

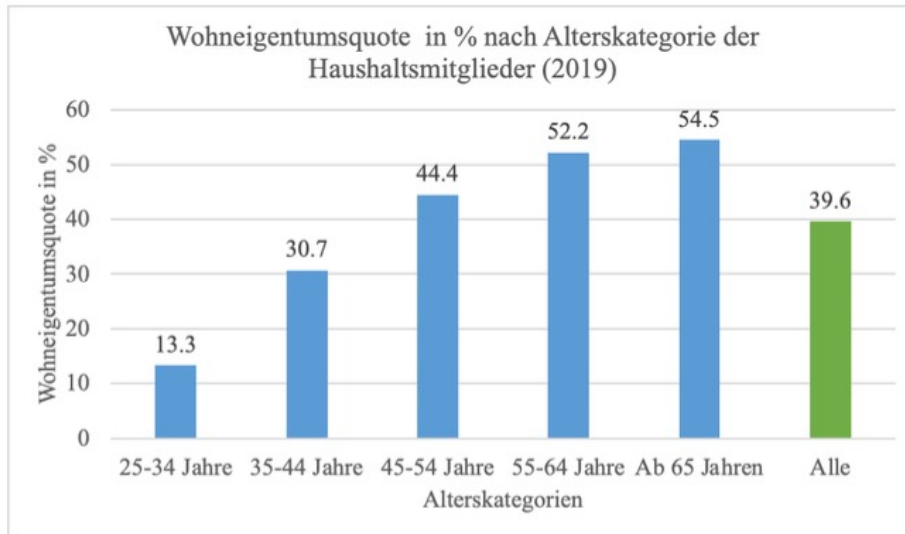
# Wohneigentum im Alter

Yvonne Seiler Zimmermann, Hochschule Luzern  
Gabrielle Wanzenried, HEIG-VD Hochschule Westschweiz HES-SO

## Einleitung

- In der Schweiz: im Durchschnitt leben (nur) rund 40% der Haushalte in den eigenen vier Wänden
- Wunsch nach Wohneigentum insbesondere bei jüngeren Haushalten oft gross und gleichzeitig unerfüllt, u.a. aufgrund der hohen Baukosten und notwendigen Eigenmittel
- Ältere Personen verfügen viel öfter über Wohneigentum, jedoch kann Wohneigentum im Alter nicht selten zur Last werden
- Es braucht neue Modelle von Wohneigentum(sfinanzierung), welche über alle Generationen hinweg Wohneigentum ermöglichen
- Wohneigentum auf Zeit als relativ neues Konzept steht heute im Zentrum

## Wohneigentumsquote nach Alterskategorien



Quelle: Eigene Darstellung nach BFS (2019).

3. 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzneried

## Last von Wohneigentum im Alter

- Wie in den meisten europäischen Ländern: Wohneigentum ist bei der älteren Bevölkerung konzentriert
- Macht Wohneigentum im Alter Sinn?
- Veränderung der Wohnbedürfnisse im Alter (e.g. Höpflinger et. al. 2019)
  - notwendige Hindernisfreiheit der Wohnung
  - geringerer Platzbedarf aufgrund Haushaltsverkleinerung
  - Unterhalt (insbesondere auch von Haus mit Umschwung) wird zur Last
  - Liegenschaft oft als wichtigste Vermögenskomponente
  - je nach finanzieller Situation Probleme mit Tragbarkeit der Liegenschaft

4. 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzneried

## Last von Wohneigentum im Alter (2)

- Individueller Wohnflächenverbrauch steigt mit zunehmendem Alter signifikant, weil ältere Menschen oft in der längjährigen, aus eigener Sicht zu grossen (Familien)Wohnung bleiben (Delbiaggio, Wanzenried & Mowers 2018)
- Bereitschaft zum Zügeln im Alter gering (Delbiaggio, Wanzenried & Egli, 2022; Huggenberger, Wagner, Wanzenried 2022), oft aufgrund eines Mangels an Alternativen  
→ Wohnungsmarkt vielerorts ungenügend auf Bedürfnisse der Älteren abgestimmt (Zimmerli 2016)
- Zügelabsichten im Alter bei Wohneigentümern noch geringer aufgrund hoher Wohnzufriedenheit und emotionaler Bindung zur Liegenschaft (BWO 2019)

5, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

## Zügelabsichten nach Alter

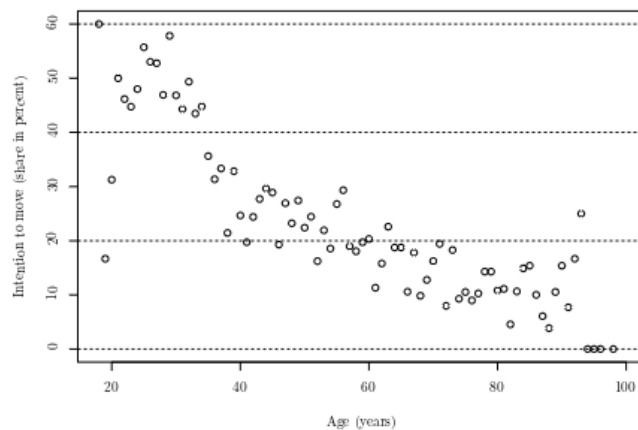


Figure 1: Intention to move by age.

Quelle: Huggenberger, Wagner, Wanzenried (2022), basierend auf SHP Daten 2018

6, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

## Last von Wohneigentum im Alter (3)

- Entgegen ihrer Erwartung: Kinder oft nicht am Wohneigentum der Eltern interessiert (BWO 2019).
- Entscheid Wohneigentum vs. Miete im Alter von besonderer Bedeutung
- Wohneigentum ist im Alter oft nicht mehr die optimale Lösung
- Zügelentscheid sollte gefällt werden, so lange man noch fit genug ist

7, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

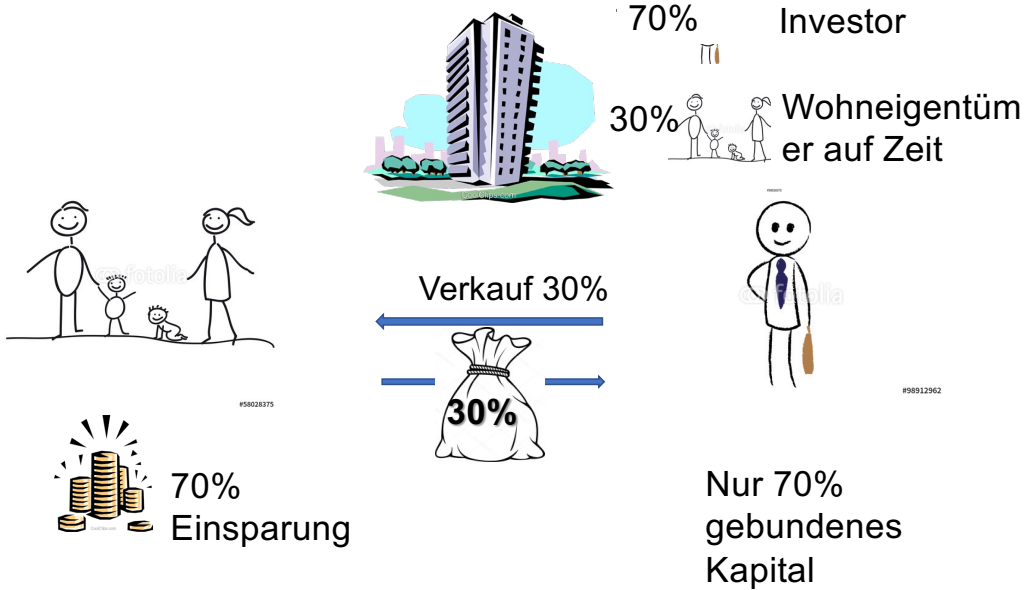
## Wohneigentum auf Zeit «in a Nutshell»

