Universität Zürich[UZH]

# Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

## Wie verändert die mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts das Verhalten von Hypothekarnehmer:innen?


| | |
|---|---|
| Verfasserin: | Stähelin-Baldegger<br>Désirée |
| Eingereicht bei: | Fredy Hasenmaile, MSc UZH<br>Chefökonom Raiffeisen Schweiz |
| Abgabedatum: | 27. August 2025 |

**Inhaltsverzeichnis**

Abkürzungsverzeichnis ..... IV

Abbildungsverzeichnis ..... V

Tabellenverzeichnis ..... VI

Executive Summary ..... VII

1. Einleitung ..... 1

1.1 Zielsetzung der Arbeit ..... 2

1.2 Forschungsfragen und Hypothesen ..... 2

1.3 Methodik und Vorgehensweise im Überblick ..... 4

1.4 Relevanz des Themas (ökonomisch, politisch, gesellschaftlich) ..... 5

1.5 Aufbau der Arbeit ..... 6

2. Theorie und politische Hintergründe ..... 7

2.1 Der Eigenmietwert: Definition, Zielsetzung und aktuelle Regelungen ..... 7

2.2 Berechnung des Eigenmietwerts nach geltenden Regeln ..... 7

2.3 Historische Entwicklung des Eigenmietwerts und Reformbestrebungen ..... 9

2.4 Geplante Rahmenbedingungen für die Abschaffung des Eigenmietwerts ..... 11

2.5 Die verschiedenen Interessenlagen beim Eigenmietwert ..... 12

2.6 Finanzierungsmodelle bei Eigenheimbesitz ..... 13

3. Empirie ..... 15

3.1 Zielsetzung der empirischen Untersuchung ..... 15

3.2 Methode ..... 15

3.3 Gestaltung des Fragebogens ..... 16

3.4 Stichprobe ..... 16

3.5 Auswertung ..... 16

4. Diskussion ..... 18

4.1 Beschreibung der Resultate ..... 18

4.1.1 Wohnsitzkanton ..... 18

4.1.2 Subjektiver Informationsstand zum Thema Eigenmietwert ..... 19

4.1.3 Altersverteilung ... 19
4.1.4 Hypothekarische Belehnung ... 20
4.1.5 Vermögensklassen ... 21
4.1.6 Besitz von Zweitwohnsitzen ... 22
4.1.7 Absichten zur Hypothekenreduktion ... 23
4.1.8 Geplante Höhe der Reduktion, Mittelherkunft und Beweggründe ... 23
4.1.9 Keine Hypothekenreduktion: Beweggründe der Befragten ... 26
4.1.10 Verhalten bei Investitionen und Sanierungen ... 28
4.2 Analyse von Zusammenhängen, Einflussfaktoren und Hypothesenprüfung ... 30
4.3 Zusammenfassung der Hypothesenprüfung ... 39
5. Schlussbetrachtung ... 41
5.1 Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse ... 41
5.2 Mögliche Implikationen für Hypothekarbanken ... 42
5.3 Implikationen für die politische Diskussion ... 45
5.4 Limitationen (allgemein) ... 45
5.5 Ausblick und offene Fragen ... 46
Literaturverzeichnis ... 48
Anhang A ... 51
Anhang B ... 59
Anhang C ... 60

**Abkürzungsverzeichnis**

| | |
|---|---|
| EMW | Eigenmietwert |
| ESTV | Eidgenössische Steuerverwaltung |
| FINMA | Eidgenössische Finanzmarktaufsicht |
| GL | Geschäftsleitung |
| KI | Künstliche Intelligenz |
| SBVg | Schweizerische Bankiervereinigung |
| SNB | Schweizerische Nationalbank |

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 Finanzierung Eigenheim ..... 14
Abbildung 2 Wohnsitzkanton ..... 19
Abbildung 3 Subjektiver Informationsstand ..... 19
Abbildung 4 Altersverteilung ..... 20
Abbildung 5 Hypothekarische Belehnung der befragten Personen ..... 21
Abbildung 6 Vermögensklassen innerhalb der Gesamtstichprobe ..... 22
Abbildung 7 Überblick Zweitwohnsitze ..... 22
Abbildung 8 Absichten zur Hypothekenreduktion ..... 23
Abbildung 9 Höhe der geplanten Hypothekenreduktion ..... 24
Abbildung 10 Unterschiede der Reduktionshöhe der Reduktionswilligen ..... 24
Abbildung 11 Geplante Mittelherkunft bei Hypothekenreduktionen ..... 25
Abbildung 12 Beweggründe für Hypothekenreduktionen ..... 26
Abbildung 13 Beweggründe gegen Hypothekenreduktion ..... 27
Abbildung 14 Verhalten bei Änderung des Zinsniveaus ..... 27
Abbildung 15 Investitionsverhalten bei Wegfall steuerlicher Abzugsmöglichkeiten ..... 28
Abbildung 16 Investitionsarten, die unter neuen Rahmenbedingungen aufgeschoben oder nicht mehr realisiert würden ..... 29
Abbildung 17 Zeitliche Planung d. Investitionen bei Abschaffung des Eigenmietwerts 30
Abbildung 18 Hypothekenreduktion im Zusammenhang mit Belehnung ..... 31
Abbildung 19 Verteilung der Reduktionsbereitschaft in Abhängigkeit zur Vermögenshöhe ..... 32
Abbildung 20 Zusammenhang zwischen Vermögenshöhe und geplanter Investitionstätigkeit ..... 37
Abbildung 21 Zusammenhang Zweitwohnungsbesitz und Investitionsverhalten ..... 38

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1 Schätzung Steueraufkommenseffekte beim Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung ..... 5
Tabelle 2 Vorgehen zur Berechnung des Eigenmietwerts ..... 8
Tabelle 3 Übersicht Systemwechsel Eigenmietwert ..... 12
Tabelle 4 Subjektiver Informationsstand in Abhängigkeit zur Reduktionsbereitschaft. 34
Tabelle 5 Zusammenfassung Hypothesenprüfung ..... 40
Tabelle 6 Hypothekenreduktionen pro Mrd. Hypothekarvolumen ..... 44

**Executive Summary**

Diese Arbeit untersucht quantitativ empirisch, wie sich private Wohneigentümer:innen in der Schweiz im Falle einer möglichen Abschaffung des Eigenmietwerts verhalten würden. Im Zentrum stehen zwei Fragen: 1. Der mögliche Umgang mit bestehenden Hypothekarschulden und 2. das geplante Investitionsverhalten in das selbstgenutzte Wohneigentum. Die Thematik ist von aktueller politischer und wirtschaftlicher Relevanz, da über die Abschaffung des Eigenmietwerts am 28. September 2025 auf nationaler Ebene abgestimmt wird.

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde eine quantitative Befragung unter 3‘206 Hypothekarkund:innen einer Ostschweizer Regionalbank durchgeführt. 595 vollständig ausgefüllte Fragebögen wurden ausgewertet, was einer Rücklaufquote von 18.5 Prozent entspricht. Diese Rücklaufquote darf als sehr erfreulich erachtet werden. Die Ergebnisse zeigen, dass rund 40.5 Prozent der Befragten - sie alle sind Eigenheimbesitzer:innen - kurz- oder langfristig eine Reduktion ihrer Hypothek planen, wenn der Eigenmietwert abgeschafft würde. Rund 50 Prozent von ihnen würden über CHF 100‘000 reduzieren. Gleichzeitig geben 38 Prozent der Befragten an, Investitionen gezielt in der Übergangsfrist zwischen Annahme und Inkrafttreten vorzuziehen, um so noch vom bisherigen Steuersystem zu profitieren. Rund 20 Prozent der Befragten würden bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts weniger investieren. Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass ein erheblicher Teil dieser Gruppe aktuell keine konkreten Investitionen geplant hatte. Der angegebene Rückgang ist somit teilweise hypothetisch oder steht zumindest nicht allein im Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenmietwerts.

Die Resultate zeigen auf, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts spürbare Auswirkungen auf Hypothekarportfolios, Liquiditätsreserven sowie das Investitionsverhalten haben könnte – mit Implikationen für Hypothekarbanken und Fiskalpolitik. Die Ergebnisse sind als Tendenzaussagen zu interpretieren, da sie auf Absichtserklärungen basieren und bestimmten methodischen Limitationen unterliegen (u.a. Intention-Behaviour-Gap (Sheeran, 2002, S. 1–36) , Selbstselektion, hypothetischer Charakter der Erhebung).

## 1. Einleitung

Im Schweizer Steuersystem wird der Eigentümerschaft selbstbewohnten Wohneigentums ein fiktives Einkommen – konkret: eine fiktive Mieteinnahme für die Eigennutzung der Immobilie – aufgerechnet, der sogenannte Eigenmietwert. Dieses Naturaleinkommen unterliegt sowohl der direkten Bundessteuer als auch den kantonalen Steuergesetzen. (Interkantonale Kommission für Steueraufklärung, 1999, S. 1).

Die Besteuerung des Eigenmietwerts gehört zu den am stärksten umstrittenen Elementen des Schweizer Steuersystems, wenngleich auch viele Ökonom:innen – darunter Brülhart und Hilber (2019) – und die geltende Rechtsprechung das System im Sinne der Gleichbehandlung von Mieter:innen und Eigentümer:innen als volkswirtschaftlich sinnvoll erachten (Schweizerische Steuerkonferenz SSK, 2021, S. 3). Ursprünglich provisorisch und zeitlich begrenzt eingeführt als Krisensteuer während den Kriegsjahren, wurde die Steuer über die Jahre institutionell verankert (Stathakis, 2014). Seit Jahren wird über eine mögliche Abschaffung diskutiert, wobei es bereits verschiedentliche politische Vorstösse über die Jahrzehnte zu dieser Thematik gab. Am 28. September 2025 steht nun eine weitere Volksabstimmung dazu an. Das eidgenössische Parlament hat Ende des Jahres 2024 dem „Bundesbeschluss über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ zugestimmt. Dieser Beschluss, der die Abschaffung des Eigenmietwerts und die Abschaffung sämtlicher damit verbundener Steuerabzugsmöglichkeiten (Schuldzinsenabzug, Abzug auf Liegenschaftsunterhalt) bedeutet, ist verknüpft mit der Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften, dem „Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften“. Dieser Bundesbeschluss ermöglicht es den Kantonen, den Verlust aus den Steuereinnahmen durch den Eigenmietwert auf Zweitliegenschaften mit einer Objektsteuer abzufedern. Ein Beispiel hierzu: Ein Ehepaar, das in St. Gallen ein Einfamilienhaus besitzt und zugleich im Tessin ein Ferienhaus, versteuert derzeit bei beiden Liegenschaften den Eigenmietwert und kann entsprechende Abzüge für Unterhalt oder Schuldzinsen geltend machen. Im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts, fallen dessen Versteuerung und zugleich auch die Abzugsmöglichkeiten weg. Beim Ferienobjekt (Zweitwohnsitz) kann jedoch zukünftig der Kanton Tessin eine Objektsteuer vereinnahmen.

Zu den Implikationen bei einer möglichen Abschaffung gehören ganz allgemein die Auswirkungen auf Steuereinnahmen, auf Eigenheimbesitzer:innen, deren Investitionsverhalten und die Hypothekarfinanzierung.

## 1.1 Zielsetzung der Arbeit

Diese Arbeit verfolgt als Ziel, das potenzielle Verhalten von Eigentümer:innen selbstbewohnter Wohnimmobilien im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts unter den derzeit politisch diskutierten Rahmenbedingungen zu untersuchen. Im Vordergrund stehen dabei zwei zentrale Fragen: Erstens, *ob und in welchem Umfang Eigentümer:innen ihre Hypotheken reduzieren würden.* Zweitens, *ob sich deren Investitions- und Sanierungsentscheide im Wohneigentum verändern würden*.

Ziel ist es, einen aktuellen empirisch gestützten Beitrag zur aktuellen politischen Diskussion zu leisten sowie praxisrelevante Erkenntnisse für Finanzinstitute und Wohneigentümer:innen bereitzustellen. Die Vorgehensweise wird in Kapitel 1.3 kurz skizziert und in Kapitel 3 ausführlich erläutert.

## 1.2 Forschungsfragen und Hypothesen

Im Zentrum dieser Arbeit steht die Frage, wie sich eine potenzielle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – unter den derzeit diskutierten politischen Rahmenbedingungen – auf das Verhalten von privaten Wohneigentümer:innen in der Schweiz auswirken könnte. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf zwei Handlungsebenen: dem Umgang mit bestehenden Hypotheken sowie dem Investitionsverhalten in das selbstbewohnte Wohneigentum.

Daraus ergeben sich zwei übergeordnete Forschungsfragen:

**Forschungsfrage 1:** Wie reagieren Wohneigentümer:innen mit Hypothekarfinanzierung auf eine Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die Höhe ihrer Hypothekarschuld?

**Forschungsfrage 2:** In welchem Ausmass beeinflusst die Abschaffung des Eigenmietwerts das Investitionsverhalten von Wohneigentümer:innen in Bezug auf ihr Eigenheim?

Zur Beantwortung dieser Fragen wurden folgende Hypothesen formuliert, welche empirisch untersucht wurden:

**Hypothesen zur Forschungsfrage 1: Hypothekenreduktion**

- **H1:** Eigentümer:innen mit tiefer hypothekarischer Belastung zeigen geringere Tendenzen zur Hypothekenreduktion.
- **H2:** Eigentümer:innen mit hohem verfügbarem Vermögen sind eher bereit, ihre Hypothek zu reduzieren.
- **H3:** Die Erwartung steigender Zinsen erhöht die Bereitschaft zur Hypothekenreduktion.
- **H4:** Der Wegfall des bisherigen Anreizes, die Hypothek nicht zu reduzieren, entfällt mit der Abschaffung des Eigenmietwerts und beeinflusst somit die Reduktionsbereitschaft signifikant.
- **H5:** Ein höherer subjektiver Informationsstand über die geplante Abschaffung des Eigenmietwerts ist mit einer stärkeren Tendenz zur Hypothekenreduktion verbunden.

**Hypothesen zur Forschungsfrage 2: Investitionsverhalten**

- **H6:** Die Abschaffung der steuerlichen Abzugsfähigkeit hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Investitionen in selbstgenutzte Immobilien.
- **H7:** Energetische Sanierungen würden öfter vernachlässigt.
- **H8:** Ein signifikanter Anteil der Eigenheimbesitzer:innen würde geplante Investitionen vorziehen, um noch vom alten Abzugssystem zu profitieren („Sanierungsrush“).
- **H9:** Die Relevanz steuerlicher Abzüge für Investitionsentscheide hängt vom Vermögen und vom Besitz von Zweitwohnungen ab.

Diese Hypothesen werden im Rahmen der quantitativen Befragung überprüft und in Kapitel 4 mit den empirischen Ergebnissen diskutiert. Es ist zu beachten, dass sich die beiden Forschungsfragen auf ein hypothetisches Verhalten in der Zukunft beziehen. Die Befragung erfolgt in einem Zeitpunkt, wo die Abschaffung des Eigenmietwerts aufgrund der am 28. September 2025 anstehenden Abstimmung aktiv und mit regelmässiger Frequenz medial und politisch thematisiert wird. Die Abschaffung ist aber derzeit weder beschlossen noch umgesetzt. Entsprechend basiert die Erhebung auf Einschätzungen, Absichtserklärungen und subjektiven Erwartungen der befragten Personen.

### 1.3 Methodik und Vorgehensweise im Überblick

In einem ersten Schritt wird der theoretische Rahmen bezüglich Eigenmietwert dargelegt. Hierbei werden die rechtlichen und finanziellen Grundlagen des Eigenmietwerts, seine historische Herkunft sowie die geplanten Reformen aufgearbeitet. Zusätzlich werden verschiedene Interessenlagen sowie die Struktur von Hypothekarfinanzierungen beleuchtet. Darauf aufbauend erfolgte im empirischen Teil eine standardisierte Online-Befragung von Hypothekarkund:innen einer Ostschweizer Regionalbank (acrevis Bank AG). Die Autorin ist als Finanzierungsberaterin bei der acrevis Bank AG tätig, einer unabhängigen Regionalbank mit Hauptsitz in der Stadt St. Gallen und weiteren Niederlassungen in den Kantonen SG, ZH, SZ (acrevis Bank AG, 2025, S. 42). Das Hypothekarvolumen betrug per 31. Dezember 2024 rund CHF 3.90 Mrd. (acrevis Bank AG, 2025, S. 29). Die Bank betreut Privat- und Geschäftskunden und verfügt über eine starke Verankerung im regionalen Hypothekarmarkt. Die Abschlussarbeit wird nicht im Rahmen eines Auftragsverhältnisses mit der Bank erstellt. Die Geschäftsleitung (GL) der acrevis Bank AG unterstützte das Vorhaben jedoch in operativer Hinsicht, indem sie die Adressierung der privaten Hypothekarkunden ermöglichte. Die Autorin hat keine Möglichkeit die Rückläufe der Umfrage auf Kunden zurückzuverfolgen. Die Auswertung erfolgte anonym und mit Bezug auf soziodemografische, finanzielle und haltungsbezogene Merkmale. Bei der Befragung wurden gezielt nur private Hypothekarnehmer:innen mit selbstgenutztem Wohneigentum angeschrieben – also jene Personen, die direkt von der zur Abstimmung kommenden Reform am 28. September 2025 betroffen wären.

Ziel ist es, auf dieser Grundlage empirisch belastbare Aussagen zu Verhaltensabsichten im Hinblick auf Hypothekarreduktion und Investitionsverhalten zu gewinnen. Die detaillierte methodische Herleitung erfolgt in Kapitel 3.

Im Rahmen der Arbeit wurde punktuell KI (ChatGPT, Open AI) zur Unterstützung verwendet. Der Einsatz erfolgte ausschliesslich unterstützend und bezieht sich u.a. auf Abfragen im Sinne eines Nachschlagewerks zur korrekten Anwendung des Statistik-Programms SPSS.

Die inhaltliche Erarbeitung, die Datenauswertung und Interpretation der Ergebnisse erfolgte durch die Autorin.

### 1.4 Relevanz des Themas (ökonomisch, politisch, gesellschaftlich)

Die Diskussion um die Abschaffung des Eigenmietwerts betrifft nicht nur eine technische steuerliche Regelung, sondern greift in ökonomische Anreizsysteme, Fragen der Steuergerechtigkeit und wohnungspolitische Grundsätze ein.

Laut Schätzungen der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) könnte ein Systemwechsel zu erheblichen Steuerausfällen führen. Massgeblichen Einfluss auf den Aufkommenseffekt hat jedoch das Zinsniveau. So rechnet die ESTV bei einem Zinsniveau von 1.5 Prozent mit Ausfällen von CHF 590 Mio. bei der direkten Bundessteuer. Der Ausfall-Effekt bei Kantonen und Gemeinden wird auf CHF 1.860 Mrd. geschätzt. Umgekehrt ist bei steigenden Zinsen ein gegenteiliger Effekt zu verzeichnen. Ab einem Zinsniveau von 3 Prozent werden Mehrerträge von CHF 200 Mio. auf Bundesebene und CHF 30 Mio. auf Kantons- und Gemeindeebene geschätzt, die bei ansteigendem Zinsniveau kontinuierlich steigen (Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, 2025).

**Schätzung der Steuereffekte (in Mio. CHF) beim Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung in Abhängigkeit des Hypothekarzinses**

| **Steuerart** | **Hypothekarzinsniveau** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **1.0%** | **1.5%** | **2.0%** | **2.5%** | **3.0%** | **3.5%** | **4.0%** | **4.5%** | **5.0%** | **5.5%** | **6.0%** |
| Aufkommenseffekt Direkte Bundessteuer | -590 | -400 | -200 | -10 | 200 | 420 | 640 | 860 | 1090 | 1330 | 1570 |
| Aufkommenseffekt Kantons- & Gemeindesteuern | -1860 | -1380 | -900 | -450 | 30 | 520 | 1000 | 1480 | 1970 | 2460 | 2950 |
| **Gesamtstaatlicher Aufkommenseffekt[1]** | **-2450** | **-1780** | **-1100** | **-460** | **230** | **940** | **1640** | **2340** | **3060** | **3790** | **4520** |

Tabelle 1 Schätzung Steueraufkommenseffekte beim Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, 2025)

[1] Veränderung des Steuerertrags / fiskalischer Effekt

Auch aus wirtschaftspolitischer Sicht ist die Frage relevant: Inwiefern beeinflusst die Reform Anreize zur Hypothekarverschuldung, zur Tilgung oder zur Investition in Liegenschaftenunterhalt oder energetische Massnahmen? Und aus gesellschaftlicher Perspektive stellt sich die Frage, ob das bisherige System sozial ausgleichend oder ungerecht ist.

In ihrer Gesamtheit zeigt die Debatte, dass die Auswirkungen des Eigenmietwerts weit über die individuelle Steuererklärung hinausreichen. Durch eine empirische Befragung von direkt Betroffenen lassen sich somit Tendenzen in Bezug auf das Verhalten ableiten.

### 1.5 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in fünf Hauptkapitel. Nach der Einleitung **(Kapitel 1),** in der die Ausgangslage, die Zielsetzung sowie die Forschungsfragen und methodische Herangehensweise grob skizziert werden, folgt in **Kapitel 2** eine theoretische Einbettung des Themas. Dabei werden steuerpolitische Aspekte, frühere Studien zum Eigenmietwert sowie ökonomische und verhaltensbezogene Grundlagen im Zusammenhang mit Wohneigentum erläutert.

