

KONSUMENTENSTIMME

Fakten, Zahlen und Hintergründe

Editorial



Felix Schneuwly, Head of Public Affairs

Wir brauchen immer mehr Platz zum Wohnen und geben immer mehr Geld dafür aus. Neben der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Wohneigentums werden ökologische Aspekte immer wichtiger. Energieverbrauch und -versorgung der Wohnimmobilien, ihre Lage und die daraus resultierenden Pendlerströme beeinflussen unsere Umwelt und Lebensqualität. Die richtigen Anreize zu setzen, ist nachhaltiger und politisch wohl auch eher mehrheitsfähig, als dieses komplexe System mit immer mehr Vorschriften zentral steuern zu wollen. So lässt sich das Nein des Stimmvolks zum CO₂-Gesetz interpretieren.

Marco Salvi von der Denkfabrik Avenir Suisse nimmt auf Seite 1 den Eigenmietwert unter die Lupe. Er sieht gute Gründe für diesen Schweizer Sonderfall.

Nationalrat und GLP-Präsident Jürg Grossen fordert auf Seite 2 das Recht auf Laden zur Förderung der E-Mobilität. Er weist auch auf die Bedeutung der Autobatterien in einer dezentralen Versorgung mit viel Solarstrom hin.

Paul Schneeberger und Joris Van Wezemael von der ETH skizzieren auf Seite 3, wie die Schweiz dank kluger Raumplanung und Digitalisierung dezentraler und ökologischer wird. Sie werden im Herbst dazu eine Studie publizieren.

Auf den Seiten 4 und 5 wirft Kollege Frédéric Papp einen kritischen Blick auf den volkswirtschaftlichen Nutzen von Wohneigentum in einer immer mobileren Gesellschaft und stellt das Modell «Wohneigentum auf Zeit» vor.

Wir wünschen eine inspirierende Lektüre.

Eigenmietwert

Eigenmiete: Alles andere als fiktiv

In der Schweiz wird das Einkommen aus selbstbewohnten Liegenschaften – der Eigenmietwert – besteuert. International stellt dies eine Ausnahme dar. Es gibt aber gute Gründe dafür.

Marco Salvi. Seit Jahrzehnten ist die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes auf der politischen Agenda – gut möglich, dass diese Reform demnächst eine Mehrheit findet. Ende Mai hat die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben eine entsprechende Gesetzesvorlage verabschiedet, die voraussichtlich in der Herbstsession im Ständerat behandelt wird. Gemäss diesem Vorschlag soll der Eigenmietwert auf selbstbewohnten Erstliegenschaften (nicht aber auf Zweitwohnungen) fallen. Zugleich sollen Hypothekarzins- und Unterhaltsabzüge verschwinden.

Eines steht jedoch schon heute fest: Noch öfter wird die Behauptung fallen, der Eigenmietwert sei ein «fiktives» Einkommen – ein Einkommen, das der Eigentümer gar nicht hat. Doch diese Behauptung, so oft sie auch wiederholt wird, ist falsch. Egal, wie man der Besteuerung des Eigenmietwertes gegenübersteht: Die Eigenmiete ist nicht weniger real als jede andere Einkommensart, seien es Löhne, Dividenden oder Zinszahlungen.

Ein einfaches, hypothetisches Beispiel hilft, dies zu verdeutlichen. Nehmen wir an, dass Anna und Barbara in zwei Häuschen leben, die in allem gleich sind (gleiche Grösse, gleicher Ausbau, gleiche Lage) – etwa in zwei zusammenhängenden Reihenhäusern. Anna ist in Barbaras Haus eingemietet, Barbara in Annas. Beide zahlen sich gegenseitig Miete. Diese Mieteinnahmen werden als Kapitaleinkommen normal besteuert.

Würden Anna und Barbara aber ihr eigenes Haus bewohnen, flösse kein Geld. Ökonomisch sind die zwei Situationen jedoch identisch: Die Hauseigentümerinnen ziehen in beiden Fällen

den gleichen Nutzen aus den Liegenschaften. Die Eigenmiete stellt den Betrag dar, der für die Nutzung des Eigenheimes zu entrichten ist, wenn Eigentümerin und Bewohnerin zwei unterschiedliche Personen wären. In diesem Sinne stellt sie eine Form von Naturaleinkommen dar. Um die steuerliche Gleichbehandlung von Eigenheimen und Mietobjekten zu sichern, gehört die Eigenmiete besteuert.

