

Wohneigentum für junge Familien

GRENCHEN In Grenchen wird rege gebaut - überdurchschnittlich viel sogar: Gemäss der jüngsten Immobilienstudie der Credit Suisse beträgt die Ausweitung des Wohnangebotes in Grenchen 1,5%, im Vergleich zu Solothurn (0,9%), bzw. gesamtschweizerisch (1,2%). Wir haben nachgefragt bei Mario Chirico, Präsident des Hauseigentümergebietes Region Grenchen.

In Grenchen wird überdurchschnittlich viel gebaut - weshalb? Die institutionellen Anleger (Versicherungen und Pensionskassen) haben prall gefüllte Kassen und müssen investieren. Durch die Negativzinsen auf Bankguthaben, negative Renditen bei Obligationen sowie die Unsicherheit auf den Aktienmärkten ist der Anlagedruck auf den Immobilienmärkten gestiegen. Die lange Zeit verschmähte Region Grenchen ist nun plötzlich interessant, weil wir nach wie vor sehr tiefe Baulandpreise im gesamtschweizerischen Vergleich anbieten können.

An der kürzlich abgehaltenen Generalversammlung des Hauseigentümergebietes Grenchen haben sie vor einer zu grossen Baueuphorie gewarnt. Wie ist das zu verstehen? Ich warne vor einer Baueuphorie, da eine Sättigung des Marktes zu erwarten ist. Die Nachfrage nach Wohnungen kann mit dem vorhandenen Angebot genügend abgedeckt werden. Nachdem jahrzehntelang keine Anleger etwas von Grenchen wissen wollten, wird aus meiner Sicht aufgrund



Kantonalpräsident Mark Winkler (Zweiter von links) mit dem bisherigen und auch künftigen Vorstand beim HEV Region Grenchen (links): Urs Grütter, Trudi Schilt, Doris Weber, Ivo Erard und Mario Chirico. Auf dem Bild fehlt Christian Schilt. (Bild: zvg)

des erwähnten Anlagedruckes, ohne klare Strategie, in den Wohnungsbau investiert. Dies könnte zu einem Ansteigen des Leerwohnungsbestandes führen. Bereits stehen viele Neubauwohnungen seit über einem Jahr leer. Es ist zu befürchten, dass dies noch zunimmt.

Bauen bleibt halt attraktiv. Der Referenzzinssatz von 1,75 Prozent ist unverändert tief. Wie kommt dieser Referenzzinssatz eigentlich zustande und was bedeutet er für Hauseigentümer und Mieter?

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekenzinssatzes gilt seit dem 10. September 2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser sogenannte Referenzzinssatz stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken. Eine Veränderung des Referenzzinssatzes kann Auswirkungen auf den Mietzins haben. Bei einer Senkung des Referenzzinssatzes hat der Mieter unter Umständen Anspruch auf eine Mietzinssenkung. Allerdings

sind weitere Faktoren, wie die Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung bei der Berechnung des Mietzinses zu berücksichtigen.

Gerade junge Familien wünschen sich eigene vier Wände. Ihnen fehlt aber das Eigenkapital. Was würden Sie einer solchen Familie raten, wie Sie diese Eigenkapital-Lücke schliessen kann?

Leider ist es so, dass die restriktiven Hypothekenzinsvorschriften der Banken sowie der Pensionskassen dazu führen, dass sich immer weniger junge Familien ein Eigenheim leisten können. Andererseits war es jungen Familien vor einigen Jahrzehnten auch nicht möglich, sich ein Eigenheim leisten zu können. Das war mit 35 oder 45 Jahren möglich. Heute gehört ein Haus für junge Familien offenbar zum Standard, nebst mehreren Autos und Ferien pro Jahr. Logisch, dass dann zu wenig Eigenkapital vorhanden ist. Es gibt nur ein Rezept: Wir müssen wieder lernen zu sparen und nicht auf Pump zu leben. *sbg*