**Kapitel 3** beschreibt die angewandte Methodik im Detail. Dazu zählen das Erhebungsdesign, die Stichprobe, der Fragebogen sowie die gewählte Auswertungsstrategie.

**Kapitel 4** widmet sich der Darstellung und Analyse der empirischen Ergebnisse. Es werden sowohl deskriptive Auswertungen als auch gruppenspezifische Unterschiede hinsichtlich geplanter Investitionen und Hypothekarverhalten präsentiert.

**Kapitel 5** enthält die Schlussbetrachtung. Hier werden die zentralen Befunde zusammengefasst, in den aktuellen Kontext eingeordnet und mögliche Implikationen diskutiert. Abschliessend werden Limitationen der Studie aufgezeigt sowie Ansätze für weiterführende Forschung.

## 2. Theorie und politische Hintergründe

Dieses Kapitel beleuchtet die theoretischen und politischen Grundlagen der Besteuerung des Eigenmietwerts in der Schweiz sowie deren Einbettung in den Kontext von Wohneigentum und Hypothekarfinanzierung.

Zunächst wird die bestehende Regelung zum Eigenmietwert und die steuerliche Wirkung dargestellt. Anschliessend folgt ein Überblick über die historische Entwicklung und die wiederkehrenden Reformbestrebungen, die bis heute keine mehrheitsfähige Lösung hervorbringen konnten. Im Weiteren werden die geplanten neuen Rahmenbedingungen im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts erläutert. Abschliessend wird die Bedeutung von Hypothekarfinanzierungen im Kontext des Wohneigentums aufgezeigt. Ziel dieses Kapitels ist es, die Grundlagen zu schaffen, um die empirischen Fragestellungen in der Arbeit einordnen zu können.

### 2.1 Der Eigenmietwert: Definition, Zielsetzung und aktuelle Regelungen

Der Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen, das bei selbstgenutztem Wohneigentum für steuerliche Zwecke angerechnet wird. Als steuerbares Einkommen gilt auch der Mietwert von Liegenschaften, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts zum Eigengebrauch zur Verfügung stehen. (DBG/14.12.1990).

Die Festsetzung des Eigenmietwerts erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft am Wohnsitz. Damit soll ein möglichst objektivierter Vergleich mit marktüblichen Mieten erreicht werden. (DBG/14.12.1990)

Gleichzeitig erlaubt das Gesetz Abzüge für Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und werterhaltende Massnahmen, wodurch das Prinzip der Nettobesteuerung gewahrt bleibt – es wird nur der Reinertrag besteuert. (DBG/14.12.1990)

### 2.2 Berechnung des Eigenmietwerts nach geltenden Regeln

Die nachfolgende schematische Darstellung soll einen einfachen Überblick geben, wie derzeit die Eigenmietwertbesteuerung erfolgt.

| Schritt | Beschreibung | Bemerkung |
|---|---|---|
| **1. Feststellung der Steuerpflicht** | Eigentümer nutzt die Liegenschaft selbst oder hält sie zur Verfügung | Gilt auch für Zweitwohnungen |
| **2. Auswahl der Methode** | Vergleichsmiete (Grundsatz) | Vergleich mit ähnlichen vermieteten Objekten |
| **3. Wahl der Berechnungsart** | - Bruttomethode (Standard)<br>- Nettomethode (selten) | Bruttomethode, Abzüge von:<br>- Schuldzinsen<br>- Unterhalt (nur werterhaltend) |
| **4. Ermittlung des Mietwerts** | a) kant. Liegenschafts-schätzungen<br>b) Einzelbewertung<br>c) Sonderfälle | Je nach Kanton unterschiedlich geregelt. Schätzwerte sind manchmal näher manchmal weit weg vom Marktwert |
| **5. Anwendung kantonaler Regeln / Reduktionen** | EMW = 60 – 70 Prozent der Marktmiete | Unterschiedlich je nach Kanton und Objekttyp |
| **6. Berücksichtigung von Ermässigungen** | - Unternutzung<br>- Härtefallregelung<br>- Sonderabzüge | Nur unter bestimmten Bedingungen |
| **7. Veranlagung auf Bundes- & Kantonsebene** | Bundessteuer: EMW mind. 70% des Marktwerts | Bei tiefem kantonalen EMW erfolgt ein Zuschlag auf Bundesebene |

Tabelle 2 Vorgehen zur Berechnung des Eigenmietwerts
(Schweizerische Steuerkonferenz SSK, 2021, S. 13–28)

Die Ausgestaltung der Besteuerung variiert erheblich zwischen den Kantonen. Nur schon in der Bewertung der Grundstücke bestehen deutliche Unterschiede. So hat die Schweizerische Steuerkonferenz in Ihrem Kreisschreiben 22 die Repartitionswerte der kantonalen Liegenschaftssteuerwerte festgelegt, um bei interkantonalen Steuerausscheidungen eine faire und einheitliche Grundlage zu schaffen. Diese Werte beruhen auf dem Vergleich zwischen effektiven Verkaufserlösen und kantonalen Steuerwerten und ermöglichen eine vergleichbare Besteuerung trotz kantonaler

Unterschiede. So bewertet beispielsweise der Kanton St. Gallen (Basis: 100 Prozent) relativ marktnah, währenddessen der Kanton Solothurn deutlich tiefere Steuerwerte ansetzt. In der interkantonalen Steuerausscheidung werden daher die Liegenschaften im Kanton Solothurn um den Faktor 3.35 aufgerechnet (Schweizerische Steuerkonferenz, 2018).

So lässt sich hieraus erkennen, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts mit praktischen und systematischen Herausforderungen verbunden ist. Die marktgerechte Festsetzung des Eigenmietwerts ist aufwändig und politisch heikel, insbesondere bei steigenden Immobilienpreisen. Gleichzeitig bereiten die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Unterhaltskosten sowie die grosszügige Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen systematische Probleme. Letztere ermöglichen steuerlich begünstigte Fremdfinanzierungen auch für nicht wohnbezogene Zwecke (Schweizerische Steuerkonferenz SSK, 2021, S. 29). Dies impliziert einen Anreiz zur Hypothekarverschuldung. Ein Beispiel hierzu: Ein Eigenheimbesitzer nimmt auf seinem bereits weitgehend abbezahlten Einfamilienhaus eine neue Hypothek von CHF 200‘000 auf. Das Geld verwendet er nicht für Renovationen, sondern erwirbt damit ein Luxusfahrzeug. Da diese Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können, reduziert diese neue Hypothek seine Steuerlast – obwohl der Kredit nichts mit dem selbstgenutzten Wohneigentum zu tun hat. Dieses Vorgehen wird durch das geltende System begünstigt und kann volkswirtschaftlich zu einer höheren privaten Verschuldung führen.

### 2.3 Historische Entwicklung des Eigenmietwerts und Reformbestrebungen

Die Geschichte des Eigenmietwerts reicht über ein Jahrhundert zurück und ist eng mit krisenbedingten fiskalpolitischen Notmassnahmen verknüpft (Müller, 2022, S. 11). Ursprünglich als temporäre Einnahmequelle in ausserordentlichen Zeiten gedacht, wurde die Besteuerung des Eigenmietwerts über Jahrzehnte hinweg institutionalisiert und trotz stetiger Kritik vieler Hausbesitzer:innen nicht aufgehoben (Müller, 2022, S. 8). Die folgenden Ausführungen basieren auf dem Artikel von Pavlo Stathakis in der HEV-Zeitung 2014.

**Ursprünge der Eigenmietwertbesteuerung:**

- **1915:** Einführung einer einmaligen Krisensteuer aufgrund des drastisch gesunkenen Zollertrags.

- **1934:** Einführung einer „Krisenabgabe“ auf das Gesamteinkommen – inklusive Eigenmietwert – im Rahmen eines ausserordentlichen Finanzprogramms.
- **1940:** Überführung der Krisenabgabe in die sogenannte „Wehrsteuer“, erneut mit der Besteuerung des Eigenmietwerts.
- **1958:** Verfassungsmässige Verankerung der Wehrsteuer (später Direkte Bundessteuer) inklusive Eigenmietwertbesteuerung. Der ursprüngliche temporäre Charakter dieser Steuer wurde damit aufgegeben.
  (Stathakis, 2014)

Die Grundstruktur des 1934 eingeführten Systems ist bis heute weitgehend erhalten geblieben. Dabei wird der Eigenmietwert als fiktives Einkommen besteuert, wobei als Grundlage die Miete dient, die das Objekt am Markt erzielen könnte. Gleichzeitig können Schuldzinsen sowie Kosten für Liegenschaftsunterhalt steuerlich abgezogen werden. Diese Regelungen sind jedoch kantonal unterschiedlich ausgestaltet. Entsprechend variiert der tatsächliche steuerliche Effekt je nach Kanton erheblich – abhängig von der jeweiligen Berechnungsgrundlage (Müller, 2022, S. 126).

Eine Auswahl an Reformversuchen und politischen Initiativen zum Eigenmietwert:

- **1999:** Volksinitiative des HEV „Wohneigentum für alle“ mit dem Ziel, den Eigenmietwert für Neuerwerber zu vergünstigen. Abgelehnt (41.3% Ja-Stimmen).
- **2004:** Volksabstimmung über ein umfassendes Steuerpaket inklusive Abschaffung des Eigenmietwerts und des Schuldzinsenabzugs. Abgelehnt (34.1% Ja-Stimmen).
- **2012:** Volksinitiative „Eigene vier Wände dank Bausparen“ des HEV – ebenfalls abgelehnt (31.1 % Ja-Stimmen).
- **2012:** Initiative „Sicheres Wohnen im Alter. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert“ – knapp abgelehnt mit (47.4 % Ja-Stimmen).
- **2013:** Motion Egloff „Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert“, welche Verbesserungsvorschläge gegenüber der gescheiterten Abstimmungsvorlage aus dem Vorjahr enthielt.
  (Stathakis, 2014)
- **2017:** Parlamentarische Initiative für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Diese parlamentarische Initiative war der Anstoss für eine rund siebenjährige Phase der parlamentarischen Beratung, an deren Ende zwei miteinander verknüpfte Gesetzesvorlagen standen. (Schweizerisches

Parlament, 2017). Zum einen das „Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, zum anderen der „Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften.“

- **2025:** Am 28. September erfolgt die Volksabstimmung über den „Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern“. Die Umsetzung des Systemwechsels ist an diese Volksabstimmung gebunden. Nur bei Annahme dieses Beschlusses kann auch das entsprechende Gesetz zum Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung in Kraft treten.

Die Vielzahl an Vorstössen und an gescheiterten Abstimmungen zeigt die hohe Komplexität des Themas und die Schwierigkeiten, eine politisch mehrheitsfähige Lösung zu finden.

### 2.4 Geplante Rahmenbedingungen für die Abschaffung des Eigenmietwerts

Die Abstimmung vom 28. September 2025 sieht einen kompletten Systemwechsel vor. Der Eigenmietwert wird abgeschafft, gleichzeitig werden auch sämtliche damit verbundenen Abzüge abgeschafft. Im Vergleich sieht dies wie folgt aus:

| **Element** | **Bisher** (mit EMW) | **Geplant** (ohne EMW) |
|---|---|---|
| **Eigenmietwert** | Besteuerung als Einkommen | Wegfall bei Hauptwohnsitz |
| **Zweitwohnungen** | Besteuerung des EMW wie beim Hauptwohnsitz als Einkommen | Wegfall. Kantone können eine „Objektsteuer“ auf Zweitwohnsitzen einführen. |
| **Abzug Schuldzinsen** | Abziehbar | Nicht mehr abziehbar bzw. bei Ersterwerbern auf 10 Jahre befristet - (reduziert sich um 10 % p.a.) |
| **Abzug Unterhalt** | Abziehbar | Nicht mehr abziehbar |
| **Abzug Energiespar- & Umweltschutz-massnahmen** | Abziehbar, kantonale Unterschiede | Abziehbar, kantonale Unterschiede |

| | | |
|---|---|---|
| **Systemlogik** | Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit | Defiskalisierung (Wohnen gehört prinzipiell zu Lebenshaltungskosten) |

Tabelle 3 Übersicht Systemwechsel Eigenmietwert
(Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften, 2024b; Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, 2024a; Schweizerische Steuerkonferenz SSK, 2021)

## 2.5 Die verschiedenen Interessenlagen beim Eigenmietwert

Die Diskussion um die Abschaffung des Eigenmietwerts ist geprägt von einer Vielzahl teils gegensätzlicher Interessen. So verfolgen unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen, politische Akteure und wirtschaftliche Institutionen je eigene Zielsetzungen.

Eigenheimbesitzer:innen mit tiefen oder keinen Hypothekarschulden – in der Schweiz sind dies vor allem Renter:innen – tragen heute eine hohe Eigenmietwertbelastung. Für diese Gruppe wäre eine Abschaffung des Eigenmietwerts mit steuerlichen Entlastungen verbunden. Demgegenüber stehen stark hypothekarisch belehnte Eigentümer:innen, wie z.B. junge Familien, die vom Schuldzins- und Unterhaltsabzug profitieren.

Auch die politische Landschaft ist gespalten: Während bürgerliche Kreise und Verbände wie der Hauseigentümerverband die Abschaffung seit Jahren fordern, befürchten linke Parteien und der Mieterverband (Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, 2025) eine einseitige Bevorteilung von Eigentümer:innen. Die Banken wiederum beobachten die Entwicklung mit gemischten Gefühlen: mit der Abschaffung des Eigenmietwerts fällt ein Verschuldungsanreiz weg, was zu Hypothekenreduktionen und somit zu einem Rückgang des Geschäftsvolumens führen könnte (Rohner, 2025).

Aus staatlicher Perspektive gibt es ebenfalls unterschiedliche Aspekte: Im derzeitigen Zinsumfeld würde eine Abschaffung voraussichtlich zu beachtlichen Mindereinnahmen führen, gleichzeitig könnten die fiskalischen Effekte bei höherem Zinsniveau auch in Mehrerträge kippen (Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, 2025). Zudem stellt sich die Frage, inwiefern ein Systemwechsel zu einer Vereinfachung der Steuererhebung führen würde und sich somit auch die Kosten für die Steuererhebung senken könnten (Schweizerische Steuerkonferenz SSK, 2021, S. 30).

Die heterogene Interessenlage trägt wesentlich dazu bei, dass bis heute keine mehrheitsfähige Reform zustande gekommen ist.

## 2.6 Finanzierungsmodelle bei Eigenheimbesitz

Um den Zusammenhang von Eigenmietwert, Wohneigentum, Finanzierung und steuerlichen Abzugsmöglichkeiten zu verstehen, ist es hilfreich, einen Blick auf die Finanzierung von Wohneigentum in der Schweiz zu werfen.

Die Finanzierung von Wohneigentum erfolgt in der Schweiz überwiegend über Hypothekarkredite. So betrug das Hypothekarvolumen in der Schweiz 2023 über 120 Prozent des Bruttoinlandprodukts (BIP) (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, 2025). Gemäss den aktuellen Zahlen der SNB beläuft sich das Hypothekarvolumen im Mai 2025 auf rund CHF 1.2 Mrd. In dieser Zahl sind sämtliche Hypothekarkredite enthalten, also auch solche für Rendite- oder Gewerbeimmobilien (Schweizerische Nationalbank [SNB], 2025). Die Hypothekarverschuldung gehört somit im relativen Vergleich zum BIP zu den höchsten im internationalen Vergleich. Aus diesem Grund hat der Hypothekarmarkt eine zentrale Bedeutung für die Schweizer Banken sowie für die gesamte Realwirtschaft (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, 2025) und die Gesellschaft. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die gängigen Modelle und Rahmenbedingungen der Hypothekarfinanzierung auf Ebene der privaten Wohneigentümer:innen zu betrachten.

Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich im Wesentlichen an den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg). Die klassische Form der Immobilienfinanzierung für Privatpersonen sieht vor, dass mindestens 20 Prozent des Kaufpreises durch Eigenmittel eingebracht werden müssen. Die verbleibenden 80 Prozent können in Form einer Hypothek finanziert werden. Dieses Modell der Hypothekarvergabe ist in der Schweiz regulatorisch geregelt.

Die Hypothek wird üblicherweise in zwei Stufen unterteilt: Die sogenannte „Erste Hypothek“ deckt rund zwei Drittel des Verkehrswerts ab und muss in der Regel nicht amortisiert werden. Die „zweite Hypothek“ deckt den restlichen Betrag bis zur Belehnungsgrenze von 80 Prozent und unterliegt einer Amortisationspflicht, üblicherweise innert 15 Jahren oder bis zur Pensionierung.

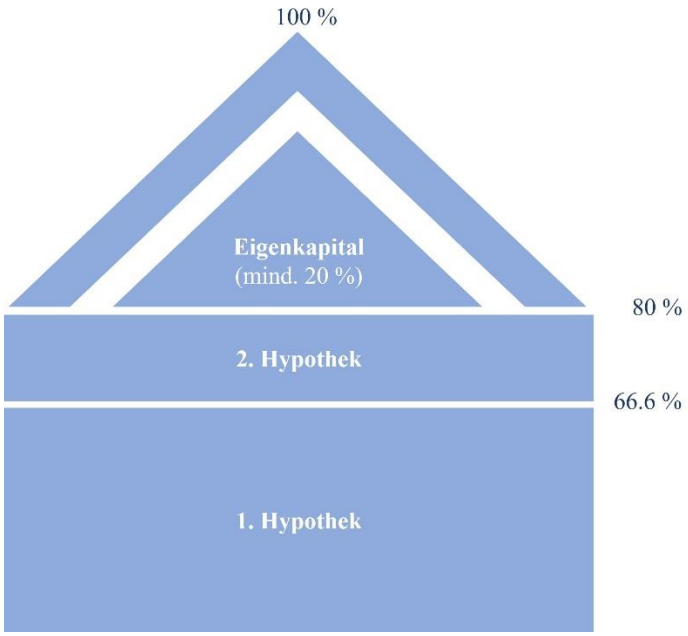


Abbildung 1 Finanzierung Eigenheim

Die zur Finanzierung eingesetzten Eigenmittel können aus verschiedenen Quellen stammen. Neben Ersparnissen in Form von Kontoguthaben oder Wertschriften sind auch Mittel aus der Säule 3a sowie aus der Pensionskasse (via Vorbezug oder Verpfändung) gängig. Auch Schenkungen oder Erbvorbezüge kommen in der Praxis zum Einsatz und sind erlaubt.

Neben der direkten Amortisation, bei der die Hypothekarschuld kontinuierlich reduziert wird, besteht auch die Möglichkeit der indirekten Amortisation. Dabei werden Rückzahlungen nicht direkt zur Schuldentilgung verwendet, sondern in eine gebundene Vorsorgelösung (Säule 3a) einbezahlt und bei Fälligkeit zur Tilgung der Hypothek genutzt. (Schweizerische Bankiervereinigung [SBVg], 2023, S. 4)

Busch et al. (2016) erachten in einem Artikel in der Zeitschrift „Die Volkswirtschaft“ den Eigenmietwert als einer von verschiedenen Gründen für die hohe Hypothekarverschuldung in der Schweiz (Busch et al., 2016, S. 40). Der Eigenmietwert kommt im Gegenzug aufgrund der steuergesetzlichen Rahmenbedingungen, wie in Kapitel 2.1 ausgeführt, am stärksten zum Tragen bei Eigenheimbesitzer:innen, welche keine oder eine tiefe hypothekarische Belastung haben – und somit keinen oder nur einen geringen Schuldzinsabzug vornehmen können – sowie keine grösseren Unterhaltskosten abziehen können. Die Struktur der Hypothekarfinanzierung ist somit entscheidend für die steuerlichen Auswirkungen der Eigenmietwert-Abschaffung. Je nach Belehnungsgrad und Zinslast stellen sich unterschiedliche Anreize oder Hemmnisse für eine Reduktion der Hypothek.

# 3. Empirie

Die vorhergehenden Kapitel erläutern die wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Zusammenhänge der Diskussion um den Eigenmietwert. Um zu untersuchen, wie sich eine mögliche Abschaffung auf das Verhalten von Eigenheimbesitzer:innen auswirken könnte, wurde eine empirische Erhebung durchgeführt. Ziel war es, quantitative Einsichten in die Überlegungen und Handlungsabsichten von Personen mit Hypothekarfinanzierung zu gewinnen.

## 3.1 Zielsetzung der empirischen Untersuchung

Die empirische Untersuchung verfolgt zwei Ziele: Erstens soll herausgefunden werden, ob und in welchem Umfang sich Hypothekarschuldner:innen unter den aktuell diskutierten politischen Rahmenbedingungen zu einer Reduktion ihrer Hypothek entscheiden würden. Zweitens interessiert, ob sich das Investitionsverhalten – etwa in Form von Renovationen oder energetischen Sanierungen – durch die Systemänderung verändern könnte. Die Erhebung prüft dazu verschiedene Hypothesen zu den Einflussfaktoren auf Finanzierungsentscheidungen, unter anderem den Einfluss von Vermögenssituation und hypothekarischer Belehnung.

