



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Mietwohnung oder Eigenheim?
Faktoren im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld, die dazu führen, dass
sich vermögende Haushalte kein Wohneigentum kaufen**

Verfasser: Philippe Kohler
philippe.kohler@uzh.ch

Eingereicht bei: Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann

Abgabedatum: 18. August 2014

Inhaltsverzeichnis	
Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Vorgehen.....	2
1.4 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes	3
1.5 Gliederung.....	3
2 Das wirtschaftliche Umfeld von Kauf- und Mietentscheidungen	4
2.1 Die Miete	4
2.2 Interessen der Immobilienanbieter.....	6
2.3 Angebotspreise von Wohnraum im Vergleich zu den Konsumentenpreisen	7
2.4 Vergleich zwischen Eigenheim- und Mietpreisen	10
2.5 Regionaltypische Faktoren.....	11
2.6 Staatliche Regulationen	12
2.7 Alternative Finanzierungsmodelle	14
2.8 Marktumfeld: Zusammenfassung	15
3 Umfrage zu Faktoren, die die Kaufentscheidung negativ beeinflussen	16
3.1 Forschungsdesign der Umfrage	16
3.2 Haushaltsformen	17
3.2.1 Die Jüngeren – bis 25 Jahre.....	17
3.2.2 Young Globalists – 25 bis 45 Jahre.....	18
3.2.3 Die Mid-Ager – 45 bis 60 Jahre	19
3.2.4 Die Rentenaussteiger – ab 60 Jahre.....	20
3.3 Wohneigentum als Teil des Lebensplanes.....	21
3.4 Zusammenfassung.....	22
4 Ergebnis und Diskussion der empirischen Untersuchung	24
4.1 Die Stichprobe	24
4.2 Wichtige Kriterien bei der Auswahl der Wohnung	25
4.3 Anlage des privaten Vermögens	27

4.4	Letzter Umzug / bevorstehender nächster Umzug.....	27
4.5	Aktuelle Wohnsituation versus gewünschte Wohnsituation.....	29
4.6	Wo kann man günstiger wohnen? Im Eigentum oder in einer Mietwohnung? .	30
4.7	Wohneigentum.....	31
4.8	Gründe für den Kauf.....	34
4.9	Gründe für den Auszug aus der jetzigen Wohnung.....	34
4.10	Zusammenfassung der Umfrageergebnisse.....	36
5	Schlussbetrachtung.....	38
5.1	Fazit.....	38
5.2	Diskussion.....	39
5.3	Ausblick.....	41
	Literaturverzeichnis.....	43
	Anhang.....	46

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
OR	Obligationenrecht
SNB	Schweizerische Nationalbank
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
BAZ	Basler Zeitung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Reale Immobilienpreisentwicklung.....	9
Abbildung 2: Eigenheimpreise im Vergleich zu Einkommen pro Haushalt	9
Abbildung 3: Eigenheimpreise im Vergleich zu Jahresmieten	10
Abbildung 4: Wohnungsausgaben im Vergleich.....	12
Abbildung 5: Bisherige Wohndauer in der aktuellen Wohnung	28
Abbildung 6: Geplante weitere Wohndauer in der aktuellen Wohnung	28
Abbildung 7: Jetzige Wohnsituation	29
Abbildung 8: Gewünschte Wohnsituation.....	29
Abbildung 9: Beurteilung der aktuellen Marktlage.....	30
Abbildung 10: Wunsch nach Wohneigentum.....	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umfrageergebnisse nach Haushaltsformen.	22
--	----

Executive Summary

Die Frage, ob Wohneigentum angeschafft werden soll, beschäftigt viele Menschen im Verlauf ihres Lebens. Die aktuell niedrigen Hypothekarzinsätze in der Schweiz, die mögliche Finanzierung der Anschaffung durch Vorsorgegelder und andere Wohnförderprogramme sowie die grundsätzliche Annahme, dass Wohnen im Eigentum günstiger ist als das Wohnen zur Miete befeuern das Interesse an Wohneigentum. Die Nachrichten über günstige Finanzierungsmöglichkeiten und die Werbung von Banken, aber auch von branchenfremden Anbietern suggerieren, der Erwerb von Wohneigentum sei ein grundsätzliches Ziel aller Haushalte. Doch gibt es in der Schweiz auch zahlreiche Mietwohnungen, die bezüglich Bauqualität, Standort, Lage sowie Ausbaustandard, kurz in der gebotenen Lebensqualität, gegenüber dem Wohneigentum in nichts nachstehen.

Beschränkt sich also die Entscheidung, ob Wohneigentum gekauft werden soll, auf die Verfügbarkeit von Wohneigentum am gewünschten Ort, oder ist es eine rein finanziell getriebene Entscheidung, demnach jeder für sich entscheidet, was für ihn günstiger ist?

Um die Frage zu klären, welche Faktoren im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld dazu führen, dass selbst vermögende Haushalte kein Wohneigentum erwerben, wurde in der vorliegenden Studie eine Umfrage bei Beschäftigten im Immobiliensektor durchgeführt. Die Umfrage hat ergeben, dass Menschen, die heute zur Miete wohnen, auf Eigentum verzichten, um unter anderem ihre Lebensqualität in anderen Bereichen nicht einschränken zu müssen. Aufgrund der aktuell hohen Preise für Wohnliegenschaften werden die finanziell verfügbaren Mittel der befragten Haushalte lieber in andere, heute günstigere Konsumgüter investiert. Zudem wird das Wohnen zur Miete wegen der Flexibilität geschätzt, stets die passende Wohnung beziehen zu können, je nachdem, in welchem Lebensabschnitt man sich gerade befindet. Das wichtigste Argument der Mieter ist, dass, wenn gekauft werden soll, jegliche absehbare, zukünftige Lebenssituation im Wohneigentum möglich sein soll. Das heisst z. B., dass ein allfälliger Familienzuwachs bei der Anschaffung von Wohneigentum bereits in die Kalkulation des Flächenbedarfs einbezogen wird – bei der Suche nach einer Mietwohnung wird diese Überlegung hingegen nicht getätigt. Derartiges Wohnen mit flächenmässiger Reserve und entsprechender Flexibilität im Eigentum führt in den meisten Fällen – auch bei den Befragten mit einem überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen – dazu, dass sich die Haushalte in anderen Bereichen einschränken müssten. Die genannten Gründe führen in der Schweiz dazu, dass sich die Mieter in ihren Wohnungen überaus wohlfühlen.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Zu der Frage, warum Wohneigentum überhaupt erworben werden soll, gibt es eine Vielzahl an Publikationen und Ratgebern.¹ Der Bund fördert das selbstgenutzte Wohneigentum gemäss Art. 108 der Bundesverfassung mit Wohneigentumsförderprogrammen und mit entsprechenden steuerlichen Begünstigungen.² Zwar ist die Wohneigentumsquote³ in der Schweiz seit 1970 kontinuierlich gestiegen,⁴ doch lag sie selbst im Jahr 2012 erst bei 37,2%.⁵ Demgegenüber stehen knapp 55,7 % der Haushalte in einem Mietverhältnis.⁶ Dies ist im internationalen Vergleich ein relativ hoher Anteil.⁷

Ein Teil der Menschen, die in Miethaushalten wohnen, wären aufgrund ihrer Einkommenssituation durchaus in der Lage, Wohneigentum zu erwerben. Es kann also davon ausgegangen werden, dass diese Menschen sich bewusst für das Wohnen in Miete entschieden haben. Allerdings sind die Beweggründe dieser Gruppe von Mietern noch wenig untersucht; es existieren keine umfassenden Publikationen zu diesem Thema. Die vorliegende Studie will mit einer empirischen Untersuchung dazu beitragen, dass Erkenntnisse darüber gewonnen werden, warum Personen, die sich aufgrund ihrer finanziellen Situation Wohneigentum leisten könnten, dennoch zur Miete wohnen wollen. Sie fragt danach, welche Faktoren für diese Gruppe entscheidend sind, trotz staatlicher Begünstigungen und trotz des aktuell günstigen wirtschaftlichen Umfelds auf Wohneigentum zu verzichten.

¹ Vgl. Westermann, R., Meyer, Ü. (2010), Der Weg zum Eigenheim.

² Vgl. Baur et al. (2010).

³ Wohneigentumsquote: Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümer/in des Hauses, Stockwerk-/Wohnungseigentümer/in) am Bestand der bewohnten Wohnungen. Die Wohnungen, für die der Bewohnertyp unbekannt ist, wurden für die Berechnung der Quote nicht berücksichtigt.

⁴ Bundesamt für Statistik (BFS) (Hrsg.), (2014) Bau- und Wohnungswesen 2012, S. 25.

⁵ Vgl. BFS 2012, 09 – Bau- und Wohnungswesen, Wohnverhältnisse, Daten, Indikatoren, Wohneigentumsquote nach Kanton.

⁶ 7,1 % leben in einer anderen Situation: Wohnung wird von einem Verwandten oder Arbeitgeber kostenlos zur Verfügung gestellt, Dienstwohnung (z. B. Hauswartswohnung), Pächter/in.

⁷ Vgl. Ghekiere, L. (2011).

1.2 Zielsetzung

Die vorliegende Arbeit hat zum Ziel, empirisch zu ermitteln, welche Faktoren für vermögende Nicht-Eigentümer ausschlaggebend dafür sind, dass sie sich gegen Wohneigentum entscheiden, und welche Bedürfnisse und Beweggründe diese Gruppe für ihre Entscheidung geltend macht. Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse besteht dann die Möglichkeit, dass in Zukunft auf dem Mietermarkt reelle Alternativen zum Wohneigentum geschaffen werden können und dass sich das Wohnangebot besser auf die Bedürfnisse zukünftiger Bewohner abstimmen lässt. Akteure und Interessierte in diesem Umfeld, die diese Erkenntnisse nutzen können, sind insbesondere Anbieter von Mietwohnungen, aber auch Projektentwickler und Investoren sowie private und institutionelle Immobilienfinanzierer von Wohneigentum. Angesichts der Tatsache, dass Anbieter von Wohneigentum und Banken als Darlehensgeber in Konkurrenz zu den Anbietern von Mietwohnungen stehen, ist es zudem wichtig, die Bedürfnisse der untersuchten Gruppe zu kennen, um den Markt entsprechend ausrichten zu können.

1.3 Vorgehen

Zur Beantwortung der Fragestellung wurde zunächst eine Analyse des aktuellen Marktumfeldes durchgeführt, gefolgt von einer Umfrage bei potenziellen Wohneigentümern zum Thema „Mieten oder kaufen“. Die Besonderheiten des aktuellen wirtschaftlichen Umfeldes und die ausgeprägten Divergenzen in Bezug auf den Erwerb von Wohneigentum wurden mittels einer Analyse der Entwicklung verschiedener Indizes vorgenommen. Die Immobilienmarktpreise wurden im Vergleich zu Mieten, Haushaltseinkommen und Konsumentenpreisen beschrieben und kommentiert. Im Sinne einer Standortbestimmung wurden auch das rechtliche Umfeld und regionaltypische Faktoren im Hinblick auf einen Vergleich von Wohneigentümerwerb und Miete untersucht. Die Umfrage umfasste 23 Fragen⁸ zu Haushaltsform und Wohnsituation. Sie richtete sich an Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft, die in der Schweiz zur Miete wohnen, und bezog sich auf deren private Wohnsituation. Sie wurde mit dem Online-Tool „Umfrageonline.com“⁹ erstellt und per E-Mail in deutscher Sprache versendet. Der Link wurde im Juni 2014 per Mail an alle Personen der Stichprobe geschickt. Die

⁸ Wobei nicht alle Fragen von allen Teilnehmern ausgefüllt werden mussten. Je nach Antwort wurden automatisch Fragen ein- oder ausgeblendet, um der Umfrage einen logischen Ablauf zu geben. Insbesondere Nicht-Mieter wurden nach wenigen Fragen zum Schluss der Umfrage geleitet.

⁹ Umfrageonline.com, enuvo GmbH, Ottikerstrasse 24, 8006 Zürich.

Stichprobe setzte sich zusammen aus 1152 Personen aus der Kartei der Publikation *Immobilien Business, „Who is who der Schweizer Immobilienwirtschaft“*¹⁰. Um die Resonanz der Umfrage zu erhöhen, konnte der Umfragelink innerhalb der Unternehmung an weitere interessierte Personen weitergeleitet werden.

1.4 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Die Untersuchung befasst sich mit potenziellen privaten Immobilienkäufern, die zurzeit in der Schweiz zur Miete leben, und sie befasst sich nur mit Wohnimmobilien, die zur Nutzung durch private Haushalte vorgesehen sind. Sie behandelt nicht die Meinung professioneller Investoren, und sie behandelt keine anderen Gebäudetypen. Da die Faktoren, die den Kauf von Wohneigentum beeinflussen, ausreichend untersucht sind, sind sie nicht Gegenstand der vorliegenden Studie. Ebenso wenig sollen die Faktoren ermittelt werden, die Mieter zum Kaufen bewegen können, sondern es geht darum, herauszufinden, welche Faktoren dafür entscheidend sind, dass Mieter mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind.

1.5 Gliederung

Die vorliegende Arbeit ist in fünf Hauptkapitel gegliedert. Im einleitenden Kapitel wird die Problemstellung erörtert, Ziele werden dargelegt und die Fragestellung präzisiert. In Kapitel 2 wird das aktuelle wirtschaftliche Umfeld, das sich durch historisch tiefe Hypothekensätze und entsprechend hohe Immobilienpreise auszeichnet, in Bezug auf den Erwerb von privatem Wohneigentum analysiert. Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld ist ausschlaggebend und begründend für diese Arbeit. Kapitel 3 befasst sich mit der Umfrage zu den Faktoren, die dazu führen, dass sich selbst vermögende Haushalte in dem heutigen wirtschaftlichen Umfeld kein Wohneigentum kaufen; hier werden die Teilnehmenden anhand von Altersabschnitten analysiert. In Kapitel 4 werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchung präsentiert. In der Schlussbetrachtung in Kapitel 5 werden die Ergebnisse zusammengefasst und im Hinblick auf die Fragestellung diskutiert.

¹⁰ IMMOBILIEN BUSINESS, (Hrsg.): WHO IS WHO DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2013/2014.

2 Das wirtschaftliche Umfeld von Kauf- und Mietentscheidungen

Die aktuellen wirtschaftlichen Gegebenheiten bilden das Umfeld für die Kauf- oder Mietentscheidungen der Marktakteure sowohl auf Anbieter- als auch auf Konsumentenseite. Die aktuelle Preisentwicklung von Wohnimmobilien kann anhand von verschiedenen Indikatoren beschrieben werden und ist bezeichnend für die jetzige Hochpreisphase (Immobilienboom). Nachfolgend wird darauf eingegangen, welche Faktoren auf Anbieter- und Abnehmerseite auf welche Weise die Entscheidung privater Haushalte für Miete oder Kauf beeinflussen können und welche Chancen und Risiken sich für Wohneigentümer bieten.

2.1 Die Miete

Im Jahre 1911 wurde in der Schweiz mit der Ergänzung des Zivilgesetzbuches, fünfter Teil Obligationenrecht (OR), die Grundlage für die Miete in der staatlichen Gesetzgebung geschaffen. So entstand eine staatlich übergeordnete Gesetzgebung für die Miete. Kurz darauf gründeten sich bereits die Mieterverbände in den grossen Schweizer Städten, die sich für die Anliegen der Mieter einsetzten. In den 20er Jahren wurden angesichts der herrschenden Wohnungsnot Genossenschaften gegründet, deren Ziel es war, ökonomische Selbsthilfe zu ermöglichen und Wohnraum für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig wurden staatliche Massnahmen zur Wohnbauförderung erlassen. Auf dieser Basis entstanden zahlreiche genossenschaftliche und staatliche Wohnungen in allen Bereichen der Schweiz, insbesondere in den Städten. Trotzdem stiegen die Wohnkosten kontinuierlich an. Da jedoch auch die Haushaltseinkommen entsprechend zunahmen, war die Belastung der Haushaltsbudgets in vielen Fällen erträglich. Ab den 80er Jahren stiegen die Wohnkosten dann erheblich rascher an als die Haushaltseinkommen, was in den 90er Jahren mit der sprunghaften Zunahme der Hypothekarkosten im Immobilienboom gipfelte.

