

## Kaufen oder mieten?

In der Schweizer Immobilienlandschaft ist die Entscheidungsfindung gar nicht so simpel

ANDREA MARTEL

Geht es ums Thema Wohnen, wird oft der Eindruck vermittelt, Wohneigentum sei das einzig Wahre – oder zumindest der geheime Wunsch der grossen Mehrheit der Menschen. Das gilt selbst für die Schweiz mit ihrer bescheidenen und in den vergangenen Jahren sogar rückläufigen Wohneigentumsquote von 36 Prozent. Dass die Schweizer ein Volk von Mietern sind, wird gerne auf einen Mangel an Kaufmöglichkeiten zurückgeführt: zu wenig Angebot, zu hohe Preise.

Aber wie sinnvoll ist es, seine vier Wände selber zu besitzen, statt sie zu mieten? Für wen eignet sich Wohneigentum? Und wer ist mit einer Mietwohnung besser bedient? Andreas Loeffle hat hierzu eine dezidierte Meinung. Der Dozent für Immobilienökonomie an der Universität Zürich vergleicht den Erwerb eines Eigenheims mit dem Heiraten: «Kauf ist vor allem dann sinnvoll, wenn man sein Traumobjekt gefunden hat und es unwahrscheinlich ist, dass man dieses zur Miete bekommt.»

### Abnormale Tiefzinsphase

Das ist dann der Fall, wenn man ausgefallene Ansprüche hat, denn Mietwohnungen werden in der Regel so gebaut, dass sie für möglichst viele Menschen passen. Oder wenn irgendwo praktisch nur Eigenheime auf dem Markt sind, was jedoch in der Schweiz kaum der Fall ist.

Finanziell betrachtet sei das Eigenheim selten die bessere Wahl, erklärt Loeffle: «Eine Wohnung zu kaufen, ist in der Regel teurer, als ein vergleichbares Objekt zu mieten.» Das sei in den vergangenen zwanzig Jahren wegen der ständig sinkenden und zum Schluss ultratiefen Zinsen zwar anders gewesen. «Aber diese Phase war historisch gesehen eine Anomalie. Und sie ist nun vorbei.»

Eine Auswertung von Wüest Partner (WP) für die NZZ zeigt, dass man in 95 Prozent der Gemeinden derzeit tatsächlich wieder günstiger fährt, wenn man mietet, als wenn man eine Wohnung kauft. Der Unterschied kann Hunderte, im Extremfall gar einige tausend Franken pro Monat ausmachen, etwa in Zumikon, wo Wohneigentum laut WP 3400 Franken bzw. 104 Prozent mehr im Monat kostet als eine Mietwohnung. Das hat mit den wieder gestiegenen Hypothekenzinsen zu tun (WP rechnet mit 3 Prozent Zins für die Ersthypothek und 3,5 Prozent für die Zweithypothek) wie auch mit den anhaltend hohen Eigenheimpreisen.

Beim Vergleich Kauf contra Miete werden aber auch die Opportunitätskosten mit einbezogen. Das Geld, das der Eigenheimbesitzer in sein Haus investiert hat, kann der Mieter anderweitig gewinnbringend anlegen. WP rechnet mit einer entgangenen Rendite von 4 Prozent pro Jahr, was in der Vergangenheit der durchschnittlichen Rendite eines Portfolios mit 40 Prozent Aktien des SPI und 60 Prozent Bundesobligationen entsprach. Bei knapp 300 000 Franken Eigenkapital, die es heute beispielsweise für den Kauf einer Eigentumswohnung in Schlieren (ZH) braucht, macht das im Jahr 12 000 Franken (vgl. Rechenbeispiel).

### Immobilienfonds als Alternative

Loeffle will allerdings niemanden davon abhalten, in Immobilien zu investieren. Im Gegenteil: «Ich rate jedem, in Liegenschaften zu investieren – einfach nicht in Wohneigentum. Wer sein ganzes Geld in ein Eigenheim steckt, hat ein Klumpenrisiko und läuft Gefahr, bei einer ungünstigen Marktentwicklung das gesamte Eigenkapital zu verlieren.» Immobilienanlagegefässe seien die bessere Option, speziell Immobilienfonds, die ihre Liegenschaften im Direktbesitz halten. Bei diesen müsse man als Anleger praktisch keine Steuern zahlen, weder auf dem Einkommen noch auf dem Kapital.

Dass kaufen nun wieder teurer ist als mieten, muss allerdings nicht heissen, dass sich der Kauf nicht mehr loh-



Alles Ersparte in ein Haus zu stecken, ergibt nur Sinn, wenn man sich länger binden will.

