

Immobilien bieten einen Lichtblick

Vermögen der privaten Haushalte erstmals wieder gesunken

Das Nettovermögen der privaten Haushalte ist erstmals wieder gesunken. Die Vermögensanteile von Aktien, Fonds und strukturierten Produkten sind eingebrochen. Einen Lichtblick bieten die Immobilien.

EDOARDO ESPOSITO

Die Finanz- und Wirtschaftskrise lässt grüssen: Das Reinvermögen der privaten Haushalte nahm 2008 erstmals seit sechs Jahren ab, und zwar von 2544 um 141 auf 2403 Milliarden Franken. Pro Kopf der Bevölkerung bedeutet das einen Vermögensrückgang von 334 000 auf 312 000 Franken. Hauptgrund sind die tieferen Börsenkurse: Sie haben das Aktienvermögen der Haushalte um 84 auf 169 Milliarden Franken gedrückt, den Wert der Fondsanteile um 63 auf 161 Milliarden und den Wert der strukturierten Produkte um 23 auf gerade noch 28 Milliarden Franken.

Die tieferen Börsenkurse wirken sich auch über die Kapitalanlagen der Pensionskassen (PK) negativ auf das Vermögen der privaten Haushalte aus: Obwohl die PK-Beiträge die Leistungsbezüge um 23 Milliarden Franken übertrafen, verminderte sich die Position «Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen» um 63 auf 748 Milliarden Franken.

Auf der andern Seite erhöhten die privaten Haushalte wegen der Finanzkrise ihre Einlagen bei Banken und Postfinance und investierten in inländische Obligationen: Die Einlagen nahmen um 25 auf 481 Milliarden Franken zu und der Wert der börsennotierten Obligationen und Kassenobligationen stieg um 9 auf 130 Milliarden Franken. Es wird spannend sein, im nächsten Jahr zu erfahren, wieweit sich die jüngste Börsenerholung wegen der erhöhten Neigung zu Liquidität und Obliga-

tionen in der Vermögensentwicklung niedergeschlagen hat.

Höhere Immobilienpreise

Die privaten Haushalte besitzen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zum Eigengebrauch, aber auch Zweitwohnungen und Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage. Dieser gesamte Immobilienbesitz wurde Ende 2008 mit 1315 Milliarden Franken bewertet, 73 Milliarden mehr als im Jahr zuvor. Der Grund: Trotz Krise sind sie Immobilienpreise abermals gestiegen. Am gesamten Bruttovermögen von 3032 Milliarden Franken beläuft sich der Anteil der Immobilien auf 43 Prozent.

Die Schulden der Haushalte von insgesamt 629 Milliarden Franken bestehen zu rund 90 Prozent aus den Hypotheken auf dem Immobilienbesitz. Diese erhöhten sich 2008 um 16 Milliarden auf 581 Milliarden Franken. Der Anstieg der Hypotheken war damit wesentlich geringer als die Wertzunahme der Immobilien: Daraus ergab sich im Immobilienbereich ein Nettovermögenszuwachs (von 677 auf 734 Milliarden Franken), der die Börsenverluste teilweise kompensierte. Und: Die Hypothekenschulden entsprachen noch 44 Prozent des Bruttoimmobilienvermögens – gegenüber 46 Prozent Ende 2007. Dieses Verhältnis hatte Ende 2004 noch fast 50 Prozent betragen und ging seither wegen des Anstiegs der Immobilienpreise laufend zurück.

Gut bewirtschaften

Der Nettowert der Immobilien von 734 und die Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen von 747 Milliarden Franken sind mit Abstand die grössten Brocken des Vermögens der privaten Haushalte. Im Pro-Kopf-Vermögen von 312 000 Franken schlagen sie

mit je rund 100 000 Franken zu Buche. Fazit: Es lohnt sich, diese beiden Vermögensbrocken besonders gut zu bewirtschaften. So erhöht beispielsweise die Senkung des durchschnittlich bezahlten Hypothekenzinses um ein einziges Prozent die freie Kaufkraft der Haushalte jährlich um 5,81 Milliarden Franken (ein Prozent der gesamten Hypothekaverschuldung von 581 Milliarden Franken). Das Tor dazu hat die Nationalbank mit ihrer Tiefzinspolitik weit geöffnet. Voll genutzt wird der Spielraum zur wachstumsfördernden Schaffung von zusätzlicher Kaufkraft allerdings nicht, weil immer noch viel zu wenig Haushalte Teile der Hypotheken mit den noch lange zinsgünstigsten Geldmarkthypotheken finanzieren.

Auch bei der Bewirtschaftung der Pensionskassenansprüche kann noch zugelegt werden. Einerseits könnten die Pensionskassen aus der jüngsten Krise lernen und über eine dynamischere Anlagepolitik Verluste, die man dann lange Zeit aufholen muss, künftig vermehrt vermeiden. Andererseits kann jeder Haushalt seine Pensionskassenansprüche optimieren: Sich zuerst mit dem Reglement der eigenen Kasse eingehend befassen, dann die PK-Einkäufe in die langfristige private Finanzplanung einbetten, bei der Verpfändung oder dem Vorbezug von Pensionskassengeld für das Wohneigentum richtig vorgehen und die Planung der Pensionskasse rund um die kommende Gesetzgebung im Bereich der älteren Arbeitnehmer rechtzeitig an die Hand nehmen.

DER EXPERTE



Edoardo Esposito, Experte für Finanz- und Pensionsplanungen. In Zusammenarbeit mit dem IfFP Institut für Finanzplanung (www.iffp.ch)