

Sparen reicht nicht mehr

Die Eigenheimpreise in der Schweiz steigen schneller als die Einkommen

ANDREA MARTEL

Wer in der Schweiz Wohneigentum kaufen will, muss dafür sparen. Das war schon immer so. Neu ist jedoch: Selbst diszipliniertes Sparen reicht oft nicht mehr aus. Die Preise steigen schneller, als Eigenkapital gebildet wird.

Viele Haushalte verzichten, legen Geld zurück, planen langfristig. Währenddessen verteuern sich Häuser und Wohnungen weiter. Das Ziel rückt Jahr für Jahr weiter in die Ferne. Zu diesem Schluss kommt eine neue Studie von Raiffeisen. «Die Immobilienpreise steigen schneller, als die meisten Leute sparen können», sagt der Chefökonom Fredy Hasenmaile. Selbst grosse Sparanstrengungen genügen häufig nicht mehr, um Wohneigentum aus eigener Kraft zu finanzieren.

Auf den ersten Blick wirken die Entwicklungen am Immobilienmarkt nicht dramatisch. 2025 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Jahresvergleich um 3,85 Prozent. Das ist ähnlich viel wie in den vergangenen zwanzig Jahren. Entscheidend sind jedoch die absoluten Beträge. Weil eine Eigentumswohnung im Median (50 Prozent sind günstiger, 50 Prozent teurer) mittlerweile 950 000 Franken kostet, entsprechen die 3,85 Prozent 36 000 Franken. Das ist mehr als in der Vergangenheit. Das langfristige Mittel liegt bei einem Plus von 27 500 Franken pro Jahr.

Höhere Hürden

Die hohen Ausgangspreise werden damit zunehmend zum Problem. Mit den Preisen steigen auch die Finanzierungshürden. Banken verlangen in der Regel mindestens 20 Prozent Eigenkapital. Zudem prüfen sie die sogenannte Tragbarkeit. Dabei rechnen sie mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 Prozent – unabhängig vom aktuellen Marktzins – und schlagen je 1 Prozent für Amortisation und Unterhalt hinzu. Die so berechneten Wohnkosten dürfen höchstens einen Drittel des Bruttoeinkommens betragen.

Für eine typische Eigentumswohnung brauchte ein Haushalt 2025 gemäss Raiffeisen 190 000 Franken Eigenmittel und ein Jahreseinkommen von etwa 165 000 Franken. Vor zehn Jahren lagen die Schwellen deutlich tiefer. Damals reichten 140 000 Franken Eigenkapital und ein Einkommen von 123 000 Franken.

Ein Rechenbeispiel zeigt die Dynamik: Spart ein junger Haushalt unter 35 Jahren ab 2025 jährlich 25 Prozent seines Bruttoeinkommens von knapp 120 000 Franken – inklusive Einzahlungen in die Pensionskasse –, benötigt er heute 6,5 Jahre, um das Mindestkapital (20 Prozent) für eine durchschnittliche Eigentumswohnung zu erreichen. Das sind 2,5 Jahre mehr als im Jahr 2010, ob-

wohl die Bruttoeinkommen seit dann um 6 Prozent und die jährlichen Ersparnisse um 8 Prozent gestiegen sind.

«Viele Haushalte scheitern allerdings nicht an den 20 Prozent Eigenkapital, sondern an der Tragbarkeit», sagt Hasenmaile. Das lasse sich nur ausgleichen, indem man mehr Eigenkapital einbringe – was wiederum mehr Sparen erfordere. Für eine durchschnittliche Eigentumswohnung kann der effektive Kapitalbedarf so von den oben erwähnten 190 000 Franken auf über 410 000 Franken steigen, weil keine höhere Hypothek drinliegt. Statt 20 Prozent Eigenkapital sind das 43 Prozent.

Ab dem Punkt, an dem die Tragbarkeit ausgeschöpft ist, wird es schwierig. Weitere Preissteigerungen lassen sich dann nicht mehr über eine höhere Hypothek auffangen. Jeder zusätzliche Franken muss aus der eigenen Tasche kommen. Allein der Preisanstieg im Jahr 2025 habe die Spardauer für eine mittlere Eigentumswohnung für durchschnittliche Haushalte unter 35 Jahren um 1,2 Jahre verlängert, sagt Hasenmaile. «In manchen Jahren entfernen sich jüngere Haushalte rechnerisch sogar vom Ziel. Sie sparen – aber der Abstand wird trotzdem grösser.»