In der Schweiz sind mit einem umfassenden Mietrecht und einem entsprechenden Mieterschutz beste Voraussetzungen für Mieter geschaffen worden. Die bestehenden Mietangebote in der Schweiz beruhen zudem auf einer stetigen Anpassung an die Bedürfnisse der Haushalte und einer stetigen Verbesserung des Angebots. So wurden die Mietskasernen in zweitklassigen Wohnlagen verdrängt von qualitativ hochwertigen Wohnbauprojekten mit einem eigenheimartigen Ausbaustandard. Gleichzeitig wird der

Erhalt von günstigem Wohnraum in älteren Gebäudestrukturen und mit einfacherem Ausbau durch die kantonale Wohnraumpolitik begünstigt und gefördert. Durch die Interventionen der Verbände und der Genossenschaften sowie durch die Investitionen des Staates stehen auch in den städtischen Zentren Wohnungen in unterschiedlichen Qualitäten und Preisklassen zur Verfügung. Bei der Wahl des Wohnortes in Abhängigkeit vom Arbeitsort spielt die Verfügbarkeit von Mietwohnungen in Zentrumsanlagen eine grosse Rolle. Grundsätzlich ist Wohneigentum auf der eigenen Parzelle in Zentrumsanlagen eher untypisch und einem kleinen Kreis der Gesellschaft vorbehalten.

Die Belastung der Haushaltseinkommen durch Kosten für Wohnen und Energie ist heute die grösste Ausgabenkategorie,¹¹ wobei sich die Preisschere zwischen Wohnkosten und Haushaltseinkommen seit einigen Jahren immer weiter öffnet. Von diesem Phänomen verschont bleiben Mieter, die ihre Wohnung vor dieser Entwicklung angemietet haben und bis heute in der gleichen Wohnung leben. Aufgrund der Koppelung des Mietzinses an den aktuellen durchschnittlichen Hypothekarzinssatz (hypothekarischer Referenzzinssatz) des Bundes sind die Mietkosten bestehender Mietverhältnisse relativ unabhängig von der allgemeinen Teuerung. Dieser Referenzzinssatz, der früher jeweils kantonal durch den massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken definiert wurde, wird seit 2008 für die ganze Schweiz einheitlich definiert und stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken. Wer heute aus seiner langjährig bewohnten Mietwohnung ausziehen und in eine vergleichbare Wohnung ziehen will, wird deshalb für die neue Mietwohnung mehr zahlen als den Mietzins, der bei Bezug der alten Wohnung vereinbart wurde.

Mietzinserhöhungen während eines laufenden Mietverhältnisses sind in der Schweiz aufgrund der 1911 eingeführten Ergänzung des Zivilgesetzbuches (fünfter Teil OR) streng reglementiert und an hohe formelle Voraussetzungen geknüpft. Sie können ausschliesslich mit wertvermehrenden Investitionen seitens des Vermieters oder mit einer Erhöhung des Referenzzinssatzes begründet werden. Weiter kann eine Mietzinserhöhung nur bei Vorliegen einer allgemeinen Kostensteigerung, eines Teuerungsausgleichs auf dem risikotragenden Kapital oder durch Ausschöpfung eines rechtsgültigen Vorbehaltes durchgesetzt werden. Davon betroffen sind zumeist

¹¹ Vgl. Bundesamt für Statistik (BFS) (Hrsg.), PANORAMA 2014, S. 4.

langjährige Bewohner von Wohnungen, die heute saniert werden müssen. Ein Umzug in eine vergleichbare Wohnung zu den gleichen Kosten ist heute unrealistisch.

2.2 Interessen der Immobilienanbieter

Anbieterseitig beeinflussen verschiedene Kriterien die Entscheidung, ob die angebotene Immobilie verkauft oder vermietet werden soll. Diese Kriterien beruhen nicht nur auf der Entscheidung, ob die Immobilien vom Markt absorbiert werden können und welche Präferenzen die Haushalte der Zielgruppe in Bezug auf Wohneigentum oder Wohnen zur Miete haben. Vor allem bei professionellen Investoren sind oft übergeordnete, firmeninterne Regulationen und finanzpolitische Überlegungen wie Liquidität und Leverage entscheidungsrelevante Faktoren. Dementsprechend basiert nur ein Teil der Entscheidungen, ob die angebotenen Wohnräume zur Miete oder als Eigentum angeboten werden, auf der Nachfrage am Markt. Trotzdem ist die Frage, warum die vermögenden Haushalte ihre Wohnung mieten, anstatt sie zu kaufen, nicht unerheblich. Es gibt in Bezug auf die verschiedenen Wohnungsangebote jeweils verschiedene Möglichkeiten, Immobilien auf dem Markt zu platzieren.

Davon ausgehend, dass insbesondere in urbanen Räumen die Umbauinvestitionen einen beachtlichen Teil¹² der totalen Bauinvestitionen ausmachen und diese Quote nachhaltig steigt, sollten Investoren der Sanierung von bestehenden Liegenschaften, die zur Miete angeboten werden, eine erhöhte Aufmerksamkeit schenken. Oft stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welcher Standard nach der Sanierung angestrebt wird und ob die Investition auf die zukünftigen Mieter umgewälzt werden kann. Solche Überlegungen werden beeinflusst von mietrechtlichen Aspekten, von sozialen Überlegungen und den eigenen Renditevorgaben. Speziell die Bestandsliegenschaften in attraktiven, zentralen Lagen haben das Potenzial, nach einer Sanierung von Personen angemietet zu werden, die sich aufgrund ihrer finanziellen Situation Wohneigentum leisten können, dies aber aufgrund verschiedener Faktoren nicht tun.

Eine Aufschlüsselung der Immobilienangebote nach Objektklassen zeigt ein unterschiedliches Verhalten der Anbieter: Der Markt der Einfamilienhäuser ist weniger liquide als der Markt von Eigentumswohnungen und von Investitionsobjekten wie Mehrfamilienhäusern.¹³ Dies kommt daher, dass der Markt der Einfamilienhäuser

¹² Vgl. Bundesamt für Statistik (BFS) (2014): 09 – Bau- und Wohnungswesen 2012, Bauinvestitionen nach Art der Arbeiten sowie nach Art der Auftraggeber, S. 8.

¹³ Wüest&Partner (Hrsg.) Immo-Monitoring 2014|2 Frühlingausgabe, S. 163, 167.

hauptsächlich von privaten Investoren beherrscht wird, die sich diese Häuser zur eigenen Nutzung aneignen oder bauen lassen. Im Gegensatz dazu, stehen Investitionsbauten wie Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern, die vorwiegend als finanzielle Investition und Anlage betrieben werden. Obwohl in der aktuellen Diskussion rund um den Neubau von Geschosswohnungen und um die Verdichtung in den Zentren die Klasse der Einfamilienhäuser oft vernachlässigt wird, ist Wohnen im selbstgenutzten Eigenheim in Form eines Einfamilienhauses bei vielen weiterhin die begehrteste (ausserstädtische) Wohnform. Diese Anlageklasse wird von privaten Investoren beherrscht und macht einen grossen Teil¹⁴ der gesamtschweizerischen Anlagen aus. Somit sind die privaten Eigentümer von Einfamilienhäusern die Besitzer und Anbieter der grössten Anlage- und Immobilienklasse des Anlageuniversums Schweiz.

2.3 Angebotspreise von Wohnraum im Vergleich zu den Konsumentenpreisen

Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld sind die Liegenschaftspreise, getrieben durch die Nachfrage, sehr hoch.¹⁵ Im Vergleich zu den Konsumentenpreisen¹⁶ sind sie in den letzten 15 Jahren zudem kontinuierlich gestiegen. Andererseits sind die Kosten für die Finanzierung von Liegenschaften zur Eigennutzung angesichts der aktuellen Verfügbarkeit von Fremdkapital und der daraus resultierenden niedrigen Hypothekarzinsen¹⁷ historisch tief. Diese Effekte kompensieren sich in Bezug auf die Wohnkosten nur zum Teil. Sie treiben im Gegenteil die finanziellen Möglichkeiten der Käufer vorderhand in die Höhe, was wiederum auf dem eingeschränkten Markt der Wohnimmobilien die Preise steigen lässt.

Dies wird in der *Enzyklopädie der Psychologie, Wirtschaftspsychologie* wie folgt umschrieben: „Ergebnisse der Wirtschaftspolitik, die sich u. a. in Einkommens- und Zinsänderungen niederschlagen, legen den ökonomischen Rahmen für die Aktionsmöglichkeiten der Konsumenten fest. Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmen zunächst, in welchem Masse überhaupt konsumiert werden kann. Die Höhe des verfügbaren Einkommens hat auch Einfluss auf die Art der Mittelverwendung. So sinkt mit steigendem Einkommen der Anteil der für

¹⁴ Bundesamt für Statistik (BFS), (2014): 09 - Bau- und Wohnungswesen 2012, S. 17.

¹⁵ Wüest&Partner (Hrsg.) Immo-Monitoring 2014|2 Frühlingsausgabe, S. 26.

¹⁶ Wüest&Partner (Hrsg.) Immo-Monitoring 2014|2 Frühlingsausgabe, S. 26.

¹⁷ Wüest&Partner (Hrsg.) Immo-Monitoring 2014|2 Frühlingsausgabe, S. 17.

lebensnotwendige Produkte ausgegebenen Mittel und der ökonomische Spielraum z. B. für den Erwerb von Wohneigentum steigt. Zu den Rahmenbedingungen zählt auch der jeweilige Zinssatz, weil er einerseits die Stärke des Anreizes zum Sparen und damit Verzicht auf sofortigen Konsum bestimmt und andererseits die Attraktivität der Finanzierung von Konsum durch Kredite z. B. beim Erwerb von Wohneigentum beeinflusst. Gezielte staatliche Beeinflussung von Konsumverhalten erfolgt durch spezielle finanzielle Förderung für den privaten Erwerb von Eigenheimen.¹⁸

Seit den 90er Jahren, als die letzte Immobilienblase in der Schweiz geplatzt ist, steigen die Angebotspreise in allen Kategorien (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser)¹⁹ kontinuierlich. Diese Kategorien und die Mietpreise entkoppeln sich seitdem immer mehr von den Haushaltseinkommen und von den Konsumentenpreisen.²⁰ Wohnen wird real immer teurer. Die Haushaltsausgaben für Wohnen und Energie sind gemäss dem BFS mit 15,4 %²¹ des verfügbaren Einkommens die höchste Ausgabenkategorie und dementsprechend ein wichtiger Posten in der Haushaltsbudgetplanung. Bei der Budgetbelastung der Haushalte zeigen sich zum Teil grosse regionaltypische Unterschiede, die allerdings durch angepasste Besteuerungen zumindest teilweise kompensiert werden.

Die Eigenheimpreise steigen seit den 2000er Jahren stärker an als die Konsumentenpreise (siehe Abbildung 1). Obwohl das Einkommen pro Haushalt in dieser Zeit auch gestiegen ist, sind die Eigenheimpreise gegenüber anderen Konsumgütern stärker gestiegen als die Haushaltseinkommen (siehe Abbildung 2).

¹⁸ Frey et al. (2007), S. 64.

¹⁹ Vgl. Baur et al. (2010).

²⁰ Vgl. SNB, BFS zit. in UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 1. Quartal 2014.

²¹ Vgl. BFS 2011, 20 – Wirtschaftliche und soziale Situation der Bevölkerung, Einkommen, Verbrauch und Vermögen, Haushaltseinkommen und -ausgaben 2011.

Eigenheimpreise im Vergleich zu Konsumentenpreisen

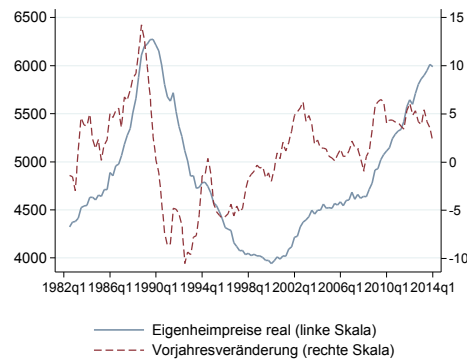


Abbildung 1: Reale Immobilienpreisentwicklung

Die realen Immobilienpreise (CHF/m²) als Mittelwert der Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index –
1. Quartal 2014, S. 3

Diese Entwicklung betrifft nur Haushalte, die aktuell auf der Suche nach einer Immobilie sind. Langjährige Mieter und Immobilienbesitzer sind bei unverändertem Wohnstandort von dieser Entwicklung vorderhand nicht betroffen (siehe Kapitel 2.1). Bei einem Umzug werden allerdings Marktmieten respektive Marktpreise fällig. Daraus ergibt sich ein Gewinn für die Haushalte in langjähriger Miete, die nicht umziehen; in ähnlicher Weise zeigt sich eine Wertvermehrung für die Eigentümer. Im Unterschied zu den Eigentümern kann der Mieter bei einem Umzug aber nicht von der Wertsteigerung profitieren. Wenn die Mieten steigen, wird der Umzug teurer. Leute, die seit mehreren

Eigenheimpreise im Vergleich zu Einkommen pro Haushalt

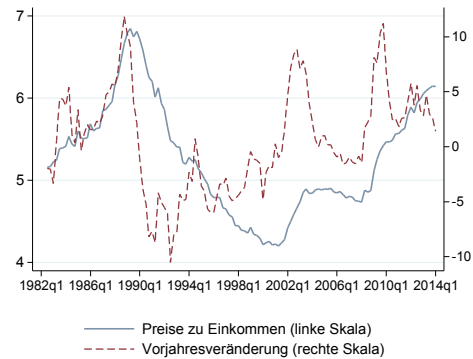


Abbildung 2: Eigenheimpreise im Vergleich zu Einkommen pro Haushalt

Die realen Wohnimmobilienpreise als Mittelwert der Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in CHF/Objekt, im Vergleich mit den durchschnittlichen Jahreshaushaltseinkommen. Es sind rund 6,1 Jahreshaushaltseinkommen nötig, um ein Eigenheim im mittleren Preissegment zu erwerben. Der langjährige Durchschnitt liegt bei 5,2 Jahreseinkommen.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index –
1. Quartal 2014, S. 2

Jahren in einer Mietwohnung wohnen, müssen in der Regel bei einem Umzug einen Preisaufschlag einrechnen.

Die ohnehin grosse Belastung des Haushaltsbudgets durch die Wohnkosten wird durch das Auseinanderfallen von Eigenheimpreisen und Konsumentenpreisen noch zusätzlich erhöht. Dies verschärft den oben genannten Effekt und kann dazu führen, dass die Haushalte ihr Streben nach Ansehen, Prestige, aber auch nach persönlichem Wohlbefinden nicht durch Wohneigentum, sondern durch andere Konsumgüter kompensieren.

2.4 Vergleich zwischen Eigenheim- und Mietpreisen

Die Wohnkosten für Haushalte in einem langjährigen Mietverhältnis stehen in einem starken Kontrast zu den Kosten von neu angebotenen Mietobjekten wie auch von den aktuell angebotenen Eigenheimpreisen. Wie in nachfolgender Grafik erkennbar ist, sind die Preise von Wohneigentum seit 1990, nach der letzten Immobilienblase in der Schweiz, stärker gestiegen als die Kosten für das Wohnen zur Miete.²²

Eigenheimpreise im Vergleich zu Jahresmieten

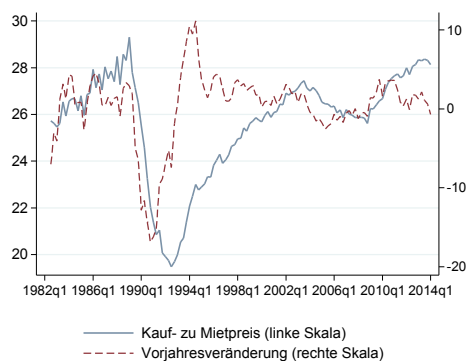


Abbildung 3: Eigenheimpreise im Vergleich zu Jahresmieten

Das Verhältnis von Kaufpreis zu Miete: Es sind 28,1 Jahresmieten zum Erwerb eines vergleichbaren Eigenheims nötig. Das langfristige Gleichgewicht liegt bei ungefähr 25 Jahresmieten.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 1. Quartal 2014, S. 2

²² Vgl. SNB, BFS zit. in UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 1. Quartal 2014.

Ausgenommen von einer kurzfristigen Mietpreissenkung in den Monaten April und Mai 2014 schweizweit um 0,18 %²³ stiegen die aufgrund hedonischer Modelle qualitätsbereinigten Mietpreise seit der Indexerfassung jährlich um durchschnittlich 2 %. Sie sind 2014 nach einem nahezu stagnierenden Verlauf im vergangenen Jahr wieder gestiegen (+1,2 %). Im Gegensatz zu Wohneigentum werden die Mieten in der Schweiz in keiner Weise subventioniert. Aktuell werden 28,1 Jahresmieten²⁴ zum Erwerb eines vergleichbaren Eigenheims benötigt. Dem gesamtschweizerischen Durchschnitt stehen die regionaltypischen Unterschiede zwischen städtischen und touristischen Zentren sowie ländlichen Gemeinden der Schweiz gegenüber.

2.5 Regionaltypische Faktoren

Bei einer Vollkostenrechnung ist je nach Region mal das Eigenheim und mal die Mietwohnung günstiger.²⁵ In rund 500 der insgesamt 2352 Gemeinden in der Schweiz verursacht eine Eigentumswohnung höhere Ausgaben als eine Mietwohnung gleicher Grösse und gleichen Ausbaustandards. Wie in nachfolgender Grafik ersichtlich ist, sind dies vor allem Gemeinden, in denen die Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren stark angezogen haben, wie Zürich, Schwyz, Zug, die Region Genf und gewisse touristisch attraktive Orte.

²³ Vgl. Homegate, Mietpreisindex, qualitätsbereinigt.

²⁴ Vgl. SNB, BFS zit. in UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 1. Quartal 2014.

²⁵ Vgl. Wüest&Partner in NZZ vom 1. Nov. 2013, Teures Wohneigentum – Mieten wird attraktiver.

Wohnungsausgaben im Vergleich: Eigentumswohnungen versus Mietwohnungen

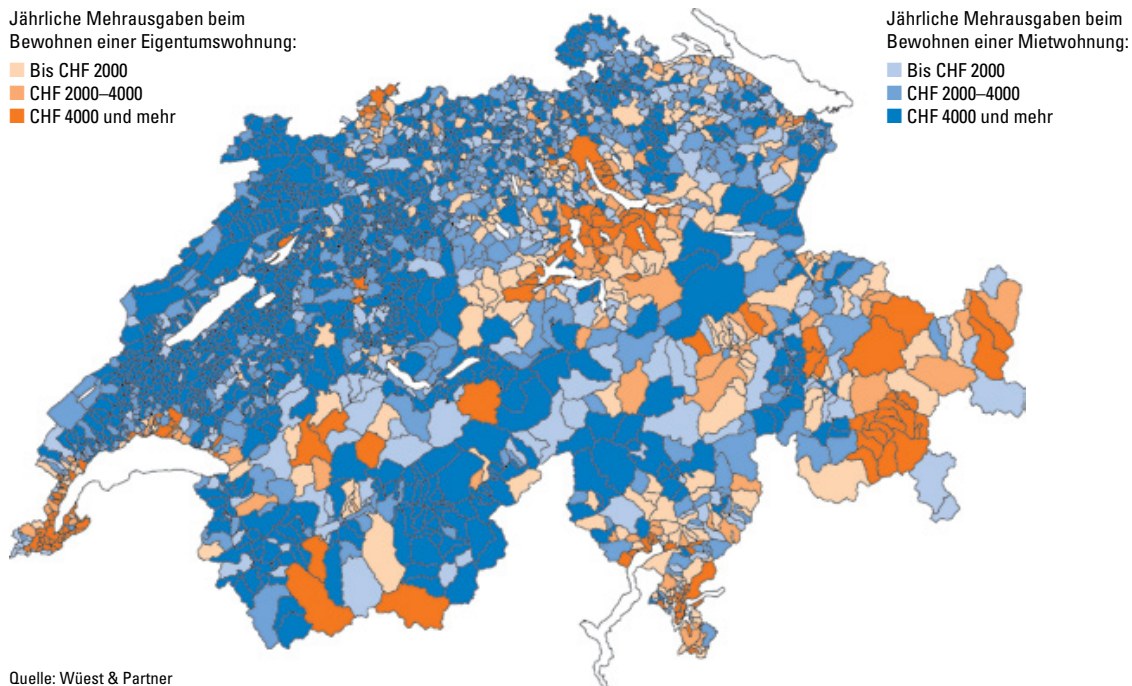


Abbildung 4: Wohnungsausgaben im Vergleich Eigentumswohnungen versus Mietwohnungen. Jährliche Mehrausgaben beim Bewohnen einer Eigentumswohnung gegenüber einer Mietwohnung. Wüest&Partner, 2013

Generell ist festzuhalten, dass in und rund um die Zentren Wohnen zur Miete günstiger ist als Wohnen in Eigentum. Demgegenüber sind die Preise im Mittelland im nationalen Vergleich geradezu tief, und die Miete ist in diesen Regionen teurer als der Kauf.

2.6 Staatliche Regulationen

In der Schweiz wird Wohneigentum durch verschiedene Massnahmen gefördert und somit subventioniert. Diese Begünstigung von Wohneigentum entspricht einem Auftrag der Verfassung gemäss Artikel 108 der Bundesverfassung. Das Stichwort dazu heisst Eigenmietwert. Auf der einen Seite versteuern Eigentümer ein fiktives Einkommen, das sie mit der Liegenschaft erzielen könnten. Auf der anderen Seite können sie die Hypothekarzinsen sowie die Unterhaltskosten für die Liegenschaft vom Einkommen abziehen. Diese beiden steuerlichen Begünstigungen wirken jedoch nicht gleich stark, denn die Eigenmietwerte werden in der Praxis um rund 30 Prozent zu tief angesetzt. Unter dem Strich werden Eigenheimbesitzer gegenüber Mietern bevorteilt.²⁶ Auch die

²⁶ Baz Online vom 29.05.2014.

Möglichkeit, angespartes Kapital aus der Altersvorsorge (2. Säule) einzusetzen, entspricht faktisch einer Subvention von Wohneigentum durch den Staat, die den Mietern verwehrt bleibt. Könnte doch der Mieter mit seinem angesparten Kapital auch in eine betreffend Risiko und Ertrag ähnliche Anlage oder in eine nicht selbst bewohnte Immobilie investieren. Mit der Mitte des Jahres 2012 erlassenen Regulierung, wonach das bezogene Alterskapital höchstens bis zur Hälfte (10 %) an das nötige Eigenkapital für Immobilienerwerb von 20 % angerechnet werden darf, „[...] schlug die beträchtliche Verteuerung von Wohneigentum der letzten Jahre auf die Käufer durch und verursachte Verschiebungen auf der Nachfrageseite. Seither stellen in Anbetracht der hohen Preise bereits minimale Eigenkapitalanforderungen für viele Haushalte eine (zu) hohe Hürde dar. Das hat damit zu tun, dass die Vermögen in der Schweiz einseitiger verteilt sind als die Einkommen. Vor allem im gehobenen Preissegment hat die Nachfrage deshalb stark nachgelassen.

Aufgrund der hohen Preise ist neben dem Erfordernis von ausreichend Eigenkapital zunehmend auch die Tragbarkeit der Wohnungen und Häuser zu einem Hindernis geworden und erschwert vielen Haushalten den Zugang zu Wohneigentum. Um die Kunden vor Liquiditätsengpässen bei Zinsanstiegen zu schützen und zukünftige Kreditausfälle zu verhindern, rechnen Banken [die Tragbarkeit; Anm. d. Verf.] trotz der aktuell tiefen Zinsen mit weit höheren kalkulatorischen Sätzen. Bei Anwendung eines kalkulatorischen Zinssatzes von 5 %, der dem langfristigen Mittel einer 5-jährigen Fix-Hypothek vor Ausbruch der Finanzkrise entspricht, zuzüglich 1 % des Kaufpreises für den Unterhalt, ergeben sich je nach Region nicht gerade bescheidene Anforderungen an das verfügbare Haushaltseinkommen. Gemäss der sogenannten goldenen Finanzierungsregel sollten die Wohnkosten ein Drittel des Bruttoeinkommens eines Haushalts nicht überschreiten [damit die Tragbarkeit gegeben ist. Anm. d. Verf.]²⁷ Dies führt bei den mittelständischen Haushalten dazu, dass sie mehr eigenes Kapital ansparen müssen, um sich Wohneigentum zu leisten. Die daraus folgende Zeitverzögerung kann ein Grund sein, warum sich vormals Kaufwillige in der heutigen Zeit gegen den Kauf entscheiden oder später kaufen. Demgegenüber steht die Miete, der keine staatliche Unterstützung gewährt wird.

Es stellt sich also die Frage, welche Gründe und Faktoren für die vermögenden Haushalte entscheidend sind, in Miete zu bleiben, obwohl sie sich doch Wohneigentum

²⁷ Keating, G., Hasenmaile, F. (2014), S. 7.

leisten könnten, welches sogar noch subventioniert wird. Wird die staatliche Unterstützung miteinberechnet, ist der Wohneigentümer finanzstärker als der Mieter einer vergleichbaren Wohnung. Im Umkehrschluss kann gesagt werden, dass die Mieter im Gegensatz zu den Wohneigentümern ihre Wohnkosten komplett aus der eigenen Tasche zahlen. So gesehen wohnen Wohneigentümer günstiger als Mieter, womit angenommen werden könnte, dass Renditeobjekte zur Miete gegenüber Verkaufsobjekten für den Investor die interessanteren Anlagen sind. Dass dies nicht für alle Regionen der Schweiz zutrifft, wurde in Kapitel 2.5 erläutert.

Aktuell sollen im Rahmen der Selbstregulierung der Banken die Regeln für die Kreditvergabe erneut verschärft werden. Die Rückzahlung der Zweithypothek, die in der Regel mit einem Drittel der totalen Belehnung durch die Banken angesetzt wird, soll nach dem neuen Modell innerhalb von 15 Jahren erfolgen – statt der bisher vorgesehenen 20 Jahre. Mit Eigenmitteln von mindestens 20 % stellt dies sicher, dass die Liegenschaft nach 15 Jahren nur noch mit zwei Dritteln des Belehnungswertes oder mit einem Wert knapp über der Hälfte des Kaufpreises belehnt und somit durch die Bank finanziert wird. Die zusätzlich geforderte lineare Amortisation soll sicherstellen, dass die Rückzahlung regelmässig und unmittelbar ab dem Hypothekenbezug stattfindet. Die kürzere Abzahlungsfrist für die Zweithypothek erhöht die finanzielle Belastung der Wohneigentümer in den ersten Jahren. Zudem wird im Bundesrat diskutiert, Vorsorgegelder für selbstbewohntes Wohneigentum nicht mehr zu erlauben. Diese neue Regelung würde den Umfang der staatlichen Unterstützung für Wohneigentum verringern, die Tragbarkeitskriterien verschärfen und somit Wohneigentum für viele potenzielle Käufer mit knappen Budgets erschweren oder verunmöglichen.

2.7 Alternative Finanzierungsmodelle

Alternative Finanzierungsmodelle für vermögende Haushalte ohne Ambitionen auf Wohneigentum werden im aktuellen Wohnungs- und Häusermarkt spärlich angeboten. Es gibt für Private wenige Angebote, die von der typischen Miete oder dem expliziten Kauf (auch Stockwerkeigentum) einer Liegenschaft abweichen.

Das Baurecht ist für die Käufer eine Abwandlung des klassischen Kaufvertrages, indem nur das Haus gekauft wird und über den Grund und Boden ein Baurecht erstanden wird.

Eine der wenigen Alternativen für Mieter ist die Genossenschaft, in der die ökonomische Förderung ihrer Mitglieder²⁸ im Fokus steht. Mit Genossenschaftsbeiträgen unterschiedlicher Höhe wird der Genossenschaftszweck der gemeinsamen Selbsthilfe²⁹ verfolgt. Es gibt Genossenschaften, die mit ihren Beiträgen bzw. Beteiligungen Wohnungen mit einem hohen Ausbaustandard erwerben und diese an vermögende Personen zur Miete anbieten, zum Beispiel Hagnauer Gärten,³⁰ Birsfelden bei Basel. Mit hohen einmaligen Beteiligungen von bis zu 94 000 CHF wird hier ein Teil der Investitionskosten durch die Mitglieder selber zur Verfügung gestellt. Daraus resultiert eine reduzierte Miete von in diesem Fall CHF 2770 im Monat für eine 143,9 m² grosse 5,5-Zimmer-Wohnung. Dies kann für vermögende Haushalte ohne Ambitionen auf Wohneigentum eine interessante Alternative zu anderen Mietangeboten sein. Denn hier sind die monatlichen Kosten gegenüber anderen Mietangeboten erheblich gesenkt.

2.8 Marktumfeld: Zusammenfassung

Die aktuelle Marktlage stellt diejenigen Mieter, die sich Wohneigentum potenziell leisten können, vor eine schwierige Entscheidung. Ist es unter den gegebenen wirtschaftlichen Umständen sinnvoll, weiterhin zur Miete zu wohnen, oder soll Wohneigentum erworben werden? Die gemeinhin angenommene Prämisse, Wohneigentum – betrachtet in einer Vollkostenrechnung – sei unter dem Strich in jedem Fall günstiger, als zur Miete zu wohnen, trifft nicht in allen Regionen zu. Aber auch dann, wenn das Wohnen im Eigentum günstiger ist, entscheiden sich einzelne Haushalte offensichtlich gegen das Wohneigentum, und das trotz der historisch tiefen Hypothekarzinsen. Zudem sorgen die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Miete in der Schweiz dafür, dass Wohnen zur Miete attraktiv ist.

²⁸ Meier-Hayoz, A., Forstmoser, P. (2012), S. 640.

²⁹ Obligationenrecht, Artikel 828.

³⁰ Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG (Hrsg.) (2014), Verkaufsbroschüre „Hagnauer Gärten“.

3 Umfrage zu Faktoren, die die Kaufentscheidung negativ beeinflussen

In diesem Kapitel erfolgt ein Überblick über die getätigte Umfrage und über die verschiedenen Lebensstile der befragten Haushalte. Die Befragten wurden in Bezug auf ihr Alter, die Grösse der Haushalte und das Haushaltseinkommen befragt und entsprechend ihrem Alter in Gruppen eingeteilt. Die Einteilung nach Gruppen hatte den Zweck herauszufinden, welche Faktoren für die jeweilige Gruppe beim Wohnen am wichtigsten sind.

Zudem wird aufgezeigt, in welchem sozialen Umfeld sich die Akteure bewegen. Auf die wirtschaftlichen Aspekte ist im vorangegangenen Kapitel eingegangen worden; sie werden hier nicht berücksichtigt.

3.1 Forschungsdesign der Umfrage

Die Stichprobe umfasst sämtliche Personen der Adresskartei der Publikation „Who is Who“ der Schweizer Immobilienwirtschaft 2013, 2014. Es wurden 1152 Adressen per E-Mail angeschrieben, von denen sich 68 als ungültig herausstellten. Von den 1084 erreichten Personen haben 316 an der Umfrage teilgenommen, was einer Beteiligung von 29,15 % entspricht. Da im Anschreiben zu der Umfrage explizit darauf hingewiesen wurde, dass nur Mieter befragt werden sollten, ist zu vermuten, dass noch mehr Personen bereit gewesen wären, an der Umfrage teilzunehmen; dies lässt auf ein allgemein breites Interesse der Befragten an dem Thema „Warum erwerben vermögende Haushalte kein Wohneigentum?“ schliessen. Die Frage nach der Höhe des Haushaltseinkommens der Befragten wurde von 79,75 % der Teilnehmenden beantwortet. Dieser hohe Wert lässt auch Aussagen über die Gehaltsklassen der Teilnehmenden zu.

Die Umfrage richtete sich generell an vermögende Personen, die zur Miete wohnen. Die Stichprobe bestand aus Personen, die sich zudem professionell mit Immobilien befassen. Die Möglichkeit der Verfälschung der Resultate durch diesen Umstand wurde anhand von verfügbaren gesamtschweizerischen Statistiken des Bundesamts für Statistik (BFS) betreffend der Grundgesamtheit aller Mieter oder aller vermögenden Haushalte in der Schweiz überprüft. Die Resultate der Umfrage wurden bei den jeweiligen Fragestellungen im Hinblick auf diese Verfälschung überprüft und entsprechend gewürdigt.