## 3.2 Methode

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde eine standardisierte Online-Umfrage durchgeführt. Die Datenerhebung erfolgte Ende Mai bis Anfang Juni 2025 per Briefversand und integriertem QR-Code zur Online-Umfrage. Es wurde aus Sicherheitsgründen bewusst auf einen E-Mail-Versand mit Link zur Umfrage verzichtet, da Banken ihre Kundschaft seit längerem sensibilisieren wegen Phishing[2].

Die Teilnahme an der Umfrage war vollständig anonym. Der QR-Code enthielt keinerlei personenbezogene Merkmale und es wurden auch keine verpflichtenden Freitext-Felder verwendet. Dadurch konnte sowohl Datenschutz als auch eine hohe Vergleichbarkeit der Antworten sichergestellt werden. Die Online-Durchführung erwies sich zudem als effiziente und ressourcenschonende Methode, um eine grössere Anzahl potenzieller Teilnehmenden unkompliziert zu erreichen.

Der Fragebogen wurde eigens für diese Untersuchung konzipiert und in einem Pretest mit 15 Personen unterschiedlicher beruflicher Hintergründe auf Verständlichkeit und Logik geprüft und optimiert. Die Fragen wurden entlang der Hypothesen strukturiert und

[2] Phishing bezeichnet den missbräuchlichen Versuch, sensible personenbezogene Daten (z.B. Passwörter) durch Täuschung zu erlangen.

umfassen insgesamt drei Themenblöcke: Soziodemografische Einordnung, Verhalten bei einer potenziellen Abschaffung des Eigenmietwerts in Bezug auf die Hypothek sowie auf Investitionsüberlegungen.

### 3.3 Gestaltung des Fragebogens

Der Fragebogen besteht aus insgesamt 16 Hauptfragen, die durch Filterlogiken nur relevanten Teilnehmenden angezeigt wurden. Die Struktur gliedert sich in drei Blöcke:

- Soziodemografische Einordnung
- Verhalten bei einer potenziellen Abschaffung des Eigenmietwerts in Bezug auf die Hypothek
- Verhalten bei Investitionen

Am Ende der Befragung wurde den Teilnehmenden freiwillig die Möglichkeit gegeben an einer Verlosung von fünf Einkaufsgutscheinen à CHF 100 teilzunehmen. Dies wurde als Incentive für eine bessere Rücklaufquote eingebaut.

### 3.4 Stichprobe

Die Umfrage richtete sich an eine klar definierte Zielgruppe: Angeschrieben wurden 3‘206 Privatkund:innen einer Ostschweizer Regionalbank (Acrevis), die selbstgenutztes Wohneigentum besitzen und dieses mit einer Hypothek finanziert haben. Mit dieser klaren Selektion konnte sichergestellt, werden, dass die Befragten direkt von der diskutierten Abschaffung des Eigenmietwerts betroffen sind.

Insgesamt wurden 595 Fragebögen vollständig ausgefüllt. Zusätzlich wurden 60 Fragebögen nur teilweise beantwortet. Für die Analyse werden nur die vollständig ausgefüllten Fragebögen berücksichtigt. Die Netto-Rücklaufquote beträgt somit rund 18.5 Prozent, was für eine freiwillige, anonyme Befragung im privaten Finanzbereich als bemerkenswert gilt.

### 3.5 Auswertung

Die erhobenen Daten wurden mit der Software IBM SPSS Statistics, Version 30.0.0.0 (172), ausgewertet. Es wurden deskriptive Statistiken zur Verteilung der Variablen berechnet, um die Struktur der Stichprobe sowie wichtige Kennzahlen wie Median und Mittelwert darzustellen. Zudem wurden Kreuztabellen und Grafiken zur Analyse von Zusammenhängen erstellt.

Der vollständige, anonymisierte Datensatz (ohne Kommentarfeld und ohne E-Mail-Feld) wird dem Betreuer dieser Arbeit zur Verfügung gestellt. Alle in der Arbeit dargestellten Analysen sind damit reproduzierbar.

# 4. Diskussion

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der durchgeführten Online-Befragung systematisch ausgewertet. Dabei stehen sowohl die deskriptive Beschreibung der erhobenen Daten als auch die vertiefte Analyse möglicher Zusammenhänge im Vordergrund. Zunächst erfolgt in Abschnitt 4.1 eine Übersicht über die wesentlichen Merkmalsverteilungen, etwa zu Alter, Belehnungsgrad oder Informationsstand. Danach werden in den folgenden Abschnitten zentrale Fragestellungen der Arbeit vertiefend behandelt. Im Zentrum stehen dabei insbesondere das hypothetische Verhalten der Wohneigentümer:innen bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts, geplante Investitionen sowie allfällige Zusammenhänge mit soziodemografischen Faktoren oder dem wahrgenommenen Wissenstand zur Reform.

Die Auswertungen basieren ausschliesslich auf den 595 vollständig beantworteten Fragebögen und wurden mit SPSS sowie ergänzend mit Excel durchgeführt. Der Fragebogen befindet sich im Anhang.

## 4.1 Beschreibung der Resultate

Nachfolgend werden die einzelnen Fragen deskriptiv beschrieben.

### 4.1.1 Wohnsitzkanton

Die Befragten wurden gebeten, ihren Wohnsitzkanton anzugeben. Da der Adressdatensatz auf der Kundenstruktur einer Ostschweizer Regionalbank basiert, ist eine Konzentration in der Ostschweiz nachvollziehbar. Die konkrete Verteilung sieht wie folgt aus:

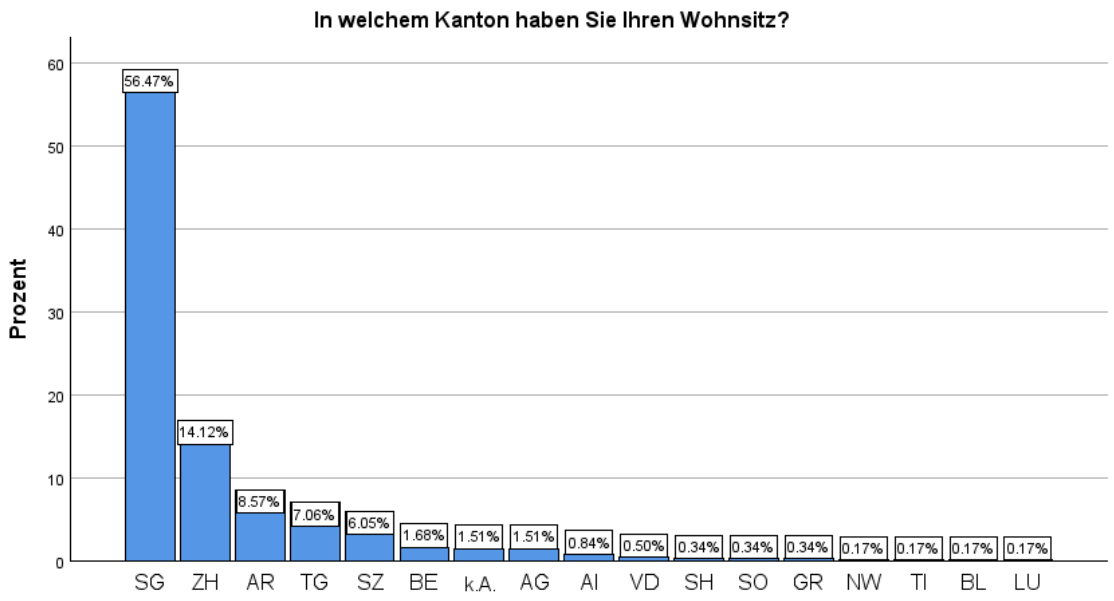


Abbildung 2 Wohnsitzkanton

### 4.1.2 Subjektiver Informationsstand zum Thema Eigenmietwert

Die Teilnehmenden wurden befragt nach ihrem subjektiven Wissensstand zum Thema Eigenmietwert. Diese Frage ermöglicht es, einen eventuellen Zusammenhang zwischen Informationsstand und geplanter Handlung zu erörtern.

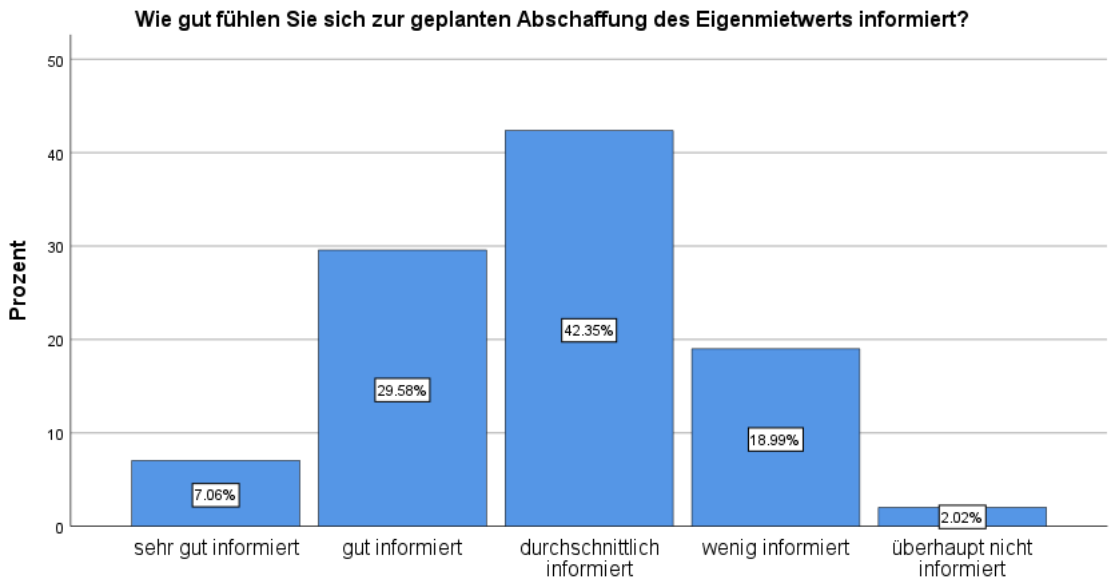


Abbildung 3 Subjektiver Informationsstand

### 4.1.3 Altersverteilung

Die Antwortenden verteilen sich mit über 80 Prozent auf über 50-Jährige. Mit 43 Prozent am deutlichsten vertreten sind Pensionierte. Jüngere Eigentümer:innen sind klar seltener. Diese Ergebnisse erstaunen nicht, berichtet doch auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), dass mit 55.7 Prozent die höchste Eigentumsquote 2021 bei

den 76-Jährigen lag (Bundesamt für Wohnungswesen, 2024). Die Altersgruppe, die am meisten von einer Abschaffung des Eigenmietwertes profitieren würde, ist auch zugleich am häufigsten Besitzerin von Wohneigentum.

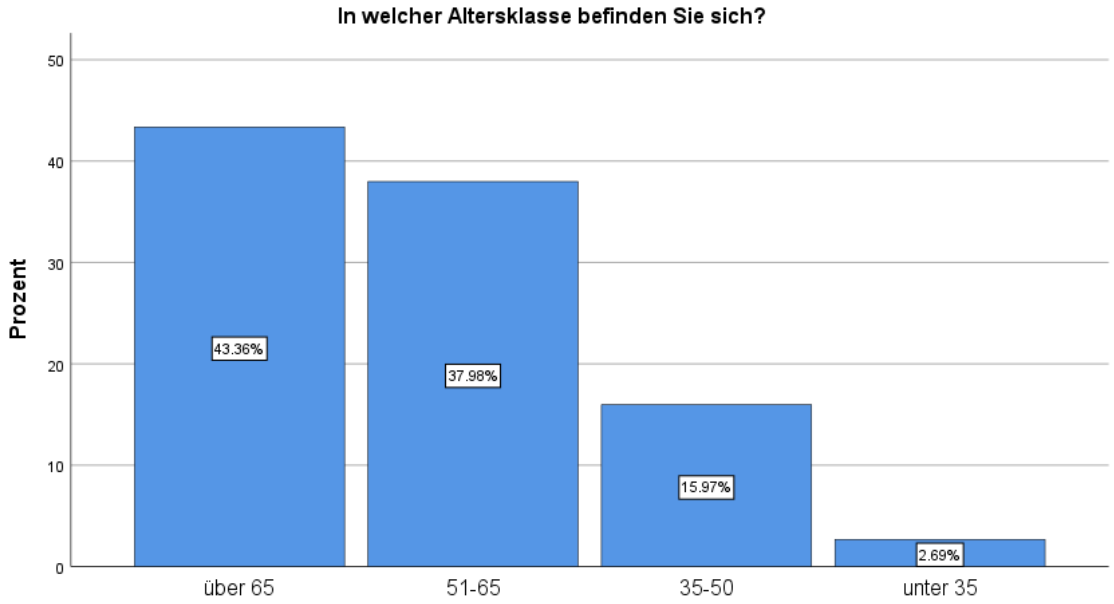


Abbildung 4 Altersverteilung

### 4.1.4 Hypothekarische Belehnung

Mit der Frage A4 (*Wie hoch schätzen Sie den ungefähren Marktwert Ihrer Immobilie ein?*) und der Frage A5 (*Wie hoch ist ihre aktuelle Hypothek auf dem selbstbewohnten Wohneigentum?*) wurde die hypothekarische Belehnung der Befragten eruiert. Beide Fragen wurden in Form von Bandbreiten abgefragt. Um eine rechnerische Annäherung zu ermöglichen, wurden die gewählten Kategorien anschliessend in arithmetische Mittelwerte umgewandelt. Für die offenen Kategorien am unteren und oberen Rand wurden durch die Autorin geschätzte Referenzwerte verwendet. Die auf diesem Weg berechnete Belehnungsquote ergibt sich als Verhältnis von Hypothek zu Marktwert. Dabei zeigt sich, dass einzelne Belehnungsquoten über 80 Prozent liegen. Dies widerspricht auf den ersten Blick der in der Schweiz gängigen Praxis, wonach Hypotheken nur bis 80 Prozent des Marktwertes vergeben werden dürfen. Die Überschreitungen lassen sich jedoch folgendermassen erklären:

- Die Marktwertschätzungen sind subjektiv und können vom effektiven Wert abweichen
- Der tatsächliche Wert der Immobilie sowie die tatsächliche Höhe der Hypothek kann innerhalb der gewählten Bandbreite über bzw. unter dem Mittelwert liegen.

- Zudem sind Belehnungen über 80 Prozent mit zusätzlicher Absicherung (z.B. durch Verpfändung von Säule-3a-Guthaben) möglich. Eine Differenzierung betreffend Zusatzsicherheiten erfolgte aus Komplexitätsgründen in der Befragung nicht.

Aufgrund dieser Überlegungen wurden keine Fälle ausgeschlossen. Die Werte wurden vollständig in die Analyse integriert.

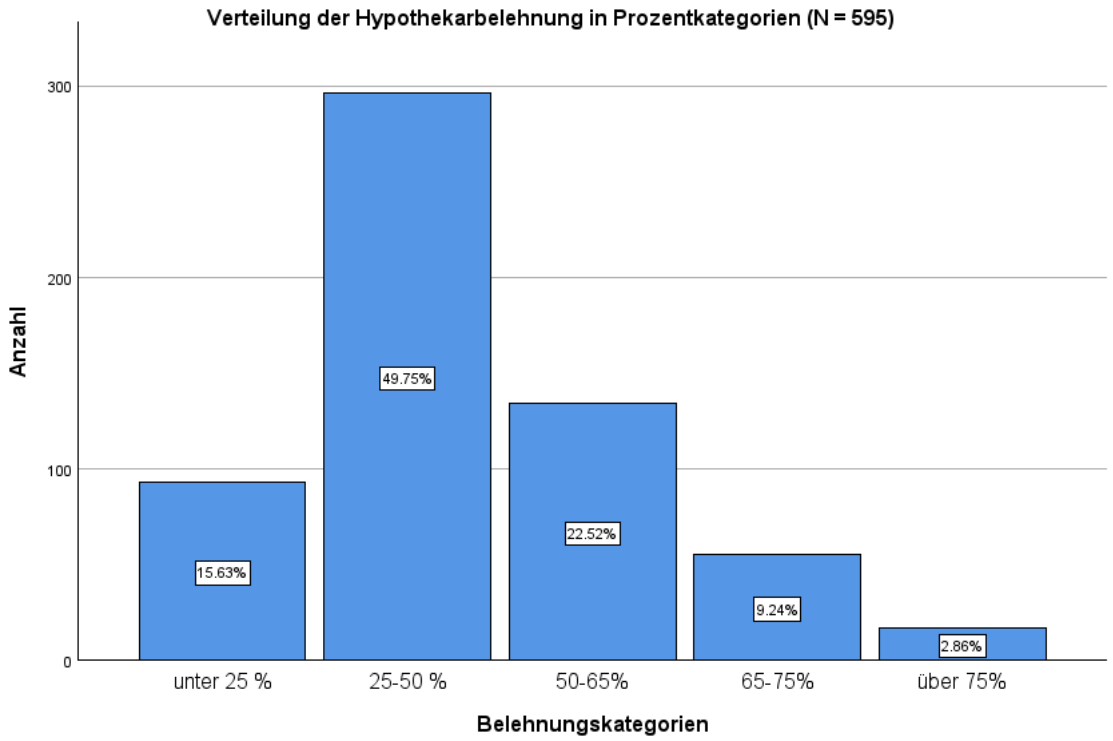


Abbildung 5 Hypothekarische Belehnung der befragten Personen

Die Abbildung zeigt sowohl die absolute Anzahl als auch den prozentualen Anteil der Befragten in den jeweiligen Belehnungskategorien. Die Mehrheit (49.75 Prozent) liegt in der Belehnungskategorie 25-50 Prozent, während hohe Belehnungen über 75 Prozent eher selten auftreten. Zur Einordnung: Der Median des geschätzten Marktwerts der Immobilien liegt bei CHF 1‘125‘000, der Median der Hypothek bei CHF 375‘000. Die Mittelwerte liegen bei CHF 1‘274‘000 (Marktwert) und CHF 531‘000 (Hypothek). Diese Zahlen verdeutlichen, dass sich die Mehrheit der befragten Wohneigentümer:innen in einem mittleren bis gehobenen Marktwertsegment mit einer moderaten Hypothekarverschuldung bewegt.

### 4.1.5 Vermögensklassen

Die Teilnehmenden wurden nach ihrem Konto- und Wertschriftenvermögen (inkl. 3. Säule, ohne Pensionskasse und Immobilien) befragt. Die Angaben zeigen eine breite

Streuung. Mit 27 Prozent befinden sich die meisten in der Vermögensklasse CHF 250‘000-500‘000. Diese Übersicht dient als Grundlage, um in einem späteren Schritt mögliche Zusammenhänge zwischen Vermögenshöhe und Reduktionsbereitschaft und Reduktionshöhe zu analysieren.

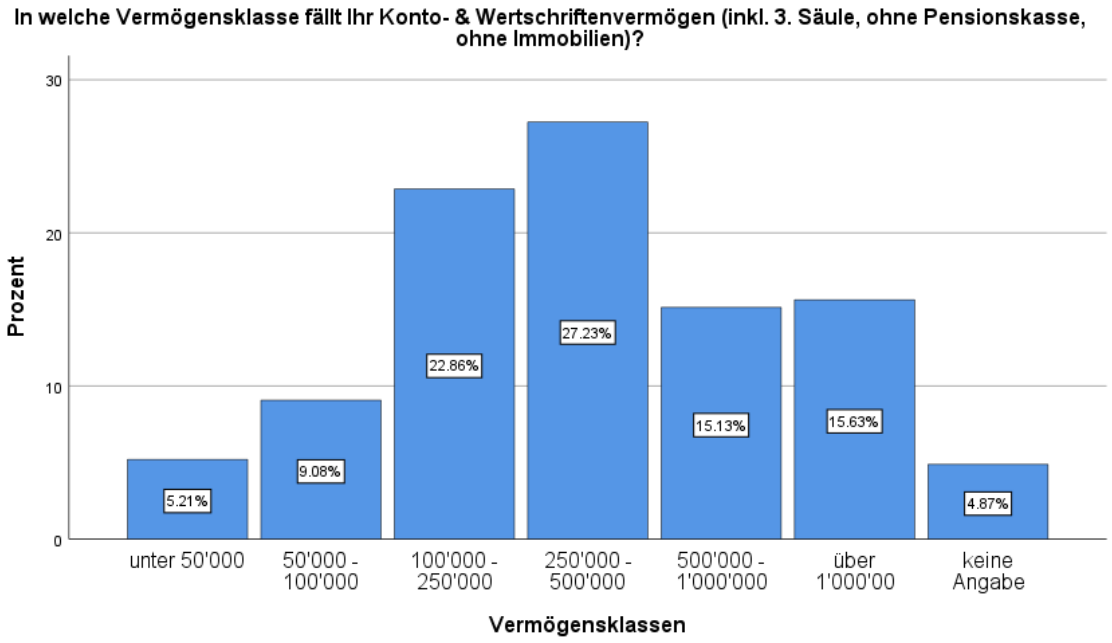


Abbildung 6 Vermögensklassen innerhalb der Gesamtstichprobe

### 4.1.6 Besitz von Zweitwohnsitzen

Ein Grossteil der befragten Eigenheimbesitzer:innen (78.7 Prozent) besitzt keine Zweit-Immobilie. Rund 15.3 Prozent verfügen über einen Zweitwohnsitz in der Schweiz, während 5.4 Prozent eine entsprechende Immobilie im Ausland haben. Lediglich 0.7 Prozent besitzen sowohl in der Schweiz als auch im Ausland ein Ferienobjekt.

