regulatorien, sondern die vielfältigen Einspruchsmöglichkeiten von Nachbarn. Zum Beispiel in Zürich beim Stadion, da hatte es einen Einzelnen, der jeweils einen Einspruch macht und das bis vor das Bundesgericht zieht und wenn das abgehandelt ist, hat er eine neue Idee, und zieht das wieder durch und das ist das Problem in der Schweiz. Das sind diese rechtlichen Möglichkeiten, die man hat, in diesem Schildbürgerstaat, dass das halt möglich ist. Das ist das Problem.

A:

OK. Vielleicht noch zu einem anderen Thema, den Genossenschaften. Denkst du, dass dieses Modell, wie es ja in der Schweiz vorkommt, es ist zwar vom Marktanteil her unter 5%, also eher ein kleiner Bereich, aber denkst du, dass es Sinn geben würde in der Schweiz dieses Modell noch mehr zu fördern? Damit halt mehr bezahlbare Mietwohnungen zur Verfügung stehen? Es ist ja eine Mischform zwischen Miete und Wohneigentum.

B:

Genau, das Genossenschaftsmodell bezieht sich ja dann eigentlich nicht auf Wohneigentum, sondern auf Mietliegenschaften. Grundsätzlich bin ich schon dafür, dass es bezahlbaren Wohnraum gibt, weil es haben ja nicht alle Leute genug Einkommen und gerade in der Stadt Zürich zum Beispiel, können sich die meisten Leute eine Wohnung gar nicht mehr leisten. Abgesehen davon, dass es fast keine Leerstände hat und man gar keine findet. Aber auch hier, ich bin zwar für diese Wohnbaugenossenschaftswohnungen, das ist in Ordnung, aber ich finde, die müssten nicht noch staatlich unterstützt werden, sondern diese Wohnbaugenossenschaften sollten eben unter den gleichen Gesichtspunkten wie ein anderes Unternehmen diese Bauten

erstellen und dann halt günstig vermieten, dann muss man halt Abstriche machen, vielleicht in der Dicke der Mauern oder was auch immer. Wenn man die Genossenschaftswohnungen der 50er und 60er Jahre anschaut, die sehen ja alle nicht schlecht aus, die sind schon gut unterhalten, also es funktioniert ja, das Modell, aber man muss es nicht noch staatlich subventionieren.

A:

Vielleicht nochmal generell zu den staatlichen Bürgschaften: Du hast zwar gesagt, du bist ja nicht dafür, aber wenn man staatliche Bürgschaften in der Schweiz in irgendeiner Form einführen würde, wie denkst du, könnte man das am sinnvollsten gestalten?

B:

Also es gibt ja diese Wohnbaurdarlehen bereits, diese indirekte Förderung von Wohneigentum findet ja schon statt, das sind diese Bundeshilfen seit 2003, dieses WFG für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die gibt es ja schon. Diese Wohnbaurdarlehen sind ja schon da. Es gibt sogar ein Merkblatt dazu: «Die Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum bezweckt aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz die Förderung von Wohneigentum im ländlichen Raum von wirtschaftlich schwächeren Personen. Die Stiftung gewährt dazu Darlehen für den Erwerb, die Erstellung und die Erneuerung von Wohnungen.» Also es gibt anscheinend schon Darlehen mit staatlicher Förderung, die man beziehen kann. Ich weiss nicht, ob das aktuell ist, aber das Papier ist von 2020. Das ist indirekte Förderung von Wohneigentum. Es gibt auch direkte Förderung, aber da hat der Bundesrat 2007 beschlossen, auf Direktarlehen zu verzichten. Also es gibt nur noch die indirekte Förderung.

A:

OK, spannend. Da muss ich mich noch genauer darüber informieren.

B:

Aber was war deine vorherige Frage?

A:

Wie man eine staatliche Bürgschaft am besten gestalten könnte, ob da irgendwie Bund, Kanton oder Gemeinde beispielsweise eben Bürgschaften für Hypothekarkredite geben sollten, damit Einkommensschwächere vielleicht eher eine Hypothek bekommen und die Kreditnehmer würden dann halt einfach eine Prämie zahlen für diese staatliche Bürgschaft, beispielsweise etwas in diese Richtung.

B:

Ich finde das ist tendenziell der falsche Weg, dass der Staat quasi hier in diesen Prozess eingreift. Ich finde halt, das sollte er nicht tun, weder direkt noch indirekt, der macht das indirekt ja anscheinend schon, aber ich kann dir deshalb auch nicht sagen, wie man das am sinnvollsten gestaltet würde. Das Problem ist, wenn du das auf eidgenössischer Ebene machst,

ist es wenigstens für alle gleich, aber wenn du das dann kantonal machst, hast du dann pro Kanton unterschiedliche Regelungen, dann kommt diese ganze Föderalismus-Geschichte, also es wird dann extrem unübersichtlich. Also wenn eine staatliche Bürgschaft, dann natürlich von der Eidgenossenschaft und dann streng reglementiert. Aber es ist halt immer so eine Sache. Angenommen du wirst invalid, dann führt auch der Staat diese Invalidenversicherung, aber nachher wird wieder kantonal verschieden beurteilt und der Kanton kann beliebig jemanden, der Invalidenrente braucht, anders beurteilen als ein anderer Kanton. Also man hat dann wieder keine einheitliche Regelung. Ich finde einfach, sobald der Staat eingreift, wird es kompliziert und unübersichtlich und schwierig. Also wenn du mich fragst, wie man es am sinnvollsten gestaltet, muss ich dir sagen ich, ich hätte am liebsten, dass man das gar nicht macht.

A:

OK. Und was natürlich auch noch ein Argument dagegen ist, wenn man jetzt wirklich die Wohneigentumsquote staatlich fördern würde, würden die Immobilienpreise durch die höhere Nachfrage weiter ansteigen. Vielleicht dazu noch eine abschliessende Frage, denkst du, die Immobilienpreise sind aktuell zu hoch oder würde es dann halt eben auch eine Gefahr einer Überhitzung geben?

B:

Also wenn der Staat hier auch eingreift, wird es mit Sicherheit kein freier Markt mehr sein, was er jetzt eigentlich ist. Wenn man die Immobilienpreise jetzt anschaut, die haben sich in den letzten 20 Jahren nur nach oben bewegt, in den einzelnen Kantonen oder Regionen stärker als in anderen, aber die Preise kannten nur eine Richtung. Und jetzt mit den tiefen Zinsen, die wir hatten, war die Nachfrage so riesig und es gab fast kein Angebot, da sind die Preise nochmals gestiegen. Jetzt, mit höheren Zinsen, und das reguliert sich jetzt leicht, ist es so, dass die Nachfrage sinkt und die Preise auch nicht mehr weiter ansteigen, habe ich den Eindruck, mit Ausnahme der freistehenden Einfamilienhäuser, die noch immer Rekordpreise erzielen können. Dann je nach Lage natürlich auch, aber so im Grundsatz regelt es sich über andere Dinge, also zum Beispiel über die Höhe der Hypothekarzinsen, ob die Preise steigen oder nicht. Und dann entscheidet jeweils auch die Lage. Hier an der Goldküste sind die Preise nach wie vor wahrscheinlich zu hoch, aber es ist trotzdem keine Blase entstanden. Obwohl man jahrelang davor gewarnt hat, sehe ich immer noch keine Immobilienblase. Aber die Frage ist gut, wenn der Staat sich da einmischt in den Preis also quasi den Einzelnen unterstützt und ihm Bürgschaften gibt oder irgendeine Finanzierungsform anbietet, kann es schon sein. Aber der Staat, wenn er das macht, muss er dann auch jeweils das Risiko wieder beurteilen können von der jeweiligen Liegenschaft. Einerseits eine Bank, die Hypotheken spricht, müsste das Risiko beurteilen und dann aber auch der Staat, der dann eine Bürgschaft sprechen würde, dann müsste er das dann auch wieder beurteilen oder er gibt das natürlich dann den Banken. Also wenn du mich fragst, wie man es am sinnvollsten gestalten würde, dann müsste man wahrscheinlich den Kantonalbanken diese Hoheit geben, das wäre eine Möglichkeit, dass man halt die relevanten Banken, vor allem die Kantonalbanken, mit so Vollmachten ausstattet, dass sie quasi auf diese vom Bund gesprochenen Darlehen zurückgreifen können und diese vergeben können im

Rahmen ihrer Kreditpolitik. Also der Staat sollte nicht auch noch Bank spielen, sondern sollte einfach das Geld zur Verfügung stellen und sich entscheiden, wer das der Provider ist für diese Dienstleistung, das müssten eigentlich die relevanten Banken in der Schweiz sein. So wie diese Covid-Kredite, ähnlich wie die verteilt wurden, müsste man wahrscheinlich dann auch diese Bürgschaften verteilen. Der Staat kann nicht auch noch jede einzelne Liegenschaft prüfen, das geht einfach nicht. Dann würden ja noch mehr Staatsangestellte angestellt werden als es jetzt schon sind, also von dem her müsste es über die Banken abgewickelt werden oder von mir aus auch noch über die Versicherungen, die diese Dienstleistungen anbieten und bürgen sollte auf jeden Fall der Bund, Kantone und Gemeinden, das würde sich verzetteln. Ich finde der Bund müsste das machen und die Hoheit behalten.

A:

Und von der Zielgruppe her, an wen sollten sich diese Bürgschaften sinnvollerweise richten?

B:

Wahrscheinlich an die Zielgruppe, der es knapp nicht reicht. Also wer gar kein Einkommen hat oder zu wenig, dem wird es auch dann nicht reichen, aber es gibt diese Personengruppen, die jungen Familien zum Beispiel, die gerne ein Einfamilienhaus kaufen würden, aber das nicht können und auch vielleicht keine Eltern haben, die ihnen einen Vorbezug vom Erbe zukommen lassen können. Aber die brauchen das Haus nicht, wenn die Kinder schon 20 Jahre alt sind, sondern die brauchen eigentlich das Geld, wenn sie jung sind. Und dann brauchen sie aber auch die Kohle, weil die Kinder teuer sind und weil sie auch noch nicht so viel verdienen, wenn sie jung sind. Vielleicht haben sie gute Berufe, aber sind erst beim Start von ihrer Karriere und dann sollten sie eigentlich, wenn überhaupt, sollten sie dann diese Unterstützung bekommen, am Anfang ihrer Karriere. Also junge Familien wäre wahrscheinlich die Personengruppe. Und die Kriterien und Anforderungen, welche diese Personen erfüllen müssen, das ist ja hier noch gefragt im Leitfaden. Die Kriterien und Anforderungen müssen natürlich sein, dass man den Leuten auch zutraut, dass sie dann später eine Karriere machen und mehr verdienen, damit sie diese Darlehen auch zurückführen können, weil ich würde die nicht einfach sakrosankt ausschütten, sondern wie bei den Studiendarlehen, es gibt ja diese Studiendarlehen und Stipendien. Ich würde diese staatlichen Unterstützungen so organisieren, dass man sie auch zurückzahlen muss später.

A:

Also vollständig oder einfach zu einem Teil?

B:

Vielleicht kann man es ja zinslos oder zinsarm machen, aber ich finde, sie sollten zurückbezahlt werden, weil irgendwann ist ja die Liegenschaft vielleicht auch wieder mehr wert oder man verdient dann auch mehr und dann sollte zurückgezahlt werden. Weil einfach so à fonds perdu finde ich nicht die richtige Version. Der Staat ist dafür da, er sollte vielleicht helfen im Maximum, dass man eine Lücke kurz füllen kann für ein paar Jahre, aber man sollte das dann

auch zurückzahlen müssen. Da steht ja unten im Leitfaden noch, würden Sie staatliche Bürgschaften eher situativ oder temporär geben? Also situativ natürlich. Aber da steht wie bei der Covid-Pandemie.

A:

Ja genau, bei der Covid-Pandemie, das hat natürlich nichts mit der Wohneigentumsförderung zu tun, aber es geht eher allgemein darum, dass man sich als Staat fragt, ob es in spezifischen Situationen, vielleicht beispielsweise in einer Wirtschaftskrise, dann eher Sinn gibt, staatliche Unterstützung zu bieten.

B:

OK. Also diese Covid-Kredite müssen ja zurückgezahlt werden, die wurden auch nur auf Zeit ausgeliehen und sind zinsfrei gewesen. Aber so könnte ich es mir vorstellen, so wie es bei der Covid-Pandemie war, dass man sagt: «OK, du kriegst dieses Darlehen, diese Förderung vom Staat für zehn Jahre und in zehn Jahren beginnen wir das step by step zurückzufordern. In zehn Jahren musst du auch einen Zins darauf zahlen». Zum Beispiel, das wäre fair, oder? Zehn Jahre kriegst du es zinsfrei, damit du ansparen kannst oder vielleicht sogar amortisieren kannst oder was auch immer, aber sodass das Darlehen danach zurückgeführt werden kann. Aber ich habe jetzt nicht das genaue Bild im Kopf, wie das jetzt so organisiert werden sollte. Ich bin ja eher skeptisch gegenüber solchen Sachen. Aber es ist auf jeden Fall eine sehr komplexe Thematik mit diesen staatlichen Bürgschaften und man kann auch nicht einfach ein Modell von einem anderen Land nehmen und in der Schweiz einführen. Es gibt wahrscheinlich auch noch Auswirkungen, die man zu Beginn gar nicht sieht. Man müsste auch noch die Auswirkungen auf das Steuersystem anschauen. Steuern ist sicher auch immer ein Thema bei Immobilien, oder auch beispielsweise Erbschaften. Was passiert im Todesfall? Was passiert, wenn jemand eine Bürgschaft hat und stirbt? Et cetera. Man muss tausend Sachen berücksichtigen.

9.2.7 Interview mit Albert Leiser

Datum: 24.04.2023

Ort: Albisstrasse 28, 8038 Zürich (Standort vom HEV Kanton Zürich)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Albert Leiser (Experte)

A:

Zur Einleitung: In der Schweiz ist die Wohneigentumsquote mit 36% ja weltweit fast am tiefsten. In den USA hat man beispielsweise 66%. Ist Ihrer Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert?

B:

Aus unserer Sicht natürlich schon, als HEV Zürich, weil die Wohneigentumsquote, wenn sie höher ist, sind auch die Leute besser integriert in der Gesellschaft, in der Politik und an Ort.

A:

OK. Und macht es Ihrer Meinung nach dementsprechend auch Sinn, Wohneigentum staatlich zu fördern?

B:

Ja, Sie sprechen vermutlich die Bürgschaft an. Ja, ich bin der Meinung, jeder soll ein Haus kaufen können, ohne dass aus einem Wohntraum ein Albtraum wird. Also das heisst, das Einkommen im Verhältnis zum Eigenkapital muss irgendwie stimmen. Es gibt junge Leute, die haben das Eigenkapital noch nicht, nur das Einkommen oder vielleicht eine Erbschaft in Aussicht und je nachdem kann man sich natürlich dann neu positionieren.

A:

OK und eben für viele Personen reicht es vielleicht halt trotzdem nicht, gerade weil die Eigenkapitalanforderungen zu hoch sind.

B:

Genau, Sie sind jetzt etwas zu früh bei mir, weil wir werden am 13. Mai zwei Volksinitiativen lancieren, die in die Erhaltung des Wohneigentums gehen oder in die Förderung des Wohneigentums und deshalb ist Ihre Frage zur Bürgschaft eine wichtige Frage, weil die kommt darin sehr stark vor, bei uns, dem HEV Kanton Zürich.

A:

OK, sehr spannend und in welche Richtung wird es dort gehen?

B:

Es geht nicht mit Geldfluss, sondern es geht mit Bürgschaften.

A:

Geht es in eine ähnliche Richtung wie bei der HBW, die es ja früher gab?

B:

Jein (ja und nein), bei der HBW hatten wir eine Geschäftsstelle, wir hatten alles physisch, mit der Bank haben wir Verträge vereinbart und das wollen wir nicht. Unser Ziel ist es, so einfach wie möglich, dass die Bank finanziert und auf der hinteren Seite der Kanton Bürge ist für das Eigenkapital, das heisst also, wir wollen 95% finanziert haben. Normalerweise ist man 50 wenn man heute kauft. Wir wollen aber, dass die 30-Jährigen kaufen, zu 95% Finanzierung und 5% Eigenkapital und bis 50 müssen sie auf die 80% zurückkommen, also die 15%, die sie heute mehr bekommen, müssen bis Alter 50 reduziert sein, dass ich wieder 80% habe.

A:

OK, ja ist sicher ein spannendes Konzept. Was mich noch wundert nimmt bei der HBW, da habe ich gelesen, die ist ja im 2021 liquidiert worden. Was waren da die Gründe? Also ich habe irgendwie auch noch gelesen, dass die Banken ein tiefes Interesse daran gehabt haben wegen dem administrativen Mehraufwand. War das der Hauptgrund?

B:

Wir haben sie aufgelöst genau. Ja, schauen Sie, in den 90er Jahren waren ja die Immobilien am Boden. Und deshalb war natürlich die Frage der Finanzierung ganz eine andere als heute und das hat alles natürlich miteinander zusammengespielt. Und am Schluss haben wir keine Gesuche mehr gehabt, weil die Banken haben es ja finanziert, oder? Und somit waren wir fast überflüssig. Und jetzt gibt es natürlich noch Verträge, die noch laufen bis etwa 2030 und deshalb habe ich gesagt, wir liquidieren, sonst schleicken wir das immer mit, wegen zwei, drei Personen. Aber das hat nichts mit Inhaltlichem zu tun, also doch natürlich schon inhaltlich, weil die Banken natürlich mehrheitlich auch höher finanziert haben in der Vergangenheit, zur damaligen Zeit der HBW. Heute ist es ja anders, heute ist es restriktiver.

A:

Und die Konditionen von diesen Bürgschaften, das war weniger der Grund?

B:

Das war nicht so das Thema, sondern die höhere Belehnung.

A:

OK. Was mich auch noch wundert, die CRCI, hatte die genau die gleiche Funktion wie die HBW einfach in der Westschweiz oder hatte die eine komplett andere Ausrichtung?

B:

Ja, ich habe die nie so richtig verfolgt, aber ich nehme an, die hat sicher auch diese Ausrichtung gehabt, die gibt's ja noch oder hat sich auch liquidiert.

A:

Genau ja, die wurde auch liquidiert.

B:

Ja eben, damals mit WEG, also Wohneigentumsförderung und so weiter, das war natürlich ein grosser Hype. Wir sagen eigentlich, ich bin Kunde, kaufe ein Haus, finanziere es zu 95% und gehe auf 80% zurück. Das ist der Mecano und solange das immer finanziert bleibt, gibt es kein Geld. Es fliesst nicht. Erst, wenn man es nicht mehr kann, kommt das Haus auf die Gant und dann, wenn ein Verlust eintritt, steht der Kanton Bürge, das ist die Idee. Also wir wollen nicht

Geld fliessen lassen für Irgendwelche, sondern man muss das Konstrukt anschauen, die Bank muss «ja» sagen, die ganze Prüfung und so weiter.

A:

OK, sehr spannend.

B:

Sind Sie Mitglied bei uns?

A:

Nein.

B:

Dann haben Sie das Buch nicht bekommen, 100 Jahre HEV Kanton Zürich, dort habe ich diese Bürgerschaft skizziert. Könnte ich Ihnen noch nachliefern, das Buch.

A:

Das wäre super, gibt es das auch elektronisch oder kann ich das irgendwo ausleihen?

B:

Nein, ist physisch. Aber ich kann es Ihnen senden, dann haben Sie es. Es ist nur ein Teil, diese Bürgerschaft, aber ist natürlich vom HEV Kanton Zürich generell.

A:

Das wäre super, vielen Dank.

Wahrscheinlich haben Sie es im Leitfaden gesehen, das ist auch ein Thema, wie könnte man diese staatlichen Bürgerschaften in der Schweiz gestalten? Das wäre dann dieses Modell, wo der Kanton bürgt?

B:

Genau, das wäre eigentlich jetzt die Lösung. Wir haben den Text für die Unterschriftensammlung etc., das ist beim Kanton und das wird jetzt alles geprüft und dann geht es irgendwann los mit der Sammlung. Ich sag mal, vor Sommerferien wird gesammelt und nach den Sommerferien bis im Oktober werden die 6'000 Unterschriften beisammen sein.

A:

OK, super. Und die Zielgruppe, die man hier spezifisch fördern möchte?

B:

Dreissigjährige, also plus minus in diesem Range, die wollen wir fördern. Die sollen zu Eigentum kommen. Ich meine, wenn ich 50 bin und Eigentum kaufen kann, ist das nicht das

Gleiche, wie wenn ich mit der Familie mit 30 Eigentum kaufen kann. Das sind die Überlegungen.

A:

Dazu gibt es ja diverse Studien, dass eben das Bedürfnis für den Hauskauf in der Regel gerade in diesem Alter hoch ist, also dann, wenn man die Familie hat, wahrscheinlich eher in den 30er Jahren.

B:

Man weiss, so um 27 fängt es an mit der Familienplanung und so weiter. Und deshalb haben wir mal gesagt plus minus 30, aber eben, wenn er mit 28 das macht, dann muss er bis 48 diese 15% reduziert haben. Der Range von 30 bis 50 sind 20 Jahre und in diesen 20 Jahren, wenn es früher oder etwas später ist, dann verschiebt sich das um diese zwei, drei Jahre.

A:

OK. Und dann ist wahrscheinlich das Ziel nach dem 50. Altersjahr, dass man dann bis zur Pensionierung noch bis auf die üblichen zwei Drittel amortisiert?

B:

Natürlich, natürlich, das ist das Ziel, dies beizubehalten. Aber Sie haben natürlich, wenn Sie mit 30 kaufen, haben Sie die Bodenrente, also den Bodenwert, der Ihnen gehört. Wenn Sie mit 50 kaufen, dann zahlen Sie Bodenrente. So können Sie tiefer einsteigen, haben eine Entwicklung und haben den Mehrwert vom Land bei Ihnen über die 20 Jahre, was sie sonst nicht haben.

A:

OK, da habe ich auch noch etwas Spannendes dazu gelesen, nimmt mich wunder, was Sie dazu sagen. Eine Studie ist der Meinung, dass es langfristig, also vielleicht auf Sicht von 15 bis 20 Jahren in der Schweiz eine negative, sinkende Nachfrage nach Immobilien geben könnte, weil dann eben die Babyboomer Generation pensioniert ist und typischerweise nach dem Pensionierungsalter ist man ja eher auf der Verkäuferseite als auf der Käuferseite und dass dann dadurch halt viele Wohnungen verkauft werden könnten. Und gemäss dieser Studie kann auch die Zuwanderung diesen Einbruch der Nachfrage nicht ausgleichen. Denken Sie, das ist ein realistisches Szenario?

B:

Ja, wenn sie den Hype heute anschauen, haben sie viele Leute, die pensioniert werden, also die Babyboomer, sie haben die Zuwanderung, sie haben die Ukraine Kriege und sie haben die Verdichtung nach innen, also das heisst, die Richtpläne wurden ja extrem auf die Städte konzentriert, also keine Zersiedelung. Und das gibt im Moment einen enormen Druck. Deshalb ist ja jede Zeitung jeden Tag voll, oder? Aber der Babyboomer, der stirbt weg, da bin ich überzeugt, der stirbt weg und somit kommt Wohnraum, ob Miete oder eben auch Eigentum,

wieder auf den Markt. Deshalb glaube ich, die Studie, ob sie hundertprozentig verhält, weiss ich nicht, aber tendenziell ist sie sicher nicht falsch.

A:

Und denken Sie, dass wenn all diese Wohnungen auf den Markt kommen, dass die Nachfrage wahrscheinlich trotzdem noch genug hoch ist?

B:

Die Nachfrage ist hier, die Nachfrage ist hier, weil wir wissen ja, 80% von den Mietenden wollen Eigentum. Ich weiss nicht, wie Sie es halten, aber ich kann mir vorstellen Eigentum gibt auch Freiheiten. Heimat, Freiheit und und und. Und man kann es erst beurteilen, wenn man es hat. Das ist so, oder? Und ich denke, die Generationen nach mir, die werden Eigentum vermutlich weiterhin im Fokus haben, aber das Angebot wird grösser sein, weil natürlich mehr wegsterben als dazukommen. Ist das eine amerikanische Studie?

A:

Es gibt mehrere Studien dazu, also ich habe eine aus der Schweiz gelesen, die ist ein oder zwei Jahre alt. Ich habe die Zahlen gerade nicht mehr genau im Kopf, aber dort ist sicher auch etwas in diese Richtung herausgekommen, dass die grosse Mehrheit sich Wohneigentum wünscht und von der ZKB gab es vor kurzem eine Studie, die dann gesagt hat, dass aber nur 10% von allen Leuten sich überhaupt Wohneigentum leisten können, da sieht man halt genau diese Diskrepanz.

B:

Das ist natürlich richtig, wenn man nicht diese Bürgerschaftsinitiative, die wir haben, eben lanciert. Geld ist ja grundsätzlich vorhanden, das wissen Sie auch.

A:

Genau. Ja, vielleicht wieder zurück zur kurzfristigen Sicht. Was ich noch gelesen habe, die Baubewilligungen waren jetzt die letzten Jahre sogar rückläufig. Denken Sie, dass man in der Schweiz von der Regulierung her beim Bau etwas anpassen müsste, damit dann eben vielleicht vermehrt auch neue Liegenschaften auf den Markt kommen, weil die Nachfrage immer noch so hoch ist?

B:

Das hat eben zwei Aspekte. Bis vor kurzem haben wir ja Negativzinsen gehabt und die Kapitalanlagen waren nur Immobilien, die überhaupt etwas Rendite abwarfen, oder? Und jetzt ist der Zins gestiegen, jetzt haben sie keine Negativzinsen mehr, jetzt haben sie die Asset Allocation in der Unternehmung, dass sie in Obligationen gehen, vielleicht etwas mehr in Aktien und und und, sie haben viel breiter die Möglichkeit, Geld anzulegen, auch Festgeld und das heisst, das Geld wird jetzt vom Immobilienmarkt, der wirklich geboomt hat nur wegen dieser Ausgangslage, wird jetzt verschoben und somit gibt es weniger Baugesuche der

Institutionellen. Es gibt weniger Baugesuche, weil das Geld teurer wird, oder? Früher hatten sie gesagt 1%, OK machen wir, wenn sie 3% haben, sagen sie, muss man schauen, oder? Der Zinssatz bewegt natürlich schon die Situation, dass weniger gebaut wird und wenn weniger gebaut wird, dann ist es so, dass wir weniger Angebot haben, das ist klar. Und auf der anderen Seite haben wir natürlich auch das Thema der Verschiebung, dass sich natürlich viele Hauseigentümer überlegen, will ich mit dem heutigen Mietrecht, mit den Auflagen, wirklich Eigentum oder Mehrfamilienhäuser zur Miete? Das gibt ebenfalls eine Verschiebung. Und dann haben Sie die Baubewilligung, die relativ lange dauert, bis Sie sie bekommen, mit enormen Auflagen, dass Sie am Schluss sagen, was soll das? Also nicht Neubau, dort ist klar, aber die Sanierungen, wenn Sie Auflagen haben, dieses, jenes und so weiter, dann haben Sie nachher Investitionen, die Sie gar nicht umlegen können und somit machen Sie es nicht, oder?

A:

Also denken Sie, dort wäre eine Lockerung eher empfehlenswert?

B:

Ja, ich denke, Energiegesetz, Öl-Gas-Thematik, Isolationen, GEAK, all diese Auflagen, wenn Sie die hochrechnen, das sind einige Franken, oder? Und am Schluss wollen Sie günstig wohnen, oder? Das geht nicht auf.

A:

Und da ist jetzt auch gerade vor kurzem von der ZKB eine Studie publiziert worden, dass irgendwie jede 10. Liegenschaft nicht zu Stande kommt wegen Einsprachen, die erhoben werden.

B:

Genau, die Studie wegen den Baubewilligungen, oder? Einsprachen haben sie natürlich auch. Also verdichten: Ja, aber nicht bei mir, oder? Das ist die Haltung. Also das heisst, sie können gar nicht neuen Wohnraum schaffen. Und wir haben gesagt, es wäre sinnvoll, auf die jetzigen Liegenschaften eins, zwei Stockwerke ohne grosse Bewilligung zu bewilligen. Wenn Sie hier durch die Strasse laufen, können Sie mir nicht sagen, ob es immer ein Stock mehr oder weniger gehabt hat, das wissen Sie nicht, ausser Sie kennen es im Detail. Aber wenn Sie ein neues Hochhaus haben, sagen Sie, da war früher ein Kleines, oder? Also ich denke, Wohnraum schaffen auf bestehenden Liegenschaften, dann gibt es oben neuen Wohnraum, wird etwas teurer sein, vielleicht geht ein unterer in die obere Wohnung, die teurer ist und unten wird sie frei, dann kann jemand anderes kommen, oder? Das sind so Überlegungen, was sinnvoll wäre, aber da wehrt man sich dagegen. In der Stadt Zürich sagt man, Verdichten ist das A und O, aber es führt zu dieser Situation.

A:

Ja, und dann kann es auch wieder Beschwerden geben, weil die Aussicht vom Nachbar vielleicht schlechter wird.

B:

Natürlich, aber nehmen Sie mal die linke Politik: Alle rufen nach Neubauwohnungen, alle rufen nach Wohnungen. Warum verhindert man Neugasse? Die Abstimmung Neugasse von der SBB, haben Sie die mitverfolgt?

A:

Nein.

