

Verwendung nur nach
Rücksprache mit MoneyPark und
alaCasa.ch

So viel sparen Wohneigentümer Monat für Monat

Mieter zahlen im Schnitt ein Drittel höhere Wohnkosten als Besitzer eines Eigenheims. Das zeigt eine aktuelle Umfrage unter 916 Teilnehmern.

Zürich, September 2016

Eine Studie von
 **moneypark**
Ihre Hypothek

in Zusammenarbeit mit
alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum

Executive Summary

Das wichtigste auf einen Blick.

- Die Schweizer Wohneigentumsquote steigt seit Jahren an. **Mit dem Kauf erfüllen sich die Einwohner der Schweiz nicht nur ihre Wohnträume, sondern sparen gleichzeitig viel Geld.**
- Eine kürzlich durchgeführte Befragung von über 900 in der Schweiz lebhaften Personen durch den Hypothekenspezialisten MoneyPark und das Maklernetzwerk alaCasa.ch hat gezeigt, dass **Haushalte, die in den eigenen vier Wänden leben, pro Monat im Schnitt rund 500 Franken tiefere Wohnkosten tragen als Mieter** – und das, wenn sie sämtliche Nebenkosten mit einrechnen. **Aufs Jahr hochgerechnet ergibt sich eine Ersparnis von rund 6000 Franken!**
- Konkret tragen Eigentümer-Haushalte durchschnittlich monatliche Netto-Wohnkosten von gut 1500 und Mieter-Haushalte solche von knapp 2000 Franken.
- Grosse Unterschiede bei den Wohnkosten gibt es auch bezüglich der Wohnlage: Während diese im Dorf durchschnittlich rund 1650 Franken pro Monat betragen, sind es im Stadtzentrum rund 1950 Franken.



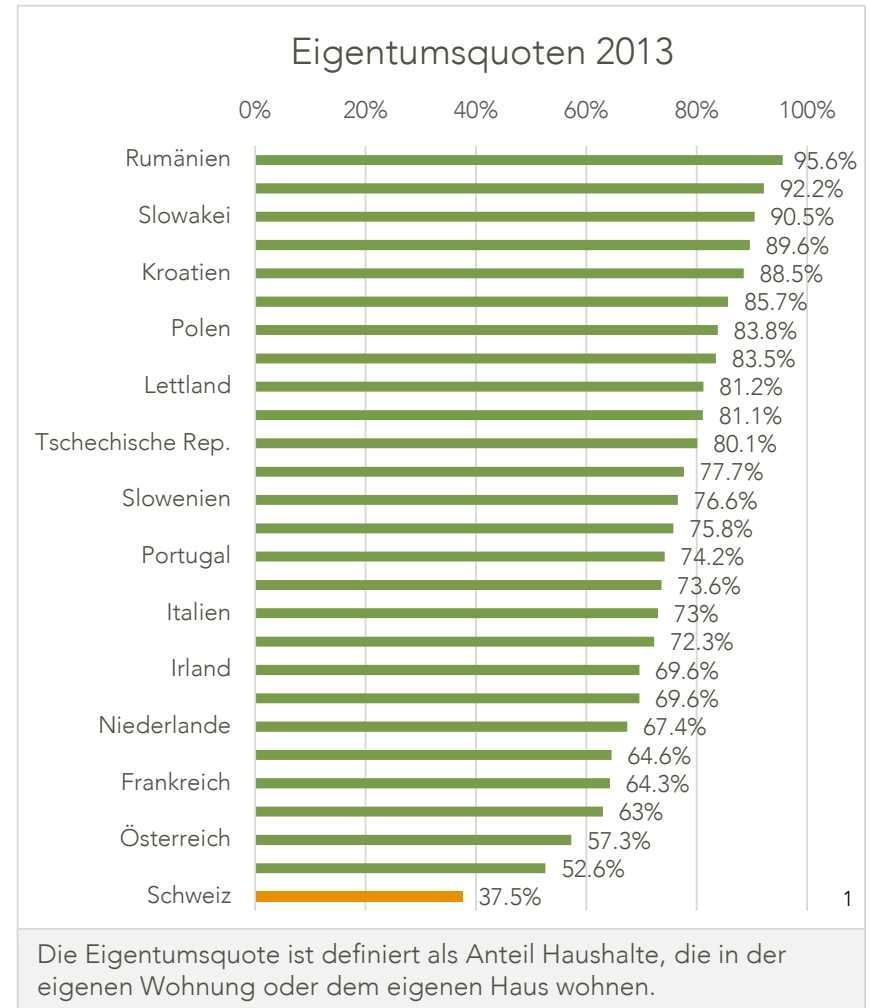
Agenda

- ① Einführung und Methodik
- ② Analyse
- ③ Fazit

Die Schweiz ist ein Land von Mietern – aber wie lange noch?

Die hiesige Eigentumsquote ist so tief wie sonst nirgends in Europa.

- Die Schweiz hat die mit Abstand geringste Quote von Wohneigentümern in ganz Europa.
- Bei der Eidg. Strukturerhebung im Jahr 2013 wurde eine Eigentumsquote von 37,5% registriert.
- Derweil sind insbesondere in Osteuropa Quoten von 80 Prozent oder mehr üblich (dort wurde das Wohnungswesen nach dem Zusammenbruch der UdSSR stark privatisiert).
- Und auch in unseren Nachbarländern leben deutlich mehr Menschen im Eigenheim als zur Miete:
 - In Deutschland wohnen rund 53, in Österreich 57, in Frankreich 64 und in Italien 73 Prozent der Haushalte im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung.