ILLUSTRATION SIMON TANNER / NZZ

### Kaufen contra mieten

Die wichtigsten Vor- und Nachteile

	Immobilie kaufen	Immobilie mieten
Vorteile	Gestaltungsfreiheit in den «eigenen vier Wänden»	Flexibilität bezüglich Wohnortwechsel
	Kein Kündigungsrisiko	Weniger Verantwortung und Arbeitseinsatz
	Diverse Steuervorteile	Mehr frei verfügbares Kapital
	Tiefere Wohnkosten im Alter (nach Amortisation)	Tiefere Wohnkosten
	Langfristiger Schutz des Vermögens vor Inflation	
	Wertsteigerung möglich	
Nachteile	Viele finanzielle Mittel nötig	Weniger Gestaltungsfreiheit
	Regelmässige Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen	Einhaltung von Hausordnungen und Vorgaben seitens des Vermieters
	Weniger Flexibilität bei Wohnortwechseln	Gefahr der Mietvertragskündigung
	Zinsrisiko der Hypothek	Gleichbleibende Wohnkosten im Alter

Quellen: Raiffeisen, Comparis

### In Schlieren ist Eigentum heute um 70 Prozent teurer als Mieten

Jährliche Kosten für eine neuwertige, 120 m<sup>2</sup> grosse Wohnung mit mittlerem Standard,<sup>1</sup> in Franken

#### Eigentumswohnung

Kaufpreis		1,488 Mio. Fr.
Finanzierung	20% Eigenkapital / 80% Hypothek	
Kosten Ersthypothek	Hypothek über 1,19 Mio. Fr. zu 3% Zins	29 016 Fr.
Kosten Zweithypothek	Hypothek über 223 200 Fr. zu 3,5% Zins <sup>2</sup>	7 812 Fr.
Gesamtkosten Hypothek		36 828 Fr.
Entgangene Rendite auf Eigenkapital	4% von 297 600 Fr.	11 904 Fr.
Instandhaltung und Renovierung	0,8 bis 1,3% des Immobilienwerts	14 880 Fr.
Steuerliche Effekte	Eigenmietwert minus Schuldzinsen und Unterhalt	1 600 Fr.
<b>Kosten Wohneigentum</b>		<b>62 212 Fr.</b>

#### Mietwohnung

<b>Kosten Mietwohnung</b>	Nettomiete <sup>3</sup>	<b>38 200 Fr.</b>
<b>Mehrkosten bei Kauf Eigenheim</b>		<b>70%</b>

<sup>1</sup> Daten: 2. Quartal 2023; <sup>2</sup> linear zu amortisieren über 15 Jahre; <sup>3</sup> Annahme: Nebenkosten identisch mit Wohneigentum.

Quelle: Wüest Partner

im Schnitt seit 1985 praktisch überall in der Schweiz erreicht wurde. Ausnahmen sind gewisse Gemeinden im Berner Jura oder im Walliser Bezirk Leuk.

Nur in wenigen Gemeinden – konkret in 61 Gemeinden – ist eine Wertsteigerung von mehr als 1,5 Prozent pro Jahr notwendig. Viele dieser Gemeinden befinden sich in der Innerschweiz, am Zürichsee oder in den touristischen Gebieten des Kantons Graubünden, wo das Wertsteigerungspotenzial als eher hoch angesehen wird.

### Wie teuer darf es sein?

Selbstverständlich muss man sich Wohneigentum leisten können. Doch wird die Tragbarkeit von den Banken bei der Hypothekvergabe in der Regel genau geprüft. Als Faustregel gilt, dass die monatlichen Kosten (Hypozins, Unterhalt, Amortisation) nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen sollen, wobei beim Hypothekenzins mit 5 Prozent gerechnet wird. Mit einem Brutto-Haushaltseinkommen von 180 000 Franken liegt damit eine Liegenschaft für 1 Million Franken drin.

Wichtig zu wissen ist auch, dass bei den laufenden Ausgaben nicht nur die Hypozins-Zahlungen beachtet werden müssen. Der Teil der Hypothekarschuld, der 66,6 Prozent übersteigt, muss innerhalb von 15 Jahren amortisiert werden. Bei einer Liegenschaft von 1 Million Franken und maximaler Belehnung macht dies jährlich 9000 Franken aus. Das sind zwar keine Kosten, sondern eine Art «Zwangssparen», aber die Liquidität fehlt trotzdem für anderes.

Zusätzlich zum Eigenkapitalanteil von 20 Prozent fallen zudem Kaufnebenkosten wie Handänderungssteuer, Notariatskosten und allenfalls Maklerprovision an. Und je nach Zustand der Liegenschaft können nach einem Kauf auch versteckte Kostenfallen auftauchen, weil etwa in die Energieeffizienz investiert werden muss.

