

Kommunikation

Postfach, CH-8022 Zürich
Telefon +41 44 631 31 11
Fax +41 44 631 39 10

Zürich, 20. November 2009

Vermögen der privaten Haushalte 2008

Steigende Immobilienpreise stützen Vermögen der privaten Haushalte

Erstmals Daten zum Immobilienvermögen

Seit November 2005 publiziert die Schweizerische Nationalbank jährlich Daten zum finanziellen Vermögen der privaten Haushalte. Diese Daten sind ein Bestandteil der Finanzierungsrechnung der Schweiz. In diesem Jahr werden sie erstmals durch eine Schätzung des Immobilienvermögens ergänzt. Damit ergibt sich ein Gesamtbild des Vermögens der privaten Haushalte.

Die Schätzung des Immobilienvermögens basiert auf einer Bewertung der im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister erfassten Wohnimmobilien und den dazugehörigen Grundstücken. Die Schätzmethode wird in den Erläuterungen zu dieser Medienmitteilung (Anhang 2) beschrieben.

Kommentar zu den Ergebnissen

Das Reinvermögen der privaten Haushalte nahm im Jahr 2008 erstmals seit 2002 wieder ab. Die Kurseinbrüche an den Aktienbörsen führten zu einem massiven Rückgang des finanziellen Vermögens. Im Gegensatz dazu profitierten die Haushalte bei den Immobilien von Preissteigerungen, was den Rückgang beim finanziellen Vermögen teilweise kompensierte. In Zahlen ausgedrückt gingen die finanziellen Forderungen der privaten Haushalte um 199 Mrd. auf 1 718 Mrd. Franken zurück (-10,4%), das Immobilienvermögen stieg um 73 Mrd. auf 1 315 Mrd. Franken (+5,9%). Die Verpflichtungen nahmen um 15 Mrd. auf 629 Mrd. Franken zu (+2,4%). Als Ergebnis dieser Entwicklungen verminderte sich das Reinvermögen der privaten Haushalte um 141 Mrd. auf 2 403 Mrd. Franken (-5,5%). Pro Kopf der Bevölkerung betrug es Ende 2008 rund 312 000 Franken, gegenüber 334 000 Franken Ende 2007. Dabei waren die Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen und das um die Hypothekarschulden bereinigte Immobilienvermögen mit je rund 100 000 Franken pro Kopf die grössten Komponenten.

20. November 2009

2

Bei den finanziellen Forderungen schlugen sich die tieferen Börsenkurse in einem Rückgang der Aktien um 84 Mrd. auf 169 Mrd. Franken und der Anteile an Kollektivanlagen um 63 Mrd. auf 161 Mrd. Franken nieder. Die Strukturierten Produkte gingen um 23 Mrd. auf 28 Mrd. Franken zurück, nicht nur wegen der Kursentwicklung sondern auch weil die Rückzahlungen fälliger Papiere und die Verkäufe um 7 Mrd. Franken höher ausfielen als die Käufe. Die tieferen Börsenkurse wirkten sich auch über die Kapitalanlagen der Pensionskassen negativ auf das Vermögen der privaten Haushalte aus: Obwohl die Beiträge die Leistungsbezüge um 23 Mrd. Franken übertrafen, verminderte sich die Position „Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen“ um 63 Mrd. auf 748 Mrd. Franken. Angesichts der Kursrückgänge an den Aktienmärkten erhöhten die privaten Haushalte ihre Einlagen bei Banken und PostFinance und investierten in inländische Schuldtitel. Die Einlagen nahmen um 25 Mrd. auf 481 Mrd. Franken zu. Die Schuldtitel stiegen um 9 Mrd. auf 130 Mrd. Franken; ein grosser Teil dieses Anstiegs entfiel dabei auf Kassenobligationen.

Der Wert der Immobilien im Besitz der privaten Haushalte (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen) belief sich Ende 2008 auf 1 315 Mrd. Franken und lag damit um 73 Mrd. Franken über dem Vorjahreswert. Der grösste Teil des Anstiegs war auf die höheren Immobilienpreise in allen drei Wohnbaukategorien zurückzuführen. Der Anteil des Immobilienvermögens an den gesamten Aktiven betrug Ende 2008 43% (Vorjahr 39%).