Volkswirtschaftlich betrachtet sind Eigenmieten bedeutend. Fast 40 Prozent der privaten Haushalte wohnen in der Schweiz im Eigenheim. Eine Studie aus dem Jahr 2014 schätzte, dass die Eigenmieten rund 7 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) ausmachen, also rund 50 Milliarden Franken pro Jahr. Das entspricht in etwa der Wertschöpfung des Gesundheits- und Sozialwesens.

Entgegen einer weiteren oft gehörten Meinung stellt die Besteuerung des Eigenmietwertes keine direkte Folge des Hypothekarzinsabzuges dar. Der Zinsabzug wird gewährt, weil unser Steuersystem das Nettoeinkommen von Personen und Unternehmen besteuert, nicht das Bruttoeinkommen. So wie Berufsauslagen, Gewinnungskosten oder Unterhaltskosten vom Einkommen abgezogen werden können, werden Zinskosten, die nichts anderes als Kosten für die Finanzierung des Wohneigentums sind, ebenfalls abgezogen.

Die steuerliche Behandlung des selbstbewohnten Wohneigentums entspricht also grundsätzlich jener von weiteren Investitionen. Es wird sich nun zeigen, ob Eigenheime eine völlig andere steuerliche Lösung verdienen.

«Die Eigenmiete ist nicht weniger real als jede andere Einkommensart, seien es Löhne, Dividenden oder Zinszahlungen.»

Marco Salvi, Avenir Suisse



Elektroautos – Recht auf Laden zuhause

Die Elektromobilität setzt sich rasch durch. Der Trend stimmt, die Hürden sind vielfältig, der Zugang zu Ladeinfrastruktur ist der grösste Knackpunkt. Wo Fahrzeuge länger stehen, sollten sie geladen werden können. Es braucht ein «Recht auf Laden» für alle Parteien in Wohngebäuden.



*«Die Schweiz muss das «Recht auf Laden» einführen.
Ein entscheidendes Element hin zu wirksamem Klimaschutz.»*

Jürg Grossen. Nationalrat, Präsident glp Schweiz,
Swiss eMobility, Swissolar

Jürg Grossen. Die Weichen für die Mobilität der Zukunft werden international gestellt: mehr Effizienz, mehr Intelligenz, weniger CO₂-Emissionen und keine Abhängigkeit mehr von fossilen Treibstoffen. Diese Kriterien werden nur durch die Elektrifizierung des Antriebes erfüllt. Immer mehr Autoproduzenten entscheiden sich deshalb für eine All-in-Strategie und stellen komplett auf Elektroautos um. Fast ein Viertel aller im Juni 2021 neu in der Schweiz zugelassenen Autos haben einen Stecker. Zahlreiche europäische Staaten und die EU setzen dem Verbrenner ein Ablaufdatum, fördern und erleichtern den dafür notwendigen Umstieg auf das Elektroauto. Und dieser Umstieg beginnt in den Garagen und Einstellhallen. Das moderne Gebäude von heute und morgen ist ein energetisches Gesamtsystem, Kraftwerk und Mobilitätshub in einem.

Das Mehrfamilienhaus als Kraftwerk und Tankstelle

Die Umstellung auf Elektroautos macht vor allem dann Sinn, wenn die Schweiz zugleich die Stromproduktion konsequent auf erneuerbare Energien umstellt. Das grösste Potenzial bietet hierbei die Solarenergie. Auf und an Gebäuden kann dreimal so viel Solarstrom produziert werden wie heute durch die Atomkraftwerke. Im besten Fall wird also auf jedem geeigneten Dach und an der Fassade Solarenergie produziert, der Strom wird vor Ort effizient genutzt und in der hauseigenen «Tankstelle» direkt dem Fahrzeug zugeführt. Dort gespeichert kann die grüne Energie je nach Bedarf verfahren oder ans Gebäude zurückgegeben werden.