B:

In der Stadt Zürich hat es ein Grundstück der SBB. Das hätte knapp 400 Wohnungen gegeben, davon hat der Stadtrat sich geeinigt, dass ein Drittel gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Privaten, gemeinnützig, und die AL hat das Referendum ergriffen, hat gesagt wir wollen 100% gemeinnützig, die SBB gehört uns, somit müssen sie uns das gratis geben und dann hat es eine Volksabstimmung in Zürich gegeben, die haben sie wohl gewonnen, das ist ja klar in Zürich, oder? Aber der Eigentümer, also sprich SBB, hat gesagt, wir lassen diese Brache wie sie ist, es passiert nichts. Wenn sie solche Methodik fahren, dann machen sie nicht etwas für den Bau, sondern sie machen etwas für ihr Parteibuch. Die wollen nicht mehr Wohnraum, weil sonst vergeben sie sich ja die Chance, nach gemeinnützigem Wohnungsbau zu rufen, das ist das Thema.

A:

OK. Um vielleicht noch auf den Markt in den USA zu kommen, ich weiss nicht, ob Sie es gelesen haben im Leitfaden, es gibt dort ja diese direkten Bürgschaften und auch die indirekten Bürgschaften, also diese Verbriefungen. Denken Sie, dass einer dieser Ansätze auch in der Schweiz sinnvoll wäre oder wie würden Sie das beurteilen?

B:

Also die Verbriefungen, wir haben ja den grossen Crash gehabt in Amerika, mit den Verbriefungen. Ich bin der Meinung in der Schweiz ist man sehr konservativ. Man sagt, das ist mein Grundstück, das ist im Grundbuch eingetragen, das ist meine Finanzierung. Und ich denke, das wird aus meiner Sicht nicht so spielen.

A:

OK. Und in der Schweiz ist ja auch das Genossenschaftsmodell dafür stärker ausgeprägt als in anderen Ländern.

B:

Ja, also insbesondere in Zürich. In der gesamten Schweiz ist es ja unter 10%. Aber in Zürich ist ja das Ziel die dreiundreissigeinhalb Prozent.

A:

Wenn ich es richtig im Kopf habe, waren es schweizweit sogar nur um die 4% circa.

B:

Ja, das kann sein. Da war ja die Volksinitiative für 10%, die war ja dann auch geschickt worden.

A:

Genau. Denken Sie, dass es sinnvoll wäre, auch dieses Modell spezifisch zu fördern, dass man halt nicht eine höhere Wohneigentumsquote hat, aber dafür generell mehr bezahlbare Mietwohnungen?

B:

Was ist bezahlbar? Ist für mich mal die erste Frage. Und wenn Sie Genossenschaften fördern, sind das private Eigentümer teilweise, die durch den Staat einseitig gefördert werden, mit dem Ziel, ihre eigene Klientel in diese Genossenschaften zu bringen. Es sind wenige liberale Genossenschaften, die vom Staat Land bekommen. Es sind wirklich die linken Genossenschaften, die vom Staat Land bekommen, und dann haben Sie einfach keine Chance. Wenn Sie heute eine Genossenschaft anrufen und Sie fragen, ob Sie eine Wohnung haben können, ist die Antwort bestimmt, wir haben sehr viele eigene Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die warten. Also ein Aussenstehender, der auf Zürich kommt, hat nie eine Chance. Und deshalb bin ich dagegen, weil sie sagen ja, das ist die Kostenmiete. Mit der Kostenmiete kann ich leben, könnte auch ich als Privater leben, aber wenn sie den Landwert statt mit 3'000 Franken, mit 800 einsetzen, dann ist jede Kostenmiete günstig. Und deshalb sind das Steuergelder, investiert für Leute, die es nicht nötig haben. Deshalb bin ich für Genossenschaftswohnungen, aber bis zu einem gewissen Grad.

A:

Also schlussendlich kommt gar nicht die Zielgruppe wirklich in diese Wohnungen?

B:

Die eigenen, das sind die eigenen, Badrans, die Spitze, die werden dort berücksichtigt. Ich sage die Linken, oder? Das ist so. Aber sie haben dann zwei Autos und haben eine Ferienwohnung, das ist dann für uns wieder gut, weil da sind sie ja Eigentümer. Aber Sie müssen mal schauen, wie viele Mieterinnen und Mieter der Genossenschaften Zweitwohnungen haben. Das wäre mal eine Studie wert.

A:

Ja, dann müsste man das wahrscheinlich auch mehr regulieren, damit es spezifische Vorschriften oder Voraussetzungen gibt, damit man in einer Genossenschaftswohnung wohnen kann, oder?

B:

Nein, überhaupt nicht. Ich bin klar der Meinung, das Land soll zum Marktwert abgegeben werden. Egal wer. Und dann funktioniert es. Weil dann bekommt der Staat einen höheren

Baukredit, also er gibt es ja im Baurecht ab, oder? Und wenn sie einen Baurechtszins auf 800 Franken haben oder auf 3'000, hat der Staat mehr Geld mit den 3'000 und kann es denen geben, die es nötig haben und das sind 5-7%, und nicht 33. Also wenn ich jeden Dritten hier frage, brauchst du Unterstützung vom Staat, sagen sie natürlich grundsätzlich ja, oder? Aber sind wir ehrlich, ich meine, hat es jeder Dritte nötig, dass der Staat ihnen das Geld gibt oder günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt? Das ist ja irr, das ist ja irr. Das meine ich damit. Ich bin nicht dagegen, Leute, die es wirklich nötig haben und da sind 5-7% jetzt in der Stadt Zürich betroffen. Und denen soll man es geben, das ist OK, die haben es aber auch nötig und somit sind wir bei der Subjekthilfe und nicht bei der Objekthilfe.

A:

OK. Das heisst, Sie sind generell eher für die Wohneigentumsförderung als die Genossenschaftsförderung?

B:

Wohneigentum oder liberaler Wohnungsmarkt. Jetzt ist ja noch die Volksinitiative für Vorkaufsrecht von Wohnungen und Häuser.

A:

Das habe ich nicht mitbekommen.

B:

Also jetzt am Freitag hat die Grüne Partei Vorkaufsrecht lanciert und die Linke Partei hat es ungefähr vor fünf Monaten schon positioniert, dass jedes Haus, das verkauft wird im Kanton Zürich, die Gemeinde Vorkaufsrecht hat, ob privat oder nicht privat.

A:

Ah ja, so grob habe ich es mitbekommen.

B:

Also das kann ja auch nicht sein, oder? Das kann es ja nicht sein.

A:

Ja. Was natürlich im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung auch ein Thema ist, wenn jetzt eben beispielsweise mit weniger Eigenkapital eine Liegenschaft gekauft werden kann, dann steigt auch die Nachfrage noch stärker. Denken Sie, dass das dazu führen kann, dass die Immobilienpreise noch stärker steigen und vielleicht sogar, dass es eine Blase geben würde?

B:

Eine Blase wird es nicht geben, weil, Sie sind ja auf der Bank, oder? Sie prüfen ja genau, oder? Was die Bank nicht gemacht hat in den 90er Jahren, war, dass der Baukredit, der zum Bauen

vorgesehen war und in Kauf von Bildern und in Kauf von Autos investiert wurde, wo die Übersicht und die Hoheitspflicht der Kontrolle versagt hat bei den Banken, das war das Problem für die Blase. Heute haben Sie die Tragbarkeit, dann rechnen Sie und wenn Sie sagen OK, der hat eine Zukunft, der hat noch allenfalls in 20 Jahren eine Erbschaft und und und, dann beurteilen Sie alles anders und deshalb glaube ich nicht an eine Blase, grundsätzlich, sofern die Banken das wahrnehmen, den Auftrag. Und die andere Frage ist bezüglich dem Preis, der steigt. Ja, der wird vielleicht etwas steigen. Aber wenn Sie 3% für den Zins zahlen oder 1%, dann haben Sie das Delta. Bei 3% kommen Sie in eine Region, bei drei Millionen sind es 90'000 Franken und da müssen Sie sich schon überlegen, will ich drei Millionen bezahlen oder etwas weniger, oder? Der Markt wird wieder spielen. Aber natürlich mit Minuszins und all dem, hat der Markt nicht mehr gespielt, weil wir ja das Privileg haben des BVG's, das Zwangssparen. Und das gleiche gilt, dass wir zwangssparend abgeben, dann wird zwangssparend wieder investiert in Renditeliegenschaften und für das braucht es ja wieder Rendite, oder? Das ist eine Spirale, die kein Ende nimmt, oder?

A:

Und in dem Bereich, denken Sie, dass es sinnvoll wäre, irgendwelche Änderungen vorzunehmen? Dass man vielleicht mehr als 10% aus der Pensionskasse beziehen könnte?

B:

Das Problem ist ja, wenn Sie Geld angespart haben in der Pensionskasse, dann sind Sie 50 und älter. Wenn Sie 30 sind, haben Sie nichts angespart. Da können Sie 20, 40, 50% rausnehmen, von nichts haben Sie nichts, oder? Das ist das Problem und deshalb haben wir auch diese Bürgschaftsvolksinitiative lanciert, weil ein Junger hat kein angespartes Geld in der Pensionskasse. Sie studieren, oder? Gut, Sie arbeiten auch noch, aber ich denke, wenn Sie das vergleichen, jetzt, ist das nicht enorm, oder?

A:

Ja das ist so. Ist sehr spannend und das macht das Thema mit den Bürgschaften gerade noch aktueller. Nimmt mich dann wunder, was bei der Volksinitiative herauskommt.

B:

Ja, natürlich. Aber mit der Bürgschaft sind Sie auf einem guten Weg. Mir geht es vor allem darum, dass Junge und nicht nur die Älteren am Markt sein können, dass jüngere Leute zu Eigentum kommen können. Jetzt ist das relativ schwierig. Wenn mein Vater jetzt 50 wäre, dann sagt der vielleicht, ich würde schon einen Erbvorbezug geben, aber ich weiss ja nicht, wie meine Situation aussieht wenn ich 65 bin, somit gebe ich dir noch keinen Erbvorbezug, nicht, weil ich nicht will, sondern weil ich nicht kann. Und mit 65 sagt er dann vielleicht, OK, ich gebe dir einen Erbvorbezug über 100'000 Franken, aber aufgrund der Bürgschaft konnte ich ja schon kaufen, dann kann ich den Erbvorbezug verwenden, um die Hypothek zu amortisieren. Man ist aber schon länger Besitzer und partizipiert an der Wertsteigerung, und und und. Es spielen natürlich verschiedene Faktoren eine Rolle.

A:

OK, und wurde das schon im Detail konzipiert, also wie es beispielsweise bezüglich den Konditionen für die Bürgschaft aussieht?

B:

Die Idee ist, dass die Bank bis zu 95% finanziert. Aber ich denke nicht nur an die Banken, sondern auch an die Versicherungen, wo man eine 20-jährige Hypothek abschliessen kann. Dann hat man nämlich eine sichere Planung, Sie können eine Risikoversicherung abschliessen gegen Tod, Invalidität, das können Sie alles machen. Dann hat man nur noch die Scheidung, die nicht abgedeckt ist. Da müssen sich dann natürlich die Versicherungen Gedanken, weil sich ja jedes zweite Paar scheiden lässt. Wie kann man dort mit einer Versicherung vielleicht eine Überbrückung machen? Das kann sich die Versicherungsbranche mal überlegen. Also es sind viele Gedanken, die da mitspielen.

A:

Ja, auf jeden Fall. Aber würde denn der Kreditnehmer für die Bürgschaft separat eine Prämie bezahlen oder wie?

B:

Nein, sollte er nicht. Weil hinter dieser Bürgschaft ist ja der Staat und der Staat soll nichts daran verdienen. Der Staat soll ein Interesse daran haben, gute Steuerzahler zu haben. Weil er bezahlt es ja über die Vermögenssteuer, über die Einkommenssteuer, über die Positionierung, dass er interessiert ist, am bürgerlichen Leben, an der politischen Arbeit, Nachbarschaftshilfe, Milizsystem, und, und, und. Das sind die Leute, die vor Ort, wenn sie Eigentum haben, auch dafür schauen. Das ist eigentlich die Prämie, die der Staat haben soll. Wie es dann genau kommt, müssen wir schauen, aber das ist unsere Meinung.

A:

Ja, ist schon spannend, wie man das dann konkret gestaltet, auch vom Alter her, ob man dann sagt, wenn jemand 45 Jahre alt ist, dass er dann keine Möglichkeit hat für die Bürgschaft, weil er zu alt ist etc.

B:

Wir haben das auch diskutiert, wir haben hier schon eine Türe offengelassen. Also wenn jemand mit 45 kommt, dann muss er einfach mehr und schneller amortisieren. Also wir wollen nicht diskriminierend sein. Aber der Fokus liegt hauptsächlich auf den plus minus 30-Jährigen, so wie ich es im Buch geschrieben habe.

9.2.8 Interview mit Ursina Kubli

Datum: 02.05.2023

Ort: Online (via Microsoft Teams)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Ursina Kubli (Expertin)

A:

Ganz kurz zur Einleitung: In der Schweiz ist die Wohneigentumsquote mit 36% weltweit ja fast am tiefsten. In den USA beträgt diese beispielsweise 66%. Ist deiner Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote überhaupt erstrebenswert?

B:

Ich glaube, es kommt auf die gesamten Bodenbedingungen darauf an. Ja, die 36% die tönen dramatisch in der Schweiz, aber wir haben ja glücklicherweise auch einen gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt, in welchem die Mieter sehr gut geschützt sind. Deshalb finde ich man muss immer die ganze Wohnsituation beleuchten und diesbezüglich sind wir eigentlich in der Schweiz in einer komfortablen Situation.

A:

OK, und gibt es deiner Meinung nach Sinn, Wohneigentum mit staatlicher Hilfe zu fördern?

B:

Ich finde es kritisch. Man kann sagen es ist selten schwarz-weiss. Ich glaube man muss sehr vorsichtig sein mit Förderungen, wenn man schaut in den 80er Jahren hatte man auch die Wohneigentumsförderung, also die generelle Wohnbauförderung, etwas stärker akzentuiert und da kamen dann ganz viele Wohnungen auf den Markt, das war ja bekanntlich ein bisschen der falsche Zeitpunkt, deshalb muss man ein bisschen aufpassen mit diesen Programmen. Es dauert sehr lange, bis sie kommen. Dann braucht es wieder lange, bis die Wohnungen entstehen und vielleicht ist dann die ganze Marktsituation bereits an einem anderen Punkt?

A:

OK. Und wenn man jetzt aktuell gerade schaut, das kennst du ja natürlich auch diese Studie von der ZKB, dass nur circa 10% von allen Mieterhaushalten über das nötige Einkommen und Vermögen verfügen, um sich Wohneigentum leisten zu können.

B:

Ja, diese Studie habe ich gemacht, wäre nicht gut, wenn ich sie schon wieder vergessen hätte, das ist natürlich schon verrückt, das ist wirklich so, dass Einkommen und Vermögen, dieses Glück in dem Sinne, noch sehr wenigen Mietern beschert ist. Aber da muss man natürlich fairerweise auch die ETP-Quoten anschauen und mehr als die Hälfte der Abschlüsse erfüllen

diese Anforderungen nicht, also es ist keine Regel, die starr angewendet wird. Aber würde sie starr angewendet werden, wären es nur noch 10%. Aber man hat hier Flexibilität und man geht auf Unterschiede ein, deshalb auch da muss man es schon immer gesamtheitlich betrachten, aber natürlich, Wohneigentum hätte ohne familiärer, finanzieller Hilfe sicher grosse Schwierigkeiten.

