

Für Eigentum hat es Platz

Haushalte wenden im Durchschnitt rund ein Viertel ihres Budgets fürs Wohnen auf. Für mittlere und hohe Einkommensgruppen lohnt sich der Kauf, selbst wenn die Zinsen bald steigen. *Von David Strohm*

Eine grobe Faustregel, eisern befolgt von den Banken, hat die Schweiz vor einer Immobilienkrise bewahrt. Die «Goldene Finanzierungsregel» für die Vergabe von Hypothekarkrediten besagt, dass beim Kauf von Wohneigentum die Kosten für Fremdkapital ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen darf. Ist das Haus zu teuer oder das Einkommen zu tief, wird es für viele Kreditnehmer schwierig, die Mittel für den Erwerb aufzutreiben.

Aus der heftigen Krise im Schweizer Immobilienmarkt Anfang der 1990er Jahre haben die Banken gelernt. Anders als in den USA, wo Hauskäufer grosszügig mit Krediten bedient wurde, sind die Bedingungen hierzulande streng. Entsprechend gering sind bisher die Kreditausfälle geblieben.

Gewaltige Unterschiede

Dank der guten Einkommensentwicklung der letzten Jahre und den für bestehende Eigentümer und Mieter geringen Finanzierungskosten und Mietzinssteigerungen konnten viele Haushalte ihren Wohnkostenanteil am Familienbudget senken. Rund 25% ihrer verfügbaren Mittel wenden Mieterhaushalte im Schnitt für das Wohnen auf. Die Unterschiede sind aber gross: So müssen Haushalte der untersten Einkommensklasse 40% des verfügbaren Einkommens aufwenden, während bei Gutverdienern die Logis-Kosten oft nicht einmal 10% ausmachen.

Die Ökonomen der Credit Suisse (CS) haben in ihrer letzte Woche veröffentlichten jährlichen Studie zum Schweizer Immobilienmarkt (siehe Kasten) die Tragbarkeit von Wohneigentum näher untersucht. Sie verwenden dazu einen für die Schweiz adaptierten Housing Affordability Index (HAI), der die Wohnkosten für Eigentum bei Abschluss einer Festhypothek über fünf Jahre ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen setzt. Unterstellt wurde dazu ein für Erstkäufer durchaus üblicher Fremdfinanzierungsanteil von 80%. Neben den Kreditzinsen fliessen in die Indexberechnung die Unterhalts- und Nebenkosten ein.

Für Einfamilienhäuser liegt der HAI gegenwärtig bei 23,8%, bei Eigentumswohnungen liegt der Wert bei 18,2% des Bruttoeinkommens (siehe Grafik links). «Dies sind die tiefsten Werte seit dem Beginn unserer Berechnungen, sagt Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilienanalyse bei der CS. Die Kennzahlen zeigen, dass die «Goldene Finanzierungsregel» von 33% bei beiden Wohnformen weit unterschritten wird. Eigentum ist also für den Durchschnittskäufer durchaus tragbar.

Wegen unterschiedlicher Immobilienpreinsniveaus differiert diese Tragbarkeit im regionalen Vergleich aber erheblich. Als Grund machen Hasenmaile und die Autoren der Studie den «unterschiedlich starke Siedlungs-



OLIVER LANG

Der Traum vom Eigenheim wird durch den finanziellen Spielraum begrenzt: Einfamilienhäuser in Zürcher Oberland.

druck und das limitierte Angebot aufgrund von knappem Bauland und strikten Baugesetzen» verantwortlich.

In den Städten und Gemeinden am Zürich- und am Genfersee steigt der HAI-Wert für Eigentumswohnungen auf Werte über 25%. In der Stadt Zürich liegt der Anteil schon bei 27,8%. Besonders hoch sind die Wohnkosten in den touristisch attraktiven Gebieten, wo die lokale Bevölkerung mit vergleichsweise tiefen Einkommen mit den Käufern von Zweitwohnungen um

den knappen Wohnraum konkurriert: im Tessin, im Berner Oberland, in Davos und im Engadin.

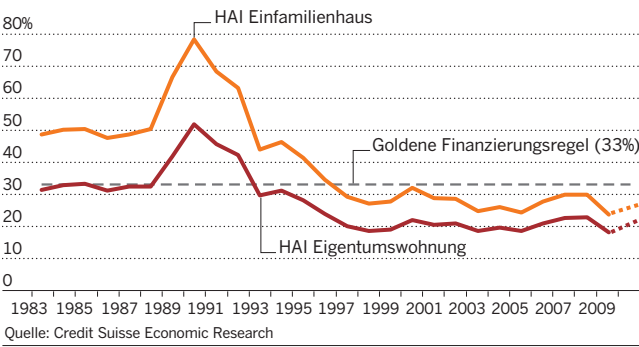
Setzt man den Kaufpreis von Wohneigentum ins Verhältnis zum Eigentum, ergeben sich gemäss der Credit Suisse folgende Relationen. «Für den Erwerb eines Eigenheims betragen die Kosten im Durchschnitt das 7,2-Fache des Jahreseinkommens. Für Eigentumswohnungen liegt der Faktor bei 5,6», rechnet Fredy Hasenmaile vor. Stockwerkeigentum ist somit im Ver-

gleich zum eigenen Haus um ein Fünftel günstiger. Das zeigt sich auch in Angebot und Nachfrage. Seit 2006 ist die Zahl der Baubewilligungen für Einfamilienhäuser um ein Drittel zurückgegangen, der Anteil an den Bauvorhaben ist auf unter 25% gefallen. Vor zehn Jahren lag er noch fast doppelt so hoch.

