

Ist ein Eigenheim noch möglich?

Die WN haben in dieser Ausgabe der Schwerpunktseite den regionalen Immobilienmarkt genauer durchleuchtet und sind auf Antworten gestossen

Von Jan Isler

Es ist der Traum vieler: die eigenen vier Wände. Doch ist dies heutzutage noch möglich und welche finanziellen Hürden gibt es? Die WN haben beim Präsidenten des Hauseigentümergebietes (HEV) Thurgau, Stefan Mühlemann, nachgefragt.

Region Auf der Wunschliste von Herr und Frau Schweizer steht meist ziemlich weit oben der Wunsch nach den eigenen vier Wänden. Kaum einer, der zu einem frei stehenden Einfamilienhaus draussen im Grünen nicht Ja sagen würde. Doch nur für die Wenigsten wird der Wunsch auch Realität. Denn die Finanzierung ist ein grosses Päckchen, das es zu tragen gilt.

Gründe für den Preisanstieg

«Die Preise für ein Eigenheim haben sich seit der Jahrtausendwende vervielfacht», erklärt der Präsident des Hauseigentümergebietes Thurgau, Stefan Mühlemann. Er sagt, dass die Preise grundsätzlich von Angebot und Nachfrage abhängen und der Markt ebendiesen Preis bestimme.

«Der knappe Lebensraum wird in nächster Zeit noch knapper.»

«Eigenheime sind ein spezielles Produkt, das nur schon aus Platzgründen eine Obergrenze hat. In der Schweiz kann nicht ewig gebaut werden. Der Platz ist rar – und was selten ist, ist teuer», erklärt Mühlemann. Ein weiterer Grund sei das Bevölkerungswachstum. «Die Schweiz wächst tagtäglich – das tut der Platz, den wir zur Verfügung haben, allerdings nicht», sagt er und fügt an: «Zwangsläufig wird verdichtet gebaut, damit möglichst viele Menschen auf dem verfügbaren Platz wohnen können.» Doch nicht nur die Platzverhältnisse haben sich gewandelt in den letzten Jahrzehnten, sondern auch das Verhalten der Bevölkerung. «Heutzutage wollen junge Menschen eher das Leben genießen, verreisen oder geben ihr Geld für ein Hobby aus. Die Interessen haben sich verschoben.» Mühlemann führt weiter aus, dass viele heutige Eigenheimbesitzer bereits früh dieses Ziel im Sinn hatten und mit dem nötigen Verzicht darauf hingespant haben. «Die Zeiten haben sich ge-



Ist ein Eigenheim wirklich so eine Herkulesaufgabe? Stefan Mühlemann (kl. Bild) beantwortet die wichtigsten Fragen.

ändert. Dass es früher einfacher war, ein Eigenheim zu erwerben, lässt sich nicht bestreiten», sagt der Präsident des Hauseigentümergebietes Thurgau.

Eine Frage des Geldes

Obwohl sich die Zeiten geändert haben, wie Stefan Mühlemann sagt, bleibe eines damals wie heute gleich: Ohne Moos nix los. «Ein Eigenheim ist heute schon noch möglich. Das Vorhaben steht und fällt allerdings mit dem Preis, der gezahlt werden muss», so der 50-Jährige. Die WN haben mit ihm zusammen errechnet, was ein Haushalt verdienen müsste, um sich ein Eigenheim im Wert einer Million Schweizer Franken leisten zu können. «Wir gehen davon aus, dass ein Fünftel, also 200'000 Schweizer Franken, als Eigenkapital notwendig ist, damit die Bank einer Hypothekfinanzierung überhaupt zustimmt», so Mühlemann und ergänzt: «Die Finanzierungspartner rechnen mit fünf Prozent Hypothekarzins sowie mit einem Prozent des Kaufpreises für

Unterhalt und Nebenkosten. Wenn das Haus nun eine Million Schweizer Franken kostet und mit 800'000 Schweizer Franken belehnt wird, muss der Haushalt mindestens 144'000 Franken im Jahr verdienen.» Daraus resultiert ein monatliches Einkommen von 12'000 Schweizer Franken, das entweder von einer Person alleine getragen wird oder von beiden Partnern zusammen.

«Es benötigt einiges an finanziellen Ressourcen und es braucht schlichtweg auch ein wenig Glück.»

Für Mühlemann ist klar, dass sich ein Eigenheim nicht jeder leisten kann. «Es benötigt einiges an finanziellen Ressourcen und es braucht schlichtweg auch ein wenig Glück, da sich der Markt in den letzten Jahren stark verändert hat.» Eine Studie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften kommt zum Schluss, dass sich 80 Prozent der Menschen, die sich in der

Schweiz Wohneigentum wünschen, dieses sich eigenen Angaben zufolge nicht leisten können.