Auch dort, wo noch keine Photovoltaik vorhanden ist, ist die Heimpladestation als Schnittstelle zwischen Fahrzeug und Gebäude ein zentrales Element. Denn die Heimpladestation ist auch Ausgangspunkt einer netzschonenden Energieverteilung und Voraussetzung für tiefe Fahrzeugbetriebskosten. Wer jedoch keine Ladestation installieren kann, stellt kaum auf ein Elektroauto um. Dieser wichtige Punkt entscheidet also nicht zuletzt über das Tempo der Marktentwicklung der Elektromobilität und darüber, ob Fahrzeugimporteure endlich ihre bisher verpassten CO₂-Flottenziele erreichen.

Sinnvoll sind intelligent gesteuerte Ladevorgänge mit vorwiegend geringen Ladeleistungen. Das verhindert Leistungsspitzen und minimiert die Ausbaukosten des Verteilnetzes. Autos werden prioritär dann geladen, wenn die Stromproduktion am höchsten ist. Dafür müssen sie immer dann mit dem Netz verbunden sein, wenn sie längere Zeit stehen.

Die Schweiz muss ein «Recht auf Laden» einführen

Heute ist die Installation einer Heimpladestation aber leider für viele in der Schweiz ein Spiessrutenlauf. Wer keine eigene Garage oder einen Carport besitzt, wird zum Bittstellenden. Die Montage einer Ladestation ist vom Goodwill des Besitzers abhängig und längst nicht alle haben die Zeichen der Zeit erkannt. Unter diesen Voraussetzungen wird es in unserem Land mit dem höchsten Miet- und Stockwerkeigentumsanteil Europas nicht gelingen, das benötigte Heimpladenetz zeitgerecht zur Verfügung zu stellen. Die Elektroautos werden zwar kommen, früher und weitaus stärker, als es sich viele vorstellen können. Aktuell sind wir aber nicht angemessen auf diese Elektrifizierungswelle vorbereitet, und zu viele stehen auf der Bremse. Fachleute warnen deshalb mit Nachdruck und verlangen klare Regeln.

Deshalb ist es wichtig und dringend, dass alle über das Recht auf die eigene Ladestation verfügen. Andere Länder haben die Notwendigkeit erkannt und die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Swiss eMobility fordert dies auch in der Schweiz. Ich habe eine über alle Parteien breit abgestützte Motion dazu eingereicht. Alle sollen ein Recht auf die Heimpladestation haben. Der Vermieter soll gleichzeitig das Recht haben, ein Gesamtsystem mit einer netzschonenden und eigenverbrauchsoptimierenden Steuerung vorgeben zu können. Die notwendige Technik und die Finanzierungsmodelle dafür sind auf dem Markt verfügbar. Diese Entwicklung darf die Schweiz nicht verschlafen und muss das «Recht auf Laden» einführen. Ein kleines, aber entscheidendes Element hin zu wirksamem Klimaschutz.

Auf Dauer mehr Sesshaftigkeit wagen

Die Coronakrise hat uns im Frühling 2020 von einem Tag auf den anderen sesshaft gemacht. Ziehen wir die richtigen Schlussfolgerungen aus dem, was wir auf improvisierte Weise praktisch erfahren haben, reduziert das unsere ökologischen Fussabdrücke.



Dr. Paul Schneeberger,
Historiker/Raumplaner ETH/MAS

«In der Schweiz ist alles vorhanden, wir müssen die Ressourcen nur anders einsetzen.»



PD Dr. Joris Van Wezemael,
Wirtschaftsgeograph/Privatdozent ETH

Paul Schneeberger/Joris Van Wezemael. Welche Lehren und Konsequenzen lassen sich aus dem grossen Feldversuch mit dezentralem Arbeiten und Erholen während der Coronakrise für die künftige Gestaltung des Lebensraums Schweiz ziehen? Was brauchen wir für eine dauerhafte Reduktion der Zwangsmobilität, die sich aus dem Gegensatz von zentralem Arbeiten und dezentralem Wohnen ergibt? Wie gewährleisten wir vermehrt dezentrales Arbeiten und dämmen damit auch den Boden- und Energieverbrauch ein?