Um zu gewährleisten, dass die Fragestellungen von den Probanden richtig verstanden werden und innerhalb nützlicher Frist beantwortet werden können, wurde vor der eigentlichen Umfrage ein Pretest mit 26 Personen durchgeführt. Der Online-Fragebogen wurde auf Grundlage dieses Pretests angepasst und ergänzt. Insbesondere die Abfolge der Fragen wurde logisch optimiert, und die Fragen wurden nach ihrer Wichtigkeit für die Auswertung geordnet. Durch Gruppierung von Fragen zum gleichen Thema wurde den Teilnehmern eine effiziente Beantwortung des Fragebogens ermöglicht. Schliesslich wurden die Fragen klarer formuliert, und der Fragebogen wurde im Hinblick auf eine Fokussierung des Themas verkürzt. Er wurde zudem so angepasst, dass teilnehmende Eigentümer nach wenigen Fragen aus der Umfrage entlassen wurden. Die Ergebnisse des Pretests wurden nicht ausgewertet. Die Teilnehmer des Pretests wurden mit der überarbeiteten Version des Fragebogens erneut angeschrieben.

3.2 Haushaltsformen

Zur Stichprobe gehören Haushalte, in denen mindestens ein Mitglied arbeitstätig ist. Sie unterscheiden sich in Grösse, Alter und Haushaltseinkommen. Da die Stichprobe nur aus Beschäftigten der Immobilienwirtschaft besteht, kann nicht von sozialen Schichten innerhalb der Stichprobe gesprochen werden. Darum wurden die Befragten in Anlehnung an die Studie *„Lebensstile 2020, Typologie für Gesellschaft, Konsum und Marketing“*³¹ in die folgenden Altersklassen eingeteilt.

3.2.1 Die Jüngeren – bis 25 Jahre

Zur jüngeren Generation gehören diejenigen, die eben erst mit dem Erwerbsleben angefangen haben und nicht älter als 25 Jahre sind; sie sind bestens vertraut mit der heutigen Technik und nutzen alle verfügbaren Informationskanäle. Sie binden sich nicht an ihren jetzigen Wohnort, sie sind überall zuhause, und ihr Leben ist in ständigem Wandel. Die Wohnsituation ist vorübergehend und provisorisch.³² Diese Teilnehmer leben zu 89,36 % in Haushalten mit 2 oder mehr Personen. Das verfügbare Haushaltsbudget ist bei den Befragten mit durchschnittlich CHF 126 618 (Median CHF 120 000)³³ relativ hoch. Dies kann dadurch erklärt werden, dass in dieser Alterskategorie die durchschnittliche Haushaltsgrösse mit 2,83 erwachsenen Personen

³¹ Vgl. Dziemba, O. et al. (2007).

³² Vgl. Dziemba, O. et al. (2007).

³³ Um eine erhöhte Rücklaufquote speziell in der Befragung zu den Gehältern zu provozieren, wurden nur Gehaltsklassen abgefragt. Siehe Umfrage im Anhang 1.

relativ gross ist und dass es sich bei den befragten Haushalten somit um Mehrpersonenhaushalte handelt. Es kann davon ausgegangen werden, dass den Angaben zu den Einkommen kumulierte Beträge zugrunde liegen. Wenn man mit einbezieht, dass diese Generation für Wohnen im Durchschnitt CHF 1547 (Median CHF 1300) ausgibt, wird ihr Haushaltsbudget durchschnittlich mit lediglich 22,8 % belastet. Auf die Frage, ob sie ihre jetzige Wohnung kaufen würden, antworten nur 10 % mit Ja. Zu der Frage, warum sie ihre Wohnung nicht kaufen wollen, wird – was sie von den anderen Altersklassen unterscheidet – als wichtigster Grund angegeben, dass eine so grosse Investition sie finanziell einschränken würde. Deutlich mehr als die Hälfte (58,06 %) der Befragten in dieser Alterskategorie will höchstens noch zwei Jahre in der jetzigen Wohnung bleiben. Erstaunlicherweise gibt es keine Hinweise darauf, dass die Angehörigen der jüngeren Generation in kleineren Wohnungen leben. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse der Befragten unter 25 Jahren ist mit 51,8 m² pro Person identisch mit dem Gesamtdurchschnitt aller Befragten. Dies hängt vermutlich damit zusammen, dass die Befragten häufig entweder in grossen Mehrpersonenhaushalten oder noch im elterlichen Hause leben, sodass die finanziellen Belastungen von mehreren Personen aufgefangen werden. Bezeichnend für diese Gruppe ist, dass ihnen „Freude an der Arbeit“ und „Freizeit“ überaus wichtig sind. Demgegenüber sind „Kinder“ und „Karriere“ unwichtige Begriffe. Auffallend ist, dass von den Jüngsten der Befragten in Bezug auf die Wohnpräferenzen am wenigsten Wert auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und auf Parkmöglichkeiten gelegt wird. Das wichtigste Merkmal bei der Auswahl einer Wohnung ist der Balkon/Aussenraum.

3.2.2 *Young Globalists – 25 bis 45 Jahre*

„Young Globalists begegnen den Unsicherheiten und Unwägbarkeiten des modernen Lebens mit professionellem Life-Management. Job und Karriere bilden für sie die zentralen Bestandteile zur Identitätsfindung – wo immer es sie hin verschlägt, transnational, weltweit. Über die berufliche Selbstverwirklichung holen sich die Young Globalists Selbstbestätigung und gesellschaftliches Ansehen. Young Globalists sind aber keine emotional kalten ‚Ego-Karrieristen‘, die nur auf ihren monetären Vorteil aus sind. Die Young Globalists haben bereits in jungen Jahren angefangen, mit viel Ehrgeiz und Disziplin, aber auch spielerischer Freude und sportlichem Wettbewerbsgedanken auf ihre Ziele hinzuarbeiten. Das funktioniert allerdings nur, wenn man als Young

Globalist auch emotional fit ist und wenn man neben dem Erfolg auch das Scheitern gelernt hat. Die schöpferisch kreative Seite ihres Jobs ist ihnen deshalb genauso wichtig wie der Output (Geld). [...] Sie sind bereits in jungen Jahren beruflich angekommen und etabliert. Sicherheit (wenn ihnen Zeit bleibt, darüber nachzudenken) ist ihnen dabei nicht nur über die guten bis sehr guten Gehälter gegeben, sondern über ihre exzellente Ausbildung und ihre globale Netzwerkfähigkeit. Young Globalists kennen keinen Grenzen: Sie agieren in einem weltumspannenden Handlungsraum, die Welt ist ihr Arbeitsplatz.³⁴

Die Altersklasse zwischen 25 und 45 Jahren ist mit 53,80 % in der Befragung am stärksten vertreten. Sie verdienen mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von CHF 139 468 (Median CHF 140 000) etwas mehr als die Unter-25-Jährigen. Sie wohnen in Wohnungen mit durchschnittlich 104,73 m², was einer Wohnfläche von 59,8 m² pro erwachsene Person ergibt. Weniger wichtig als bei den Befragten unter 25 Jahren, aber auch hier an erster Stelle, sind die „Freude an der Arbeit“ und die „Freizeit“. Die „Karriere“ wird wichtiger, die „Jobsicherheit“ ist ihnen weniger wichtig. Dies kann auf eine etablierte Stellung innerhalb der Unternehmung und auf die gute allgemeine wirtschaftliche Lage zurückgeführt werden. Auffallend ist zum einen, dass „Kinder“ im Leben der Befragten sehr wichtig sind, zum anderen, dass aus dieser Gruppe die meisten der Meinung sind, dass Eigentum günstiger ist als Miete. Diese Ausprägung verstärkt sich noch bei den befragten Personen, die ausserhalb der Zentren wohnen.

3.2.3 Die Mid-Ager – 45 bis 60 Jahre

„Der sogenannte ‚mittlere‘ Lebensabschnitt ist heute [...] eine verdichtete Lebensphase, in der Zeit zum kostbarsten Gut wird und es häufig zur Kollision der Interessen kommt: Karriere, Kinder Unabhängigkeit und Bindungssehnsucht – all das vermengt sich zu einem Cocktail von Gleichzeitigem und Gegensätzlichem.“³⁵ Durch die zeitliche Verzögerung der Familiengründung steigt auch die Zahl der erwerbstätigen Frauen in höheren Positionen. Dies ergibt bei den Doppelverdienern ein hohes Einkommen und eine dementsprechende Kaufkraft. Die Mid-Ager konsumieren vermehrt Produkte, die praktisch sind. „Alles, was [...] reibungslos funktioniert, steht deshalb hoch im Kurs. Das reicht grundsätzlich vom Dosenöffner bis zum Familienwagen. Konsumenten [...]

³⁴ Dziemba, O. et al. (2007), S. 50.

³⁵ Dziemba, O. et al. (2007), S. 76.

wählen deshalb auch Produkte bevorzugt danach aus, wie sie das Alltagsleben vereinfachen. Gerade im Wohnbereich ist das wichtig: Häuser müssen die Möglichkeit bieten, je nach aktueller Familiensituation modular vergrössert oder verkleinert zu werden bzw. sie in abtrennbare Wohneinheiten aufzuteilen. Möbel und Interieur müssen sich ebenfalls der Lebenssituation anpassen können, leicht verschiebbar sein, auf Rollen gelagert oder einfach wegzupacken sein.³⁶

Die Mid-Ager sind zwischen 45 und 60 Jahre alt. Gemäss der Befragung haben sie ein durchschnittliches Haushaltseinkommen von CHF 189 030 (Median CHF 180 000). Sie sind die einkommensstärkste Gruppe, was vermutlich aufgrund der höchsten Anteile von Haushalten mit mindestens zwei mutmasslich arbeitstätigen erwachsenen Personen erklärt werden kann. Sie wohnen in Wohnungen mit durchschnittlich 128,81 m², was einer Wohnfläche von 61,6 m² pro erwachsene Person entspricht. Auch bei dieser Gruppe steht die „Freude an der Arbeit“ an erster Stelle, wird aber mit zunehmendem Alter weniger wichtig. Neu ist, dass „Unabhängigkeit“ und „Familie“ einen höheren Stellenwert als „Freizeit“ haben. Diese Gruppe legt als einzige erhöhten Wert auf „Architektur“ und auf „Ausrichtung und Besonnung“ der Wohnung. Parkmöglichkeiten und Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind ihr ähnlich wichtig wie den anderen Gruppen. Ein Teil der Befragten in dieser Gruppe empfindet die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wichtig und die Parkmöglichkeiten entsprechend unwichtig, ein anderer Teil empfindet es umgekehrt. Obwohl alle Gruppen auf die Frage, ob sie ihre jetzige Wohnung kaufen wollen, überwiegend mit Nein antworten, sagt diese Altersklasse mit 30 % am ehesten Ja zu dem Unterfangen. Am wenigsten davon abhalten würde diese Gruppe das fehlende Eigenkapital. Zudem ist diese Gruppe am ehesten der Meinung, dass die Kosten für Wohneigentum aktuell zu hoch sind und dass sich ein Kauf in der heutigen Zeit nicht lohnt.

3.2.4 *Die Rentenaussteiger – ab 60 Jahre*

Die „Rentenaussteiger“ sind bei ihrem zweiten Aufbruch. Die zunehmende Gruppe der Über-60-Jährigen denkt nicht ans Aufhören. Was sie sich in ihrem Leben aufgebaut haben, soll weitergelebt werden. Alles wie bisher, nur besser. In Anbetracht dessen, dass diese Gruppe bald einen Grossteil der Bevölkerung in der Schweiz ausmachen wird, sind ihre Bedürfnisse umso wichtiger. Es ist nicht zwingendermassen die Gruppe,

³⁶ Dziemba, O. et al. (2007), S. 116.

die sich bereits Gedanken über das Älterwerden macht. Sie „[...] sind weiterhin aktiv, lebenslustig und reisen viel. Oder sie machen sich im Unruhestand unternehmerisch selbstständig. Altern wird zum zweiten Aufbruch, die Rente zur Durchgangsstation für die Eroberung neuer Horizonte.“³⁷ Demnach erstaunt auch nicht das Ergebnis der Umfrage, dass diese Gruppe ihren Haushalt nicht verkleinern will.

Die untersuchte Gruppe ist älter als 60 Jahre.³⁸ Die Mitglieder verdienen durchschnittlich CHF 164 444 (Median CHF 140 000). Sie wohnen in Wohnungen mit durchschnittlich 92,5 m² Wohnfläche, was einer Wohnfläche von 90,8 m² pro erwachsene Person ergibt. In dieser Gruppe ist die Freude an der Arbeit am ausgeprägtesten, gefolgt – in absteigender Reihenfolge – von Unabhängigkeit, Familie und Flexibilität. Die Karriere und die Jobsicherheit sind naheliegenderweise keine wichtigen Faktoren mehr. Hingegen sind die Befragten zunehmend technik- und serviceaffin.³⁹

Bei dieser Gruppe ist bezeichnend, dass sie mehr als alle anderen Gruppen Wert auf eine gute Nachbarschaft legt und dass es ihr wichtig ist, ihre Wohnung jederzeit kündigen zu können. Darauf angesprochen, ob sie ihre jetzige Wohnung kaufen würden, hat niemand aus dieser Altersklasse mit Ja geantwortet. Auf die Frage, warum die jetzige Wohnung nicht gekauft werden soll, wurde auffallend häufig geantwortet, dass man sich nicht auf die aktuelle Wohnsituation festlegen und das Geld lieber anders ausgeben möchte. Erstaunlicherweise wurde von dieser Gruppe besonders oft angegeben, dass, wenn schon, dann ein grösseres Objekt gekauft werden solle.

3.3 Wohneigentum als Teil des Lebensplanes

Von den befragten Mietern gaben 86,98 % an, mit ihrer jetzigen Wohnsituation glücklich zu sein („eher zufrieden“ oder „sehr zufrieden“). Dennoch gaben 77,49 % der befragten Mieter an, dass sie gerne Wohneigentum erwerben würden. Dabei würden aber nur 15,96 % die eigene Wohnung kaufen. Dass dies nicht gemacht wird, hängt vermutlich damit zusammen, dass dies nicht Teil des Lebensplanes der untersuchten Gruppe ist. Die Wohnsituation richtet sich nach den Erfordernissen der Arbeitswelt, die Flexibilität verlangt. Dazu kommt, dass sich Eigentümer einer Geschosswohnung im

³⁷ Dziemba, O. et al. (2007), S. 132.

³⁸ Der älteste Teilnehmer an der Befragung war 68 Jahre alt.

³⁹ Vgl. Dziemba, O. et al. (2007), S. 144.

Stockwerkeigentum nicht in gleicher Masse mit ihrer Wohnung identifizieren wie Eigentümer von Einfamilienhäusern (auch Doppel- oder Reihenhäuser).

3.4 Zusammenfassung

Die Lebensformen lassen aufgrund ihres Alters eine vorhersehbare Orientierung zu. Die Jüngeren unter 25 Jahren machen sich noch wenig Gedanken über Kinder und Karriere, während sich die älteren Befragten ab 60 Jahre kaum Gedanken über die Jobsicherheit machen. Auffallend ist, dass für alle Altersgruppen Freude an der Arbeit und Freizeit am wichtigsten sind. Ebenso ist für alle Gruppen Wohneigentum zwar erstrebenswert, aber nicht zwingender Teil des Lebensplanes.