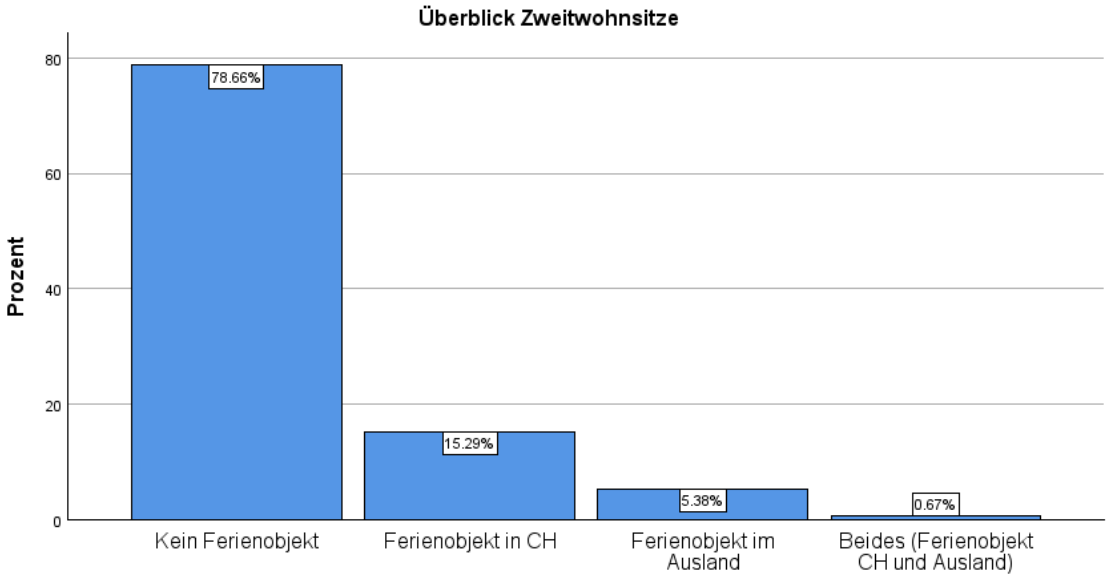


Abbildung 7 Überblick Zweitwohnsitze

Der Besitz von Zweit- bzw. Ferienwohnsitzen kann eine relevante Einflussgrösse im Hinblick auf Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit einer potenziellen Abschaffung des Eigenmietwerts darstellen. Personen mit Ferienimmobilien verfügen i.d.R. über andere Vermögenssituationen oder es könnten andere steuerliche Überlegungen relevant sein, als bei Personen ohne Ferienobjekte. Entsprechend wird in den weiterführenden Analysen geprüft, ob der Besitz eines Zweitwohnsitzes mit Hypothekenreduktionen oder Investitionsentscheidungen korreliert.

### 4.1.7 Absichten zur Hypothekenreduktion

Die Auswertung zeigt, dass rund 40 Prozent der Befragten im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts eine Reduktion ihrer Hypothek in Erwägung ziehen würden (kurz- und langfristig addiert). Ein signifikanter Anteil von rund 45 Prozent gibt an, die Hypothek nicht reduzieren zu wollen, während 14.6 Prozent noch unentschlossen sind. Diese Resultate deuten darauf hin, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts bei einem relevanten Teil der Wohneigentümer:innen einen Anreiz zur Hypothekenreduktion schaffen könnte, gleichzeitig jedoch auch ein grosser Teil an bestehenden Finanzierungsstrategien festhalten würde.

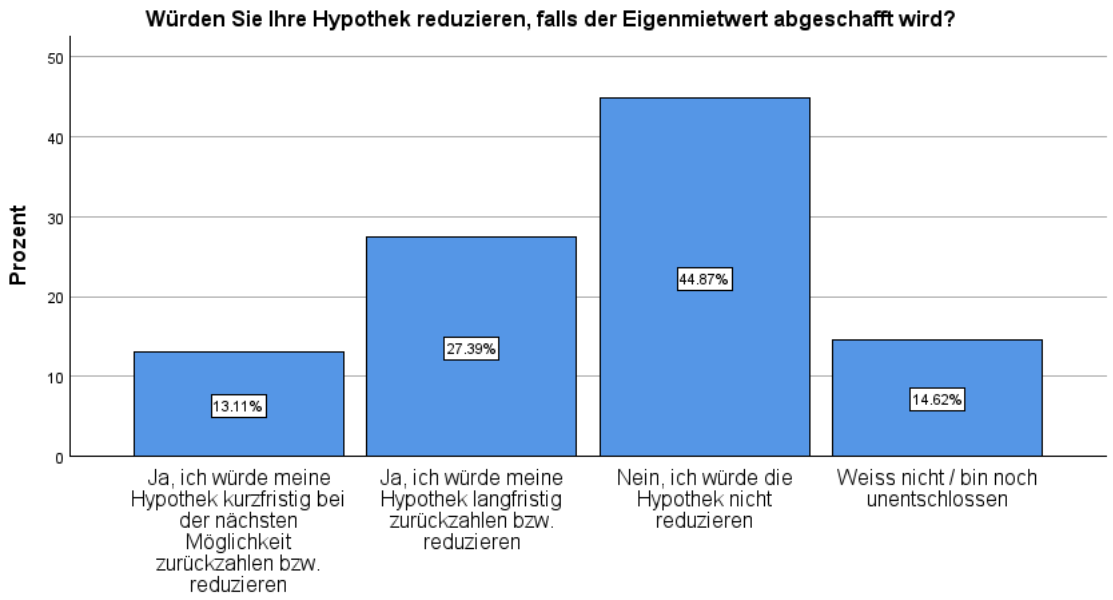


Abbildung 8 Absichten zur Hypothekenreduktion

### 4.1.8 Geplante Höhe der Reduktion, Mittelherkunft und Beweggründe

Die Auswertung basiert auf den Antworten jener Befragten, die eine Hypothekenreduktion im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts in Erwägung ziehen (vgl. 4.1.7, rund 40 Prozent der Befragten) oder noch unentschlossen sind. Knapp ein Viertel (22.9 Prozent) plant eine Reduktion im Bereich von CHF 50‘000-100‘000.

Die weiteren Reduktionen sind relativ gleichmässig verteilt. Kumuliert zeigt sich jedoch, dass rund 50 Prozent eine Reduktion über 100‘000 in Betracht ziehen. 12.50 Prozent sogar eine Reduktion über CHF 300‘000.

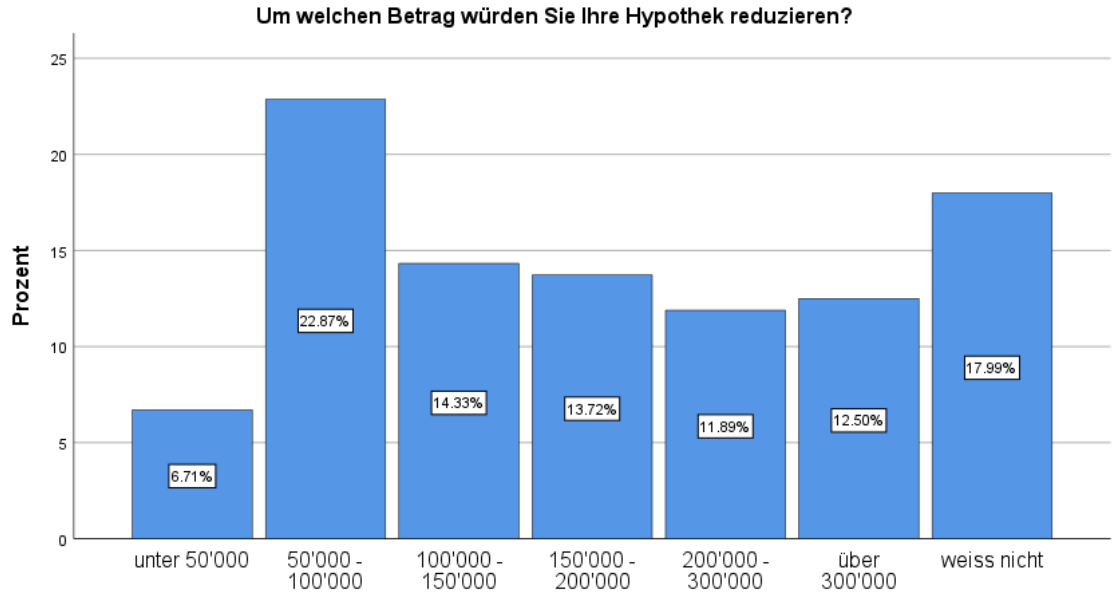


Abbildung 9 Höhe der geplanten Hypothekenreduktion

Zusätzlich wurde analysiert, wie sich die geplante Reduktionshöhe zwischen kurz- und langfristig Reduktionswilligen bzw. Unentschlossenen unterscheidet.

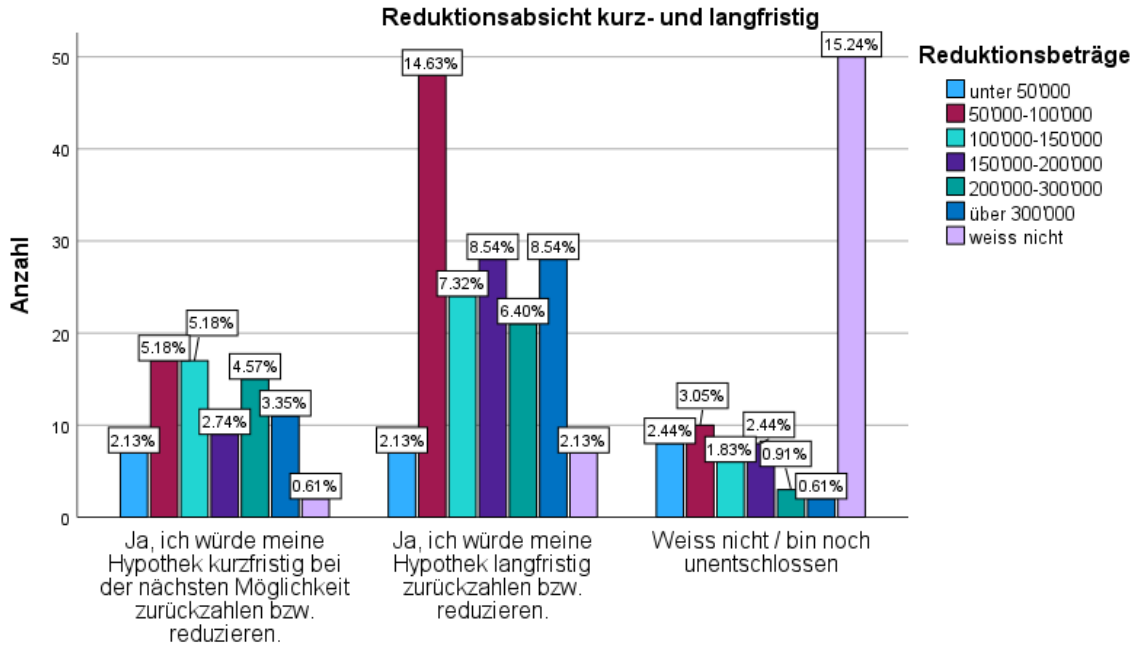


Abbildung 10 Unterschiede der Reduktionshöhe der Reduktionswilligen

Es zeigt sich, dass bei langfristiger Reduktionsabsicht die Kategorie CHF 50‘000-100‘000 mit 14.6 Prozent den höchsten Anteil ausmacht, während kurzfristige Reduktionen gleichmässiger auf verschiedene Betragskategorien verteilt sind. Nicht

erstaunlich ist, dass unentschlossene Befragte, sich mit deutlicher Mehrheit auch nicht auf einen Betrag festlegen wollen.

Für die Frage nach der Mittelherkunft war eine Mehrfachauswahl mit maximal zwei Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Ziel ist es, so die wichtigsten Präferenzen der Befragten hinsichtlich der Mittelherkunft bei einer möglichen Hypothekenreduktion herauszufinden. Für Finanzinstitute ist diese Information insofern wertvoll, als sie dadurch besser einschätzen können, welche Mittel ihre Kund:innen im Falle einer Systemänderung einsetzen würden, und somit Rückschlüsse auf Liquiditätsabflüsse möglich werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass 57.3 Prozent der Befragten dafür primär auf bestehende Kontoguthaben zurückgreifen würden. 27.4 % würden Wertschriften verkaufen wollen und rund ein Viertel (24.4 Prozent) würden Mittel aus der Säule 3a einsetzen. Insgesamt ist ersichtlich, dass ein Grossteil der Befragten auf bereits liquide oder kurzfristig verfügbare Mittel zugreifen würde, anstatt langfristig gebundenes Vorsorgekapital oder andere Vermögenswerte zu liquidieren. Dennoch gilt zu berücksichtigen, dass doch immerhin 27 Prozent die Absicht äussern, Wertschriften verkaufen zu wollen. Dies hätte für Banken doppelte Konsequenzen. Zum einen bedeutete dies tiefere Erträge aus dem Wertschriftengeschäft und zum anderen aufgrund der Hypothekenrückzahlung auch niedrigere Zinserträge.

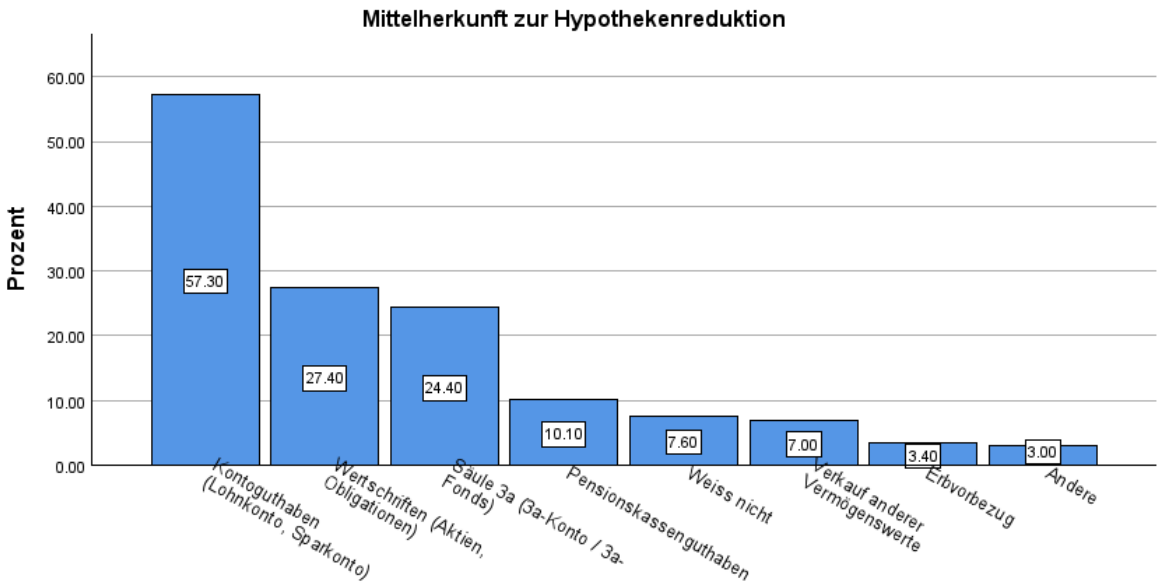


Abbildung 11 Geplante Mittelherkunft bei Hypothekenreduktionen

In einem weiteren Schritt wurden die Personen, welche eine Hypothekar-Reduktion in Betracht ziehen, nach ihren Beweggründen befragt. Dabei war eine Mehrfachauswahl mit

maximal drei Antwortoptionen möglich, um die unterschiedlichen Beweggründe differenziert erfassen zu können. Hier ergibt sich folgendes Bild:

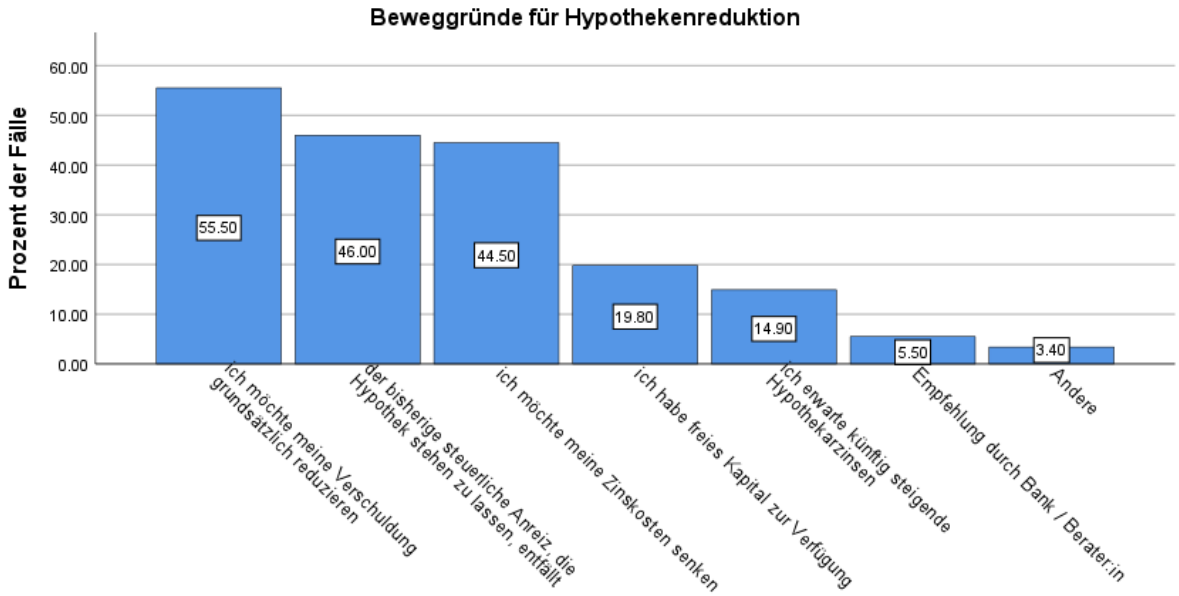


Abbildung 12 Beweggründe für Hypothekenreduktionen

Über die Hälfte der Befragten (55.5 Prozent) geben an, ihre Verschuldung grundsätzlich reduzieren zu wollen. Fast die Hälfte (46 Prozent) gibt als Beweggrund an, dass der bisherige steuerliche Anreiz, die Hypothek stehen zu lassen, mit der Abschaffung des Eigenmietwerts entfallen würde. In diesem Zusammenhang steht auch der Wunsch nach der Senkung der Zinskosten (44.5 Prozent). Weniger stark werden die Verfügbarkeit von freiem Kapital oder die Erwartung steigender Hypothekarzinsen oder auch die Empfehlung durch Bank bzw. Berater:in gewichtet.

Insgesamt zeigt sich, dass der Abbau von Schulden und die veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen zentrale Motive für eine Hypothekenreduktion darstellen.

### 4.1.9 Keine Hypothekenreduktion: Beweggründe der Befragten

In einem weiteren Schritt wurden jene Befragten, die keine Hypothekenreduktion planen, zu ihren Beweggründen befragt (Mehrfachantworten, max. 3 möglich). Am häufigsten wird dabei auf die aktuell attraktiven Finanzierungskosten verwiesen (44.6 Prozent). Dies deutet darauf hin, dass das Verhalten der Hypothekarnehmenden stark vom geltenden Zinsniveau beeinflusst wird. Rund 30 Prozent der Befragten geben zudem an, dass sie das Kapital für andere Zwecke benötigen, einen Wunsch nach Liquidität haben oder dass ihre Kapitalerträge höher als ihre Hypothekarzinsen seien. Diese Angaben deuten darauf hin, dass sowohl Zinsüberlegungen als auch individuelle Liquiditätsbedürfnisse die Entscheidung gegen eine Hypothekenreduktion prägen.

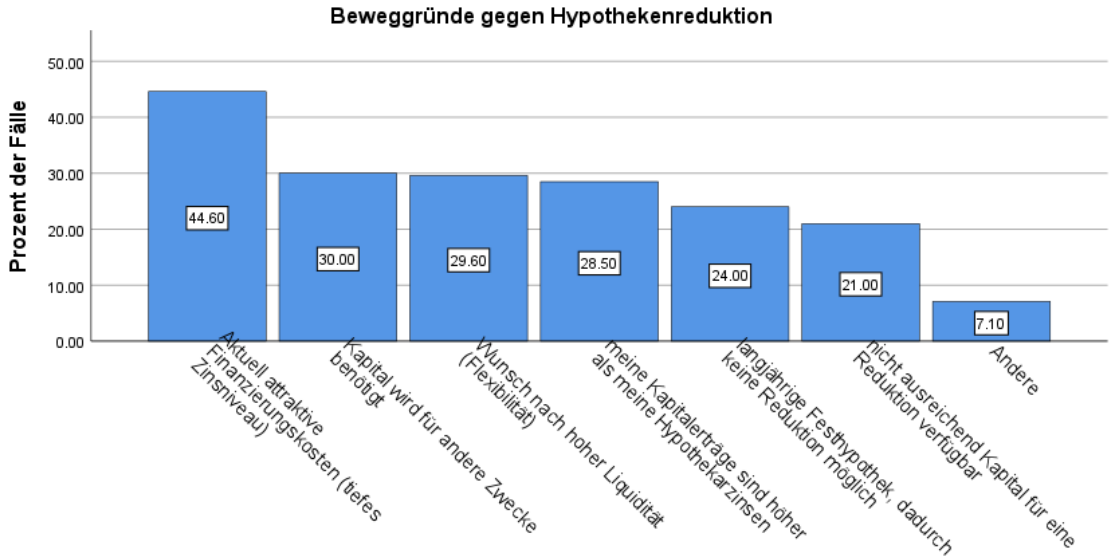


Abbildung 13 Beweggründe gegen Hypothekenreduktion

Um abzuschätzen, wie zinssensitiv Personen sind, die derzeit keine Hypothekenreduktion vorsehen, wurden ihnen zudem die Frage gestellt, ob ein Anstieg des Zinsniveaus ihre Haltung verändern würde. Es ist zu beachten, dass diese Frage nicht den konkreten Tipping Point bei steigendem Zins erhebt, sondern die Veränderungsbereitschaft an sich.

