

Leben im Ersparten

Immobilien Jetzt ist es zumeist günstiger, im Eigenheim zu wohnen, als zu mieten. Leider geht die Rechnung nicht immer auf.

RALPH PÖHNER

Gehen wir doch einfach ins Herz des Mittellandes, zum Beispiel nach Olten. Wer dort etwas Hübsches mieten will, findet mitten im Städtchen eine 4,5-Zimmer-Wohnung für 2200 Franken inklusive.

Oder aber er findet, etwas am Rand gelegen, ein angebautes 5-Zimmer-Häuschen, das für 650 000 Franken zum Kauf angeboten wird. Hat man also 200 000 Franken auf dem Sparkonto, dann bezahlt man für den Rest mit einer Zehn-Jahres-Hypothek momentan gut 3200 Franken. Hinzu kommen Neben- und Unterhaltskosten: Macht nochmals 12 600 Franken.

Resultat: Mit gut 1300 Franken an monatlichen Kosten kommen die Häuschenbesitzer spürbar besser weg. Um 900 Franken.

Wer sich heute ein Eigenheim leistet, betreibt also schlicht gute Ökonomie – sofern er sich das leisten kann. Der «Traum vom Eigenheim» galt lange ja als eher nostalgischer Ansatz von zweifelhaftem wirtschaftlichem Nutzen und bei einem Hypo-Zins von 5 oder 6 Prozent käme die obige Rechnung auch langsam wieder ins Kippen. 5 oder 6 Prozent: Dieses Niveau war noch in den 1990er Jahren völlig normal.

Die eigenen Plättli

Aber das eigene Dach lohnt sich derzeit nicht bloss – es macht offenbar auch glücklich. Schon mehrere Studien haben gezeigt, dass man tendenziell zufriedener ist, wenn man bei sich selber wohnen kann. So äuserten sich in einer europäischen Grossumfrage mit Tausenden Personen aus 13 Staaten die Besitzer positiver über ihre Befindlichkeit als die Mieter. In der Schweizer «Wohntraumstudie», im Mai dieses Jahres veröffentlicht, zeigten sich sagenhafte 98 Prozent der befragten Eigenheimbesitzer «zufrieden» oder «sehr zufrieden» mit ihrer Wohnsituation; das war deutlich mehr als bei den Mietern.

Da spielt natürlich hinein, dass dieses Publikum ohnehin oft privilegiert ist. «Es kauft keiner ein Haus, wenn er gerade Probleme hat», sagt Roman Bolliger; er leitet das Expertennetzwerk Alacasa und hat die «Wohntraumstudie» mitgearbeitet. Er habe, so Bolliger, in seiner Laufbahn sowohl Mietobjekte als auch Liegenschaften verkauft: «Mit den Mietern hat man zu tun, wenn es irgendwelche Probleme gibt im Haus. Bei den anderen trifft man stets auf eine positive Situation: Die Leute haben zum Beispiel geerbt. Oder sie haben genügend gespart, um sich solch einen Kauf

nun leisten zu können.

Oder die Familie wird grösser.»

Dabei wären Besitzer ja eingeschränkter als Mieter. Sie können die Wohnsituation weniger einfach wechseln, oder wenn, dann bringt ein Umzug meist höhere Kosten mit sich. «Und doch ist ihre Handlungsfreiheit grösser», meint Experte Bolliger: Wer die eigenen Wände besitzt, kann sie umstreichen, umbauen und mit neuen Plättli bestücken. Am Ende verzichten viele darauf, aber nur schon die Möglichkeit fühlt sich gut an. Ausserdem hängt die Zufriedenheit mit der Wohnsituation stark an der «Privacy» (während die Unzufriedenheit oft sehr direkt mit der Nachbarschaft zu tun

oder Deflation oder Banken Krisen sind starke Motive für einen Hauskauf. Und die menschliche Weitsicht führt sogar darüber hinaus: Das Eigenheim ist eines der wenigen Dinge, die einen buchstäblich überleben sollen. Keiner kauft Aktien und denkt dabei ans Vererben, aber sehr viele Menschen erwerben ein Haus, um damit eine Art Grundstein für Generationen zu legen.

Das ewige Klumpenrisiko

Das Eigenheim ist darum als Geldanlage eher kurios: unflexibel, emotional befrachtet und fast immer ein Klumpenrisiko. «Man sollte sich spekulative Hoffnungen verkneifen», rät Roman Bolliger: «Die Motivation für den Kauf sollte sein, das Gebäude zu besitzen und zu benutzen. Und es nicht primär als Geldanlage zu verstehen.»

Denn solch eine Investition bedingt, dass die Lebenssituation relativ stabil ist. Sobald etwa eine Scheidung ansteht – also ein recht häufiges Ereignis, das obendrein recht unverhofft eintreten kann –, sind die Mieter plötzlich im Vorteil: Sie können die Wohnsituation flinker anpassen. Gerade dann zeigt sich auch der trügerische Schein der Langfrist-Hypotheken zu heutigen Zinssätzen: Da meint man, nun habe man einen günstigen Preis und zehn Jahre lang Ruhe – und dann erweist sich das doch als fatale Fehleinschätzung, weil man den Job verliert und weiterziehen muss: Auch das solch ein häufiges unverhofftes Ereignis. «Es braucht auch ein Ausstiegsszenario, das nicht schmerzt», rät Roman Bolliger.

Wägt man alles ab, so ist die Rechnung doch nicht so klar, wie sie am Anfang noch schien. Die 200 000 Franken, die man aus der eigenen Kasse ins Häuschen in Olten gesteckt hat, wären bei einer Scheidung effizienter aufteilbar oder an einem anderen Arbeitsort vielleicht doch von grösserem Wert.

Immerhin kann man hoffen, dass sich die Investition in die eigenen vier Wände doch als lukrativ erweist: In der Schweiz haben sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen in den letzten zwei Jahrzehnten stetig an Wert gewonnen – um gut 3 Prozent pro Jahr. Gut möglich, dass das noch eine Weile so weitergeht. Aber selbst dann muss man als Häuschenbesitzer gleich wieder eine Gegenrechnung aufmachen: Um der Wertminderung durch Abnutzung zu begegnen, genügt es selten, die üblichen 1 Prozent des Anlagewerts für den Unterhaltsfonds zu reservieren. Wer also – wie eingangs erwähnt – dank einem Liegenschaften-Kauf um 900 Franken besser wegkommt als bei der Miete, legt diese Summe am besten gleich wieder zur Seite. Denn die nächste Sanierung drängt bestimmt.



4 Mythen zum Eigenheim

Mythos 1: Langfristig lohnen sich Immobilien immer

In einer grossen Studie hat die Credit Suisse die Rendite wichtiger Anlageklassen von 1900 bis 2017 untersucht. Mit einem Plus von 1,1 Prozent pro Jahr war die Performance der Immobilien wenig überzeugend – insbesondere nicht angesichts gewisser Nachteile wie dem Klumpenrisiko. Das strahlende Bild der

Preisentwicklung in Zürich, Genf oder Gstaad steht nicht für den gesamten Schweizer Markt.

Mythos 2: Immobilien werden immer unerschwinglicher

Auch da prägen Alarmmeldungen aus Spitzenzonen ein falsches Bild: Die Wohneigentums-Quote in der Schweiz liegt heute bei 38 Prozent, leicht höher als noch vor fünf Jah-

ren. Und 1970 wohnten bloss 26 Prozent der Menschen in den eigenen vier Wänden. Denn ob sich der Wohnraum erfüllen lässt, hängt nicht nur von den Immobilienpreisen ab, sondern auch von den Zinsen und von der Einkommensentwicklung. Nicht nur die Zinsen halfen zuletzt bei der Erschwinglichkeit, sondern auch die ebenfalls steigenden Einkommen.

Mythos 3: Immobilien schützen vor Inflation

Wenn alles an Wert verliert, bleibt das Häuschen doch da: Diese Feststellung ist zwar korrekt – zumindest solange man nie zum Verkauf gezwungen ist. Die historische Erfahrung zeigt aber, dass mit Inflationsphasen oft Rückschläge auf dem Immobilienmarkt einhergehen. Viele Eigenheime verlieren also dann doch ebenfalls an Wert.

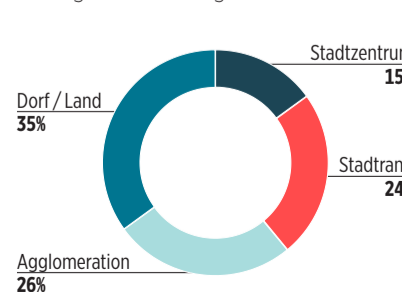
Mythos 4: Nach der Pensionierung mietfrei leben

Gewiss wirkt es entlastend, wenn man nach der Pensionierung keine Miete bezahlen muss. Aber ein gewisser Block aus Unterhalts-, Zins- und Nebenkosten bleibt. Und dies sollte man auf jeden Fall einkalkulieren, denn oftmals werden mit der Zeit altersgerechte Umbauten und Anpassungen nötig.

Wohntraumstudie

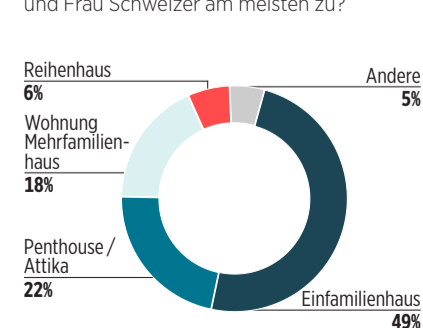
Wo man hinwill

Umfrage: In welcher Gegend Herr und Frau Schweizer am liebsten wohnen möchten – Umfrage unter Hauseigentütern



Welcher Immo-Typ

Umfrage: Welcher Immobilientyp sagt Herrn und Frau Schweizer am meisten zu?



QUELLE: MONEY PARK, ALACASA, HELVETIA. «WOHNTRAUMSTUDIE 2018/2019». REPRÄSENTATIVE UMFRAGE OKTOBER 2018 – JANUAR 2019