Glücksfall Erbe

Eine andere Möglichkeit, um in den Besitz eines Eigenheims zu kommen ohne allzu grosse finanzielle Anstrengung aus eigener Kraft, ist, wenn geerbt werden kann. «Es ist meistens so, dass Grundstücke und die Liegenschaften, die darauf stehen, im Familienbesitz bleiben. Das wirkt sich natürlich auch entsprechend auf den Markt aus.» Für viele ältere Menschen dient eine eigene erworbene Liegenschaft auch schlichtweg als Altersvorsorge und finanzielle Sicherheit im letzten Lebensabschnitt. In der Schweiz gehen grosse Erbschaften von über einer Million Franken zu zwei Dritteln an die reichsten zehn Prozent der Bevölkerung. Das restliche Drittel geht an die übrigen 90 Prozent.

Wie weiter?

Mittel- bis langfristig geht Stefan Mühlemann davon aus, dass die

DER FAKTENCHECK

Ein Viertel sind Hauseigentümer

Im Jahr 2020 haben 57,9 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer als Mieter oder Untermieter gelebt. Weitere 11,8 Prozent sind als Stockwerk- oder Wohnungseigentümer untergekommen. Lediglich 24,4 Prozent der Schweizer Bevölkerung lebt in einem Eigenheim. Hinzu kommen noch das genossenschaftliche Wohnen (2,8 Prozent) oder das dienstliche Wohnen (3,1 Prozent). Im Kanton Thurgau liegt der Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen, Häuser oder Stockwerke mit 45 Prozent um fünf Prozent höher als im Kanton St.Gallen. 34 Prozent der Wohneigentümer im Kanton Thurgau besitzen ein eigenes Haus. Der Anteil an Wohneigentümern unterscheidet sich in den zehn grössten Thurgauer Gemeinden stark. In den Gemeinden Münchwilen und Aadorf sind über 55 Prozent der Haushalte Wohneigentümer. Deutlich tiefer ist die Wohneigentumsquote in den städtischen Gemeinden Kreuzlingen, Arbon, Frauenfeld, Weinfelden und Romanshorn.

Preise nicht sinken werden. «Der knappe Lebensraum wird in nächster Zeit noch knapper. Wir stehen vor der Neun-Millionen-Einwohner-Grenze. Dann wird aber auch der Druck auf die Eigenheimbesitzer grösser», sagt der Präsident des Hauseigentümergebietes Thurgau.

«Die Zeiten haben sich geändert. Dass es früher einfacher war, ein Eigenheim zu erwerben, lässt sich nicht bestreiten.»

Für ihn spielen mehrere Faktoren in der Prognose eine Rolle. Der Fachkräftemangel, das Wirtschaftswachstum, die Energiekrise oder die Zinspolitik sind alles Attribute, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. «Um die Frage zu beantworten, sage ich, dass ein Eigenheim heutzutage noch möglich ist. Allerdings ist dies mit Kosten verbunden und einfacher wird es nicht», so Mühlemann zusammenfassend.

FRAGE DER WOCHE

Ist ein Eigenheim heutzutage noch erschwinglich?

Für Sie war unterwegs: Jan Isler



Luca Joss, Uzwil

«Ich selber besitze noch kein Eigenheim. Gerne würde ich aber später eines bauen, allerdings erst dann, wenn die Finanzierung sichergestellt wäre. Ob dies jemals der Fall sein wird, kann ich noch nicht sagen.»



Linda Thoma, Sirnach

«Ich würde gerne einmal in einem eigenen Haus wohnen, muss aber ehrlicherweise sagen, dass die Finanzierung doch einiges an Ressourcen benötigt. Der Traum vom Eigenheim wird für viele wahrscheinlich ein Traum bleiben.»



Roland Aeby, Münchwilen

«Das verfügbare Land wird knapper und dadurch ein Eigenheim immer teurer. Zudem wird die Finanzierbarkeit immer schwieriger. Daher tendiert der Traum vom Eigenheim eher hin zu einer Eigentumswohnung.»



Sabine Gasser, Bichelsee

«Für uns war es damals möglich, als unser zweiter Sohn geboren wurde. Wir genießen die grosszügige Wohnfläche und den damit verbundenen Platz. Besonders schätzen wir auch den eigenen Garten.»



Sarah Stucki, Wil

«Ein Eigenheim ist für viele ein Wunsch. Aktuell ist es aber aus meiner Sicht fast nicht möglich, sich dieses zu leisten. Die Preise sind in den letzten Jahren gestiegen. Ich hoffe, dass sich die Situation in der Zukunft beruhigt.»