Die folgende Tabelle fasst die Kategorisierung und die Präferenzen der Befragten zusammen:

	Die Jüngeren bis 25 Jahre	Die Young Globalists 25 bis 45 Jahre	Die Mid-Ager 45 bis 60 Jahre	Die Rentenaussteiger ab 60 Jahre	Alle
Haushaltseinkommen					
Arith.-Mittel (Ø)	126 618.-/a	139 468.-/a	189 030.-/a	164 444.-/a	151 806.-/a
Median	120 000.-/a	140 000.-/a	180 000.-/a	140 000.-/a	140 000.-/a
Personen/Haushalt					2.01
Erwachsene	2.83 Erwachsene	1.75 Erwachsene	2.09 Erwachsene	1.69 Erwachsene	Erwachsene
Kinder	0.40 Kinder	0.38 Kinder	0.64 Kinder	0.08 Kinder	0.44 Kinder
Haushaltseinkommen /erwachsene Pers.	44 741.-/a	79 696.-/a	90 445.-/a	97 304.-/a	75 525.-/a
Ø Wohnungsgrösse	126.36 m ²	104.73 m ²	128.81 m ²	92.50 m ²	111.63 m ²
Ø Wohnfläche/Erw.	44.66 m ²	59.85 m ²	61.63 m ²	54.73 m ²	55.54 m ²
Ø Miete/Wohnung	1546.67/mt.	2041.53/mt.	2228.33/mt.	1512.50/mt.	1981.-/mt.
Ø Miete/m ²	16.12/mt.	20.72/mt.	18.54/mt.	17.46/mt.	19.62/mt.
Was ist Ihnen wichtig?	1. Freude an der Arbeit 2. Freizeit 3. Jobsicherheit	1. Freude an der Arbeit 2. Freizeit 3. Flexibilität	1. Freude an der Arbeit 2. Unabhängigkeit 3. Familie	1. Freude an der Arbeit 2. Unabhängigkeit 3. Flexibilität	*
Was ist unwichtig?	1. Kinder 2. Karriere 3. Unabhängigkeit	1. Kinder 2. Karriere 3. Unabhängigkeit	1. Karriere 2. Kinder 3. Freizeit	1. Karriere 2. Jobsicherheit 3. Kinder	*

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umfrageergebnisse nach Haushaltsformen

	Die Jüngeren bis 25 Jahre	Die Young Globalists 25 bis 45 Jahre	Die Mid-Ager 45 bis 60 Jahre	Die Rentenaussteiger ab 60 Jahre	Alle
Würden Sie ihre jetzige Wohnung kaufen?	Ja: 6.45 % Nein: 58.06 % Weiss nicht: 35.48 %	Ja: 16.13 % Nein: 65.32 % Weiss nicht: 18.55 %	Ja: 27.59 % Nein: 65.52 % Weiss nicht: 6.90 %	Ja: 0 % Nein: 75 % Weiss nicht: 25 %	*
Warum nicht?	1. Eigenkapital fehlt 2. So eine grosse Investition würde mich finanziell einschränken. 3. Wenn ich Wohneigentum kaufe, möchte ich lieber ein grösseres Objekt.	1. Wenn ich Wohneigentum kaufe, möchte ich lieber ein grösseres Objekt. 2. Eigenkapital fehlt 3. So eine grosse Investition würde mich finanziell einschränken.	1. Die Kosten für Wohneigentum sind aktuell zu hoch. 2. Ich möchte mein Geld lieber anders investieren. 3. So eine grosse Investition würde mich finanziell einschränken.	1. Ich möchte mich nicht festlegen. 2. Wenn ich Wohneigentum kaufe, möchte ich lieber ein grösseres Objekt. 3. Ich möchte mein Geld lieber anders investieren.	*
Was ist Ihnen beim Wohnen wichtig?	1. Balkon/Terrasse 2. Kosten der Wohnung 3. Makrolage	1. Balkon/Terrasse 2. Kosten der Wohnung 3. Makrolage	1. Balkon/Terrasse 2. Architektur 3. Kosten der Wohnung	1. Kosten der Wohnung 2. Nachbarn 3. Flexibilität	*
Was ist beim Wohnen unwichtig?	1. Nachbarn 2. Unabhängigkeit vom Vermieter 3. Parkmöglichkeiten	1. Unabhängigkeit vom Vermieter 2. Nachbarn 3. Flexibilität, meine Wohnung jederzeit zu kündigen	1. Wohnen im Grünen 2. Unabhängigkeit vom Vermieter 3. Nachbarn	1. Wohnen im Grünen 2. Besonnung 3. Balkon/Terrasse	*

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umfrageergebnisse nach Haushaltsformen (Fortsetzung)

Hervorzuheben ist, dass bei allen Befragten, insbesondere aber bei den Rentenaussteigern ab 60 Jahren, die Fläche der Wohnung ein wichtiges Kriterium beim Erwerb von Wohneigentum ist. Insbesondere die Frage, ob sie die aktuelle Wohnung kaufen würden, wird mit dem Hinweis auf die zu kleine Fläche der gemieteten Wohnung verneint. Abgesehen davon kann nach der Betrachtung der einzelnen Gruppen festgehalten werden, dass es zwischen den Kategorien keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der gestellten Fragen gibt. Dementsprechend wird im nachfolgenden Teil die Untersuchung auf der Basis der gesamten Stichprobe weitergeführt.

4 Ergebnis und Diskussion der empirischen Untersuchung

In diesem Kapitel folgt die Auswertung der durchgeführten Umfrage bezogen auf die persönliche Situation der Teilnehmer als repräsentative Stichprobe in Bezug auf die Frage zu den Faktoren, welche entscheidend dafür sind, dass die Miete dem Eigentum vorgezogen wird.

Inwiefern die Verfügbarkeit von Wohneigentum überhaupt und die emotionalen Belange die ausschlaggebenden Faktoren bei einer Entscheidung für oder gegen Wohneigentum sind, wird in der nachfolgenden empirischen Untersuchung geklärt. Die Hypothese dazu lautet, dass Wohneigentum heute gar kein Bedürfnis der Mieter mehr ist und „der Traum vom Eigenheim“ nicht mehr zum Lebensplan dieser Gesellschaft gehört. Die Haushalte, die sich unabhängig davon, ob Wohneigentum die günstigste Lösung ist, bewusst für Miete entschieden haben, werden zu den treibenden Faktoren befragt. Das verfügbare Haushaltsbudget wird in die verschiedenen Ausgabekategorien und Produkte aufgeteilt. Der Anteil der Wohnkosten an dem Haushaltsbudget ist gestiegen und steht häufig in Konkurrenz zu anderen Ausgaben.

Ob die Verfügbarkeit des eigenen Vermögens für andere Konsumgüter wichtiger eingestuft wird als Wohneigentum, wird ebenfalls im Folgenden überprüft. Die Hypothese dazu lautet, dass „der Traum vom Eigenheim“ nur dann erfüllt werden kann, wenn keine anderen Lebensbereiche durch die finanzielle Belastung des Eigentums eingeschränkt werden müssen. Diese Bedingung ist insofern wichtig, als die Preise für andere Konsumgüter gegenüber den Wohnraumkosten weniger stark gestiegen oder gar gesunken sind.⁴⁰

4.1 Die Stichprobe

Die Teilnehmer der Umfrage sind im Schnitt 39 Jahre alt (Median: 37 Jahre), was in Bezug auf das untersuchte Thema der angestrebten Stichprobe entspricht, gibt es doch bei der Altersklasse von 30 bis 49 Jahren einen grossen Anstieg der Wohneigentümer in der Schweiz.⁴¹ Die befragten Haushalte setzen sich zusammen aus Einzelpersonen, aus Haushalten mit bis zu sechs Erwachsenen sowie aus Ein- und Zweielternfamilien mit bis zu vier Kindern. Die kinderlosen Haushalte sind mit einem Anteil von 74 % im

⁴⁰ Cort, M. (2009): Teuerung in der Schweiz 2008, Neuchâtel 2009.

⁴¹ Bundesamt für Statistik (2014): „Verteilung der Haushalte nach Alter und Eigentumsverhältnis“. Online verfügbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische_karten/atlas_de_la_vie_apres_50_ans/logement_et_environnement_proche/menages_proprietaires.html [abgerufen am 25. 07.2014].

Vergleich zu der Grundgesamtheit⁴² aller Haushalte mit 67 %⁴³ eher überrepräsentiert, während die Einelternfamilien mit 2,8 % eher unterrepräsentiert sind (Grundgesamtheit 5,4 %).⁴⁴ Dies kann mit der Auswahl der Stichprobe und dem damit verbundenen Ausschluss von Nicht-Arbeitstätigen begründet werden.

50 % der Befragten haben ein jährliches Haushaltseinkommen, das über 140 000 CHF liegt. Ein Vergleich mit der Einkommensverteilung im ganzen Land⁴⁵ lässt diese Zahl hoch erscheinen. Auch dies lässt sich mit der Auswahl der Stichprobe erklären, da nur Personen mit einer höheren Position in der Immobilienwirtschaft befragt wurden. Die Flächennutzung der Haushalte entspricht mit 58,1 m² pro Person und einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 111,6 m² einem erhöhten Wert⁴⁶ gegenüber dem jeweiligen Wert der Grundgesamtheit, was sich auch hier mit der hohen beruflichen Position erklären lässt.

Die Umfrageteilnehmer stammen aus über 200 verschiedenen Gemeinden, hauptsächlich aus der Deutschschweiz. 27,30 % der Teilnehmenden haben einen städtischen Wohnsitz, 55,87 % leben in einer ländlichen Gemeinde. 16,83 % haben keine Angaben zum Wohnsitz gemacht. Dies entspricht nicht der durchschnittlichen Wohnstandortverteilung der Bevölkerung in der Schweiz, wonach über zwei Drittel (73,7 %)⁴⁷ der Schweizer Bevölkerung in städtischem Gebiet und nur 26,3 % in ländlichen Gebieten wohnen. Grundsätzlich sind die Einkommens- und Wohnverhältnisse bei den Befragten gegenüber der Grundgesamtheit überdurchschnittlich – was in Bezug auf die Absicht, vermögende Haushalte zu untersuchen, zweckdienlich ist.

4.2 Wichtige Kriterien bei der Auswahl der Wohnung

Für alle Befragten haben die Kosten der Wohnung eine sehr hohe Wichtigkeit. Angesichts dessen, dass 23 % Prozent der Befragten weniger als 15 % ihres Haushaltsbudgets für Miete ausgeben, kann vermutet werden, dass diese Personen überaus kostenbewusst oder sogar preissensitiv auf Wohnkosten reagieren. 47,34 % der

⁴² Stutz, H. et al. (2008), S. 8.

⁴³ Stutz, H. et al. (2008), S. 8.

⁴⁴ Stutz, H. et al. (2008), S. 8.

⁴⁵ Vgl. Bolliger, P. (2013), S. 10.

⁴⁶ Wohnfläche pro Person (GWS2012): 45 m² / durchschnittliche Fläche pro Wohnung (GWS2012): 99 m².

⁴⁷ Bundesamt für Statistik (Hrsg.) 01 Bevölkerung - Bevölkerungsstand und -struktur – Indikatoren, Räumliche Verteilung: Agglomerationen, Stadt und Land, Ständige Wohnbevölkerung im städtischen und ländlichen Raum.

Befragten mieten eine Wohnung, die weniger als 1900 CHF/mt. kostet. Dies ist umso erstaunlicher, als es sich bei der Stichprobe um Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen handelt. Die aktuellen Mietpreise der Befragten spiegeln nicht das heutige Marktumfeld wider. Die Durchschnittsmieten der Befragten belaufen sich auf 1981 CHF/mt. pro Wohnung und 19,62 CHF/m²/mt. (235,44 CHF/m²/a); im Vergleich zu den schweizerischen Mittelwerten in Grosszentren, Mittelzentren, ländlichen Gemeinden und einkommensstarken Gemeinden sind diese Werte überdurchschnittlich.⁴⁸ Neben den Kosten sind den Befragten auch die Aussenräume ausserordentlich wichtig. Dies wird auch von der Studie „Die Traumwohnung der Schweizer“⁴⁹ bestätigt. Die heute häufig gebauten Loggien ersetzen den Aussenraum nur zum Teil.

Wohneigentümer sind unabhängige Besitzer ihrer Liegenschaft. Demgegenüber sind Mieter in gewissen Belangen abhängig von ihrem Vermieter und können die bewohnte Liegenschaft nicht nach freiem Ermessen verändern und gestalten. Zudem sind Mieter immer in einem unter gewissen Umständen kündbaren Vertragsverhältnis mit dem Eigentümer der Liegenschaft (siehe auch Kapitel 2.1.). Diese Abhängigkeit vom Vermieter ist allerdings für die Befragten – wohl aufgrund der mieterfreundlichen gesetzlichen Bestimmungen – kein Problem. Auch personelle und bauliche Veränderungen in der Nachbarschaft werden von den Befragten allgemein nicht als problematisch eingestuft.

Des Weiteren ist die schweizerische Eigenheit der gemeinschaftlichen Waschküche ein wichtiges Thema für die Befragten. Immerhin wird die Waschsituation im Haus oder in der Wohnung wichtiger eingestuft als die Parkmöglichkeiten.

Indes sind die innere Raumaufteilung, die Ausrichtung und der Ausbaustandard der Wohnungen von mittlerem Interesse. Aufgrund der hohen Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnsituation – darauf wird im Folgenden näher eingegangen –, wird davon ausgegangen, dass die Mietangebote in Bezug auf Architektur, Ausrichtung und Ausbaustandard im untersuchten Segment der vermögenden Haushalte, die sich potenziell Wohneigentum leisten können, häufig keinen Grund zu Beanstandungen geben. Die Wohnungen, die Mietern zur Verfügung stehen, sind grösstenteils von gehobener Qualität und entsprechen den Bedürfnissen der Mieter.

⁴⁸ Bundesamt für Statistik, Durchschnittlicher Mietpreis pro m² nach Gemeindetypen und Anzahl Zimmer.

⁴⁹ Comparis (Hrsg.) (2012).

4.3 Anlage des privaten Vermögens

30,6 % der Befragten geben an, ihr Vermögen so einzusetzen, wie sie es gerade brauchen, und nicht auf Diversifikation ihres Haushaltsvermögens im Sinne einer Anlagestrategie zu achten. Des Weiteren geben 52 % an, immerhin einen Teil ihres Vermögens bewusst anzulegen. Der Rest bleibt zur spontanen Nutzung. Nur 8,67 % geben an, die Diversifikation ihrer Anlagen sei ihnen wichtig. Ebenfalls 8,67 % besitzen kein privates Vermögen. Es wird klar, dass das zur Verfügung stehende Vermögen grösstenteils zur zeitnahen Nutzung und zum Konsum bestimmt ist und die Anschaffung einer Wohnimmobilie eine Einschränkung bedeuten würde. Für 75,86 % der Befragten würde eine solche Investition eine finanzielle Einschränkung bedeuten, und 52,78 % geben an, dass sie bei der Anschaffung einer Wohnimmobilie auf andere Konsumgüter verzichten müssten, was ein ausschlaggebender Grund sei, in Miete zu bleiben. 57,93 % wollen ihr Vermögen lieber in etwas anderes investieren als in selbstgenutztes Wohneigentum. Obwohl die meisten Probanden der Meinung sind, dass sie im Eigentum günstiger leben können als zur Miete, ist für sie der Verbleib der Eigenmittel zur spontanen Nutzung ein wichtiger Grund, sich gegen Eigentum zu entscheiden. Das Problem der Diversifikation der persönlichen Anlagen beim Kauf von Wohneigentum, wobei häufig fast das ganze verfügbare Vermögen in der Immobilie angelegt wird und die Anlagen überhaupt nicht diversifiziert sind, ist nur bei einem kleinen Teil der Befragten ein kritischer Aspekt, der gegen den Erwerb spricht. Es ist bei den meisten (91,33 %) nicht die mangelnde Diversifikation des eigenen Vermögens, die sie davon abhält, Wohneigentum zu erwerben.

4.4 Letzter Umzug / bevorstehender nächster Umzug

Auffallend ist, dass 50,51 % der Teilnehmer seit weniger als zwei Jahren in ihrer jetzigen Wohnung/in ihrem jetzigen Haus leben. Fast 70 % leben seit höchstens vier Jahren in der aktuellen Wohnsituation. 62,5 % geben an, höchstens noch weitere fünf Jahre in dieser Wohnsituation bleiben zu wollen. Dabei spielt es keine Rolle, wie gross die Wohnung oder wie hoch die Miete ist. In nachfolgender Abbildung sind die aktuelle Mietdauer der Befragten sowie die geplante weitere Mietdauer ersichtlich.

Wann sind Sie in Ihre jetzige Wohnung eingezogen?

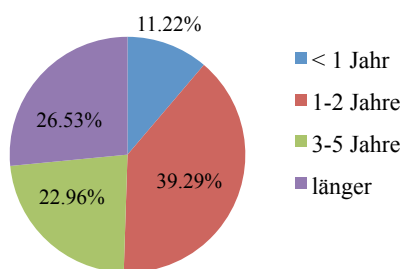


Abbildung 5: Bisherige Wohndauer in der aktuellen Wohnung

Wie lange beabsichtigen Sie, weiter in dieser Wohnung zu bleiben?