Wir haben erst jetzt richtig erfahren, wie wir wohnen

In den vergangenen eineinhalb Jahren haben wir diese Fragen mit Fachleuten aus der Arbeitswelt, der Mobilität, des Wohnens, des Detailhandels und der Freiräume erörtert. Die Erkenntnisse erscheinen im Dezember 2021 als Buch unter dem Titel «DezentralSchweiz – wie die Coronakrise zu mehr Sesshaftigkeit und Dezentralisierung führen kann» im Hochparterre-Verlag. So viel vorweg: Die Pandemie führte vielen von uns vor Augen, wie sie langfristig mit dem Leben in den eigenen vier Wänden und dem näheren Umfeld zurechtkommen. Die Devise für unsere täglichen Wege zum Einkaufen, Erholen und Bewegen lässt sich im Schweizerdeutschen auf eine knappe Formel bringen: «ums Hus ume». Fällt der Arbeitsweg weg, bleibt nicht nur mehr Zeit. Es stellen sich auch neue Herausforderungen wie das gleichzeitige Arbeiten, Spielen, Putzen und manchmal auch Unterrichten. Wollen wir unsere täglichen Distanzen auf Dauer reduzieren, müssen wir aus diesen Erfahrungen Lehren ziehen. So lassen sich auch unsere Pro-Kopf-Ansprüche an Boden und Energie eindämmen.

Die Kommunikationstechnologie ist nicht der einzige Faktor

Schlüssel für eine Entwicklung in diese Richtung sind nicht nur der geschickte und angemessene Einsatz der neuen Kommunikationstechnologien, sondern auch der Umbau der gebauten Welt. Wir haben die Stärken und Schwächen aller Faktoren konkret kennengelernt, die hier eine Rolle spielen. Diese Erfahrungen sind der Kipppunkt hin zu einer Arbeits- und Freizeitwelt, die uns um eine Dimension reicher macht. «Cloud Computing» setzt sich nun breit durch. Damit verhilft die Coronakrise Kommunikationstechnologien zum Durchbruch, die schon seit einigen Jahren verfügbar sind.

Das birgt Risiken und Chancen. Entweder ergänzen die neuen Möglichkeiten einfach unsere bisherigen Arbeits- und Lebenswelten. Oder sie dienen dazu, dass wir nicht mehr so häufig und weit pendeln und reisen müssen wie bis Anfang 2020. Verstehen wir das Neue lediglich als additiv, leisten wir uns und der Umwelt einen Bärendienst. Dann gesellt sich der Flächen- und Energiebedarf der neuen Datencenter lediglich zu jenem des Verkehrs. Dämmen wir dank neuen Kommunikationstechnologien aber unsere Mobilität ein, kann das den Konsum natürlicher Ressourcen pro Kopf reduzieren.

Das bauliche Umfeld muss umgestaltet werden

Die Kommunikationstechnik allein kann es aber nicht richten. Damit unsere Wohnorte wieder multifunktionaler werden, ist auch das bauliche Umfeld darauf auszurichten – von den Wohnungsgrundrissen bis zu den Freiräumen, die sich von den Strassen vor unseren Haustüren bis auf unsere Felder und Wälder erstrecken.

Für die Vervielfachung von Wohnungen mit weniger Show-Küchen und mehr Zimmertüren und den Vertrauensaufbau zwischen Landwirten und Spaziergängern braucht es «visionären Pragmatismus». Bürgerinnen und Bürger sind gleichermassen gefragt wie Unternehmerinnen oder Politiker, unsere Wohnfelder im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu multifunktionalen Orten zu machen, die diesen Namen verdienen.

Bestehende Initiativen verstärken und neue schaffen

Ob es um Co-Working-Spaces in der Agglomeration, um die Stärkung von Quartierzentren oder um Multifunktionalität im öffentlichen Raum geht: In unseren Gesprächen haben wir festgestellt, dass es überall im Land bereits Initiativen in diese Richtung gibt. Interessant ist, dass viele solche Engagements in die Zeit vor der Coronakrise zurückreichen. Sie sind zu stärken und um weitere solche Engagements zu ergänzen. Die Voraussetzungen dafür, dass wir mehr auch zuhause arbeiten, statt jeden Arbeitstag durch das halbe Land zu pendeln, sind in der Schweiz gut. Bauen wir auf Ihnen auf. Machen wir aus der föderalistischen Eidgenossenschaft von 1848 eine moderne DezentralSchweiz!

Ist Wohneigentum volkswirtschaftlich sinnvoll?

Corona verstärkt den Drang nach den eigenen vier Wänden. Aus individueller Perspektive mag der Kauf eines Eigenheims zwar Sinn ergeben. Volkswirtschaftlich betrachtet ist die Erhöhung der Wohneigentumsquote indes fragwürdig – eine kritische Einschätzung und ein Einblick in ein alternatives Wohneigentumsmodell.



Frédéric Papp, Immobilienexperte
bei Comparis

«Das WAZ-Modell ist ein interessanter Ansatz, Wohneigentumsquoten volkswirtschaftlich verträglich zu steigern.»

Frédéric Papp. Eigenheimbesitz steht bei der hiesigen Bevölkerung regelmässig weit oben auf der Wunschliste. Die Corona-Pandemie hat diese Sehnsucht nicht abgeschwächt – im Gegenteil. Das Covid-19-Virus hat dem Homeoffice zum finalen Durchbruch verholfen mit der Folge, dass Arbeitnehmende mindestens einen zusätzlichen Raum als Büro beanspruchen. Viele überlegen sich vor diesem Hintergrund, anstatt eine grössere Wohnung zu mieten, gleich eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Gleichzeitig fehlt es aber an neuen Eigentumsobjekten. Für Immobilienentwickler und Investoren ist es lukrativer, Mehrfamilienhäuser zu erstellen und anschliessend zu vermieten. Diese und weitere Faktoren treiben die Immobilienpreise in die Höhe. Die Folge: Der Traum von einem Eigenheim platzt für immer mehr Kaufinteressierte. Die grosse Mehrheit verdient schlicht zu wenig, und das Eigenkapital reicht nicht, um sich für Hypotheken zu

qualifizieren. Studien zufolge können sich heute bei den aktuellen Preisen und geltenden Tragbarkeitsregeln nur noch 10 Prozent der Mieterinnen und Mieter Wohneigentum leisten. Deshalb bildet die Schweiz mit einer Wohneigentumsquote von rund 40 Prozent das Schlusslicht in Europa.

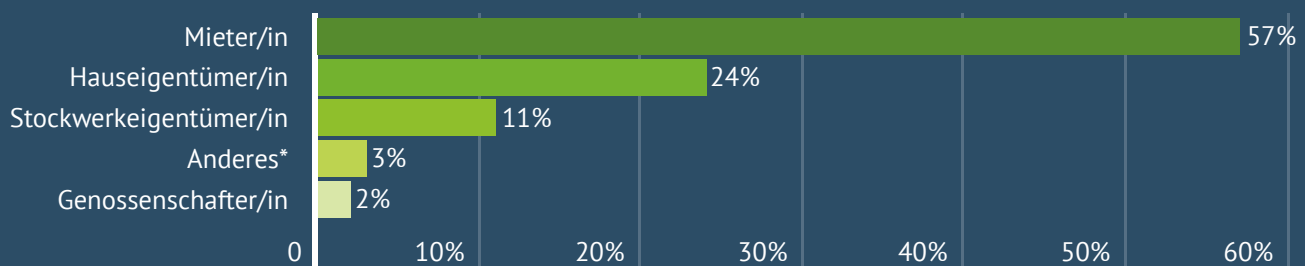
Wer hat, der profitiert

Das mutet umso ärgerlicher an angesichts der keller tiefen Hypothekarzinsen und des Sparpotenzials im Vergleich zur Miete. Der Richtzins für eine zehnjährige Hypothek liegt bei 1,1 Prozent (Stand 12. August 2021). Wer gut verhandelt oder verhandeln lässt, bekommt die Hypothek für weniger als 1 Prozent, wie Daten der Comparis-Hypothekerspezialistin HypoPlus zeigen. Wer sich Wohneigentum leisten kann, spart dank historisch tiefer Hypothekarzinsen Geld. Das gilt auch für den Kauf einer Wohnung in Städten wie

Zürich, wenn die Amortisationskosten nicht mit einbezogen, sondern als Zwangssparen betrachtet werden. Hinzu kommt: Wohneigentümer sind freier in der Planung und Umgestaltung der Räumlichkeiten als Mieter und ihnen droht keine Kündigung wegen Eigengebrauchs. So gesehen mag der traditionelle Kauf von Wohneigentum aus individueller Sicht zwar Sinn ergeben. Volkswirtschaftlich betrachtet existieren aber diverse Nachteile:

- **Preisspirale:** Wer besitzen will, wünscht mehr Platz. Eine höhere Wohneigentumsquote verknappt den Boden somit zusätzlich, was wiederum die Immobilienpreise erhöht. Eine Entwicklung, die auch Wohnungsmieten verteuert.
- **Anfälliger für konjunkturelle Dellen:** Die Gesamtverschuldung durch Hypothekarkredite betrug im vergangenen Jahr rund 1'100 Milliarden Franken. Im Jahr 2000 lag sie unter

So wohnt die Schweiz Bewohnertypen in der Übersicht (2019)



*Wohnung wird kostenlos zur Verfügung gestellt (z.B. Abwartwohnung)

Quelle: Bundesamt für Statistik

500 Milliarden Franken. Nimmt die Arbeitslosigkeit stark zu, könnte diese Bürde Rezesionen verstärken. Diese «Schuldenmacherei» ist auch dem aktuellen Steuersystem geschuldet. Wer die Immobilie mit wenig Hypotheken finanziert beziehungsweise die Schulden schnell abträgt, wird vom Fiskus mit einem hohen steuerbaren Eigenmietwert bestraft. Alle Versuche, dieses in der Welt einzigartige Steuerunikum abzuschaffen, blieben bislang fruchtlos.

- **Überalterte Immobilien:** Wohneigentümer pflegen ihre Liegenschaft meist ungenügend, viele Gebäude sind energetisch nicht auf einem aktuellen Stand. Das schadet dem Klima und bedroht die Wertstabilität des Objekts. Anders bei Investoren mit grossen Immobilienportfolios. Sie profitieren von Skalenvorteilen und sind somit fähig, Wohnobjekte effizient zu bewirtschaften und zu erneuern.
- **Entzug von Risikokapital:** Immobilienfinanzierungen binden viel Sparkapital. Dieses könnte eventuell produktiver in Finanzanlagen investiert werden oder in Firmengründungen fliessen.
- **Suboptimale Allokation von Arbeitskräften:** Immobilienbesitz bindet stärker an geografische Orte als die Miete. Firmen, die Personal vor Ort und nicht im Homeoffice brauchen, finden folglich schwerer «The right man for the right job».

Wohneigentum auf Zeit – eine zu prüfende Alternative

Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Implikationen des traditionellen Wohneigentumserwerbs lohnt es sich, den Blick auf eine Alternative zu richten. Konkret geht es um «Wohneigentum auf

Zeit» (WAZ). Die Hochschule Luzern hat dazu eine Studie verfasst.

Bei diesem Modell bleibt die Immobilie bloss für eine bestimmte Zeitdauer im Besitz der Eigentümerschaft. Immobilien haben üblicherweise eine Lebensdauer von 100 Jahren. Ist die Nutzungsdauer auf 30 Jahre beschränkt, zahlt die Käuferschaft nur 30 Prozent des Verkehrswerts der Wohneinheit. Den Rest finanziert ein Investor. Nimmt die Käuferschaft dafür eine Hypothek auf, muss Sie diese über 30 Jahre linear auf null amortisieren. Jährlich fliesst 1 Prozentpunkt an den Investor zurück, bis dieser am Ende der Laufzeit wieder 100 Prozent des Eigentums hält. Während der Laufzeit muss der WAZ-Eigentümer dem Investor jährlich Gebühren für das Kapital, die Substanzerhaltung und das Bonitätsrisiko entrichten.