A:

Und dementsprechend würdest du sagen, dass im Bereich Wohneigentumsförderung in der Schweiz schon genug gemacht wird, oder hat es da noch weiteren Bedarf?

B:

Ich fand es vor allem prekär in Zeiten von Negativzinsen, weil damals hatte man schon das Problem, dass diejenigen, die bereits genug Geld hatten, die konnten sich Wohneigentum leisten. Und die hatten dann noch praktisch nichts bezahlt fürs Wohnen, weil die Zinsen so tief waren. Und da hat man schon das Problem, dass die finanzielle Schere immer weiter aufgeht zwischen verschiedenen Haushalten und diejenigen, die bereits schon reich waren, machte es noch reicher und die anderen kommen nie in die Kränze, aber heute zahlt man ja wieder einen höheren Zins, darum ist es nicht mehr ganz so prekär. Aber vorher war es schon wirklich ein soziales Problem, wenn man den Zugang jungen Familien verwehrt und die kommen dann gar nie rein.

A:

Ja, und an welchem Hebel könnte man hier am besten schrauben, also wo wäre es deiner Meinung nach am sinnvollsten eine Änderung vorzunehmen im Bereich der Wohneigentumsförderung?

B:

Ich finde grundsätzlich, wie Ihr das im Vertrieb macht, dass man jede individuelle Situation genau anschaut... es ist immer eine Abwägung zwischen den Wünschen ermöglichen, aber danach die Risiken im Griff zu haben. Es ist schlussendlich ja auch im Sinne der Käufer, die Risiken im Griff zu haben, auch wenn mal was anderes geschieht - preisseitig oder zinsseitig. Und dass man dann einfach schaut, wie viel es verträgt und keine Regel starr anwendet, aber das ist eigentlich genau das, worauf man sich medial sehr stark fokussiert - auf den kalkulatorischen Zinssatz. Aber die Realität ist ja nicht so dogmatisch.

A:

OK, also eben deiner Meinung würde es eher Sinn geben, dass man dort einfach ein bisschen flexibler ist bei der Tragbarkeitsberechnung, es gibt ja noch andere Möglichkeiten, wie beispielsweise, dass es bei der Pensionskasse Lockerungen gibt, dass man nicht nur 10% aus der Pensionskasse benutzen darf als Eigenmittel, denkst du das wäre auch noch eine sinnvolle Möglichkeit?

B:

Ist sicher eine Möglichkeit, wenn man jung ist, aber das ist auch wieder altersabhängig. Irgendwann ist man dann auch angewiesen, dass in der Pensionskasse noch genügend drin ist. Das ist schlussendlich ja die eigene Vorsorge, wird immer wichtiger. Es muss wirklich alles altersabhängig, einkommensabhängig angeschaut werden oder auch, ob noch eine Erbschaft zu erwarten ist, die dann vielleicht im Alter auch mal kommt und dann dort ein bisschen den Druck nimmt oder, ob da quasi nichts zu erwarten ist. Deshalb finde ich die persönliche Beratung so wichtig von euch an der Front, weil man kann keine Regel definieren, die dann für alle gilt.

A:

Ja, das stimmt auf jeden Fall. Um vielleicht noch ein bisschen auf die USA zu sprechen zu kommen, vielleicht hast du es im Leitfaden gesehen, es gibt ja dort einerseits die direkten Bürgschaften, wo dann ein Kreditnehmer eine Prämie bezahlt für diese staatliche Bürgschaft und viele von diesen Kreditnehmern hätten ohne diese Bürgschaft den Kredit gar nicht erhalten. Das ist eine Möglichkeit, wie dort in den USA Wohneigentum gefördert wird oder auch mit indirekten Bürgschaften, also mit Verbriefungen, wodurch die Banken weniger Risiken tragen, weil sie die Hypotheken weiterverkaufen und dann MBS, also hypothekarisch gesicherte Wertpapiere, an Investoren verkauft werden. Denkst du, dass es sinnvoll wäre, einer von diesen beiden Ansätzen auch in der Schweiz einzuführen?

B:

Ich glaube die erste Variante hätte eher Erfolg als die Zweite. Verbriefung und USA ist jetzt nicht unbedingt nur das nach einem guten Gusto und hat ein bisschen einen Beigeschmack und ich glaube, dass bei uns schlussendlich auch die Bank ein gewisses Risiko trägt, das ist auch gar nicht so schlecht, weil sie schaut sich das dann auch genauer an. Da bin ich überzeugt - wer das Risiko trägt, der schaut genauer hin, das finde ich eigentlich noch richtig. Also wenn, dann würde ich das eher über Bürgschaften lösen und dass man vielleicht auch sagt, gerade jungen Familien nach Beginn der Karriere, die Karriere formt sich und dass diese Jahre genutzt werden können, um die Schulden wieder etwas runterzubringen. Es ist immer das Timing, mit diesen hohen Preisen, wann beginnt man damit, oder?

A:

Ja, das ist jetzt auch gerade ganz aktuell, das habe ich auch erst vor kurzem erfahren, ich weiss nicht, ob du das auch schon gehört hast, dass unter anderem der Hauseigentümergeverband da eben ein Modell mit staatlichen Bürgschaften einführen möchte. Ich kann vielleicht kurz eine Graphik hier zeigen. Mit dieser staatlichen Bürgschaft soll es möglich sein, dass mit lediglich 5% Eigenkapital eine Immobilie gekauft werden kann und das Zielpublikum sind eigentlich die plus minus 30-Jährigen. Dann ist eben die Idee, dass 95% als Hypothek aufgenommen werden können und für die Differenz zu der sonst üblichen Maximalhypothek von 80%, sprich diese 15%, eben der Kanton dann eine Bürgschaft erteilt und die Idee ist dann, dass man halt eben früher schon Wohneigentümer werden kann und von der Wertentwicklung profitieren

kann. Gerade im Alter von 30 mit der Familienplanung ist der Wunsch nach Wohneigentum oft am höchsten und bis 50 oder eben in 20 Jahren, soll die Hypothek reduziert werden bis auf 80% und bis zur Pensionierung dann wieder auf die üblichen zwei Drittel und diese Bürgschaft durch den Kanton wäre kostenlos. Der Kreditnehmer muss nicht etwas dafür bezahlen. In den USA bezahlt man ja hierfür beispielsweise noch eine Prämie. Was hältst du grundsätzlich von diesem Modell?

B:

Ich glaube, das wäre zum Beispiel spannend für typischerweise Ärzte, die kommen relativ spät ins Arbeitsleben und verdienen dann ziemlich gut, also die haben ein gutes Einkommen und trotzdem kommen sie nicht an Wohneigentum, weil ihnen eben das Kapital fehlt und da würde es das genau überbrücken für diese Kategorie Haushalte, aber so wie ich das immer häufig höre ist, dass es in der Regel an der Tragbarkeit liegt, dass das das grosse Nadelöhr ist und nicht das Kapital. Aber das sehe ich ja nicht, welche Finanzierungen nicht zu Stande kommen deshalb, da habt ihr wahrscheinlich an der Front ein besseres Gespür, aber ich höre immer, dass die Tragbarkeit das Problem ist. Deshalb löst das das Problem derjenigen, die schon viel Einkommen haben, aber eben noch nicht gespart haben.

A:

Ja, also oftmals denke ich, dass es wahrscheinlich so ist, dass diejenigen mit zu wenig Eigenkapital gar nicht erst auf die Bank zugehen, weil man halt schon weiss, dass man die 20% nicht aufbringen kann. Das schreckt wahrscheinlich viele Leute ab mit den 20%.

B:

Genau, das ist das blinde Auge, die kommen gar nicht auf die Idee, die haben kein Geld, das stimmt. Deswegen: Diejenigen, die lange studieren, lange Ausbildungszeiten haben, starten dann in relativ hohen Einkommensklassen, für die ist das super und die werden auch nie zum Risiko, weil die haben einen Job, der was hergibt und auch Sparen nebenbei erlaubt, oder?

A:

Genau und denkst du, dass jetzt, wenn das in der Schweiz eingeführt werden würde, dass dadurch dann die Gefahr einer Immobilienblase besteht oder dass eben die Preise noch viel stärker ansteigen werden?

B:

Das war natürlich auch ein bisschen das Fazit der Studie, dass wir zuerst geschaut haben, wie viele bringen das schon? Und damals haben wir uns auf die Tragbarkeit fokussiert, wenn man das jetzt senken würde, dann sieht man, dass man ziemlich schnell mal das doppelte an Nachfrager dabei hat und natürlich, das treibt dann wieder die Preise, das ist sicher so. Ich denke, es ist auch ein soziales Thema, dass man das Gefühl hat, die Mieter, die fühlen sich ja sowieso geprellt, es ist auch derzeit schwierig, eine Mietwohnung zu finden und man zahlt auch wirklich viel für eine Wohnung, hat aber das Risiko, irgendwie die Kündigung noch zu

kriegen, weil Eigenbedarf besteht oder sonst etwas ist oder beispielsweise eine Renovation ansteht und dann springt der Staat in die Bresche für welche, die Eigentum bekommen, oder? Es hat alles auch ein bisschen eine soziale Komponente.

A:

OK. Und es gibt ja noch einen anderen Ansatz von der Wohneigentumsförderung in der Schweiz. Ist nicht direkt Eigentum, aber das Genossenschafts-Modell ist ja eigentlich so eine Mischform. Dort gibt es beispielsweise die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft, die günstige Finanzierungen von solchen Genossenschaftsmodellen zur Verfügung stellt. Denkst du, dass es vielleicht auch eher Sinn geben würde, dieses Modell in der Schweiz noch stärker zu fördern, dass man halt auch mehr bezahlbare Mietwohnungen hat?

B:

Ich glaube, das ist wirklich ein wichtiger Punkt. Gerade auch wenn alles knapp wird: Wohneigentum, kann man sich nicht leisten und die Mietwohnung findet man dann irgendwann auch nicht. Ich glaube schon, dass das wichtig ist, gerade für die Städte, dass man eben nicht Paris sein will, das dann die Banlieues hat, sondern dass wir eben wirklich daran glauben, auch durchmischt, dass die meisten ähnliche Startchancen haben im gemischten Umfeld und, dass das besser ist schlussendlich für die Gesellschaft und deshalb haben Genossenschaften eine sehr wichtige Funktion und haben auch einen grossen Vorteil, das ist der Flächenverbrauch pro Kopf, welcher kleiner ist. Und das ist nicht nur, weil man enger wohnt, sondern ein wichtiger Punkt ist, wenn die Kinder draussen sind, dann ist in vielen Genossenschaften der Fall, dass man sich dann eine kleinere Wohnung suchen muss oder mit einer Übergangsfrist in eine kleinere Wohnung danach geht und bei Wohneigentum? Da bleibt man in der Liegenschaft, die gehört ja einem und das darf man natürlich auch, aber heisst dann auch, dass der Wohnflächenbedarf pro Kopf dadurch steigt. In einem kleinen Land mit begrenztem Boden bringt das auch wieder neue Herausforderungen, so schön Eigentum auch ist.

A:

Was ich aber auch noch gelesen habe bezüglich den Genossenschaften, dass oftmals nicht wirklich das Zielpublikum schlussendlich in die Genossenschaftswohnungen gelangt.

B:

Ich glaube, das ist der wunde Punkt, ja.

A:

Denkst du, dass man das vielleicht auch noch mehr kontrollieren müsste und spezifische Kriterien einführen müsste?

B:

Ja, oder auch, jetzt fördert man die Objekte, aber man könnte natürlich auch die Subjekte fördern, dass man denjenigen Personen, die wenig haben, dass sie einen Zustupf kriegen und

nicht einfach ein paar günstige Wohnungen da sind und die ganz Randständigen, die sind dann nicht einmal in der Genossenschaft. Aber das ist dann definitiv das Thema, dass gewisse Personen wirklich auch durch diese Maschen fallen und am Markt nicht wirklich fündig werden.

A:

Ja stimmt, das ist ja auch noch spannend, da habe ich auch etwas dazu gelesen, dass es eben auch effizienter ist, wenn man eine Subjekt-Hilfe durchführen würde, anstatt eben überall einzugreifen und günstigere Wohnungen anzubieten, dass man halt auch direkt Geldzahlungen an die bedürftigen Personen macht.

B:

Ja, aber wahrscheinlich vertraut man diesen nicht und denkt, dann wird das Geld für Drogen eingesetzt und sie leben immer noch auf der Strasse, nein keine Ahnung, aber ich glaube das spielt schon eine Rolle, dass man nicht einfach Geld verschenken will, deshalb müsste man ja dort quasi mehr vorschreiben, oder? Aber bei den subventionierten Genossenschaften gibt es schon Kriterien und wenn man dann rein geht und dann plötzlich die Frau beginnt, doch wieder zu arbeiten, oder man kriegt einen besseren Job und verdient mehr als die Grenze, dann muss man aus der Genossenschaft, aber es ist nur bei den Subventionierten.

A:

OK, und um vielleicht nochmals kurz zu den staatlichen Bürgschaften zurückzukommen: Was denkst du, ist deiner Meinung nach überhaupt die Zielgruppe oder die Personengruppe, die man fördern sollte mit diesen staatlichen Bürgschaften? Sind das jetzt einfach eben diejenigen, die das Eigenkapital nicht haben oder irgendwie spezifisch Familien, oder...?

B:

Ja, Familien ist sicher ein Thema, also ganz extrem fand ich es wirklich bei Negativzinsen, als man in den eigenen vier Wänden gratis wohnte und die anderen bezahlen viel für die Mietwohnung und dann diese Schere so aufgeht. Jetzt mittlerweile ist dieser Unterschied eigentlich nicht mehr vorhanden. Wohneigentum hat dieselben Wohnkosten oder ist sogar leicht höher als die Miete. Deshalb ist das nicht mehr ganz so akzentuiert. Aber es macht nur Sinn, Haushalte ins Eigentum zu hieven, die dann auch das Risiko tragen können. Also dass die Immobilienpreise auch mal 10% korrigieren, dass die Zinsen dann vielleicht doch einmal auf 3% vielleicht auch 4% steigen. Ansonsten macht man sich keinen Gefallen und zwar schlussendlich auch den Eigentümern selbst nicht, sie hinein zu hieven, ohne dass sie auch andere Bedingungen vertragen können. Ob es ganz so hart sein muss, das ist die Frage. Aber gerade im Negativzinsumfeld hätte man auch sagen können, jetzt schliesst jemand zehn Jahre eine Hypothek ab und dann legt er schön brav die Ersparnisse zur Mietwohnung zurück zehn Jahre lang und dann nach zehn Jahren ist er bereits schon wieder unproblematisch, weil er so viel Geld auf die Seite gelegt hat, aber diese Rechnung funktioniert jetzt ja heute nicht mehr. Jetzt zahlt man wieder was für die Hypothek.

A:

Genau, genau.