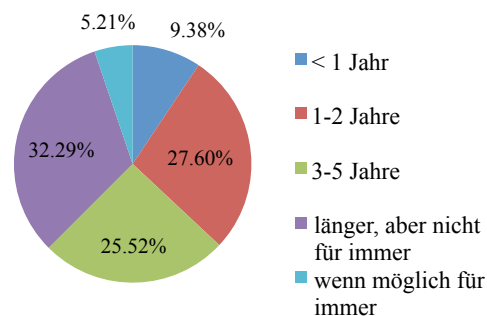


Abbildung 6: Geplante weitere Wohndauer in der aktuellen Wohnung

Angesichts dessen, dass eine bewohnte Mietwohnung in der Regel die Preissteigerung der letzten Jahre nicht mitgemacht hat, da die Mietpreise von Wohnliegenschaften im Gegensatz zu Retail und Büroimmobilien in der Regel in der Schweiz nicht indiziert sind, kann davon ausgegangen werden, dass langwährende Mietverhältnisse einen markanten Kostenvorteil gegenüber einer Neuvermietung mit den aktuellen Marktmieten haben.

Da die befragten Mieter mehrheitlich angeben, die Kosten der Wohnung seien das wichtigste Kriterium für die Auswahl der Wohnung und sie wären mit ihrer aktuellen Wohnsituation überaus zufrieden, ist es umso erstaunlicher, dass nur 5,21 % der Befragten für immer in ihrer Wohnung bleiben möchten. Könnte man doch annehmen, dass die Befragten ihre Traumwohnung suchen und dann bei gleichbleibender Miete lange darin leben wollen. Vielmehr wird die grosse Flexibilität, die das Wohnen zur Miete für diese Gruppe bedeutet, aufgezeigt und genutzt. Die Wohnung wird als Konsumgut wahrgenommen und je nach Bedarf gewechselt. Dabei spielen Marktschwankungen der Mietpreise bis zu einer gewissen Höhe offenbar eine untergeordnete Rolle. Es kann auch festgehalten werden, dass die Preisschwankung der Marktpreise von Wohnimmobilien zur Miete innerhalb der typischen Mietdauer von 5 Jahren, wie die Befragten angaben, nicht die grossen Schwankungen sind, wie sie immer wieder von langjährigen Mietern beklagt werden, die seit der Erstellung des Gebäudes vor über 30 Jahren in der gleichen Wohnung leben. Im Rahmen einer nach dieser Zeit üblichen Sanierung werden diese meist älteren Mieter nämlich bei einem Umzug mit den marktüblichen Mietzinsen oder nach der Sanierung in der gleichen Wohnung mit angepassten Mietzinsen konfrontiert. Dagegen ist die

Marktpreissteigerung von Wohnraum für die befragte Gruppe von Mietern, die eine Wohnung nur wenige Jahre belegen, nicht so ausgeprägt, und die Mehrkosten können vom Haushaltsbudget aufgenommen werden. Trotzdem passt sich der zu zahlende Mietzins bei jedem Umzug an die Marktlage an, was, wie weiter oben beschrieben wurde, dafür sprechen würde, die eigene Traumwohnung zu suchen und möglichst lange darin zu wohnen.

4.5 Aktuelle Wohnsituation versus gewünschte Wohnsituation

Die befragten Mieter sind überaus zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation. 43,75 % sind „sehr zufrieden“, und weitere 43,23 % sind „eher zufrieden“. 62,80 % der Befragten leben in einer Geschosswohnung, hauptsächlich in Wohnungen mit drei (31,79 %) oder vier Zimmern (34,87 %). Weitere 15,82 % leben in einer Dach- oder Terrassenwohnung. In den folgenden Abbildungen werden die eklatanten Unterschiede zwischen der jetzigen Wohnsituation bezogen auf den Wohnungstyp und der gewünschten Wohnsituation deutlich.

Was beschreibt Ihre Wohnsituation am besten?

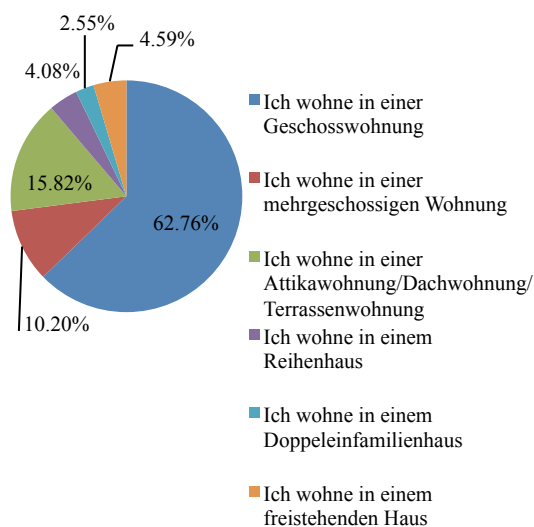


Abbildung 7: Jetzige Wohnsituation

Welche Wohnsituation würden Sie sich wünschen?

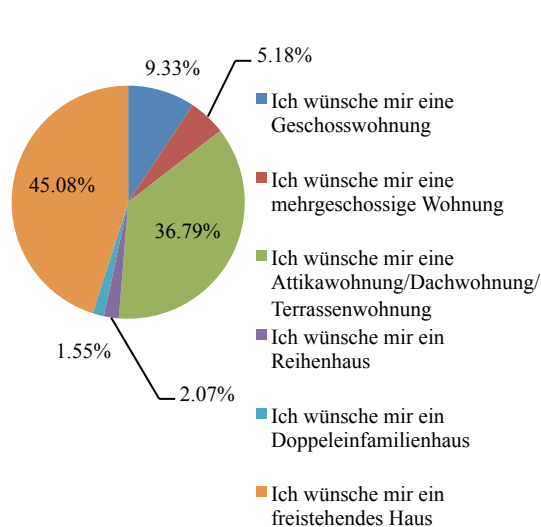


Abbildung 8: Gewünschte Wohnsituation

Gefragt nach der gewünschten Wohnsituation geben 45,08 % der Befragten an, in einem freistehenden Haus wohnen zu wollen. 36,8 % wünschen sich, in einer Dach- oder Terrassenwohnung zu wohnen. Es zeigt sich also, dass das Wohnen im eigenen Einfamilienhaus in der Stichprobe die begehrteste (ausserstädtische) Wohnform ist.

4.6 Wo kann man günstiger wohnen? Im Eigentum oder in einer Mietwohnung?

Entgegen der Annahme, dass die befragten Mieter die von ihnen gewählte Wohnform für die günstigere halten, wird die Frage „Wo können Sie günstiger Wohnen? Im Eigentum oder zur Miete?“⁵⁰ tendenziell mit „Eigentum“ beantwortet. Es gibt zwar bei dieser Frage eine breite Streuung der Antworten, aber die Aussage fällt dennoch klar zugunsten von Eigentum aus. Die Mieter gehen davon aus, dass die von ihnen gewählte Wohnform nicht die günstigere Variante ist. Es gibt einen regionaltypischen Unterschied: Die Probanden aus ländlichen Regionen empfinden das Wohnen im Eigentum als deutlich günstiger als die Befragten, die in Zentren wohnen. Trotzdem sind beide Gruppen der Meinung, dass das Wohnen im Eigentum günstiger ist als das Wohnen zur Miete; sie nehmen bewusst in Kauf, teurer zu wohnen. Auf die Vorteile und Faktoren, die dazu führen, dass sich die Mieter dennoch wohlfühlen, wird in den nachfolgenden Kapiteln näher eingegangen.

Demgegenüber wurde die Frage, ob ein Immobilienkauf heute Sinn macht, am häufigsten mit Nein beantwortet. 35,60 % der Befragten sind sich einig, dass der Immobilienmarkt überhitzt ist und dass sich ein Kauf von Wohneigentum im Moment nicht lohnt. 24,08 % lassen sich von der Marktlage in Bezug auf einen Immobilienkauf nicht beeinflussen, und 19,37 % sind der Meinung, jetzt sei genau der richtige Zeitpunkt, um Wohneigentum zu erwerben.

Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in Bezug auf einen Immobilienkauf heute?

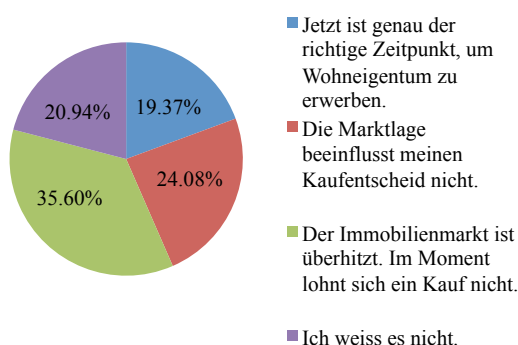


Abbildung 9: Beurteilung der aktuellen Marktlage

⁵⁰ In der Befragung wurde dieser Frage keine Berechnung vorangestellt. Es ist eine rein emotionale Frage, deren Beantwortung Auskunft über die Meinung der Befragten gibt.

4.7 Wohneigentum

Die Wohneigentümer in der Schweiz werden gemeinhin mit positiven Eigenschaften charakterisiert. So haben Hauseigentümer im Schnitt einen besseren Ausbildungsstand als Mieter, und Kinder, die im Wohneigentum der Eltern aufwachsen, weisen bessere schulische Leistungen und weniger Verhaltensstörungen auf. Dies wird der Tatsache zugeschrieben, dass die Kinder mehr Platz zur Verfügung haben, weil Eigentumswohnungen im Durchschnitt grösser sind als Mietwohnungen. Auch sollen sich Eigentümer vermehrt für gute nachbarschaftliche Kontakte einsetzen und sich öfter für gemeinnützige Zwecke engagieren als Mieter.⁵¹ Dies könnte damit erklärt werden, dass Eigentümer gesellschaftliches Engagement, wenn auch unbewusst, mit einer wertvermehrenden Investition in die eigene Wohnlage verbinden. Einen Teil der potenziellen Bewohner von Wohneigentum vermögen diese Argumente nicht dazu zu bringen, ihre Mietwohnung aufzugeben und Eigentum zu erwerben.

Die Frage „Würden Sie gerne Wohneigentum erwerben?“ wurde von 77,49 % der Mieter mit Ja beantwortet. Von vielen wird allerdings Stockwerkeigentum als Wohnform ausgeschlossen. Seit den 70er Jahren wurde das Stockwerkeigentum in der Schweiz flächendeckend anerkannt und zunehmend weit verbreitet angeboten. Die vorher nur in einzelnen Kantonen⁵² bekannte Form von Miteigentum verbreitete sich seit der Einführung speziell in städtischen und touristischen Gebieten schnell. Zwar würden 38,74 % der Befragten gerne Wohneigentum erwerben, doch schliessen sie Stockwerkeigentum davon aus. Nur 5,24 % bevorzugen Stockwerkeigentum als Wohneigentumsform. 22,51 % der Befragten geben an, dass sie kein Wohneigentum erwerben möchten.

⁵¹ Frey et al. (2007), S. 64.

⁵² Freiburg, Genf, Neuenburg, Tessin, Waadt und Wallis.

Würden Sie gerne Wohneigentum erwerben?

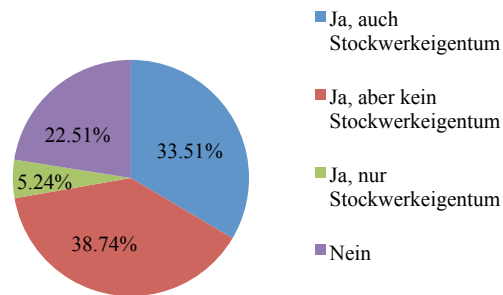


Abbildung 10: Wunsch nach Wohneigentum

Die Antworten auf die Frage, ob Wohneigentum erworben werden soll, erstaunen umso mehr, als die Teilnehmer der Umfrage in allen vorangehenden Fragen mit einer gewissen Konsequenz die Vorteile des Wohnens zur Miete betonten. Es kann daher angenommen werden, dass der Traum vom Einfamilienhaus zwar nicht mehr zum Lebensplan der Befragten gehört, aber dennoch als emotionaler Wunsch zur Geltung kommt. Die Frage zeigt zudem einen deutlichen Unterschied zwischen den Befragten aus Zentren und den Befragten aus ländlichen Regionen: Von denjenigen, die sich ein freistehendes Einfamilienhaus wünschen, leben 78,5 % auf dem Land.

Gegenüber dem hohen Anteil an Ja-Stimmen auf die Frage, ob Wohneigentum erworben werden soll, wurde die Frage, ob auch die jetzige Wohnung gekauft werden würde, mehrheitlich mit Nein beantwortet. Nur 15,96 % der Befragten würden ihre jetzige Wohnung kaufen. Dies kann damit zusammenhängen, dass Wohneigentum als emotionaler Wunsch zwar weiterhin vorhanden ist, aber ein konkretes Angebot oft dennoch ausgeschlagen wird. Bei einer Analyse der Antworten auf die Frage, ob die jetzige Wohnung gekauft werden würde, in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Mietkosten für die aktuelle Wohnung der Befragten gibt es keine Auffälligkeiten. Auch die Mieter von Wohnungen mit einer monatlichen Miete über 3100 CHF wollen ihre Wohnungen mehrheitlich nicht kaufen. Auch von den Mietern, die mit ihrer Wohnsituation überaus zufrieden sind und sich wünschen würden, für immer in dieser Wohnung zu bleiben, beantworten nur 42,86 % die Frage mit Ja. Die übrigen sind unentschlossen oder antworten mit Nein.

Als der häufigste Grund, warum die eigene Wohnung nicht gekauft werden würde, wird die geringe Grösse genannt; wenn eine Wohnung gekauft werden sollte, müsste diese

grösser sein als die jetzige Wohnung. Ein weiterer wichtiger Grund, der für viele Teilnehmer der Umfrage gegen den Kauf der jetzigen Wohnung spricht, ist, dass sie sich bei so einer grossen Investition in anderen Bereichen ihres Lebens einschränken müssten. Als dritter Grund wird nicht vorhandenes Eigenkapital angegeben.

Was die Befragten hingegen nicht davon abhalten würde, die jetzige Wohnung zu kaufen, ist deren Ausbaustandard. Offensichtlich wünschen sich die Befragten – zu diesem Ergebnis kam auch schon die Umfrage von Comparis.ch⁵³ – keinen aufwendigeren Ausbaustandard als denjenigen, den sie in ihrer jetzigen Wohnung bereits haben; wichtiger ist ihnen mehr Fläche. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Befragten mit dem vorhandenen Standard zufrieden sind.

Obwohl die meisten Teilnehmer der Umfrage der Meinung sind, dass Wohneigentum in einer Vollkostenrechnung im Endeffekt günstiger ist als Wohnen zur Miete, wird davon ausgegangen, dass man sich nach dem Kauf von Wohneigentum finanziell einschränken muss. Insbesondere das angesparte Eigenkapital möchten die Mieter lieber für andere Zwecke ausgeben als für eine eigene Wohnimmobilie.

Bewohner einer Mietwohnung können dadurch, dass ihr Haushaltsbudget durch Wohnkosten anders belastet wird als das der Bewohner von Wohneigentum, ihr zur Verfügung stehendes Kapital freier einsetzen als Eigenheimbesitzer. Zudem sind bei der Miete zusätzliche Leistungen integrierter Bestandteil des Vertrages, die beim Wohnen im Eigentum selbst erledigt oder gesondert vergütet werden müssen. Zu diesen Leistungen gehören insbesondere der Unterhalt von Gebäudeteilen sowie die Pflege der Umgebung und der Liegenschaft. Speziell im fortschreitenden Alter einer Liegenschaft fallen aufwendige und umfangreiche Arbeiten an. Diese Kosten für Unterhalt und Pflege einer Liegenschaft werden in einer Betrachtung mit Vollkosten in der Tragbarkeitsberechnung der Banken mit berücksichtigt. Dafür wird von den Banken eine Unterhaltsprämie von ca. 1 %⁵⁴ in die Berechnung der Tragbarkeit eingerechnet. Die Belastungen für Unterhalt und Pflege einer Liegenschaft sind aber nicht nur finanzieller Art, sondern es sind auch persönliche Aufwendungen der Eigentümer nötig. Diese Aufwendungen für Unterhalt und Pflege sind bei Abschluss eines Mietvertrages in den Mietkosten enthalten. Zudem sind unvorhergesehene Aufwendungen mittels Avisierung an die zuständige Person einfacher auszuführen als im Eigentum, wo dies selber organisiert und auch vergütet werden muss. Das Wohnen zur Miete bietet also

⁵³ Comparis.ch (Hrsg.) (2012), Umfrage zum Thema.

⁵⁴ Keating, G., Hasenmaile, F. (2014), S. 7.

einen höheren Servicelevel als das Wohnen im Eigentum. In der heutigen serviceaffinen Gesellschaft ist dies ein Faktor, der die Mieter darin bestärkt, die von ihnen gewählte Wohnform beizubehalten.