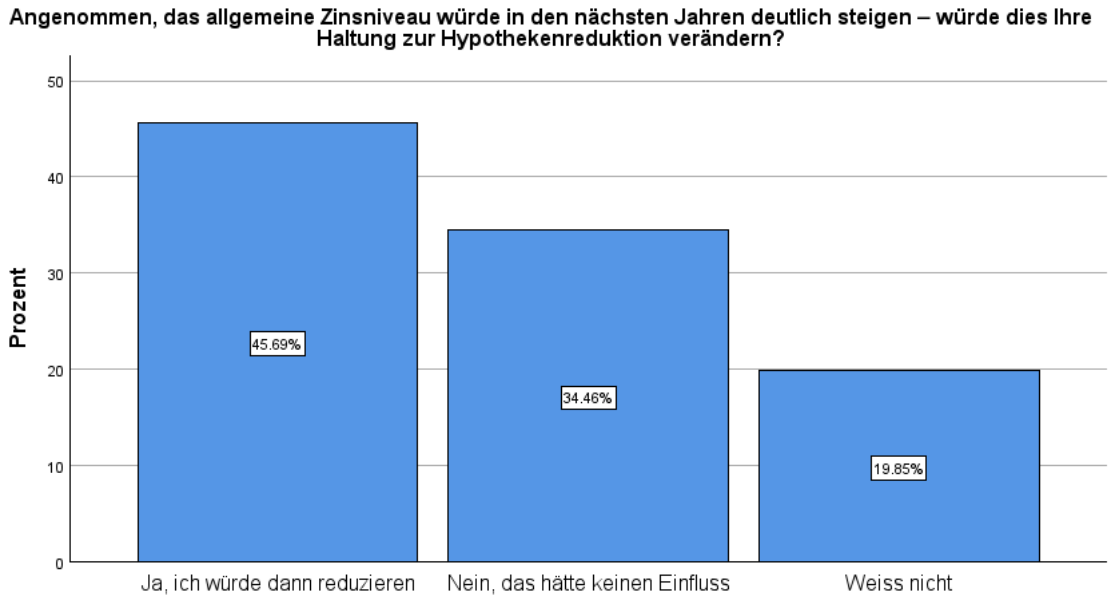


Abbildung 14 Verhalten bei Änderung des Zinsniveaus

Die Ergebnisse zeigen, dass rund 46 Prozent derjenigen, die aktuell keine Hypothekenreduktion planen, bei einem deutlichen Zinsanstieg ihre Haltung überdenken und eine Reduktion doch in Betracht ziehen würden. Demgegenüber geben 34 Prozent an, dass ein steigendes Zinsniveau keinen Einfluss auf ihr Verhalten hätte, während rund 20 Prozent unentschlossen sind.

Dies bedeutet, dass rund 20 Prozent[3] der Gesamtstichprobe (595) zusätzlich in den Kreis der Hypothekenreduzierenden wechseln könnte, sollte das Zinsniveau markant steigen. Der Anteil der Reduktionswilligen könnte somit von derzeit 40.5 Prozent auf etwa 61 Prozent steigen, was einen relevanten Einfluss auf die Hypothekenvolumen der Banken haben könnte.

### 4.1.10 Verhalten bei Investitionen und Sanierungen

Es wurde befragt, ob der Systemwechsel und somit der Wegfall steuerlicher Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Energie-/Umweltschutzmassnahmen das Investitionsverhalten verändern würde. Abbildung 15 zeigt, dass rund 20 Prozent der Befragten angaben, in diesem Fall weniger investieren zu wollen. Die überwiegende Mehrheit von 71 Prozent gibt an, dass die steuerliche Systemänderung keinen Einfluss auf ihr Investitionsverhalten hätte. Lediglich 9 Prozent sind unentschlossen.

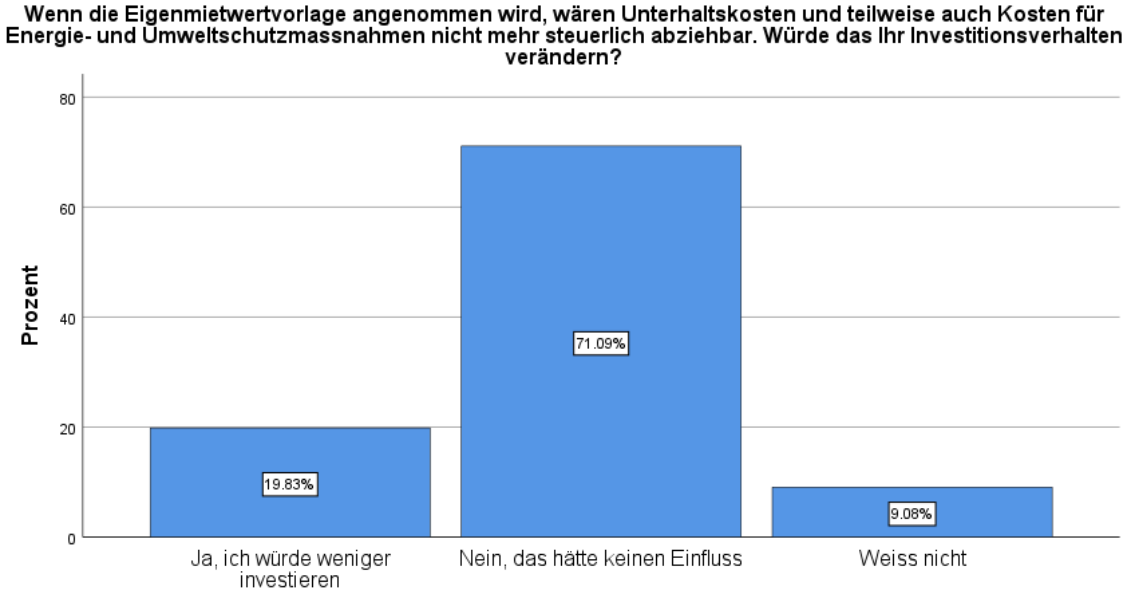


Abbildung 15 Investitionsverhalten bei Wegfall steuerlicher Abzugsmöglichkeiten

Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass eine klare Mehrheit der Eigenheimbesitzenden ihre Investitionspläne auch ohne steuerliche Anreize weiterverfolgen würde, während eine Minderheit Investitionen überdenken könnte. Der Schweizerische Maler- und Gipserunternehmer-Verband (SMGV) befürchtet, dass eine Abschaffung des Eigenmietwerts zu einem relevanten Rückgang der Investitionen, insbesondere bei grösseren Renovationen und energetischen Sanierungen, führen könnte. Zudem befürchtet er auch, dass sich ein Teil der Aufträge aufgrund der wegfallenden

[3] Berechnung: 45.7 % von 268 Personen (jene, die aktuell keine Reduktion planen) = 122 Personen = 20.5 % von 595 der Gesamtstichprobe. 40.5 % + 20.5 % = 61 %

Abzugsmöglichkeiten in die Schwarzarbeit verlagern könnte (Fleury, 2025). Zu berücksichtigen ist hier, dass auf Kantonssteuerebene nach wie vor steuerliche Abzüge für energetische Sanierungen vorgesehen werden können, dies jedoch kantonal unterschiedlich geregelt sein wird.

Im Anschluss wurde denjenigen Befragten, die angegeben hatten, dass sie bei einer Abschaffung der steuerlichen Abzugsmöglichkeiten weniger investieren würden oder diesbezüglich noch unentschlossen sind, eine Vertiefungsfrage zur Art der potenziell aufgeschobenen oder nicht mehr realisierten Investitionen gestellt.

Die Resultate in Abbildung 16 zeigen, dass 36 Prozent dieser Teilgruppe derzeit ohnehin keine grösseren Investitionen geplant hat. Je knapp ein Viertel würden Investitionen im Bereich Komfort und Ästhetik sowie energetische Sanierungen zurückhaltender planen und rund 14 Prozent beim Werterhalt.

Auffällig ist, dass 1.7 Prozent innerhalb dieser Teilgruppe angegeben haben, dass sie alle geplanten Massnahmen wie vorgesehen umsetzen würden. Dies wirkt auf den ersten Blick widersprüchlich, da diese Antwort von Personen stammt, die zuvor angegeben hatten, weniger investieren zu wollen oder unentschlossen sind. Dieser Befund erklärt sich jedoch, dadurch, dass insbesondere unentschlossene Personen die Möglichkeit erhielten, diese Option anzuwählen.

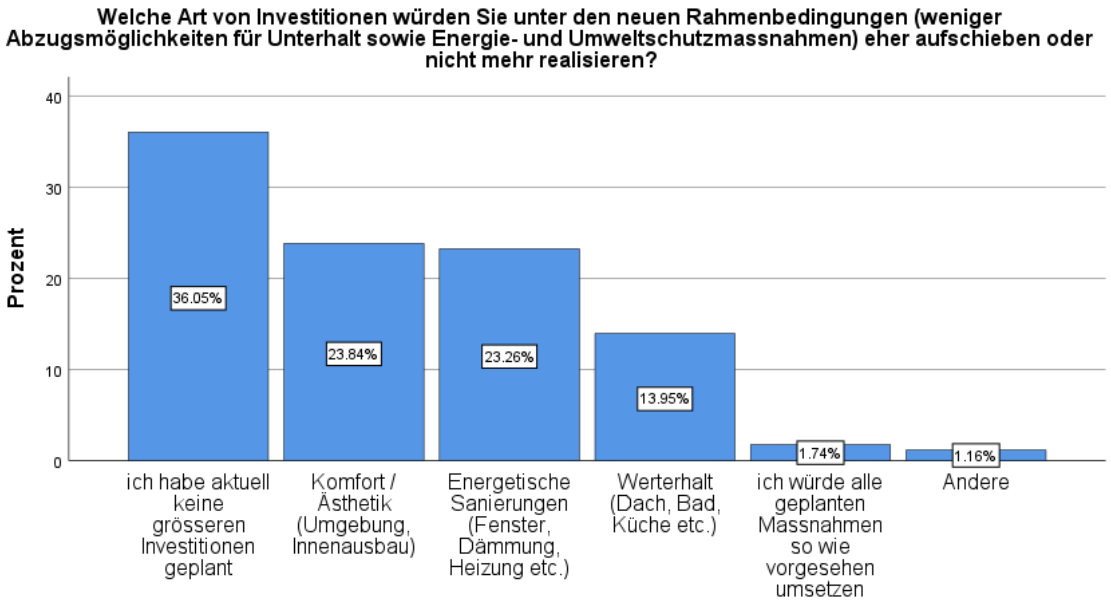


Abbildung 16 Investitionsarten, die unter neuen Rahmenbedingungen aufgeschoben oder nicht mehr realisiert würden

Es ist zu berücksichtigen, dass 36 Prozent jener, die im Falle einer Systemänderung weniger investieren würden, derzeit keine grösseren Investitionen geplant haben. Dies zeigt, dass die Angabe „weniger investieren“ teilweise hypothetisch gemeint ist und eine generelle Investitionszurückhaltung in der Zukunft widerspiegelt, da aktuell keine konkreten grösseren Vorhaben bestehen.

Bei Abbildung 17 wurde im Hinblick auf einen möglichen Systemwechsel bei den Eigenheimbesitzenden eruiert, ob sie ihre Investitionen zeitlich anders planen würden. Rund 38 Prozent geben an, Investitionen vorziehen zu wollen, um noch von bisherigen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten profitieren zu können. Etwa 27 Prozent würden keine Änderungen an ihrem Investitionsplan vornehmen und knapp 30 Prozent haben angegeben, in den nächsten Jahren ohnehin keine grösseren Investitionen zu planen. Dieses Ergebnis zeigt, dass ein gewisser Vorzieheffekt („Sanierungs-Rush“) realistisch zu erwarten wäre, jedoch auch ein grosser Anteil der Befragten ihre Planung unverändert belassen würde.

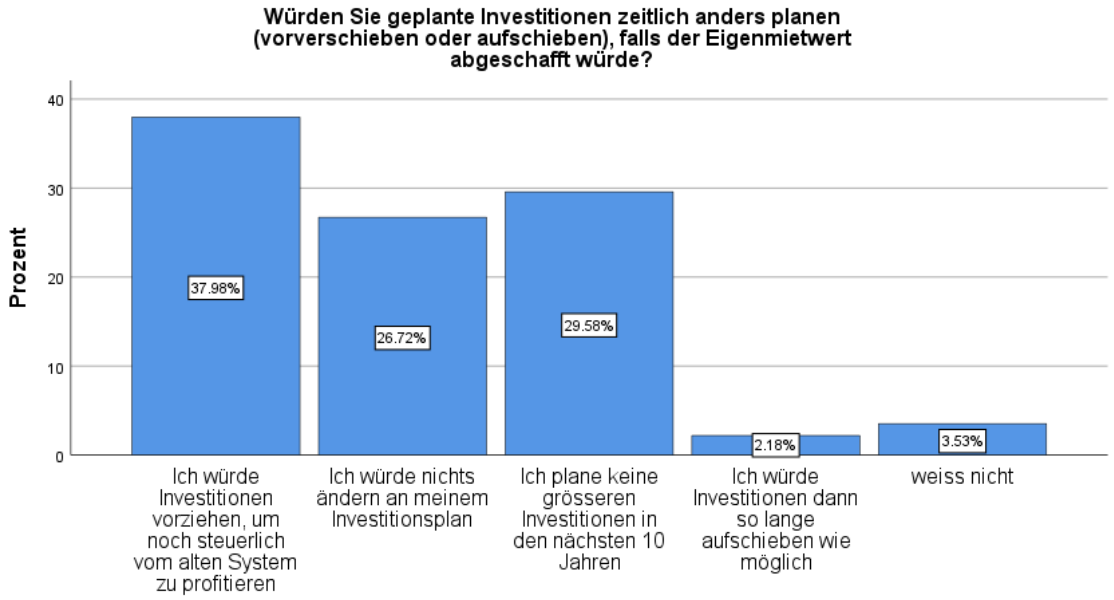

Abbildung 17 Zeitliche Planung d. Investitionen bei Abschaffung des Eigenmietwerts

Mit den vorliegenden deskriptiven Auswertungen liegen differenzierte Einblicke in das Verhalten von Wohneigentümer:innen hinsichtlich Hypothekenreduktion, Investitionsplanung und potenzieller Reaktionen auf eine Abschaffung des Eigenmietwerts vor.

## 4.2 Analyse von Zusammenhängen, Einflussfaktoren und Hypothesenprüfung

Im nächsten Schritt werden die in Kapitel 4.1 beschriebenen Resultate vertieft analysiert und im Hinblick auf ihre Zusammenhänge geprüft. Im Zentrum steht die systematische Überprüfung der aufgestellten Hypothesen dieser Arbeit. Ziel ist es, herauszuarbeiten, welche Einflussfaktoren das Verhalten von Wohneigentümer:innen im Kontext einer

möglichen Abschaffung des Eigenmietwerts besonders prägen und welche Muster sich hinsichtlich Hypothekenreduktion und Investitionsverhalten erkennen lassen.

**Hypothese H1: Eigentümer:innen mit tiefer hypothekarischer Belastung zeigen geringere Tendenzen zur Hypothekenreduktion**

Es wurde geprüft, ob zwischen der Höhe der hypothekarischen Belehnung und der Bereitschaft zur Hypothekenreduktion bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts ein Zusammenhang besteht. Zur Überprüfung wurde eine Kreuztabelle zwischen Belehnungskategorien und der geplanten Absicht zur Reduktion erstellt. Der Chi-Quadrat-Test zeigt mit einem p-Wert von 0.002 einen signifikanten Zusammenhang zwischen der Höhe der Belehnung und der Reduktionsbereitschaft. Auffällig ist, dass insbesondere Personen mit einer mittleren Belehnung (25-50 Prozent) eine höhere Bereitschaft zur Hypothekenreduktion zeigen, während Personen mit hoher Belehnung (über 65 Prozent) sowie sehr tiefer Belehnung (unter 25 Prozent) seltener eine Reduktion planen. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass sowohl ein Mangel an finanziellen Spielräumen bei hoher Belehnung als auch eine reduzierte Notwendigkeit bei tiefer Belehnung die Reduktionsbereitschaft limitieren. Bei mittleren Belehnungen besteht hingegen die grösste Flexibilität für Hypothekenreduktionen. Die Hypothese kann daher bestätigt werden, zeigt jedoch ein differenzierteres Bild als ursprünglich angenommen. Abbildung 18 zeigt die Bereitschaft zur Hypothekenreduktion in Abhängigkeit von der aktuellen Belehnungskategorie. Die hell- und dunkelblauen Balken summiert zeigen alle Personen die kurz- oder langfristig eine Reduktionsabsicht haben.

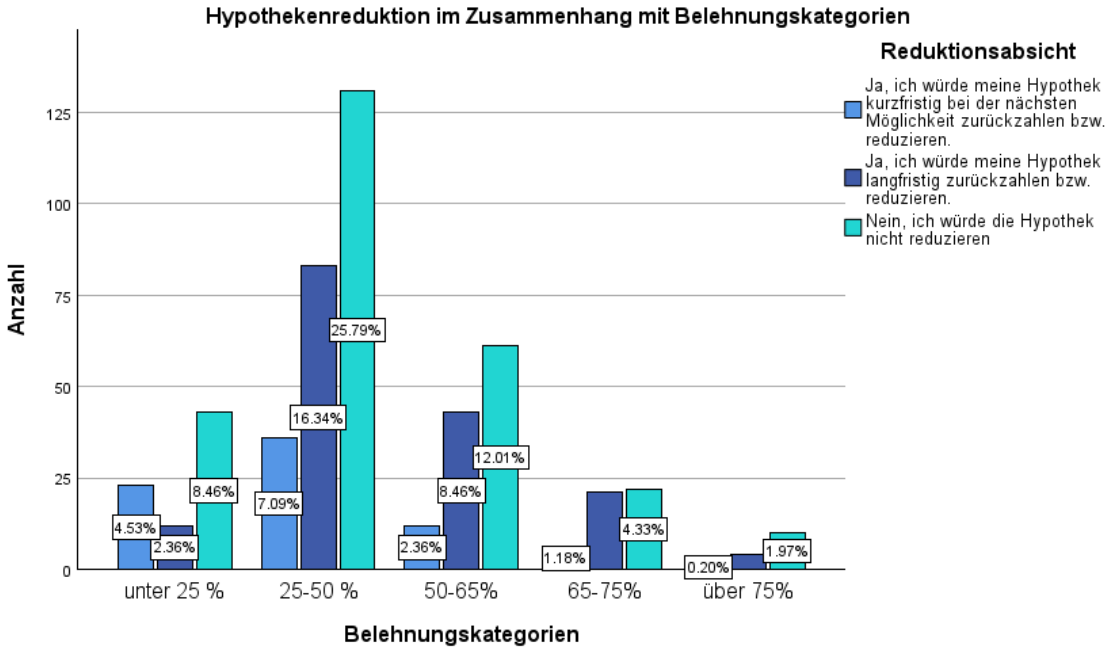


Abbildung 18 Hypothekenreduktion im Zusammenhang mit Belehnung

Für die Analyse wurden «weiss nicht»-Antworten bei der Reduktionsabsicht ausgeschlossen, um den Zusammenhang zwischen Belehnung und tatsächlicher Reduktionsbereitschaft abbilden zu können.

**Hypothese H2: Hohes verfügbares Vermögen → höhere Reduktionsbereitschaft**

Es wurde geprüft, ob zwischen der Höhe des verfügbaren Konto- und Wertschriftenvermögens (inkl. 3. Säule, ohne Pensionskasse und Immobilien) und der Bereitschaft zur Hypothekenreduktion ein Zusammenhang besteht.

Die Chi-Quadrat-Analyse zeigt mit einem p-Wert von <0.001 einen hochsignifikanten Zusammenhang zwischen Vermögenshöhe und Reduktionsbereitschaft. Personen mit einem mittleren bis hohen Vermögen (ab CHF 100'000) zeigen eine deutlich höhere Bereitschaft, ihre Hypothek kurzfristig oder langfristig zu reduzieren, als Personen mit geringem Vermögen. Dies bestätigt Hypothese H2 und unterstreicht, dass finanzielle Spielräume eine zentrale Voraussetzung für eine Hypothekenreduktion darstellen.

