Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 100 (2013)

Heft: 9: Campus und Stadt = Le campus et la ville = Campus and city

Rubrik: Markt

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Wohneigentum in der Projektentwicklung

Im heutigen Marktumfeld wird bei Wohnbauten sehr oft Eigentumswohnen entwickelt. Gründe dafür sind die Rentabilität oder die Höhe der geforderten Landpreise. Dieser Fokus auf Eigentum geht oft zu Lasten des Mietwohnungsbaus: Von den jährlichen erstellten 38 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden aktuell rund die Hälfte als Wohneigentum im Markt angeboten.

Die Nachfrage nach diesem Segment ist durchaus intakt, wie die aktuellen Marktdaten zeigen. Die Belastungskosten für Finanzierung, Bewirtschaftung und Rückstellung liegen heute zum Teil deutlich unter den Kosten für Mietwohnen. Worauf müssen Planer achten, wenn sie Wohneigentum projektieren? Wie sehen die mittel- und langfristige Belastungsrechnung und somit die Marktchancen von Eigentumswohnen aus?

Tiefe Renditeerwartungen auf dem Eigentum

Die Renditeerwartung auf Wohneigentum liegt in der Regel um rund zwei Prozentpunkte unter den Renditen einer Mietwohnung. Dieser Faktor lässt sich einfach mit aktuellen Marktzahlen herleiten: Eine durchschnittliche Dreieinhalb-Zimmer-Eigentumswohnung kostet in der Schweiz rund 590 000 Franken, dieselbe Wohnung wird für rund 1250 Franken pro Monat beziehungsweise rund 15 000 Franken pro Jahr angeboten. Bei einer Vermietung seiner Wohnung erzielt der Käufer in diesem Fall rund drei Prozent Rendite. Das ist wenig verglichen mit den Renditen von fünf bis fünfeinhalb Prozent, die im heutigen Marktumfeld für Mehrfamilienhäuser erzielt werden können.[1]

Der Käufer einer Eigentumswohnung nimmt einen Renditeverzicht in Kauf, der in seiner Höhe erstaunen mag.

Eine Mischung von Gründen führt zu diesem Verhalten: das aktuell billige Geld senkt die Renditeerwartungen, die eingebrachten Eigenmittel werden in den Berechnungen oft vernachlässigt, und die Rückstellungen in den Erneuerungsfonds sowie die Betriebskosten sind in vielen Fällen (zu) tief kalkuliert. Der Wunsch, an möglichen zukünftigen Preissteigerungen zu partizipieren, sowie emotionale oder steuerliche Faktoren unterstützen zudem die Kaufbereitschaft.

Eigentumspreise als Spiegel der Einkommensverhältnisse

Das verfügbare Einkommen in einem Schweizer Haushalt[2] beträgt 6825 Franken pro Monat. Davon wird rund ein Viertel für das Wohnen aufgewendet – pro Jahr sind das rund 21 500 Franken. Dabei gibt es jedoch enorme Unterschiede zwischen Regionen und Gemeinden: Das tiefste verfügbare Durchschnittseinkommen der Haushalte liegt bei rund 25 000 Franken pro Jahr in den Gemeinden Wechseldorn, Teuffenthal (BE) und Schönengrund. Die höchsten Einkommen finden sich mit rund 400 000 Franken in Wollerau, Vaux-sur-Morges und Lavertezzo.

Die Preislandschaft für Wohneigentum ist ein Spiegelbild der Einkommensverhältnisse: Die tiefsten Preise für eine durchschnittliche Dreieinhalbzimmer-Eigentumswohnung liegen mit rund 200 000 Franken im Jurabogen, in La Chaux-des-Breuleux, Vermes und Le Bémont (JU). In den Spitzengemeinden wird eine vergleichbare Wohnung für rund das Sechsfache, also für rund 1,2 Millionen angeboten – in Pontresina, Genf oder Kilchberg (ZH).[3]

Im Umfeld der globalen Geldschwemme mit Tiefzinsen von einem Prozent lässt sich mit dem durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbudget von 21 500 Franken Wohneigentum bis zum Betrag von rund 1 Million Franken finanzieren (Belastungssatz zwei Prozent).[4] Steigt der Belastungssatz auf ein Mittel von vier Prozent, so schrumpft der mögliche Kaufwert auf rund die Hälfte. Erreicht die Belastung wieder höhere Werte von sechs Prozent, so schrumpft das Käuferbudget auf rund einen Drittel, also rund 350 000 Franken.

Eine Änderung des Belastungssatzes hat starke Auswirkungen auf die Zahlungsbereitschaft der Käufer und wirkt direkt auf die Absorptionsfähigkeit des Eigentumsmarkts. Eine Kombination mit reduziertem Einkommen hätte grosse volkswirtschaftliche Sprengkraft: Überschuldung, Konkurse und Zwangsräumungen wären die Folge.

Ist jede Lage eigentumstauglich?

Die Renditedifferenz zwischen Miete und Eigentum treibt einerseits den Landwert, andererseits erhöht er das Gewinnpotenzial im Wohnungsbau. Wohneigentum ist vor diesem Hintergrund für beinahe jede Arealentwicklung zum Wirtschaftlichkeitsfaktor geworden.

Die Bereitschaft ist gestiegen, auch an belasteten Lagen (z.B. mit Lärm) Wohneigentum zu entwickeln. Voraussetzung für den Erfolg ist ein gutes Produkt mit realistischen Preisen. Grosse und teure Wohnungen haben an diesen Lagen wenig Erfolg.

In den letzten sieben Jahren konnte aber eine kontinuierliche Ausweitung des Angebots an Wohnungen in einer teuren Preisklasse (ab 800 000 Franken) beobachtet werden. 2005 lag deren Anteil noch bei rund 20 Prozent, aktuell sind es knapp 40 Prozent aller angebotenen Wohnungen. Die Käufer sind aber in jüngerer Vergangenheit kritischer im Kaufverhalten, was sich in einer längeren Absorptionsdauer und in erhöhten Kosten für die Entwickler niederschlägt.

Vieles spricht für eine Differenzierung des Angebots im Eigentumsmarkt: kleine Wohneinheiten, tiefe Standards, moderate Preise sind Nischen, die heute noch kaum bedient werden.

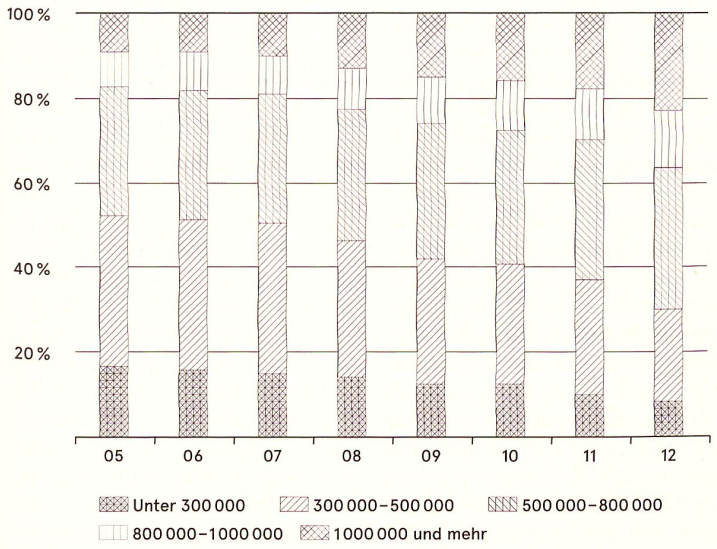
— *Marcel Scherrer*

1 Quelle: IPD, Resultate 2011. Nettocashflowrendite für Wohnen von 4.5 Prozent. Vom Autor wurden 50 bis 100 Basispunkte für eigentümerseitige Kosten dazu addiert.

2 Quellen: Bundesamt für Statistik, Haushaltbudgeterhebung 2010.

3 Berechnungsbeispiel: Wüest & Partner, Angebotspreise für eine durchschnittliche 3.5-Zi. Eigentumswohnung im 1. Q. 2013.

4 Belastungssatz = Zinsbelastung plus 100 Basispunkte für Betrieb und Unterhalt. Unberücksichtigt in dieser Kalkulation bleiben die Eigenmittelanforderungen sowie die Belastungsprüfung im Rahmen der Finanzierung.



Verteilung der angebotenen Objekte auf Preisklassen (Immo-Monitoring 2013/2)
Quelle: Wüest & Partner