B:

Deshalb: Hätten wir das Gespräch vor zwei Jahren geführt, hätte ich mich wahrscheinlich stärker ausgesprochen für die Wohneigentumsförderung als zum heutigen Zeitpunkt.

A:

Ja, das hat definitiv einiges verändert. Wenn man es jetzt gerade langfristig noch betrachtet, habe ich da eine Studie gelesen, dass in der Schweiz so Aufsicht von zehn bis 20 Jahren, dass man mit einer sinkenden Immobiliennachfrage zu kämpfen haben könnte, weil sobald diese Baby Boomer Generation pensioniert ist, dann könnte es sein, dass mehr Wohnungen verkauft werden, weil typischerweise ist man ja nach dem Pensionierungsalter eher auf der Verkäuferseite als auf der Käuferseite und dass in der Schweiz eben auch diese Zuwanderung den Nachfrageeinbruch nicht ausgleichen kann. Denkst du, dass es in so einem Szenario dann wieder mehr Sinn gibt, wenn der Staat noch aktiver eingreift und Wohneigentum fördern würde?

B:

Ja, das wäre genau das Risiko, dass man sich jetzt ringt, wie die Förderung geschehen soll und dann in zehn Jahren ist das soweit und man ist vielleicht in einem ganz anderen Umfeld. Aber das demografische Argument, das stimmt natürlich schon, wenn man sich schon nur die Altersstruktur der Immobilienbesitzer anschaut, die Babyboomer halten wirklich die Immobilien und die überlegen sich eigentlich alle, was sie noch damit vorhaben, also da wird es Verkäufer geben, aber die Situation also das Ungleichgewicht zwischen Käufer und Verkäufer ist so gigantisch, dass es schon sehr, sehr viel braucht, dass das jetzt kippt. Aber ich glaube deshalb eher, dass es so ein bisschen hilft, zu einem funktionierenden Markt zurückzukehren, aber dass deshalb jetzt die Eigenheimpreise da ins Rollen kommen, das würde ich bezweifeln. Weil schliesslich, auch die älteren Leute, es ist auch nicht so, dass alle ihre Objekte verkaufen und dann zur Miete wohnen. Die waren das Leben lang Eigentümer, also die tun sich dann schon auch sehr schwer. Viele bleiben dann doch lieber auch bis zum Schluss im zu gross geworden Einfamilienhaus, anstatt irgendwo zur Miete zu wohnen, das passt ihnen doch überhaupt nicht.

A:

Ja, oder dass man dann halt eben einfach in eine kleinere Eigentumswohnung zieht.

B:

Genau, aber dann ist es eher ein Unterschied zwischen Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum. Aber ich glaube die meisten, die wollen dann schon nochmal etwas kaufen. Aber da habt ihr wahrscheinlich auch noch besser das Gefühl in den Gesprächen? Aber ich glaube Mieter, wenn man das noch nie war, das ist schon ein Rückschritt, oder? Aus Sicht Eigentümer.

A:

Ja, also ich denke schon, dass die meisten so lange wie möglich in der Liegenschaft bleiben möchten, bis es eigentlich nicht mehr geht.

B:

Ja und im Haus hat man auch Platz, man könnte auch die Pflege reinholen. Man hat Platz. Theoretisch kann man dann vielleicht sogar länger dort wohnhaft bleiben als in einer kleinen Wohnung.

A:

Ja und oft kommt es ja vor, dass man dann halt die Liegenschaft vererbt und dann bleibt sie einfach innerhalb der Familie.

B:

Ja und dadurch, dass Häuser so rar sind, vielleicht sagte man früher, ich baue mir ein Eigenes. Dadurch zeigt ein Kind dann doch eher Interesse, weil es es sonst nicht mehr gibt.

A:

Genau. Und wenn wir jetzt wieder den kürzeren Horizont betrachten, jetzt in den nächsten paar Jahren, wenn man jetzt diese staatlichen Bürgschaften dann so einführen würde wie in der Grafik, die ich gezeigt habe, wenn jetzt die Preise weiter steigen würden und halt die Nachfrage natürlich auch steigt, wenn sich jetzt plötzlich mehr Leute Wohneigentum leisten können, denkst du, dass man da auf der Angebotsseite noch etwas ändern müsste oder die rechtlichen Rahmenbedingungen anpassen sollte? Weil da gab es auch kürzlich eine Studie, wo du dran warst, dass eben viele der Baubewilligungen am Schluss gar nicht genehmigt werden oder dass sie gar nicht zu Stande kommen. Denkst du, dass es hier auch noch Handlungsbedarf gibt?

B:

Das spüren natürlich beide, Eigentum und Miete, dass es schwierig ist mit den Ersatz-Neubauten. Ich hatte das eher im Miet-Kontext erwähnt, aber das betrifft natürlich beide Segmente. Wenn jemand ein Einfamilienhaus hat und er denkt über einen Ersatzneubau nach, in welchem er vielleicht die Attika-Wohnung bezieht und den Rest vermietet oder verkauft, ja auch der, wenn er dann mit der Baubewilligung ringt, dann ist es auch für ihn weniger attraktiv und demzufolge bleibt er dann lieber im alten Haus zurück. Und er wäre vielleicht in einer anderen Wohnform viel besser platziert gewesen und es hätten noch drei andere Haushalte Wohneigentum.

A:

OK, von der Zeit her sind wir ja schon fast durch. Nur noch eine abschliessende Frage bezüglich den staatlichen Bürgschaften und diesem Modell vom Hauseigentümergebiet, wenn du jetzt entscheiden müsstest, ob das jetzt eingeführt wird oder nicht, würdest du eher zu einem Ja tendieren, oder...?

B:

Ja, nein, ich glaube, das gäbe wirklich grosse Spannungen, wenn der Kanton da bürgt. Die Mieter, die keine Mietwohnung richtig finden und dann kriegen noch die Eigentümer irgendwelche Vorteile. Das ist immer das Problem bei diesen Interventionen. Ich glaube zurzeit muss sich die Politik vor allem darauf konzentrieren, wie man mehr Wohnangebote – und zwar Miete und Eigentum - schaffen kann. Das ist eigentlich einfach ein kleines Segment von Haushalten, die zwar Einkommen haben, aber noch kein Vermögen. Aber da könnte man ja wahrscheinlich auch mit den Pensionskassen entgegenkommen, man bräuchte eigentlich nicht den Kanton, der das auffängt. Sie könnten das Risiko für sich selbst tragen.

A:

Also, dass man eben auch mehr aus der Pensionskasse herausnehmen könnte?

B:

Ja also mit 30 könnte man sagen, dass man das Risiko selbst tragen kann. Muss es der Kanton sein?

A:

Ja, das ist die Frage. Bei den Pensionskassenbezügen habe ich halt gelesen, dass oftmals, gerade im Alter 30 bis 35, eigentlich ein unbedeutender Anteil in der Pensionskasse ist und auch wenn man jetzt mehr herausnehmen könnte, dass es sowieso nicht einmal 10% der Eigenmittel ausmacht.

B:

Ja, deshalb komme ich immer wieder mit den Ärzten, ich glaube, das ist genau diese Kategorie, die haben tatsächlich bis dann auch nicht viel gearbeitet. Da gibt es auch noch andere Berufsgattungen, die dann wirklich super gut verdienen werden und für die würde das Sinn machen. Die Frage ist bezüglich des Investitionsvehikels, dass man Bürgschaften geben kann und auch daran verdient. Muss es der Kanton sein, der das gratis macht?

A:

Also dass es eine andere Institution machen würde, die man neu gründen würde, oder...?

B:

Ja.

A:

OK und wie würdest du es gestalten, wenn du jetzt entscheiden könntest?

B:

Keine Ahnung. Wenn ich jetzt 1% kriegen würde, wäre jetzt vielleicht ein bisschen zu wenig, man braucht noch etwas, das wäre dann aber wieder teuer. Aber sonst ist es ein Geschenk des Kantons.

A:

OK, ja es ist schwierig, oder man könnte natürlich auch überlegen, ob man das auf Bundesebene macht, aber ist auf jeden Fall eine spannende Thematik.

9.2.9 Interview mit Heidi Z'graggen

Datum: 11.05.2023

Ort: Telefongespräch

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Heidi Z'graggen (Expertin)

A:

Es wurde ja anfangs letztes Jahr ein Artikel im Tagesanzeiger veröffentlicht, wobei Sie sich zum Thema Wohneigentum geäußert haben.

B:

Genau, da kann ich Sie vielleicht noch darauf aufmerksam machen: Ich habe eine Motion gemacht zu diesem Thema. Die Motion ist sistiert also der Bundesrat hat sie abgelehnt, aber es ist nach wie vor meine Überzeugung und diese Motion deckt mehr oder weniger alles ab, was Sie fragen. Ich sende Ihnen nachher noch ein Mail.

A:

OK super, vielen Dank. Hat diese Motion mit dem Vorstoss des Hauseigentümerverbandes zu tun, der ja auch ein Modell zur Wohneigentumsförderung einführen möchte?

B:

Ich weiss nicht, was der aus Hauseigentümerverband plant. Meine Motion, die habe ich am 16. Dezember 2021 im Ständerat eingereicht und die wurde dann in die Wirtschaftskommission des Ständerats überwiesen mit der Begründung, dass zurzeit auch noch die Fragen hängig sind wegen den Steuerbelastungen für selbstbewohntes Wohneigentum und deshalb wurde meine Motion in die WAK [Kommission für Wirtschaft und Abgaben] überwiesen mit der Idee, dass man dann in diesem Zusammenhang diese Motion in der Kommission prüft.

A:

Also geht es dort um die Abschaffung des Eigenmietwertes, oder...?

B:

Genau die Kommission ist da bei der Thematik dran «Abschaffung des eigenen Mietwertes» und weil das relativ anspruchsvoll und schwierig ist, auch dort die Mehrheiten zu finden, hat man mir gesagt, dass man meine Motion in der Kommission anschaut und allenfalls könnte man dann in diesem Zusammenhang Teile aus der Motion übernehmen. Und bei der Motion geht es darum, dass der Bundesrat, wir haben ja in der Bundesverfassung diese Pflicht des Bundes zur Eigentumsförderung, und zwar gibt es ein Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und hier arbeitet zurzeit der Bundesrat im Grunde genommen nur mit Förderung von Genossenschaften. Und die Förderung von Privaten, das hat er sistiert. Und diese Förderung des Wohneigentums für Private ist ja in der Bundesverfassung vorgesehen und die Idee ist, dass die Tragbarkeit von Hypotheken angeschaut wird oder Bürgschaften gegeben werden können für selbstbewohntes Eigentum. Und ich habe jetzt in dieser Motion gefordert, dass eben der Bundesrat diese Vergabe von zinslosen Darlehen oder Bürgschaften des Bundes an Privatpersonen zum Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum wieder reaktivieren soll und dass er dieses Gesetz halt allenfalls ergänzen muss mit Rahmenbedingungen, oder? Zum Beispiel ist vorstellbar: Obergrenzen der zu unterstützenden Fläche oder der maximalen Höhe der Beiträge, allenfalls Zuschläge zu zinslosen Darlehen für Familien mit Kindern oder für verdichtetes Bauen oder für das Bauen in geschützten Stadt- oder Dorfkernen. Oder für das Bauen bei Altbausanierungen, weil das sehr teuer ist und ich hoffe jetzt schon, dass, obwohl der Bundesrat das abgelehnt hat, dass die ständerätliche Wirtschaftskommission das noch einmal anschaut, weil ich bin der Meinung, dass das ein wichtiger und guter Weg wäre, oder?

A:

OK und die Abschaffung vom Eigenmietwert, das soll dann eigentlich auch eine Art Wohneigentumsförderung sein, weil dann die steuerliche Belastung abnimmt, oder?

B:

Ja, also die Idee der WAK, es ist ja schon im Ständerat gewesen, die Idee ist, dass man diesen Eigenmietwert eben abschafft, weil das ist eine Belastung insbesondere natürlich für Rentnerinnen und Rentner, die das Leben lang gespart haben und dann keine Hypothek mehr haben. Aber dieses Thema ist ja sehr umstritten und ich glaube, die WAK-Mitglieder oder auch der Ständerat, man sieht natürlich, dass man heute Probleme hat und das wird ja jetzt immer schwieriger, hat natürlich auch mit der Zuwanderung zu tun, mit der Innenverdichtung zu tun, und man versucht jetzt überall eben solche Auswege zu finden, damit Wohnen eben erschwinglicher wird – ob Mietwohnen, Genossenschaftswohnen oder eben auch Eigentum. Und heute sieht man natürlich, dass Eigentum für einen normalen Bürger und normale Bürgerinnen, sag ich mal, gar nicht mehr möglich ist, es sei denn, er hätte geerbt oder er hätte einen Erbvorbezug machen können oder im Lotto gewonnen oder was auch immer, sonst geht's ja fast nicht mehr, weil die Preise natürlich auch gestiegen sind und die Anforderungen der Banken bezüglich Hypotheken hoch sind und jetzt sind ja noch die Zinsen gestiegen, jetzt wird es noch schwieriger. Das heisst, mit der Eigentumsförderung, wenn man das Gesetz jetzt intelligent reaktiviert - wie der Bund und Kantone dies aufstellen, das wäre ja dann noch zu

lösen, ob man da einen Fonds schafft oder was auch immer - aber wenn ein junger Mensch oder eine junge Familie sich Eigentum leisten möchte und Zuschüsse des Bundes hat, ist ja eigentlich die Möglichkeit der vorzeitigen Amortisation denkbar, per sofort, das heisst, dass man nicht diese 20 oder 30% bringen muss, sondern dass man sagt, du kannst diese auch über die Zeit noch einbringen, oder? Und dazu wäre eigentlich diese Wohneigentumsförderung des Bundes auch zu sehen, diese Zuschüsse oder diese Bürgschaften, damit sich junge Menschen Eigentum eben überhaupt leisten können. Weil über die Jahre wird er eben sparen können und heute subventioniert ja ein Mieter/eine Mieterin unter Umständen die eigene Pensionskasse und er subventioniert über Jahre Grossfirmen, Immobilienfirmen, und ich bin eben der Meinung, dass er dieses Geld, weil die Mieten sowieso höher sind als die Hypotheken, die diese Grossfirmen aufnehmen müssen, dass er eben dieses Geld für sich selber investieren kann. Und wenn ich «er» sage, meine ich auch immer «sie» übrigens. Und deshalb bin ich der Meinung, dass eben dieses Gesetz, das der Bundesrat im Jahr 2003 eigenmächtig sistiert hat, der hat einfach gesagt, dass das Wohneigentumsförderungsgesetz sistiert wird und nur noch Genossenschaften gefördert werden. Und deshalb bin ich der Meinung, dass es hier eine wichtige, eine gute Möglichkeit wäre, das jetzt wieder zu reaktivieren. Und wenn man das eben schlau verknüpfen würde, also wenn beispielsweise jemand einen Altbau kauft und saniert, das ist ja teurer, das ist ja viel teurer, in diesen Dorfkernen oder so zu renovieren und zu investieren, dass man das eben auch Privaten ermöglicht mit Zuschüssen. Das Problem ist ja von den grossen Immobilienfirmen, dass die eben sagen: In Dorfkernen oder den Stadtkernen kann man fast nicht mehr bauen; die Vorschriften sind zu gross. Aber die wollen natürlich, wenn sie bauen in diesen Dorfkernen, riesig bauen, aber ein einzelner Eigentümer kauft vielleicht halt ein Einfamilienhaus und will es für sich umbauen, warum nicht? Dann haben wir nachher auch nicht diese überdimensionierten Bauten.