Abbildung 19 zeigt die Verteilung der Reduktionsbereitschaft in Relation zum Vermögen.

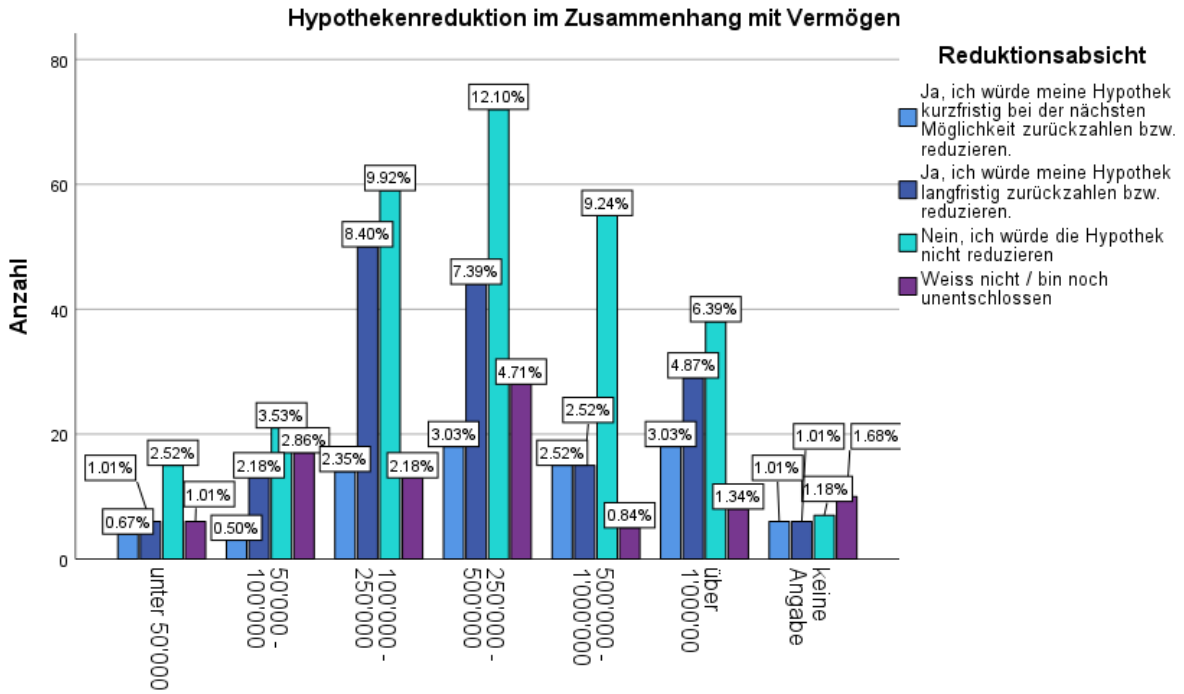


Abbildung 19 Verteilung der Reduktionsbereitschaft in Abhängigkeit zur Vermögenshöhe

**Hypothese H3: Die Erwartung steigender Zinsen erhöht die Bereitschaft zur Hypothekenreduktion.**

Es wurde geprüft, ob die Erwartung steigender Zinsen die Bereitschaft zur Hypothekenreduktion erhöht. Hierzu wurden all jene befragt, die nur aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts keine Reduktion ihrer Hypothek planen, ob sie ihre Haltung im Falle eines deutlichen Zinsanstiegs ändern würden. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind in Kapitel 4.1.9 (Abbildung 14) detailliert dargestellt und zeigen, dass 46 Prozent dieser Gruppe ihre Meinung ändern und eine Reduktion in Betracht ziehen würde.

Dies bedeutet, dass rund 20 Prozent der Gesamtstichprobe zusätzlich in den Kreis der Reduktionswilligen wechseln könnten, sollte das Zinsniveau ansteigen. Der Anteil an Reduktionswilligen würde dann von rund 40.5 Prozent auf 61 Prozent ansteigen. Die Hypothese H3 wird damit bestätigt.

**Hypothese H4: Der Wegfall des bisherigen Anreizes, die Hypothek nicht zu reduzieren entfällt mit der Abschaffung des Eigenmietwerts und beeinflusst somit die Reduktionsbereitschaft signifikant.**

Zur Überprüfung von H4 wurde bei allen Reduktionswilligen (kurz- und langfristig) eruiert, ob der Wegfall des bisherigen steuerlichen Anreizes als Beweggrund angegeben wurde. Die Daten zeigen, dass 48.6 Prozent dieser Personen den Wegfall explizit als Grund für ihre Reduktionsabsicht angeben. Dies bedeutet, dass diese steuerliche Rahmenbedingung einen substanziellen Einfluss auf die Finanzierungsentscheidungen von Wohneigentümer:innen hat. Die Hypothese H4 wird somit deutlich gestützt, auch wenn weitere Beweggründe, wie Schuldenabbau oder Zinskosten ebenfalls eine wichtige Rolle spielen.

**H5: Ein höherer subjektiver Informationsstand über die geplante Abschaffung des Eigenmietwerts ist mit einer stärkeren Tendenz zur Hypothekenreduktion verbunden**.

Für die Prüfung der Hypothese H5 wurde der Mittelwert des Informationsstandes (Skala 1 = überhaupt nicht informiert bis 5 = sehr gut informiert) in Abhängigkeit zur geplanten Absicht zur Hypothekenreduktion verglichen.

| Reduktionsabsicht | Mittelwert Informationsstand | Standardabweichung | N |
|---|---|---|---|
| Kurzfristig reduzieren | 3.32 | 0.93 | 78 |
| Langfristig reduzieren | 3.25 | 0.88 | 163 |
| Nicht reduzieren | 3.24 | 0.90 | 267 |
| Unentschlossen | 2.98 | 0.86 | 87 |

Tabelle 4 Subjektiver Informationsstand in Abhängigkeit zur Reduktionsbereitschaft

Personen die unentschlossen sind, weisen mit einem Mittelwert von 2.98 den tiefsten Informationsstand auf. Befragte, die eine kurzfristige (M = 3.32) oder langfristige (M = 3.25) Hypothekenreduktion planen, sowie jene, die keine Reduktion planen (M = 3.24), zeigen einen ähnlichen und höheren Informationsstand. Die Varianzanalyse zeigt einen signifikanten Unterschied zwischen den Gruppen (p = 0.008), was darauf hindeutet, dass der Informationsstand vor allem einen Einfluss auf die Entscheidungsbildung an sich hat. Diese Ergebnisse zeigen, dass die Hypothese H5 in dieser Form nicht bestätigt werden kann. Ein höherer Informationsstand geht nicht zwingend mit einer höheren Reduktionsbereitschaft einher, sondern reduziert vor allem die Unentschlossenheit der Befragten.

**Hypothese H6: Die Abschaffung der steuerlichen Abzugsfähigkeit hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Investitionen in selbstgenutzte Immobilien.**

Zur Prüfung dieser Hypothese wurde ausgewertet, ob der geplante Wegfall steuerlicher Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Energie- und Umweltschutzmassnahmen einen Einfluss auf das Investitionsverhalten der befragten Wohneigentümer:innen hätte. Wie bereits in Kapitel 4.1.10 (Abbildung 15)Abbildung 15 Investitionsverhalten bei Wegfall steuerlicher Abzugsmöglichkeiten dargestellt, gaben 71 Prozent der Befragten an, dass eine Abschaffung der Abzüge keinen Einfluss auf ihre Investitionsentscheidungen hätte. Rund 20 Prozent würden in diesem Fall weniger investieren, wobei ein Teil dieser Personen aktuell sowieso keine grösseren Investitionen plant. 9 Prozent sind derzeit unentschlossen.

In der öffentlichen Debatte befürchten Branchenverbände wie der Schweizerische Maler- und Gipser-Unternehmerverband (SMGV) hingegen einen spürbaren Rückgang der Investitionen und in der Folge mögliche negative Effekte auf die Bauwirtschaft. Teilweise wird auch eine Verlagerung hin zu Schwarzarbeit als Risiko gesehen.

Bereits eine Studie von Galster (1983) zeigt jedoch, dass selbstnutzende Eigentümer:innen unabhängig von externen Anreizen tendenziell mehr in ihre Immobilie

investieren (Galster, 1983, S. 107–113). Die Hypothese 6 wird durch die Ergebnisse dieser Arbeit grundsätzlich bestätigt, wenngleich auch ein Rückgang im einstelligen Prozentbereich bereits spürbare Auswirkungen in der Bauwirtschaft haben können. Relativierend ist anzumerken, dass die Kantone für energetische Sanierungsmassnahmen weiterhin steuerliche Abzugsmöglichkeiten vorsehen können, was im Sinne der Klimaziele voraussichtlich umgesetzt werden dürfte.

**H7: Energetische Sanierungen und grössere Werterhaltungsinvestitionen würden öfter vernachlässigt.**

Diese Hypothese wurde anhand einer vertiefenden Frage an jene Teilnehmenden geprüft, die angaben, bei Wegfall steuerlicher Abzüge weniger investieren zu wollen oder unentschlossen zu sein (knapp 29 Prozent der Gesamtstichprobe). Die Auswertung zeigt, dass rund 23 Prozent dieser Teilgruppe energetische Sanierungen (z.B. Fenster, Dämmung, Heizung) öfter zurückstellen würden. Ein etwa gleich hoher Anteil würde Massnahmen im Bereich Komfort-Ästhetik zurückstellen und 13.9 Prozent würden grössere Werterhaltungsinvestitionen (z.B. Dach, Bad, Küche) zurückhaltender planen oder aufschieben (Abbildung 16). Damit wird die Hypothese H7 grundsätzlich stützt.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass 36 Prozent dieser Teilgruppe aktuell ohnehin keine grösseren Investitionen planen. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass jene, die Investitionen aufschieben, vor allem kapitalintensive Massnahmen wie energetische Sanierungen und Werterhaltungsarbeiten zurückstellen würden. Relativierend ist auch hier zu erwähnen, dass die Kantone für energetische Sanierungsmassnahmen weiterhin steuerliche Abzugsmöglichkeiten vorsehen können, was im Sinne der Klimaziele voraussichtlich auch umgesetzt werden dürfte.

**H8: Ein signifikanter Anteil der Eigenheimbesitzer:innen würde geplante Investitionen vorziehen, um noch vom alten Abzugssystem zu profitieren („Sanierungsrush“).**

Die Auswertung in Abbildung 17 zeigt, dass 38 Prozent der Befragten Investitionen vorziehen würden, falls der Eigenmietwert abgeschafft würde. Rund 27 Prozent würden keine Änderungen an ihrem Investitionsplan vornehmen, während ca. 30 Prozent ohnehin keine grösseren Investitionen in den nächsten Jahren planen.

Dieses Ergebnis bestätigt die Hypothese H8. Ein gewisser „Sanierungsrush“ ist im Falle eines Systemwechsel realistisch zu erwarten.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es zwischen einer möglichen Annahme der Vorlage und deren Inkrafttreten eine Übergangsfrist geben wird. Nach derzeit (Juli 2025) vorliegenden Informationen ist von einer Umsetzungsfrist von mindestens 2 Jahren auszugehen. Ein Inkrafttreten ist somit frühestens auf den 1. Januar 2028 zu erwarten (HEV Hauseigentümerverband Schweiz, ohne Datum). Dies könnte dazu führen, dass Eigenheimbesitzer:innen Investitionen gezielt in diese Überganszeit vorziehen, um letztmals von den bisherigen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten profitieren zu können. Mit Auslaufen dieser Übergangsfrist ist jedoch realistischerweise danach mit einem temporären Rückgang der Investitionstätigkeit zu rechnen, da vorgezogene Projekte den Bedarf in den Folgejahren reduzieren dürften.

**H9: Die Relevanz steuerlicher Abzüge für Investitionsentscheide hängt vom Vermögen und vom Besitz von Zweitwohnungen ab.**

Zur Prüfung der Hypothese H9 wurde analysiert, ob sich die Investitionsbereitschaft von Wohneigentümer:innen bei einer Abschaffung der steuerlichen Abzugsmöglichkeiten in Abhängigkeit von ihrem Vermögen und dem Besitz von Zweitwohnungen unterscheidet. Zudem könnte der Besitz einer Zweitwohnung das Investitionsverhalten beeinflussen, da diese Gruppe andere Prioritäten und Liquiditätsüberlegungen hat.

Mit Hilfe einer Kreuztabelle wurde das Investitionsverhalten mit den Vermögensklassen verknüpft. Die Chi-Quadrat-Analyse zeigt mit einem p-Wert von 0.020 einen signifikanten Zusammenhang.

Die Ergebnisse zeigen, dass insbesondere Eigentümer:innen mit einem Vermögen zwischen CHF 100‘000-500‘000 öfter angeben, bei einer Abschaffung steuerlicher Abzugsmöglichkeiten weniger zu investieren. Demgegenüber kommt das bei höheren Vermögensklassen seltener vor.

Es lässt sich daraus schliessen, dass steuerliche Abzugsmöglichkeiten für Haushalte mit mittleren Vermögen eine grössere Rolle spielen als für solche mit tieferen und höheren Vermögen. Die Gruppe höher Vermögenden könnte ihre Investitionen eher unabhängig von steuerlichen Anreizen tätigen, während Haushalte mit tieferen Vermögen teilweise ohnehin weniger Spielraum für Investitionen haben.

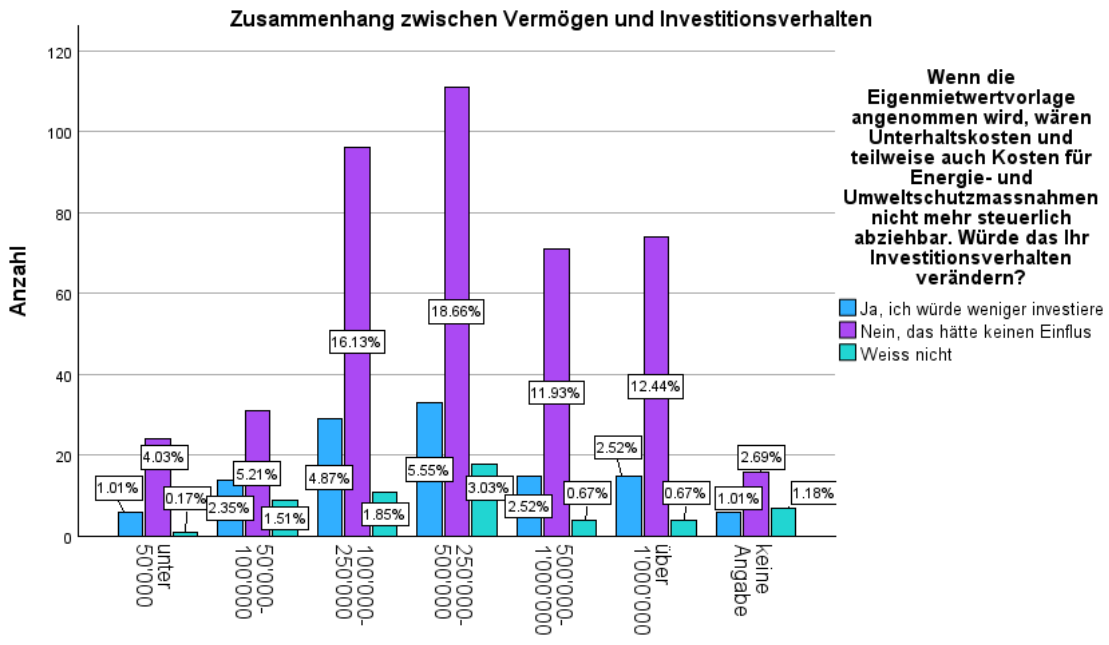


Abbildung 20 Zusammenhang zwischen Vermögenshöhe und geplanter Investitionstätigkeit

Zur weiteren Prüfung von H9 wurde analysiert, ob der Besitz einer Zweitwohnung einen Einfluss auf das Investitionsverhalten der Befragten bei einem Wegfall steuerlicher Abzugsmöglichkeiten hat. Die Ergebnisse zeigen, dass rund 20 Prozent der Personen sowohl mit als auch ohne Zweitwohnung weniger investieren würden, während etwa 70-75 Prozent unabhängig vom Besitz einer Zweitwohnung keine Änderung ihres Investitionsverhaltens angeben. Die Chi-Quadrat-Analyse ($p = 0.891$) zeigen, dass kein signifikanter Zusammenhang besteht. Der Besitz einer Zweitwohnung (in der Schweiz oder im Ausland) hat somit keinen relevanten Einfluss auf Investitionsentscheidungen im Kontext der Abschaffung des Eigenmietwerts.

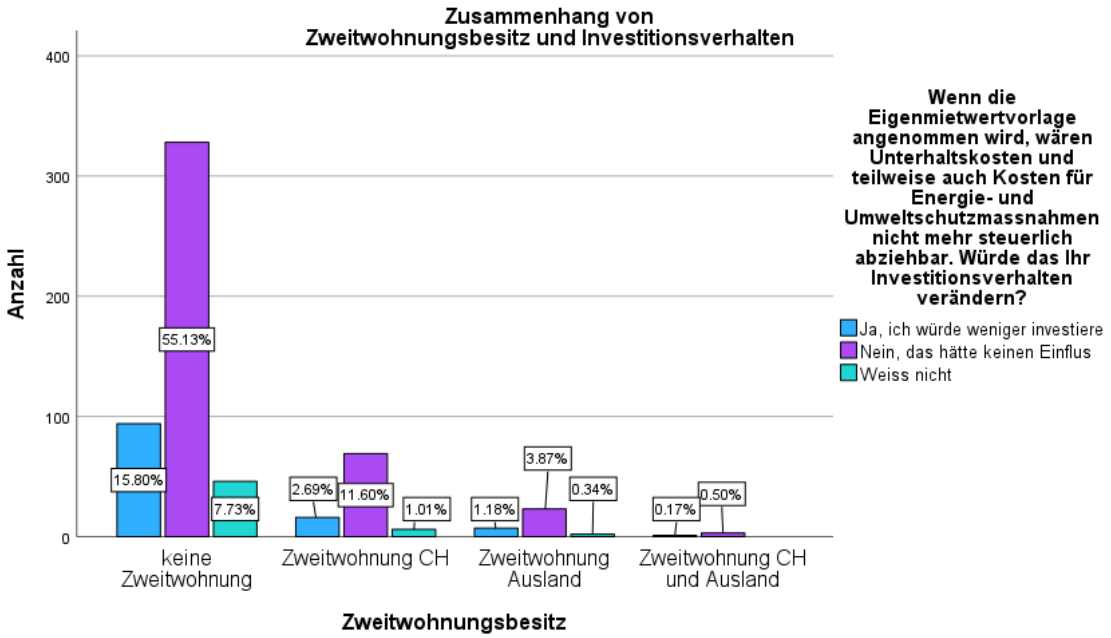


Abbildung 21 Zusammenhang Zweitwohnungsbesitz und Investitionsverhalten

### 4.3 Zusammenfassung der Hypothesenprüfung

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Hypothesenprüfung zusammen. Es zeigt, dass einige Hypothesen klar bestätigt werden konnten (H1, H2, H3, H6, H7, H8) während andere teilweise (H4, H9) oder gar nicht (H5) zutrafen. Die Ergebnisse bieten eine Grundlage für die anschliessende Diskussion und die Ableitung von Handlungsempfehlungen.

| Hypothese | Inhalt | Ergebnis | Kommentar |
|---|---|---|---|
| **H1** | Eigentümer:innen mit tiefer Belehnung zeigen geringere Tendenzen zur Hypothekenreduktion. | **Bestätigt** | Personen mit mittlerer Belehnung (25-50%) zeigen die höchste Reduktions-bereitschaft. Bei sehr tiefer und sehr hoher Belehnung ist die Bereitschaft geringer. |
| **H2** | Eigentümer:innen mit hohem Vermögen sind eher bereit, ihre Hypothek zu reduzieren. | **Bestätigt** | Höheres Vermögen korreliert mit erhöhter Reduktionsbereitschaft. |
| **H3** | Erwartung steigender Zinsen erhöht die Bereitschaft zur Hypothekenreduktion | **Bestätigt** | 46% derjenigen ohne Reduktionsbereitschaft würden ihre Meinung bei steigenden Zinsen ändern. |
| **H4** | Wegfall steuerlicher Anreize beeinflusst Reduktionsbereitschaft signifikant. | **Bestätigt** | Rund 49% der Reduktionswilligen nennen den Wegfall steuerlicher Anreize als Beweggrund. Auch wenn weitere Gründe, wie Schuldenabbau oder Zinskosten ebenfalls eine Rolle spielen. |
| **H5** | Höherer Informationsstand führt zu stärkerer Reduktionsbereitschaft. | **Nicht bestätigt** | Es besteht kein klarer Zusammenhang zwischen höherem Informationsstand und mehr Reduktionsbereitschaft. Ein |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | höherer Informationsstand reduziert jedoch die Unentschlossenheit der Befragten. |
| **H6** | Abschaffung steuerlicher Abzüge hat keinen wesentlichen Einfluss auf Investitionen. | **Bestätigt** | Die Mehrheit gibt an, dass sie gleich viel investieren würden. Rund 20 Prozent würden weniger investieren, was z.T. Branchenverbände kritisch sehen. |
| **H7** | Energetische Sanierungen und grössere Werterhaltungsinvestitionen würden eher zurückgestellt. | **Bestätigt** | 23% der Betroffenen würden energetische Sanierungen, aufschieben. |
| **H8** | Ein signifikanter Anteil würde im Falle einer Abschaffung Investitionen vorziehen („Sanierungsrush“). | **Bestätigt** | Rund 38% würden Investitionen vorziehen, um vom alten Steuerabzugssystem noch zu profitieren. |
| **H9** | Relevanz steuerlicher Abzüge hängt von Vermögen und Zweitwohnungsbesitz ab. | **Teilweise bestätigt** | Für Vermögen besteht ein signifikanter Zusammenhang, für Zweitwohnungsbesitz kein Zusammenhang. |

Tabelle 5 Zusammenfassung Hypothesenprüfung

# 5. Schlussbetrachtung

Das abschliessende Kapitel fasst die zentralen Ergebnisse der Untersuchung zusammen und leitet daraus Implikationen für die Praxis ab. Die Studie liefert Erkenntnisse darüber, wie Wohneigentümer:innen mit Hypothekarfinanzierung auf eine mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts reagieren würden – sowohl in Bezug auf die Höhe ihrer Hypothekarschuld als auch hinsichtlich Investitionen in ihr Eigenheim.

