

Gut überlegen!

In der Schweiz wird Wohnraum eher gemietet als gekauft. Sich zwischen den beiden Alternativen zu entscheiden, ist nicht mehr so einfach. Und es hängt nicht nur von den Finanzen ab. **Von Erik Brühlmann**

Mieten oder kaufen? Diese Frage wird in der Schweiz in den meisten Fällen mit «Mieten!» beantwortet. Denn die Wohneigentumsquote ist mit gerade mal knapp 36 Prozent die niedrigste aller europäischen Länder. Dies hat auch mit der Grösse der Schweiz zu tun, wie Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, sagt. «Der Wohnraum ist begrenzt, und das bedeutet, dass die Bodenpreise und damit die Preise für Wohneigentum von Haus aus relativ hoch sind», fasst er die allgemeine Gemengelage zusammen. Dass die Wohneigentumsquote zwischen 1970 und 2015 dennoch beständig zugenommen hat, lag denn auch vor allem an der raschen Zunahme des Stockwerkeigentums.

Hinzu kommt der Umstand, dass in der Schweiz – im Gegensatz zu vielen anderen Ländern – die Qualität der Mietwohnungen überdurchschnittlich hoch ist. «Wer in anderen Ländern in einer qualitativ guten Wohnung leben möchte, muss sich oft ein Kaufobjekt suchen», so der Experte.

Weitere Gründe für die bescheidene Wohneigentumsquote sieht er darin, dass Wohneigentumsförderung in der Schweiz nicht übermässig gross geschrieben wird und die Regulierungen für Menschen, die sich Wohneigentum kaufen möchten, sehr strikt sind. Man denke nur an jene zur Tragbarkeit von Hypotheken.

Der Traum lebt

Dennoch ist es nicht so, dass die Menschen in der Schweiz den Traum vom Wohneigentum ad acta gelegt haben. Und das gilt nicht nur für Erwachsene. «Bei verschiedenen Untersuchungen und Umfragen, die wir in Auftrag gegeben haben, zeigte sich: Auch die heutige Jugend träumt noch vom Eigenheim», sagt Fredy Hasenmaile. Die Traumvorstellungen seien zuweilen aber recht illusorisch – zum Beispiel ein freistehendes Einfamilienhaus im Grünen, das dann aber doch in unmittelbarer Nähe einer Stadt sein soll. Dass der Traum vom Eigenheim für viele jedoch nur sehr schwer oder gar nicht zu erfüllen ist, kann für Frustration sorgen. «Wir sehen es deshalb nicht gern, dass Wohneigentum immer öfter nur noch gut Buchten vorbehalten ist», so Hasenmaile.

Nicht ewig warten

In der Vergangenheit war es seit vielen Jahren günstiger, Wohnraum zu kaufen als zu mieten – jedenfalls wenn wir uns nach den monatlichen Wohnkosten für ein Eigenheim bzw. eine Mietwohnung richten. Dies änderte sich schlagartig mit der Zinswende 2022, als die Hypothekenzinsen plötzlich in die Höhe schnellten. Für kurze Zeit war es deutlich günstiger, sich für eine Mietwohnung zu entscheiden. «Das zeigte sich auch in einer Verunsicherung am Markt», weiss Fredy Hasenmaile, «die Nachfrage nach Wohneigentum brach regelrecht ein.» Bereits 2023 begann sich dieses Verhältnis jedoch wieder zu ändern. Dies nicht nur, weil die Hypothekenzinsen wieder günstiger wurden – ohne jedoch auf Vor-Pandemie-Niveau abzusacken –, sondern auch, weil die Mietpreise teilweise drastisch anstiegen und wohl weiterhin ansteigen werden. Derzeit beträgt das jährliche Miet-

ADOBE STOCK



Eigenheim oder Mietwohnung? Der Lebensentwurf bestimmt oft die Richtung, in die das Pendel ausschlägt.

zinswachstum bei Neumieten 6 Prozent. Einen perfekten Zeitpunkt für einen Kauf gebe es nie, so Fredy Hasenmaile. Wer darauf wartet, kommt nie zum Kauf. Auf das viel beschriebene Platzen einer Immobilienblase zu warten, sei für Suchende jedenfalls nicht zielführend, sagt der Experte. «Diese These höre ich schon seit 15 Jahren, aber einen Crash sehe ich definitiv nicht am Horizont.»