Besitzdauer auf Lebenszyklen abgestimmt

Die vorgeschlagene Nutzungsdauer von 30 Jahren trage den sich verändernden Lebensumständen Rechnung, so die Studie weiter. Konkret heisst das: Hausbesitzer können beispielsweise, ohne sich mit dem Verkauf der Liegenschaft abmühen zu müssen, zeitnah ein kleineres Wohnobjekt beziehen, wenn sie das Pensionsalter erreicht oder die Kinder das Elternhaus verlassen haben.

Die Käuferschaft geniesst während der Zeitperiode einen Kündigungsschutz und besitzt das umfassende Eigentumsrecht am Wohnobjekt. Sie kann es bewohnen, vermieten, vererben oder den Anteil mit der entsprechenden Restlaufzeit an Dritte verkaufen. Letzteres ist beispielsweise nötig, wenn der Eigentümer die Vertragslaufzeit ausserordentlich kündigen will. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit geht das Wohnobjekt wieder

gänzlich an den Investor. Kündigungen werden obsolet und somit administrative und juristische Aufwände kleingehalten. Im Vergleich zum traditionellen Wohneigentum hat WAZ weitere drei Vorteile:

- **Wohneigentum wird günstiger:** Die Kaufkosten bemessen sich an der Dauer des Eigentumserwerbs. Beispiel: Der Kaufpreis sinkt um 70 Prozent, wenn das Eigentumsrecht für 30 Jahre und nicht für die gesamte Standardlebensdauer der Immobilie von 100 Jahren erworben wird. Das senkt die Hypothekarkosten. Im Vergleich zur Miete liegen die Wohnkosten für WAZ laut Studie um 10 bis 15 Prozent tiefer. Dieses Modell braucht somit viel weniger Eigenmittel und ist daher für mehr Menschen finanziell tragbar.
- **Effiziente Substanzerhaltung:** Das Objekt geht nach Ablauf der 30 Jahre an den Investor zurück. Er kann die Immobilie danach nach den neuesten energetischen Standards renovieren.
- **Konstante Renditen:** WAZ ist für institutionelle Investoren gemäss Studie eine willkommene und nachhaltige Renditequelle.

Das WAZ-Modell ist ein interessanter Ansatz, Wohneigentumsquoten volkswirtschaftlich verträglich zu steigern.

Erst wenig konkrete Projekte

Ob Wohneigentum auf Zeit ein Zukunftsmodell ist, wird sich noch zeigen müssen. Derzeit funktioniert erst eine Überbauung mit insgesamt 42 Wohneinheiten in der Stadt Bern nach diesem alternativen Wohneigentumskonzept. Weitere Projekte in den Kantonen Zug, Luzern oder Basel-Landschaft sollen in Planung sein.

7'279

Pendelkilometer legte jede arbeitstätige Person in der Schweiz durchschnittlich im Jahr 2019 zurück. Dies entspricht einem Zeitaufwand von über zehn Tagen. Pro Arbeitstag pendelten Schweizerinnen und Schweizer im Schnitt 29 Kilometer und benötigten dafür knapp eine Stunde (59,2 Minuten).

COMPARIPEDIA

Eigenmietwert

Wer in der Schweiz eine Immobilie besitzt und selber bewohnt, muss den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Der Mietwert orientiert sich an dem Betrag, der durch das Vermieten der Immobilie erzielt werden könnte oder für eine alternative Wohnmöglichkeit bezahlt werden müsste. Obwohl faktisch kein Einkommen generiert wird, gibt es Gründe für die Steuer: Einerseits sparen Besitzende eines Eigenheims die Miete für einen alternativen Wohnsitz ein. Der Eigenmietwert wird daher auch als Neutraleinkommen bezeichnet. Andererseits kompensiert die Besteuerung des Eigenmietwerts Steuerabzüge, die Besitzende einer Immobilie geltend machen können und trägt somit zur steuerlichen Gleichstellung bei. Die Höhe des Eigenmietwertes wird durch die kantonalen Steuerbehörden festgelegt und variiert stark. Mögliche Faktoren sind Wohnfläche, Lage, Baujahr und Bauweise.

IMPRESSUM

Herausgeber: comparis.ch,
Birmensdorferstrasse 108, 8003 Zürich
Design: comparis.ch
Übersetzung: comparis.ch
Reaktionen: media@comparis.ch
www.comparis.ch