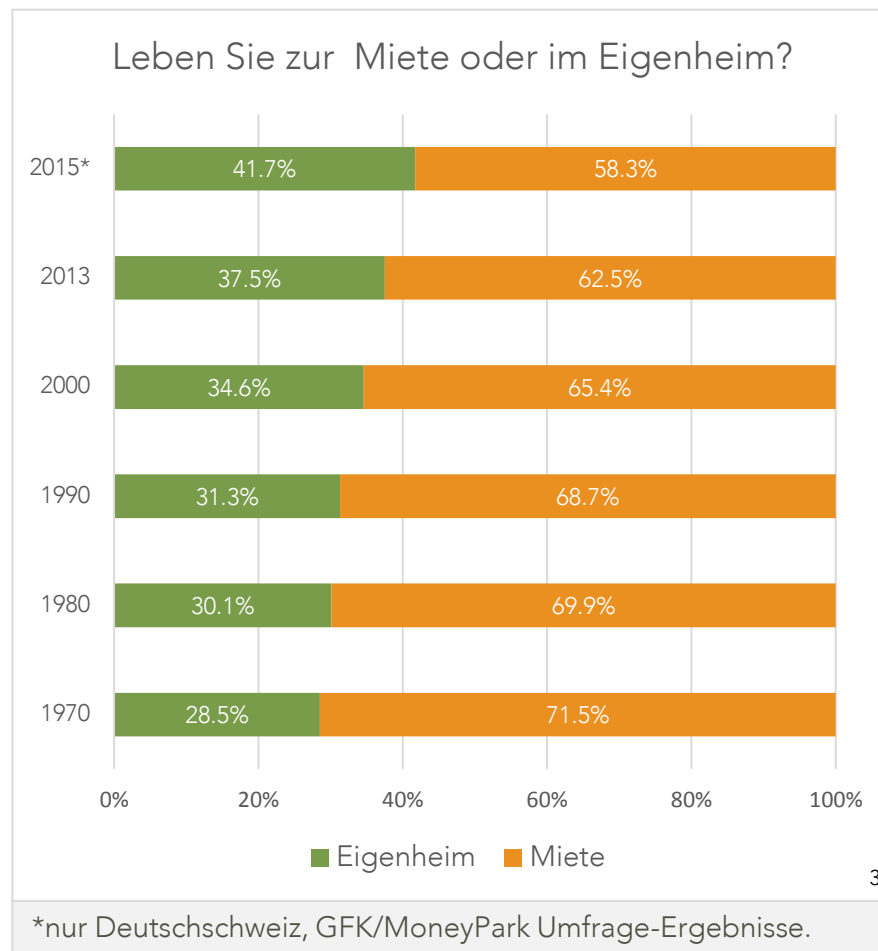


1. Quellen: Eurostat/Statista, Bundesamt für Statistik (BFS). Grafik: MoneyPark.

Von der Miete zum Eigentum

Der Schweizer Wohnmarkt bewegt sich.

- Die Schweizer Wohneigentumsquote ist heute rund 10 Prozentpunkte höher als in den 1970er Jahren.
 - Laut Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat vor allem die Zahl der Stockwerkeigentümer stark zugenommen.¹
- Seit den 1970ern ist also rund einer von sieben Mietern zum (Mit-)Eigentümer geworden.
- Eine aktuelle Umfrage von GfK im Auftrag von MoneyPark² hat gezeigt, dass die Eigentumsquote in der Deutschschweiz mittlerweile sogar fast 42% beträgt.



1. Bis 1965 war diese Form des Eigentums im Schweizerischen Zivilgesetzbuch nicht vorgesehen – man konnte also fast nur Häuser kaufen.
2. Online-Umfrage unter 765 Einwohnern der Deutschschweiz im Oktober und November 2015.
3. Quellen: BFS-Volkszählung 1970-2000, BFS-Strukturerhebung 2013, GfK-Umfrage/MoneyPark 2015. Grafik: MoneyPark.

Der Kauf erfüllt Wohnträume, aber sinken dadurch auch die Kosten?

Macht die steigende Eigentumsquote aus Kostenperspektive Sinn?

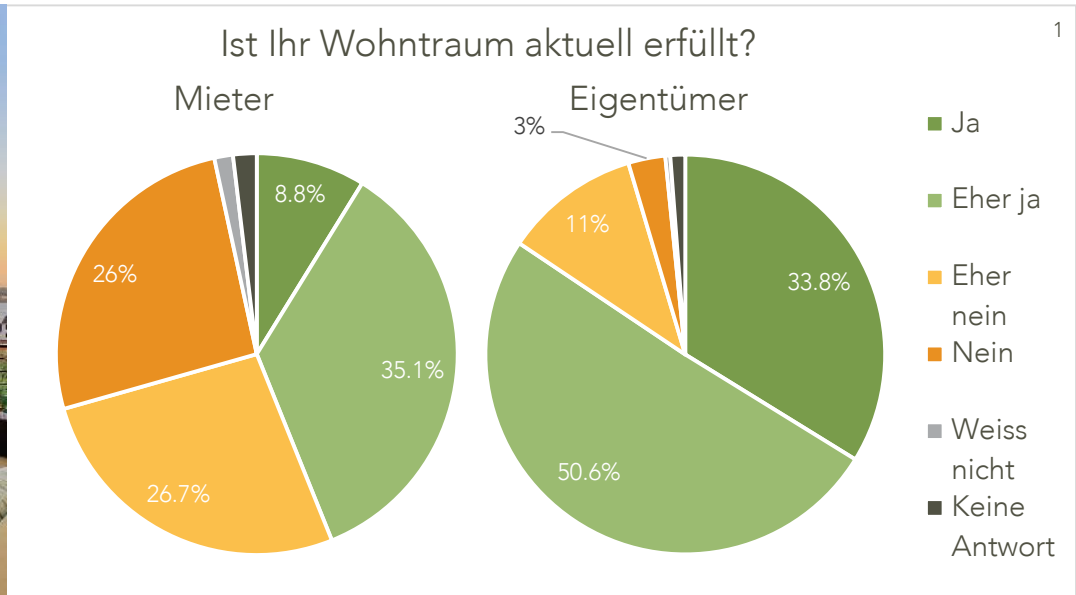
- Was sind Gründe für die derzeit stark wachsende Eigentumsquote in der Schweiz?
 1. Mit dem Kauf erfüllen sich die Schweizer ihre Wohnträume (Details dazu lesen Sie auf der nächsten Seite).
 2. Tiefere Wohnkosten von Eigentümern im Vergleich zu Mietern..? Mit dieser Frage beschäftigt sich diese Studie.