Der Anteil von Eigentumswohnungen am Total der Baubewilligungen ist dagegen stabil und liegt seit Jahren bei gut 40%. Insgesamt sind die Baubewilligungen 2009 um fast 9% gesunken.

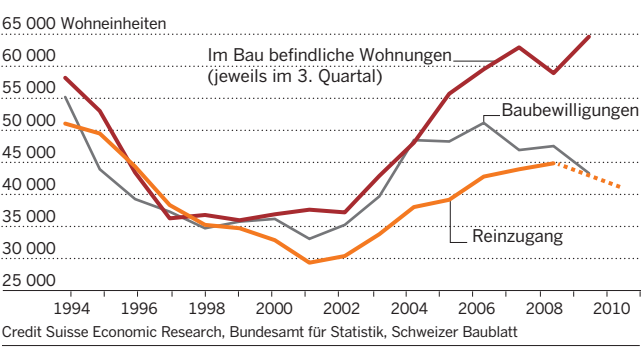
Tragbarkeit von Wohneigentum

Housing Affordability Index Schweiz: Laufende Wohnkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen (Fix-Hypothek 5 Jahre)



Grosses Angebot neuer Wohnungen

Geplante und im Bau befindliche Wohnungen, effektiver Reinzugang



Einfamilienhäuser

Die Preise für Altobjekte sinken

Dass der Wert des Eigenheimes im Zeitverlauf stetig steigt, diese Gleichung gilt nicht mehr per se. «Die Anzeichen mehrten sich, dass Einfamilienhäuser heute nicht mehr wie früher in der Gunst der Nachfrage stehen», stellt Immobilienanalyst Thomas Rieder von der CS fest. Hauptgrund ist die demografische Entwicklung. Die «Baby-Boomer», die in den letzten Jahrzehnten für Nachfrage in diesem Segment gesorgt haben, sind in die Jahre gekommen. Oft sind schon die Kinder ausgezogen, das Haus zu gross.

Viele ältere Häuser – rund die Hälfte des Bestandes in der Schweiz wurde vor 1970 gebaut – sind für die heutigen Bedürfnisse nicht mehr genügend, Küche und Bad zu klein, die Grundrisse wenig flexibel. Verbreitet sei der Wunsch, näher am Geschehen und damit in den Zentren zu leben. Damit verlieren periphere Standorte an Attraktivität.

Vor allem für Altobjekte, die sich nicht für eine Umnutzung oder einen Ersatzneubau eignen, sowie für Häuser an den äusseren Rändern des Agglomerationsgürtels dürften die Preise fallen, erwartet CS-Experte Thomas Rieder. Grund: Das Angebot wird tendenziell immer grösser, die Nachfrage sinkt. (dst.)

Im Bau befinden sich aber wegen der langen Produktionszyklen im Wohnungsbau immer noch relativ viele Einheiten (Grafik rechts). Unter dem Strich schätzt die CS den Reinzugang an Wohneinheiten im laufenden Jahr auf 41 000, etwas weniger als in den rekordverdächtigen Vorjahren.

Zinsanstieg kein Grund zur Sorge

Untersucht haben die CS-Ökonomen auch, wie sich ein Anstieg der Hypothekarzinsen auf die Wohnkosten und damit die Tragbarkeit von Wohneigentum auswirken würde. Noch sind die Zinsen mit 2 bis 3% auf einem sehr tiefen Niveau und bleiben es wohl auch noch eine Weile, obwohl die Experten steigende Zinsen nicht ausschliessen.

Für die CS wäre selbst ein moderater Anstieg «kein Grund zur Sorge». «Bis zu einem Zinsniveau von 6,25% ist die Tragbarkeit einer typischen Eigentumswohnung für einen Durchschnittshaushalt gewährleistet», heisst es in der Studie. Bei den Einfamilienhäusern dürften die Zinsen auf bis 4,5% steigen, ehe «die Tragbarkeit für die Eigentümer mit einem Durchschnittseinkommen zum Thema wird».

Credit Suisse Economic Research: Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2010, Fakten und Trends, www.credit-suisse.com/immobilienstudie

Giardina ZÜRICH

Garten & Lifestyle

17. bis 21. März 2010 | www.giardina.ch

Mi, Do 9–20 Uhr | Fr 9–22 Uhr | Sa, So 9–18 Uhr | Messe Zürich

Media Partner

SonntagsZeitung

Official Champagne



SBB CFF FFS

RailAway-Kombi

M.CH