- Relativ neue und wenig bekannte Eigentumsform: Prototyp existiert in Bern seit 25 Jahren und funktioniert bestnes, und mehrere Projekte sind in Entwicklung
- Eigentum ist beschränkt auf eine bestimmte Laufzeit, z.B. 30 Jahre
- Investor erwirbt ein Objekt und verkauft Wohneinheiten auf Zeit dem Eigentümer
- Kaufpreis richtet sich nach der Laufzeit: Bei 30 Jahren zahlt der Eigentümer (auf Zeit) 30% des tatsächlichen Wertes
- Die Eigentumsquote des Wohneigentümers auf Zeit wird über die Laufzeit von 100% auf 0% abgebaut. Am Ende der Laufzeit ist der Investor wieder zu 100% Eigentümer des Wohnobjektes.
- Ehemaliges KTI (heute Innosuisse) Projekt an der HSLU u.a. mit Beteiligung des BWO, worin das Projekt zur Marktreife weiterentwickelt wurde

8, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

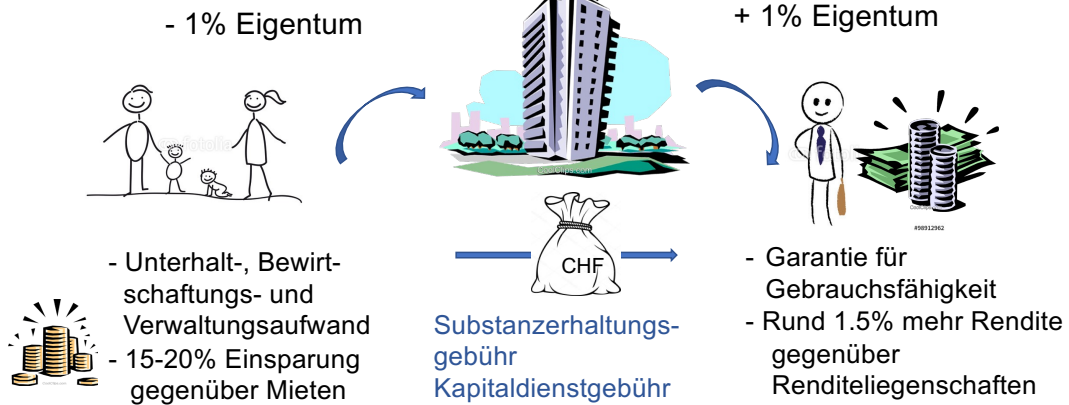
**Beim Abschluss  
Laufzeit: 30 Jahre**



9, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

**Jedes Jahr:**



**Am Ende der Laufzeit:**

- Neuorientierung

- 100% Eigentümer  
- Sanierung der Liegenschaft

10, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

## Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit (1)

### Sicht Eigentümer



- Günstiger als mieten
- Erschwinglich auch bei tieferem Einkommen und Vermögen (weniger Eigenmittel)
- Kein Verkauf am Ende der Laufzeit
- Jederzeit aussteigbar

### Sicht Investor

- Alternative Investitionsanlage mit attraktivem Rendite/ Risikoprofil
- Bindet weniger Kapital als Renditeobjekte
- Optimale Bewirtschaftung der Liegenschaft

11, 24.05.22

### Sicht Eigentümer



- Kann nicht als Wertanlage dienen (Wertschwankungen bei Investor)
- Emotionale Bindung eher tief

### Sicht Investor

- Bindet weniger Kapital als Renditeobjekte
- Liquiditätsrisiko (hängt von der Marktdurchdringung ab)

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

## Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit (2)

### Sicht Bank



- Neue Marktchancen durch erweiterten Kundenkreis
- Tiefere Finanzierungsrisiken
- Imageeffekt aufgrund innovativem Konzept, passend zur gesellschaftlichen Entwicklung

### Sicht Volkswirtschaft

- Optimale Bewirtschaftung von Immobilien
- Erhöhung der Wohneigentumsquote
- Neue Anlagemöglichkeiten für Pensionskassen
- Entspricht den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen

12, 24.05.22

### Sicht Bank



- Zwei Parteien: Gesamthand-Eigentum
- Neues Konzept: Fehlende Erfahrungen
- Entspricht nicht der gängigen Definition von Eigentum

### Sicht Volkswirtschaft

- Erhöhung der Wohneigentumsquote
- Kann das Mietwohnungsangebot möglicherweise senken, aufgrund der finanziellen Attraktivität sowohl für den Investor wie auch für Käufer

