

21.06.2019 – 12:19 Uhr

HEV Schweiz: Wohneigentümer bezahlen einiges mehr als nur Hypothekarzinsen

Zürich (ots) -

Beim Vergleich der Wohnkosten von Mietern und Wohneigentümern dürfen nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden. Es greift deutlich zu kurz, wenn der Nettomiete nur die Hypothekenkosten gegenübergestellt werden. Zu den Hypothekarzinsen hinzu kommen bei den Wohneigentümern noch die Kosten für Amortisation, Unterhalt, Gebühren und Steuern. Rechnet man dies alles ein, ist Mieten unter dem Strich günstiger als Wohneigentum.

Eine Studie von MoneyPark vergleicht die Nettomiete einer 4-Zimmerwohnung von 1'500 Franken pro Monat mit den Hypothekarzinsen für vergleichbares Wohneigentum von rund 700 Franken und kommt so zum Schluss, dass die Eigentümer gegenüber den Mietern monatlich 783 Franken sparen.

Solche Vergleiche hinken nicht nur gewaltig, sondern sind schlichtweg nicht korrekt. Denn Studien wie jene im vorliegenden Fall berücksichtigen nicht, dass für Eigentümer wesentliche zusätzliche Kosten wie etwa für Amortisation, Unterhalt, Steuern und Gebühren anfallen. Für die Wohnung im Rechenbeispiel würden für die Amortisation der Hypothek auf zwei Drittel monatlich rund 600 Franken anfallen, weitere 650 Franken müssen für den Unterhalt (Basis 1% des Kaufpreises) einberechnet werden. Je nach Alter und Zustand der Liegenschaft können aber gerade die Unterhaltskosten noch deutlich höher sein. Damit kostet das Wohneigentum monatlich mindestens 1900 Franken und somit 400 Franken mehr als die verglichene Mietwohnung.

Hinzu kommen diverse Betriebskosten und Gebühren für Abwasser, Versicherungen etc. Wohneigentümer bezahlen ausserdem aufgrund des damit verbundenen Eigenmietwerts höhere Einkommenssteuern. In zahlreichen Kantonen fallen zudem noch zusätzliche Liegenschaftssteuern an.

Die Kaufpreise für Wohneigentum sind in den letzten Jahren stärker gestiegen als die Angebotsmieten. Der Erwerb von Wohneigentum wurde schwieriger, weil Käufer für den Erhalt einer Hypothek einen kalkulierten Zinssatz von fünf Prozent tragen können müssen. Durch die hohen Immobilienpreise müssen Eigentümer auch mehr Kapital für den Kauf ihrer vier Wände ansparen. Das Kapital ist dann in der Wohnung oder im Haus gebunden und kann nicht für andere Anlagen eingesetzt werden, auf denen eine Rendite erzielt werden könnte.

Während Mieter also eine Art «Rundum-sorglos-Paket» haben, in dem der Ersatz einer kaputten Waschmaschine, der Unterhalt des Gartens und die Reinigung des Treppenhauses inbegriffen sind, fallen diese Kosten für Eigentümer jeweils gesondert an und die Arbeiten müssen selber erledigt oder zumindest selber organisiert werden.

Auch der alleinige Vergleich des Referenzzinssatzes mit dem Mietpreisindex berücksichtigt nicht alle massgeblichen Faktoren. Die Mietzinsen hängen nicht alleine von den Hypothekarkosten ab, sondern werden auch massgeblich von Angebot und Nachfrage beeinflusst. So sind denn die hohe Zuwanderung sowie der knapper werdende Raum in der Schweiz wichtige Faktoren für den Anstieg der Angebotsmieten und den dadurch erhöhten Mietpreisindex in den letzten Jahren.

Kontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch