Das Eigenheim auf der Etage wird immer beliebter

Eigentumswohnungen bleiben in der Schweiz auch 2006 das mit Abstand wichtigste Segment im Wohnungsbau.

Die aktuelle Studie der Credit Suisse zum Schweizer Immobilienmarkt geht davon aus, dass sich die Nachfrage nach den einzelnen Wohnformen ähnlich entwickeln wird wie im letzten Jahrzehnt. Der Wohnungszuwachs werde sich somit in den kommenden zehn Jahren auf etwa 120 000 Eigentumswohnungen, 56 600 Einfamilienhäuser sowie 70 600 Miet- und Genossenschaftswohnungen verteilen. Die Wohneigentumsquote steige in der Schweiz auf rund 40 Prozent bis ins Jahr 2015 – angetrieben wird diese Entwicklung durch neue Stockwerkeigentümer.

Das Stockwerkeigentum wurde in der Schweiz relativ spät eingeführt. Vor 1965 kannte einzig der Kanton Wallis diese Eigentumsform. Seitdem erfreuen sich Eigentumswohnungen vor allem in den Städten zunehmender Beliebtheit. Auch in den ländlichen Regionen findet diese Wohnform mittlerweile breitere Akzeptanz.

Die grösste Bedeutung erlangt Stockwerkeigentum bei Menschen im Alter zwischen 50 und 75 Jahren. Hier fand in den Neunzigerjahren das grösste Marktwachstum statt. Zwischen dem 55. und dem 64. Lebensjahr beispielsweise ziehen heute 15 Prozent aller Umzugswilligen in eine Eigentumswohnung um. Vor zwölf Jahren waren es noch 8 Prozent. Hier spielt neben Kostenüberlegungen von Miete versus Eigentum der Vorsorgegedanke eine zentrale Rolle. Man will sein Geld möglichst risikolos investieren, um seinen Lebensabend zu sichern. Es sind nicht nur vorherige Mieter, die sich für das Stockwerkeigentum entscheiden – oft wird auch das nach dem Auszug der Kinder zu gross gewordene Einfamilienhaus durch eine Eigentumswohnung ersetzt.

Die Vorteile der Eigentumswohnungen liegen auf der Hand: Erstens sind sie in der Regel günstiger als Einfamilienhäuser, denn der Käufer erwirbt nur einen Anteil an Gebäude und Grundstück. Es braucht deshalb weniger Eigenmittel zum Erwerb des Wohneigentums, und die Belastung durch die Hypothekarzinsen ist geringer. Und zudem fallen auch die Nebenkosten deutlich geringer aus als bei einem Einfamilienhaus.

In der Nutzung seines Hausteils ist der Stockwerkeigentümer dennoch frei. Grundsätzlich kann er mit seinen eigenen vier Wänden tun und lassen, was er will, solange er die Miteigentümer damit nicht über Massen strapaziert. Beteiligen muss sich der Stockwerkeigentümer zwingend an den Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums. Dies sind Gebühren und Aufwände für den laufenden Unterhalt der Liegenschaft, Versicherungsprämien und Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Wichtig ist: Wer das Stockwerkeigentum dem Einfamilienhaus vorzieht, sollte ein gewisses Mass an Toleranz und Rücksichtnahme gegenüber den anderen Eigentümern aufbringen.