Mit dem Kauf erfüllen sich die Schweizer ihre Wohnträume

Soviel ist klar: Eigentümer sind mit ihrer Wohnsituation glücklicher als Mieter.

- Die Resultate der «Wohntraumstudie 2015»¹ von MoneyPark und alaCasa belegen, dass Eigentümer mit ihrer Wohnsituation weitaus glücklicher sind als Mieter.
 - Mit dem Kauf erfüllen sich die Eigentümer also ihre Wohnträume.

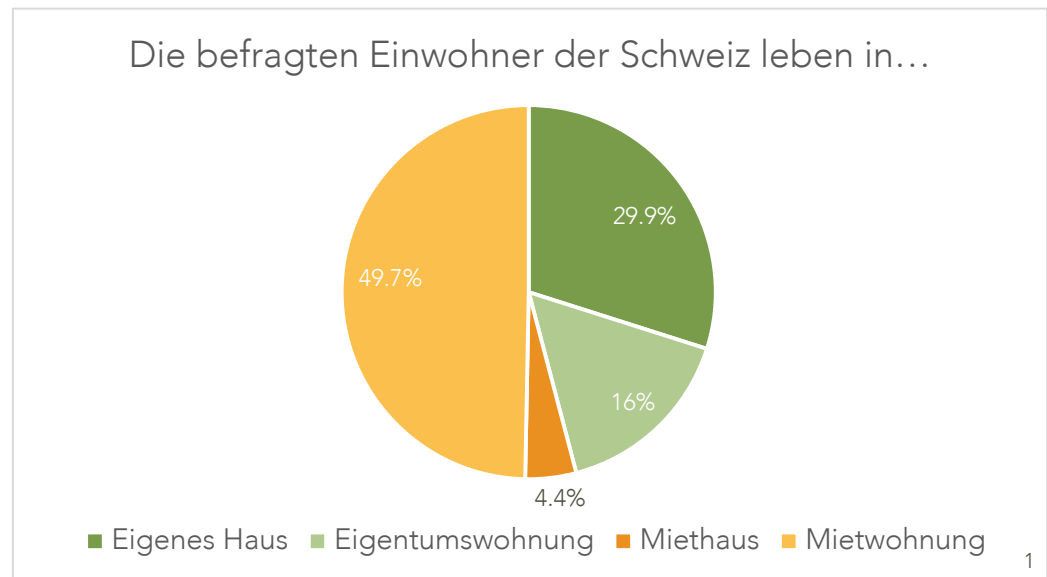


1. Vgl. MoneyPark & alaCasa.ch «Wohntraumstudie 2015» s.22/23: <http://bit.ly/1xAlpNE>. Online-Umfrage mit gut 500 Teilnehmern.

Unterscheiden sich die Wohnkosten von Mietern und Eigentümern?

Wie viel sparen Wohneigentümer – wenn überhaupt?

- MoneyPark und alaCasa.ch haben die Einwohner der Schweiz befragt, wie hoch deren monatliche Wohnkosten sind.
- Befragt wurden 916 in der Schweiz lebende Personen.
- Dabei wurde zwischen mehreren demografischen Kriterien unterschieden:
 - Der Wohnlage (Land, Dorf, Agglo, Stadtrand oder Stadtzentrum)
 - Der Wohnsituation (Mieter oder Eigentümer)
 - Der Art des Objekts (Haus oder Wohnung)
- Die Online-Umfrage wurde im Januar und Februar 2016 durchgeführt.
- Geschlecht der Teilnehmer:
 - 42% Frauen
 - 58% Männer.
- Alter der Teilnehmer:
 - 15-29 Jahre: 15%
 - 30-49 Jahre: 51%
 - 50-74 Jahre: 32%
 - älter als 74 Jahre: 2%