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

## Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit

### Bei potenziellen Wohneigentümern auf Zeit:

- Online-Umfrage von Nov.-Dez. 2017 mit N=996
  - **Eigentümer:** Für rund 72% vorstellbar, ihr Wohneigentum in „Wohneigentum auf Zeit“ zu führen. Für 26% nicht vorstellbar, 2% un schlüssig.
  - **Mieter:** Für 78% grundsätzlich vorstellbar „Wohneigentum auf Zeit“ zu besitzen, für 18% unvorstellbar, 4% un schlüssig.
  - Hohe Marktakzeptanz aufgrund **Preisvorteil** von „Wohneigentum auf Zeit“: Reduktion der Wohnkosten für Mieter wichtiger als für Eigentümer
  - **Interesse** von sog. Schwellenhaushalten sowie **Personen über 50**

### Bei möglichen Investoren:

- Interesse seitens von Investoren vorhanden, jedoch Marktdurchbruch noch nicht erfolgt
- Mehrere Projekte in Evaluation in der Zentralschweiz und teilweise auch in Umsetzung (z.B. mit Alterswohnungen)
- Umsetzung eines grösseren Projektes in Kanton Zug gescheitert aufgrund nicht erfolgter Bankenfinanzierung

## Beispiel Modellrechnungen: Miete vs. WAZ und STEWE vs. WAZ

### Annahmen für die Berechnungen:

- Belehnungswert ohne Innenausbau des Wohneigentums: 1 Mio CHF
  - Innenausbau: 100'000 CHF
  - Belehnung 20%
  - Investor tätigt die Investition ohne Fremdkapital
  - Im traditionellen Wohneigentum wird eine Amortisation der Hypothek über 15 Jahre auf 60% unterstellt
  - Amortisation im WAZ: 1% p.a.
  - Kapitaldienstgebühr 2.85% p.a. von 70% des Belehnungswerts
  - Substanzerhaltungsgebühr vom Belehnungswert: 1% p.a.
  - Bonitätszuschlag: 0% p.a.
  - Hypothekarzinssatz: 3%
  - Mietzins: 5%
  - Grenzsteuersatz: 35%
- Berechnungen basieren auf der Discounted Cash Flow (DCF) Methode. (Zinsstruktur vom Juli 2021 unterlegt)
- Annahmen zu Modellparametern im Rahmen von Expertengesprächen plausibilisiert.

## Kostenvergleich Miete vs. Wohneigentum auf Zeit

	Sicht Nachfrage	
	Mieten	Wohneigentum auf Zeit
Belehnungswert ohne Innenausbau	1'000'000	300'000
Innenausbau	100'000	100'000
<b>Total</b>	<b>1'100'000</b>	<b>400'000</b>
Eigenmittel		80'000
Hypothek		320'000
Amortisation über 30 Jahre p.a.		10'667
Kapitaldienstgebühr von 70% Belehnungswert p.a.	2.85%	19'950
Substanzerhaltungsgebühr vom Belehnungswert p.a.	1.00%	10'000
Bonitätsrisikozuschlag p.a.	0.00%	0
Hypothekarzinzsatz p.a.	3.00%	
Grenzsteuersatz	35%	
Mietzins p.a.	5.00%	55'000
<b>Wohnkosten total über 30 Jahre</b>	<b>1'650'000</b>	<b>1'395'220</b>
<b>Wohnkosteneinsparungen WAZ gegenüber Mieten</b>	<b>15.4%</b>	<b>254'780</b>
Steuer Gewinn aus WAZ in % der Aufwendungen	3.96%	65'337

Barwert Kosten über 30 Jahre:  
Miete: CHF 1.65 Mio  
**WAZ: rund CHF 1.4 Mio**  
→ **15% Wohnkostenersparnisse bei WAZ**

15, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

## Kostenvergleich Stockwerkeigentum vs. Wohneigentum auf Zeit

		Sicht Nachfrage	
		Stockwerk	Wohneigentum auf Zeit
Belehnungswert ohne Innenausbau		1'000'000	300'000
Innenausbau		100'000	100'000
<b>Total</b>		<b>1'100'000</b>	<b>400'000</b>
Eigenmittel	20%	220'000	80'000
Hypothek	80%	880'000	320'000
Amortisation bis 15 Jahre p.a.		7'822.22	10'666.67
Amortisation bis 30 Jahre p.a.			10'666.67
Zuschuss Erneuerungsfond (Sanierungsrückstellungen)	0.80%	8'000	
Kapitaldienstgebühr von 70% Belehnungswert p.a.	2.85%		19'950
Substanzerhaltungsgebühr vom Belehnungswert p.a.	1.00%		10'000
Bonitätsrisikozuschlag	0.00%		0
Hypothekarzinzsatz	<b>5.01%</b>		
<b>Kosten Total</b>		<b>1'546'818</b>	<b>1'546'818</b>
<b>Bedingung Kosten Stockwerk und WAZ identisch</b>		<b>0.000</b>	