2010 brauchte ein durchschnittlicher junger Haushalt rund vier Jahre, um genügend Eigenkapital für eine Eigentumswohnung anzusparen. Heute sind es etwa zwölf Jahre. Wer 2018 mit sieben Jahren

kalkulierte, muss heute feststellen: Das angesparte Kapital deckt nur noch rund die Hälfte der heutigen Anforderungen. «Mittelstandshaushalte kommen den Preissteigerungen damit ganz einfach nicht mehr nach», sagt Hasenmaile.

Für die breite Mittelschicht ist der Traum der eigenen vier Wände aus eigener Kraft damit kaum mehr zu verwirklichen. Selbst ein Haushalt mit 175 000 Franken Jahreseinkommen, der zum obersten Einkommensfünftel zählt, erreicht die Tragbarkeit einer durchschnittlichen Wohnung nur knapp. Mit einer sehr hohen Sparquote könnte ein solcher Haushalt das nötige Kapital zwar innert weniger Jahre ansammeln. Doch auch hier frisst das Preiswachstum einen grossen Teil der Fortschritte auf.

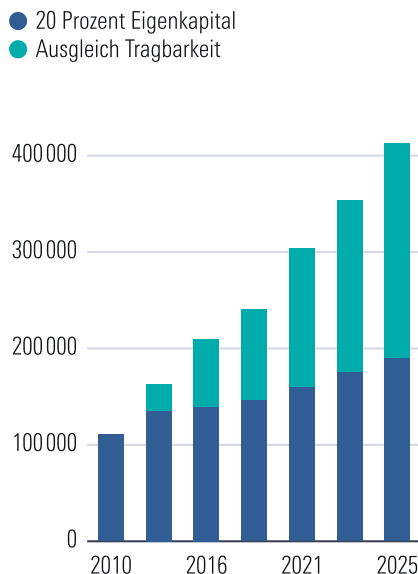
Ohne Hilfe kaum realistisch

Eine kleine Relativierung bleibt: Die Berechnungen von Raiffeisen unterstellen, dass Ersparnisse nicht investiert werden. Wer einen Teil am Kapitalmarkt anlegt, kann die Spardauer verkürzen. Aber an der Gesamtsituation ändert das nicht viel.

«Wer nicht ein ausserordentlich hohes Einkommen erzielt, muss auf die Hilfe vorangegangener Generationen hoffen», sagt Hasenmaile. «Oder zu sehr grossen Kompromissen bereit sein bezüglich Lage, Grösse oder Zustand des zu erwerbenden Objektes», und die Ziellinie verschiebt sich weiter.

Eigenkapital muss fehlendes Einkommen kompensieren

Tatsächlicher Kapitalbedarf, um die Tragbarkeitsbedingungen beim Kauf einer Eigentumswohnung* zu erfüllen (in Franken)



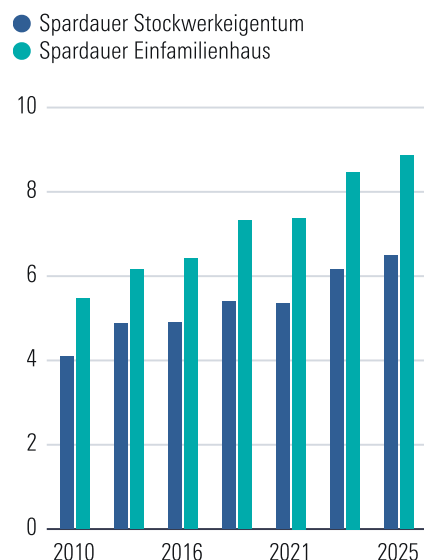
* Für einen durchschnittlichen, jungen Haushalt (unter 35) beim Kauf eines durchschnittlichen Objekts.

QUELLE: RAIFFEISEN

NZZ / am.

Sechseinhalb Jahre sparen für das Eigenkapital für eine Wohnung

Anzahl Jahre, die ein durchschnittlicher Haushalt (unter 35) sparen muss, um die Eigenkapitalvorschriften eines mittleren Eigentumsobjekts* zu erfüllen



* Für das Mindestkapital von 20 Prozent des Kaufpreises, inklusive vollständigen Pensionskassenbezugs.

QUELLE: RAIFFEISEN

NZZ / am.