Eng beieinander

Die Frage, ob man nun Wohnraum kaufen oder mieten soll, lässt sich in der heutigen Situation nicht mehr pauschal beantworten. Denn die Unterschiede sind gegenwärtig marginal. In einem Rechenbeispiel für eine typische Neubau-4-Zimmer-Wohnung mit 100 m² im Stockwerkeigentum im Vergleich mit einer gleichwertigen Mietwohnung errechnet Raiffeisen beim Kauf eine monatliche Wohnkosteneinsparung von gerade mal 87 Franken. Das heisst nichts anderes, als dass jeder und jede Eigenheiminteressierte die Rechnung für sich selbst und auf das jeweilige Objekt der Begierde bezogen machen muss. «Man sollte sich dabei auf keinen Fall nur auf das aktuelle

Zinsniveau konzentrieren», warnt Fredy Hasenmaile. Denn Zinsprognosen auf mehrere Jahre hinaus seien im Prinzip nur ein Blick in die Glaskugel, der wenig verlässlich ist. Den jüngsten Zinsschub, der beinahe zu einer Verdreifachung der Hypothekenzinsen führte, hatte zum Beispiel kaum einer auf dem Radar.

Eigentümer und Eigentümerinnen müssen mit solchen Eventualfällen umgehen können. «Man sollte auf jeden Fall nicht nur das Ist-Szenario, sondern auch ein Worst-Case-Szenario durchrechnen, um zu sehen, ob man ein solches überstehen könnte», so der Experte. Es lohnt sich zudem, wenn es die Lebenssituation erlaubt, den geografischen Suchradius zu erweitern. Denn es gibt noch Gegenden, in denen Eigenheime erschwinglich und deutlich günstiger als urbane Mietwohnungen sind. Doch liegen diese Gegenden eben nicht in den Ballungszentren.

Stabil...

Überhaupt geht es bei der Frage, ob man sein Zuhause mieten oder kaufen soll, nicht ausschliesslich ums liebe Geld. Denn die «richtige» Antwort lässt sich nicht allein vom Kontostand ableiten. In

einem ersten Schritt vielleicht sogar noch wichtiger ist die Frage nach dem eigenen Lebensmodell. Familienmenschen, die sich Stabilität wünschen, langfristig planen und eventuell schon an die nächste Generation denken, sind eher in der Kategorie «Kaufen» anzusiedeln. «Sie sollten sich aber darüber im Klaren sein, dass es beim Eigenheim immer etwas zu tun gibt», gibt Fredy Hasenmaile zu bedenken. Auch dafür muss man sich begeistern können. Manche Menschen suchen dies sogar, denn das «Herumwerkeln» gibt ihnen die Möglichkeit, ihre Kreativität auszuleben und ihre persönlichen Wohnvorstellungen umzusetzen. Dies gilt im Einfamilienhaus noch mehr als im Stockwerkeigentum.

Wer als Miteigentümer mit anderen zusammen in einem Mehrfamilienhaus lebt, ist relativ stark von seinen Nachbarn abhängig. Denn wichtige Entscheidungen müssen gemeinsam getroffen werden. Beim Einzug stellt dies meist kein Problem dar, doch mit der Zeit können sich die Interessen oder finanziellen Umstände auseinanderentwickeln. Das könnte zu einem «Erneuerungstau» führen, so Experte Hasenmaile. Immerhin haben Stockwerkeigentümerinnen und -eigen-

tümer zumindest eine Sicherheit, die Mietende in Mehrfamilienhäusern nicht haben: Es kann ihnen nicht aus heiterem Himmel das Zuhause gekündigt werden.

...oder mobil?

Wer oft seine Stelle wechselt, sehr mobil sein will oder muss oder nicht gerade eine Familie mit Kindern in seiner näheren Zukunft sieht, braucht die Frage nach mieten oder kaufen nicht in Angriff zu nehmen – es sei denn, man sehe eine Immobilie als reines Investitionsobjekt. Wie bei fast allen anderen Investments ist auch bei Immobilien ein langer Atem und Geduld in der Krise von Vorteil. «In einem prosperierenden Land wie der Schweiz ist es jedoch immer eine gute Idee, in irgendeiner Form in Grund und Boden zu investieren», sagt Fredy Hasenmaile. Wer lang genug dabei bleibt, wird auf lange Sicht fast sicher mit einem Gewinn aus dem Investment hervorgehen. «Man muss nur sicherstellen, dass man Dellen überstehen kann, ohne zum Verkauf gezwungen zu sein», so der Experte. In dieser Hinsicht ist es mit dem Immobilienmarkt fast wie mit der Börse – nur ein gutes Stück weniger hitzig.

