



Center for Urban & Real Estate Management – Zurich

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Science in Real Estate (CUREM)

**Der Einfluss der demografischen Entwicklung der Schweiz
sowie der damit verbundenen Nachfolgeregelungen
auf den Handel von Immobilien in der Schweiz**

Name: Marc A. Soguel-dit-Piquard

Adresse: Bahnhofstrasse 46, 8712 Stäfa

Eingereicht bei: RA lic. iur. Andreas F. Vögeli, MScRE, MRICS, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, Niederer Kraft & Frey Rechtsanwälte

Dr. Christopher Bahn, CUREM, Studiengangleiter

Abgabedatum: 14. August 2009

Vorwort

Die vorliegende Arbeit entstand im Rahmen meiner Weiterbildung zum "Master of Science in Real Estate" am Center for Urban and Real Estate Management ("CUREM") und während meiner Tätigkeit im Bereich Real Estate Advisory, Wealth Management & Swiss Bank, bei der UBS AG in Zürich.

Das Thema für meine Masterthesis hat sich aus Fragestellungen meiner derzeitigen beruflichen Tätigkeit ergeben und ist für mich auch von persönlichem Interesse. Der vorgängige Austausch mit Kollegen, Geschäftspartnern und Experten verwandter Geschäftsbereiche hat mir bestätigt, dass die Thematik von allgemeinem Interesse ist und einen hohen Neuigkeitsgehalt aufweist, aber zugleich auch eine nicht zu unterschätzende Herausforderung darstellt.

Mein besonderer Dank gilt meinen beiden Referenten RA lic. iur. Andreas Vögeli und Dr. Christopher Bahn für die Begleitung bei dieser Masterthesis.

Ein Dankeschön gilt auch meinem Vorgesetzten Oliver Hofmann und der UBS AG, welche mich im Zuge dieses Masterstudiums unterstützt und gefördert haben.

Weiter danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von angefragten Ämtern, Forschungsinstituten, Banken, Zeitungen, Zeitschriften, Bibliotheken und Buchhandlungen.

Das Absolvieren eines Berufs begleitenden Masterstudiums erfordert eine Prioritätensetzung und bringt eine gewisse Einschränkung der privaten Aktivitäten mit sich. An dieser Stelle danke ich meinem privaten Umfeld für das mir entgegengebrachte Verständnis und die mir erfahrene Unterstützung während meiner Studienzeit.

Stäfa, im August 2009

Marc A. Soguel-dit-Piquard

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	I
INHALTSVERZEICHNIS	II
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	V
TABELLENVERZEICHNIS	VI
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	VII
KANTONSABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	IX
1. EINLEITUNG UND LÖSUNGSANSATZ	1
1.1. KERNFRAGE.....	1
1.2. BEDEUTUNG DER THEMATIK UND FOKUSSIERUNG	1
1.3. STAND DER FORSCHUNG.....	2
1.3.1. Schweizer Immobilienmarkt.....	3
1.3.2. Bevölkerung der Schweiz	3
1.3.3. Vermögensverhältnisse.....	4
1.3.4. Erbschaften und Schenkungen.....	4
1.4. VORGEHENSWEISE.....	5
1.5. LIMITIERUNGEN.....	6
2. SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT	7
2.1. FLÄCHENVERTEILUNG NACH GEBÄUDEKATEGORIEN	7
2.2. WOHN- & GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN NACH MARKTWERTEN	7
2.3. WOHNLIEGENSCHAFTEN NACH EIGENTÜMERTYPEN	9
2.4. GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN NACH EIGENTÜMERTYPEN	10
2.5. RELEVANTES IMMOBILIENVERMÖGEN DER NATÜRLICHEN PERSONEN	11
2.6. WEITERES IMMOBILIENVERMÖGEN DER NATÜRLICHEN PERSONEN	13

3. BEVÖLKERUNG DER SCHWEIZ.....	14
3.1. ALTERSAUFBAU DER BEVÖLKERUNG	14
3.2. PHÄNOMEN DER BABYBOOMER	15
3.3. ANSTEIGENDE LEBENSERWARTUNG	16
3.4. BEVÖLKERUNG DER SCHWEIZ 2007.....	17
3.4.1. Ständige Wohnbevölkerung.....	17
3.4.2. Bevölkerungsbewegungen.....	17
3.4.3. Geschlechts- und Altersstruktur	17
3.4.4. Jugend- und Altersquotient.....	18
3.4.5. Bevölkerung nach Kantonen.....	19
3.5. ZUKÜNFTIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	20
3.5.1. Grundszenarien 2005-2050.....	20
3.5.2. Referenzszenario 2009-2050	21
3.6. TODESFÄLLE.....	23
3.6.1. Altersverteilung in der Vergangenheit	23
3.6.2. Zukunftsprognose	24
4. VERMÖGENSANALYSEN DER NATÜRLICHEN PERSONEN	25
4.1. GESAMTSCHWEIZERISCHES VERMÖGEN NACH KANTONEN.....	26
4.2. KOMPONENTEN DES BRUTTOVERMÖGENS	27
4.3. BRUTTO- UND REINVERMÖGEN NACH ALTERSKLASSEN	29
4.3.1. Brutto- und Reinvermögen	29
4.3.2. Verschuldungskomponente.....	29
4.4. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENQUOTE	29
4.5. VERMÖGENSAUFBAU UND –VERZEHR	29
4.5.1. Vermögensaufbau	29
4.5.2. Vermögensverzehr	29

5. ERBSCHAFTEN UND SCHENKUNGEN.....	29
5.1. ART DER GEMachten ERBSCHAFTEN.....	29
5.2. ERBSUMME NACH ALTER DER ERBENDEN	29
5.3. SCHENKUNGEN ZU LEBZEITEN.....	29
5.4. UNTERSUCHUNGEN DER BANK CLARIDEN LEU AG.....	29
6. ANALYSE DER ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENQUOTE.....	29
6.1. FINANZIELLE SCHWIERIGKEITEN	29
6.2. VERMÖGENSVERZEHR	29
6.3. WOHNBEDÜRFNISSE IM ALTER	29
6.4. SCHENKUNGEN	29
6.5. VERMÖGENSUMSCHICHTUNGEN	29
6.6. ZUSAMMENFASSUNG	29
7. BERECHNUNGEN UND HOCHRECHNUNGEN.....	29
7.1. BERECHNUNGEN.....	29
7.2. ZUKUNFTSBEZOGENE HOCHRECHNUNGEN	29
7.2.1. Immobilientransaktionsvolumen aus Immobilienquote	29
7.3. IMMOBILIENTRANSAKTIONSVOLUMEN AUS TODESFÄLLEN.....	29
7.4. IMMOBILIENTRANSAKTIONSVOLUMEN KOMBINIERT	29
7.5. VERGLEICH DER STUDIEN ÜBER DIE TRANSAKTIONSVOLUMEN	29
8. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK.....	29
 LITERATURVERZEICHNIS	29
 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG	29

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	VORGEHENSWEISE ZUR UNTERSUCHUNG DER HYPOTHESE	5
ABBILDUNG 2:	FLÄCHENVERTEILUNG NACH GEBÄUDEKATEGORIEN (2006)	7
ABBILDUNG 3:	WOHN- & GESCHÄFTSFLÄCHEN NACH MARKTWERTEN (2006)	8
ABBILDUNG 4:	MIET- UND EIGENTÜMERWOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE (2000)	8
ABBILDUNG 5:	NUTZER- UND EIGENTÜMERSTRUKTUREN (2005)	10
ABBILDUNG 6:	ALTERSAUFBAU DER BEVÖLKERUNG, IN 1000 PERSONEN (1900/2007)	14
ABBILDUNG 7:	GEBURTENZIFFER SCHWEIZ UND GEBURTEN KANTON ZÜRICH (1876 BIS 2007)	15
ABBILDUNG 8:	LEBENSERWARTUNG JÄHRLICH UND ZEHNJÄHRIGE TAFELN (1981 BIS 2003)	16
ABBILDUNG 9:	JUGEND- UND ALTERSQUOTIENT 1900-2007	18
ABBILDUNG 10:	ALTERSPYRAMIDE AM 31. DEZEMBER 2050	21
ABBILDUNG 11:	TODESFÄLLE NACH ALTER 1960 BIS 2008	23
ABBILDUNG 12:	ÜBERSICHT DER VERMÖGENSBEGRIFFE	25
ABBILDUNG 13:	KOMPONENTEN DES BRUTTOVERMÖGENS (ZH 1997)	28
ABBILDUNG 14:	ENTWICKLUNG DES BRUTTOVERMÖGENS NACH ALTERSKLASSE (CH 2003)	29
ABBILDUNG 15:	ENTWICKLUNG DES REINVERMÖGENS NACH ALTERSKLASSE (CH 2003)	29
ABBILDUNG 16:	ZUSAMMENSETZUNG DES BRUTTOVERMÖGENS NACH ALTERSKLASSEN (ZH 1997)	29
ABBILDUNG 17:	AKTIVEN UND PASSIVEN DER STEUERPFLICHTIGEN (ZH 1991)	29
ABBILDUNG 18:	ANTEIL DER STEUERPFLICHTIGEN MIT IMMOBILIENBESITZ (CH 2003)	29
ABBILDUNG 19:	IMMOBILIENQUOTE NACH ALTERSKLASSEN (ZH 1997)	29
ABBILDUNG 20:	SPARQUOTEN IM LEBENSZYKLUS NACH ALTER UND GEBURTSJAHR (DE)	29
ABBILDUNG 21:	VERMÖGENSVERTEILUNG DER EP- UND MP-HAUSHALTE NACH ALTER (ZH 1999)	29
ABBILDUNG 22:	VERMÖGENSVERTEILUNG DER EP-HAUSHALTE NACH GESCHLECHT (ZH 1999)	29
ABBILDUNG 23:	LIQUIDE MITTEL NACH ALTERSKLASSEN (CH 2003)	29
ABBILDUNG 24:	ART DER GEMachten ERBSCHAFTEN IN DER SCHWEIZ (2004)	29
ABBILDUNG 25:	IMMOBILIENQUOTE DER GEMachten ERBSCHAFTEN IN DER SCHWEIZ (2004)	29
ABBILDUNG 26:	ERBSUMME NACH ALTER DER ERBENDEN	29
ABBILDUNG 27:	IMMOBILIENTRANSAKTIONSVOLUMEN KOMBINIERT IN CHF	29

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	STAND DER FORSCHUNG: SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT	3
TABELLE 2:	STAND DER FORSCHUNG: BEVÖLKERUNG DER SCHWEIZ	3
TABELLE 3:	STAND DER FORSCHUNG: VERMÖGENSVERHÄLTNISSE	4
TABELLE 4:	STAND DER FORSCHUNG: ERBSCHAFTEN UND SCHENKUNGEN	5
TABELLE 5:	GEBÄUDE UND WOHNUNGEN NACH EIGENTÜMERTYP (2000)	9
TABELLE 6:	IMMOBILIENVERMÖGEN DER PRIVATPERSONEN IN WOHNLIEGENSCHAFTEN	11
TABELLE 7:	GESCHLECHTS- UND ALTERSTRUKTUR DER WOHNBEVÖLKERUNG (2007)	18
TABELLE 8:	BEVÖLKERUNG NACH KANTONEN (10 GRÖSSTEN KANTONE)	19
TABELLE 9:	AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE AUS DEM SZENARIO A-00-2005/09	22
TABELLE 10:	PROGNOSTIZIERTE TODESFÄLLE BIS INS JAHR 2050 NACH ALTERSKLASSEN	24
TABELLE 11:	PROGNOSTIZIERTE TODESFÄLLE BIS INS JAHR 2050 NACH JUNG UND ALT	24
TABELLE 12:	BEVÖLKERUNG, STEUERPFLLICHTE UND REINVERMÖGEN (CH 2005)	26
TABELLE 13:	TOTALINDEX DER EINKOMMENS- UND VERMÖGENSBELASTUNG 2006	27
TABELLE 14:	BRUTTO-/REINVERMÖGEN UND SCHULDEN NACH ALTERSKLASSEN (CH 2003)	29
TABELLE 15:	WICHTIGKEIT VON SPARMOTIVEN (DE)	29
TABELLE 16:	ERBSCHAFTS- UND SCHENKUNGSVOLUMEN IM JAHR 2000 IN CHF Mio	29
TABELLE 17:	AUSZUG AUS DER DATENBANK (2007)	29
TABELLE 18:	IMMOBILIENTRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ALTER DER VERKÄUFER IN CHF	29
TABELLE 19:	IMMOBILIENTRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ALTER DER VERKÄUFER IN %	29
TABELLE 20:	IMMOBILIENTRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ALTER DER ERBLASSER IN CHF	29
TABELLE 21:	IMMOBILIENTRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ALTER DER ERBLASSER IN %	29
TABELLE 22:	IMMOBILIENTRANSAKTIONSVOLUMEN KOMBINIERT IN CHF	29
TABELLE 23:	VERGLEICH DER TODESFALLBEDINGTEN TRANSAKTIONSVOLUMEN	29

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
BASS	Büro für Arbeits- und sozialpolitische Studien
BGF	Bruttogeschossfläche
BIP	Bruttoinlandprodukt
BMGS	Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung
BV	Bruttovermögen
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
CH	Schweiz
CHF	Schweizer Franken
CHSS	Soziale Sicherheit Schweiz
CUREM	Center for Urban & Real Estate Management
DE	Deutschland
DIW	Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung
EFH	Einfamilienhäuser
EHP	Einpersonenhaushalte
FALL	Forschungsgruppe Altern und Lebenslauf der Freien Universität Berlin
Geb.	Gebäude
GFS	GFS-Forschungsinstitut
m ²	Quadratmeter
MFH	Mehrfamilienhäuser
Mia	Milliarde(n)
Mia-CHF	Milliarde(n) Schweizer Franken
Mio	Million(en)
Mio-CHF	Million(en) Schweizer Franken
MPH	Mehrpersonenhaushalte
MRICS	Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
MScRE	Master of Science in Real Estate

(Fortsetzung Abkürzungsverzeichnis)

NFP	Nationales Forschungsprogramm
p.a.	pro Jahr
RA	Rechtsanwalt
RV	Reinvermögen
SAV	Schweizerischer Anwaltsverband
T-CHF	Tausend Schweizer Franken
UBS	UBS AG
Vgl.	vergleiche
Whg.	Wohnung(en)

Kantonsabkürzungsverzeichnis

AG	Aargau
AI	Appenzell-Innerrhoden
AR	Appenzell-Ausserrhoden
BE	Bern
BL	Basel-Land
BS	Basel-Stadt
FR	Fribourg
GE	Genf
GL	Glarus
GR	Graubünden
JU	Jura
LU	Luzern
NE	Neuchâtel
NW	Nidwalden
OW	Obwalden
SG	St. Gallen
SH	Schaffhausen
SO	Solothurn
SZ	Schwyz
TG	Thurgau
TI	Tessin
UR	Uri
VD	Waadt
VS	Wallis
ZG	Zug
ZH	Zürich

1. Einleitung und Lösungsansatz

Die Geburten starken Nachkriegsgenerationen profitierten vom jahrzehntelangen wirtschaftlichen Aufschwung und haben einen beträchtlichen Wohlstand erarbeitet und erspart. Im Vergleich zu jüngeren und älteren Generationen ist ein substantieller Teil ihres Vermögens in Immobilien gebunden. In den nächsten Jahren werden diese Nachkriegsgenerationen die Nachfolgeregelung anstreben oder zu Erblassern werden.

1.1. Kernfrage

Im Rahmen dieser Arbeit soll untersucht werden, welches Immobilientransaktionsvolumen zukünftig aus der Kombination der Geburten starken Jahrgänge, der demografischen Entwicklung, des beträchtlichen Wohlstands der älteren Privatpersonen und der hohen Immobilienquote der älteren Privatpersonen resultiert. Diese Kernfrage erfordert eine vorgängige Analyse der relevanten Bereiche, die Zusammenführung der Daten unter Berücksichtigung der Vergleichbarkeit sowie den Aufbau einer Datenbank als Basis für die Hochrechnungen der Transaktionsvolumen. Zu den relevanten Bereichen zählen der Schweizer Immobilienmarkt, die Bevölkerungsstrukturen und –Entwicklungen, die Vermögensverhältnisse bzw. die Verteilung des gesamtschweizerischen Vermögens auf die Altersklassen bzw. Jahrgänge der Privatpersonen sowie die Immobilienquote und deren Entwicklung entlang des Lebenszyklus.

1.2. Bedeutung der Thematik und Fokussierung

Die Vorabklärungen haben ergeben, dass keine derartige Studie existiert, die Fragestellung von Interesse sowie der Neuigkeitsgehalt hoch sind. Die Thematik ist aus den folgenden Betrachtungswinkeln als interessant einzustufen.

- Die Nachkriegsgenerationen besitzen einen substantiellen Anteil am Schweizer Immobilienmarkt. Die Bedürfnisse und das daraus abgeleitete Verhalten dieser Privatpersonen haben einen wesentlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt.
- Der demografische Alterungsprozess wirkt sich auf die unterschiedlichsten Bereiche im alltäglichen Leben aus. Betroffen sind unter anderem der Konsum, die Altersvorsorge, das Gesundheitswesen, den Immobilienmarkt, die Erbschafts- und Schenkungsvolumen sowie der Beratungsmarkt, um nur einige zu nennen.

- Die Nachkriegsgenerationen haben einen beträchtlichen Wohlstand erarbeitet und erspart. Die entsprechenden Personen verfügen über einen substantiellen Anteil am gesamtschweizerischen Vermögen. Die Verteilung des Wohlstands und die Armut in der Schweiz sind Themen, welche die Bevölkerung und Politik gleichermaßen beschäftigt. ¹ Diese Generation ist auch ein interessantes Kundensegment für den Finanzplatz Schweiz mit seinem ausgeprägten Vermögensverwaltungs- und Hypothekargeschäft.
- Das Erbschafts- und Schenkungsvolumen steht in direkter Abhängigkeit der ständigen Wohnbevölkerung sowie der demografischen Entwicklungen. Davon wiederum hängen zu einem erheblichen Teil der Vermögensaufbau und die Verteilung des Wohlstandes ab.
- Die Entwicklung des Immobilienvermögens im Lebenszyklus hat einen unmittelbaren Einfluss auf die Immobilienquote des Erbschaftsvolumens.
- Die Studie "Erben in der Schweiz" und die Bank Leu haben sich der Erbschafts- und Schenkungsthematik gewidmet. Der Fokus dieser Studien lag auf der damals aktuellen Situation sowie der allgemeinen Volumenerhebung. Zudem resultierten aus den beiden erwähnten Studien massiv unterschiedliche Volumen.

Im Fokus dieser Masterthesis steht in erster Linie die zukünftige Entwicklung des Immobilientransaktionsvolumens im Zusammenhang mit den Nachfolgeregelungen.

1.3. Stand der Forschung

Der Stand der Forschung in den einzelnen Teilgebieten kann als gut bezeichnet werden. Es existiert eine Vielzahl von Studien, Statistiken und verfügbaren Informationen. In den nachfolgenden Tabellen werden die relevantesten Quellen der einzelnen Teilbereiche aufgeführt und der jeweils aktuelle Forschungsstand im Sinne eines kurzgefassten Überblicks erläutert.

¹ Vgl. Ecoplan (2004); Vgl. Leu, R. E., Burri, S. und Priester T. (1997)

1.3.1. Schweizer Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt und die Marktwerte aller Immobilien von rund CHF 2'200 Mia werden von Wüest & Partner periodisch und pro Nutzungsklasse ermittelt. Basierend auf den Daten der Eidgenössischen Volkszählung führten H.-R. Schulz und R. Würmli eine Detailsauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung durch. Untersucht wurden die Eigentumsverhältnisse sowie Nutzung der Gebäude und Wohnungen.

Themen	Quellen
Wohn- & Geschäftsflächen nach Marktwerten	Hausmann, U. (2008)
Wohnliegenschaften nach Eigentübertypen	Schulz, H.-R., Würmli, P. (2005)
Geschäftsliegenschaften nach Eigentübertypen	Hausmann, U. (2008)
Immobilieninvestitionen 2007	Saputelli, C. und Veraguth, T. (2009)

Tabelle 1: Stand der Forschung: Schweizer Immobilienmarkt

Eine ergänzende Studie der UBS beleuchtet die Entwicklungen im Jahr 2007.

1.3.2. Bevölkerung der Schweiz

Die jährlich vom Bundesamt für Statistik ermittelten Bevölkerungszahlen geben detailliert Auskunft über die aktuelle Bevölkerung der Schweiz sowie die vergangenheitsbezogenen Entwicklungen.