Modell errechnet 'kritischen' Hypothekarzinzsatz (in Grün) bei dem Kosten STEWE=Kosten WAZ (Zielwertsuche Zelle in Gelb =0):

→ **kritischer Hyp.zinssatz=5%** d.h.

**Falls Hyp.zinssatz >5%: WAZ günstiger als STEWE**

**Falls Hyp.zinssatz <5%: STEWE günstiger als WAZ**

16, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried



## Synthese Kostenvergleiche

- Vergleich Miete vs. Wohneigentum auf Zeit: WAZ klar attraktiver als Miete (15% geringere Wohnkosten)
  - Vergleich Stockwerkeigentum vs. Wohneigentum auf Zeit: In der heutigen Zinssituation ist STEWE klar attraktiver, jedoch:
    - erforderliche Eigenmittel bei WAZ geringer (80'000 vs. 220'000)
    - somit WAZ insbesondere für Haushalte mit weniger Einkommen und Vermögen geeignet
    - nach Ablauf der im Voraus bekannten Zeitperiode: Eigentumsanteil ist 0%, und WAZ Eigentümer muss sich auch nicht um den Verkauf der Liegenschaft kümmern
- Wohneigentum auf Zeit (WAZ) ist gerade auch für ältere Personen eine interessante Option

## Zusammenfassung und Ausblick

- **Wohneigentum auf Zeit bietet Vorteile für Eigentümer, Investoren und Volkswirtschaft als Ganzes:**
  - Höhere Renditen für Investoren
  - Tiefere Wohnkosten für Eigentümer, höhere Wohnzufriedenheit
  - Beitrag zur Substanzerhaltung für die Volkswirtschaft, neue Investitionsanlage
- **Banken und weitere Finanzdienstleister können ebenfalls profitieren:**
  - Neue Marktchancen durch erweiterten Kundenkreis
  - Tieferes Finanzierungsrisiko (Bonität Investor, schnellere Amortisation)
  - Imagegewinn durch innovatives Konzept, welches der gesellschaftlichen Entwicklung entspricht
  - Bis anhin: Interesse der Banken begrenzt

## Zusammenfassung und Ausblick

- **Konzept noch nicht zum Durchbruch gekommen, obwohl:**
  - gerade auch für ältere Personen eine interessante Alternative zum gängigen Wohneigentum
  - eine mögliche Lösung für den unerfüllten Wohneigentumswunsch vieler jüngerer Haushalte
  
- **Künftige Entwicklungen**
  - Konzept von Wohneigentum auf Zeit entspricht (noch) nicht der gängigen Vorstellung von Wohneigentum (auf 100+ Jahre ausgelegt), trotz der vielen Vorteile
  - weitere Modelle der Wohneigentumsfinanzierung am Entstehen, u.a. im Zusammenhang mit der Eigenkapitalüberbrückung, welche unabhängig von Banken sind
  - Entwicklungen in der Zukunft (Demographie, Veränderungen Immobilienpreise, Finanzmärkte, Präferenzen der Gesellschaft, Verdichtungsmassnahmen, ...) werden zeigen, inwiefern sich neue Wohneigentumsmodelle wie z.B. WAZ durchsetzen werden

19, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzanried

## Handbuch Wohneigentum auf Zeit



Das Handbuch zu WAZ kann kostenlos heruntergeladen werden unter:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/handbuch-wohneigentum-auf-zeit.html>

20, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzanried



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Kontakt:**

[gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch](mailto:gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch)

yvonne.seiler@hslu.ch

21, 24.05.22

Yvonne Seiler Zimmermann & Gabrielle Wanzenried

**Hes-so**  
Haut- und Spezialpflege  
an der Hochschule