Die Verpflichtungen der privaten Haushalte bestehen zu rund 90% aus Hypotheken. Die Hypothekarschulden erhöhten sich um 16 Mrd. auf 581 Mrd. Franken. Der Anstieg der Hypotheken war damit erneut wesentlich geringer als die Wertzunahme der Immobilien. Die Hypothekarschulden entsprachen Ende 2008 44% des Immobilienvermögens, gegenüber 46% Ende 2007. Dieses Verhältnis hatte Ende 2004 noch 49% betragen und ging seither wegen des Anstiegs der Immobilienpreise kontinuierlich zurück.

Medienmitteilung

Die Daten zu den finanziellen Forderungen und Verpflichtungen der privaten Haushalte sind ein Bestandteil der Finanzierungsrechnung der Schweiz. Die Daten zum Immobilienvermögen sind das Ergebnis einer Schätzung der Schweizerischen Nationalbank. Genauere Angaben zu den Datenquellen und den Schätzmethode finden sich in Anhang 2 dieser Medienmitteilung. Die Finanzierungsrechnung ist im Internet verfügbar unter www.snb.ch, *Publikationen* (Daten bis 2007).

Auskünfte: Jürg Bärlocher, Schweizerische Nationalbank, Telefon +41 44 631 39 59

20. November 2009

3

Anhang 1: Grafiken und Tabellen

Grafik 1: Bestände der Aktiven der privaten Haushalte

Grafik 2: Struktur der Aktiven der privaten Haushalte

Grafik 3: Transaktionen auf den Forderungen

Grafik 4: Kapitalgewinne und -verluste auf den Forderungen

Tabelle 1: Vermögensbilanz der privaten Haushalte

Tabelle 2: Transaktionen auf den Forderungen und Verpflichtungen

Tabelle 3: Kapitalgewinne und -verluste auf den Forderungen und Verpflichtungen

Tabelle 4: Statistische Änderungen und Umklassierungen

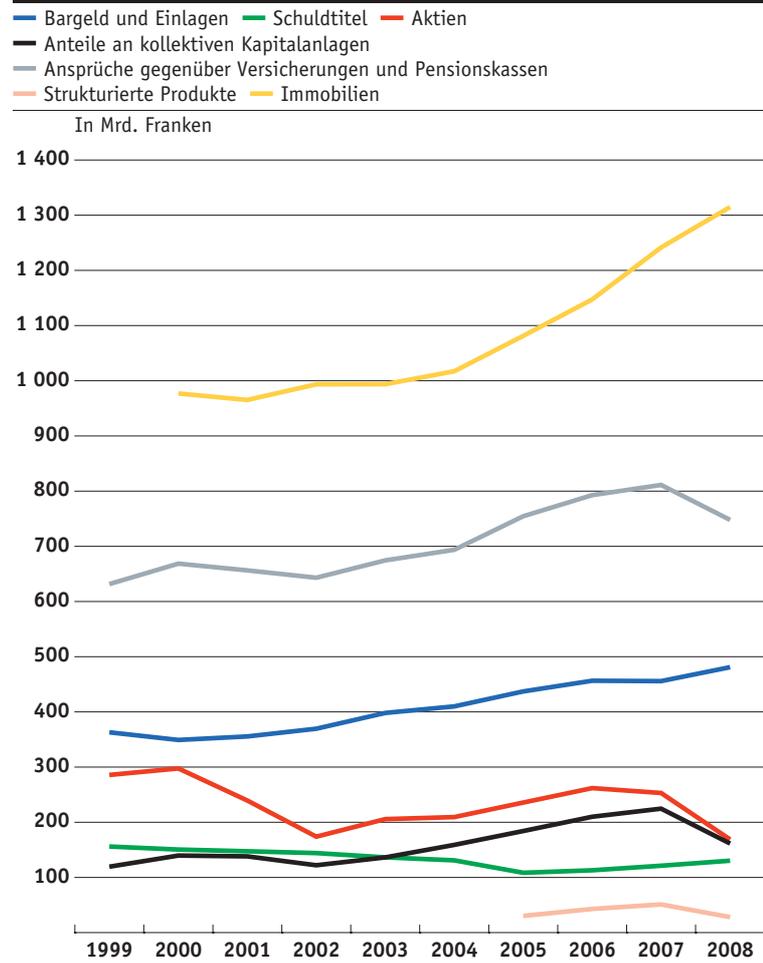
Hinweise zu den Grafiken und Tabellen:

Die Aktivseite der Vermögensbilanz umfasst die finanziellen Forderungen und das Immobilienvermögen. Auf der Passivseite stehen die Verpflichtungen und – als Saldo – das Reinvermögen. Für die Berechnung des Reinvermögens pro Kopf ist die mittlere Wohnbevölkerung der Schweiz gemäss Bundesamt für Statistik massgebend.

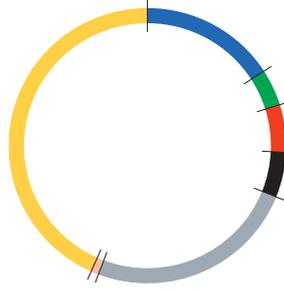
Die Veränderungen der Bestände der Forderungen und Verpflichtungen sind die Summe der Transaktionen (Grafik 3 und Tabelle 2), der Kapitalgewinne und -verluste (Grafik 4 und Tabelle 3) und der statistischen Änderungen und Umklassierungen (Tabelle 4). Für das Immobilienvermögen wird eine solche Zerlegung der Bestandesänderungen noch nicht ausgewiesen.

Grafik 1

Bestände der Aktiven der privaten Haushalte



Grafik 2

**Struktur der Aktiven
der privaten Haushalte**
Ende 2008 in %

Bargeld und Einlagen 15.9

Schuldtitel 4.3

Aktien 5.6

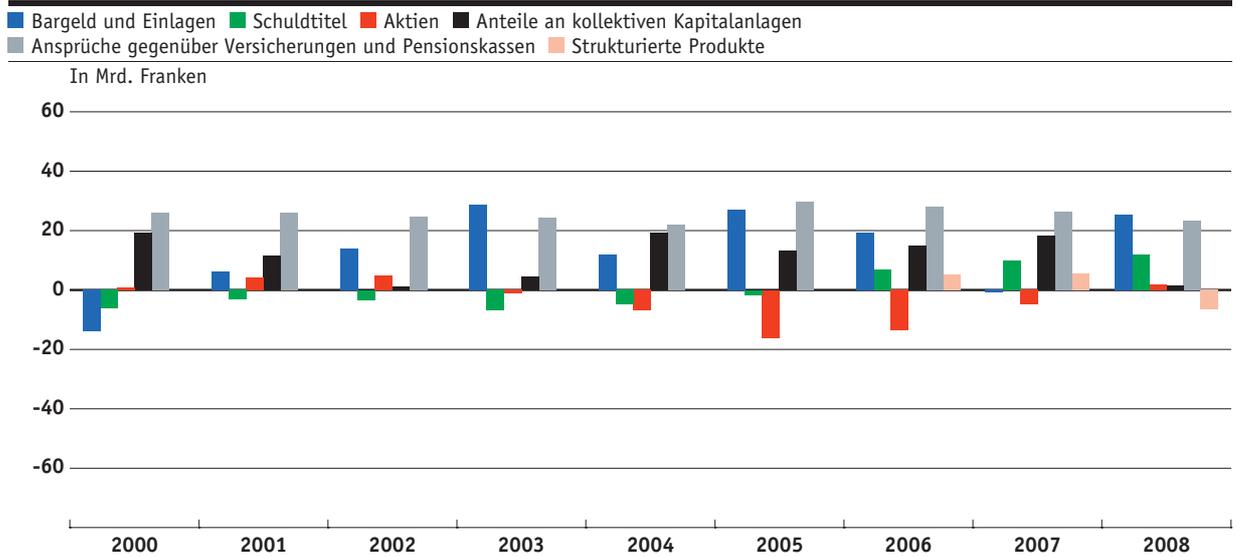
Anteile an kollektiven
Kapitalanlagen 5.3Ansprüche gegenüber
Versicherungen und
Pensionskassen 24.7

Strukturierte Produkte 0.9

Immobilien 43.4

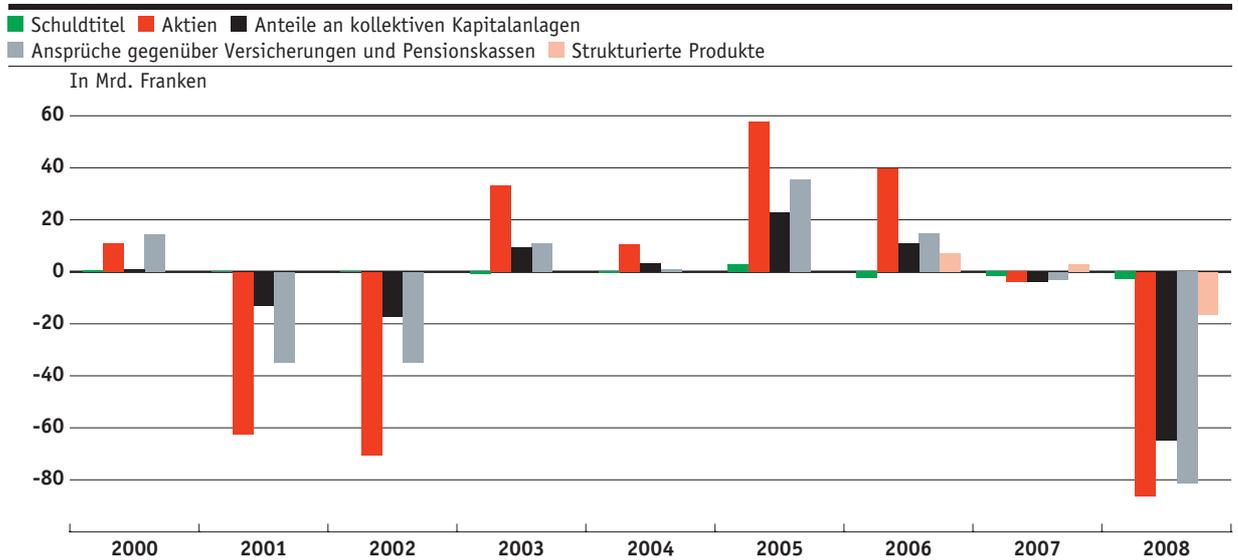
Grafik 3

Transaktionen auf den Forderungen



Grafik 4

Kapitalgewinne und -verluste auf den Forderungen



Vermögensbilanz der privaten Haushalte

in Mio. Franken

7

Tabelle 1

Position	2004	2005	2006	2007	2008
Aktiven					
Forderungen	1 603 026	1 750 355	1 876 999	1 917 084	1 717 667
Bargeld und Einlagen	409 949	437 097	456 438	455 758	481 004
Schuldtitel	131 030	108 511	112 999	121 265	130 382
Aktien	209 372	235 728	261 895	253 059	168 829
Anteile an kollektiven Kapitalanlagen	158 995	184 141	210 000	224 645	161 498
Strukturierte Produkte	..	30 343	42 931	51 155	28 097
Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen	693 679	754 536	792 735	811 201	747 857
Immobilien	1 017 114	1 081 331	1 147 320	1 241 483	1 314 801
Total	2 620 140	2 831 686	3 024 319	3 158 567	3 032 468
Passiven					
Verpflichtungen	553 857	577 580	601 503	614 189	629 109
Kredite	547 963	569 621	595 139	612 720	626 086
Hypotheken	500 927	524 239	547 899	564 609	580 514
Übrige Kredite	47 036	45 382	47 240	48 111	45 572
Sonstige Verpflichtungen	5 894	7 960	6 364	1 469	3 024
Reinvermögen	2 066 283	2 254 106	2 422 815	2 544 378	2 403 358
Total	2 620 140	2 831 686	3 024 319	3 158 567	3 032 468
<i>Reinvermögen pro Kopf (in Franken)</i>	277 200	300 497	320 580	333 969	311 677