Themen	Quellen
Altersaufbau der Bevölkerung	PANORAMA (2009)
Phänomen der Babyboomer	Bucher, H.-P. (2008) Höpflinger, F. (2005)
Ansteigende Lebenserwartung	Seematter-Bagnoud, L., Paccaud, F., Robine, J.-M. (2009) Kohli, R. (2005)
Bevölkerung der Schweiz 2007	Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes (ESPOP) 2007 (2008) Die Bevölkerung der Schweiz 2007 (2008) Altersquotient 1970 und 1990 (1999) Bucher, H.-P. (2008)
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	Statistik der jährlichen Bevölkerungsstandes (ESPOP) 2007 (2008) Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2005-2050 (2006) Bevölkerungswachstum und demografische Alterung: ein Blick in die Zukunft (2006) Geschlechts- und Altersstruktur. (Abrufdatum: 31.07.2009)
Zukunftsprognosen der Todesfälle	Todesfälle nach Alter 1960 – 2008 (Abrufdatum: 31.07.2009) Zukünftige Bevölkerungsentwicklungen, Ergebnisse - Aktualisierung 2009 (2009)

Tabelle 2: Stand der Forschung: Bevölkerung der Schweiz

Im Jahr basierend auf den Bevölkerungszahlen im Jahr 2005 veröffentlichte das Bundesamt für Statistik die fünfte Serie der Bevölkerungsszenarien. Das Referenzszenario wurde im Jahr 2009 aktualisiert. Die weiteren Studien widmen sich dem Altersaufbau, dem Phänomen der Babyboomer und der ansteigenden Lebenserwartung.

1.3.3. Vermögensverhältnisse

Die Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der Eidgenössischen Steuerverwaltung umfasst das Vermögen der natürlichen Personen nach Kantonen. Die kantonalen Steuerstatistiken – allen voran Zürich – enthalten verschiedene, relevante Detailauswertungen zu den einzelnen Vermögenskomponenten. Zudem beinhalten sie die Vermögensverteilung und Immobilienquoten nach Altersklassen.

Themen	Quellen
Vermögen nach Kantonen	Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen 2005 (2008)
Steuerbelastung nach Kantonen	Steuerbelastung in der Schweiz, Kantonshauptorte- Kantonsziffern 2006 (2007)
Komponenten des Bruttovermögens	Bucher, A. (1998) Steuerstatistik 2005 Kt. Aargau (2008) Steuerstatistik 2006 Kt. Thurgau (2009) Steuerstatistik 2006 Kt. Uri (2009) Steuerstatistik 2006 Kt. Fribourg (2008)
Differenzierung Steuerwert / Marktwert	Moser, P. (1998)
Brutto- & Reinvermögen nach Altersklassen	Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008)
Verschuldungskomponente	Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008) Bucher, A. (1998) statistik.info 08/1994 (1994)
Anteil der Steuerpflichtigen mit Immobilienbesitz	Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008)
Entwicklung der Immobilienquote	Bucher, A. (1998) Steuerstatistik 2005 Kt. Aargau (2008) Höpfinger, F. (2009)
Vermögensaufbau	Moser, P. (2006) Börsch-Supan, A. (2000) Börsch-Supan, A. und Essig, L. (2002) Stutz, H. und Bauer, T. und Schmugge, S. (2007)
Vermögensverzehr	Jappelli, T. und Modigliani, F. (2003) Börsch-Supan, A. (2005) Moser, P. (2002) Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008) Reil-Held, A. (2000); von Gaudecker, H.-M. und Scholz, R. D. (2006) Moser, P. (2006)

Tabelle 3: Stand der Forschung: Vermögensverhältnisse

Zwecks umfassender Analyse und Herleitung der Berechnungen zu den aktuellen Vermögensverteilungen, dem Immobilienbesitz sowie der Immobilienquote, der Verschuldungskomponente, dem Vermögensaufbau, der Sparneigung und den Sparmotiven sowie dem Vermögensverzehr werden eine Vielzahl ergänzender Studien und Informationsquellen miteinbezogen.

1.3.4. Erbschaften und Schenkungen

Die Analyse der Erbschafts- und Schenkungsvolumen erfolgt insbesondere anhand der Studie "Erben in der Schweiz" und der Untersuchungen der Bank Leu.

Themen	Quellen
Erbschaftsvolumen	Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006) Keller, P. (2006) Bank Clariden Leu AG (2009)
Schenkungsvolumen	Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006) Keller, P. (2006) Bank Clariden Leu AG (2009)
Art der Erbschaften	Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2007)
Erbsumme nach Alter der Erbenden	Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006)
Schenkungshäufigkeit	Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006) Schupp, J., Schäfer, A. und Hilbrich, R. (2005)

Tabelle 4: Stand der Forschung: Erbschaften und Schenkungen

Diese Informationen und Erkenntnisse sind einerseits relevant, um die Entwicklung der Immobilienquote analysieren zu können. Andererseits dienen sie zu Vergleichszwecken der Hochrechnungen der Immobilientransaktionsvolumen aus den Todesfällen und der Entwicklung der Immobilienquote.

1.4. Vorgehensweise

Auf der Basis der einleitenden Erläuterungen wird folgende Hypothese formuliert:

- Aus der Kombination der Geburten starken Jahrgänge, der demografischen Entwicklung, des beträchtlichen Wohlstands der älteren Privatpersonen und der hohen Immobilienquote der älteren Privatpersonen resultiert ein ansteigendes Immobilientransaktionsvolumen.

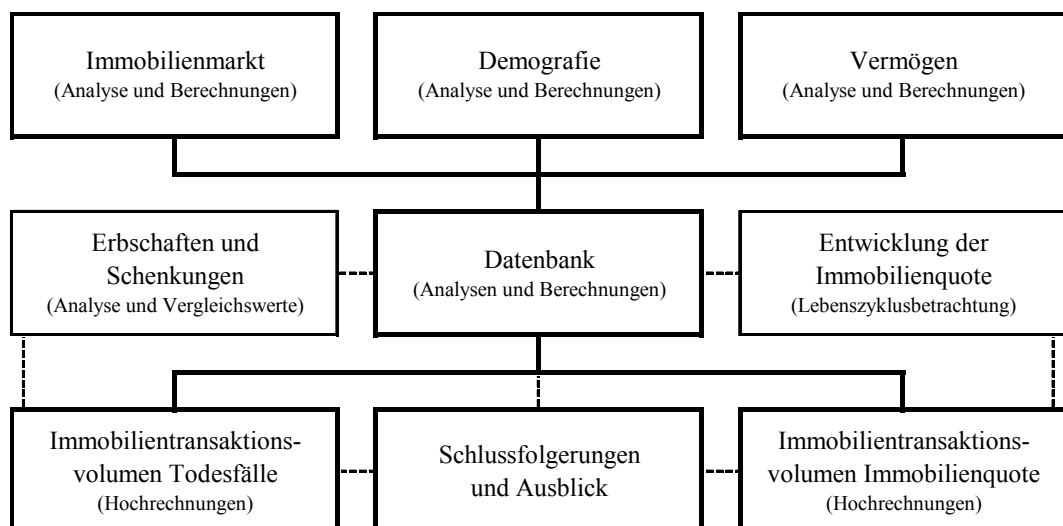


Abbildung 1: Vorgehensweise zur Untersuchung der Hypothese²

² Eigene Darstellung

In einem ersten Schritt werden die drei Teilbereiche Immobilienmarkt, Demografie und Vermögensverhältnisse analysiert. Die Analysen erfolgen basierend auf der relevanten Literatur, den Statistiken und weiteren Informationen. Im Zuge der Analyse werden notwendige Berechnungen angestellt. Zu diesen Berechnungen zählen insbesondere die Ermittlung des für die Nachfolgeregelungen relevanten Immobilienvermögens sowie die zukünftige Entwicklungen der Todesfälle nach Altersklassen.

Die Ergebnisse dieser drei Teilbereiche fliessen in die zu erstellende Datenbank ein. Die Datenbank wird mit dem Ziel erstellt, das relevante Immobilienvermögen zu Marktwerten anhand der Bevölkerungs- und Vermögensdaten auf die natürlichen Personen nach Altersklassen bzw. Jahrgängen zu verteilen. Aus diesen Berechnungen resultieren die grundlegenden Daten für die Hochrechnungen der Immobilientransaktionsvolumen.

Die Analyse der Studien betreffend die Erbschafts- und Schenkungsvolumen ist einerseits relevant, um die Entwicklung der Immobilienquote analysieren zu können. Andererseits dienen sie zu Vergleichszwecken der Hochrechnungen der Immobilientransaktionsvolumen aus den Todesfällen.

Die Entwicklung der Immobilienquote zu Lebzeiten hat einen unmittelbaren Einfluss auf den Immobilienanteil des Erbschaftsvolumens. Die mit zunehmendem Alter rückläufige Immobilienquote wird mittels qualitativen Untersuchungen auf deren Ursachen analysiert und hinterfragt.

1.5. Limitierungen

Die Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen enthält keine Informationen über die einzelnen Vermögenskomponenten sowie die Vermögensverteilung nach Altersklassen, weshalb diesbezüglich auf die Zürcher Steuerstatistiken sowie relevanten Studien abgestützt wird. Die Plausibilisierung erfolgt anhand der Steuerstatistiken anderer Kantone.

Die Daten aller zu untersuchenden Bereiche weisen unterschiedliche und teilweise ältere Quellenjahre auf. Es wird grundsätzlich auf die aktuellsten Daten abgestützt.

2. Schweizer Immobilienmarkt

Zwecks Berechnung des relevanten Immobilienvermögens der natürlichen Personen in der Schweiz bedarf es einer Analyse der Schweizer Immobilienmarkts. Die Herleitung erfolgt insbesondere anhand der Eigentümerdaten aus der jüngsten eidgenössischen Volkszählung (2000) sowie der Hochrechnungen der Marktwerte aller Liegenschaften (2006). Die selbstbewohnten Liegenschaften sowie die zu Anlagezwecken gehaltenen Immobilien werden dabei gesondert betrachtet.

2.1. Flächenverteilung nach Gebäudekategorien

Die Bruttogeschossflächen aller Gebäude betragen rund 910 Mio m². Die Wohnflächen haben insgesamt einen Anteil 51 % und verteilen sich zu je rund einem Drittel auf die Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

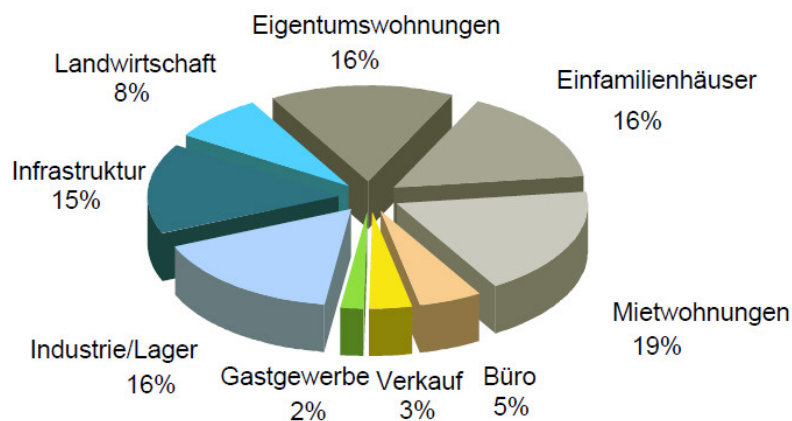


Abbildung 2: Flächenverteilung nach Gebäudekategorien (2006)³

Der Anteil der kommerziellen Flächen beläuft sich auf insgesamt 49 %, wovon die Kategorien Industrie/Lager mit 16 % und Infrastruktur mit 15 % rund 2/3 ausmachen. Die restlichen Flächen verteilen sich auf die Kategorien Büro, Verkauf, Gastgewerbe und Landwirtschaft.

2.2. Wohn- & Geschäftsliegenschaften nach Marktwerten

Die Marktwerte aller Wohn- und Geschäftsliegenschaften belaufen sich insgesamt auf rund CHF 2'200 Mia. Der Anteil der Wohnliegenschaften ist mit 75 % deutlich höher als bei der Flächenverteilung. Die Geschäftsflächen haben einen Anteil von 25 %.

³ Quelle: Hausmann, U. (2008)

Wohnen 2006			
Total	3'783'000	Einheiten	~ 1'660 Mia. CHF
Mietwohnungen	1'989'000	Wohnungen	~ 560 Mia. CHF
Eigentumswohnungen	902'000	EWG	~ 460 Mia. CHF
Einfamilienhäuser	892'000	EFH	~ 640 Mia. CHF
Geschäftsflächen 2006			
Total	230	Mio. m ² BGF	~ 540 Mia. CHF
Büroflächen	49	Mio. m ² BGF	~ 190 Mia. CHF
Verkaufsflächen	31	Mio. m ² BGF	~ 110 Mia. CHF
Lagerflächen	15	Mio. m ² BGF	~ 20 Mia. CHF
Industrieflächen	135	Mio. m ² BGF	~ 220 Mia. CHF

Abbildung 3: Wohn- & Geschäftsflächen nach Marktwerten (2006) ⁴

Die Mietwohnungen entsprechen rund 53 % aller Wohneinheiten, mit einem Marktwert von CHF 560 Mia jedoch lediglich rund 34 % des Marktwerts aller Wohnliegenschaften. Die durchschnittlichen Marktwerte pro Wohneinheit weichen erheblich von einander ab und betragen bei den Mietwohnungen CHF 282'000, bei den Eigentumswohnungen CHF 510'000 und bei den Einfamilienhäuser CHF 717'000.

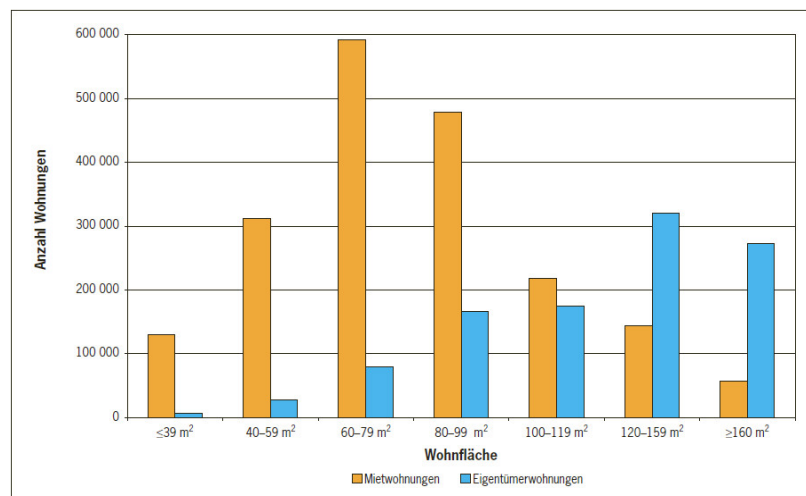


Abbildung 4: Miet- und Eigentümerwohnungen nach Wohnfläche (2000) ⁵

Diese Abweichungen sind auf die Unterschiede bei den Wohnungsgrössen, der Bauqualität, des Ausbaustandards, des Umschwungs und des Landwerts zurückzuführen und können am Beispiel der Wohnfläche nach Miet- und Eigentümerwohnungen transparent dargestellt werden.

⁴ Quelle: Hausmann, U. (2008)

⁵ Quelle: Gerheuser, F.W. (2004)

2.3. Wohnliegenschaften nach Eigentümertypen

Die überwiegende Mehrheit der Gebäude und Wohnungen befindet sich im Eigentum von Privatpersonen. Bei den Gebäuden wird der hohe Anteil privater Eigentümer zu einem wesentlichen Teil von den Einfamilienhäusern beeinflusst. Der Anteil der Privatpersonen reduziert sich aufgrund der Einfamilienhäuser von 88.6 % bei den Gebäuden auf 73.3 % der Wohneinheiten.

Gebäude und Wohnungen nach Eigentümertyp	Gebäude	in %	Wohnungen	in %	Ø Anzahl Whg./Geb.
Privatperson(en)	1 295 190	88,6	2 617 011	73,3	2,0
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	21 034	1,4	119 779	3,4	5,7
Anderer Wohnbaugenossenschaft	5 078	0,3	42 166	1,2	8,3
Immobilienfonds	4 752	0,3	58 306	1,6	12,3
Anderer Immobiliengesellschaft	15 817	1,1	110 695	3,1	7,0
Baugesellschaft	4 826	0,3	21 329	0,6	4,4
Versicherung	11 924	0,8	118 584	3,3	9,9
Personalvorsorgeeinrichtung	18 996	1,3	181 743	5,1	9,6
Anderer Stiftung	7 870	0,5	44 365	1,2	5,7
Verein	5 225	0,4	15 141	0,4	2,9
Anderer Gesellschaft/Genossenschaft	5 078	0,3	42 166	1,2	8,3
Gemeinde, Kanton, Bund	32 108	2,2	84 088	2,4	2,6
Anderer Eigentümertyp	1 129	0,1	5 953	0,2	5,3
Total	1 462 167	100,0	3 569 181	100,0	2,4

Tabelle 5: Gebäude und Wohnungen nach Eigentümertyp (2000) ⁶

Die institutionellen Anleger (Personalvorsorgeeinrichtungen, Versicherungen und Immobilienfonds) sind mit einem Anteil von 10.0 % der Wohneinheiten die zweitgrösste Eigentümergruppe gefolgt von den Wohnbaugenossenschaften mit 4.6 %, den Immobiliengesellschaften mit 3.1 % und der öffentlichen Hand mit 2.4 %.

Die Eigentümer der Mietwohnungen verteilen sich zu 57 % auf Privatpersonen, zu 17 % auf institutionelle Anleger und zu 26 % auf andere Eigentümer. ⁷ Aus dem Anteil aller Wohneinheiten und den Anteil an Mietwohnungen resultiert, dass sich 91.4 % der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Eigentum von Privatpersonen befinden.

⁶ Quelle: Schulz, H.-R., Würmli, P. (2005)

⁷ Vgl. Schulz, H.-R., Würmli, P. (2005)

Um in der Folge das Immobilienvermögen der natürlichen Personen bzw. das durch Nachfolgeregelungen ausgelöste Transaktionsvolumen berechnen zu können, stellt sich die Frage, wie viele Immobilien von Privatpersonen direkt oder indirekt, bspw. durch eine privat gehaltene Immobiliengesellschaft, gehalten und im Zuge einer Nachfolgeregelung zu einer Handänderung oder wirtschaftlichen Handänderung führen werden. Es ist davon auszugehen, dass indirekte Anlagen im Rahmen von Immobilienfonds oder börsenkotierten Immobiliengesellschaften nicht zu einer Handänderung führen. Um die Vergleichbarkeit der Immobilienmarkt- und Steuerdaten nicht zu verfälschen sowie aufgrund des kleinen Anteils an privat gehaltenen Immobiliengesellschaften (alle Immobiliengesellschaften 3.1 %), werden die indirekten Immobilienanlagen nicht weiter berücksichtigt.

2.4. Geschäftsliegenschaften nach Eigentübertypen

Zu den Geschäftsliegenschaften existieren keine zuverlässigen und vollständigen Daten betreffend die Eigentümerschaft. In Bezug auf die Büroflächen geht Wüest & Partner von folgenden Eigentümer- und Nutzerstrukturen aus.

1/3: Privatunternehmen ist gleichzeitig Eigentümer und Nutzer
1/3: Öffentliche Hand ist gleichzeitig Eigentümerin und Nutzerin
1/3: Freihandvermietung an Dritte

Abbildung 5: Nutzer- und Eigentümerstrukturen (2005) ⁸

In den letzten Jahren haben sich die Immobilien als eigene Anlageklasse weiter etabliert. Währenddem in der jüngeren Vergangenheit opportunistische Privatinvestoren vereinzelt auch Lager- und Industriegebäude erworben haben, dürften Private früher vor allem in risikoärmere gemischt genutzte Geschäfts-, Büro- und Verkaufsliegenschaften investiert haben.

⁸ Quelle: Hausmann, U. (2008)

Die Geschäftsliegenschaften der öffentlichen Hand können ausgeschlossen werden. Bei den Privatunternehmen, welche gleichzeitig Eigentümer und Nutzer sind, wird das Immobilienvermögen mehrheitlich immer noch als betriebliches Anlagevermögen angesehen und im Rahmen der Unternehmensverkäufe nicht gesondert betrachtet. Aufgrund der Tatsachen, dass Unternehmen nicht immer zwingend Eigentümer der von ihr genutzten Liegenschaften sein müssen und im Rahmen von Unternehmensverkäufen mittels separater Verkäufe der Unternehmensteile (operatives Geschäft und Immobilien) in der Regel Mehrwerte geschaffen werden können, dürfte das diesbezügliche Handelsvolumen bei Nachfolgeregelungen tendenziell ansteigen, aber noch sehr gering sein.

Bei der Freihandvermietung an Dritte stellt sich wiederum die Frage, wie hoch der Anteil der von Privatpersonen direkt gehaltenen Geschäftsliegenschaften ist, welche im Zuge einer Nachfolgeregelung zu einer Handänderung oder wirtschaftlichen Handänderung führen werden. Unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das direkte Immobilienvermögen der Privatpersonen vorsichtig auf rund 15 % der Geschäftsliegenschaften bzw. rund CHF 80 Mia geschätzt werden.

2.5. Relevantes Immobilienvermögen der natürlichen Personen

Zwecks Berechnung des für die Nachfolgeregelungen relevanten Immobilienvermögens der natürlichen Personen bedarf es einer weiteren Einschätzung in Bezug auf die Anteile der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser von insgesamt 91.4 %.