4.8 Gründe für den Kauf

Was aus Sicht der Befragten trotzdem für den Erwerb von Wohneigentum spricht, sind vor allem finanzielle Aspekte wie ein günstiges Wohneigentumsangebot, eine Korrektur des Marktes oder eine Erbschaft. Markt- und anbieterseitige Korrekturen der Angebotspreise oder unerwartete Mehreinnahmen auf Seiten der Käufer könnten die Befragten zu einem Kauf animieren. Diese Aussage deckt sich mit der Markteinschätzung der Befragten (vgl. Kapitel 4.6), demnach nur 35,6 % aussagen, dass sie aufgrund der aktuellen Marktlage keine Immobilie kaufen würden. Demgegenüber ist Familienzuwachs der am wenigsten genannte Grund für den Erwerb von Wohneigentum. Steuerliche Anreize und die Möglichkeit, das gesparte Vermögen anzulegen, sind für die Befragten auch keine überzeugenden Argumente, Eigentum zu erwerben.

Diejenigen, die gerne kaufen würden, dies aber nicht tun, sind zu 38,51 % der Meinung, dass der aktuelle Markt überhitzt ist und sich deswegen ein Immobilienkauf heute nicht lohnt. Demgegenüber sagen nur 25,58 % derjenigen, die keine Kaufabsichten haben, dass der aktuelle Markt überhitzt ist und sich deswegen ein Immobilienkauf heute nicht lohnt. Von den Befragten mit Kaufabsichten sind 37,84 % unentschieden gegenüber der Marktlage, während diejenigen, die nicht kaufen wollen, mit 69,76 % unentschieden gegenüber der Marktlage sind („Ich weiss es nicht“) oder sich nicht von der Marktlage beeinflussen lassen („Die Marktlage beeinflusst meine Kaufentscheidung nicht“). Diese Werte deuten darauf hin, dass die potenziell Kaufinteressierten die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt durchaus verfolgen; damit wäre auch die obige Aussage bestätigt, demnach ein günstiges Wohneigentumsangebot oder eine Korrektur des Marktes zu einem Kauf bewegen könnte.

4.9 Gründe für den Auszug aus der jetzigen Wohnung

Wie in Kapitel 4.5 bereits erwähnt wurde, sind die befragten Mieter überaus zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Dennoch gibt eine grosse Anzahl an, ihre Wohnung nur noch für kurze Zeit bewohnen zu wollen und in absehbarer Zeit einen Umzug zu planen. Für eine Mehrheit der Befragten wäre Familienzuwachs zwar kein Grund, sich

Wohneigentum anzuschaffen, allerdings wäre er durchaus ein Grund dafür, die jetzige Wohnung zu verlassen und eine neue zu suchen. Dies deutet darauf hin, dass das wichtige Kriterium der Flexibilität (vgl. Kapitel 4.2) durchaus gelebt wird. Die Wohnung wird gemäss den aktuellen Bedürfnissen gewechselt und die Wohnsituation der aktuellen Lebenssituation angepasst. Die Flexibilität, die Wohnsituation jederzeit an die Bedürfnisse des Haushaltes anzupassen, ist eine wichtige Qualität des Wohnens zur Miete. Entsprechend ist auch ein Arbeitsortwechsel ein häufig genannter Grund, die Wohnsituation zu ändern. Interessanterweise wurde der Familienzuwachs als gewichtigerer Grund gewertet, sich eine neue Wohnung zu suchen, als der Arbeitsortwechsel. Der Familienzuwachs führt zu einem veränderten Flächenbedürfnis und/oder zum Wunsch, eine Wohnung mit einer anderen Zimmerzahl zu beziehen. Der Arbeitsortwechsel ist gegenüber dem Familienzuwachs ein weniger häufig genannter Grund für einen Wohnungswechsel.

Wie bereits in den vorhergehenden Kapiteln angesprochen wurde, ist für die Befragten eine ausreichend grosse Fläche für ihre Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation überaus wichtig. Demgegenüber ist der Auszug der eigenen Kinder kein Grund, die bestehende Wohnung zu verlassen und sich nach einer kleineren Wohnung umzusehen. Das Bedürfnis nach Fläche ist immer nur steigend. Auch eine Verkleinerung der Haushaltsgrösse führt nicht dazu, dass sich der Flächenbedarf vermindert, sodass sich die Befragten nach einer neuen (kleineren) Wohnung umsehen.

Weitere wichtige Gründe, weshalb sich die Befragten vorstellen könnten, ihre jetzige Wohnung dauerhaft aufzugeben und in eine andere Wohnung oder in ein anderes Haus zu ziehen, sind Ruhestand/Pensionierung sowie Mobilitätseinschränkungen infolge zunehmenden Alters. Die Schlussfolgerung daraus kann sein, dass viele Wohnungen der befragten Haushalte heute nicht altersgerecht ausgebaut sind. Die Bewohner gehen möglicherweise davon aus, dass sie bei Mobilitätseinschränkungen in eine andere Wohnung ziehen müssen oder dass die Wohnung selbst zwar altersgerecht ist, aber die Lage der Wohnung es im Alter nicht zulässt, die gewünschten Aktivitäten in erreichbarer Distanz auszuführen.

Der am vierthäufigsten genannte Grund (neben Familienzuwachs, Arbeitsortwechsel und Mobilitätseinschränkungen) für einen Umzug in eine andere Wohnung ist das Ausbleiben von Sanierungen seitens des Vermieters. Zwar sind die Befragten mit ihren Wohnungen zufrieden, doch erwarten sie auch, dass der Unterhalt nicht vernachlässigt wird. Nachlässiger Unterhalt oder ausbleibende Renovierungen innerhalb der Wohnung

sind neben den finanziellen Argumenten die wichtigsten Gründe, die jetzige Wohnung zu verlassen. Demgegenüber sind Bauarbeiten und Sanierungen innerhalb der Wohnung und Veränderungen in der Nachbarschaft keine Gründe, die Wohnsituation zu verändern.

4.10 Zusammenfassung der Umfrageergebnisse

Die Umfrageergebnisse lassen die Schlussfolgerung zu, dass es tatsächlich eine Personengruppe gibt, die sich aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohneigentum leisten könnte, dies aber nicht tut. Dies zeigen insbesondere die angegebenen Einkommen, die es durchaus erlauben würden, die aktuell bewohnte Wohnfläche zu kaufen. Die Umfrage hat folgende Faktoren ergeben, die die Entscheidung, zur Miete zu wohnen, obwohl der Erwerb von Wohneigentum möglich wäre, positiv beeinflussen:

Zu nennen ist insbesondere die Flexibilität, die Wohnung bei Bedarf verlassen und eine neue Wohnung mit anderen Eigenschaften oder an einem andern Ort beziehen zu können. Dabei ist festzuhalten, dass ein Wohnungswechsel oft zugunsten einer grösseren Wohnung stattfindet. Diese Flexibilität spiegelt sich in der kurzen durchschnittlichen Mietdauer wider.

In der Umfrage ist deutlich geworden, dass Wohneigentum schlicht nicht mehr Teil des Lebensplanes von vielen Befragten ist. Der romantische Traum vom Wohneigentum in Form eines freistehenden Einfamilienhauses ist nach wie vor in den Köpfen der Befragten vorhanden. Doch die konkrete Umsetzung wird aufgrund mangelnder Angebote oder der Angst davor, sich durch einen Immobilienkauf bei anderen Gütern finanziell einschränken zu müssen, unterlassen. Die realistische Variante, eine Immobilie in der Grössenordnung der aktuell bewohnten Wohnung zu erwerben, wird aufgrund des möglichen zukünftigen Bedürfnisses nach zusätzlicher Fläche unterlassen: Eine Dreizimmerwohnung zu mieten ist in Ordnung, eine Dreizimmerwohnung zu kaufen wird abgelehnt, weil sie zu klein wäre. Dementsprechend muss eine Liegenschaft im Eigentum viel mehr abdecken können als die aktuellen Bedürfnisse. Die für die zukünftig möglichen Lebensumstände eingeplante Fläche muss beim Kauf von Wohneigentum bereits heute gegeben sein.

Die Marktpreise von Wohneigentum sind heute hoch. Sie sind hoch im Vergleich zu den Mietkosten, und sie sind hoch im Vergleich zu anderen Konsumgütern. Haushalte mit einem überdurchschnittlichen Einkommen oder Doppelverdiener können sich heute vieles leisten, was vor wenigen Jahren noch nicht möglich war. Im finanziellen Umfeld,

in dem die Kosten für Konsumgüter, Flugreisen, Autos usw. in den letzten Jahren gesunken sind, sind die vermögenden Haushalte in der Lage, sich überaus attraktive Angebote zu leisten. Demgegenüber stehen Immobilienangebote, für die heute verhältnismässig tief in die Tasche gegriffen werden muss. In diesem Zusammenhang gaben die Befragten mehrheitlich an, dass sie sich nicht in ihrem Konsum von anderen Gütern einschränken lassen wollten, was einer der wichtigsten Gründe dafür ist, dass sie lieber auf Wohneigentum verzichten – zumal ja die Wohnungen zur Miete dem Wohneigentum in Sachen Lebensqualität in nichts nachstehen.

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Ziel der vorliegenden Masterthesis war es, die Faktoren zu bestimmen, die vermögende Personen davon abhalten, sich Wohneigentum zu kaufen, obwohl sie es sich theoretisch leisten könnten. Zu diesem Zweck wurde das aktuelle Marktumfeld im Hinblick auf Chancen und Risiken für Wohneigentümer untersucht und eine Befragung von potenziellen Wohneigentümern, die zurzeit zur Miete wohnen, bei Beschäftigten im Immobiliensektor durchgeführt. Wie zuvor angenommen wurde, bestätigte sich in der Umfrage, dass es eine Personengruppe gibt, die sich aufgrund ihres Einkommens Wohneigentum in der Grössenordnung der von ihr aktuell bewohnten und gemieteten Fläche leisten könnte. Dennoch ist für diese Gruppe der Erwerb von Wohneigentum nicht Teil ihres Lebensplanes.

Die aus dieser Erhebung gewonnenen Erkenntnisse geben ein Bild davon ab, welche Faktoren die vermögenden Haushalte darin bestärken, Mieter zu bleiben, obwohl das Umfeld zur Finanzierung von Wohneigentum günstig ist. Es zeigte sich, dass die untersuchte Gruppe mit ihrer Wohnsituation mehrheitlich zufrieden ist, aber sich dennoch wünscht, Wohneigentum – am liebsten in Form eines freistehenden Einfamilienhauses – zu erwerben. Doch das Einfamilienhaus auf dem Land oder die Villa in der Stadt bleibt bei vielen Befragten eine romantische Vorstellung. Wohneigentum gilt zwar immer noch als erstrebenswert, aber die Vorzüge der Miete überwiegen.

Den vielen zufriedenen Mietern ist es zum einen nicht Wert, eine Wohnung in der Grössenordnung der aktuell bewohnten Wohnung zu besitzen, und zum anderen empfinden sie ein solches Wohneigentum schlicht als zu klein. Der Kauf der aktuell bewohnten Wohnung wurde von vielen Befragten aus diesen Gründen abgelehnt. Obwohl grundsätzlich davon ausgegangen wird (von den Befragten bestätigt), dass Wohnen im Eigentum günstiger ist als Wohnen zur Miete, wollen sich die Befragten nicht für Wohneigentum in der Grössenordnung der aktuell bewohnten Wohnung entscheiden. Die Tatsache, dass in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation Wohneigentum im Vergleich zu anderen Konsumgütern vergleichsweise teuer ist, wird hier überaus deutlich: Lieber gönnen sich die Befragten mehr Konsumgüter aus anderen Bereichen (z. B. Auto, Ferien, Hobby), als die aktuelle Wohnung zu einem hohen Preis zu kaufen. Die gut situierten Befragten gaben zudem an, wenn schon Wohneigentum

gekauft werde, dann solle es mehr Fläche aufweisen als die jetzige Wohnung. Diese beiden Aussagen werden in der Befragung in Antworten auf verschiedene Fragen immer wieder genannt. Der finanzielle Spielraum der Befragten zum Erwerb anderer Konsumgüter soll nicht eingeschränkt werden, zumindest nicht durch Wohneigentum in der Grössenordnung der bestehenden Wohnung. Und: Wenn gekauft werden soll, sollen nur Objekte mit genügend Fläche gekauft werden. Ein hinreichend hoher, dem Objekt angepasster Ausbaustandard wird vorausgesetzt, wobei der Ausbaustandard der aktuell bewohnten Mietflächen bei den Befragten keinen Grund zur Beanstandung gab.

Insgesamt ist für die Fragestellung der vorliegenden Untersuchung zu resümieren, dass es nur wenige konkrete Faktoren gibt, die dazu führen, dass vermögende Haushalte sich kein Eigentum leisten. Einerseits hat die untersuchte Gruppe erkannt, dass Wohneigentum zurzeit im Vergleich zu anderen Konsumgütern teuer ist. Andererseits schätzt sie die Flexibilität des Wohnens zur Miete, da so die passende Wohnung für den jeweiligen Lebensabschnitt bezogen werden kann. Somit ist Wohnen zur Miete für die untersuchte Gruppe durchaus die günstigere Alternative. Zumal das Wohnen zur Miete bereits einen minimalen Service wie Gartenpflege und Unterhaltsarbeiten mit sich bringt, was in der heutigen serviceaffinen Gesellschaft sehr geschätzt wird.

5.2 Diskussion

Die Faktoren, die für die Miete und gegen das Eigentum sprechen, konnten mit der Befragung seriös ermittelt werden. Die Frage danach, warum selbst vermögende Haushalte im jetzigen, für die Finanzierung relativ günstigen wirtschaftlichen Umfeld kein Wohneigentum erwerben wollen, ist höchst aktuell, insbesondere vor dem Hintergrund der politischen Diskussion um die Verschärfung von Eigenmittelbezug aus der Altersvorsorge und um kürzere Rückzahlperioden für die zweite Hypothek. Vor allem die Anbieter von Mietwohnungen und von Eigentumswohnungen sind daran interessiert, Antworten auf diese Frage zu finden.

Der Einfluss der Faktoren konnte anhand der empirischen Untersuchung verdeutlicht werden. Es wurde bereits bei der Formulierung der Fragen viel Wert darauf gelegt, die Wünsche und Visionen der Befragten von den effektiven Bedürfnissen zu unterscheiden. In der Umfrage liessen sich dann Inkohärenzen zwischen den Wünschen und den Bedürfnissen der Umfrageteilnehmer erkennen. So deckte sich der Wunsch nach dem Wohneigentum mehrheitlich nicht damit, wie sich die Befragten in der

Realität verhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Befragten in der Umsetzung ihrer Bedürfnisse weiter zwischen Wunsch und Realität abweichen.

Fast 30 % der angeschriebenen Personen haben an der Umfrage teilgenommen. Diese Rücklaufquote ist relativ hoch, sodass angenommen werden kann, dass allgemein ein starkes Interesse am Thema und am Untersuchungsgegenstand besteht; so haben mehrere Umfrageteilnehmer aus der Immobilienbranche darum gebeten, nach Abschluss der Arbeit die Umfrageergebnisse einsehen zu dürfen. Aufgrund der hohen Umfragebeteiligung konnte die Untersuchungsfrage in ausreichender Weise beantwortet werden, sodass sich die relevanten Faktoren ermitteln liessen.

Bei der Umfrage wurden alle Fragen stets auf die Einheit „Haushalt“ bezogen. Eine Aufteilung der Haushalte beispielsweise in Einzelverdiener und Doppelverdiener oder in Vollzeit- und Teilzeitarbeitende wurde nicht vorgenommen, könnte aber je nach weiterführender Fragestellung hilfreich sein, um die Spezifika dieser Personengruppen zu ermitteln.

Bei der Bewertung der Ergebnisse der vorliegenden Arbeit ist sicherlich zu berücksichtigen, dass sich die Stichprobe auf Beschäftigte aus der Immobilienbranche beschränkt hat. Um gut situierte Haushalte befragen zu können, war es allerdings zweckdienlich, dass alle Befragten zu der arbeitenden Bevölkerung gehören. Zudem umfasste die Stichprobe, auch im Hinblick auf die ausschliesslich in Deutsch gestellten Fragen, fast nur Deutschschweizer. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umfrage in anderen Sprachregionen teilweise andere Resultate hervorgebracht hätte. Interessant wäre daher eine Befragung mit einem erweiterten Teilnehmerkreis über die Sprachregionen hinweg. Die Unterschiede zu der Grundgesamtheit aller Haushalte wurden, wo sie statistisch erkennbar waren, im Text jeweils hervorgehoben.