A:

Aber denken Sie, dass man eben gerade dort auch noch bei den regulatorischen Vorgaben etwas ändern müsste, dass mehr gebaut werden kann, dass auch überhaupt das Angebot noch zunimmt?

B:

Ja, das ist ja die Frage nach dem Huhn und dem Ei auf eine Art, oder? Die Frage ist, wo setzen wir an. Die Zuwanderung treibt natürlich die Preise und wir haben ja nicht nur Zuwanderung von armen Leuten, sondern auch von sehr reichen. Und die kaufen natürlich diese Liegenschaften für sich auf und da können normale Bürgerinnen und Bürger in der Schweiz nicht mehr mithalten. Das heisst, wir müssen uns auch die Frage stellen: Was machen wir mit dieser Zuwanderung? Wann ist es genug? Auf der anderen Seite ist es eben schon so, mit dem Raumplanungsgesetz hat man ja diese Innenverdichtung gewollt und die Innenverdichtung ist halt auch anspruchsvoll, aber ich gehe davon aus, dass die Innenverdichtung eben nicht nur in geschützten Gebieten erfolgen kann, sondern wir haben in Agglomerationsgemeinden wirklich teilweise Überbauungen, die man erweitern oder verbessern kann ohne, dass man hier ein Problem mit den Vorschriften hat. Also für mich ist diese ganze Thematik, dass die

Vorschriften das Problem sind, ein Scheinargument. Es ist möglich mit sorgfältiger Planung, mit guter Planung, dass man zu guten Lösungen kommen kann.

A:

OK. Was ich am Anfang mal noch erwähnt habe, wegen dem Vorstoss vom Hauseigentümergeverband zur Wohneigentumsförderung, dort ist die Idee, dass der Kanton Bürgschaften vergibt für die Hypothek beziehungsweise nur einen Teil von der Hypothek. Also jetzt aktuell sind 80% Hypothek normalerweise die Limite und künftig soll dann bis 95% Hypothek aufgenommen werden können und die Differenz, also diese 15%, dort bürgt dann der Kanton und dadurch sollen hauptsächlich die plus minus 30-jährigen Haushalte gefördert werden, sodass man dann halt eben schon früher Wohneigentum kaufen kann und nicht erst, wenn man beispielsweise einen Erbvorbezug bekommt.

B:

Ja, ich kann dem etwas abgewinnen. Ich kenne den Vorstoss nicht, aber ich habe auch erwähnt in meiner Motion, dass die Kantone einbezogen werden müssen. Also es kann nicht nur Sache des Bundes sein, sondern Bund und Kantone gemeinsam. Was man jetzt zum Beispiel sagen würde, wir machen Wohneigentumsförderung so wie es in der Bundesverfassung vorgesehen ist. Ein Teil der Bürgschaften oder der Zuschüsse werden vom Bund mitgetragen und ein Teil von den Kantonen. Und dann kann es durchaus sein, dass die Kantone den grösseren Teil übernehmen. Aber ich meine, ja, man könnte das machen, es ist ja nicht verschenktes Geld, sondern es ist einfach eine Unterstützung, wobei dann über die Jahre an den Bund auch zurückbezahlt werden muss und da muss man dann halt bei den Hypotheken auch schauen und die Kantone müssen deshalb mit den Banken auch anschauen, in welcher Rangreihenfolge die Hypotheken stehen, kommt zuerst die Bank oder zuerst der Kanton? Und wenn es Bürgschaften sind, fliesst ja nicht in jedem Fall das Geld, sondern es ist einfach die Unterstützung. Man muss es sicher noch genau anschauen, aber ich meine das ist ein Weg, dass man hiermit die jungen Menschen stützt, dass sie Wohneigentum erwerben können, weil Miete eben teurer ist über die Jahre.

A:

Ja, ich denke, was hier halt auch die zentrale Frage ist, ob Wohneigentum überhaupt erstrebenswert ist. Was sind Ihrer Meinung nach die Hauptgründe, wieso man Wohneigentum fördern sollte?

B:

Interessanterweise ist es so, dass wir in der Schweiz eine tiefere Eigentumsquote haben im Vergleich zu anderen Ländern. Wir sind ein Volk von Mietern. Ich möchte es eigentlich nicht ausspielen oder sagen, das ist das Bessere. Ich möchte einfach, dass Menschen, die Wohneigentum erwerben möchten, das auch können. Es gibt ja auch Menschen, die sagen, ich miete lieber, oder? Und im Bereich der Miete hat man ja auch viele Vorschriften. Also ich kann jetzt nicht sagen, es ist erstrebenswert, möglichst viele Eigentümer zu haben, aber vom Ziel

her, wenn ich jetzt laut denke, vom Ziel her ist eigentlich das Eigentum schon erstrebenswert, weil der Grossteil der Menschen möchte Eigentum. Das schon. Das haben Umfragen gezeigt, dass Eigentum in diesem Sinne ein Traum von vielen ist. Aber es ist einfach finanziell nicht erreichbar. Es würde dann dieser ganze Immobilienmarkt natürlich auch ein bisschen anders gemischt werden, also wir haben jetzt ja diese sehr grossen Immobilienfirmen, die grosse Gewinne einstreichen, an sich auf Kosten der Mieter und der Menschen in der Schweiz. Also ich bin schon der Meinung, dass Eigentum erstrebenswert wäre und eine höhere Eigentumsquote eine Möglichkeit ist. Wichtig ist mir aber schon, dass man sich nicht gegenseitig ausspielt, also Genossenschaften, Wohneigentum und so weiter. Das ist vielleicht noch ein Thema, genossenschaftliche Wohnungen, oder? Das ist auch eine gute Möglichkeit, um zu Wohnraum zu kommen.

A:

Ja, das ist natürlich dann auch die Frage. Einerseits kann man ja Wohneigentum fördern, aber eben auch Genossenschaftswohnungen, sodass es halt mehr bezahlbare Mietwohnungen gibt. Also denken Sie grundsätzlich sollte man in allen Bereichen fördern?

B:

Ich denke schon, aber hier kommt wieder die Frage der Subjektfinanzierung. Ich habe natürlich nicht ein Interesse, dass die grossen Immobilienfirmen hier vom Bund direkt profitieren. Dann habe ich eher die Idee, dass man Subjektfinanzierung macht, also der Betreffende, der mietet eben via Genossenschaften, aber das Problem ist dann wieder, dass wir damit die Preise noch weiter anheizen, weil wenn die Vermietenden natürlich wissen, dass es Zuschüsse gibt, dann werden die Wohnungen noch teurer. Es ist schon eine schwierige Aufgabe.

A:

Ja genau, also wenn jetzt beispielsweise diese Bürgschaften eingeführt werden und sich dann noch mehr Leute Wohneigentum leisten können, dann würden im ersten Moment mal die Preise steigen, wenn man halt eben nicht auch das Angebot noch erhöhen würde.

B:

Genau, das ist eben das Problem, oder? Heizt man nicht noch mehr an? Und deshalb war auch der Bundesrat zurückhaltend. Also ich habe auch geschrieben, dass man im Bereich der Finanzierung der Zinsen bei den Banken etwas machen müsste und der Bundesrat ist eben sehr zurückhaltend, weil er sagt, wir heizen noch mehr an, aber ich glaube nicht, dass das das Problem ist. Das Problem ist, wir sind immer mehr Menschen in der Schweiz. Wir brauchen immer mehr Wohnraum, jeder für sich, finde ich auch in Ordnung. Ich habe gelesen, dass der Bundesrat, der Hauseigentümer- und der Mieterverband demnächst eine Tagung haben. Und der Mieterverband kommt jetzt mit der Idee, dass man halt die Fläche pro Mietenden, beziehungsweise einfach pro Einwohner, beschränken sollte. Also, dass zum Beispiel 5.5.-Zimmer-Wohnungen nur noch für fünf oder vier Personen beschränkt sind oder so etwas in der Art. Das ist für mich der falsche Weg. Man kann doch nicht vorschreiben, wie jemand

wohnen soll. Im Grunde genommen, der Markt muss schon noch spielen können, und deshalb glaube ich diese Bürgschaften wären eher sinnvoll für Privatpersonen, aber mit klaren Rahmenbedingungen, oder?

A:

Ja, bei diesem Artikel vom Tagesanzeiger, dort haben Sie ja drei verschiedene Vorschläge gemacht, wie man Wohneigentum noch fördern könnte. Eben das eine mit den Bürgschaften. Sie haben dort den Bund erwähnt, dass der Bund Bürgschaften vergeben sollte. Jetzt eben beispielsweise beim Vorschlag vom Hauseigentümerverband ist die Idee, dass der Kanton bürgt. Was denken Sie, wäre da am sinnvollsten? Oder vielleicht sogar die Gemeinde?

B:

Das ist ja eine Frage der Aufgabenteilung, was macht Bund, Kanton, Gemeinde. Und wir haben es in der Bundesverfassung, dass der Bund das macht. Und der Bund hat ein Gesetz, dass er das macht. Im Grunde genommen ist das schon eine subsidiäre Aufgabe von unten nach oben, weil der Kanton ist näher bei den Bürgerinnen und Bürgern und die Gemeinde noch näher. Aber ich bin schon der Meinung, weil wir das in der Verfassung haben und weil wir eine Gesetzgebung dazu haben, die man jetzt reaktivieren muss, ist der Bund eben auch gefordert und hier müsste man mit den Kantonen aushandeln, wie diese Verteilung aussieht. Also bei einer Bürgschaft, dass zum Beispiel – ich denke nur laut - im ersten Rang bürgt der Kanton für 70% dieser Bürgschaft und für 30% der Bürgschaft haftet der Bund, beispielsweise. Das könnte man ja machen. Aber da müssen einfach Bund und Kantone miteinander auch kreative Lösungen finden, da bin ich an sich offen. Aber ich finde nicht, dass der Bund sich aus der Verantwortung ziehen kann, weil wir haben Verfassung, wir haben Gesetz und wir haben das Bundesamt für Wohnungswesen. Also es muss hier auch von Seiten des Bundes die Hand gereicht werden, etwas zu tun.

A:

OK. Und wer ist Ihrer Meinung nach die Zielgruppe oder die Personengruppe, die hier überhaupt spezifisch gefördert werden sollte im Bereich Wohneigentum? Familien, oder...?

B:

Ich bin schon der Meinung junge Menschen, Familien oder ich habe zum Beispiel eben auch vorgeschlagen, dass man für Familien mit Kindern zu diesen Bürgschaften noch einen Zuschlag geben könnte oder dass die Bürgschaft anstatt soundso viel Prozent beträgt, es noch einen Zuschlag gibt pro Kind, pro Familie. Ich bin schon der Meinung, dass man es wahrscheinlich beschränken müsste, vielleicht beispielsweise bis 40 Jahre oder vielleicht auch gar nicht, da bin ich eigentlich offen. Ich würde eher sagen, dass man die Rahmenbedingungen so setzt, dass eben für Familien mit Kindern die Bürgschaft höher sein kann, für verdichtetes Bauen in geschützten Stadt- oder Dorfkernen und für Altbausanierungen, dass es dann Zuschläge gibt. Aber ich würde es eigentlich nicht auf das Alter abstimmen. Aber wenn, das

ist natürlich klar, wenn eine kaufwillige Person selber die finanziellen Möglichkeiten hat, gibt es natürlich kein Geld von oben, das ist klar.

A:

OK, also vom Einkommen her, müsste man Ihrer Meinung nach eher diejenigen mit tieferen Einkommen mehr fördern, oder...?

B:

Ja, genau. Ich bin überhaupt nicht der Meinung, dass man es sehr gut verdienenden Menschen hier - vielleicht müsste man es auch mit dem Steuersubstrat anschauen - aber es kann ja nicht sein, dass jemand, der sehr viel verdient, dann noch vom Staat profitiert. Da muss man schon noch die Rahmenbedingungen anschauen, wie man das macht.

A:

So wie ich es jetzt verstanden habe beispielsweise bei diesem Modell vom Hauseigentümerverband, würden dann eher die Gutverdienenden profitieren. Man könnte mit weniger Eigenkapital eine Liegenschaft kaufen, aber die Tragbarkeit, das wird natürlich trotzdem von den Banken angeschaut, sodass es keine übermässigen Risiken gibt. Und schlussendlich könnten sich dann wahrscheinlich auch nur diejenigen mit einem hohen Einkommen oder Doppelverdiener diese Bürgschaft überhaupt leisten, weil wenn die Hypothek dann bis zu 95% beträgt, braucht man natürlich dementsprechend wiederum ein höheres Einkommen, damit die Tragbarkeit noch gewährleistet ist. Und wahrscheinlich würden dann diejenigen Personen, die gut verdienen, aber halt noch wenig angespart haben, eher profitieren.

B:

Ja, da sind wir halt in einer sozialpolitischen Frage, oder? Es ist klar, dass der Bund und Kantone, wenn sie Bürgschaften machen, sich ja auch absichern müssen, und wir haben ja verschiedene Instrumente. Jetzt haben wir beispielsweise jemanden mit Familie, der 120'000 Franken verdient, aber noch nicht hat ansparen können für Wohneigentum. Der könnte sich das jetzt mit dieser Bürgschaft leisten. Dann gibt es aber jemand, der vielleicht nur 60'000 Franken verdient. Der kann sich das nicht leisten, aber der hat dann die Möglichkeit der Genossenschaft. Also wir müssen, ob Genossenschaft oder Miete - hier gibt es natürlich auch Abfederungsmassnahmen mit Progression und so weiter - aber es ist schon ein anspruchsvolles Thema, weil man greift eben in den Wohnmarkt ein.

A:

Ja genau, das habe ich auch noch gelesen, dass es halt teilweise kritisch ist, wenn man als Staat in einen Markt eingreift, weil wenn man beispielsweise Genossenschaften fördert, dass dann zwar einige Leute weniger Miete bezahlen, dies aber schlussendlich auch zu höheren Mieten auf dem nicht geförderten Markt führt.

B:

Ja, eben, überall, wo man eingreift, verschiebt man Dinge oder verschieben sich die Marktkräfte. Deshalb glaube ich, dass man eben nicht das Objekt, also das Haus, subventionieren sollte, sondern dass man beim Subjekt ansetzt, den einzelnen Personen. Finde ich schon den besseren Weg. Aber auch hier, das ist klar, sobald sich mehr Leute wieder Eigentum leisten können, steigen natürlich wieder die Preise für das Wohneigentum, weil dann eben wieder mehr Druck kommt auf den Wohnmarkt, also das ist schon eine Quadratur des Kreises.