Wohnliegenschaften	WE	Quote priv. Eig.		WE p. Eig.	Marktwert WE p. Eig.		
Mietwohnungen	1'989'000	57.0%	57.0%	1'133'730	CHF	308	Mia
Eigentumswohnungen	902'000	91.4%	87.5%	789'250	CHF	403	Mia
Einfamilienhäuser	892'000		95.3%	849'959	CHF	610	Mia
Total Wohneinheiten	3'783'000	73.3%	73.3%	2'772'939	CHF	1'320	Mia

Tabelle 6: Immobilienvermögen der Privatpersonen in Wohnliegenschaften⁹

⁹ Eigene Darstellung

Erfahrungsgemäss investieren institutionelle Anleger, welche die zweitgrösste Eigentümergruppe darstellen, vereinzelt in Liegenschaften mit Stockwerkeigentum oder realisieren zur Renditesteigerung Neubauprojekte und veräussern diese anschliessend im Stockwerkeigentum. Aufgrund dieser Überlegungen ist die Eigentumsquote der Privatpersonen bei den Einfamilienhäusern höher als bei den Eigentumswohnungen. Nach freiem Ermessen können die Eigentumsquoten bei den Eigentumswohnungen auf 87.5 % und bei den Einfamilienhäusern auf rund 95.3 % geschätzt werden.

Das Immobilienvermögen der Privatpersonen, welches im Zuge von Nachfolgeregelungen zur Handänderung oder wirtschaftlichen Handänderung gelangt, beträgt somit CHF 1'400 Mia. Dies entspricht 63.6 % des Marktwerts aller Immobilien, und setzt sich aus CHF 1'320 Mia Wohnliegenschaften und CHF 80 Mia Geschäftsliegenschaften zusammen. Das Immobilienvermögen in Wohnliegenschaften von CHF 1'320 Mia unterteilt sich weiter auf CHF 1'013 Mia selbstgenutzte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser und CHF 308 Mia Anlageobjekte. Alle Anlageobjekte insgesamt haben einen Marktwert von CHF 388 Mia.

Das Immobilienvermögen der Privatpersonen von CHF 1'400 Mia ist konservativ berechnet. Allein im Jahr 2007 wurden rund 43'000 neue Wohnungen erstellt, wovon durch Privatpersonen rund 15'000. Die Investitionen für Hoch- und Tiefbauten beliefen sich im Jahr 2007 auf rund CHF 47.5 Mia, wovon rund CHF 15 Mia in Mehrfamilienhäuser (Miet- und Eigentumswohnungen) und rund CHF 8 Mia in Einfamilienhäuser.¹⁰ Die Angebotspreise für Mietwohnungen sind in den Jahren 2007/8 um rund 4 % p.a. und diejenigen für Wohneigentum um rund 3 % p.a. angestiegen.¹¹ Unter Berücksichtigung dieser Aspekte dürfte das Immobilienvermögen der Privatpersonen noch höher sein.

¹⁰ Vgl. Saputelli, C. und Veraguth, T. (2009)

¹¹ Vgl. Immo-Monitoring 2009|2 (2009)

Die aktuellsten Eigentümerdaten stammen aus der eidgenössischen Volkszählung aus dem Jahr 2000.¹² Es stellt sich die Frage, ob sich die Trends der neunziger Jahre vorge-setzt haben und dadurch das Immobilienvermögen der natürlichen Personen seit dem Jahr 2000 noch stärker angestiegen ist. Die Wohneigentumsquote hat von 31 % (1990) auf 34.6 % (2000) zugelegt. Der Trend zu grösseren und somit teureren Wohnungen hat sich fortgesetzt.¹³ In den neunziger Jahren betrug die Zuwachsrate für Eigentümerwoh-nungen 19.3 % gegenüber derjenigen der Mietwohnungen von lediglich 3.6 %. Die Pri-vatpersonen als Eigentümergruppe hatten mit 15.0 % den grössten Zuwachs am Eigen-tum von Mietwohnungen, währenddem die institutionelle Anleger mit -3.0% einen Rückgang verzeichneten.¹⁴

2.6. Weiteres Immobilienvermögen der natürlichen Personen

An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass in den CHF 1'400 Mia nicht das ganze di-recte oder indirekt gehaltene Immobilienvermögen von natürlichen Personen enthalten ist. Explizit nicht enthalten sind indirekte Anlagen wie privat gehaltene Immobilienge-sellschaften, Anteilsscheine an Immobilienfonds, Aktien an börsenkotierten Immo-biliengesellschaften und Immobilienvermögen der Vorsorgeeinrichtungen. Die öffentliche Hand ist Eigentümerin von 2.4 % aller Wohneinheiten, was bei einer Gleichverteilung der Werte einem Marktwert von rund CHF 40 Mia entsprechen würde. Ein Drittel der Geschäftsflächen hätte einen Marktwert von CHF 180 Mia. Somit könnte sich das Im-mobilienvermögen der öffentlichen Hand auf CHF 220 Mia bzw. 10 % des gesamten Immobilienbestandes belaufen, was im Umkehrschluss zu einem Immobilienvermögen der natürlichen Personen von bis zu CHF 1'980 Mia bzw. 90 % des gesamten Immo-bilienbestand führen würde. Ausländisches Immobilienvermögen und ausländische Eigen-tümer sind in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

¹² Vgl. Eidgenössische Volkszählung 2000 (2004)

¹³ Vgl. Gerheuser, F.W. (2004)

¹⁴ Vgl. Schulz, H.-R., Würmli, P. (2005)

3. Bevölkerung der Schweiz

Seit Beginn des 20. Jahrhunderts hat sich die Bevölkerung der Schweiz mehr als verdoppelt. Die Schweiz zählte 3.3 Mio Einwohner im Jahr 1900 und 7.6 Mio Einwohner im Jahr 2007. Auch der Altersaufbau der Bevölkerung und der Ausländeranteil haben sich in dieser Zeit massiv verändert.¹⁵

3.1. Altersaufbau der Bevölkerung

Der demografische Alterungsprozess ist eine Folge der steigenden Lebenserwartung, der abnehmenden Geburtenhäufigkeit und der grossen Einwanderungswellen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Der Altersaufbau im Jahr 1900 glich einer Pfeilspitze, währenddem der aktuelle Altersaufbau als Tanne bezeichnet wird.

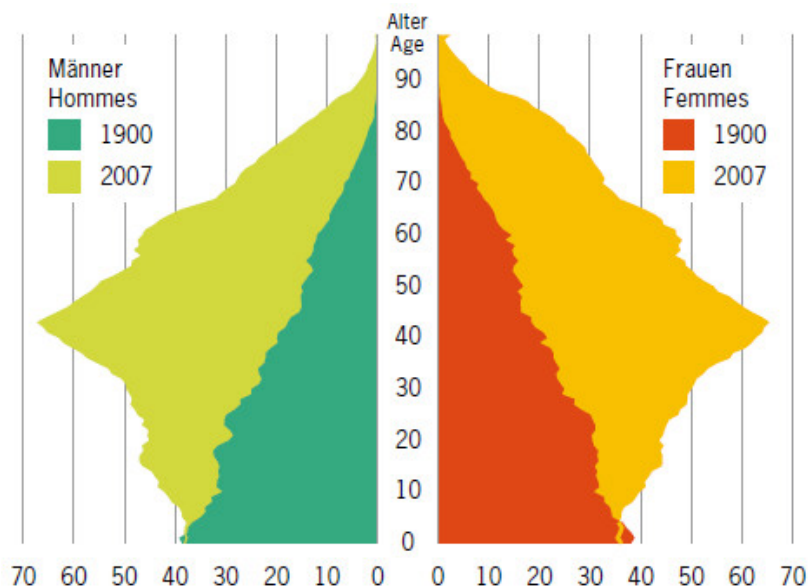


Abbildung 6: Altersaufbau der Bevölkerung, in 1000 Personen (1900/2007)¹⁶

Der Anteil der Jungen (unter 20 Jahren) ist von 40.7 % im Jahr 1900 auf 21.5 % im Jahr 2007 gesunken. Im Gegenzug ist der Anteil der Alten (über 64 Jahren) von 5.8 % im Jahr 1900 auf 16.4 % im Jahr 2007 gestiegen. Die Alterspyramide ist geprägt von den geburtenstarken Jahrgängen aus den 1940er- bis 1970er-Jahren. Die fruchtbaren Nachkriegsjahre werden auch als das goldene Zeitalter von Ehe und Familie bezeichnet.

¹⁵ Vgl. PANORAMA (2009)

¹⁶ Quelle: PANORAMA (2009)

3.2. Phänomen der Babyboomer

In den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg herrschte in Europa eine positive Aufbruchstimmung und Hochkonjunktur. Als geburtenstarke Jahrgänge werden in der Schweiz die Jahre 1941 bis 1974 bezeichnet. Die untenstehende Grafik zeigt die Trendwende bei den Geburtenraten anfangs der 40er-Jahre. Der starke Anstieg der Geburtenraten in vielen Industrieländern zwischen dem Ende des zweiten Weltkriegs und der Einführung der Pille Mitte der 1960er-Jahre wird allgemein als Babyboom bezeichnet.

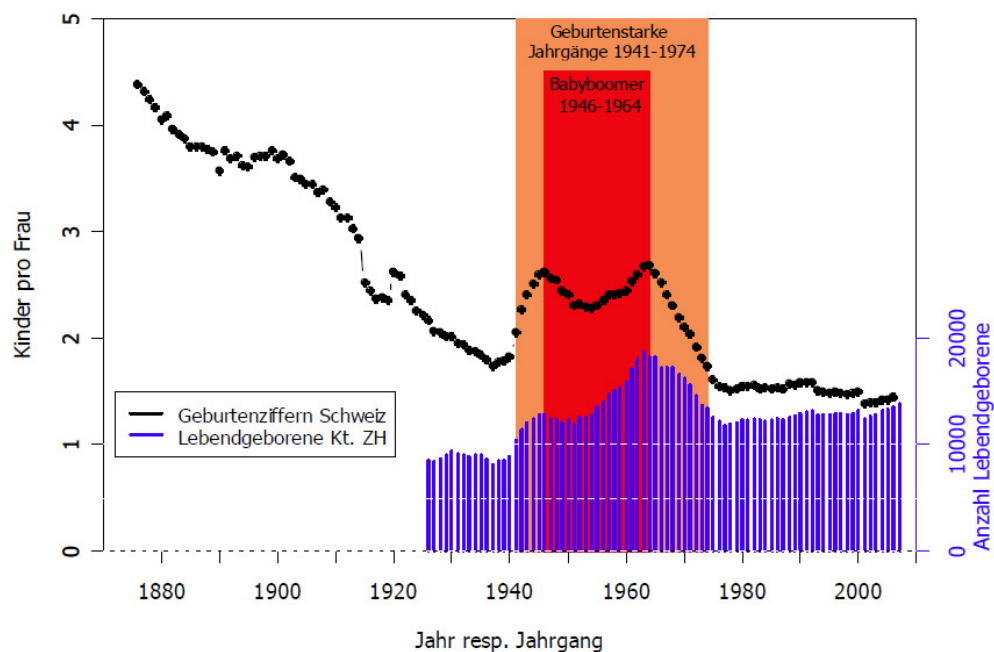


Abbildung 7: Geburtenziffern Schweiz und Geburten Kanton Zürich (1876 bis 2007) ¹⁷

Die Definition der Babyboomer-Jahrgänge und zeitlichen Abgrenzungen sind nicht einheitlich und nach Land leicht unterschiedlich. Im Kanton Zürich gelten als Babyboomer die Jahrgänge 1946 bis 1964. Innerhalb dieser Jahrgänge sind zwei Geburtenspitzen zu erkennen. Ein erstes Maximum wurde in den Jahren 1945 / 1946 erreicht. Das zweite Maximum erfolgte im Jahr 1963, umgeben von den ebenfalls geburtenstarken Jahrgängen 1962, 1964 und 1965. Die Babyboomer sind keine Generation, zumal die älteren anders aufgewachsen sind als die jüngeren. Die Babyboomer in der Schweiz werden in zwei Generationen unterteilt. Die Jahrgänge 1942 bis 1950 gelten als Nachkriegsbabyboomer und die Jahrgänge 1957 bis 1966 als Wohlstandsbabyboomer. ¹⁸

¹⁷ Quelle: Bucher, H.-P. (2008)

¹⁸ Vgl. Höpflinger, F. (2005)

Die Nachkriegs- und Wohlstandsbabyboomer kommen zu unterschiedlichen Zeit ins Rentenalter. Eine erste Welle von Neurentnern ist um 2010 zu erwarten, wenn die geburtenstarken Jahrgänge 1945 und 1946 das Pensionsalter erreichen werden. Am meisten Neurentner wird es kurz vor 2030 geben, wenn die in den Jahren 1963 bis 1965 Geborenen das Pensionsalter erreichen.

3.3. Ansteigende Lebenserwartung

Die Lebenserwartung bei der Geburt ist in der Schweiz seit dem Jahr 1876 praktisch ununterbrochen angestiegen, von damals rund 40 Jahre auf aktuell rund 80 Jahre. Die aktuelle Lebenserwartung beträgt derzeit für Männer 79 Jahre und für Frauen 84 Jahre.

¹⁹

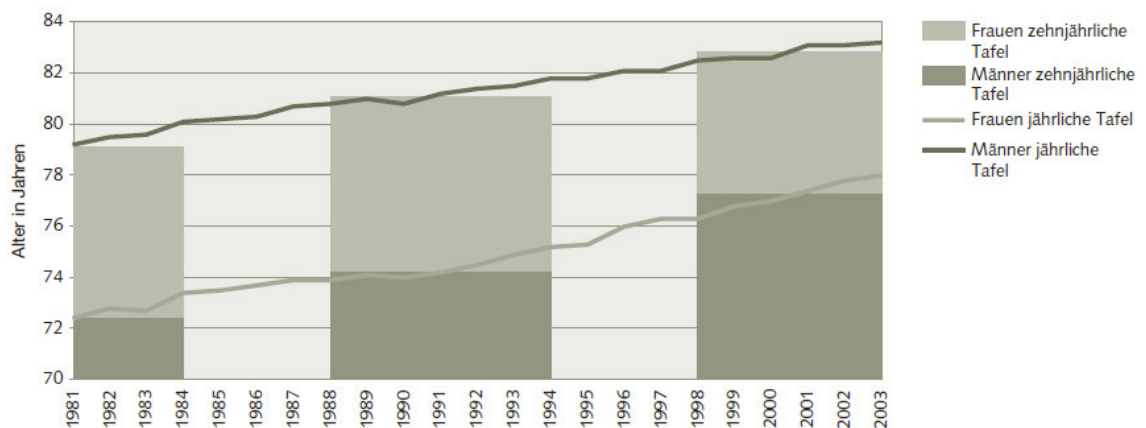


Abbildung 8: Lebenserwartung jährlich und zehnjährige Tafeln (1981 bis 2003) ²⁰

Frauen werden im Durchschnitt 5 Jahre älter als Männer. Seit dem Jahr 1990 hat sich die Differenz zwischen der durchschnittlichen Lebenserwartung der Geschlechter wieder verringert. Ein Grund dafür ist die Lungenkrebssterblichkeit, die bei den Frauen zu- und bei den Männern abnimmt.

Die Erhöhung der Lebenserwartung war anfänglich auf die rückläufige Säuglings- und Kindersterblichkeit zurückzuführen. Seit dem Jahr 1950 ist jedoch bei beiden Geschlechtern ein Anstieg der Lebenserwartung im Alter von 60 bis 80 Jahren zu beobachten.

¹⁹ Vgl. Seematter-Bagnoud, L., Paccaud, F., Robine, J.-M. (2009)

²⁰ Quelle: Kohli, R. (2005)

3.4. Bevölkerung der Schweiz 2007

Die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz umfasst alle Personen, deren Wohnsitz ganzjährig in der Schweiz liegt. Nebst den schweizerischen Staatsangehörigen also auch alle ausländischen Staatsangehörigen mit einer Niederlassungs- oder Anwesenheitsbewilligung mit einer Dauer von mindestens 12 Monaten sowie internationale Funktionäre und deren Familienangehörige. Nicht dazu gehören Personen, die sich weniger als 12 Monate in der Schweiz aufhalten oder deren Aufenthaltsstatus nicht geregelt ist (Personen im Asylprozess) sowie Grenzgänger und Touristen.

3.4.1. Ständige Wohnbevölkerung

Die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz zählte anfangs Jahr 2007 rund 7.51 Mio Einwohner und Ende Jahr rund 7.59 Mio Einwohner. Davon waren 5.99 Mio Schweizer und 1.60 Mio Ausländer. Der Ausländeranteil betrug somit 22.0 %. ²¹

3.4.2. Bevölkerungsbewegungen

Die Bevölkerung war im Jahr 2007 um 84'755 Einwohner bzw. 1.1 % gewachsen, deutlich stärker als in den Vorjahren mit Wachstumsraten von zwischen 0.6 – 0.8 %, was hauptsächlich auf den hohen Wanderungssaldo (Nettozuwanderung) zurückzuführen ist.

Der Wanderungssaldo der Schweiz im Jahr 2007 betrug 75'459 Einwohner bzw. 1.0 %, was ebenfalls deutlich über den Vorjahreszahlen von rund 40'000 Nettozuwanderern liegt. Die Schweiz verzeichnete weitere 74'494 Lebendgeburten (leicht über den Vorjahren) und 61'089 Todesfälle (leicht über dem Vorjahr), woraus ein Geburtenüberschuss von 13'405 Einwohnern (Vorjahr 13'088) resultiert.

3.4.3. Geschlechts- und Altersstruktur

Die rund 7.59 Mio Einwohner der Schweiz verteilen sich auf rund 3.73 Mio bzw. 49.1 % Männer und rund 3.87 Mio bzw. 50.9 % Frauen.

²¹ Vgl. Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes (ESPOP) 2007 (2008)

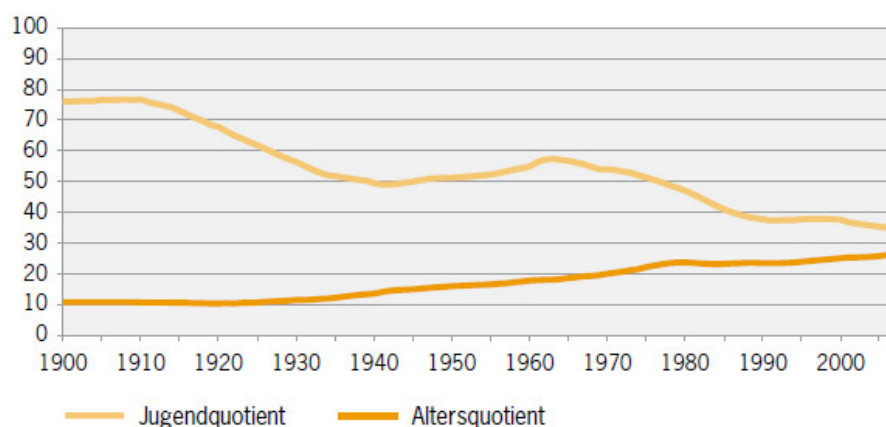
Alter	Total	in %	Männer	in %	Frauen	in %
0-19 Jahre	1'631'386	21.5%	838'648	22.5%	792'738	20.5%
20-29 Jahre	935'908	12.3%	469'713	12.6%	466'195	12.1%
30-39 Jahre	1'099'562	14.5%	548'848	14.7%	550'714	14.2%
40-44 Jahre	647'192	8.5%	326'731	8.8%	320'461	8.3%
45-49 Jahre	593'053	7.8%	299'288	8.0%	293'765	7.6%
50-54 Jahre	518'703	6.8%	261'458	7.0%	257'245	6.7%
55-59 Jahre	476'709	6.3%	237'692	6.4%	239'017	6.2%
60-64 Jahre	445'821	5.9%	220'351	5.9%	225'470	5.8%
65-69 Jahre	351'044	4.6%	167'196	4.5%	183'848	4.8%
70-74 Jahre	292'920	3.9%	132'895	3.6%	160'025	4.1%
75-79 Jahre	247'105	3.3%	103'633	2.8%	143'472	3.7%
80-84 Jahre	185'982	2.4%	69'333	1.9%	116'649	3.0%
85-89 Jahre	109'719	1.4%	36'115	1.0%	73'604	1.9%
90+ Jahre	58'390	0.8%	15'113	0.4%	43'277	1.1%
Schweiz	7'593'494	100.0%	3'727'014	49.1%	3'866'480	50.9%

Tabelle 7: Geschlechts- und Altersstruktur der Wohnbevölkerung (2007) ²²

Im Jahr 2007 waren die Nachkriegsbabyboomer (Jahrgänge 1942-50) zwischen 57 und 65 Jahre alt. Die Wohlstandsbabyboomer (Jahrgänge 1957-66) befanden sich im Alter zwischen 41 und 50 Jahren.

3.4.4. Jugend- und Altersquotient

Der Altersquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den über 64-Jährigen und den 20 bis 64-Jährigen. Aufgrund der demografischen Alterung steigt der Altersquotient der schweizerischen Bevölkerung stetig an. Im Jahr 1970 belief er sich auf 19.6 %, im Jahre 1990 bereits auf 23.0 % und im Jahr 2007 beträgt der Altersquotient 26.4 %. ²³

Abbildung 9: Jugend- und Altersquotient 1900-2007 ²⁴

²² Vgl. Die Bevölkerung der Schweiz 2007 (2008)

²³ Vgl. Altersquotient 1970 und 1990 (1999)

²⁴ Quelle: Die Bevölkerung der Schweiz 2007 (2008)

Der Jugendquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den unter 20-Jährigen und den 20 bis 64-Jährigen. Im Gegenzug zum Altersquotienten hat sich der Jugendquotient seit anfangs des zwanzigsten Jahrhunderts mehr als halbiert. Die Ursachen dafür waren die abnehmenden Kinderzahlen und die kontinuierliche Zunahme der Lebenserwartung.