Eine weitere Limitation der Untersuchung ist der Umstand, dass die Vermögen der Probanden aus Diskretionsgründen nicht erfragt wurden. Die Einschätzungen „vermögend“ oder „in der Lage, Eigentum zu erwerben“ wurden allein aufgrund der Einkommenssituation getroffen. Falls also befragte Haushalte ein kleines Haushaltseinkommen, aber ein grösseres Vermögen besitzen würden, wären verfälschte Umfrageresultate die Folge.

Schliesslich fiel bei der Auswertung auf, dass die Fragestellungen im Fragebogen gewisse Optimierungspotenziale erkennen liessen. Die Fragen wurden nicht einheitlich formuliert. So wurde z. B. die Frage danach, wann die Befragten in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, um eine Auswahlliste ergänzt, in der verschiedene Jahreszahlen

angekreuzt werden konnten. Die Frage danach, wie lange die Befragten weiter in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen, war dagegen nur mit Antwortmöglichkeiten nach dem Muster „weniger als 1 Jahr“, „1-2 Jahre“, „3-5 Jahre“ versehen. Dies war der Absicht geschuldet, die Fragen und die Antwortvorgaben im Hinblick auf ein möglichst angenehmes und effizientes Ausfüllen durch die Befragten zu gestalten. Allerdings hätte die Auswertung dieser Fragen vereinfacht werden können, wenn einheitlich nach Jahreszahlen gefragt worden wäre. Bei der Auswertung ist es so zwar zu einem Mehraufwand gekommen, doch hat die gewählte Form eventuell auch die Resonanz positiv beeinflusst.

5.3 Ausblick

Die Präferenzen der Befragten sind vom wirtschaftlichen Umfeld abhängig. Aufgrund dieser Abhängigkeit würde es sich anbieten, die Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung fortzuführen. Speziell in der heutigen Hochpreisphase für Immobilien sind die Argumente für oder gegen Wohneigentum vorwiegend finanzieller Art. Darum ist es umso erstaunlicher, dass die Befragten angeben, dass sie jeweils nur wenige Jahre in ihrer Wohnung leben und somit bei jedem Umzug jeweils wieder Mietpreisanpassungen in Kauf nehmen. Dem Vorteil der Flexibilität als wichtiger Grund für das Wohnen zur Miete steht zwar der Nachteil der steigenden Mietpreise auf dem Markt gegenüber, doch die Befragten lassen sich nicht davon abhalten, ihre Wohnung im Schnitt nach fünf Jahren zu wechseln. Bei einem Umzug heute würden für Mieter, die bereits seit mehreren Jahren in der gleichen Wohnung leben, aufgrund der im Verlauf der letzten Jahre gestiegenen Mietpreise Preisaufläge fällig. Dies würde bedeuten, dass sich die Wohnkosten selbst nach einem Umzug in eine gleichwertige Wohnung erhöhten. In diesem Kontext wäre es interessant zu untersuchen, ab welcher Preisdifferenz zwischen aktueller Miete und Marktmiete ein Umzug nicht mehr für sinnvoll gehalten werden würde, ob die Mietpreise durch ihre Nicht-Anpassung an den Markt ein Potenzial für Untervermietung böten und wie die Mietverträge in Zukunft ausgehandelt werden müssen.

Durch die vorliegende Untersuchung wurde klar, dass nicht alle Teilnehmer Wohneigentum anstreben, obwohl Wohneigentum weiterhin subventioniert wird. In diesem Zusammenhang wäre durch weiterführende Studien zu klären, welchen Einfluss die Wohneigentumssubvention auf Mieter hat und welche Möglichkeiten es gibt, die Mieter gleichermassen zu subventionieren. Wie hätte eine gerechte Subvention von

Wohnen auszusehen, wenn die Mieten in gleicher Art wie das Wohneigentum vom Staat unterstützt werden würden? Ist die aktuell diskutierte Beschränkung des Bezugs von Pensionskassengeldern und die schnelle Abzahlung der zweiten Hypothek ein Schritt in diese Richtung?

Die Wohnfläche ist ein zentrales Argument bei der Auswahl der Wohnung. Die Mehrheit der Befragten schätzt die Flexibilität des Wohnens zur Miete insbesondere dafür, dass bei Bedarf in eine grössere Wohnung gewechselt werden kann. In Bezug auf die gewünschte Wohnfläche kommt hinzu, dass auch der Auszug der Kinder und das Älterwerden keine Gründe sind, weniger Wohnfläche belegen zu wollen. Gleichzeitig propagieren alle Akteure auf dem Markt die Verdichtung und die Verkleinerung der Wohnfläche. Vor diesem Hintergrund könnte eine Folgeuntersuchung danach fragen, welche Möglichkeiten es gibt, den Bewohnern der Schweiz insbesondere in den Städten zukünftig mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Denn es wird sich unweigerlich die Frage stellen, wie der zusätzliche Flächenbedarf kompensiert werden soll.

Insofern bleibt zu hoffen, dass die Marktschwankungen, die für die Ausprägung und Verschärfung der genannten Faktoren verantwortlich sind, in Zukunft moderat bleiben und die Flexibilität, die eigene Mietwohnung wechseln zu können, trotz steigender Marktpreise erhalten bleibt. Zudem wäre es wünschenswert, wenn die Entscheidung zwischen Wohneigentum und Miete in Zukunft weniger durch den finanziellen Aspekt getrieben werden würde und wieder eine wirtschaftlich gesunde Balance zwischen Konsumentenpreisen, Marktmieten und Immobilienpreisen eingehalten werden könnte.

Literaturverzeichnis

- Bauer, M. et al. (2010) Wohneigentumspolitik in der Schweiz, Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und der Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 2010
- Bolliger, P., (2013), Bundesamt für Statistik BFS (Hrsg.): Haushaltsbudgeterhebung 2011, Kommentierte Ergebnisse und Tabellen, Neuchâtel 2013
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2012): 09 – Bau- und Wohnungswesen, Wohnverhältnisse, Daten, Indikatoren, Wohneigentumsquote nach Kanton, Neuchâtel 2014
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014): Bau- und Wohnungswesen 2012, Bau- und Wohnbaustatistik 2012, Neuchâtel 2014
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.), PANORAMA 2014, Neuchâtel 2014
- Corti, M., et al. (2009): Teuerung in der Schweiz 2008, Neuchâtel 2009
- Dziemba O., Pock, B., Steinle, A., (2007): Lebensstile 2020, Eine Typologie für Gesellschaft, Konsum und Marketing, Kelkheim 2007
- Frey D., von Rosenstiel L., (2007): Enzyklopädie der Psychologie, Wirtschaftspsychologie, Wirtschafts-, Organisations- und Arbeitspsychologie, Göttingen, Bern, Toronto, Seattle 2007
- Ghekiere L./Bundesamt für Statistik (BFS) (2008): Wohneigentumsquoten Schweiz – EU (2008)
- Keating, G./Hasenmaile, F., (2014): Immobilienmarkt 2014, Strukturen und Perspektiven
- Martel, A., (2013): Mieten wird attraktiver, in: NZZ vom 1. November 2013
- Meier-Hayoz A., Forstmoser P. (2012): Schweizerisches Gesellschaftsrecht, mit Einbezug des künftigen Rechnungslegungsrecht und der Aktienreform, elfte Auflage, Bern 2012

Niederberger S., (2013) IMMOBILIEN BUSINESS, (Hrsg.): WHO IS WHO DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2013/2014

Stutz, H., et al. (2008): Familien in der Schweiz, Statistischer Bericht 2008, Neuchâtel 2008

UBS Chief Investment Office WM (Hrsg.) (2014), Swiss Real Estate Bubble Index – 1. Quartal 2014, Zürich

Westermann, R., Meyer Ü, (2010), Der Weg zum Eigenheim, 8., aktualisierte Auflage, Zürich

Wüest&Partner (Hrsg.) (2014), Immo-Monitoring 2014, Band 2, Frühlingsausgabe, Zürich 2014

Internetquellen

Comparis.ch (Hrsg.) (2013): Die Traumwohnung der Schweizer. Online verfügbar unter:

<http://www.comparis.ch/~media/files/mediencorner/medienmitteilungen/2013/immobilien/traumwohnung-der-schweizer.pdf> [abgerufen am 06.06.2014]

Homegate.ch (Hrsg.) (2014): Medienmitteilung: homegate.ch-Mietindex Mai 2014. Online verfügbar unter:

http://www.homegate.ch/neutral/img/cms/Mieten/Mietobjekt_suchen/Marktanalyse/Mietindex/MM_Mietindex_1406.pdf [abgerufen am 14.06.2014]

Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG, (Hrsg.) (2014): Verkaufsbroschüre „Hagnauer Gärten“, <http://www.hagnauer-gaerten.ch> [abgerufen am: 14.06.2014]

Anhang

I. Fragebogen



Kaufen oder mieten?

Seite 1

Wie alt sind Sie? *

Bitte wählen Sie Ihren Jahrgang aus der Liste aus.

Seite 2

Wie viele erwachsene Personen leben in Ihrem Haushalt?

Wie viele erwachsene (ab 18 Jahren, Sie eingeschlossen) Personen leben in Ihrem Haushalt?

Wie viele Kinder leben in Ihrem Haushalt?

Wie viele Kinder unter 18 Jahren leben in Ihrem Haushalt?

Seite 3

Wie wichtig ist Ihnen folgendes:

	sehr wichtig					nicht wichtig	
Freizeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Karriere	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Jobsicherheit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Freude an der Arbeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Flexibilität	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Unabhängigkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Familie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Seite 4

Sind Sie Mieter oder Eigentümer? *

Bezogen auf Ihren aktuellen Wohnsitz.

Mieter

Eigentümer (auch Stockwerkeigentümer)

Seite 5

Ich achte darauf, mein privates Vermögen diversifiziert anzulegen.

- Unbedingt, das ist mir sehr wichtig.
- Teils, teils, einTeil meines Vermögens wird angelegt, der Rest bleibt zur spontanen Nutzung.
- Nein, mein privates Vermögen wird so eingesetzt, wie ich es gerade brauche.
- Ich habe kein privates Vermögen.

Seite 6

Wann sind Sie in Ihre jetzige Wohnung/Ihr jetziges Haus eingezogen?

Bitte wählen... 

Seite 7

Was beschreibt Ihre jetzige Wohnsituation am besten?

Unabhängig davon, ob Sie Mieter oder Eigentümer sind.

- Ich wohne in einer (Geschoss-)Wohnung.
- Ich wohne in einer mehrgeschossigen Wohnung (Maisonette/Duplex).
- Ich wohne in einer Attikawohnung/Dachwohnung/Terrassenwohnung.
- Ich wohne in einem Reihenhaus.
- Ich wohne in einem freistehenden Haus.
- Ich wohne in einem Doppel Einfamilienhaus.

Seite 8

Welche Wohnsituation würden Sie sich wünschen?

Wenn Sie an der gleichen Stelle und in der gleichen Art verfügbar wäre.

- Ich wünsche mir eine (Geschoss-)Wohnung.
- Ich wünsche mir eine mehrgeschossige Wohnung (Maisonette/Duplex).
- Ich wünsche mir eine Attikawohnung/Dachwohnung/Terrassenwohnung.
- Ich wünsche mir ein Reihenhaus.
- Ich wünsche mir ein freistehendes Haus.
- Ich wünsche mir ein Doppel Einfamilienhaus.

Seite 9

Wie gross ist Ihre Wohnung/Ihr Haus ?

Fläche der Wohnung/des Hauses (BGF: Brutto-Geschossfläche, Gesamtfläche inkl. Wände)

BGF: m²

Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung/Ihr Haus?

Es zählen alle abgeschlossenen Zimmer ausser Küchen, Bäder, Korridore etc., wie sie üblicherweise auf dem Schweizer Wohnungsmarkt angeboten werden

- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- >6 Zimmer

Seite 10

Was ist Ihnen beim Wohnen wichtig?

Unabhängig davon, ob diese Qualitäten in Ihrer jetzigen Wohnsituation erfüllt werden.

	sehr wichtig					nicht wichtig	
Kosten der Wohnung/des Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ausbaustandard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Makrolage (Stadt oder Land)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mikrolage (Lage im Ort)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Besonnung/Ausrichtung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Architektur/Innere Raumaufteilung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachbarn	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Balkon / Terrasse / Aussenräume	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parkmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unabhängigkeit vom Vermieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Flexibilität, meine Wohnung/mein Haus jederzeit zu kündigen/zu verkaufen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnen im Grünen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seite 11

Sind Sie zufrieden mit Ihrer jetzigen Wohnsituation

- sehr zufrieden
- eher zufrieden
- teils, teils
- eher unzufrieden
- sehr unzufrieden

Seite 12

Wie lange beabsichtigen Sie weiter in dieser Wohnung/diesem Haus zu bleiben?

- < 1 Jahr
- 1-2 Jahre
- 3-5 Jahre
- länger, aber wahrscheinlich nicht für immer
- wenn möglich für immer

Seite 13

Wie erleben Sie den Immobilienmarkt?

Wo können Sie günstiger wohnen? Im Eigentum oder zur Miete?

Es wird davon ausgegangen, dass ein gleichwertiges Wohnobjekt zur Miete und zum Kauf angeboten wird.

Miete

Eigentum

Was ist günstiger?



Seite 14

Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in Bezug auf einen Immobilienkauf heute?

Unabhängig davon, ob Sie beabsichtigen, Eigentümer zu werden oder nicht.

- Jetzt ist genau der richtige Zeitpunkt, um Wohneigentum zu erwerben.
- Die Marktlage beeinflusst meinen Kaufentscheid nicht.
- Der Immobilienmarkt ist überhitzt. Im Moment lohnt sich ein Kauf nicht.
- Ich weiss es nicht.

Seite 15

Würden Sie gerne Wohneigentum erwerben?

- Ja, auch Stockwerkeigentum
- Ja, aber kein Stockwerkeigentum
- Ja, nur Stockwerkeigentum
- Nein

Seite 16

Würden Sie Ihre jetzige Wohnung zum aktuellen Marktwert kaufen?

- ja
- nein
- weiss nicht

Seite 17

Warum nicht?

Sie haben auf die letzte Frage "Würden Sie Ihre jetzige Wohnung kaufen?" mit Nein geantwortet.

	trifft zu					trifft nicht zu
Eigenkapital fehlt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich möchte mein Geld lieber anders investieren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich möchte mich nicht festlegen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Kosten für Wohneigentum sind aktuell zu hoch.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wenn ich Wohneigentum kaufe, möchte ich lieber ein grösseres Objekt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ausbaustandard nicht hoch genug.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich habe die Erbschaft einer Liegenschaft in Aussicht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seite 18

Wie hoch ist Ihre monatliche Miete?

Brutto, inkl. Akonto-Nebenkosten

- unter 1'000 CHF
- 1'000 - 1'299 CHF
- 1'300 - 1'599 CHF
- 1'600 - 1'899 CHF
- 1'900 - 2'199 CHF
- 2'200 - 2'499 CHF
- 2'500 - 2'799 CHF
- 2'800 - 3'099 CHF
- 3'100 - 3'399 CHF
- 3'400 - 3'699 CHF
- 3'700 - 3'999 CHF
- 4'000 - 4'299 CHF
- 4'300 - 4'599 CHF
- 4'600 - 4'899 CHF
- 4'900 oder mehr

Seite 22

Wo wohnen Sie?

Bitte geben Sie die Postleitzahl und Ihren Wohnort ein.

Postleitzahl

Wohnort

Seite 23

Wie hoch ist Ihr Brutto-Haushaltseinkommen?

Jährliches Brutto-Haushaltseinkommen aller in der Wohnung / in dem Haus lebenden Erwachsenen.

Bitte wählen...

Seite 24

Vielen herzlichen Dank für Ihre Teilnahme!

Die Umfrage ist beendet.

Philippe Kohler
philippe.kohler@uzh.ch

» [Umleitung auf Schlussseite von Umfrage Online \(ändern\)](#)

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Mietwohnung oder Eigenheim? Faktoren im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld, die dazu führen, dass sich vermögende Haushalte kein Wohneigentum kaufen“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Basel, den 18. August 2014

Philippe Kohler