

Generationengraben verhindern

# Bleibt Wohneigentum für Junge eine Illusion?

Noch nie gab es in der Ostschweiz mehr Hauseigentümer. Eigentum ist unverändert ein zentrales Lebensziel einer Grosszahl von Menschen in einer bürgerlichen Gesellschaft: Das eigene Haus im Grünen, allenfalls eine eigene zentrale Stadtwohnung, vielleicht eine WG mit Freunden oder ein älteres, renoviertes Haus irgendwo.



**Walter Locher**  
Präsident HEV  
Kanton St.Gallen,  
Kantonsrat

Der Traum vom Eigenheim ist ungebrochen. In einer anfangs 2018 durchgeführten Online-Umfrage wurde festgestellt, dass sich - um sich ihre Traumimmobilie leisten zu können, über die Hälfte der Mieter regelmässig Geld zur Seite legen. Jeder Sechste gab an, für diesen Zweck monatlich über 1000 Fr. zu sparen - unter den 21- bis 32-Jährigen sollen es gar 20% sein.

Demgegenüber ist für viele Planer und überhebliche Politiker ein Einfamilienhaus Ausdruck einer fehlgeleiteten Raumplanung und eines ästhetischen Bünzlütums: die «Hüsi-Schweiz». Die Schweizer Bevölkerung zeigt sich glücklicherweise davon ungerührt. Rund die Hälfte der Schweizer möchte in der Agglomeration oder in einem Dorf leben. Und mit 44% wünscht sich eine relative Mehrheit ein Einfamilienhaus.

Wer aber im Alter von 35 bis 40 zum ersten Mal ein Eigenheim kaufen will, ist ernüchtert, weil er sich das Eigentum entweder kaum leisten kann oder gar keine passenden Objekte findet. Das alles ist in erster Linie ein politisches und gesellschaftliches Problem. Auch junge Menschen sollen nach Auffassung des HEV weiterhin eine Chance erhalten, Eigentum zu erwerben, wie die Generationen zuvor. Der HEV setzt sich deshalb weiterhin dafür ein, damit Wohneigentum für Junge keine Illusion bleibt.

Das Wohneigentum wird heute von den älteren Babyboomern dominiert. Hindernisse beim Eigentumserwerb sind für junge Menschen zahlreich. Die gestiegenen Finanzierungsvorschriften der Banken und Regulierungsbehörden über die Tragbarkeit zeigen ihre Wirkung. Oft kann nur noch derjenige kaufen, der vorher geerbt hat oder dem die eigene Familie mit Darlehen oder Erbvorbezügen hilft. Auch der Eigenmietwert, der das verfügbare Einkommen zusätzlich in die Höhe schraubt, ist ein solches Hindernis. Die Raumplanung beeinflusst die Eignungsquote ebenfalls negativ,

vor allem in den Ballungsräumen, wo Eigentum kaum noch erschwinglich ist. Durch Verknappung von Bauland mit dem Ziel, die Zersiedelung zu stoppen, werden Grundstücke je nach Region zu einem immer rarerem Gut - vor allem eben in dicht besiedelten Agglomerationen. Neubauten sind kaum mehr möglich, bei Altbauten stehen oft gestiegene Anforderungen bezüglich Brandschutz, Denkmalschutz etc. tragbaren Baukosten gegenüber. Viele ältere Haus- und Grundeigentümer geben das Eigentum zudem nicht weiter, obwohl sie es könnten oder sogar wollten.

Die Generationenfrage ist nicht Problem, sondern Chance zur Erhöhung der Eigentumsquote. Die alte Idee des Berner Stöckli, bei der die älteren Menschen nicht mehr benötigten Wohnraum für jüngere Menschen und Familien freigeben, sollte reaktiviert und reflektiert werden. Das kann durchaus bei Einfamilien- oder kleinen Mehrfamilienhäusern darin geschehen, dass der Eigentümer sein Eigentum in ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus umwandelt und sich auf einen Teil seines Eigentums zurückzieht. Den übrigen Teil kann er eigentumswilligen jungen Menschen zur Verfügung stellen, sei es sofort, sei es mit Vorkaufs- oder Kaufrechten. Das bedarf eines Beratungsaufwandes in rechtlicher, planerischer und vielleicht auch psychologischer Hinsicht. Gerade unser Verband hat sich vorgenommen, sich dieser Frage verstärkt anzunehmen.

Wir alle, Hauseigentümer, Architekten, Planer, Verantwortliche in der Verwaltung und im Finanzbereich, aber vor allem auch Politiker der kantonalen und nationalen Stufe sind gefordert, den Traum vom Eigenheim auch jungen Menschen weiterhin zu ermöglichen. Wohneigentum darf auch im Sinne der Vermeidung eines Generationengraben und des Zusammenhaltes in unserer Gesellschaft nicht zur Illusion werden, sondern es soll für uns alle eine realisierbare Herausforderung bleiben.