Neben der Zusammenfassung der wichtigsten Resultate werden Implikationen für Hypothekarbanken aufgezeigt. Zudem werden mögliche Handlungsspielräume im Hinblick auf die politische Entscheidung über die Eigenmietwertreform diskutiert und ein Ausblick auf offene Fragestellungen sowie weiterführende Forschungsperspektiven gegeben.

## 5.1 Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

Die vorliegende Untersuchung analysierte das Verhalten von Wohneigentümer:innen mit Hypothekarfinanzierung im Hinblick auf eine mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts in der Schweiz. Im Zentrum standen zwei Forschungsfragen:

**1.** Wie reagieren Wohneigentümer:innen mit Hypothekarfinanzierung auf eine Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die Höhe ihrer Hypothekarschuld?

**2.** In welchem Ausmass beeinflusst die Abschaffung des Eigenmietwerts das Investitionsverhalten von Wohneigentümer:innen in Bezug auf ihr Eigenheim?

### Hypothekenreduktion

Rund 40 Prozent der Befragten würden ihre Hypothek im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts reduzieren, während 45 Prozent keine Reduktion planen und 15 Prozent unentschlossen sind. Ein signifikanter Anteil (ca. 49 Prozent) der Reduktionswilligen gibt explizit den Wegfall des bisherigen steuerlichen Anreizes als Beweggrund an. Die geplante Reduktionshöhe variiert stark. Über 50 Prozent würden mehr als CHF 100‘000 reduzieren. Als wichtigste Mittelherkunft werden bestehende Kontoguthaben und Wertschriftenverkäufe genannt. Ein deutlicher Zusammenhang besteht zwischen Belehnung und Reduktionsbereitschaft: Besonders Personen mit mittlerer Belehnung (25-50 Prozent) zeigen eine höhere Bereitschaft zur Reduktion, während sehr hoch oder sehr tief belehnte Haushalte seltener reduzieren. Auch ein erwarteter Zinsanstieg könnte die Reduktionsbereitschaft deutlich erhöhen – bei steigenden Zinsen würden zusätzlich rund 20 Prozent der Gesamtstichprobe in den Kreis der Reduktionswilligen wechseln.

**Investitionsverhalten**

Die überwiegende Mehrheit der Befragten (71 Prozent) gibt an, dass der Wegfall steuerlicher Abzüge keinen Einfluss auf ihr Investitionsverhalten hätte. Rund 20 Prozent würden weniger investieren, insbesondere in energetische Sanierungen und grössere Werterhaltungsarbeiten. Allerdings zeigt eine vertiefte Betrachtung dieser Teilgruppe, dass 36 Prozent davon derzeit ohnehin keine konkreten Investitionen geplant haben. Die Angabe „weniger investieren“ ist somit teilweise hypothetisch und spiegelt eher eine generelle Investitionszurückhaltung als ein direkter Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wider. Etwa 38 Prozent der Befragten würden geplante Investitionen vorziehen, um noch vom alten Abzugssystem zur profitieren („Sanierungsrush“). Damit zeigt sich, dass steuerliche Rahmenbedingungen zwar eine gewisse Bedeutung haben, Investitionsentscheidungen aber primär durch langfristige Werterhaltungs- und Komfortüberlegungen geprägt bleiben.

Einige Branchenverbände wie etwa der Schweizerische Maler- und Gipersunternehmerverband (SMGV) befürchten signifikante Rückgänge bei Investitionen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung relativieren solche Erwartungen eher: Zwar ist eine gewisse Investitionszurückhaltung in den Daten ersichtlich, sie scheint jedoch nicht primär aus dem steuerlichen Systemwechsel zu resultieren, sondern vielmehr aus derzeit fehlenden konkreten Plänen. Die Resultate stützen zudem die Überlegungen von Galster (1983), wonach Wohneigentum in erster Linie als zu bewahrender Besitz verstanden wird und Investitionen entsprechend stabilitätsorientiert sind.

## 5.2 Mögliche Implikationen für Hypothekarbanken

Die Ergebnisse dieser Untersuchung haben für Hypothekarbanken Relevanz, da sie aufzeigen, in welchem Umfang sich die Hypothekarportfolios im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts verändern könnten.

**Potenzial für Hypothekenrückzahlungen**

Aktuell geben 40.5 Prozent der Befragten an, ihre Hypothek im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts reduzieren zu wollen, davon 13.11 Prozent kurzfristig und 27.4 Prozent langfristig (Abbildung 8). Von diesen planen rund 50 Prozent eine Reduktion um über CHF 100‘000 (Abbildung 9). Auf das gesamte Hypothekarportfolio einer Bank übertragen, könnte dies – je nach Kundensegment – zu einem spürbaren Rückgang der Hypothekarvolumen führen.

**Zusätzliche Dynamik bei steigenden Zinsen**

Rund 46 Prozent derjenigen, die vorläufig trotz Abschaffung des Eigenmietwerts keine Reduktion planen, würden ihre Haltung bei einem deutlichen Zinsanstieg überdenken. Würde dieser Effekt eintreten, könnte der Anteil an Reduktionswilligen in der Gesamtstichprobe von 40.5 Prozent auf etwa 61 Prozent steigen. Ein solcher Sprung hätte erhebliche Auswirkungen auf die Kreditbestände und erfordert von Banken ein vorausschauendes Liquiditäts- und Zinsänderungsrisikomanagement.

**Relevanz der Mittelherkunft**

Die Analyse der Mittelherkunft (Abbildung 11) zeigt, dass 57 Prozent der geplanten Rückzahlungen aus bestehenden Kontoguthaben stammen würden. Bemerkenswert ist, dass 27 Prozent der Befragten auch Wertschriften-Liquidierungen in Betracht ziehen würden. Für Banken bedeutet dies, dass neben den Hypothekarbeständen auch das Anlagegeschäft tangiert sein könnte, wenn Kund:innen Teile ihres Depotvermögens zur Rückzahlung der Hypotheken verwenden.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht, wie hoch das potenzielle Volumen an Hypothekenrückzahlungen pro Milliarde Hypothekarvolumen ausfallen könnte. Die Berechnung basiert auf den Angaben der befragten Kund:innen der Acrevis. Sie kann Banken mit ähnlicher Kundenstruktur als grobe Orientierung für eigene Szenarien dienen. Aufgrund punktueller Annahmen und der am Ende genannten Limitationen ist sie als grobe Tendenz zu verstehen.

**Geplante Hypothekenreduktionen pro Mrd. Hypothekarvolumen im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts**

Die durchschnittliche Hypothek der Befragten beträgt CHF 531‘000 (Kapitel 4.1.4). Dies ergibt 1'883 Hypotheken pro 1 Mrd. Hypothekarvolumen. 40.5 Prozent dieser planen kurz- oder längerfristig eine Reduktion.

| **Betragskategorien Reduktionen** In CHF | **Anteil in Prozent** | **Durchschnittsbetrag** In CHF | **Erwartete Rückzahlung pro Mrd. Hypothekarvolumen** In CHF |
|---|---|---|---|
| Unter 50‘000 | 6.71 % | 25‘000 | 1.279 Mio. |
| 50‘000-100‘000 | 22.87 % | 75‘000 | 13.080 Mio. |
| 100‘000-150‘000 | 14.33 % | 125‘000 | 13.660 Mio. |
| 150‘000-200‘000 | 13.72 % | 175‘000 | 18.310 Mio. |
| 200‘000-300‘000 | 11.89 % | 250‘000 | 22.669 Mio. |
| Über 300‘000 | 12.50 % | *(Annahme)* 350‘000 | 33.354 Mio. |
| Weiss nicht | 17.99 % | - | - |
| **Total** | **100 %** | | **102 Mrd.** |

Tabelle 6 Hypothekenreduktionen pro Mrd. Hypothekarvolumen

Basierend auf den Daten ergibt sich eine erwartete Rückzahlung (kurz- und langfristig kumuliert) von ca. CHF 102 Mio. pro CHF 1 Mrd. des privaten Hypothekarvolumens (selbstgenutztes Wohneigentum), falls der Eigenmietwert abgeschafft wird. Dies entspricht rund 10 Prozent. Folgende Limitationen sind bei dieser Berechnung zu beachten:

- Es sind Absichten der Befragten. Ob tatsächlich so gehandelt wird, kann abweichend von der Antwort sein. Die Antworten stehen im Kontext der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen per Juni 2025.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teil der Befragten die geplanten Reduktionen auch unabhängig von einer Abschaffung des Eigenmietwerts vorgenommen hätte.
- Es wird angenommen, dass die Befragten repräsentativ für das gesamte Volumen sind.
- Haushalte, die bei den Reduktionen „weiss nicht“ angeben, wurden bewusst nicht berücksichtigt, in der Annahme, diese Angaben erfolgten zu impulsiv.
- Es wird mit Mittelwerten und z.T. mit Annahmen gerechnet, was eine gewisse Ungenauigkeit in sich birgt.

Eine externe Einschätzung von Andreas Dietrich (Hochschule Luzern) fällt vorsichtiger aus: Er erwartet, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts das Hypothekenwachstum lediglich leicht bremsen und Rückzahlungen in der Grössenordnung von 3 bis 5 Prozent des Hypothekarvolumens auslösen würde (Rohner, 2025). Der Unterschied zu den hier berechneten 10 Prozent erklärt sich dadurch, dass ein erheblicher Anteil des gesamten

Hypothekarvolumens in der Schweiz auch auf Renditeobjekte und kommerzielle Immobilien entfällt, die von der Eigenmietwert-Abschaffung nicht betroffen sind.

## 5.3 Implikationen für die politische Diskussion

Die Ergebnisse haben auf folgenden Ebenen auch in der politischen Diskussion Relevanz:

- **Sanierungsrush**: Rund 38 Prozent der Befragten würden geplante Investitionen in der Übergangsphase zwischen Annahme der Abstimmung und Inkrafttreten vorziehen, um noch vom alten Abzugssystem zu profitieren. Dies könnte zu einem kurzfristigen Anstieg von Bau- und Sanierungsprojekten führen.
- **Liquiditätsverschiebungen**: die geplanten Hypothekarreduktionen würden einen Mittelabfluss aus liquiden Anlagen verursachen, da ein grosser Teil der Rückzahlungen aus Kontoguthaben stammen würde.
- **Investitionszurückhaltung** bei energetischen Sanierungen: Rund 23 Prozent der Befragten, die weniger investieren würden, nannten explizit energetische Sanierungen. Dies dürfte in der politischen Diskussion auf Kantonsebene von Bedeutung sein, da die Kantone weiterhin die Möglichkeit haben, steuerliche Abzugsmöglichkeiten für energetische bzw. Umweltschutz-Massnahmen vorzusehen.

## 5.4 Limitationen (allgemein)

Die Ergebnisse dieser Arbeit sind vor dem Hintergrund verschiedener methodischer und konzeptioneller Einschränkungen zu interpretieren, die zur Einbettung der ganzen Arbeit dargelegt werden:

- **Hypothetischer Charakter der Befragung**

  Ein zentrales Limit liegt im hypothetischen Charakter der Befragung. So geben die befragten Personen in der Umfrage an, wie sie sich im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts *verhalten würden*. Zahlreiche Studien aus der Verhaltensökonomie zeigen jedoch, dass das tatsächliche Verhalten in finanziellen Entscheidungssituationen nicht immer mit der ursprünglichen geäusserten Absicht übereinstimmt. Einfach gesagt: Was jemand plant zu tun, ist nicht immer deckungsgleich mit dem, wie später tatsächlich gehandelt wird. Vielmehr spielen psychologische Faktoren wie die Intention-Behaviour Gap (Sheeran, 2002, S. 1–36) oder Status-Quo-Präferenzen (Samuelson & Zeckhauser, 1988, S. 7–59) eine Rolle. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Fehlattribution: Dass Befragte ihre

Entscheidung einer hypothetischen Veränderung zuschreiben (in diesem Falle die Abschaffung des Eigenmietwerts), obwohl sie diese Handlung möglicherweise auch ohne diese Veränderung vorgenommen hätten (Ross, 1977, S. 173–220). Während der klassische Attributionsfehler darin besteht, situative Einflüsse zu unterschätzen und persönliche Faktoren zu überschätzen, geht es hier genau um den umgekehrten Fall. Es ist daher davon auszugehen, dass ein gewisser Unterschied zwischen der in der Befragung angegebenen Absicht und dem späteren Verhalten bestehen kann.

- **Zeitpunkt und Rahmenbedingungen**

Die Befragung wurde im Juni 2025 durchgeführt in einer Phase regelmässiger medialer Diskussion der Thematik. Veränderungen der politischen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z.B. Zinsumfeld) könnten die Resultate beeinflussen.

- **Stichprobencharakter**

Die Umfrage basiert auf Kund:innen einer Ostschweizer Regionalbank. Obwohl diese Kundschaft gut zum untersuchten Thema passt, ist die Übertragbarkeit auf die gesamte Schweiz nicht per se gegeben.

- **Selbstselektion der Befragten**

Es konnte eine erfreuliche Rücklaufquote von 18.5 Prozent erreicht werden. Da die Teilnahme freiwillig war, kann dennoch eine gewisse Verzerrung durch Selbstselektion nicht ausgeschlossen werden.

- **Datenerhebung auf Basis von Schätzungen**

Angaben zu Marktwerten, Hypothekenhöhen und Vermögensklassen basieren auf Selbsteinschätzungen. Bei der durch die Autorin erstellten Berechnungen wurden teilweise Mittelwerte und punktuelle Annahmen eingesetzt.

Diese Limitationen schmälern nicht die Aussagekraft der Arbeit, sollen jedoch darlegen, dass die Ergebnisse als Tendenzen und nicht als präzise Prognosen zu verstehen sind.

### 5.5 Ausblick und offene Fragen

Sollte die Vorlage am 28. September 2025 angenommen werden, wäre eine Folgestudie interessant, die das tatsächliche Verhalten von Wohneigentümer:innen nach der

Umsetzung untersucht. Parallel könnten auch längerfristige Auswirkungen auf Hypothekarportfolios und das Anlageverhalten der Haushalte betrachtet werden.

Hierbei wäre es konkret hilfreich, wenn Banken bei Hypothekarrückzahlungen die konkreten Gründe bei ihren Kund:innen ermitteln.

Im Falle einer Ablehnung ist davon auszugehen, dass die Reformdiskussion – wie bereits schon nach früheren gescheiterten Reformen – in den kommenden Jahren erneut auf die politische Agenda zurückkehrt, mit alternativen Reformmodellen.

Weitere Fragen, deren genauere Untersuchung von Interesse wäre:

- Welche steuerlichen Strategien wählen Haushalte nach einer möglichen Eigenmietwert-Abschaffung?
- Wie verändert sich die Rolle der Vorsorge-Gelder (Säule 3a) in der Hypothekarfinanzierung bei Wegfall des Eigenmietwerts?
- Welche langfristigen Auswirkungen hat eine verstärkte Hypothekenreduktion auf die Kreditvergabepolitik und Risikostruktur von Banken?

Die Untersuchung liefert damit nicht nur eine Momentaufnahme der Erwartungen und Absichten von Wohneigentümer:innen, sondern auch eine Grundlage für Banken, um potenzielle Effekte einer Reform einzuschätzen. Gleichzeitig zeigt sich, dass das tatsächliche Verhalten von Haushalten von zahlreichen Faktoren abhängt, die erst in der Praxis sichtbar werden – ein Grund, warum die Thematik auch nach der Abstimmung weiter von Relevanz bleiben wird.

**Literaturverzeichnis**

acrevis Bank AG. (2025, 21. Februar). *Geschäftsbericht 2024*. https://www.acrevis.ch/document/2024-gb-acrevis-bank-ag

Brülhart, M. & Hilber, C. (29. Januar 2019). Eigenmietwertbesteuerung:unbeliebt aber sinnvoll. https://www.nzz.ch/meinung/eigenmietwertbesteuerung-unbeliebt-aber-sinnvoll-ld.1451706

Bundesamt für Wohnungswesen. (2024). *Wohneigentum*. https://www.bwo.admin.ch/de/wohneigentum

Busch, C., Lorenz, S. & Morger, M. (2016). Problematische Verschuldungsanreize im Steuersystem: bisher aber einen schweren Stand. *Die Volkswirtschaft*(11 / 2016), 40–43.

Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer DBG, 1990, Art. 21 Abs. 1 lit. b 14.12.1990). https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1184_1184_1184/de

Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer DBG, 1990, Art. 32 14.12.1990). https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1184_1184_1184/de

Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer DBG, Art. 21 Abs. 2 14.12.1990). https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1184_1184_1184/de

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA. (2025). *Hypothekarmarkt im Fokus der FINMA-Aufsicht*. https://www.finma.ch/de/~/media/finma/dokumente/dokumentencenter/myfinma/faktenblaetter/fb-hypothekarmarkt.pdf?sc_lang=de&hash=2CFAEF8A11264138FA7F1A13A0DAF482

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV. (2025). *Aktualisierte Schätzung zu den Aufkommenswirkungen des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Umsetzung der Pa.Iv. 17.400)*. https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung/schaetzungen-estv.html

Fleury, S. (2025). *Eigenmietwert: Wegfall der Abzüge schadet Baubranche und Gesellschaft.* Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband. https://www.smgv.ch/de/news-applica/eigenmietwert

Galster, G. C. (1983). Empirical evidence on cross-tenure differences in home maintenance and conditions. *Land Economics*(59(1), 107–113.

HEV Hauseigentümerverband Schweiz. (ohne Datum). *Eigenmietwert*. https://www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert

Interkantonale Kommission für Steueraufklärung. (1999). *Die Besteuerung der Eigenmietwerte.*

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz. (2025). *Mieterverband lehnt Systemwechsel beim Eigenmietwert ab*. https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2025/mehr-neue-wohnungen-trotz-innenverdichtung0.html

Müller, F. (2022). *Die Besteuerung des Eigenmietwerts in der Schweiz. Eine kurze Geschichte einer kontroversen Steuer zwischen Steuergerechtigkeit und Wohneigentumsförderung (1934–2020).* https://doi.org/10.5167/UZH-216517

Rohner, P. (6. März 2025). Das Schweigen der Banken in der 50-Milliarden Frage. *Handelszeitung*. https://www.handelszeitung.ch/unternehmen/das-schweigen-der-banken-in-der-50-milliarden-frage-801820

Ross, L. (1977). The intuitive psychologist and his shortcomings: Distortions in the attribution process. In L. Berkowitz (Hrsg.), *Advances in Experimental Social Psychology* (S. 173–220). Academic Press.

Samuelson, W. & Zeckhauser, R. (1988). Status quo bias in decision making. *Journal of risk and uncertainty*, *1*, 7–59.

Schweizerische Bankiervereinigung. (2023). *Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen.*

Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (2024). https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/17/de

Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (2024 a). https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/23/de

Schweizerische Nationalbank. (2025). *Inlandkredite (Benützung und Limiten) für ausgewählte Bankengruppen*. https://data.snb.ch/de/topics/banken/cube/bakredsekbm

Schweizerische Steuerkonferenz. (2018). *Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerausscheidungen: Kreisschreiben 22 vom 22. März 2018.*

Schweizerische Steuerkonferenz SSK. (2021). *Besteuerung der Eigenmietwerte Oktober 2021*. https://www.estv2.admin.ch/stp/ds/f-besteuerung-eigenmietwerte-de.pdf

Schweizerisches Parlament. (2017). *Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung*. https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170400

Sheeran, P. (2002). Intention—behavior relations: a conceptual and empirical review. *European review of social psychology*, *2002*(12 (1), 1–36.

Stathakis, P. (15. Mai 2014). 100 Jahre Steuern – Geschichtliches zum Eigenmietwert. *HEV-Zeitung*.