A:

Genau, und am Schluss steigen dann auch die Mietpreise, wenn dann die Immobilienpreise steigen.

B:

Ich finde einfach ein Problem, dass jemand, der viel Vermögen hat, sich Wohnungen kauft, auch viele Wohnungen erstellt, und man sieht eben, dass je länger je mehr im Wohnungsmarkt, gerade als man Negativzinsen hatte, natürlich auch Private Liegenschaften gekauft haben, drei, vier, fünf Wohnungen und sich so eine Rendite, eine Rente sicherten. Das ist zwar in Ordnung, aber derjenige, der mietet, zahlt diese Rente und er hat selber nicht die Möglichkeit gehabt, zu kaufen. Und das muss man sicher auch noch anschauen, was man da macht.

9.2.10 Interview mit Dr. Stefan Fahrländer

Datum: 12.05.2023

Ort: Online (via Microsoft Teams)

A= Alexander Hirter (Interviewer)

B= Dr. Stefan Fahrländer (Experte)

A:

Die Schweiz hat weltweit ja eine der tiefsten Wohneigentumsquoten. Ist Ihrer Meinung nach eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert?

B:

Die höchste Wohneigentumsquote haben ja Länder wie beispielsweise Rumänien oder auch in Afrika, dort ist ja fast alles Wohneigentum. Und das hängt damit zusammen, dass man bei der Miete ja quasi einen Kredit gibt. Man stellt den Wohnraum bereit und holt über die Miete die Investition wieder heraus. Das heisst, man vermietet nur, wenn man Rechtssicherheit hat und man davon ausgeht, dass die Miete auch wirklich bezahlt wird, sonst macht man das ja nicht. Und das ist einer der Gründe, weshalb die Schweiz eine so tiefe Wohneigentumsquote hat. Es gibt wahrscheinlich noch andere Gründe für die tiefe Wohneigentumsquote. Es gibt aber

meiner Meinung nach keine a priori Gründe, weshalb eine hohe Wohneigentumsquote gut ist oder schlecht, sondern ich glaube, die einen suchen das, die anderen suchen das nicht, sieht man auch bei soziodemografischen Untersuchungen, oder? Das hat auch mit Einstellungen zu tun. Es gibt Leute, die wollen das gar nicht, oder? Es gibt auch Leute, die wollen kein Einfamilienhaus mit Garten und andere wollen das, also die Leute sind verschieden. Und von dem her gibt es keine, glaube ich, eindeutigen Überlegungen, weshalb eine hohe Wohneigentumsquote gut oder schlecht ist.

A:

Was ich zu diesem Thema auch noch gelesen habe, da gab es vor vielen Jahren mal eine Studie, die den Zusammenhang der Mietquote angeschaut hat und dem Pro-Kopf-Einkommen und dort hat man dann einen klaren Zusammenhang gesehen, dass die Länder mit einem höheren Pro-Kopf-Einkommen auch eine höhere Mietquote hatten, beziehungsweise eine tiefere Wohneigentumsquote und dass es dementsprechend vielleicht sogar ein gutes Zeichen ist, wenn die Wohneigentumsquote tief ist, weil eben auch wie von Ihnen erwähnt, beispielsweise Länder wie Rumänien eine extrem hohe Wohneigentumsquote haben. Vielleicht hängt das dann eben auch mit der Rechtssicherheit zusammen.

B:

Ja, das ist so, aber ich würde jetzt mal sagen, das hohe Einkommen pro Kopf ist sicher positiv zu werten, ob dann die tiefe Wohneigentumsquote auch positiv ist, sei dahingestellt. Also ich meine, es gibt einfach diesen statistischen Zusammenhang, aber ich kann nicht a priori ableiten, dass es ein Zeichen ist, dass es dem Land gut geht, beziehungsweise man kann gerade die Einkommen anschauen, die hat man ja auch. Aus meiner Sicht gibt es nicht wirklich ein Argument, weshalb eine hohe oder tiefe Wohneigentumsquote gut ist. Vielleicht beim Stockwerkeigentum, dort gibt es die Überlegung oder auch im Einfamilienhaus-Bereich, wenn sie natürlich eine starke Verparzellierung haben und bei Eigentumswohnungen auch noch vertikale Verparzellierung, dann blockieren sie eigentlich die Weiterentwicklung des Gebiets. Das gleiche mit Einfamilienhausgebieten, wenn sie 30 Einfamilienhäuser haben, es wird aufgezonnt und vier oder fünf sagen, es ist uns egal oder wir wollen das nicht weiterentwickeln, das bremst natürlich die angestrebte Innenverdichtung, also in solchen Fällen spricht es eher gegen eine hohe Wohneigentumsquote. Oder auch in London: Uns gefallen all die Backsteinhäuser, oder? Aber die sind eigentlich nur dort, weil es nicht anders geht, weil alles verparzelliert ist. Und sonst hätte man das entwickelt und würde wahrscheinlich verdichten und ich denke, aus raumplanerischer Sicht ist eigentlich eine hohe Wohneigentumsquote nicht unbedingt vorteilhaft, weil das eben Weiterentwicklungen verlangsamen oder blockieren kann, muss nicht, aber kann.

A:

OK, aber grundsätzlich denken Sie, dass in der Schweiz im Bereich Wohneigentumsförderung schon genug gemacht wird, oder dass dort noch mehr Handlungsbedarf besteht?

B:

Das ist eine Frage, die ich an der Urne beantworte, das ist eine gesellschaftliche Frage, ob man Wohneigentum fördern will oder nicht. Wenn man sagt, es gibt keine in dem Sinne objektive Gründe, weshalb man das tun soll, dann ist das ja eine gesellschaftliche Frage, ob man das tun will und die kann ich Ihnen so nicht beantworten. Also ja, da habe ich meine persönliche Meinung, aber die ist nicht erheblich.

A:

OK, also Sie können sie natürlich sagen, wenn Sie möchten.

B:

Ja genau, würde ich machen, wenn ich möchte.

A:

OK gut, das ist in Ordnung. Ja, vielleicht allgemein zu den staatlichen Bürgschaften, vielleicht haben Sie es gesehen im Leitfaden. In den USA gibt es ja zwei verschiedene Ansätze, die direkten Bürgschaften, wo dann eine staatliche Institution, also die Federal Housing Administration, Bürgschaften für Privatpersonen gibt, die sich sonst halt einen Hypothekarkredit nicht leisten könnten und für diese Bürgschaft bezahlen die dann eine Prämie. Das ist dort eine Möglichkeit, um Wohneigentum zu fördern. Und dann gibt es noch die indirekte Variante mit den Verbriefungen, dass dann halt eben die Banken weniger Risiken haben und dementsprechend auch wieder mehr Kredite vergeben. Denken Sie, dass einer von diesen beiden Ansätzen auch in der Schweiz eingeführt werden könnte? Und wo sehen Sie die Chancen und Risiken?

B:

Wir haben ja schon Instrumente, also man kann einen PK-Vorbezug machen oder Verpfändung machen, also wir haben schon Instrumente. Wenn man noch mehr Instrumente obendrauf packen will, dann braucht man am Schluss gar kein Eigenkapital, um eine Immobilie zu kaufen. Und der Staat bürgt nachher. Ich meine, das muss die Gesellschaft selber wissen, aber ich finde, wir haben Instrumente. Man kann seine Altersrente vorbeziehen, um Wohneigentum zu erwerben. Und dann stellt sich dann die Frage, was ist mit den Leuten, die Wohneigentum gekauft haben und nachher nur noch AHV haben und keine Pensionskasse mehr? Muss man die nachher wiederum unterstützen? Ich meine, da muss man sich fragen, will man jetzt wirklich nachdoppeln? Man muss das gesamtheitlich anschauen und nicht irgendwie fünf Instrumente schaffen und am Schluss kriegt man quasi noch Geld raus, wenn man ein Haus kauft und der Rest bezahlt die Bank und das Risiko trägt der Staat. Also man muss es einfach gesamtheitlich betrachten. Wenn man jetzt den PK-Bezug abschaffen will, dann kann man vielleicht über solche Alternativen nachdenken, aber doppel-moppeln finde ich dann irgendwie...man muss es einfach anschauen.

A:

OK, ich kann Ihnen vielleicht mal noch kurz eine Grafik einblenden. Das ist ein Modell, das habe ich auch erst gerade vor kurzem erfahren, dass da der Hauseigentümergeverband einen Vorstoss plant, soviel ich weiss, noch im Laufe dieses Jahres. Das ist jetzt ein Beispiel, wie staatliche Bürgschaften in der Schweiz eingeführt werden könnten. Normalerweise kann man bis zu 80% oder maximal 90% als Hypothek aufnehmen und die Idee ist dann, dass man halt bis 95% Hypothek aufnehmen könnte und diese 15% dort übernimmt dann der Kanton eine Bürgschaft. Man muss aber keine Prämie dafür bezahlen also das ist quasi vom Kanton geschenkt. Die Idee ist, dass die plus minus 30-Jährigen unterstützt werden, die ein gutes Einkommen haben, aber halt noch nicht genug angespart haben, damit sich diese Leute eben Wohneigentum leisten können und nicht erst dann, wenn sie beispielsweise einen Erbvorbezug erhalten. Was halten Sie davon?

B:

Ja, es ist einfach mal eine Idee, oder? Wir haben ja jetzt aktuell die 80% Fremdkapital und dann können Sie 10% aus Pensionskassen vorbeziehen und 10% muss hartes Kapital sein, da muss man vielleicht mal die Regulierung der Bankiervereinigung anschauen, oder? Und wenn sie jetzt quasi diese Kredite erhöhen und sie noch 5% Eigenkapital bringen und sie das als PK-Vorbezug machen, dann haben sie dann eigentlich 100% Fremdkapital. Dann kaufen sie ein Haus mit 100% Fremdkapital. Dann müssen sie das amortisieren. Gleichzeitig gibt es auch eine Regulierung der Bankiervereinigung, die sagt, dass auch der Kredit amortisiert werden muss auf zwei Drittel, also ist das nicht nur 0,75% pro Jahr, sie müssen in dieser Zeit dann auch noch die Hypothek amortisieren, das kommt dann noch dazu, gemäss dieser Abbildung, oder? Und dann haben sie wieder die Tragbarkeits-Frage.

A:

Ja, also die Idee ist, dass man bis Alter 50 bis 80% amortisiert hat und den Rest dann wie üblich bis zur Pensionierung auf zwei Drittel. Die Tragbarkeit wird natürlich schon angeschaut, aber ich bin mir jetzt nicht sicher wegen den 5%, ob das dann hartes Eigenkapital sein müsste, aber es müsste schon eine Anpassung bei der Regulierung geben.

B:

Ja, man muss einfach die ganze Rechnung machen. Wenn die Gesellschaft das will, dann können Sie das machen, aber da sind wir wieder bei Frage 1. Also man muss einfach schauen, dass man noch konsistent ist. Wenn das so ist, erhöhte Kredite und Bürgschaft des Kantons und man noch 5% vorbezieht, dann haben sie ein Haus mit 100% Fremdkapital finanziert. Und da bin ich jetzt nicht sicher, ob das gut ist, also haben sie dann irgendein Interesse, um um dieses Haus zu kämpfen und es quasi behalten zu können? Das ist ja alles fremdes Geld. Also ich hätte da jetzt ein paar Fragen. Aber habe ich Ihre Frage ausreichend beantwortet?

A:

Ja, also generell, so wie ich das jetzt verstanden habe, sind Sie der Meinung, dass man bei der Wohneigentumsförderung nichts unbedingt anpassen müsste, dass kein Handlungsbedarf besteht?

B:

Nein, das sage ich nicht. Das kann ja auch sein, dass es vielleicht so wie es jetzt ist, nicht ideal ist, dass es bessere Alternativen gäbe. Man muss es sich schon überlegen. Was ich glaube, was man nicht kann, ist quasi auf die bereits bestehenden Instrumente, die man hat, einfach noch beliebig viel obendrauf packen und am Schluss hat man die Immobilie zu 100% fremdfinanziert. Das würde ich nicht gut finden, aber man kann das eine Instrument durch ein anderes ersetzen, das ist denkbar. Und ich meine, die PK-Vorbezüge, die kann man ja schon auch kritisieren. Dann ist nachher die Altersrente einfach geringer, oder? Und das führt dann nachher dazu, wenn die Leute ins Pflegeheim müssen oder irgendwas, dass sie dann schneller bei Ergänzungsleistungen oder Hilflosenentschädigungen sind. Ich meine, es gibt schon auch Gründe, dass man sagen kann, es ist vielleicht nicht so schlau, dass man Pensionskassenvorbezüge machen kann und man das ersetzen möchte durch ein anderes Instrument, ist schon denkbar, aber das kann man jetzt nicht am Tisch in zwei Minuten beantworten. Aber nur, dass Sie mich richtig verstehen, ich sage überhaupt nicht, dass jetzt alles richtig ist und ich sage auch nicht, dass man nichts ändern soll, aber ich glaube, was man nicht soll, ist einfach noch mehr obendrauf packen. Da glaube ich nicht, dass das gut kommt.

A:

Ja, das ist von dem her sicher eine komplexe Angelegenheit und man müsste es dann schon im Detail anschauen. Was es in der Schweiz ja auch noch gibt, ist das Genossenschaftsmodell, also beispielsweise die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft, die gemeinnützige Wohnungen fördert, damit man dann halt mehr bezahlbare Mietwohnungen hat, ist jetzt nicht in dem Sinne zusammenhängend mit der Wohneigentumsförderung, aber denken Sie, dass es vielleicht in der Schweiz eher Sinn gibt, dieses Modell zu fördern? Damit wirklich auch die Einkommensschwächeren davon profitieren können.

B:

Also von was profitieren?

A:

Dass es mehr günstigere Mietwohnungen gibt, durch diese gemeinnützigen Genossenschaften.

B:

Aha, dann sind wir jetzt nicht mehr beim Wohneigentum. Ja, auch das ist ein gesellschaftlicher Entscheid, oder? Am Ende des Tages sind die Mieten der Genossenschaften auf dem Land so hoch wie die Marktmieten auch, das hängt mit Knappheit zusammen. Und die Mieten der Genossenschaften, die sind ja unter dem Markt vor allem in den grossen Zentren, dort wo

einfach die Überhitzung ist und die hohen Mieten sind. Und dort haben wir ja letztlich auch wieder einen gesellschaftlichen Entscheid, ob man das unterstützen will oder man sagt, da gibt es eine Gentrifizierung und diejenigen, die weniger verdienen müssen halt quasi im Raum reagieren. Weil letztlich geht es um Zentralität. Der Preis der Zentralität, das ist ein gesellschaftlicher Entscheid und in der Stadt Zürich haben wir den gesellschaftlichen Entscheid gemacht, oder? Man sagt, man will mindestens 30% oder ein Drittel und das betrifft irgendwie, ich sage mal vier, fünf grosse Städte. Und in der Peripherie oder an vielen Orten ist die Marktmiete, auch in kleinen Zentren, ist die Marktmiete nicht über dem, was eine Genossenschaft auch braucht, mit ihrem Kostenmodell. Und nochmal: Letztlich ist es ein gesellschaftlicher Entscheid.