3.4.5. Bevölkerung nach Kantonen

Die Schweiz zählt 26 Kantone. Zürich ist mit rund 1.3 Mio Einwohnern bzw. 17.2 % der gesamten Bevölkerung der grösste Kanton und Appenzell-Innerrhoden mit rund 15'000 Einwohnern bzw. 0.2 % der gesamten Bevölkerung der kleinste Kanton.

Das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum in den Kantonen Zürich und Waadt ist insbesondere auf die hohen Wanderungssaldi (Einwanderungen abzüglich Auswanderungen) zurückzuführen. Der Wanderungssaldo der Kantone Zürich bzw. Waadt beträgt 1.6 % bzw. 1.3 %. Unter den aus dem Ausland in den Kanton Zürich eingewanderten ausländischen Staatsangehörigen bilden die Deutschen mit 12'600 Personen bzw. über 40 % die weitaus grösste Gruppe.²⁵

Kantone	Stand 31.12.07	in %	Verä. ggü. Vj.	in %	Altersquotient	Todesfälle	Sterbeziffer
Zürich	1'307'567	17.2%	23'515	1.8%	25.0%	10'128	7.8
Bern	962'982	12.7%	4'085	0.4%	29.6%	8'861	9.2
Waadt	672'039	8.9%	9'894	1.5%	25.1%	5'321	8.0
Aargau	581'562	7.7%	6'749	1.2%	23.4%	4'072	7.0
St. Gallen	465'937	6.1%	4'127	0.9%	25.4%	3'709	8.0
Genf	438'177	5.8%	4'942	1.1%	24.6%	3'086	7.1
Luzern	363'475	4.8%	4'365	1.2%	25.3%	2'779	7.7
Tessin	328'580	4.3%	3'972	1.3%	32.1%	2'762	8.5
Wallis	298'580	3.9%	3'729	1.1%	26.2%	2'313	7.8
Basel-Land	269'145	3.5%	1'979	0.7%	29.9%	2'082	7.8
Schweiz	7'593'494	100.0%	84'755	1.1%	26.4%	61'089	8.1

Tabelle 8: Bevölkerung nach Kantonen (10 grössten Kantone)²⁶

Der Altersquotient des Kantons Zürich mit 25.0 % liegt im Vergleich mit anderen Kantonen (Aargau mit 23.4 % oder Tessin mit 32.1 %) verhältnismässig nahe am schweizerischen Durchschnitt von 26.4 %.

²⁵ Vgl. Bucher, H.-P. (2008)

²⁶ Vgl. Statistik der jährlichen Bevölkerungsstandes (ESPOP) 2007 (2008)

Die Sterbeziffer bezieht die Todesfälle in einem bestimmten Kalenderjahr auf die ständige Wohnbevölkerung in der Jahresmitte. Dieser Indikator wird als Anzahl Todesfälle je 1000 Einwohner ausgedrückt. Kantone mit einem hohen Alterquotienten weisen tendenziell eine hohe Sterbeziffer auf (bspw. Tessin und Bern) und Kantone mit einem tiefen Altersquotienten tendenziell eine tiefe Sterbeziffer auf (bspw. Aargau und Genf). Der Kanton Zürich liegt mit einer Sterbeziffer von 7.8 verhältnismässig nahe am schweizerischen Durchschnitt von 8.1.

3.5. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Jahr 1984 erstellt das Bundesamt für Statistik im Auftrag des Bundesrates und in Zusammenarbeit mit anderen Bundesstellen periodisch Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz. Mit den Szenarien 2005-2050 wurde die fünfte Serie der Bevölkerungsszenarien veröffentlicht.

Es wurden drei Grundszenarien berechnet. Das mittlere Szenario (A-00-2005) ist das Referenzszenario, welches die Entwicklungen in jüngster Vergangenheit fortschreibt und die in der Folge des Inkrafttretens der bilateralen Abkommen über den freien Personenverkehr beobachteten Trend berücksichtigt. Das hohe Szenario (B-00-2005) und das tiefe Szenario (C-00-2005) beruhen auf einer Kombination von Hypothesen, die das Bevölkerungswachstum begünstigen oder eindämmen. Das Referenzszenario wird jährlich aktualisiert.²⁷

3.5.1. Grundszenarien 2005-2050

Das Referenzszenario zeigt bis im Jahr 2036 ein gemässiges Bevölkerungswachstum von heute 7.5 Mio auf 8.2 Mio, anschliessend einen leichten Rückgang auf 8.1 Mio im Jahr 2050. Im hohen Szenario erreicht die Schweiz im Jahr 2050 jedoch 9.7 Mio Einwohner mit darüber hinaus anhaltendem Wachstum. Im tiefen Szenario geht die Bevölkerungszahl ab dem Jahr 2015 zurück und liegt im Jahr 2050 noch bei 6.5 Mio.²⁸

²⁷ Vgl. Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2005-2050 (2006)

²⁸ Vgl. Bevölkerungswachstum und demografische Alterung: ein Blick in die Zukunft (2006)

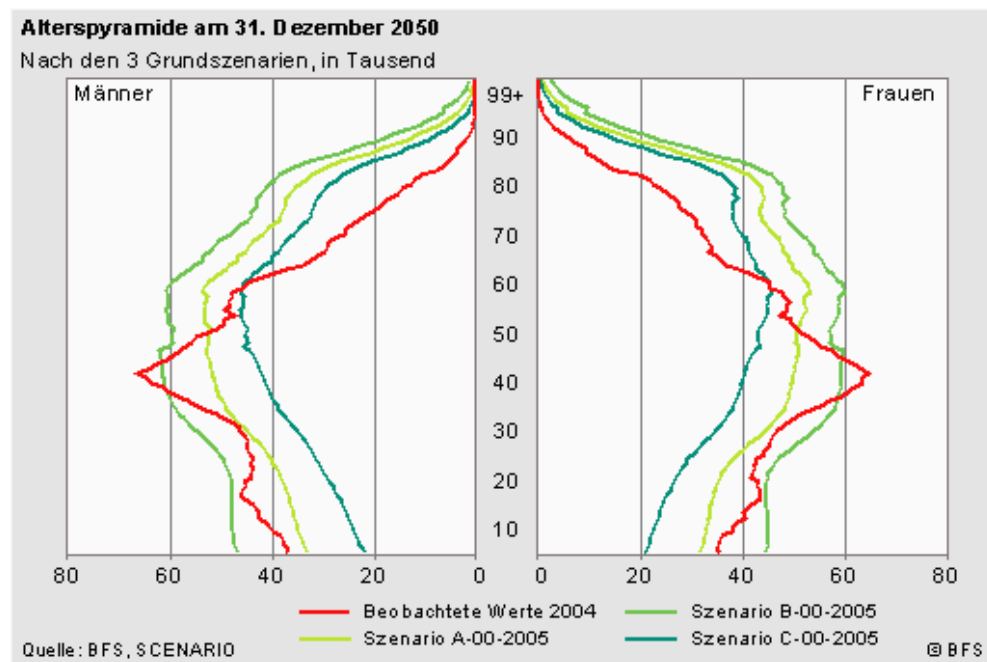


Abbildung 10: Alterspyramide am 31. Dezember 2050²⁹

In den kommenden Jahren wird sich die Alterspyramide verändern. Die Zunahme der Lebenserwartung, vor allem aber der derzeitige Altersaufbau, hat eine beschleunigte Alterung der Bevölkerung zur Folge. Aus der sogenannten Tanne wird zusehends eine Art Urne. In der Alterspyramide gut sichtbar ist das regelmässige Aufrücken des Jahrgangs 1963. Diese Ausbuchtung verschwindet erst ab dem Jahr 2050, wenn die geburtenstärksten Babyboom-Jahrgänge ein höheres Alter erreichen und die Sterblichkeit ansteigt.

3.5.2. Referenzszenario 2009-2050

Die Aktualisierung 2009 des Referenzszenarios A-00-2005 unterscheidet sich lediglich in zwei Aspekten. Erstens wurde als Ausgangsbevölkerung für die Vorausschätzung neu die provisorische Wohnbevölkerung am Jahresende 2008 verwendet. Zweitens wurde die Entwicklung der Fruchtbarkeit zwischen 2009 und 2050 neu berechnet, da die Fruchtbarkeit der Schweizerinnen seit dem Jahr 2005 unerwartet leicht angestiegen ist.

Als Folge der Aktualisierung wird von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2038 mit 8.4 Mio Einwohnern und einem anschliessenden leichten Rückgang bis ins Jahr 2050 gerechnet.

²⁹ Quelle: Geschlechts- und Altersstruktur, (Abrufdatum: 31.07.2009)

Szenario A-00-2005/09	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Bevölkerungsstand am 1. Jan. (in T)	7'702	7'987	8'150	8'266	8'347	8'389	8'397	8'379	8'340
Bevölkerungswachstum (in %)	0.7	0.5	0.3	0.2	0.1	0.0	-0.0	-0.1	-0.1
Wanderungssaldo pro 100 Einwohner	0.5	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Lebendgeburten	77'621	78'307	77'861	75'369	71'920	69'484	68'768	68'622	68'270
Todesfälle	62'159	64'910	67'683	71'022	75'456	80'475	85'396	89'747	93'503
Geburtenüberschuss	15'462	13'397	10'178	4'347	-3'536	-10'991	-16'628	-21'125	-25'233
Anzahl Männer pro 100 Frauen	96.8	97.2	97.5	97.6	97.8	97.8	97.8	97.9	98.0
Ausländeranteil (in %)	21.8	22.3	22.3	22.1	21.9	21.7	21.6	21.6	21.5
Anteil der über 64-Jährigen (in %)	16.9	18.6	20.0	21.8	24.0	25.7	26.6	27.0	27.4
Anteil der über 79-Jährigen (in %)	4.8	5.3	5.7	6.5	7.5	8.3	9.4	10.6	11.5
Jugendquotient (in %)	34.0	32.8	32.6	33.3	33.7	33.6	32.9	32.3	32.1
Altersquotient (in %)	27.2	30.4	33.2	37.2	42.3	46.3	48.1	49.0	49.9

Tabelle 9: Ausgewählte Ergebnisse aus dem Szenario A-00-2005/09³⁰

Die Anzahl der Lebendgeburten werden bis Jahr 2017 leicht ansteigen und dann bis ins Jahr 2050 abfallen. Die Anzahl Todesfälle werden aufgrund der Alterung der Bevölkerung konstant ansteigen und sich bis ins Jahr 2050 gegenüber heute verdoppeln. Der daraus resultierende Geburtenüberschuss wird im Jahr 2028 erstmals negativ ausfallen. In den Jahren 2028 bis 2038 wird der negative Geburtenüberschuss durch den positiven Wanderungssaldo kompensiert werden können. Ab dem Jahr 2039 geht das aktualisierte Referenzszenario von einem leicht negativen Bevölkerungswachstum aus.

Das Verhältnis zwischen Männern und Frauen wird sich weiter leicht angleichen. Der Ausländeranteil wird durch den Wanderungssaldo, die im Vergleich mit den Schweizerinnen hohe Fruchtbarkeit der Ausländerinnen und die Einbürgerungspolitik beeinflusst und sich bei rund 22 % einpendeln.

Der Anteil der älteren Personen wird insbesondere aufgrund der höheren Lebenserwartung bzw. der Alterung der Gesellschaft massiv ansteigen. Der Anteil der über 64-Jährigen wird von 16.9 % im Jahr 2009 auf 27.4 % im Jahr 2050 ansteigen. Der Anteil der über 79-Jährigen wird sich in dieser Periode mehr als verdoppeln. Währenddem der Jugendquotient nochmals leicht rückläufig sein wird, wird sich der Altersquotient massiv erhöhen.

³⁰ Vgl. Zukünftige Bevölkerungsentwicklungen, Ergebnisse - Aktualisierung 2009 (2009)

3.6. Todesfälle

Die Gesamtzahl der Todesfälle war in den vergangenen drei Jahrzehnten ziemlich konstant. Im Jahr 1980 ereigneten sich 59'097 Todesfälle mit einer Sterbeziffer von 9.4. Im Jahr 2007 gab es 61'089 Todesfälle mit einer Sterbeziffer von 8.1. Die jährlichen Todesfälle bewegten sich seit dem Jahr 1980 immer zwischen rund 58'600 und rund 63'700 Personen. Die Sterbeziffer ist aufgrund der ansteigenden Lebenserwartung seit dem Jahr 1990 generell rückläufig, mit Ausnahme der Jahre 2003 (Hitzewelle) und 2005 (Grippe-epidemie).

3.6.1. Altersverteilung in der Vergangenheit

Im Gegensatz zur Anzahl der Todesfälle hat sich jedoch die Altersverteilung der Gestorbenen bei beiden Geschlechtern massiv verändert. Der Anteil der Todesfälle, die sich vor dem 65. Altersjahr ereigneten, ging stark zurück. Dagegen ist der Anteil der Todesfälle ab dem 75. Lebensjahr stark gestiegen.

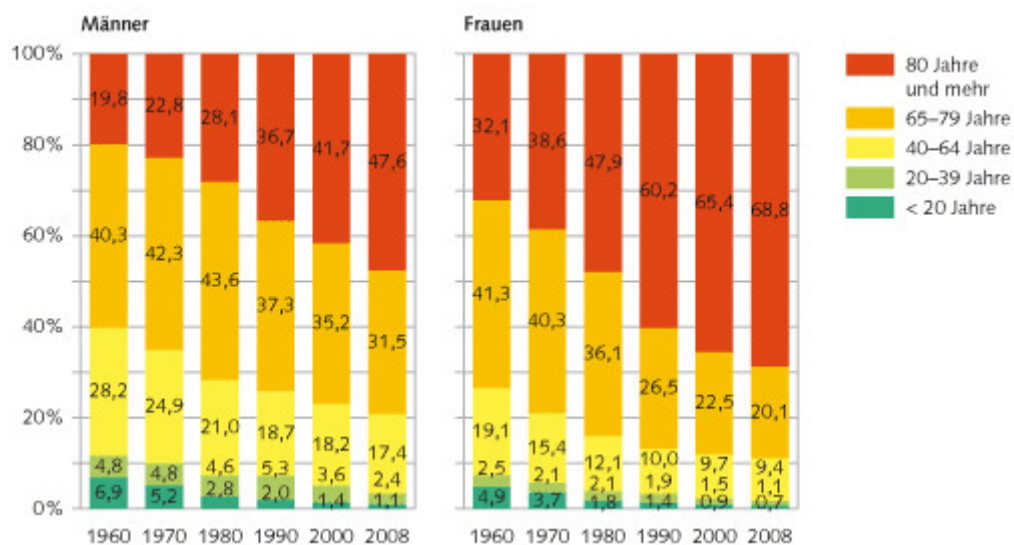


Abbildung 11: Todesfälle nach Alter 1960 bis 2008 ³¹

Bei den Frauen ist diese Entwicklung aufgrund der höheren Lebenserwartung noch stärker ausgefallen als bei den Männern.

³¹ Quelle: Todesfälle nach Alter 1960 – 2008 (Abrufdatum: 31.07.2009)

3.6.2. Zukunftsprognose

Aufgrund der demografischen Entwicklung der Schweizer Bevölkerung bzw. der Alterung der Gesellschaft wird die Anzahl Todesfälle pro Jahr ansteigen.

Todesfälle	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-19 Jahre	0.7%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%
20-29 Jahre	0.6%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
30-39 Jahre	0.9%	0.7%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
40-44 Jahre	1.0%	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
45-49 Jahre	1.6%	1.2%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%
50-54 Jahre	2.2%	2.0%	1.6%	1.2%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.7%
55-59 Jahre	3.1%	2.8%	2.6%	2.2%	1.7%	1.5%	1.3%	1.3%	1.2%
60-64 Jahre	4.7%	3.8%	3.7%	3.6%	3.0%	2.4%	2.1%	2.0%	1.9%
65-69 Jahre	6.3%	6.0%	5.2%	5.1%	5.0%	4.4%	3.6%	3.2%	3.0%
70-74 Jahre	8.3%	8.7%	8.4%	7.4%	7.3%	7.3%	6.4%	5.3%	4.7%
75-79 Jahre	12.4%	11.3%	12.3%	12.1%	10.7%	10.7%	10.7%	9.5%	8.0%
80-84 Jahre	17.1%	16.4%	15.6%	17.3%	17.1%	15.5%	15.7%	16.1%	14.6%
85-89 Jahre	19.6%	19.5%	19.2%	18.7%	21.2%	21.4%	19.9%	20.8%	21.9%
90-94 Jahre	12.9%	16.6%	17.0%	17.2%	17.1%	19.8%	20.5%	19.9%	21.6%
95+ Jahre	8.6%	9.5%	11.8%	13.1%	13.9%	14.5%	17.4%	19.8%	21.1%
Total pro Jahr	62'159	64'910	67'683	71'022	75'456	80'475	85'396	89'747	93'503

Tabelle 10: Prognostizierte Todesfälle bis ins Jahr 2050 nach Altersklassen ³²

Aus dem aktualisierten Referenzszenario A-00-2005/009 resultiert ein kontinuierlicher Anstieg der Todesfälle von 62'159 im Jahr 2009 auf 93'503 im Jahr 2050. Innerhalb der einzelnen Altersklassen entwickeln sich die Anzahl Todesfälle aufgrund der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge nicht stetig in die gleiche Richtung.

Todesfälle	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-64 Jahre	14.8%	11.9%	10.5%	9.1%	7.7%	6.5%	5.8%	5.4%	5.1%
65+ Jahre	85.2%	88.1%	89.5%	90.9%	92.3%	93.5%	94.2%	94.6%	94.9%
75+ Jahre	70.6%	73.4%	75.9%	78.3%	80.0%	81.9%	84.3%	86.2%	87.2%
85+ Jahre	41.1%	45.7%	48.0%	49.0%	52.1%	55.7%	57.9%	60.5%	64.6%
95+ Jahre	8.6%	9.5%	11.8%	13.1%	13.9%	14.5%	17.4%	19.8%	21.1%

Tabelle 11: Prognostizierte Todesfälle bis ins Jahr 2050 nach jung und alt ³³

Der Anteil der unter 65-Jährigen wird sich jedoch weiter kontinuierlich von 14.8 % auf 5.1 % reduzieren bzw. der Anteil der über 64-Jährigen von 85.2 % auf 94.9 % entsprechend erhöhen. Der Anteil der Todesfälle der über 94-Jährigen wird sich in dieser Zeit aufgrund der höheren Lebenserwartung mehr als verdoppeln.

³² Vgl. Zukünftige Bevölkerungsentwicklungen, Ergebnisse - Aktualisierung 2009 (2009)

³³ Vgl. Zukünftige Bevölkerungsentwicklungen, Ergebnisse - Aktualisierung 2009 (2009)

4. Vermögensanalysen der natürlichen Personen

Die Eidgenössische Steuerverwaltung erstellt jährlich eine gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen. Diese dient als Grundlage für den Finanzausgleich unter den Kantonen. Die letzte Statistik enthält den Vermögensstand per 31. Dezember 2005. Die in der Vermögensstatistik enthaltenen Daten beziehen sich auf das Reinvermögen, welches eine Komponente des Steuerbaren Vermögens ist und sich aus dem Bruttovermögen abzüglich der Schulden errechnet. Das Steuerbare Vermögen wiederum errechnet sich aus dem Reinvermögen abzüglich der Steuerfreibeträge.

Übersicht der Vermögensbegriffe
Bruttovermögen (Total Aktiven)
<u>./. Grundpfand- und andere Schulden</u>
= Reinvermögen
<u>./. Steuerfreibeträge</u>
= Steuerbares Vermögen

Abbildung 12: Übersicht der Vermögensbegriffe ³⁴

Das Bruttovermögen entspricht dem Gesamtbetrag aller Vermögenswerte, der einer steuerpflichtigen Person grundsätzlich zur Verfügung steht und lässt auf den Lebensstandard schliessen. Die Immobilienquote bezieht sich auf das Bruttovermögen, weshalb dieses für die nachfolgenden Analysen ausgesprochen relevant ist. Das Reinvermögen dient im Gegenzug zum Bruttovermögen eher als Richtwert für die Ersparnisse des Haushalts. Die Brutto- und Reinvermögen sind nicht linear miteinander verbunden und weisen entlang des Lebenszyklus der Bevölkerung unterschiedliche Entwicklungen auf. Anhand des Brutto- und Reinvermögens ist jedoch eine Analyse der Verschuldung möglich, welche in direktem Zusammenhang mit den Immobilien steht. Das steuerbare Vermögen dient in erster Linie der öffentlichen Hand als Grundlage für die Besteuerung der Vermögen der natürlichen Personen. Für die weiteren Analysen ist das Steuerbare Vermögen weniger relevant, kann jedoch zu Vergleichszwecken herangezogen werden.

Zwecks verschiedener Vermögensanalysen werden nebst der Gesamtschweizerischen Steuerstatistik auch kantonale Steuerstatistiken und Studien miteinbezogen werden.

³⁴ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Abrufdatum: 31.07.2009)

4.1. Gesamtschweizerisches Vermögen nach Kantonen

Die fünf Kantone Zürich, Bern, Waadt, Aargau und St. Gallen belegen im Jahr 2005 sowohl nach Anzahl Einwohnern und Steuerpflichtigen als auch nach dem Anteil des gesamtschweizerischen Reinvermögens der natürlichen Personen die Ränge 1 bis 5.

2005	Einwohner in %			St.-Pflichtige in %			Reinvermögen in %			RV / Einw.		RV / St.-Pfl.	
							Mia-CHF			T-CHF		T-CHF	
1	ZH	1'272'590	17.1%	ZH	776'931	16.9%	ZH	290.9	25.0%	NW	455.0	NW	729.1
2	BE	957'064	12.8%	BE	614'530	13.3%	BE	131.9	11.3%	ZG	329.7	ZG	554.7
3	VD	654'093	8.8%	VD	371'364	8.1%	VD	88.9	7.6%	SZ	268.0	SZ	471.2
4	AG	569'344	7.6%	AG	331'694	7.2%	AG	81.0	7.0%	BS	241.1	ZH	374.4
5	SG	459'999	6.2%	SG	271'806	5.9%	SG	69.8	6.0%	ZH	228.6	BS	358.2
6	GE	430'638	5.8%	VS	251'704	5.5%	GE	59.1	5.1%	AI	202.7	AI	338.6
7	LU	356'384	4.8%	GE	232'146	5.0%	LU	46.9	4.0%	GR	183.9	AR	266.9
8	TI	322'276	4.3%	TI	214'569	4.7%	BS	44.7	3.8%	AR	163.9	SG	256.8
9	VS	291'575	3.9%	LU	201'444	4.4%	SZ	36.9	3.2%	GL	153.2	GE	254.7
10	BL	266'089	3.6%	BL	159'076	3.5%	TI	36.2	3.1%	SG	151.8	AG	244.3
11	FR	253'954	3.4%	GR	155'219	3.4%	ZG	35.1	3.0%	AG	142.3	VD	239.3
12	SO	247'937	3.3%	FR	149'787	3.3%	GR	34.5	3.0%	TG	140.7	TG	238.2
13	TG	234'332	3.1%	SO	147'592	3.2%	BL	33.3	2.9%	BE	137.8	GL	233.9
14	GR	187'803	2.5%	TG	138'472	3.0%	TG	33.0	2.8%	GE	137.3	LU	232.8
15	BS	185'601	2.5%	BS	124'923	2.7%	VS	28.1	2.4%	VD	135.9	GR	222.5
16	NE	168'444	2.3%	NE	100'836	2.2%	FR	21.3	1.8%	OW	133.0	BE	214.6
17	SZ	137'522	1.8%	SZ	78'219	1.7%	SO	19.5	1.7%	LU	131.6	BL	209.4
18	ZG	106'496	1.4%	ZG	63'301	1.4%	NW	18.1	1.6%	SH	126.4	SH	208.1
19	SH	73'764	1.0%	SH	44'804	1.0%	NE	15.6	1.3%	BL	125.2	OW	192.4
20	JU	69'110	0.9%	JU	42'976	0.9%	SH	9.3	0.8%	TI	112.2	UR	175.1
21	AR	52'561	0.7%	AR	32'273	0.7%	AR	8.6	0.7%	UR	107.3	TI	168.5
22	NW	39'803	0.5%	GL	24'999	0.5%	GL	5.8	0.5%	VS	96.3	NE	155.0
23	GL	38'173	0.5%	NW	24'839	0.5%	JU	4.8	0.4%	NE	92.8	FR	142.0
24	UR	35'087	0.5%	OW	23'002	0.5%	OW	4.4	0.4%	FR	83.8	SO	131.9
25	OW	33'269	0.4%	UR	21'507	0.5%	UR	3.8	0.3%	SO	78.5	JU	111.9
26	AI	15'220	0.2%	AI	9'109	0.2%	AI	3.1	0.3%	JU	69.6	VS	111.5
Total	CH	7'459'128	100.0%	CH	4'607'122	100.0%	CH	1'164.6	100.0%	CH	156.1	CH	252.8
Top	5	3'913'090	52.5%	5	2'366'325	51.4%	5	662	56.9%	5	169.3	5	279.9

Tabelle 12: Bevölkerung, Steuerpflichtige und Reinvermögen (CH 2005) ³⁵

Diese erwähnten Kantone (Top 5) umfassen zusammen 52.5 % der Einwohner, 51.4 % der Steuerpflichtigen und 56.9 % des Reinvermögens. Der Vergleich der gesamtschweizerischen Steuerstatistiken aus den Jahren 1997 und 2005 zeigt keine für die weiteren Analysen relevanten Veränderungen über diese Zeit.

³⁵ Vgl. Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen 2005 (2008)

Die Analyse des durchschnittlichen Vermögens nach Einwohnern und Steuerpflichtigen zeigt ein anderes Bild. Die Einwohner der drei Kantone Nidwalden, Zug und Schwyz sind im Durchschnitt am reichsten. Auf den Plätzen vier und fünf liegen die Kantone Zürich und Basel-Stadt. Von den bevölkerungsreichsten fünf Kantonen ist somit nach den durchschnittlichen Vermögen lediglich Zürich unter den ersten fünf Kantonen.

Rang	Kanton	Totalindex	Rang	Kanton	Totalindex
1	Zug	50.3	14	Schaffhausen	114.6
2	Tessin	64.6	15	St. Gallen	115.5
3	Schwyz	66.5	16	Solothurn	116.9
4	Nidwalden	79.1	17	Luzern	119.0
5	Zürich	82.9	18	Wallis	121.3
6	Thurgau	86.6	19	Appenzell A. Rh.	121.7
7	Aargau	87.4	20	Bern	123.1
8	Genf	89.8	21	Freiburg	126.4
9	Basel-Landschaft	92.5	22	Jura	126.6
10	Appenzell I. Rh.	105.6	23	Glarus	134.8
11	Waadt	106.2	24	Neuenburg	137.1
12	Graubünden	112.2	25	Uri	144.2
13	Basel-Stadt	113.1	26	Obwalden	146.5

Tabelle 13: Totalindex der Einkommens- und Vermögensbelastung 2006 ³⁶

Die Kantone mit den reichsten Personen sind aufgrund der tiefen Steuerbelastung für vermögende Personen sehr attraktiv. Nach dem Totalindex der Einkommens- und Vermögensbelastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern für das Jahr 2006 ergibt sich folgende Rangliste der Kantone. Die Ausnahmen bilden die Kanton Basel-Stadt und Tessin. Obwohl St. Gallen gemessen an der Steuerbelastung der natürlichen Personen nur Rang 13 belegt, ist das durchschnittliche Vermögen der Bevölkerung sehr hoch. Im Gegenzug verfügt die Bevölkerung des Kanton Tessin trotz der zweittiefsten Steuerbelastung ein verhältnismässig geringes durchschnittliches Vermögen auf.

4.2. Komponenten des Bruttovermögens

Die kantonalen Steuerstatistiken geben nicht immer nur über das Rein- sondern wie im Fall des Kantons Zürich auch über andere Vermögensstufen (Brutto- und Steuerbares Vermögen) Aufschluss. Die Bruttovermögen der Steuerstatistiken stellen in der Regel die im Verlauf des Lebens akkumulierten Einkünfte vermindert um die Ausgaben zuzüglich Schulden dar. Nicht enthalten sind in der Regel zwangsgesparte Guthaben für die Altersvorsorge, aus denen im Pensionsalter die Renten finanziert werden.

³⁶ Vgl. Steuerbelastung in der Schweiz, Kantonshauptorte- Kantonsziffern 2006 (2007)

Über 93 % des deklarierten Bruttovermögens verteilt sich je hälftig auf die Komponenten Immobilien mit rund 47 % und liquiden Mitteln (Wertschriften und Guthaben) mit rund 46 %. Die restlichen 7 % des Bruttovermögens setzen sich aus Lebens- und Rentenversicherungen, Geschäftskapital und übrigen Vermögenswerten zusammen.

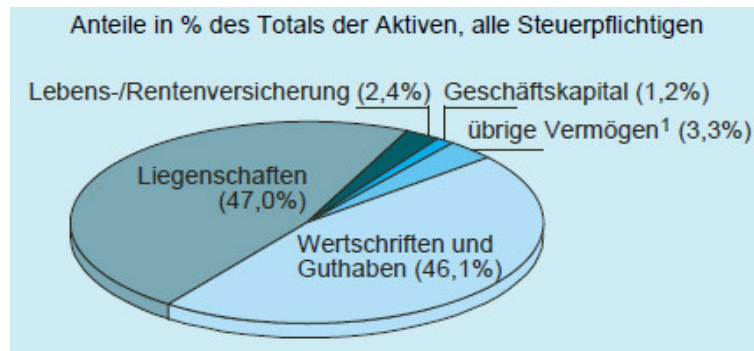


Abbildung 13: Komponenten des Bruttovermögens (ZH 1997) ³⁷

Die Immobilienquote aus der Zürcher Steuerstatistik wird was die Höhe anbelangt von denjenigen anderer Kantone bestätigt. Die Immobilienquoten betragen im Kanton Aargau rund 50.8 %, im Kanton Thurgau rund 49.8 %, im Kanton Uri rund 48.7 % ohne bzw. rund 53.3 % mit den Liegenschaften im Geschäftsvermögen der natürlichen Personen und im Kanton Fribourg rund 42.0 %. ³⁸

Die liquiden Mittel werden in der Regel zum Marktwert in der Steuererklärung aufgeführt (effektive Kontoguthaben per Ende Jahr und Wertschriften mit dem Kurs des letzten Börsentages im Jahr). Die Grundstücke und Liegenschaften werden zum Steuerwert berücksichtigt, welcher je nach Kanton, aber allgemein wesentlich tiefer als der Marktwert der Immobilien ist. ³⁹ Aufgrund der Unterbewertung der Immobilien wird deren Anteil am deklarierten Bruttovermögen unterschätzt. Die effektive Immobilienquote dürfte weit höher liegen als die ausgewiesenen 47 %. Kommt hinzu, dass ausserhalb des Kantons Zürich gelegene Liegenschaften (bspw. Ferienhäuser und –Wohnungen) nicht in der Steuerstatistik enthalten sind.

³⁷ Quelle: Bucher, A. (1998)

³⁸ Vgl. Steuerstatistik 2005 Kt. Aargau (2008); Vgl. Steuerstatistik 2006 Kt. Thurgau (2009); Vgl. Steuerstatistik 2006 Kt. Uri (2009); Vgl. Steuerstatistik 2006 Kt. Fribourg (2008)

³⁹ Vgl. Moser, P. (1998)

4.3. Brutto- und Reinvermögen nach Altersklassen

Die Vermögen sind nicht nur nach Kantonen unterschiedlich verteilt, sondern auch nach anderen Kriterien wie dem Alter oder den Kategorien der Steuerpflichtigen. Die Analysen der einzelnen Vermögenskomponenten und der Altersverteilung ist entscheidend.

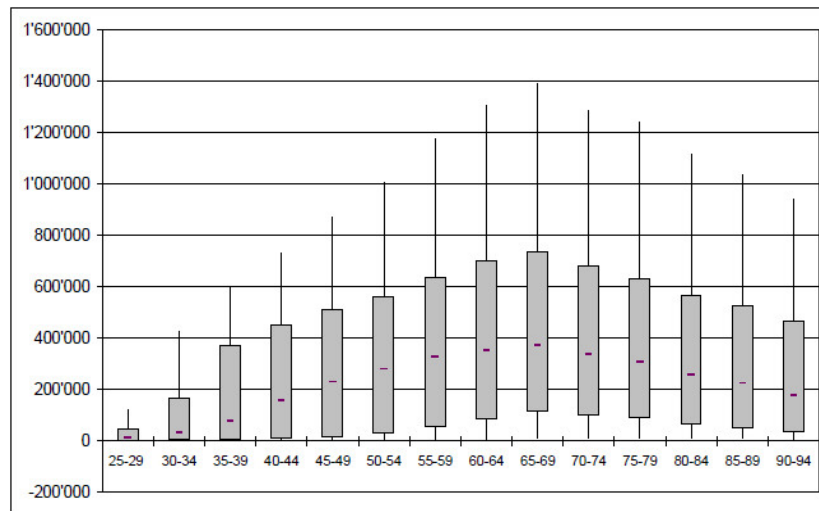


Abbildung 14: Entwicklung des Bruttovermögens nach Altersklasse (CH 2003) ⁴⁰

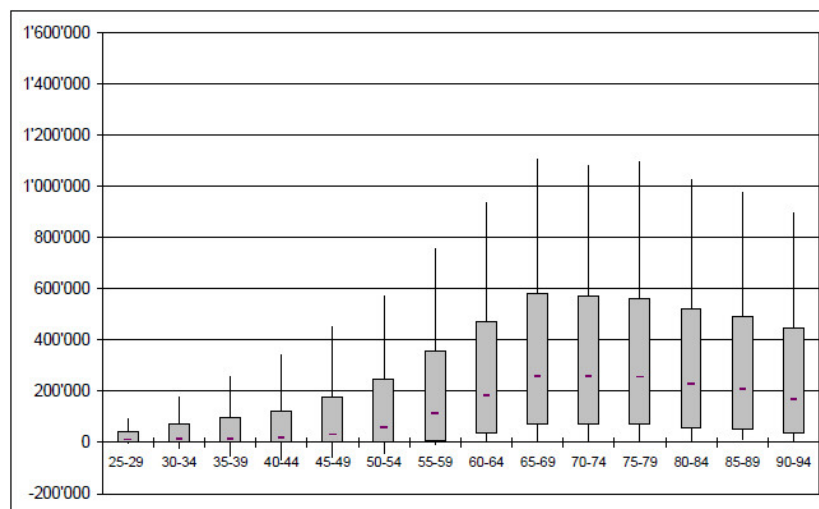


Abbildung 15: Entwicklung des Reinvermögens nach Altersklasse (CH 2003) ⁴¹

Es besteht ein positiver Zusammenhang zwischen Alter und Höhe des Vermögens. Dabei erreicht die Höhe des Vermögens zum Zeitpunkt der Pensionierung ihren höchsten Stand. Dies gilt sowohl in Bezug auf das Brutto- als auch auf das Reinvermögen.

⁴⁰ Quelle: Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008)

⁴¹ Quelle: Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008)

4.3.1. Brutto- und Reinvermögen

Die Betrachtung der allgemeinen Höhe des Brutto- und Reinvermögens (Median) lässt erkennen, dass sich je nach Altersklasse ein unterschiedliches Bild ergibt. Die Differenz der beiden Vermögensstufen bildet die Verschuldungskomponente, welche bei der Analyse des Brutto- und Reinvermögens mit einzubeziehen ist.

Altersklassen	25-29		35-39		45-49		55-59		65-69		75-90		85-89	
	30-34		40-44		50-54		60-64		70-74		80-84		90-94	
(Mediane, T-CHF)														
Bruttovermögen	15	34	80	159	235	275	330	355	375	340	300	260	229	175
./. Schulden	5	20	64	139	201	215	210	170	115	80	45	35	27	15
Reinvermögen	10	14	16	20	34	60	120	185	260	260	255	225	202	160
RV v. BV in %	67	41	20	13	14	22	36	52	69	76	85	87	88	91
Schulden v. BV in %	33	59	80	87	86	78	64	48	31	24	15	13	12	9

Tabelle 14: Brutto-/Reinvermögen und Schulden nach Altersklassen (CH 2003) ⁴²

Die relativen Anteile des Reinvermögens und der Schulden ergeben zusammen 100 % des Bruttovermögens und entwickeln sich deshalb gegenteilig. Bei Personen im Alter von 25-29 Jahren beträgt der Anteil des Reinvermögens im Durchschnitt rund 67 % und geht bis ins Alter von 40-44 Jahren auf rund 13 % zurück. Im Gegenzug erhöht sich der Anteil der Schulden von anfänglich rund 33 % auf rund 87 %.

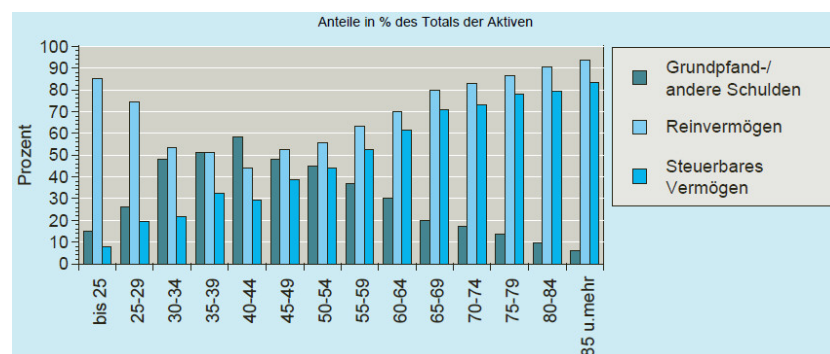


Abbildung 16: Zusammensetzung des Bruttovermögens nach Altersklassen (ZH 1997) ⁴³

Der Vergleich mit der Steuerstatistik des Kantons Zürich aus dem Jahr 1997 bestätigt die ansteigende Schuldenquote, den Höchststand im Alter von 40-44 Jahren und das anschliessend kontinuierliche abfallen der Schuldenquote.

⁴² Vgl. Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008)

⁴³ Quelle: Bucher, A. (1998)

4.3.2. Verschuldungskomponente

Die nachfolgende Grafik zeigt die durchschnittlichen Aktiven (Bruttovermögen) und Passiven (Schulden und Reinvermögen) der Steuerpflichtigen im Kanton Zürich. Den grössten Anteil der Schulden machen mit rund 90 % die Hypothekarschulden aus. Die Aufnahme von Hypothekarschulden steht in direktem Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien, sei dies zum Zwecke der Selbstnutzung oder als Anlageobjekt.

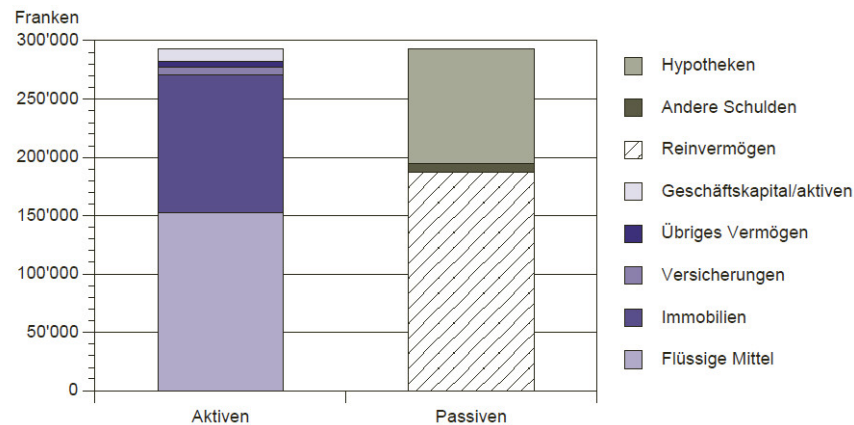


Abbildung 17: Aktiven und Passiven der Steuerpflichtigen (ZH 1991) ⁴⁴

Ganze junge Personen haben sehr selten Immobilienbesitz. Im Alter von 30 bis 40 Jahren, wenn die Familie- und Nachwuchsplanung das zentrale Thema der Lebensphase ist, nimmt der Anteil der Steuerpflichtigen mit Immobilienbesitz am stärksten zu. Ehepaare besitzen häufiger Immobilien (Höchstwert über 70 %) als Alleinstehende.

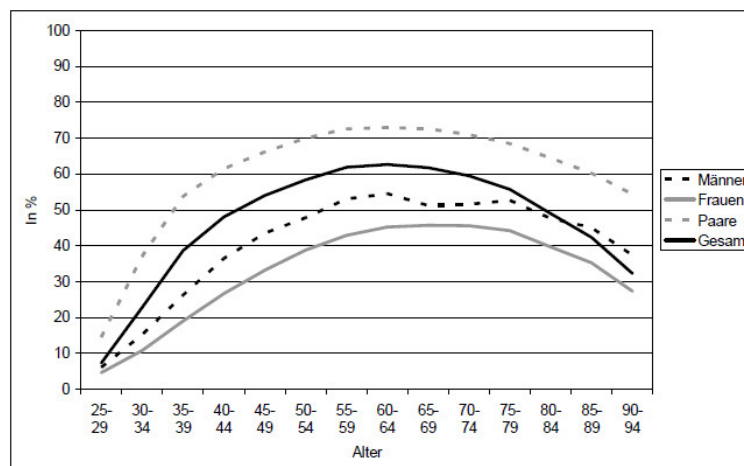


Abbildung 18: Anteil der Steuerpflichtigen mit Immobilienbesitz (CH 2003) ⁴⁵

⁴⁴ Quelle: statistik.info 08/1994 (1994)

⁴⁵ Quelle: Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008)

Die Höchstwerte werden im Alter zwischen 55 und 70 Jahren erreicht. Danach nimmt der Anteil der Steuerpflichtigen mit Immobilienbesitz wieder ab. Dies erklärt den Aufbau der Verschuldung bis ins Alter von zwischen 50 und 54 Jahren.

4.4. Entwicklung der Immobilienquote

Die Immobilienquote beträgt durchschnittlich 47 % des Gesamtvermögens. Die Immobilienquote nach Altersklassen unterscheidet sich jedoch gemäss der Steuerstatistik des Kantons Zürich wesentlich.