**Anhang A**

**Fragebogen aus Lime-Survey.**

**Einleitung**

**Ihre Meinung zählt: Wohin führt die Reise beim Eigenmietwert?**

Die Diskussion um die Abschaffung des Eigenmietwerts ist in vollem Gange – im Herbst wird darüber abgestimmt. Die geplanten Änderungen betreffen direkt das Portemonnaie vieler Wohneigentümer:innen mit Hypotheken.

Eine Abschaffung würde folgendes bedeuten:

- Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts auf Haupt- und Zweitwohnsitzen (Eigenmietwert wird nicht mehr dem steuerbaren Einkommen aufgerechnet)
- Keine Abzüge mehr für Unterhalt der Liegenschaft
- Keine Abzüge mehr für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auf Bundesebene (Kantone können eigene Regeln festlegen)
- Kein Schuldzinsen-Abzug für die selbstgenutzte Liegenschaft mehr (Erst-Erwerbern wird ein auf 10 Jahre befristeter Abzug gewährt)

Mit dieser anonymen Umfrage (Dauer: 10 Minuten) möchte ich in meiner Abschlussarbeit untersuchen, wie Sie als Wohneigentümer:in auf diese Reform reagieren würden – etwa im Hinblick auf Ihre Hypothekarstrategie, Investitionen oder generelle Haltung zum Eigenmietwert.

**Warum Ihre Meinung wichtig ist:**

Ihre Sichtweise hilft, die möglichen Effekte dieser Reform besser einzuordnen – praxisnah, aus der Perspektive der Betroffenen. Jede Stimme zählt.

## Teil A: Themenblock 1: Soziodemografische Einordnung

**A1. In welchem Kanton haben Sie Ihren Wohnsitz?**

- AG ☐
- AI ☐
- AR ☐
- BE ☐
- BL ☐
- BS ☐
- FR ☐
- GE ☐
- GL ☐
- GR ☐
- JU ☐
- LU ☐
- NE ☐
- NW ☐
- OW ☐
- SG ☐
- SH ☐
- SO ☐
- SZ ☐
- TG ☐
- TI ☐
- UR ☐
- VD ☐
- VS ☐
- ZG ☐
- ZH ☐

**A2. Wie gut fühlen Sie sich zur geplanten Abschaffung des Eigenmietwerts informiert?**

- überhaupt nicht informiert ☐
- wenig informiert ☐
- durchschnittlich informiert ☐
- gut informiert ☐
- sehr gut informiert ☐

**A3. In welcher Altersklasse befinden Sie sich?**

- unter 35 ☐
- 35-50 ☐
- 51-65 ☐
- über 65 ☐

**A4. Wie schätzen Sie den ungefähren Marktwert Ihrer Immobilie ein?**

*Falls Sie es nicht wissen: Als Anhaltspunkt kann Ihnen die amtliche Steuerschätzung + 20% dienen.*

- unter 500'000 ☐
- 500'000 - 750'000 ☐
- 750'000 - 1'000'000 ☐
- 1'000'000 - 1'250'000 ☐
- 1'250'000 - 1'500'000 ☐
- 1'500'000 - 1'750'000 ☐
- 1'750'000 - 2'000'000 ☐
- über 2'000'000 ☐

**A5. Wie hoch ist ihre aktuelle Hypothek auf dem selbstbewohnten Wohneigentum?**

- unter 250'000 ☐
- 250'000 - 500'000 ☐
- 500'000 - 750'000 ☐
- 750'000 - 1'000'000 ☐
- 1'000'000 - 1'250'000 ☐
- über 1'250'000 ☐

**A6.**

**Besitzen Sie nebst Ihrem Hauptwohnsitz noch einen Zweitwohnsitz (Ferienhaus / Ferienwohnung)?**

- [ ] Nein
- [ ] Ja, in der Schweiz
- [ ] Ja, im Ausland

## Teil B: Themenblock 2: Verhalten in Bezug auf die Hypothek

**B1. Würden Sie Ihre Hypothek reduzieren, falls der Eigenmietwert abgeschafft wird?**

- [ ] Ja, ich würde meine Hypothek kurzfristig bei der nächsten Möglichkeit zurückzahlen bzw. reduzieren.
- [ ] Ja, ich würde meine Hypothek langfristig zurückzahlen bzw. reduzieren.
- [ ] Nein, ich würde die Hypothek nicht reduzieren
- [ ] Weiss nicht / bin noch unentschlossen

**B2. Um welchen Betrag würden Sie Ihre Hypothek reduzieren?**

- [ ] unter 50'000
- [ ] 50'000 - 100'000
- [ ] 100'000 - 150'000
- [ ] 150'000 - 200'000
- [ ] 200'000 - 300'000
- [ ] über 300'000
- [ ] weiss nicht

**B3.**

**Welche Mittel würden Sie hauptsächlich zur Hypotheken-Reduktion verwenden?**

- [ ] Kontoguthaben (Lohnkonto, Sparkonto)
- [ ] Säule 3a (3a-Konto / 3a-Fonds)
- [ ] Wertschriften (Aktien, Obligationen) verkaufen
- [ ] Pensionskassenguthaben
- [ ] Erbvorbezug / Schenkung
- [ ] Verkauf anderer Vermögenswerte
- [ ] Weiss nicht

Andere: ☐

Andere:

**B4. In welche Vermögensklasse fällt Ihr Konto- & Wertschriftenvermögen (inkl. 3. Säule, ohne Pensionskasse, ohne Immobilien)?**

- unter 50'000 ☐
- 50'000 - 100'000 ☐
- 100'000 - 250'000 ☐
- 250'000 - 500'000 ☐
- 500'000 - 1'000'000 ☐
- über 1'000'000 ☐
- keine Angabe ☐

**B5.**

**Was sind die Hauptgründe, die Sie zur Reduktion Ihrer Hypothek veranlassen würden?**

- ich möchte meine Zinskosten senken ☐
- ich erwarte künftig steigende Hypothekarzinsen ☐
- ich habe freies Kapital zur Verfügung ☐
- ich möchte meine Verschuldung grundsätzlich reduzieren ☐
- der bisherige steuerliche Anreiz, die Hypothek stehen zu lassen, entfällt ☐
- Empfehlung durch Bank oder Berater:in ☐
- Andere: ☐

Andere:

**B6. Was sind Ihre Hauptgründe gegen eine Hypothekenreduktion?**

- nicht ausreichend Kapital für eine Reduktion verfügbar ☐
- Kapital wird für andere Zwecke benötigt ☐

Aktuell attraktive Finanzierungskosten (tiefes Zinsniveau) ☐

Wunsch nach hoher Liquidität (Flexibilität) ☐

langjährige Festhypothek, dadurch keine Reduktion möglich ☐

meine Kapitalerträge sind höher als meine Hypothekarzinsen ☐

Andere: ☐

Andere:

**B7. Angenommen, das allgemeine Zinsniveau würde in den nächsten Jahren deutlich steigen – würde dies Ihre Haltung zur Hypothekenreduktion verändern?**

Ja, ich würde dann reduzieren ☐

Nein, das hätte keinen Einfluss ☐

Weiss nicht ☐

## Teil C: Themenblock 3: Verhalten bei Investitionen / Sanierungen

**C1. Wenn die Eigenmietwertvorlage angenommen wird, wären Unterhaltskosten und teilweise auch Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen nicht mehr steuerlich abziehbar. Würde das Ihr Investitionsverhalten verändern?**

Ja, ich würde weniger investieren ☐

Nein, das hätte keinen Einfluss ☐

Weiss nicht ☐

**C2.**

**Welche Art von Investitionen würden Sie unter den neuen Rahmenbedingungen (weniger Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt sowie Energie- und Umweltschutzmassnahmen) eher aufschieben oder nicht mehr realisieren?**

- [ ] Energetische Sanierungen (Fenster, Dämmung, Heizung etc.)
- [ ] Werterhalt (Dach, Bad, Küche etc.)
- [ ] Komfort / Ästhetik (Umgebung, Innenausbau)
- [ ] ich habe aktuell keine grösseren Investitionen geplant
- [ ] ich würde alle geplanten Massnahmen so wie vorgesehen umsetzen
- [ ] Andere:

Andere:

**C3.**

**Würden Sie geplante Investitionen zeitlich anders planen (vorverschieben oder aufschieben), falls der Eigenmietwert abgeschafft würde?**

***(Ein allfälliges Inkraftreten nach der Abstimmung im Herbst 2025 dürfte auf ca. 2027 oder 2028 erwartet werden)***

- [ ] Ich würde Investitionen vorziehen, um noch steuerlich vom alten System zu profitieren
- [ ] Ich würde nichts ändern an meinem Investitionsplan
- [ ] Ich plane keine grösseren Investitionen in den nächsten 10 Jahren
- [ ] Ich würde Investitionen dann so lange aufschieben wie möglich
- [ ] Weiss nicht

## Teil D: Abschluss

**D1.**

**Gibt es noch etwas, das Sie mir mit auf den Weg geben möchten?**

**Ihre Rückmeldung ist sehr willkommen.**

**D2.**

**Als Dankeschön verlose ich unter allen Teilnehmenden 5 lokale Einkaufsgutscheine im Wert von je CHF 100.**

**Wenn Sie an der Verlosung teilnehmen möchten, können Sie nachfolgend freiwillig Ihre E-Mail-Adresse hinterlassen. Ihre Antworten bleiben anonym.**

**Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme! Ihre Einschätzungen helfen dabei, die Auswirkungen der geplanten Reform besser zu verstehen. Die Umfrage ist damit abgeschlossen.**

## Anhang B

## Briefversand für die Befragung der Hypothekarkunden

acrevis Bank AG
Marktplatz 1
9004 St. Gallen
Tel. 058 122 75 55 info@acrevis.ch
Fax 058 122 75 50 www.acrevis.ch

acrevis
Meine Bank fürs Leben

P.P. A CH-9004 St. Gallen Postfach 163
Post CH AG

[redacted]

St. Gallen, im Mai 2025

Ihr Kontakt: Désirée Stähelin-Baldegger, Direkt: +41 58 122 77 58, desiree.staehelin@acrevis.ch

**Ihre Meinung zählt: Wohin führt die Reise bei der Besteuerung des Eigenmietwerts?**

Sehr geehrter [redacted]

Ich bin Finanzierungsberaterin bei der acrevis Bank und studiere berufsbegleitend an der Universität Zürich. Im Rahmen meiner Masterarbeit untersuche ich gemeinsam mit dem Ökonomen Fredy Hasenmaile aktuelle Fragestellungen rund um den Eigenmietwert. Konkret möchte ich herausfinden, wie sich Wohneigentümerinnen und -eigentümer mit Hypotheken bei einer möglichen Abschaffung des Eigenmietwerts verhalten würden – vor allem in Bezug auf die Finanzierung und anstehende Investitionen.

Damit meine Arbeit fundierte und praxisnahe Erkenntnisse liefern kann, bin ich auf Ihre wertvolle Unterstützung angewiesen. **Ihre Meinung hilft mir**, ein realistisches Bild zu erhalten, wie Wohneigentümerinnen und -eigentümer auf diese wichtigen Veränderungen reagieren könnten. **Daher möchte ich Sie gerne zu einer Online-Umfrage einladen.** Die Teilnahme ist ganz einfach:

- Scannen Sie den nebenstehenden **QR-Code**
  Oder via **Direktlink:** www.uzh.ch/zi/cl/surveys/Eigenmietwert
- Die Umfrage dauert nur **10 Minuten** und ist geöffnet bis **9. Juni 2025.**
- Als **Dankeschön** verlose ich unter allen Teilnehmenden fünf lokale Einkaufsgutscheine im Wert von je 100 Franken.

**Die Befragung erfolgt anonym**. Falls Sie an der Verlosung teilnehmen möchten, können Sie am Ende der Umfrage freiwillig Ihre E-Mail-Adresse angeben. Diese wird ausschliesslich für die Verlosung verwendet. Wenn Sie an den Ergebnissen interessiert sind, dürfen Sie sich gerne direkt bei mir melden.

Ich würde mich sehr über Ihre Teilnahme freuen und danke Ihnen – auch im Namen der acrevis Bank – schon im Voraus sehr herzlich für Ihre Mithilfe!

Freundlich grüsst Sie
**Ihre acrevis**

Désirée Stähelin-Baldegger
Senior Kundenberaterin Finanzieren

**Anhang C**

**Beispielhafte SPSS-Auswertungen**

### 4.1.4 Hypothekarische Belehnung

**Belehnung**

| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Prozente | Kumulierte Prozente |
|---|---|---|---|---|---|
| Gültig | 8.89 | 3 | .5 | .5 | .5 |
| | 10.67 | 6 | 1.0 | 1.0 | 1.5 |
| | 12.31 | 6 | 1.0 | 1.0 | 2.5 |
| | 14.55 | 10 | 1.7 | 1.7 | 4.2 |
| | 16.67 | 8 | 1.3 | 1.3 | 5.5 |
| | 17.78 | 5 | .8 | .8 | 6.4 |
| | 20.00 | 8 | 1.3 | 1.3 | 7.7 |
| | 22.86 | 27 | 4.5 | 4.5 | 12.3 |
| | 23.08 | 20 | 3.4 | 3.4 | 15.6 |
| | 27.27 | 39 | 6.6 | 6.6 | 22.2 |
| | 27.78 | 7 | 1.2 | 1.2 | 23.4 |
| | 32.00 | 24 | 4.0 | 4.0 | 27.4 |
| | 33.33 | 81 | 13.6 | 13.6 | 41.0 |
| | 38.46 | 17 | 2.9 | 2.9 | 43.9 |
| | 38.89 | 15 | 2.5 | 2.5 | 46.4 |
| | 42.86 | 61 | 10.3 | 10.3 | 56.6 |
| | 44.44 | 9 | 1.5 | 1.5 | 58.2 |
| | 45.45 | 32 | 5.4 | 5.4 | 63.5 |
| | 46.67 | 11 | 1.8 | 1.8 | 65.4 |
| | 50.00 | 14 | 2.4 | 2.4 | 67.7 |
| | 53.85 | 15 | 2.5 | 2.5 | 70.3 |
| | 55.56 | 42 | 7.1 | 7.1 | 77.3 |
| | 60.00 | 48 | 8.1 | 8.1 | 85.4 |
| | 63.64 | 15 | 2.5 | 2.5 | 87.9 |
| | 66.67 | 18 | 3.0 | 3.0 | 90.9 |
| | 69.23 | 5 | .8 | .8 | 91.8 |
| | 71.43 | 32 | 5.4 | 5.4 | 97.1 |
| | 77.78 | 10 | 1.7 | 1.7 | 98.8 |
| | 81.82 | 2 | .3 | .3 | 99.2 |
| | 83.33 | 3 | .5 | .5 | 99.7 |
| | 100.00 | 2 | .3 | .3 | 100.0 |
| | Gesamt | 595 | 100.0 | 100.0 | |

### 4.1.8 Um welchen Betrag würden Sie Ihre Hypothek reduzieren?

**Statistiken**

Um welchen Betrag würden Sie Ihre Hypothek reduzieren?

| | | |
|---|---|---|
| N | Gültig | 328 |
| | Fehlend | 0 |

**Um welchen Betrag würden Sie Ihre Hypothek reduzieren?**

| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Prozente | Kumulierte Prozente |
|---|---|---|---|---|---|
| Gültig | unter 50'000 | 22 | 6.7 | 6.7 | 6.7 |
| | 50'000 - 100'000 | 75 | 22.9 | 22.9 | 29.6 |
| | 100'000 - 150'000 | 47 | 14.3 | 14.3 | 43.9 |
| | 150'000 - 200'000 | 45 | 13.7 | 13.7 | 57.6 |
| | 200'000 - 300'000 | 39 | 11.9 | 11.9 | 69.5 |
| | über 300'000 | 41 | 12.5 | 12.5 | 82.0 |
| | weiss nicht | 59 | 18.0 | 18.0 | 100.0 |
| | Gesamt | 328 | 100.0 | 100.0 | |

### 4.1.8 Reduktionsabsicht kurz und langfristig im Zusammenhang mit Reduktionsbeträgen

**Zusammenfassung der Fallverarbeitung**

| | Fälle | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Gültig | | Fehlend | | Gesamt | |
| | N | Prozent | N | Prozent | N | Prozent |
| G02Q07 numerisch * G02Q08_num_Reduktionsbeträge | 328 | 100.0% | 0 | 0.0% | 328 | 100.0% |

**G02Q07 numerisch * G02Q08_num_Reduktionsbeträge Kreuztabelle**

| | | | G02Q08_num_Reduktionsbeträge | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | unter 50'000 | 50'000-100'000 | 100'000-150'000 | 150'000-200'000 | 200'000-300'000 | über 300'000 | weiss nicht | Gesamt |
| G02Q07 numerisch | Ja, ich würde meine Hypothek kurzfristig bei der nächsten Möglichkeit zurückzahlen bzw. reduzieren. | Anzahl | 7 | 17 | 17 | 9 | 15 | 11 | 2 | 78 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 9.0% | 21.8% | 21.8% | 11.5% | 19.2% | 14.1% | 2.6% | 100.0% |
| | Ja, ich würde meine Hypothek langfristig zurückzahlen bzw. reduzieren. | Anzahl | 7 | 48 | 24 | 28 | 21 | 28 | 7 | 163 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 4.3% | 29.4% | 14.7% | 17.2% | 12.9% | 17.2% | 4.3% | 100.0% |
| | Weiss nicht / bin noch unentschlossen | Anzahl | 8 | 10 | 6 | 8 | 3 | 2 | 50 | 87 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 9.2% | 11.5% | 6.9% | 9.2% | 3.4% | 2.3% | 57.5% | 100.0% |
| Gesamt | | Anzahl | 22 | 75 | 47 | 45 | 39 | 41 | 59 | 328 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 6.7% | 22.9% | 14.3% | 13.7% | 11.9% | 12.5% | 18.0% | 100.0% |

## Hypothese H2: Zusammenhang von Vermögen und Reduktionsbereitschaft

**In welche Vermögensklasse fällt Ihr Konto- & Wertschriftenvermögen (inkl. 3. Säule, ohne Pensionskasse, ohne Immobilien)? * G02Q07 numerisch Kreuztabelle**

| | | | G02Q07 numerisch | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Ja, ich würde meine Hypothek kurzfristig bei der nächsten Möglichkeit zurückzahlen bzw. reduzieren. | Ja, ich würde meine Hypothek langfristig zurückzahlen bzw. reduzieren. | Nein, ich würde die Hypothek nicht reduzieren | Weiss nicht / bin noch unentschlossen | Gesamt |
| In welche Vermögensklasse fällt Ihr Konto- & Wertschriftenvermögen (inkl. 3. Säule, ohne Pensionskasse, ohne Immobilien)? | unter 50'000 | Anzahl | 4 | 6 | 15 | 6 | 31 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 5.1% | 3.7% | 5.6% | 6.9% | 5.2% |
| | | % der Gesamtzahl | 0.7% | 1.0% | 2.5% | 1.0% | 5.2% |
| | 50'000 - 100'000 | Anzahl | 3 | 13 | 21 | 17 | 54 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 3.8% | 8.0% | 7.9% | 19.5% | 9.1% |
| | | % der Gesamtzahl | 0.5% | 2.2% | 3.5% | 2.9% | 9.1% |
| | 100'000 - 250'000 | Anzahl | 14 | 50 | 59 | 13 | 136 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 17.9% | 30.7% | 22.1% | 14.9% | 22.9% |
| | | % der Gesamtzahl | 2.4% | 8.4% | 9.9% | 2.2% | 22.9% |
| | 250'000 - 500'000 | Anzahl | 18 | 44 | 72 | 28 | 162 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 23.1% | 27.0% | 27.0% | 32.2% | 27.2% |
| | | % der Gesamtzahl | 3.0% | 7.4% | 12.1% | 4.7% | 27.2% |
| | 500'000 - 1'000'000 | Anzahl | 15 | 15 | 55 | 5 | 90 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 19.2% | 9.2% | 20.6% | 5.7% | 15.1% |
| | | % der Gesamtzahl | 2.5% | 2.5% | 9.2% | 0.8% | 15.1% |
| | über 1'000'00 | Anzahl | 18 | 29 | 38 | 8 | 93 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 23.1% | 17.8% | 14.2% | 9.2% | 15.6% |
| | | % der Gesamtzahl | 3.0% | 4.9% | 6.4% | 1.3% | 15.6% |
| | keine Angabe | Anzahl | 6 | 6 | 7 | 10 | 29 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 7.7% | 3.7% | 2.6% | 11.5% | 4.9% |
| | | % der Gesamtzahl | 1.0% | 1.0% | 1.2% | 1.7% | 4.9% |
| Gesamt | | Anzahl | 78 | 163 | 267 | 87 | 595 |
| | | % von G02Q07 numerisch | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | | % der Gesamtzahl | 13.1% | 27.4% | 44.9% | 14.6% | 100.0% |

**Chi-Quadrat-Tests**

| | Wert | df | Asymptotische Signifikanz (zweiseitig) |
|---|---|---|---|
| Pearson-Chi-Quadrat | 56.949[a] | 18 | <.001 |
| Likelihood-Quotient | 54.865 | 18 | <.001 |
| Anzahl der gültigen Fälle | 595 | | |

a. 4 Zellen (14.3%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 3.80.

**Ehrenwörtliche Erklärung**

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

St. Gallen, den 27. August 2025

_____

Désirée Stähelin-Baldegger