A:

OK, vielleicht nochmals zurück zu den Bürgschaften, wenn man zum Beispiel das Modell, das ich Ihnen vorher gezeigt habe, in der Schweiz einführen würde, dann könnten sich ja auch mehr Leute Wohneigentum leisten. Denken Sie, dass dann die Gefahr einer Immobilienblase besteht, dass die Preise noch viel weiter ansteigen?

B:

Das hat alles keinen Zusammenhang in dem Sinne. Also das würde sicher die Nachfrage stützen, aber jetzt ist im Moment an der Immobilienfront oder im Wohneigentum recht Entspannung aufgetreten. Wo man eine Blase hat oder nicht, ist ein anderes Thema, ist ein grosses Thema. Klar würde das die Nachfrage erhöhen, auf der anderen Seite geht dann die Nachfrage nach Mietwohnungen entsprechend zurück und dann verschiebt sich das einfach wieder auf den Bau und wenn 50'000 Wohnungen gebaut werden, dann geht halt quasi das Angebot wieder in den Eigentumswohnungsmarkt. Jetzt ist es wieder verstärkt im Mietwohnungsmarkt, also das Angebot, das bewegt sich ja auch, gerade im Neubaubereich, oder? Insofern, wenn sie gleich viele Haushalte haben, wenn sie jetzt so eine regulatorische Änderung machen, dann gehen die Entwickler einfach quasi wieder in die andere Richtung und sagen, dann verkaufen wir halt die Wohnungen und vermieten sie nicht, also verkaufen sie nachher die Entwicklung nicht an den Investor, der dann vermietet, sondern verkaufen an Sie und mich, oder? Insofern ändert das ja a priori nicht viel, oder? Das ist ja alles beweglich.

A:

OK, also dementsprechend denken Sie nicht, dass dann ein erhöhter Angebotsbedarf besteht, dass man noch mehr bauen müsste, dass das Ganze wieder aufgeht, wenn jetzt die Nachfrage nach Wohneigentum spezifisch steigen würde?

B:

Ja, aber eben gleichzeitig sinkt dann unter ceteris paribus die Nachfrage nach Mietwohnungen. Sie wohnen ja nur in einer Wohnung, oder? Es gibt einfach eine Verschiebung von Miete zu Eigentum. Das hatten wir schon mal, jetzt, wo die Zinsen so tief waren, ist die Wohneigentumsquote stark gestiegen und dann wurden halt eine Zeit lang viel mehr Eigentumswohnungen im

Neubau gemacht als Mietwohnungen. Irgendwann haben sich dann die Verhältnisse ein bisschen gedreht, von den Werten her, dann hat man wieder mehr Mietwohnungen gemacht. Eine Wohnung ist einfach eine Wohnung und wie Sie finanzieren, ob Sie jetzt quasi über die Bank ein bisschen Eigenkapital finanzieren oder ob Sie über die Miete finanzieren, das spielt letztlich keine Rolle, es ist immer noch die gleiche Wohnung.

A:

OK, aber so eine Verschiebung, das würde dann eher länger dauern, oder?

B:

Wieso? Ich habe heute eine Projektentwicklung am Laufen mit 100 Wohnungen und ich habe vorgesehen, die eine Hälfte verkaufe ich an einen Investor und die andere Hälfte verkaufe ich als Eigentumswohnungen. Da kann ich heute entscheiden und sagen, ich verkaufe 100% als Eigentumswohnungen. Das ist mir freigestellt.

A:

Ja, stimmt. OK. Und vielleicht noch eine generelle Frage. Sie haben schon gesagt, die Lage hat sich jetzt wieder ein bisschen entspannt, finden Sie generell, dass die Immobilienpreise momentan zu hoch sind?

B:

Die Preise sind immer zu hoch, oder? Man möchte immer gerne viel Leistung haben zum tiefen Preis. Nein, natürlich haben wir im Wohnen, also wir sprechen jetzt vom Wohnen, da ist es natürlich so, dass wir eine grosse Zusatznachfrage haben und eine geringe Bautätigkeit und die Zusatznachfrage konzentriert sich auf Orte. Und wenn an diesen Orten halt eine grosse Zusatznachfrage ist, das Angebot aber an anderen Orten steigt, dann steigen eben lokal die Preise stark und an anderen Orten müssen dann die Leute hin und dort steigen dann die Preise auch, oder? Das sind die üblichen Mechanismen von Angebot und Nachfrage. Dass die Leerstände massiv gesunken sind, das wissen wir und die Migration, die hält an, der Schweiz geht es gut. Wir haben Vollbeschäftigung, Überbeschäftigung, das heisst, die Nachfrage bleibt hoch und wenn die Bautätigkeit nicht mithält, dann ist das Ventil einfach der Preis, das ist so. Und insofern, ja, sind die Preise hoch und die können auch noch weiter steigen, weil der Nachfragedruck so anhält, weil Sie müssen irgendwo wohnen, oder?

A:

Ja, ich habe auch gelesen, die Baubewilligungen waren ja sogar rückläufig die letzten Jahre und wenn entsprechend die Nachfrage trotzdem hoch ist, auch mit der Zuwanderung etc., denken Sie, dass man da irgendwie die regulatorischen Anreize ändern müsste, dass auch mehr gebaut wird oder nicht unbedingt?

B:

Ja, ich meine, das sind raumplanerische Fragen, was die Möglichkeiten sind und ich meine, da kann man auch wieder Bücher darüber schreiben, oder? Und das kann man nicht in zwei Minuten beantworten. Aber selbstverständlich ist es so, wenn man bauen könnte, dann würde man ja schon, oder? Offensichtlich ist da irgendwie ein bisschen Sand im Getriebe, dass es nicht so vorwärts geht, dass es mühsam wird, dass es teuer ist, dass vielleicht auch die Grundstücke, wenn man sie kaufen muss zu teuer sind, dass Land auch - das nennt man Thesaurierung - dass Land nicht verfügbar ist, weil halt die Grundeigentümer sagen, morgen kriege ich noch mehr, wenn ich das Land verkaufe, wieso soll ich jetzt verkaufen? Und so weiter. Da gibt es ganz viele Gründe, weshalb es nicht vorwärts geht. Zum Teil sind es auch private Gründe, die mal im Grundsatz geschützt sind durch das Eigentumsrecht. Und ob man dort Massnahmen befürworten will und das Eigentumsrecht aushebelt, ist auch wieder ein gesellschaftlicher Entscheid, dazu muss ich mich nicht äussern, aber in der Verfassung stehen die Eigentumsrechte irgendwie in Artikel 5 etwa, hätte ich gesagt, weiss ich nicht mehr auswendig. Wissen Sie wie ich meine? Und das ganze planungsrechtliche und so, natürlich ist das so, das weiss man seit 20 Jahren, dass es Regionen gibt, wo es halt zu wenig Möglichkeiten gibt, um zu bauen, wo die Nachfrage sowieso nicht gedeckt werden kann und Auf- und Umzonung und so, da passiert vieles, aber das geht einfach nicht so schnell vorwärts und eben, wenn es Auf- und Umzonung ist, dann ist es ja letztlich wieder eine eigentumsrechtliche Frage, ob das einer überhaupt realisieren will. Man kann niemanden zwingen und sagen, du musst jetzt. Und das sind halt einfach so die Mechanismen, wie sie da sind. Und das ist dann eine Problematik halt im Wohnungsmarkt, weil einfach Wohnen ein Grundrecht ist, oder? Aber Wohnen in der Innenstadt von Zürich ist nicht a priori ein Grundrecht, oder? Es gibt ja schon Wohnungen, aber das führt zu diesen Gentrifizierungs-Geschichten und so weiter und dann ist es wieder eine gesellschaftliche Frage, ob man das akzeptieren will oder nicht. Aber das ist nicht a priori eine objektiv beantwortbare Frage, teilweise schon, aber nicht nur, sondern das ist auch Geschmackssache und Politik, oder?

A:

Es gibt ja auch viele Leute, die der Meinung sind, dass man eben in den Zentren vermehrt auch beispielsweise Hochhäuser bauen sollte, damit halt eben in den Zentren mehr Wohnungen zur Verfügung stehen, aber das wären ja dann Investoren und wahrscheinlich nicht Eigentumswohnungen.

B:

Wieso nicht? Sie können auch in einem Hochhaus Eigentumswohnungen machen. Am Schluss macht das ein Entwickler, entwickelt dieses Hochhaus und der Entwickler entscheidet nachher, ob er das einem Investor verkauft oder ob er das abverkauft an die Privaten, die Eigentumswohnung kaufen, das ist ihnen freigestellt.

A:

Aber wahrscheinlich ist es dann schwierig, bei einem Hochhaus mit Stockwerkeigentum. Beispielsweise bei der Stockwerkeigentumsversammlung, dass man sich dann gegenseitig bei den Entscheidungen behindert, weil es zu viele involvierte Parteien gibt und man fast gar keine Entscheidungen fällen kann.

B:

Ja, das ist so, das ist schon bei zehn Parteien so, wenn einer ein Trottel ist, dann haben Sie ein Problem. Ja, das ist einfach so. Aber das merken Sie erst nach 20 Jahren, wenn die grossen Erneuerungen anstehen. Dann hat einer wieder kein Geld oder will nicht und im Erdgeschoss, denen ist es egal, wenn der Lift nicht funktioniert oder was auch immer. Und dann kommt es noch darauf an, wie das Stockwerkeigentümerreglement ausgestaltet ist. Aber es gibt auch grosse Kisten in der Stadt Zürich mit 200 Wohnungen. Das kann man auch in der Fläche machen, das muss man nicht in die Höhe machen, das gibt es schon auch, und an die Stockwerkeigentümerversammlung möchte ich auch nicht gehen, aber das ist eine andere Fragestellung. Aber im reinen Grundsatz hat Hochhaus nichts mit Miete und Eigentum zu tun, sondern das Problem ist nachher mehr, wenn Sie ein Hochhaus bauen wollen, brauchen Sie einen relativ grossen Gebäudestempel und dann müssen Sie quasi einen ganzen Gebäudeblock haben, oder? Aber die Gebäudeblöcke, die sind verparzelliert, die gehören 20 Eigentümern. Dort beginnt das eigentlich schon, Sie müssen zuerst mal die 20 zusammenbringen, die sagen ja, wir bauen jetzt ein Hochhaus.

A:

Ja, das stimmt. OK, vielleicht noch eine letzte Frage, da gab es eine Studie in der Schweiz, wenn man jetzt die langfristige Situation anschaut auf Sicht von 15 bis 20 Jahren, dass in der Schweiz voraussichtlich eine sinkende Immobiliennachfrage bestehen wird und es ein steigendes Angebot geben wird, weil die Babyboomer Generation dann pensioniert ist. Und im Pensionierungsalter ist man ja eher auf der Verkäuferseite als auf der Käuferseite und, dass es dadurch ein grosser Nachfrageeinbruch geben wird. Denken Sie, dass dann die Einführung von staatlichen Bürgschaften mehr Sinn geben würde, um die Nachfrage wieder anzukurbeln?

B:

Dann erst recht nicht. Die Bürgschaft müssten dann ja realisiert werden. Nein sicher nicht. Also die Studie stimmt ja auch nicht, ich meine, Sie können die UNO-Bevölkerungsprognosen anschauen, es gibt ja auch noch Migration und so weiter. Gemäss UNO-Bevölkerungsprognosen geht die Schweiz fröhlich weiter im Wachstum. Am Schluss ist es auch Politik und so weiter, das kann man nicht sagen. Aber die Babyboomer, die haben auch viele Einfamilienhäuser in Speckgürteln, oder? Und dort wird es eine Umwälzung geben, die wird stattfinden. Sie ziehen dann aus den Einfamilienhäusern aus, vielleicht bevor sie sterben oder spätestens dann und dann kommen die auf den Markt und das führt eigentlich dazu, dass viele grosse Objekte auf den Markt kommen und die tendenziell dann etwas Kleineres suchen, wenn sie umziehen, also solche Überlegungen, die gibt es schon. Aber die reine Mengenfrage, da wäre

ich nicht ganz so sicher, weil klar ist das demografisch so, dass die grossen Jahrgänge dann irgendwann auch sterben, oder? Aber es gibt noch den ganzen Migrationsbereich und so weiter und den kann man in dem Sinne nicht prognostizieren, weil man nicht weiss, was die Politik macht und so weiter. Letztlich hängt es auch von der Produktivität ab etc. Die Bevölkerungsprognosen sind gemäss BFS bis 2050 positiv und die UNO prognostiziert bis 2100 eine steigende Bevölkerung in der Schweiz, und das wird dann halt mehr durch Migration getrieben.

A:

Ja, also gemäss dieser Studie wird auch die Zuwanderung den Nachfrageeinbruch nicht ausgleichen können, aber es sind natürlich verschiedene Faktoren, die schwierig prognostizierbar sind.

B:

Ja, aber das sind halt einfach Studien, oder? Aber ich meine, dann macht es ja erst recht keinen Sinn, oder? Wenn die Bevölkerung zurückgeht, dann würden ja die Leerstände steigen, dann sinken die Immobilienpreise, dann werden ja die Bürgschaften realisiert, weil die Immobilien da gar nicht mehr so viel wert sind. Und dann hat die Bank ein Problem, weil 80% Beleihung der Immobilie sind plötzlich 120% des Marktwertes. Dann haben Sie eine Überbelehnung und der Staat zahlt dann die Rechnung oder einen Teil der Rechnung. In so einem Fall sollte man das sicher nicht tun, oder?

A:

Also in der Studie geht man schon auch von einer wachsenden Bevölkerung aus, aber das Fazit ist halt, dass diese nicht reichen wird, um den Nachfrageeinbruch auszugleichen.

B:

Ja eben und wenn die Nachfrage einbricht und das Angebot da ist, sinken die Preise. Und dann kriegen die Objekte Überbelehnung und dann muss die Bank quasi einen Zwangsverkauf der Immobilie machen und dann wird diese Bürgschaft realisiert und dann sollten Sie mal dagegen sein, weil Sie zahlen dann die Steuern, oder? Das wird ja dann mit Steuergeldern bezahlt.

A:

Ausser durch die Bürgschaften würde dann die Nachfrage nach Wohneigentum wieder steigen und sich dann auch die Preise wieder stabilisieren, weil sich dann wieder mehr Leute Eigentum leisten könnten und wieder mehr gekauft wird.

B:

Ja, aber ich finde das ist recht fantasievoll. Also ich möchte dann nicht mehr Steuern zahlen müssen.

A:

Ja, das ist natürlich schon ein wichtiger Punkt, wenn hohe Verluste erzielt werden, leiden dann die Steuerzahler darunter.

B:

Genau. Die Bürgschaft macht der Staat, aber wer ist der Staat? Also wo kommt die Kohle her? Das sind Sie, Herr Hirter. Jetzt müssen Sie viel Ausbildung machen und dann viel verdienen, damit sie viel Steuern zahlen können für Bürgschaften und so Zeugs.