

OWNLY

Lachen | St. Gallen

Wohnkosten im OWNLY Ihre Vorteile auf einen Blick

Damit Sie sich einen transparenten Überblick über Ihre eigene Finanzplanung verschaffen können, haben wir ein Rechenbeispiel erstellt. Dabei vergleichen wir eine typische Mietwohnung mit zwei Eigentumsvarianten, die sich durch unterschiedlich hohe Einsätze an Eigenkapital unterscheiden.

	Kein Eigenkapital	Wenig Eigenkapital	Viel Eigenkapital
Finanzierung	Miete		
Eigenes Kapital		50'000	200'000
PK-Vorbezug		50'000	
Hypothek		400'000	300'000
Kaufpreis	-	500'000	500'000

Kosten pro Monat, gerundet

Miete (Beispiel)	1200		
Nebenkosten Nutzer (1)	290	290	290
Hypothekarzins: Annahme 1.8 % (2)		600	450
Nebenkosten Eigentümer (3)		200	200
Einlage Erneuerungsfonds (4)		190	190
Rücklage Erneuerung Wohnung (5)		160	160
Wohnkosten total	1490	1440	1290

Amortisation Hypothek (6) 330

WWW.OWNLY.SG

OWNLY

Lachen | St. Gallen

Erläuterungen zu den Kostenfaktoren

1. **Nebenkosten Nutzer:** Für Heizung, Hauswartung, Strom und Wasser fallen weiterhin rund CHF 290 pro Monat an (Durchschnitt der letzten drei Jahre).
2. **Hypothekarzins:** Im Beispiel wird mit 1.8% gerechnet – etwa auf dem Niveau einer 10-Jahres-Festhypothek. Da die Zinsen historisch tief sind, sollten auch höhere Zinssätze geprüft werden. Bei steigendem Zinssatz darf allerdings auch die Miete spürbar erhöht werden.
3. **Nebenkosten Eigentümer:** Zusätzlich übernehmen Sie künftig die Kosten für Verwaltung, Unterhalt, Versicherungen und Liegenschaftssteuern, die bisher der Vermieter getragen hat. Dafür wurden monatlich CHF 200 eingesetzt (ebenfalls Dreijahresdurchschnitt).
4. **Einzahlung Erneuerungsfonds:** Gemäss Reglement sind jährlich 1% des Gebäudeversicherungswerts für grössere Sanierungen einzuzahlen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Fonds bereits CHF 10'000 pro Wohnung enthält.
5. **Rücklage Erneuerung Wohnung:** Für Küche und Bad werden Kosten von CHF 45'000, für Böden und Wände Kosten von CHF 22'000 angenommen. Die erwartete Lebensdauer liegt bei 35 Jahren.
6. **Amortisation:** Liegt die Hypothek über 65% des Liegenschaftswerts, muss der darüberliegende Teil in der Regel innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt werden. Diese Amortisation ist keine eigentliche Ausgabe, sondern eine Form des Zwangssparens. Das Geld geht nicht verloren, sondern erhöht Ihr Eigenkapital in der Liegenschaft.

Nicht berücksichtigte Faktoren

Im Rechenbeispiel haben wir die subjektiven und nur schwer prognostizierbaren Faktoren nicht berücksichtigt. Die wichtigsten sind:

1. **Wertentwicklung der Wohnung:** Die aktuellen Prognosen für Wohneigentum liegen schweizweit bei 2.0% bis 3.0%. Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000 entspricht 2.5% einem jährlichen Wertzuwachs von CHF 12'500. Aber: Auch Rückgänge sind möglich. Zwischen 1991 und 1998 fielen die Preise für Wohneigentum in der Schweiz insgesamt um rund 25% (mit erheblichen regionalen Unterschieden).
2. **Entgangener Gewinn des Eigenkapitals:** Von Pensionskassen erwartet man zurzeit etwa 2.5% Rendite. Wer CHF 50'000 bezieht, «verzichtet» somit auf rund CHF 1250 Ertrag pro Jahr. Wird zusätzlich auch das freie Eigenkapital im gleichen Stil angelegt, fallen bei der Variante «wenig Eigenkapital» nochmals CHF 1250 entgangener Gewinn an.

Fazit: Bei einer Wertentwicklung von 2.5% (CHF 12'500 pro Jahr) bliebe bei der Variante «wenig Eigenkapital» nach Abzug des entgangenen Gewinns von total CHF 2500 ein Netto-Wertzuwachs von CHF 10'000, dies bei kalkulierten Gesamtwohnkosten von etwa CHF 14'000 pro Jahr. Wie sich die Zukunft wirklich entwickelt, weiss allerdings niemand.

Den Liebhabern dieser nicht ganz einfachen Materie sei die Studie «Wohneigentum, die bessere Aktie?» (2024) von Raiffeisen empfohlen.

WWW.OWNLY.SG