Aus finanzieller Sicht gibt es also sowohl Argumente für als auch gegen Wohneigentum. Für viele Eigenheimsuchende stehen allerdings nicht Renditeüberlegungen im Vordergrund. Laut einer Studie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) aus dem Jahr 2022 möchten neun von zehn Haushalten, die auf der Suche nach Wohneigentum sind, dieses erwerben, um ein langfristiges Zuhause zu haben.

Nun ist es ja nicht so, dass man in der Schweiz als Mieter ständig Angst haben müsste, aus seiner Wohnung vertrieben zu werden. Die allermeisten Mieter wechseln ihre Wohnung freiwillig. Aber jede und jeder kennt Fälle von Mietern, denen gekündigt wurde – sei es, weil der

Vermieter Eigenbedarf angemeldet hat oder weil das Gebäude saniert oder abgerissen wird. Und diese Fremdbestimmung macht Angst, vor allem in einem Markt, wo Wohnungen knapp sind. Kommt hinzu, dass wegen der Art und Weise, wie der Mietwohnungsmarkt in der Schweiz reguliert ist, jeder Umzug automatisch auch bedeutet, dass man mehr fürs Wohnen bezahlt.

### Die Lebensphase entscheidet

Wer jung und flexibel ist, mag sich keine grossen Gedanken darüber machen, ob er seine Wohnung irgendwann einmal unfreiwillig verlassen muss. Es gibt allerdings auch Lebensphasen, in denen die Stabilität einen hohen Stellenwert bekommt. Das ist etwas bei der Familiengründung der Fall. Laut der erwähnten ZHAW-Studie suchen innerhalb der Altersgruppe der 30- bis 39-Jährigen 45,8 Prozent nach einem Eigenheim als nächste Wohnform.

Aber auch was die Wohnsicherheit anbelangt, die viele mit dem Eigenheim in Verbindung bringen, ist Vorsicht angebracht. «Solange alles seinen gewohnten Gang geht, mag das mit der Sicherheit stimmen», sagt Loeffle. «Aber sobald etwas Unvorhergesehenes passiert, zeigt sich schnell, wie unflexibel Wohneigentum ist.» Er habe in seiner über dreissigjährigen Karriere in der Immobilienbranche mehrfach erlebt, wie aus einer belastenden persönlichen Situation wegen Problemen mit dem Eigenheim Lebenskrisen entstanden seien.

Jobverlust, Scheidung, Invalidität oder gar Tod eines Partners: All diese Szenarien können dazu führen, dass eine Liegenschaft nicht mehr tragbar wird. Schutz bieten kann hier etwa die Erwerbsunfähigkeitsrente oder eine Todesfallversicherung. Aber bei einer Scheidung – einer der häufigsten Gründe für den Verkauf von Wohneigentum – gibt es keinen Versicherungsschutz. Da kann höchstens ein Ehevertrag helfen, die grössten Probleme zu mindern.

### Knappes Angebot

Gesetzt den Fall, dass eine junge Familie die notwendigen Finanzen hat, um Wohneigentum zu erwerben: Wie gross ist die Chance, überhaupt etwas zu finden? Das Angebot an Wohneigentum hat zwar seit der Zinswende zugenommen, aber es ist nach wie vor deutlich bescheidener als jenes von freien Mietwohnungen. In der Gesamtschweiz wurden gemäss Wüest Partner auf Immobilienportalen im Schnitt des ersten Halbjahrs 66 700 Objekte (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) pro Quartal angeboten. Bei den Mietwohnungen waren es 121 100. Das Angebot an Mietwohnungen ist also 82 Prozent grösser als das von Wohneigentum.

Im Kanton Zürich ist der Unterschied sogar noch ausgeprägter. Hier wurden im ersten Halbjahr im Schnitt 16 100 Mietwohnungen pro Quartal angeboten. Beim Wohneigentum waren es nur gerade 4100 Objekte.

Einige kleine Gemeinden gibt es jedoch im Kanton, in denen das Angebot an Wohneigentum grösser ist als das von Mietwohnungen. Dazu gehören etwa Russikon, Dorf, Wila, Oetwil an der Limmat.

### DER WEG ZUR EIGENEN IMMOBILIE

Die Immobilienpreise in der Schweiz sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Das hat den Traum vom Eigenheim vieler Bürgerinnen und Bürger jedoch nicht getrübt. Diese Serie zeigt auf, ob der Erwerb von Wohneigentum finanziell im Bereich des Möglichen liegt, wie man das richtige Objekt findet und wie man dieses finanziert. Dies ist der erste Beitrag der Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft