

Neue Perspektiven für Wohneigentum und Miete



*Von Serge Courtet
Leiter Immobilienfonds Swissca AG*

Die Schweiz ist das Land der Mieter. Doch wieso eigentlich? Können sich Herr und Frau Schweizer kein eigenes Haus oder keine Eigentumswohnung leisten? Oder wollen sie bloss nicht? Und können die Mieter auch in Zukunft mit immer grösseren, besseren und billigeren Wohnungen rechnen oder stossen wir bald an finanzielle und natürliche Grenzen?

Im Grunde genommen ist es paradox: Die Schweiz, eines der reichsten Länder der Welt, hat eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten. Zwei Drittel aller Schweizer wohnen zur Miete. Damit liegt die Schweiz hinter praktisch allen anderen Ländern zurück. In Deutschland besitzen immerhin 42% der Bevölkerung Wohneigentum, in Österreich fast die Hälfte. Und je weiter man an die Peripherie Europas rückt (und je niedriger das Brutto-sozialprodukt!), desto höher wird die Wohneigentumsquote.

Doch wie erklärt sich der Widerspruch, dass sich die reichen Schweizer kein eigenes Haus und keine eigene Wohnung leisten können oder wollen? Ein Faktor sind sicherlich die im internationalen Vergleich sehr hohen Landpreise und Baukosten. Wenn man zudem bedenkt, dass man in der Schweiz – anders als in vielen anderen Ländern – für den Erwerb von Wohneigentum in der Regel mindestens 20% des Kaufpreises selber aufbringen muss, stossen zahlreiche potentielle Käufer an ihre Grenzen. Ein weiteres Hindernis sind die zahlreichen abschreckenden Bauvorschriften und die langwierigen und komplizierten Bewilligungsverfahren. Letztlich ist die niedrige Wohneigentumsquote aber wahrscheinlich zu einem grossen Teil auf zwei ganz andere Faktoren zurückzuführen: auf die Mentalität der Schweizer und die Vorteile des Mieterdaseins.

Lieber in die Ferne schweifen als sich an die Scholle binden

Kurzfristiger Konsum scheint vielen Schweizern wichtiger zu sein als eine langfristige Investition. So kauft man lieber regelmässig eine neue Limousine, einen noch grösseren Fernseher und die neusten elektronischen Spielzeuge als für eine Anzahlung an ein Haus zu sparen. Und selbstverständlich frönt man gern kostspieligen Hobbys und verzichtet nie und nimmer auf ausgedehnte Reisen und teure Ferien – vom Karibiktrip für die ganze Familie bis zu den Winterferien im (gemieteten) Chalet. Viele Schweizer scheuen aber auch davor zurück, Wohneigentum zu erwerben, weil sie damit eine Einbusse in ihrer persönlichen Freiheit und Mobilität befürchten.

Überspitzt formuliert könnte man sogar sagen, dass die Schweizer lieber

einen Kleinkredit, genauer gesagt einen Konsumkredit, aufnehmen, um sich ihre materiellen Wünsche auf der Stelle zu erfüllen, als mit einer Hypothek in die eigene Zukunft zu investieren.

Dazu kommt, dass man bei uns offenbar besonderen Wert auf Luxus legt, der für alle sichtbar ist, wohingegen junge Familien in anderen Ländern oft alles tun, um zu ihren eigenen vier Wänden zu kommen und ihren Kindern damit ein Zuhause zu bieten. Im benachbarten Ausland versuchte man sogar in den wirtschaftlich schwierigen Zeiten nach dem Zweiten Weltkrieg möglichst schnell ein eigenes Haus zu bauen. Wenn nötig setzte man dafür seine Komfortansprüche zurück und investierte nach dem Motto «Schaffe, schaffe, Häusle baue» oder «My home is my castle» nicht nur sein Geld, sondern auch viel Zeit und Energie.

Der vielleicht beste Mieterschutz der Welt

Und wieso sollten Herr und Frau Schweizer überhaupt Wohneigentum erwerben, wenn sie ohne grosse Umtriebe die luxuriösesten Wohnungen mieten können? In der Tat ist die Qualität von Mietwohnungen in der Schweiz kaum mit jener in anderen Ländern zu vergleichen, wo man zum Teil sogar die eigene Kücheneinrichtung mitbringen muss.

Doch damit nicht genug: In der Schweiz profitieren die Mieter von den vielleicht strengsten Mieterschutzgesetzen der Welt. Dank diesen Gesetzen geniessen sie beinahe dieselbe Sicherheit wie Wohneigentümer. Kein Wunder also überlassen die meisten Schweizer Investitionen in Grund und Boden lieber anderen – Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen, Immobilienfonds.