1. Quelle: MoneyPark und alaCasa.ch

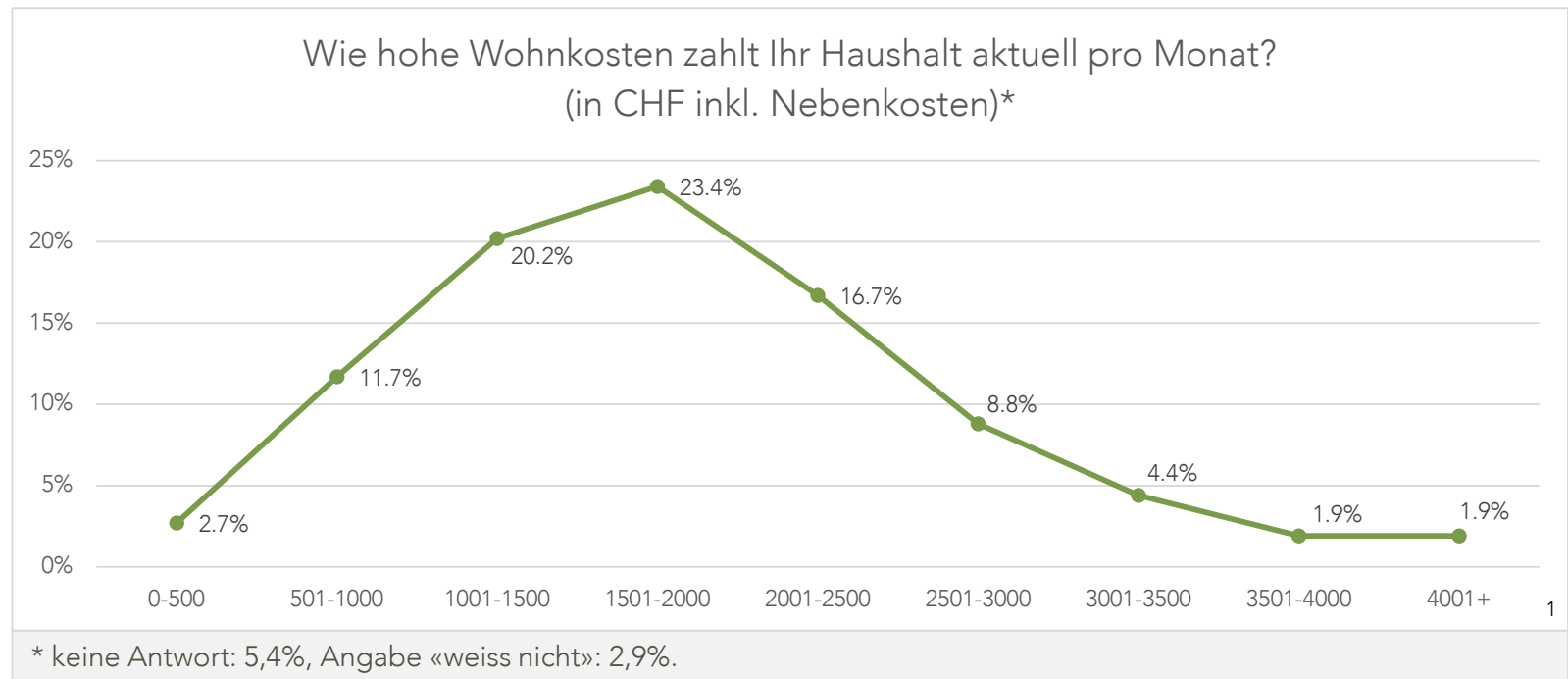
Agenda

- ① Einführung und Methodik
- ② Analyse
- ③ Fazit

4 von 10 zahlen zwischen 1000 und 2000 Franken pro Monat

Klassische Glockenkurve bei der Verteilung der Wohnkosten.

- Die Verteilung der monatlichen Wohnkosten der 916 befragten Einwohner der Schweiz verläuft in einer Glockenkurve:
 - Knapp ein Viertel der Schweizer Haushalte gibt 1500 bis 2000 Franken pro Monat fürs Zuhause aus, ein weiterer Fünftel zahlt zwischen 1000 und 1500 Franken.
 - Mehr als 3000 Franken pro Monat gibt weniger als jeder Zehnte aus.

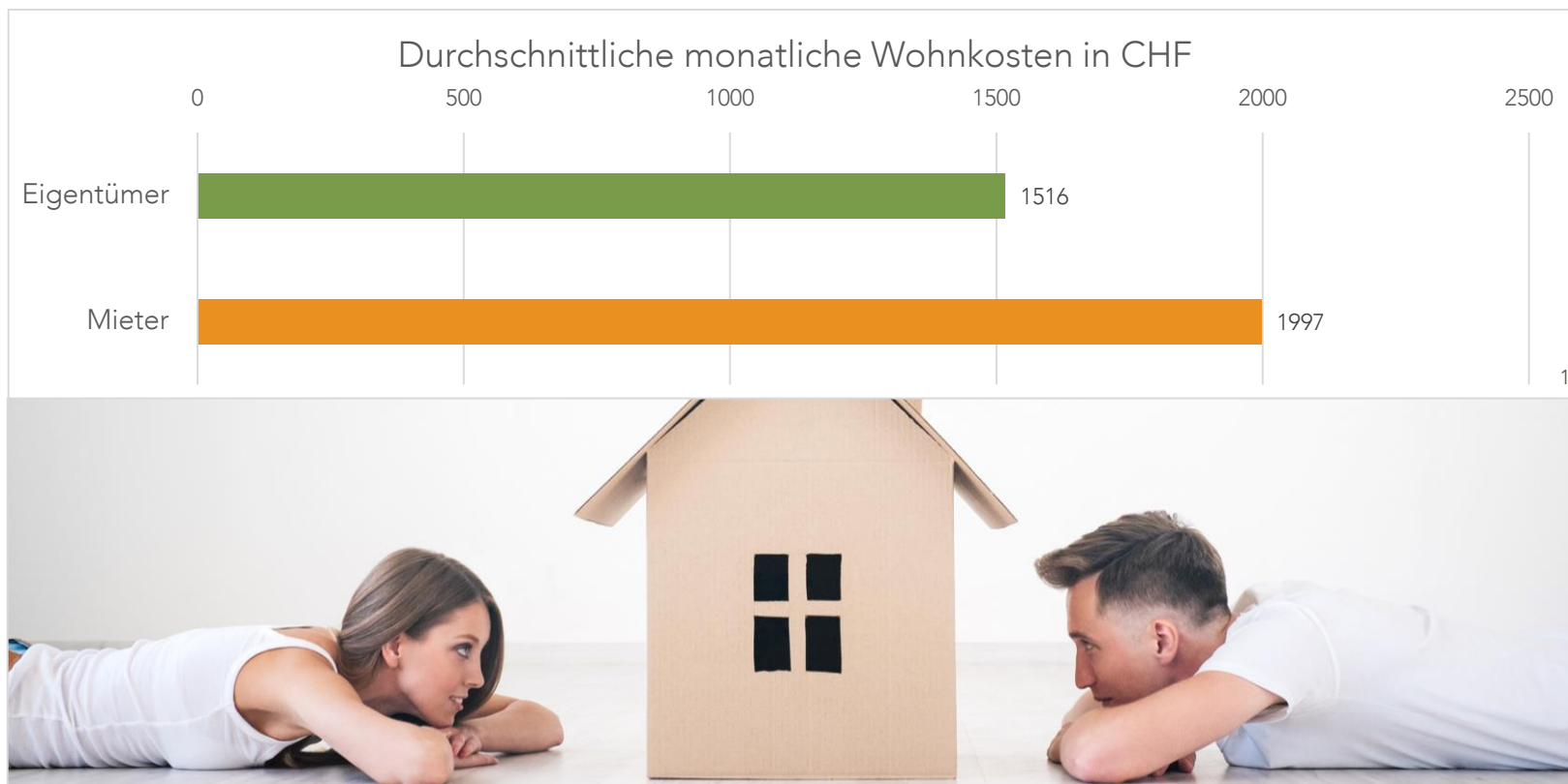


1. Quelle: MoneyPark und alaCasa.ch

Mieter zahlen ein Drittel höhere Wohnkosten

Eigentümer sparen im Schnitt 500 Franken pro Monat.

