

Hypokredit mit Bundes- Bürgschaft

Mit einer durch den Bund garantierten Bürgschaft können Familien mit knappem Budget ihr Eigenheim bis zu 90 Prozent belehnen - und so die Mittel aus der eigenen Pensionskasse schonen. Die Banken halten sich von dem Geschäft fern.

David Strohm

Die Förderung von Wohneigentum in der Schweiz ist seit 1972 ein Verfassungsauftrag. Doch bei den konkreten Hilfen hapert es. So sind die Gelder aus dem Wohneigentumsförderungsgesetz (WEG) seit dem Sparprogramm 2003 des Bundes blockiert. Und dem staatlich geförderten Bausparen, wie etwa im Kanton Baselland, droht wegen der Steuerharmonisierung das Aus.

Ein wirksames Instrument für Haushalte, die sich das eigene Haus oder die Eigentumswohnung nur knapp leisten können, ist eine Bürgschaft, mit der sich der Hypothekarkredit zu günstigen Konditionen bis auf 90% des Kaufpreises erhöhen lässt. So wird verhindert, dass die Käufer ihre Pensionskasse plündern oder verpfänden müssen, um das Eigenkapital aufzubringen.

Eine staatlich verbürgte Garantie vergibt seit 14 Jahren die HBW, die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung. Bisher mit eher bescheidenem Erfolg: Nur gerade 300 Familien kamen seit 1992 in den Genuss der Bürgschaft, trotz hoher Nachfrage. «Die Banken zeigen kein Interesse. Sie machen das Geschäft lieber selbst», klagt HBW-Direktor und FDP-Nationalrat Rolf Hegetschweiler.

Einen neuen Anlauf nimmt die gemeinnützige Genossenschaft nun mit dem Hypothekenzentrum Zürich (HZ), das die Kredite über einen kürzlich aufgelegten, eigenen Wohnbau-Hypotheken-Fonds refinanzieren kann. HZ- Chef Lorenz Heim kündigt deutlich bessere Konditionen an, als sie derzeit bei den Banken herauszuholen sind.

Für das HZ sind die Risiken bei den verbürgten Hypokrediten tief, auch wenn die Hauskäufer oft nicht auf Rosen gebettet sind. «Die strengen Richtlinien für die Vergabe verhindern, dass sich die Kreditnehmer finanziell übernehmen», sagt Heim. Vor allem aber bleibt die angesparte Altersvorsorge in der Pensionskasse. Viele Hauskäufer, die Mittel aus der zweiten Säule ins Eigenheim stecken, sparen den Betrag bis zur Pensionierung nicht wieder an - und erhalten deshalb weniger Rente.

Weil auch die Banken in dem lukrativen Hypothekergeschäft wachsen wollen, ist der Konkurrenzdruck gross. Manche Kreditinstitute weichen deshalb von der «goldenen Bankregel» ab und geben mehr als die üblichen 80% des Kaufpreises auf Pump. Steigen die Zinsen stark an oder fordert die Bank eine vorzeitige Amortisation, sehen sich viele Hauseigentümer gezwungen, ihr Eigenheim zu verkaufen. Bisher hat nur jeder zehnte Interessent die Hürden für einen HBW-verbürgten Kredit genommen. Mit dem neuen Partner dürften es künftig deutlich mehr sein.