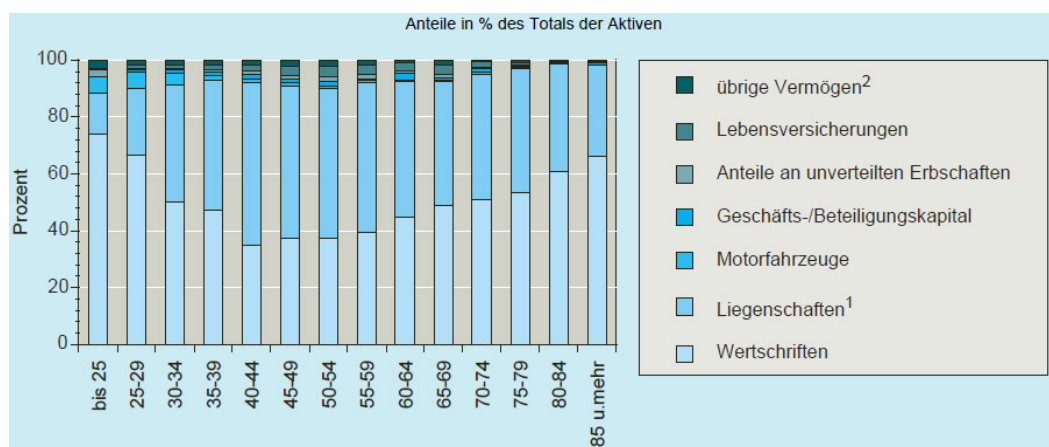


Abbildung 19: Immobilienquote nach Altersklassen (ZH 1997) ⁴⁶

Die Immobilienquote der bis 25-Jährigen liegt gerade einmal bei rund 13 % und steigt dann bis in die Altersklasse der 40- bis 44-Jährigen auf rund 57 % stark an. In der zweiten Lebenshälfte ist die Immobilienquote kontinuierlich rückläufig und fällt auf rund 32 % in der Altersklasse der über 84-Jährigen ab.

Der Vergleich mit der Steuerstatistik des Kantons Aargau zeigt eine ähnliche Entwicklung. Die Immobilienquoten nach Altersklassen im Kanton Zürich betragen bei den 20- bis 34-Jährigen zwischen rund 13 % bis 41 % (Kanton Aargau 41.6 %), bei den 35- bis 49-Jährigen zwischen rund 46 % bis 57 % (Kanton Aargau 60.7 %), bei den 50- bis 64-Jährigen zwischen rund 48 % bis 52 % (Kanton Aargau 53.1 %) und bei den über 65-Jährigen zwischen 32 % bis 44 % (Kanton Aargau 42.3 %). ⁴⁷

⁴⁶ Quelle: Bucher, A. (1998)

⁴⁷ Vgl. Steuerstatistik 2005 Kt. Aargau (2008)

4.5. Vermögensaufbau und –Verzehr

Die Entwicklungen der Immobilienquote erfordern eine Analyse des Vermögensaufbau- und Verzehrs. Der Vermögensaufbau und –Verzehr wird an der Entwicklung des Reinvermögens gemessen. Der Vermögensaufbau findet generell von der Geburt bis ins Pensionsalter statt, währenddem der Vermögensverzehr erst kurz vor dem Ableben eintritt.

4.5.1. Vermögensaufbau

Die Analyse des Reinvermögens hat gezeigt, dass die unter 50-Jährigen kaum Vermögen bilden bzw. bilden können. Der Vermögensaufbau findet im Wesentlichen im Alter zwischen 50 und 70 Jahren statt. Der Anteil der 20 – bis 24-Jährigen mit einem Einkommen von weniger als CHF 10'000 pro Jahr hat sich von 23 % im Jahr 1991 auf 35 % im Jahr 2003 erhöht. Dieses Phänomen ist eine Folge der gegenüber früher längeren Ausbildungszeiten. Aufgrund der Tatsache, dass der Eintritt ins Berufsleben später stattfindet, verzögert sich der Vermögensaufbau. Die 30- bis 50-Jährigen verfügen zwar über höhere Einkünfte, doch nehmen in diesem Lebensabschnitt auch die allgemeinen Ausgaben für Familie, Kinder, Mobiliar und Eigenheim zu. Im Alter zwischen 50 und 60 Jahren sind die Einkünfte der Mehrpersonenhaushalte am grössten. Zudem verlassen die Kinder den Haushalt der Eltern und die Ausgaben nehmen ab. Die Hypothekarschulden sind bereits teilweise amortisiert und die diesbezügliche Belastung nimmt ab.

⁴⁸

Die Sparneigung im Alter der unter 50-Jährigen ist zudem gering. Die Jungen haben das Leben noch vor sich und die Pensionierung ist weit weg.⁴⁹ Diese Erkenntnis korrespondiert auch mit den Sparmotiven der Bevölkerung.

	Unwichtig (0-3)	Mittel (4-6)	Sehr wichtig (7-10)
Altersvorsorge	12 %	20 %	68 %
Unvorhergesehene Ereignisse	7 %	22 %	71 %
Vererbung	69 %	19 %	12 %
Staatliche Förderung	46 %	24 %	30 %

Tabelle 15: Wichtigkeit von Sparmotiven (DE)⁵⁰

⁴⁸ Vgl. Moser, P. (2006)

⁴⁹ Vgl. Börsch-Supan, A. (2000)

⁵⁰ Quelle: Börsch-Supan, A. und Essig, L. (2002)

Die beiden wichtigsten Sparmotive sind die Altersvorsorge und unvorhergesehene Ereignisse. Als weniger wichtige Spargründe werden Urlaub, grössere Anschaffungen, die Ausbildung der Nachkommen, die Vererbung und die staatliche Förderung genannt.

Die Pensionierung kann sich ebenfalls positiv auf die Vermögensbildung auswirken. Durch den Verkauf von Familienbetrieben, durch die Geschäftsaufgabe und Überführung von Vermögenswerten ins Privatvermögen oder durch eine Kapital- anstelle einer Rentenauszahlung der Pensionskasse. Ein wichtiger Grund für die Vermögensakkumulation im Vorrentenalter sind auch die Erbschaften. Mit einem Anteil von 36 % sind die 50- bis 64-Jährigen die betragsmässig grösste Empfängergruppe von Erbschaften.⁵¹

4.5.2. Vermögensverzehr

Die als "life-cycle-hypothesis" bezeichnete Vermutung geht davon aus, dass die während dem Erwerbsleben aufgebauten Ersparnisse im Rentenalter durch Konsum systematisch abgebaut werden.⁵² Diese Vermutung wird durch verschiedene Studien als auch den Steuerdaten des Kantons Zürich widerlegt. Eine dieser Studien stammt aus dem Sonderforschungsbereich 504 der Universität Mannheim, welche die Sparquoten untersuchte. Die Sparquoten nehmen mit zunehmendem Alter ab, jedoch verbleiben sie auf niedrig positivem Niveau. Ein Entsparen im Alter findet im Mittel also nicht statt.

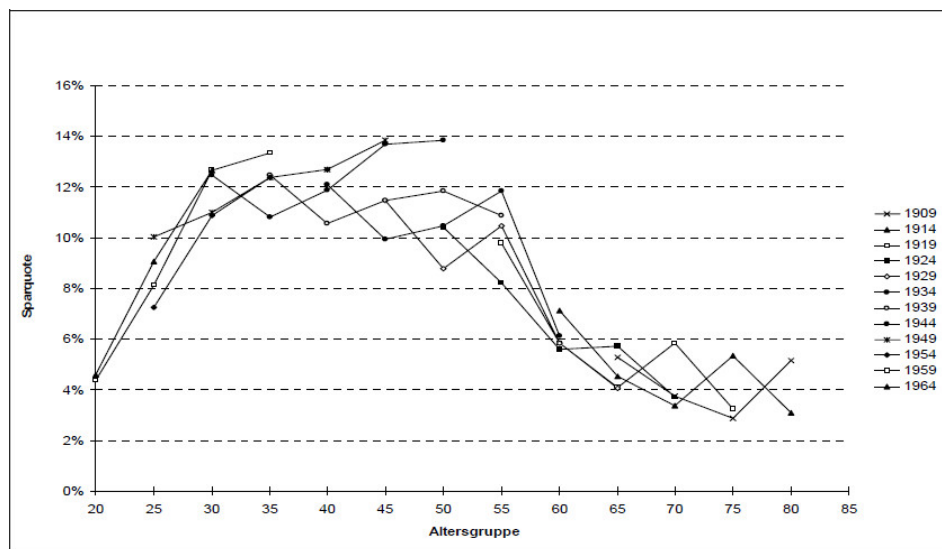


Abbildung 20: Sparquoten im Lebenszyklus nach Alter und Geburtsjahr (DE)⁵³

⁵¹ Vgl. Stutz, H. und Bauer, T. und Schmugge, S. (2007)

⁵² Vgl. Jappelli, T. und Modigliani, F. (2003)

⁵³ Quelle: Börsch-Supan, A. (2005)

Gegen einen allgemeinen Vermögensschwund im Alter sprechen auch die Zahlen der Zürcher Steuerstatistik. Die Vermögenssituation der über 65-Jährigen variiert kaum mehr. Dies gilt sowohl für Mehrpersonenhaushalte als auch für Alleinstehende. Bei den Ehepaaren in den höchsten Altersklassen nehmen die Vermögen sogar noch zu.

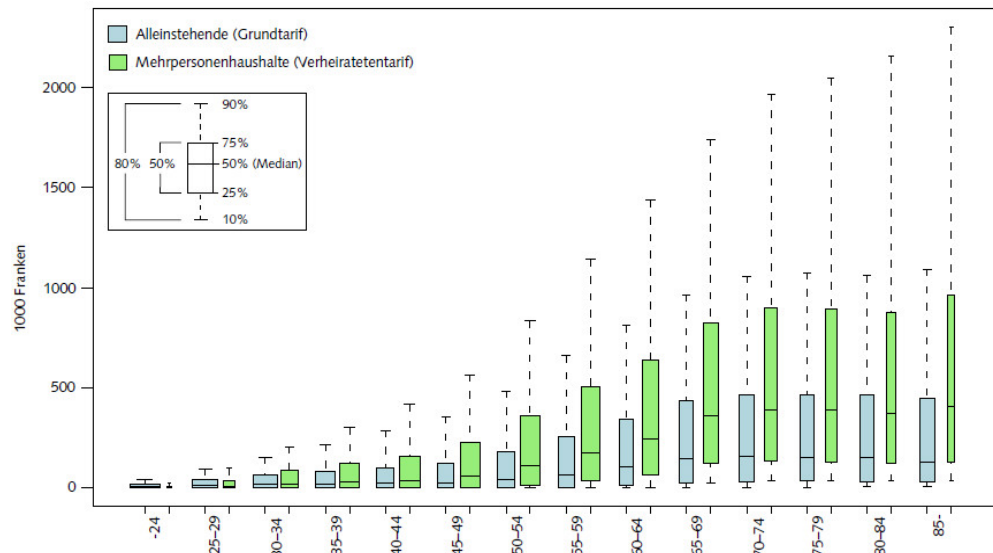


Abbildung 21: Vermögensverteilung der EP- und MP-Haushalte nach Alter (ZH 1999) ⁵⁴

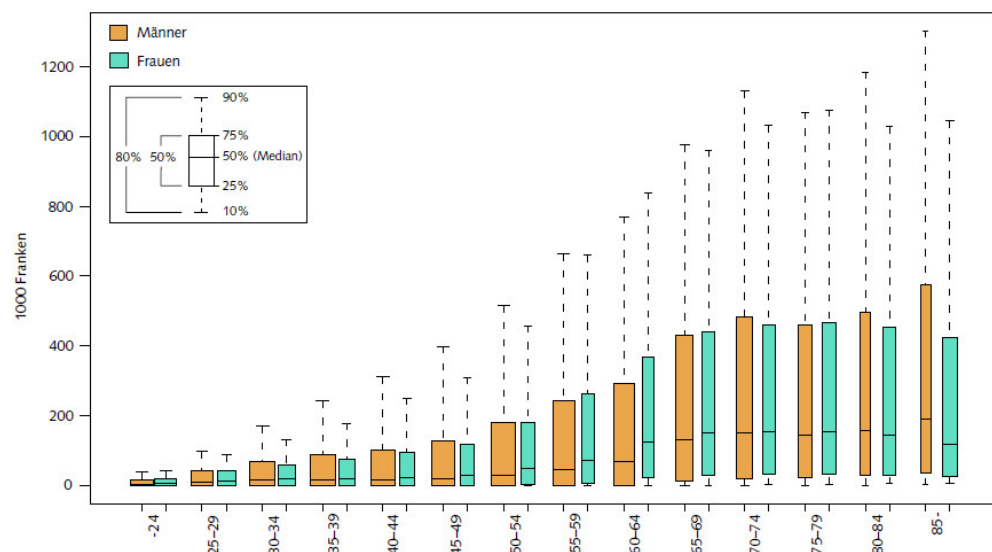


Abbildung 22: Vermögensverteilung der EP-Haushalte nach Geschlecht (ZH 1999) ⁵⁵

Allerdings gilt auch nicht, je älter desto reicher, da nicht alle Haushalte im hohen Alter noch einen Vermögenszuwachs aufweisen. Dies trifft insbesondere auf die alleinstehenden Frauen im Alter von über 85 Jahren zu.

⁵⁴ Quelle: Moser, P. (2002)

⁵⁵ Quelle: Moser, P. (2002)

Die älteren Personen verfügen über einen hohen Anteil an liquiden Mitteln (Wertschriften und Guthaben). Unbestritten hat auch die gute Börsenentwicklung in den Jahren 1990 bis 1998 zur positiven Vermögensentwicklung beigetragen. Der Swiss Market Index hat sich in diesen Jahren mehr als verfünffacht.

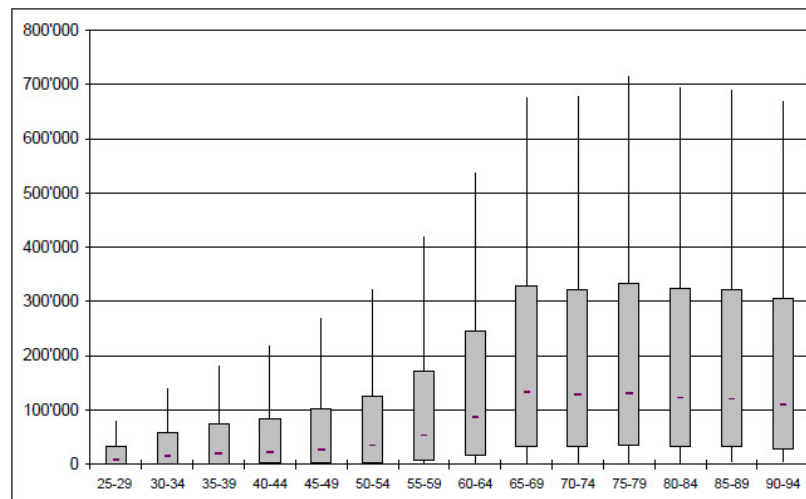


Abbildung 23: *Liquide Mittel nach Altersklassen (CH 2003)* ⁵⁶

Je grösser das Vermögen, desto höher ist in der Regel der Anteil der liquiden Mittel und damit die Abhängigkeit der Vermögensentwicklung von der Börsenentwicklung. Die älteren Personen dürften demnach von einer negativen Börsenentwicklung stärker betroffen sein als jüngere Personen.

Die Lebenserwartung ist zudem auch wohlstandsabhängig, wie einige Studien belegen. ⁵⁷ Dies könnte bedeuten, dass die Medianvermögen bei den älteren Personen deshalb zunehmen, weil Personen in ärmeren Haushalten bereits früher gestorben sind und vor allem Wohlhabende zurückbleiben. ⁵⁸

Ein kontinuierlicher und langsamer Vermögensschwund im höheren Alter findet im Allgemeinen nicht statt. Es wäre jedoch denkbar, dass der Vermögensverzehr kurz vor Tod sprunghaft ansteigt, hauptsächlich aufgrund höherer Gesundheits- bzw. Pflegekosten. Eine solche Analyse ist aufgrund der Grobmaschigkeit der Steuerdaten nicht möglich. ⁵⁹

⁵⁶ Quelle: Wanner, P. und Gabadinho, A. (2008)

⁵⁷ Vgl. Reil-Held, A. (2000); von Gaudecker, H.-M. und Scholz, R. D. (2006)

⁵⁸ Vgl. Moser, P. (2006)

⁵⁹ Vgl. Moser, P. (2002)

5. Erbschaften und Schenkungen

Im Rahmen des nationalen Forschungsprogramms 52 untersuchte das Büro für Arbeits- und sozialpolitische Studien im Forschungsprojekt Nr. 4045-059627 das Phänomen des Erbens in der Schweiz aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Das Gesamtvolumen der Erbschaften belief sich im Jahr 2000 auf rund CHF 28.5 Mia. Die grosse Bedeutung des Erbschaftsvolumens wird im Vergleich zu anderen gesamtwirtschaftlichen Grössen deutlich.

	Kt. Zürich	Schweiz
Vererbungssumme	8'400	28'500
in % von der Reinvermögen	2.8%	2.6%
in % des Volkseinkommens	10.7%	8.1%
in % des Bruttoinlandprodukt BIP	..	6.8%
in % Bruttoersparnis der privaten Haushalte	..	131%
Schenkungssumme	1'850	

Tabelle 16: Erbschafts- und Schenkungsvolumen im Jahr 2000 in CHF Mio ⁶⁰

Das jährliche Erbschaftsvolumen entspricht 2.6 % des Reinvermögens der privaten Haushalte. Diese Summe entspricht zudem 8.1 % des Bruttoinlandprodukts (BIP), was im Vergleich mit anderen Ländern sehr hoch ist.

Die Schenkungen im Kanton Zürich im Jahr von CHF 1.85 Mia machen im Vergleich mit dem Erbschaftsvolumen rund 22 % aus. Nach Schätzungen der Eidgenössischen Steuerverwaltung beträgt das Schenkungsvolumen in der Schweiz CHF 9.5 Mia, was einem Drittel des Erbschaftsvolumens entspricht. ⁶¹

Die Bevölkerungsbefragung des GFS-Forschungsinstituts im Rahmen des Univox-Forschungsprogramms kam zum Schluss, dass rund ein Drittel der erwachsenen Schweizer Bevölkerung (ohne AusländerInnen) schon einmal geerbt hat und rund 14 % eine Schenkung erhalten hat.

⁶⁰ Quelle: Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006)

⁶¹ Quelle: Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006)

5.1. Art der gemachten Erbschaften

Die Erbschaften bestehen zu einem 2/3-Anteil aus Bargeld und Bankguthaben. Die Immobilien machen rund 28 % des Erbschaftsvolumens aus. Der Anteil der Immobilien am jährlichen Erbschaftsvolumen belief sich im Jahr 2000 demnach rund CHF 8 Mia.

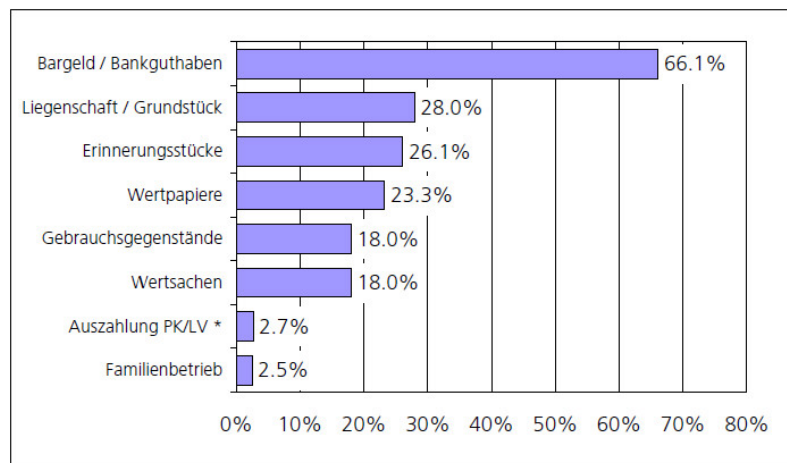


Abbildung 24: Art der gemachten Erbschaften in der Schweiz (2004) ⁶²

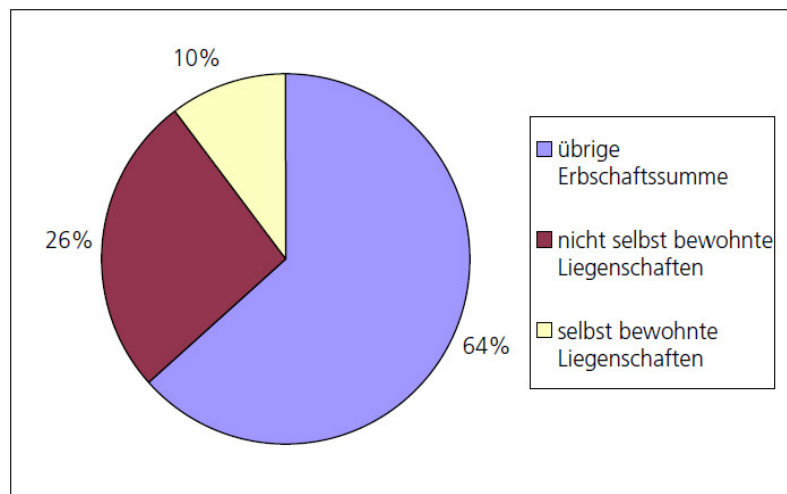


Abbildung 25: Immobilienquote der gemachten Erbschaften in der Schweiz (2004) ⁶³

Die Differenzierung des Immobilienanteils nach selbst bewohnten und von Dritten genutzten Immobilien hat gezeigt, dass der Anteil der emotional bedeutsamen Elternhäuser lediglich bei 10 % des gesamten Erbschaftsvolumens liegt. Die Anlageobjekte machen rund 26 % des Erbschaftsvolumens aus.

⁶² Quelle: Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2007)

⁶³ Quelle: Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006)

5.2. Erbsumme nach Alter der Erbenden

Im Jahr 2000 waren die unter 55-Jährigen noch die Altersgruppe, welche mit 49 % den grössten Anteil der Erbsumme erhielt. Diese Erbschaften dienten dem Aufbau einer eigenen Existenz und der Finanzierung der Familienphase.

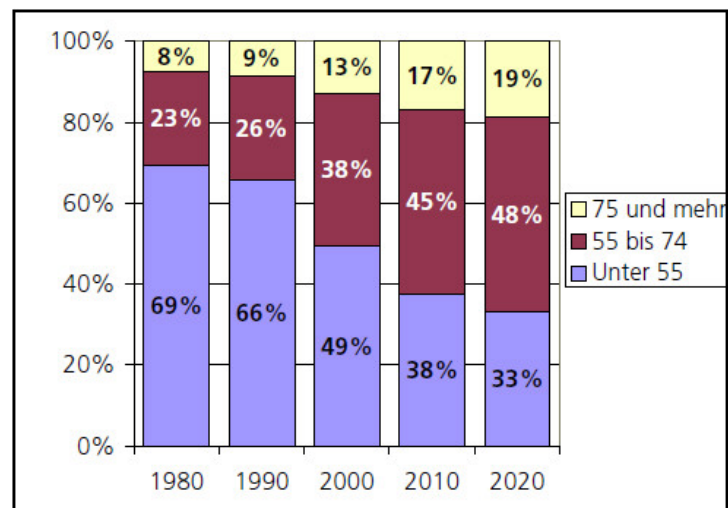


Abbildung 26: Erbsumme nach Alter der Erbenden ⁶⁴

Der Anteil der unter 55-Jährigen ist seit Jahrzehnten rückläufig. Im Gegenzug erhöhen sich die Anteile der 55- bis 74-Jährigen und der über 74-Jährigen. Bereits seit einigen Jahren (ca. Jahr 2006) empfängt die Altersgruppe der 55- bis 74-Jährigen den grössten Anteil an der Erbsumme, was auf die ansteigende Lebenserwartung zurückzuführen ist.

5.3. Schenkungen zu Lebzeiten

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung und die Forschungsgruppe Altern und Lebenslauf der Freien Universität Berlin kamen in ihrer auf Deutschland bezogenen Studie zum Schluss, dass die Häufigkeit von Schenkungen zu Lebzeiten – sogenannte inter-vivos-Transfers – weit grösser ist. Insgesamt haben knapp ein Drittel der 40- bis 85-Jährigen mindestens eine andere Person regelmässig finanziell unterstützt oder Geld- oder Sachgeschenke gemacht. Die begünstigten Personen sind in erster Linie die Nachkommen, dies am häufigsten in der Altersgruppe der 55- bis 69-Jährigen. ⁶⁵

⁶⁴ Quelle: Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006)

⁶⁵ Vgl. Schupp, J., Schäfer, A. und Hilbrich, R. (2005)

5.4. Untersuchungen der Bank Clariden Leu AG

Im Jahr 2006 stellte die Bank Clariden Leu AG mit Sitz in Zürich (damals noch Bank Leu) Untersuchungen über das jährliche Erbschafts- und Schenkungsvolumen an. Peter Keller, Leiter Finanzierungen Bank Leu AG, erwähnte in seinem Artikel in der Handelszeitung vom 28. Februar 2006, dass das Erbschaftsvolumen über CHF 100 Mia pro Jahr beträgt und das jährliche Schenkungs- bzw. das Volumen der Erbvorbezüge auf einen zweistelligen Milliarden-Betrag beläuft. Die Hälfte des Erbschaftsvolumens sprich über CHF 50 Mia pro Jahr werde in Form von Immobilienbesitz vererbt.⁶⁶

Diese Zahlen liegen weit über denjenigen des Forschungsprojekts Nr. 4045-059627 des Büro BASS aus dem Jahr 2006. In der Literatur⁶⁷ und in Fachzeitschriften⁶⁸ wurden die Untersuchungen der Bank Leu zwischenzeitlich wiederholt zitiert. Die Quellen für diese hohen Zahlen können trotz Rücksprache mit der Bank Leu nicht mehr eruiert werden.

⁶⁶ Vgl. Keller, P. (2006)

⁶⁷ Vgl. Müller Tiberini, F. (2008)

⁶⁸ Vgl. Fritschi, H. (2006); Vgl. Kneubühler, A. (2008)

6. Analyse der Entwicklung der Immobilienquote

Die Immobilienquote mit dem Höchstwert in der Altersklasse der 40- bis 44-Jährigen bzw. die anschliessend rückläufige Entwicklung haben einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe des Immobilientransaktionsvolumens im Todesfall. Für diese Entwicklung ist eine Kombination von verschiedenen Gründen verantwortlich. Nachfolgend werden die Ergebnisse der qualitativen Untersuchungen der Ursachen erläutert.

6.1. Finanzielle Schwierigkeiten

Die Verschuldung der natürlichen Personen erreicht in der Altersklasse der 40- bis 44-Jährigen den höchsten Stand. In der zweiten Lebenshälfte werden die Schulden und die damit verbundene Einkommensbelastung abgebaut. Die Personen im Rentenalter verfügen über eine verhältnismässig geringe Verschuldung. Im Einzelfall kann es durchaus sein, dass Personen in finanzielle Schwierigkeiten geraten und ihre Immobilien verkaufen müssen. Dieser Grund kann jedoch allgemein nicht ausgeprägt sein.

6.2. Vermögensverzehr

Die Analysen des Vermögens nach Altersklassen sowie des Vermögensverzehrs haben gezeigt, dass die älteren Personen im Mittel über ein hohes Vermögen verfügen und ein allgemeiner Vermögensschwund nicht stattfindet. Ein Vermögensverzehr kurz vor Tod bedingt durch ansteigende Gesundheits- und Pflegekosten ist denkbar. Mit dem Vermögensverzehr kann das Abnehmen der Immobilienquote jedoch nicht begründet werden.

6.3. Wohnbedürfnisse im Alter

Im Lebenszyklus eines Menschen verändern sich seine Wohnbedürfnisse. Die Personen im Ruhestand orientieren sich mit Blick aufs Wohnen neu. Nach dem Auszug der Kinder benötigen die in der Wohnung oder dem Haus verbleibenden Eltern tendenziell weniger Wohnfläche und es kommen Ideen zur Neugestaltung der Wohnung auf. Eine Minderheit der älteren Personen orientiert sich neu, seien es Gedanken über den Kauf von Wohneigentum ins Stadtnähe oder Überlegungen zum Altern im Süden.⁶⁹ Auch ein gesundheitlich bedingter Umzug ins Alters- oder Pflege spielt hier eine Rolle. Mit diesen Überlegungen die Entwicklung der Immobilienquote teilweise begründbar sein.

⁶⁹ Vgl. Höpflinger, F. (2009)

6.4. Schenkungen

Die Analyse des Schenkungsvolumens hat gezeigt, dass Schenkungen einen bedeutenden Betrag darstellen. Es stellt sich die Frage nach der Höhe der Immobilienquote am Schenkungsvolumen, wofür die emotionale Bindung der Schenkenden und ihrer Nachkommen zum Elternhaus spricht. Bei der Nachfolge- und Erbplanung steht oft die Gleichbehandlung der Erbberechtigten im Vordergrund. Jede Liegenschaft stellt im Gegensatz zu anderen Vermögensanlagen ein unteilbares Unikat dar und macht eine Gleichbehandlung der Erbberechtigten unmöglich. Zudem müssen bei einer Gleichbehandlung die übrigen Erbberechtigten mit anderen Vermögenswerten entschädigt werden, was je nach Vermögensverhältnissen nicht immer möglich ist. Im Laufe der Zeit verändern sich zudem die Wohnbedürfnisse Gesellschaft und es stellt sich die Frage, ob älteren Liegenschaften noch den Bedürfnissen der jüngeren Generation entsprechen.

6.5. Vermögensumschichtungen

Die Immobilienanlagen sind im Vergleich mit anderen Vermögenswerten wie Sparguthaben, Aktien und Obligation verhältnismässig betreuungsintensiv. Liegenschaften zu Anlagezwecken erfordern eine Verwaltung durch den Eigentümer oder eine Liegenschaftsverwaltung. Im Vergleich mit börsenkotierten Anlagen geltend Immobilien als relativ illiquid. Im Hinblick auf eine geplante Schenkung mittels Bargeld muss der Verkaufsprozess für die Immobilienanlagen frühzeitig in die Wege geleitet werden. Ältere Personen wollen zudem oft Streitigkeiten unter den Erbberechtigten nach dem eigenen Ableben verhindern und zu Lebzeiten aktiv Einfluss auf die Erbteilung nehmen. All dies sind Gründe, welche für den Verkauf der Immobilien zu Lebzeiten sprechen und einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienquote haben dürften.

6.6. Zusammenfassung

Die rückläufige Immobilienquote ist eine Kombination von Gründen zurückzuführen. Finanzielle Schwierigkeiten und ein allfälliger Vermögensverzehr dürften dabei weit weniger ins Gewicht fallen als altersbedingte Überlegungen im Zusammenhang mit sich verändernden Wohnbedürfnisse oder der Erbschaftsplanung.

7. Berechnungen und Hochrechnungen

Der Aufbau der Datenbank, die angestellten Berechnungen und Hochrechnungen sowie die durchgeführten Untersuchungen und Analysen sind Teile der Forschung. Die Datenbank umfasst die Immobilienvermögen zu Marktwerten, die Bevölkerungszahlen und demografischen Szenarien sowie die Ergebnisse aus den Vermögensanalysen. Mit Hilfe dieser Datenbank konnte die Verteilung des relevanten Immobilienvermögens zu Marktwerten von CHF 1'400 Mia auf natürlichen Personen nach Altersklassen bzw. Jahrgängen berechnet werden. Diese Berechnungen wiederum sind die Grundlage für die Hochrechnungen der zukunftsbezogenen Immobilientransaktionsvolumen.

7.1. Berechnungen

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Auswertungen der Datenbank, gefolgt von den Erläuterungen des Autors. Die roten Markierungen heben die Höchstwerte der Altersklassen hervor. Die gelb hinterlegten Zahlen zeigen das durchschnittliche Immobilienvermögen pro Person zu Marktwerten in der entsprechenden Altersklasse.

Altersklassen	0-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-90	80-84	85-89	90+	Total
(Tausend-Personen)																	
Bevölkerung	1'631	452	484	513	587	647	593	519	477	446	351	293	247	186	110	58	7'593
Bevölkerung in %	21%	6%	6%	7%	8%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	1%	100%
(T-CHF, Mediane)																	
Bruttovermögen (p.P. zu Steuerwerten)	0	5	15	34	80	159	235	275	330	355	375	340	300	260	229	156	-
(T-CHF, Mittelwert)																	
Immobilienvermögen (p.P. zu Marktwerten)	0	2	9	35	93	229	314	361	425	430	416	369	318	249	185	126	-
Immo.-V. / BV in %	-	33%	58%	103%	116%	144%	134%	131%	129%	121%	111%	109%	106%	96%	81%	81%	-
(T-CHF, Mediane)																	
Schulden (p.P.)	0	1	5	20	64	139	201	215	210	170	115	80	45	35	27	13	-
Reinvermögen (p.P. zu Steuerwerten)	0	4	10	14	16	20	34	60	120	185	260	260	255	225	202	160	-
Verschuldungsfaktor	0.0	0.3	0.5	1.4	4.0	7.0	5.9	3.6	1.8	0.9	0.4	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1	-
Hypo.-Belehnung	-	55%	52%	51%	62%	55%	58%	54%	45%	36%	25%	20%	13%	13%	13%	9%	-
(Mia-CHF)																	
Immobilienvermögen in %	0	1	4	18	54	148	186	187	202	192	146	108	79	46	20	7	1'400
	0%	0%	0%	1%	4%	11%	13%	13%	14%	14%	10%	8%	6%	3%	1%	1%	100%

Tabelle 17: Auszug aus der Datenbank (2007) ⁷⁰

⁷⁰ Eigene Berechnungen und Darstellung

Die ständige **Bevölkerung** der Schweiz per 31. Dezember 2007 zählte 7'593'494 natürliche Personen. Die Altersklasse der 40- bis 44-Jährigen zählt mit rund 9% die meisten Personen. Die Nachkriegsbabyboomer befinden sich im Alter von 57 bis 65 Jahren und die Wohlstandsbabyboomer im Alter von 41 bis 50 Jahren.

Das **Bruttovermögen (Median)** stellt die Summe aller Vermögenswerte (100%) dar. Das Bruttovermögen (Median) der natürlichen Personen zu Steuerwerten erreicht in der Altersklasse der 65- bis 69-Jährigen mit rund CHF 375'000 den höchsten Wert.

Das **Immobilienvermögen (Mittelwert)** aller natürlichen Personen beträgt rund CHF 184'000. Die Personen in der Altersklasse der 60- bis 64-Jährigen haben mit rund CHF 430'000 das grösste Immobilienvermögen pro Person. Die durchschnittliche **Hypothekarbelehnung** mit erstens banküblichen Belehnungshöhen, zweitens dem Höchstwert in der Altersklasse der 35- bis 39-Jährigen (Altersklasse mit der stärksten Zunahme beim Immobilienbesitz) und drittens der anschliessend stetigen Amortisation der Hypothekarschulden bestätigt die Verteilung der Immobilien auf die Altersklassen.

Das **relative Immobilienvermögen in Prozent des Bruttovermögens** entspricht in der Altersklasse der 40- bis 44-Jährigen mit durchschnittlich rund 144 % dem höchsten Wert. Die Analysen haben gezeigt, dass sich in den hohen Werten des relativen Immobilienvermögens die erhebliche Differenz zwischen Steuer- und Marktwerten der Immobilien widerspiegeln, was mit dem Verschuldungsfaktor bewiesen ist.

Der **Verschuldungsfaktor** multipliziert mit dem Reinvermögen ergibt die Schulden, welche zu 90 % aus Hypotheken bestehen. In der Altersklasse der 40- bis 44-Jährigen sind das relative Immobilienvermögen und der Verschuldungsfaktor am grössten.

Ferner lassen sich die Werte des relativen Immobilienvermögens mit den Berechnungen des Bruttovermögens (Median) und des Immobilienvermögens (Mittelwert) erklären. In den Altersklassen der Erwerbstätigen sind die Abstände zwischen den 10%- und 90%-Quantilen im Vergleich mit denjenigen der Rentnern jedoch relativ gering.

Die **Verschuldung** pro Kopf ist in der Altersklasse der 50- bis 54-Jährigen am höchsten. Die Personen in der Altersklasse der 65- bis 69-Jährigen, welche am Anfang des Rentenalters stehen, verfügen über das grösste **Reinvermögen** pro Person.

Die Altersklasse der 55- bis 59-Jährigen hat mit einem **Immobilienvermögen** von rund CHF 202 Mia bzw. 14 % dem grössten Anteil am Schweizer Immobilienmarkt.

7.2. Zukunftsbezogene Hochrechnungen

Die zukunftsbezogenen Hochrechnungen beziehen sich auf die aus der Reduktion der Immobilienquote resultierenden und todesfallbedingtes Transaktionsvolumen.

7.2.1. Immobilientransaktionsvolumen aus Immobilienquote

Die Einflussfaktoren des aus der Reduktion der Immobilienquote resultierenden Immobilientransaktionsvolumens sind das Bevölkerungswachstum, die demografische Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur und die mit Alter fortschreitende Reduktion der Immobilienquote zu Lebzeiten.

Aufgrund der steigenden Anzahl der über 65-Jährigen sowie der mit der höheren Lebenserwartung verbundenen Reduktion der Immobilienquote zu Lebzeiten wird sich das im Rentenalter ausgelöste jährliche Immobilientransaktionsvolumen massiv erhöhen.

Jahr	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
(in Mio-CHF)									
65-69 Jahre	1'158	1'213	1'268	1'428	1'550	1'415	1'286	1'328	1'334
70-74 Jahre	3'038	3'818	3'965	4'156	4'689	5'096	4'655	4'229	4'369
75-79 Jahre	2'804	3'008	3'750	3'909	4'115	4'658	5'076	4'646	4'223
80-84 Jahre	2'999	3'227	3'456	4'362	4'582	4'861	5'536	6'060	5'565
85-89 Jahre	1'921	2'133	2'274	2'472	3'174	3'374	3'622	4'165	4'596
90-94 Jahre	575	779	865	944	1'050	1'381	1'500	1'641	1'916
95+ Jahre	288	383	452	519	587	679	927	1'040	1'168
Total	12'782	14'561	16'030	17'791	19'747	21'464	22'602	23'108	23'171

Tabelle 18: Immobilientransaktionsvolumen nach Alter der Verkäufer in CHF⁷¹

⁷¹ Eigene Berechnungen und Darstellung

Bis ins Jahr 2044 wird das Immobilientransaktionsvolumen kontinuierlich von aktuell rund CHF 12.8 Mia auf rund CHF 23.2 Mia ansteigen. Im Jahr 2045 wird das Volumen erstmals abnehmen und rund CHF 23.1 Mia betragen. In den Folgejahren variiert es zwischen rund CHF 23.1 Mia und rund CHF 23.3 Mia. Das grösste Volumen wird im Jahr 2049 mit etwas über CHF rund 23.3 Mia anfallen. Für die Jahre 2009 bis 2050 ergibt sich aus der Immobilienquote ein kumuliertes Immobilientransaktionsvolumen von rund CHF 806.0 Mia.

Die Entwicklung des Immobilientransaktionsvolumens in den Jahren 2045 bis 2050 ist eine Folge der stetig ansteigenden Anzahl Todesfälle, des ab dem Jahr 2039 negativen Bevölkerungswachstums und des sich abschwächenden Anstiegs des Altersquotienten.

Aufgrund der unterschiedlich starken Geburtenzahlen pro Jahrgang und der ansteigenden Lebenserwartung verändern sich die prozentualen Anteile Personen nach Altersklassen. Aktuell hat die Altersklasse der 70- bis 74-Jährigen den grössten Anteil. Im Jahr 2050 weist die Altersklasse der 80- bis 84-Jährigen den grössten Anteil auf.

Jahr	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
65-69 Jahre	9.1%	8.3%	7.9%	8.0%	7.9%	6.6%	5.7%	5.7%	5.8%
70-74 Jahre	23.8%	26.2%	24.7%	23.4%	23.7%	23.7%	20.6%	18.3%	18.9%
75-79 Jahre	21.9%	20.7%	23.4%	22.0%	20.8%	21.7%	22.5%	20.1%	18.2%
80-84 Jahre	23.5%	22.2%	21.6%	24.5%	23.2%	22.6%	24.5%	26.2%	24.0%
85-89 Jahre	15.0%	14.6%	14.2%	13.9%	16.1%	15.7%	16.0%	18.0%	19.8%
90-94 Jahre	4.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	6.4%	6.6%	7.1%	8.3%
95+ Jahre	2.2%	2.6%	2.8%	2.9%	3.0%	3.2%	4.1%	4.5%	5.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Tabelle 19: Immobilientransaktionsvolumen nach Alter der Verkäufer in % ⁷²

Die Wohlstandsbabyboomer (Jahrgänge 1957-1966) sind im Jahr 2050 zwischen 84 und 93 Jahren alt und dürften langsam aussterben. Aufgrund des starken Geburtenrückgangs in den Jahren 1966 bis 1976 kann damit gerechnet werden, dass das aus der Reduktion der Immobilienquote resultierende Immobilientransaktionsvolumen stark zurückgehen wird.

⁷² Eigene Berechnungen und Darstellung

7.3. Immobilientransaktionsvolumen aus Todesfällen

Die Einflussfaktoren für das todesfallbedingte Immobilientransaktionsvolumen sind die Anzahl der Todesfälle und die Immobilienquote am Erbschaftsvolumen.

Aufgrund des Anstiegs der Anzahl Todesfälle bis über das Jahr 2050 hinaus nimmt auch das Erbschaftsvolumen stetig zu. Die Immobilienquote nimmt zu Lebzeiten im Alter ab, was in Kombination mit der ansteigenden Lebenserwartung zur Reduktion der Immobilienquote am Erbschaftsvolumen führt.

Jahr	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
(in Mio-CHF)									
0-50 Jahre	482	358	281	246	229	219	209	199	193
50-54 Jahre	497	458	384	310	276	263	258	248	234
55-59 Jahre	820	762	747	656	548	499	486	479	464
60-64 Jahre	1'255	1'067	1'066	1'086	985	844	783	774	767
65-69 Jahre	1'631	1'611	1'466	1'512	1'578	1'458	1'263	1'179	1'170
70-74 Jahre	1'909	2'079	2'092	1'948	2'044	2'157	2'008	1'745	1'635
75-79 Jahre	2'449	2'341	2'656	2'727	2'575	2'725	2'898	2'715	2'366
80-84 Jahre	2'654	2'649	2'624	3'057	3'222	3'111	3'350	3'609	3'412
85-89 Jahre	2'257	2'344	2'406	2'458	2'959	3'188	3'145	3'447	3'781
90-94 Jahre	1'129	1'526	1'625	1'723	1'819	2'251	2'479	2'528	2'851
95+ Jahre	430	500	647	750	844	944	1'199	1'436	1'597
Total	15'512	15'694	15'995	16'473	17'078	17'661	18'078	18'358	18'470

Tabelle 20: Immobilientransaktionsvolumen nach Alter der Erblasser in CHF⁷³

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass der Einfluss der ansteigenden Anzahl Todesfälle wesentlich grösser ist als derjenige der rückläufigen Immobilienquote am Erbschaftsvolumen. Basierend auf den angestellten Hochrechnungen kann von einem bis mindestens ins Jahr 2050 stetig ansteigenden jährlichen Immobilientransaktionsvolumen von aktuell rund CHF 15.5 Mia auf rund CHF 18.5 Mia im Jahr 2050 ausgegangen werden. Dies entspricht gegenüber heute einer Erhöhung um knapp 20 %.

⁷³ Eigene Berechnungen und Darstellung

Für die Jahre 2009 bis 2050 ergibt sich ein kumuliertes todesfallbedingtes Immobilien-transaktionsvolumen von rund CHF 714.2 Mia.

Aufgrund der unterschiedlich starken Geburtenzahlen pro Jahrgang und der ansteigen- den Lebenserwartung verändern sich die prozentualen Anteile der Erblasser nach Al- tersklassen. Die Erblasser werden immer älter und der Anteil der höheren Altersklassen steigt an. Im Jahr 2009 lösen die Todesfälle in der Altersklasse der 80- bis 84-Jährigen Erblasser das grösste Immobilienerbschaftsvolumen auf und im Jahr 2050 diejenigen der Altersklasse der 85- bis 89-Jährigen. Der Anteil der 90- bis 94-Jährigen wird sich verdoppeln und derjenige der über 94-Jährigen verdreifachen.

Jahr	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-50 Jahre	3.1%	2.3%	1.8%	1.5%	1.3%	1.2%	1.2%	1.1%	1.0%
50-54 Jahre	3.2%	2.9%	2.4%	1.9%	1.6%	1.5%	1.4%	1.4%	1.3%
55-59 Jahre	5.3%	4.9%	4.7%	4.0%	3.2%	2.8%	2.7%	2.6%	2.5%
60-64 Jahre	8.1%	6.8%	6.7%	6.6%	5.8%	4.8%	4.3%	4.2%	4.2%
65-69 Jahre	10.5%	10.3%	9.2%	9.2%	9.2%	8.3%	7.0%	6.4%	6.3%
70-74 Jahre	12.3%	13.2%	13.1%	11.8%	12.0%	12.2%	11.1%	9.5%	8.9%
75-79 Jahre	15.8%	14.9%	16.6%	16.6%	15.1%	15.4%	16.0%	14.8%	12.8%
80-84 Jahre	17.1%	16.9%	16.4%	18.6%	18.9%	17.6%	18.5%	19.7%	18.5%
85-89 Jahre	14.6%	14.9%	15.0%	14.9%	17.3%	18.1%	17.4%	18.8%	20.5%
90-94 Jahre	7.3%	9.7%	10.2%	10.5%	10.6%	12.7%	13.7%	13.8%	15.4%
95+ Jahre	2.8%	3.2%	4.0%	4.6%	4.9%	5.3%	6.6%	7.8%	8.6%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Tabelle 21: Immobilientransaktionsvolumen nach Alter der Erblasser in %⁷⁴

Basierend auf den Analyse und Hochrechnungen kann davon ausgegangen werden, dass das jährliche todesfallbedingte Immobilientransaktionsvolumen sich erst mit einer Ab- nahme der Todesfälle wieder reduziert.

⁷⁴ Eigene Berechnungen und Darstellung

7.4. Immobilientransaktionsvolumen kombiniert

Die Summen der beiden zukunftsbezogenen Hochrechnungen ergeben das aufgrund der demografischen Entwicklungen im Zusammenhang mit den Nachfolgeregelungen verbundene kombinierte Immobilientransaktionsvolumen.

Jahr	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
(in Mio-CHF)									
Todesfälle	15'512	15'694	15'995	16'473	17'078	17'661	18'078	18'358	18'470
Immo.-Quote	12'782	14'561	16'030	17'791	19'747	21'464	22'602	23'108	23'171
Total	28'295	30'255	32'025	34'264	36'825	39'125	40'680	41'466	41'640

Tabelle 22: Immobilientransaktionsvolumen kombiniert in CHF ⁷⁵

Aktuell resultiert aus den Todesfällen noch ein höheres jährliches Transaktionsvolumen gegenüber demjenigen aus der Reduktion der Immobilienquote. Das aus der Reduktion der Immobilienquote resultierende Transaktionsvolumen wird schneller ansteigen und im Jahr 2020 erstmals höher sein als todesfallbedingte.

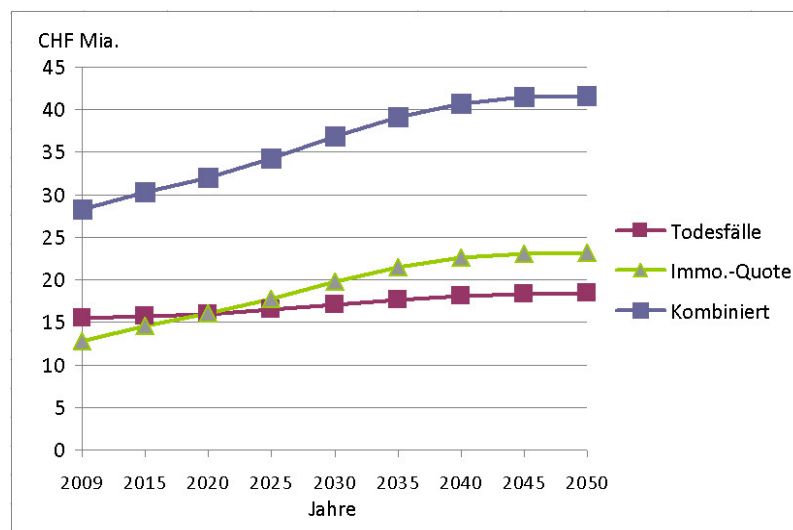


Abbildung 27: Immobilientransaktionsvolumen kombiniert in CHF ⁷⁶

Das kombinierte Volumen erreicht im Jahr 2049 mit rund CHF 41.8 Mia den höchsten Wert und beträgt für die Jahre 2009 bis 2050 insgesamt rund CHF 1'520.2 Mia. In den nächsten 39 Jahren wird das aktuelle Immobilienvermögen der natürlichen Personen von rund CHF 1'400 Mia im Durchschnitt einmal einer Transaktion unterliegen.

⁷⁵ Eigene Berechnungen und Darstellung

⁷⁶ Eigene Berechnungen und Darstellung

7.5. Vergleich der Studien über die Transaktionsvolumen

Die Untersuchungen und Hochrechnungen des todesfallbedingten Immobilientransaktionsvolumens im Rahmen der vorliegenden Masterthesis bestätigen weder die Zahlen aus der Studie "Erbten in der Schweiz" noch diejenigen der Bank Leu.

Quellen	Todesfallbedingtes Immobilientransaktionsvolumen			
"Erbten in der Schweiz"	CHF	7.98	Mia pro Jahr	fürs Jahr 2000
Vorliegende Masterthesis	CHF	15.50	Mia pro Jahr	fürs Jahr 2009
Bank Leu	CHF	50.00	Mia pro Jahr	fürs Jahr 2006

Tabelle 23: Vergleich der todesfallbedingten Transaktionsvolumen ⁷⁷

Im Vergleich mit den Untersuchungen der Studie "Erbten in der Schweiz" mit einer Immobilienquote von 28 % am jährlichen Erbschaftsvolumen bzw. einem Immobilientransaktionsvolumen von rund CHF 8 Mia liegt das aus den im Rahmen dieser Masterthesis angestellten Hochrechnungen resultierende todesfallbedingte Immobilientransaktionsvolumen von rund CHF 15.5 Mia pro Jahr um rund 94.2 % höher. Die unterschiedlichen Ergebnisse dürften teilweise auf die Quellenjahre der Untersuchungen zurückzuführen sein. Wahrscheinlicher ist jedoch, dass die unterschiedlichen Ergebnisse auf die Differenz zwischen den Steuerwerten ("Erbten in der Schweiz") und den Marktwerten (vorliegende Masterthesis) der Immobilien zurückzuführen ist.

Im Vergleich mit den Untersuchungen der Bank Leu mit einem jährlichen Erbschaftsvolumen von über CHF 100 Mia einer Immobilienquote von rund 50 % entspricht das aus den im Rahmen dieser Masterthesis angestellten Hochrechnungen resultierende todesfallbedingte Immobilientransaktionsvolumen von rund CHF 15.5 Mia pro Jahr lediglich maximal 31 % des Immobilientransaktionsvolumen der Bank Leu. Aufgrund der nicht eruierbaren Quellen der Untersuchungen ist ein Vergleich nicht möglich. Die Zahlen der Bank Leu erscheinen dem Autor der vorliegenden Masterthesis als deutlich zu hoch.

⁷⁷ Vgl. Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S. (2006); Vgl. Keller, P. (2006); Eigene Berechnungen und Darstellung

8. Schlussfolgerungen und Ausblick

Die vorliegende Masterthesis untersucht den Einfluss der demografischen Entwicklung in der Schweiz sowie der damit verbundenen Nachfolgeregelungen auf den Handel von Immobilien in der Schweiz. Im Fokus der Studie steht in erster Linie die zukünftige Entwicklung des Immobilientransaktionsvolumens im Zusammenhang mit den Nachfolgeregelungen der natürlichen Personen in der Schweiz. Dabei findet eine separate Betrachtung des aus der Reduktion der Immobilienquote zu Lebzeiten resultierenden und des todesfallbedingten Transaktionsvolumens statt.

Diese Kernfrage erfordert als Basis eine Analyse der relevanten Teilbereiche "Schweizer Immobilienmarkt", "Bevölkerung der Schweiz" und "Vermögen der natürlichen Personen" und den Aufbau einer Datenbank durch die Zusammenführung der Daten aus den Teilbereichen. Darauf aufbauend kann die Verteilung des Immobilienvermögens nach Altersklassen bzw. Jahrgängen berechnet und erforscht sowie die zukunftsbezogenen Hochrechnungen der Immobilientransaktionsvolumen vorgenommen werden. Die Analyse der relevanten Teilbereiche, der Aufbau der Datenbank, die anzustellenden Berechnungen und Hochrechnungen, die durchgeführten Untersuchungen und Analysen sowie die Vergleiche mit anderen Studien sind Bestandteile der Forschung dieser Masterthesis.

Die wichtigsten Ergebnisse sind die Schätzung des relevanten Immobilienvermögens der natürlichen Personen von CHF 1'400 Mia, die Verteilung des Immobilienvermögens nach Altersklassen mit einem Höchstwert von durchschnittlich rund CHF 430'000 pro Person in der Altersklasse der 60- bis 64-Jährigen und die aus den zukunftsbezogenen Hochrechnungen resultierenden Immobilientransaktionsvolumen. Das aus der Reduktion der Immobilienquote resultierende Transaktionsvolumen beträgt im Jahr 2009 rund CHF 12.8 Mia und erreicht seinen Höchstwert von rund CHF 23.3 Mia im Jahr 2049. Das todesfallbedingte Transaktionsvolumen beträgt im Jahr 2009 rund CHF 15.5 Mia und steigt bis ins Jahr 2050 mit einem Wert von rund CHF 18.5 Mia stetig an. Das aus der Reduktion der Immobilienquote resultierende Transaktionsvolumen steigt schneller an und wird im Jahr 2020 erstmals höher sein als das todesfallbedingte.

Zu den wichtigsten Erkenntnissen zählen die qualitativen Untersuchungen der Ursachen für die Entwicklung der Immobilienquote zu Lebzeiten, die erhebliche Differenz zwischen Steuer- und Marktwerten der Immobilien, die Einflussfaktoren der Transaktionsvolumen und deren Gewichtung in der Zukunft sowie die Begründung der im Vergleich mit anderen Studien substantiellen Differenzen bei den Hochrechnungen des todesfallbedingten Immobilientransaktionsvolumens.

Im Sinne eines Ausblicks wäre es aus Sicht des Autors von Interesse, das Verhalten der Schenkenden bzw. Erblasser sowie der Beschenkten bzw. Erben zu erforschen und mit den aus dieser Masterthesis resultierenden Immobilientransaktionsvolumen in Zusammenhang zu bringen. Konkret stellen sich die Fragen, welcher Anteil der beiden zukunftsbezogenen Immobilientransaktionsvolumen auf die Nachkommen oder Verwandten der Schenkenden bzw. Erblasser entfällt und wer die Käufer der restlichen Immobilien sind. Die zukunftsbezogenen Hochrechnungen dieser Masterthesis gehen davon aus, dass der relative Anteil der natürlichen Personen am gesamten Immobilienvermögen konstant bleibt. Der Anteil der natürlichen Personen ist u.a. von allfällig unterschiedlichen Wertentwicklungen der selbstgenutzten Immobilien und der Immobilien zu Anlagezwecken, dem Anteil der natürlichen Personen an den Neubauinvestitionen sowie der Entwicklung der Wohneigentumsquote und der Grösse der Wohnflächen abhängig, aber auch erheblich von den Erwerbern der aus den Immobilientransaktionsvolumen resultierenden Liegenschaftsverkäufe. In den neunziger Jahren verzeichneten die Privatpersonen als Eigentümergruppe den grössten Zuwachs am Eigentum der Mietwohnungen, währenddem der Anteil institutioneller Anleger rückläufig war. Bei einer Fortsetzung dieser Trends dürften die Immobilientransaktionsvolumen der natürlichen Personen in Zukunft noch stärker bzw. bei einer im Vergleich mit den neunziger Jahren allfällig gegenteiligen Entwicklung weniger stark ansteigen.

Literaturverzeichnis

Altersquotient 1970 und 1990, www.bfs.admin.ch, Erscheinungsjahr 1999, Abrufdatum: 31.07.2009

Bank Clariden Leu AG, Stellungnahme, Mail vom 28. Juli 2009

Bevölkerungswachstum und demografische Alterung: ein Blick in die Zukunft, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, Juli 2006

Börsch-Supan, A., Das Sparverhalten verstehen, Berlin-Brandenburgische Akademie der Wissenschaften, Berichte und Abhandlungen, Band 8, Akademie-Verlag, Berlin 2000

Börsch-Supan, A., Sonderforschungsbereich 504, Risiken im Lebenszyklus, Theorie und Evidenz, Universität Mannheim, Mannheim, 2005

Börsch-Supan, A. und Essig, L., Sparen in Deutschland, Ergebnisse der SAVE-Studie, Deutsches Institut für Altersvorsorge, Köln, 2002

Bucher, H.-P., statistik.info 06/08, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich, Juni 2008

Bucher, H.-P., statistik.info 13/08, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich, November 2008

Bucher, A., statistik.info 34/1998, Statistik über die Einkommens- und Vermögenskomponenten der Steuererklärung 1997, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich, 1998

Die Bevölkerung der Schweiz 2007, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 2008

Die Bevölkerung der Schweiz 2007, Ständige Wohnbevölkerung nach Alter und Geschlecht, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 2008

Ecoplan, Verteilung des Wohlstands in der Schweiz, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bern, 2004

Eidgenössische Volkszählung 2000: Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 2004

Fritschi, H., Erben: Familiensache, Bilanz 10/06 vom 23. Mai 2006

Gerheuser, F.W., Eidgenössische Volkszählung 2000: Wohnversorgung und Wohnverhältnisse, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 2004

Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen 2005, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bern, 2008

Geschlechts- und Altersstruktur, <http://www.bfs.admin.ch>, Abrufdatum: 31.07.2009

Hausmann, U.: Immobilienmarktforschung: Teil II: Eckwerte zum Schweiz Immobilienmarkt; Vorlesung: CUREM, 2008

Höpflinger, F., Demografische Alterung, Langlebigkeit und Pflegebedürftigkeit. Schwerpunkt Pflegefinanzierung. Soziale Sicherheit CHSS 5/2005

Höpflinger, F., Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter, Seismo Verlag, Zürich, 2009

Immo-Monitoring 2009|2 Frühlingsausgabe, Wüest & Partner, Zürich, April 2009

Jappelli, T. und Modigliani, F., The Age-Saving Profile and the Life-Cycle-Hypothesis, Collected Papers of Franco Modigliani, Vol. 6. MIT Press, Cambridge, 2003

Keller, P., Erbang: Den Nachlass gestalten, Handelszeitung vom 28. Februar 2006

Kneubühler, A., Wenn Erben um Immobilien streiten, Stocks vom 30. Oktober 2008

Kohli, R., Sterbetafeln für die Schweiz 1998/2003, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 2005

Leu, R. E., Burri, S. und Priester, T., Lebensqualität und Armut in der Schweiz, Verlag Paul Haupt, Bern, 1997

Moser, P., statistik.info 01/2006, Einkommen und Vermögen der Generationen im Lebenszyklus, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich, 2006

Moser, P., statistik.info 17/2002, Zürcher Staatssteuerstatistik der natürlichen Personen 1999, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich, 1998

Moser, P., statistik.info 23/2002, Alte, Einkommen und Vermögen, Eine Analyse der Zürcher Staatssteuerstatistik 1999, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich, 2002

Müller Tiberini, F., Erben in Familienunternehmen, Die Unternehmensnachfolge konfliktfrei regeln, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2008

PANORAMA, Bundesamt für Statistik; Neuchâtel, Februar 2009

Reil-Held, A., Einkommen und Sterblichkeit in Deutschland, Leben Reiche länger?, Discussion paper No. 14, Mannheim Research Institute for the Economics of Aging, Mannheim, 2000

Saputelli, C. und Veraguth, T.: Immobilienmarkt Schweiz, UBS AG, Zürich, Juli 2009

Schulz, H.-R., Würmli, P.: Wohnen 2000: Eigentumsverhältnisse und Nutzung der Gebäude und Wohnungen, Bundesamt für Wohnungswesen und Bundesamt für Statistik, Grenchen/Neuchâtel, 2005

Schupp, J., Schäfer, A. und Hilbrich, R., Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen Erbschaften und Vermögensverteilung, Gutachten für das Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung (BMGS), Berlin, 2005

Seematter-Bagnoud, L., Paccaud, F., Robine, J.-M., Die Zukunft der Langlebigkeit in der Schweiz, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 2009

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Glossar, <http://www.statistik-bs.ch>, Abrufdatum: 31.07.2009

statistik.info 08/1994, Einkommensarten- und Vermögensstatistik 1991, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich, 1994

Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes (ESPOP) 2007, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, August 2008

Steuerbelastung in der Schweiz, Kantonshauptorte- Kantonsziffern 2006, Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Bern, 2007

Steuerstatistik 2005 Kt. Aargau natürliche Personen, Heft 188, Kantonales Statistisches Amt, Aarau, 2008

Steuerstatistik 2006 Kt. Fribourg natürliche Personen, Fribourg, 2008

Steuerstatistik 2006 Kt. Thurgau Einkommens- und Vermögenssteuer Natürliche Personen, Statistische Mitteilungen Nr. 2/2009, Frauenfeld, 2009

Steuerstatistik 2006 Kt. Uri natürliche Personen, Amt für Steuern, Altdorf, 2009

Stutz, H. und Bauer, T. und Schmugge, S., Erben in der Schweiz, Eine Familiensache mit volkswirtschaftlichen Folgen, Rüegger Verlag, Zürich 2007

Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S., Erben in der Schweiz, Eine sozioökonomische Analyse unter besonderer Berücksichtigung der Generationenbeziehungen, Zahlenüberblick, Büro Bass, Bern, 2006

Stutz, H., Bauer, T. und Schmugge S., Erben in der Schweiz, Eine sozioökonomische Analyse unter besonderer Berücksichtigung der Generationenbeziehungen, Zusammenfassung zum Forschungsprojekt Nr. 4045-059627, Büro Bass, Bern, 2006

Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2005-2050, Demografische Szenarien und Varianten, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, Oktober 2006

von Gaudecker, H.-M. und Scholz, R. D., Lifetime Earnings and Life Expectancy, Discussion paper 102-2006, Mannheim Research Institute for the Economics of Aging, Mannheim, 2006

Wanner, P. und Gabadinho, A., Die wirtschaftliche Situation von Erwerbstätigen und Personen im Ruhestand, Bundesamt für Sozialversicherungen, Bern, 2008

Zukünftige Bevölkerungsentwicklungen, Ergebnisse - Aktualisierung 2009, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 2009

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

"Der Einfluss der demografischen Entwicklung der Schweiz sowie der damit verbundenen Nachfolgeregelungen auf den Handel von Immobilien in der Schweiz"

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Stäfa, 14. August 2009

Marc A. Soguel-dit-Piquard