- Die Ergebnisse der Umfrage legen dar, dass Wohneigentümer im Vergleich zur Mieterschaft jedes Jahr fast 6000 Franken sparen.
- Als Mieter würden sie pro Monat ein Drittel höhere Wohnkosten zahlen – und das, wenn man sämtliche Nebenkosten mit einbezieht.

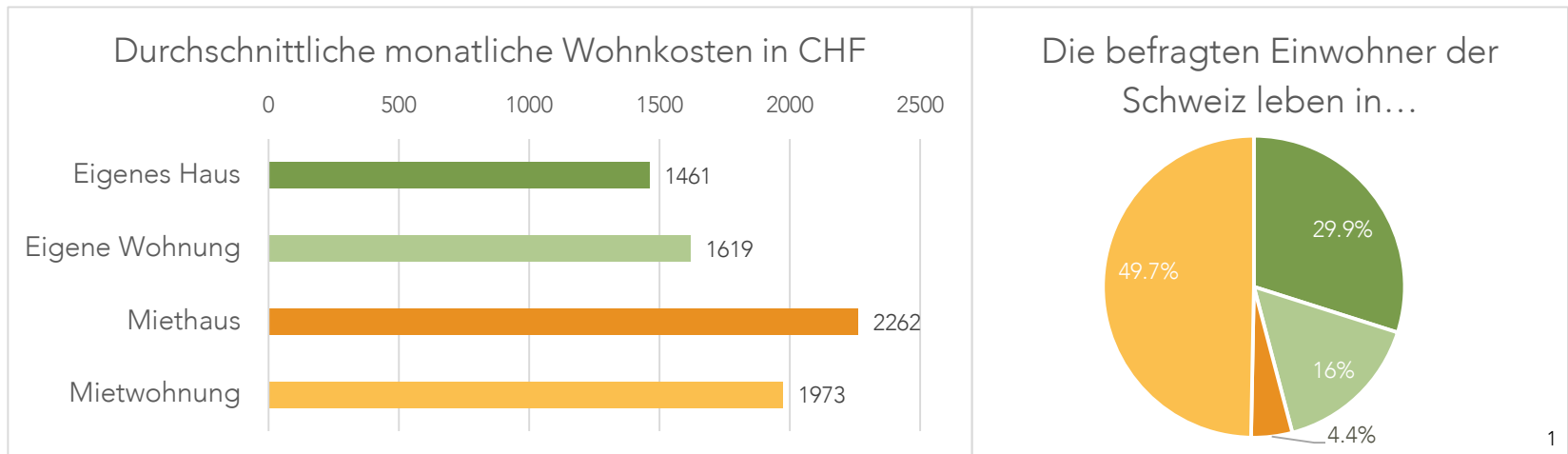


1. Quelle: MoneyPark und alaCasa.ch

Durchschnittlich 800 Franken Kostenunterschied bei Häusern

Wer kauft, den zieht es in zwei von drei Fällen in ein Haus statt in eine Wohnung.

- Ausgesprochen spannend ist die Unterscheidung der Wohnkosten nach der Art des Objekts – und danach, ob die Häuser und Wohnungen denjenigen gehören, die in ihnen wohnen:
 - Es zeigt sich, dass Mieter von Häusern mit durchschnittlich knapp 2300 Franken pro Monat die höchsten Wohnkosten tragen, gefolgt von den Mietern von Häusern.
 - Spannend: Eigentümer von Häuser zahlen pro Monat sogar weniger als Eigentümer von Wohnungen. Vermutlich ist das darauf zurückzuführen, dass die Wohnkosten auf dem Land (wo verhältnismässig mehr Häuser stehen) tiefer sind als in den Städten.
 - Angesichts der Monatlich durchschnittlich 800 Franken Kostenunterschied zwischen der Miete eines Hauses und dem Besitz eines solchen erstaunt es nicht, dass rund siebenmal so viele Menschen in der Schweiz in einem eigenen Haus leben als in einem Miethaus.

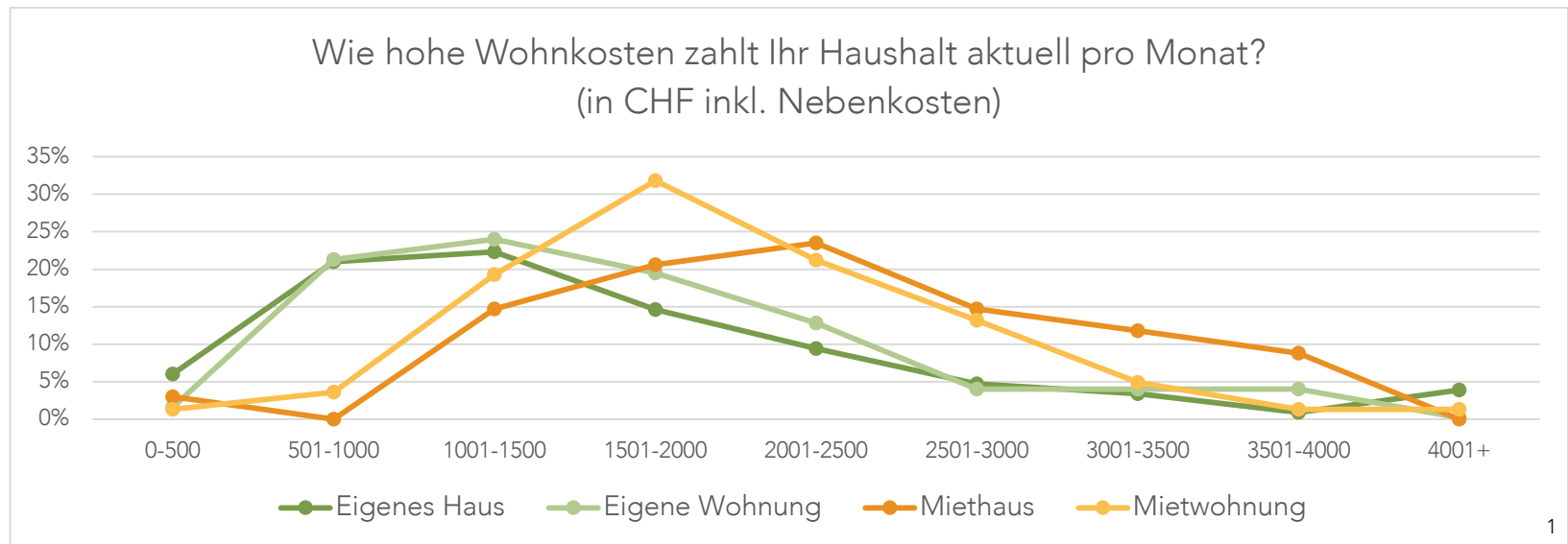


1. Quelle: MoneyPark und alaCasa.ch

Die Glocke verschiebt sich bei den Mietern nach rechts

Fast kein Mieter zahlt weniger als 1000 Franken Wohnkosten pro Monat.

- Die auf der vorangegangenen Seite präsentierten Resultate bestätigen sich in der Kostenverteilung nach Objekttyp: Mieter zahlen deutlich häufiger höhere Wohnkosten als Eigentümer.
 - Unter anderem fällt auf, dass insgesamt nicht einmal fünf von hundert Mietern Wohnkosten bis und mit 1000 Franken tragen. Bei den Eigentümern von Wohnungen und Häusern sind es jeweils über 20 Prozent.
 - Den klarsten Peak sehen wir übrigens bei den Mietwohnungen: Das Angebot und die Nachfrage nach ebendiesen ist mit knapp einem Drittel bei 1500 bis 2000 Franken monatlichen Wohnkosten am höchsten.

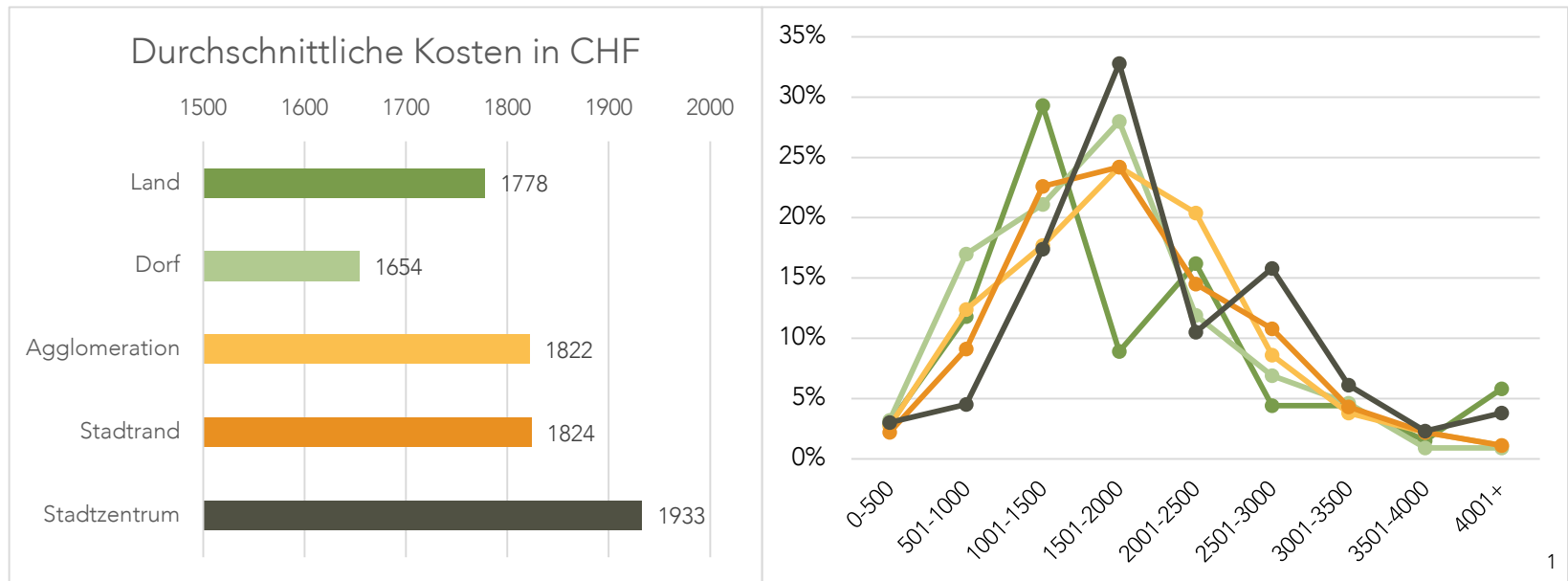


1. Quelle: MoneyPark und alaCasa.ch

Städter zahlen fürs Privileg, im Zentrum leben zu dürfen

Hohe Kostenunterschiede je nach Wohnlage.

- Besonders hoch sind die Wohnkosten in den Städten.
 - Das hängt einerseits damit zusammen, dass der Wohnraum in den Ballungsgebieten rar und entsprechend begehrt ist.
 - Andererseits sind in den Schweizer Städten auch mehr Menschen Mieter als Eigentümer (siehe nächste Seite).
- Am grössten sind die Unterschiede zwischen den Wohnkosten in den hiesigen Dörfern und denjenigen im Stadtzentrum; sie betragen knapp 300 Franken.

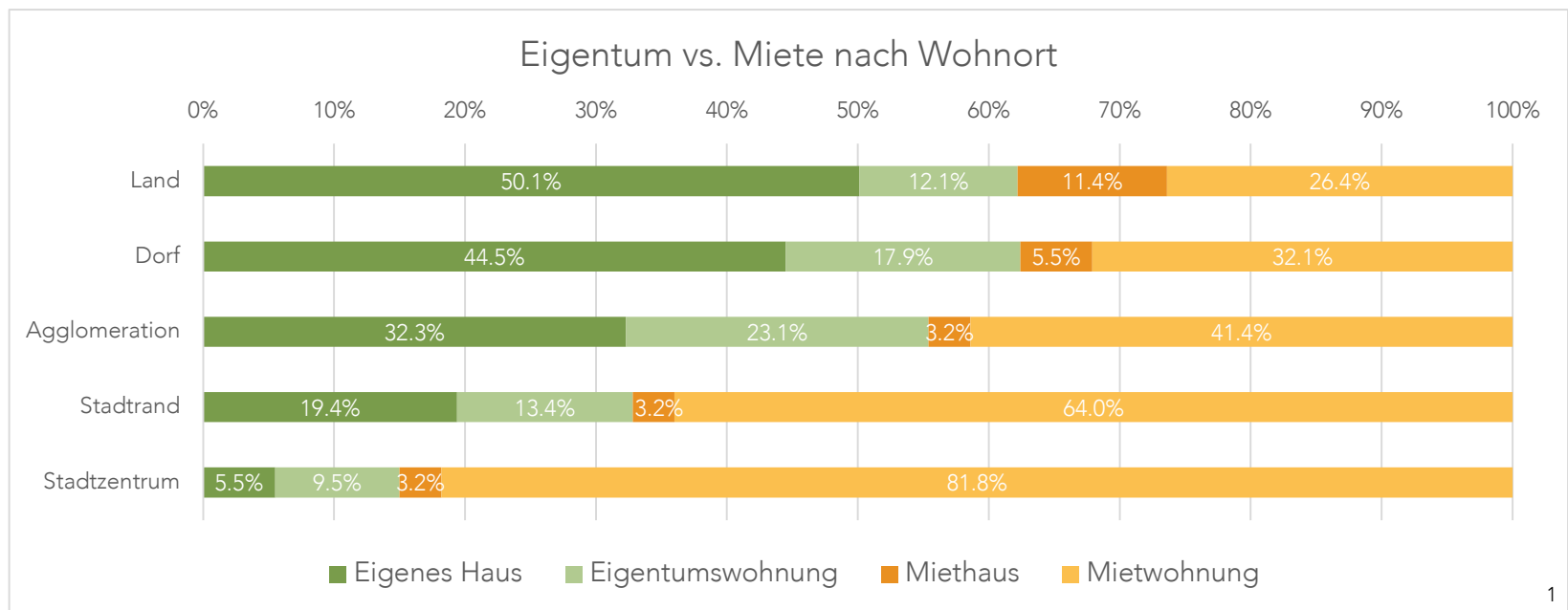


1. Quelle: MoneyPark und alaCasa.ch

Ländler leben im eigenen Haus, Städter in einer Mietwohnung

Ob jemand in den eigenen vier Wänden wohnt, hängt stark vom Wohnort ab.

- Die Eigentumsquote ist in ländlichen Gebieten der Schweiz weitaus höher als in Städten. Das zeigen eindrücklich die kantonalen [Zahlen](#) des Bundesamts für Statistik.
- Die vorliegende Auswertung zeigt nun, dass auch bezüglich der Miete bzw. des Eigentums von Häusern und Wohnungen je nach Lage grosse Unterschiede bestehen:
 - So nimmt die Eigentumsquote von Häusern mit dem Grad der Verstädterung ab.
 - Und wir sehen mit zunehmender baulicher Verdichtung massiv mehr Mietwohnungen: Mehr als acht von zehn städtischen Haushalten leben in Mietwohnungen.

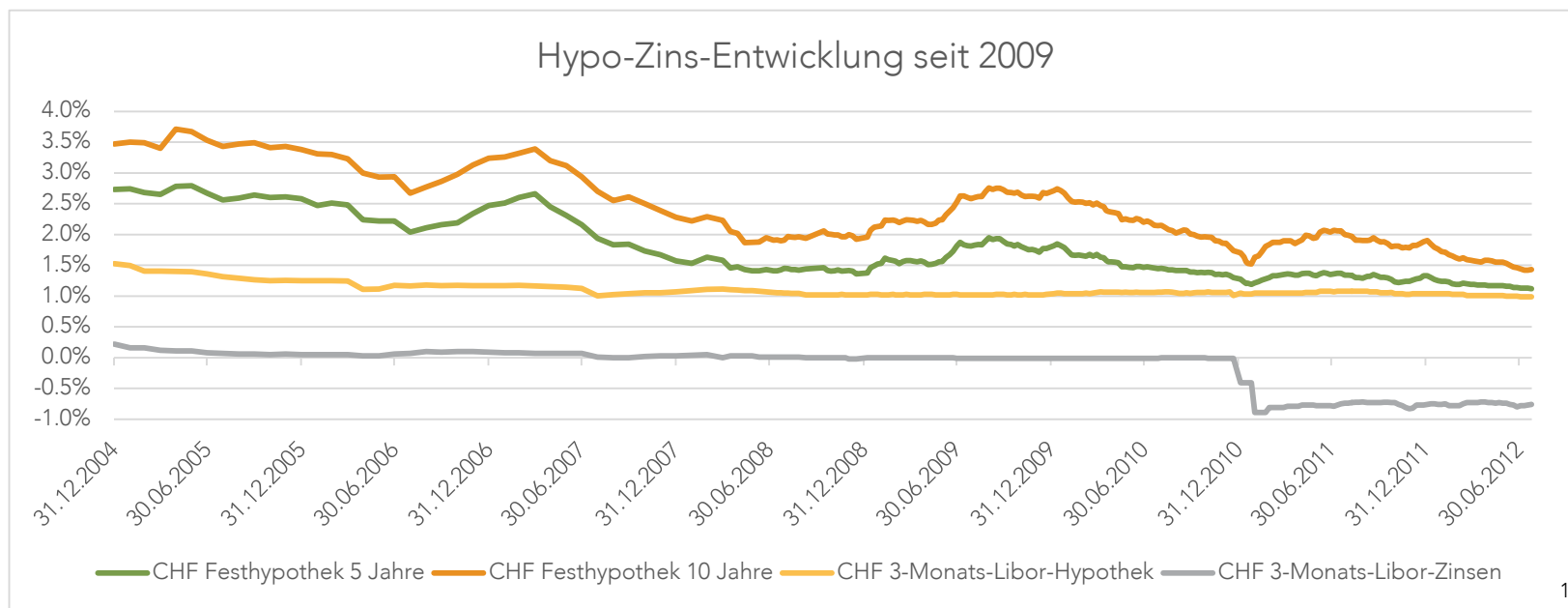


1. Quelle: MoneyPark und alaCasa.ch

Die Hypozinsen haben Rekord-Tiefstwerte erreicht

Gewaltiger Zinsrückgang seit Anfang Jahr.

- Eines der besten Argumente für den Erwerb von Wohneigentum sind nebst dem Erfüllen der eigenen Wohnträume die historisch tiefen Hypothekarzinsen.
 - Wer heute eine Festhypothek abschliesst, kann sich die Zinsen z.B. für zehn Jahre zu 1% Jahreszins oder gar weniger sichern! Im Schnitt werden sie zu noch knapp über 1,4% angepriesen.
 - Die Schweizer Hypothekarzinsen notieren aktuell über alle Laufzeiten auf absoluten Rekord-Tiefstständen.



1. Quelle: MoneyPark; Datengrundlage: Richtzinsen von über 30 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Quelle Libor-CHF Zinsen: ICE Benchmark Administration. Grafik: MoneyPark. Stand: 25.7.2016. Bei Bedarf stellen wir Ihnen die Excel-Daten gerne zur Verfügung.

Agenda

- ① Einführung und Methodik
- ② Analyse
- ③ Fazit

Fazit

Der Trend zu mehr Wohneigentum tut der Schweiz gut.

- **Der Wechsel von der Miete ins Eigentum ist angesichts der Rekordtiefen Zinsen ausserordentlich attraktiv.**
 - Wenn die Schweizer Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, *im Schnitt* schon ein Drittel tiefere Wohnkosten tragen als Mieter-Haushalte, dürfte der Kostenunterschied in Anbetracht der Zinslage für heutige Käufer und Hypotheken-Erneuerer noch um einiges grösser sein!
- **Leider können es sich bei weitem nicht alle Mieter der Schweiz tatsächlich auch leisten, ein Eigenheim zu kaufen. Die Hürden liegen insbesondere beim fehlenden Eigenkapital und beim zu geringen laufenden Einkommen, das für die Vergabe einer Hypothek verlangt wird.**
 - Wir gehen dennoch davon aus, dass es sich heute 20 bis 30 Prozent der Mieter zutrauen können, unter Berücksichtigung der regulatorischen Vorgaben (insb. Belehnung und Tragbarkeit der Hypothek) ein Eigenheim zu erwerben.
- **Der Trend zu mehr Wohneigentum ist insgesamt als positiv zu werten.**
 - Nebst dem ökonomischen Nutzen, den eine Erhöhung der Quote stiftet (tiefere Gesamtkosten als Miete, Vorsorge fürs Alter etc.), sind insbesondere auch soziale Aspekte zu nennen, z.B. mehr Wohnzufriedenheit, Engagement in der Gemeinde und soziale Integration.

Weiterführende Fragen?

Wir sind für Sie da.

Bei Fragen wenden Sie sich an:

Stefan Heitmann
CEO MoneyPark

Tel. 044 200 75 70

Mobil: 079 890 27 77

stefan.heitmann@moneypark.com

Alex Hämmerli
Manager Media & Public Relations

Tel. 044 200 75 65

Mobil: 079 690 09 04

alex.haemmerli@moneypark.com

Roman Bolliger
Geschäftsführer alaCasa.ch

Tel. 044 930 32 22

roman.bolliger@alaCasa.ch



Besuchen Sie uns auf
www.moneypark.ch und
www.alaCasa.ch

Exkurs: Wieso ist die Eigentumsquote in der Schweiz so tief?

Diese Faktoren beeinflussen die Eigentumsquote.

- Für die tiefen Eigentumsquoten in der Schweiz im Allgemeinen und speziell in den Schweizer Metropolregionen gibt es sechs wesentliche Gründe:
 1. Je grösser die Mobilität, desto geringer ist die Eigentumsquote: Der tiefe Wert in der Schweiz wird mitunter auf den liberalen Arbeitsmarkt zurückgeführt (man zieht oft um).^{1,2}
 2. Die Schweiz ist stark verstädtert. Zählt man nur die verfügbare Baufläche (ohne alpine Regionen, Wälder etc.), so hat die Schweiz die dichteste Besiedelung in ganz Europa. In ländlichen Gebieten ist die Miete im Verhältnis zum Kauf oft teurer als in der Stadt.³
 3. Der Mieterschutz ist in der Schweiz weniger ausgeprägt als in anderen Ländern. Darum wird hierzulande mehr in Mietwohnungen investiert. Und deshalb weisen Schweizer Mietwohnungen einen im Vergleich zum Ausland höheren Standard auf.^{1,2}
 4. Der hohe Anteil an Ausländern hat ebenfalls eine tiefere Eigentumsquote zur Folge. Ausländer sind sehr mobil bez. Arbeitsort (siehe oben) und investieren eher in ein Eigenheim in ihrer Heimat, wohin sie nach dem Erwerbsleben häufig zurückkehren.^{1,2}
 5. Eine Rolle spielt zudem die späte Einführung des Stockwerkeigentums. Bis 1965 war es nur möglich, Einfamilienhäuser zu erwerben, nicht aber Eigentumswohnungen.²
 6. Wohneigentum wird in der Schweiz weniger gefördert als in vielen anderen Ländern.² Insbesondere ist auch der hiesige Hypothekarmarkt stark reguliert; die Regelungen (z.B. max. 80% Belehnung) erschweren/verunmöglichen vielen den Kauf eines Eigenheims.

1. Vgl. «Die Volkswirtschaft» 7/8-2010: Wohneigentum in der Schweiz. Siehe <http://bit.ly/1SW0YXH>.

2. Vgl. «20-Minuten»-Interview zum Thema. Siehe <http://bit.ly/1OgauBd>.

3. Vgl. Artikel in der «Handelszeitung», siehe <http://bit.ly/1R7TI2Q>.