Steigende Ansprüche und geographische Grenzen

Doch die Mieter müssen sich langsam darauf einstellen, dass man je länger je weniger «den Fünfer und das Weggli» haben kann. Dies nicht zuletzt aufgrund der geographischen Grenzen der Schweiz. Mit ihren 41'285 Quadratkilometern – von denen ein Viertel aus topographischen Gründen nicht bebaubar ist – bietet sie nur einer beschränkten Anzahl Wohnüberbauungen und Einfamilienhaussiedlungen Platz. Aggraviert wird das Ganze durch die Tatsache, dass unzählige Wohnblocks vor 50 oder 100 Jahren erstellt wurden und nun, statt abgerissen zu werden, verlottern. Damit verstellen sie den Platz für neue Siedlungsmodelle. Vielerorts mögen Gesetzesänderungen, die beispielsweise den Ausbau von Dachstöcken erlauben oder «verdichtetes Wohnen» in bestehenden Strukturen fördern, bestehende Wohnprobleme lösen; gesucht werden aber auch ganz neue Siedlungskonzepte, die bereits in der Planungsphase die Beschränktheit des Bodens miteinbeziehen und hohe Wohndichte in grosszügiger Umgebung ermöglichen.

Die beschränkten Ressourcen stehen in einem diametralen Gegensatz zu den ständig steigenden Ansprüchen der Mieter. Während eine Familie in den 60er Jahren noch mit einer einfachen Drei-Zimmer-Wohnung mit 75 Quadratmetern zufrieden war und von einem eigenen Abstellplatz für ihren Deux Chevaux nur zu träumen wagte, erwartet der Mieter heute einiges mehr – am besten eine topmoderne Maisonettewohnung mit 150 Quadratmetern an zentraler Lage in idyllischer Umgebung, Lift, zwei eigene Garagenplätze für den Erst- und den Zweitwagen, Besucherparkplätze direkt vor dem Hauseingang und und und. Und selbstverständlich teilt er den Luxus nicht mehr mit drei, vier Kindern, sondern nur noch mit seiner Lebenspartnerin und, wenn es hoch kommt, einem Einzelkind. Gleichzeitig erachtet er es als selbstverständlich, dass jemand anders das Projekt- und Realisierungsrisiko trägt, die Baufinanzierung übernimmt und für den Unterhalt und die Werterhaltung «seines» Hauses und «seiner» Wohnung aufkommt.

Es versteht sich im Grunde genommen von selbst, dass die Anspruchshaltung vieler Mieter an Grenzen stösst. Vielleicht muss man sich in Zukunft sogar wieder auf etwas engere Verhältnisse einstellen. Wer auf den Erwerb von Wohneigentum verzichtet, muss letztlich auch auf gewisse Vorteile, die das Eigentum mit sich bringt, verzichten.

Chancen nutzen mit Immobilienfonds

Ein Blick auf die Schweizer Immobilienstatistik deckt einen weiteren Schwachpunkt im Immobilienmarkt auf: Vom gesamten Immobilienbesitz in der Schweiz im Gesamtwert von gut 1500 Milliarden Franken entfallen heute erst 1,5% auf indirekte Anlagen. Wenn man bedenkt, was für ein Potential erstklassige Immobilienanlagen besitzen, ist es erstaunlich, dass Herr und Frau Schweizer – wenn sie schon nicht selber Eigentümer sein wollen – diese Chance nicht vermehrt nutzen.

Erfahrungsgemäss gibt es für Investitionen in Renditeliegenschaften kaum ein besseres Instrument als Immobilienfonds, die dem Anlagefondsgesetz unterliegen und den Anlegern Sicherheit und Transparenz bieten. Vermehrte Investitionen in Immobilienfonds würden sich für die Mieter gleich doppelt auszahlen: zum einen, weil sich mit Immobilienfonds solide, attraktive Renditen erzielen lassen; zum anderen, weil die Fonds ihrerseits im Liegenschaftenmarkt investieren und dadurch den Mietern letztlich noch besseren Wohnraum an bester Lage und zu fairen Mieten anbieten können.

Doch um ihre Rolle wirklich wirkungsvoll spielen zu können, müssen die Fondspromotoren über die nötigen finanziellen Ressourcen verfügen. Nur wenn die Anleger den Immobilienfonds ausreichend Kapital zur Verfügung stellen, können die Fonds Economies-of-scale nutzen und das Kosten-/Ertragsverhältnis optimieren – für sich und die Mieter. Je mehr Kapital den Immobilienfonds zur Verfügung steht, desto besser können sie auf die Bedürfnisse der Mieter eingehen und ihnen genau das bieten, was sie suchen. Mit anderen Worten: Die Mieter

müssen sich vermehrt auch als Anleger auf dem Immobilienmarkt engagieren und auf diese Weise die Bauherren bereits in der Finanzierungsphase ihrer Projekte unterstützen.

Die Forderung ist deshalb berechtigt: Gebt den Immobilienfonds eine Chance! Sie besitzen das Know-how und die Erfahrung, um auf dem Immobilienmarkt neue Projekte zu erstellen und bestehende Bauten fachgerecht zu sanieren und instandzuhalten. Schlussendlich können Mieter und Anleger mit Immobilienfonds nur gewinnen.

Die schönsten
Hotels

www.
private-magazin.ch