.. Keine Daten vorhanden

Transaktionen auf den Forderungen und Verpflichtungen

in Mio. Franken

8

Tabelle 2

Position	2004	2005	2006	2007	2008
Forderungen	41 628	52 117	61 212	54 675	57 396
Bargeld und Einlagen	11 851	27 148	19 341	-680	25 245
Schuldtitel	-4 962	-1 658	6 863	9 977	11 950
Aktien	-6 843	-16 102	-13 440	-4 794	1 973
Anteile an kollektiven Kapitalanlagen	19 460	13 165	15 091	18 358	1 605
Strukturierte Produkte	..	..	5 337	5 434	-6 637
Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen	22 121	29 564	28 020	26 380	23 259
Verpflichtungen	14 218	23 724	23 923	12 686	14 920
Kredite	17 108	21 658	25 518	17 581	13 366
Hypotheken	16 285	23 312	23 660	16 711	15 905
Übrige Kredite	823	-1 654	1 858	870	-2 539
Sonstige Verpflichtungen	-2 891	2 066	-1 595	-4 895	1 554

Kapitalgewinne und -verluste auf den Forderungen und Verpflichtungen

in Mio. Franken

Tabelle 3

Position	2004	2005	2006	2007	2008
Forderungen	14 155	118 969	70 037	-9 643	-251 642
Bargeld und Einlagen	0	0	0	0	0
Schuldtitel	-444	2 849	-2 375	-1 711	-2 833
Aktien	10 506	57 904	39 607	-4 042	-86 203
Anteile an kollektiven Kapitalanlagen	3 170	22 826	10 768	-3 713	-64 753
Strukturierte Produkte	..	..	7 252	2 791	-16 421
Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen	923	35 390	14 784	-2 968	-81 432
Verpflichtungen	0	0	0	0	0
Kredite	0	0	0	0	0
Hypotheken	0	0	0	0	0
Übrige Kredite	0	0	0	0	0
Sonstige Verpflichtungen	0	0	0	0	0

.. Keine Daten vorhanden

Statistische Änderungen und Umklassierungen

in Mio. Franken

9

Tabelle 4

Position	2004	2005	2006	2007	2008
Forderungen	-3 883	-23 756	-4 604	-4 946	-5 171
Bargeld und Einlagen	0	0	0	0	0
Schuldtitel ¹	0	- 23 711	0	0	0
Aktien ¹	0	- 15 446	0	0	0
Anteile an kollektiven Kapitalanlagen ¹	0	- 10 845	0	0	0
Strukturierte Produkte ¹	..	..	0	0	0
Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen ²	-3 883	-4 097	-4 604	-4 946	-5 171
Verpflichtungen	0	0	0	0	0
Kredite	0	0	0	0	0
Hypotheken	0	0	0	0	0
Übrige Kredite	0	0	0	0	0
Sonstige Verpflichtungen	0	0	0	0	0

.. Keine Daten vorhanden

1 2005: Revision der Wertschriftenerhebung

2 Umklassierungen von Ansprüchen aus der beruflichen Altersvorsorge von den Forderungen der inländischen privaten Haushalte zu den Forderungen des Auslands wegen Wohnsitzwechseln von Arbeitnehmern und Rentnern ins Ausland.

20. November 2009

10

Anhang 2: Erläuterungen zur Methode und zu den Datenquellen

Das Vermögen der privaten Haushalte besteht aus zwei Teilen: dem finanziellen Vermögen und dem Immobilienvermögen.

Finanzielles Vermögen

Die Daten zu den finanziellen Forderungen und Verpflichtungen der privaten Haushalte stammen aus der Finanzierungsrechnung der Schweiz. Die Finanzierungsrechnung ist Teil des System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen der Schweiz und wird von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) erstellt, kommentiert und publiziert (www.snb.ch, *Publikationen*).

Die Forderungen der privaten Haushalte setzen sich aus Bargeld und Einlagen, Anlagen in Wertschriften sowie Ansprüchen gegenüber Versicherungen und Pensionskassen zusammen. Hauptbestandteil der Einlagen sind Guthaben bei Banken und PostFinance in der Form von Spar- und Transaktionskonten sowie Termineinlagen. Die Anlagen in Wertschriften umfassen Schuldtitel (Kassenobligationen, Geldmarktpapiere, Anleihen), Aktien, Anteile an kollektiven Kapitalanlagen und Strukturierte Produkte. Die Ansprüche gegenüber Versicherungen und Pensionskassen bestehen im Wesentlichen aus Ansprüchen aus Lebensversicherungen und aus der beruflichen Altersvorsorge (2. Säule). Bei der beruflichen Altersvorsorge sind neben den individuellen Ansprüchen der Versicherten auch die Über- und Unterdeckungen der Pensionskassen berücksichtigt. Den Forderungen stehen Verpflichtungen in Form von Krediten gegenüber. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Kredite von Banken (z.B. Hypotheken, Lombardkredite, Konsumkredite, Leasingverpflichtungen) sowie um Hypotheken von Versicherungen und Pensionskassen. Die Position Sonstige Verpflichtungen ist eine technische Grösse, die ökonomisch nicht interpretiert werden kann.

Neben den Beständen werden auch die beiden wichtigsten Komponenten ausgewiesen, welche die Veränderung der Vermögensbestände erklären. Es sind dies die Transaktionen und die Kapitalgewinne und -verluste. Die Transaktionen beinhalten die effektiven Zahlungsflüsse sowie bestimmte unterstellte Transaktionen. So werden bei den Ansprüchen gegenüber Versicherungen und Pensionskassen nicht nur die bezahlten Prämien und Beiträge sowie die Renten- und Kapitalbezüge der Versicherten berücksichtigt, sondern auch die Kapitalerträge. Die Kapitalgewinne und -verluste sind Wertveränderungen auf Grund der Entwicklung der Börsen- und der Wechselkurse.

Die zur Berechnung der finanziellen Forderungen und Verpflichtungen verwendeten Daten stammen hauptsächlich aus den Bankbilanzen, der Erhebung zu den Wertpapieren in Kundendepots bei Banken sowie den Bilanzen der Versicherungen und Pensionskassen. Einzelne Positionen, so der Bargeldbestand, werden geschätzt.

20. November 2009

11

Immobilienvermögen

Die Daten zum Immobilienvermögen sind das Ergebnis einer Schätzung der SNB. Diese Schätzung basiert auf der Bewertung der im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamtes für Statistik erfassten Wohnimmobilien.

Das ausgewiesene Immobilienvermögen umfasst Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen in der Schweiz, einschliesslich der zu den Gebäuden gehörenden Grundstücke. Nicht erfasst sind Geschäftsliegenschaften, unbebaute Grundstücke sowie Immobilien im Ausland.

Basis der Schätzung ist jeweils ein Referenzobjekt für die drei Objekttypen Einfamilienhaus, Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen. Diese drei Referenzobjekte werden von Immobilienberatungsunternehmen mittels hedonischen Modellen bewertet, und zwar für jede Gemeinde in der Schweiz. Die so ermittelten Referenzpreise werden mit der Anzahl der Objekte in jeder Gemeinde multipliziert. Die Summe über alle Gemeinden ergibt eine Schätzung des Marktwerts aller Einfamilienhäuser, aller Eigentumswohnungen und aller Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen in der Schweiz. Der Anteil der privaten Haushalte am Gesamtbestand für jeden der drei Objekttypen wird anschliessend mit Hilfe eines Stützwerts aus der Gebäude- und Wohnungserhebung aus dem Jahr 2000 geschätzt. Die gleiche Datenquelle wird für die Aufteilung des Wohnungsbestandes in Eigentums- und Mietwohnungen verwendet. Auf die Gebäude- und Wohnungserhebung muss zurückgegriffen werden, da die entsprechenden Informationen im GWR nicht enthalten sind.