

Kaufen oder mieten: Was lohnt sich für mich?

hausinfo.ch



Die Wohneigentumsquote in der Schweiz ist in den letzten Jahren gestiegen. Vor allem, weil kaufen in der Regel günstiger ist als mieten. Doch es gibt noch andere Argumente dafür – oder dagegen.



Vor- und Nachteile von Wohneigentum

Kaufen ist in der Regel günstiger als mieten, wenn man genügend Eigenkapital besitzt und genügend verdient. Es gibt aber noch andere Argumente, die für Wohneigentum sprechen – oder dagegen.

Die drei grössten Vorteile von Wohneigentum

1. Immobilien haben, anders als andere Anlagen wie Aktien oder Obligationen, einen Nutzen. Sie können in Ihrer Wohnung oder Ihrem Haus wohnen.
2. Immobilien sind eine sinnvolle Altersvorsorge, wenn Sie Ihre Hypothek abbezahlt haben, bevor Sie das Pensionsalter erreichen.
3. Zumindest an guten Lagen und in gefragten Regionen wie Zürich oder Bern können Sie auch in Zukunft mit Wertsteigerungen rechnen.

Die drei grössten Nachteile von Wohneigentum

1. Wenn Sie umziehen müssen, weil Sie beispielsweise die Stelle wechseln, sind Sie mit einer Eigentumswohnung weniger flexibel als mit einer Mietwohnung.
2. Wenn Sie dringend Geld brauchen, dauert es in der Regel Monate, bis Sie die Wohnung verkauft haben. Aktien oder Obligationen sind in Sekunden verkauft.
3. Als Eigentümer müssen Sie sich um Renovierungen und Sanierungen kümmern und die Kosten tragen. Als Mieter kümmert Sie das alles nicht.

Neben offensichtlichen finanziellen Überlegungen ist ein weiterer Punkt entscheidend für die Entscheidung «Kaufen oder mieten?». Mit einer Mietwohnung sind Sie flexibler und mobiler. Beispielsweise, wenn Sie die Stelle wechseln und umziehen müssen. Falls Sie aber sesshaft sind, sollten Sie sich ernsthaft Gedanken über Wohneigentum machen.

Kaufen ist 18 Prozent billiger als mieten

Immer mehr Schweizerinnen und Schweizer kaufen Wohneigentum. Besitzen ist dank tiefer Hypothekarzinsen und trotz steigender Immobilienpreise meistens günstiger als mieten. Das wird sich in den nächsten Jahren nicht ändern, aber die Differenz dürfte kleiner werden. Immobilienexperten rechnen damit, dass die Preise für Eigentumswohnungen stagnieren und die Mieten unter Druck geraten.

Belehnung und Tragbarkeit

Die Wohneigentumsquote ist in den letzten 20 Jahren von 30 auf über 40 Prozent gestiegen. Wenn auch Sie sich überlegen, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, müssen Sie sich Gedanken über Belehnung und Tragbarkeit machen:

- Sie brauchen mindestens 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital, weil Banken in der Regel Wohneigentum nur bis 80 Prozent finanzieren. Für eine Eigentumswohnung, die 1 Million Franken kostet, brauchen Sie 200'000 Franken Eigenkapital.
- Die Wohnkosten (5 Prozent kalkulatorischer Hypothekarzins, 1 Prozent des Kaufpreises für Unterhalt und Nebenkosten) sollten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen. Für die Eigentumswohnung, die 1 Million Franken kostet und mit 80 Prozent belehnt wird, müssen Sie 150'000 Franken im Jahr verdienen.

