

## Abstract

### Titel:

Mieten oder Kaufen?

Faktoren im Schweizer Wirtschaftsumfeld, welche junge Haushalte vom Erwerb von Wohneigentum abhalten.

### Kurzzusammenfassung:

Der Traum des Eigenheimerwerbes scheint für junge Haushalte immer schwieriger zu werden. Einerseits bremsen die verschärften, regulatorischen Rahmenbedingungen der Banken zur Hypothekarvergabe, andererseits verhindern die übersteuerten Immobilienpreise den Wunsch im Eigenheim zu leben. Neben diesen finanziellen und regulatorischen Aspekten spielen zentrale Faktoren wie Flexibilität und Mobilität als Folge des gesellschaftlichen Wandels, sowie der Trend der Individualisierung eine Rolle. Auf die Altersgruppe der 25 bis 40-Jährigen wirken diese Faktoren mehrheitlich gegen den Entschluss Wohneigentum zu erwerben.

### Verfasser/in:

Sascha Righetti, Nadine Staubli

### Herausgeber:

Marco Böhi

### Veröffentlichung:

30. September 2016

### Zitation:

Sascha Righetti, Nadine Staubli, 2016,

Mieten oder Kaufen?

Faktoren im Schweizer Wirtschaftsumfeld, welche junge Haushalte vom Erwerb von Wohneigentum abhalten.

FHS St. Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit

### Schlagworte:

Eigenheim, Mieten, Regulierungen, Generationen, Eigentumserwerb

## **Ausgangslage**

Seit mehr als 15 Jahren durchlebt der Schweizer Wohnungsmarkt einen Boom. Wie die jüngste Studie der Credit Suisse aufzeigt, hat die Zahl der Wohneigentümer seit dem Jahr 2000 um mehr als 26 Prozent resp. um 300'000 Eigentümer zugenommen. Dennoch lag der Wohneigentumsanteil für die Altersgruppe der 35-Jährigen nur bei 22 Prozent. Den grössten Anteil an Eigenheimbesitzern nehmen die 59- bis 69-Jährigen ein.

Obschon sich seit Januar 2016 der Hypothekarzins auf einem historisch tiefen Niveau befindet, scheint dies bei jüngeren Generationen kein ausreichendes Argument für einen Eigentumserwerb zu sein. Es drängt sich die Frage auf, welche Faktoren im aktuellen Schweizer Wirtschaftsumfeld die jüngeren Haushalte vom Erwerb von Wohneigentum abhalten.

## **Ziel**

Anhand einer empirischen Untersuchung soll analysiert werden, welche Faktoren und Bedürfnisse junge Haushalte dazu bewegen, sich gegen den Erwerb von Wohneigentum zu entscheiden.

## **Vorgehen**

Die ersten zwei Kapitel widmen sich dem aktuellen Schweizer Wirtschaftsumfeld sowie im spezifischen dem Immobilienmarkt. Anschliessend werden die Rahmenbedingungen von Miet- und Eigentumsobjekten erläutert und ein Zwischenfazit gezogen.

Der zweite Teil der Arbeit befasst sich mit der quantitativen Analyse der Onlineumfrage, welche die Faktoren und Bedürfnisse der befragten Teilnehmer in Bezug auf die Frage „Mieten oder Kaufen“ erforscht. Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung werden in der Konklusion zusammengefasst, wobei zum Schluss Handlungsempfehlungen in Bezug auf die Förderung des Eigentumserwerbes folgen. Die Arbeit wird mit einem Ausblick in die Zukunft abgeschlossen.

## **Erkenntnisse**

Die Auswertung der Onlineumfrage ergab, dass mit steigendem Alter die Anzahl der Eigenheimbesitzer zunimmt. Dies ist nicht nur auf das steigende Einkommen und Vermögen im Alter zurückzuführen, sondern kann zudem mit dem Trend der Individualisierung sowie den Bedürfnissen der Generationen (25- bis 40-Jährigen) erklärt werden.

Die Präferenz für Mietwohnungen bei jungen Erwachsenen lässt sich durch den stark gestiegenen Bedarf an Flexibilität und Mobilität im Berufs- sowie Privatleben begrün-

den. Der Trend der Einpersonenhaushalte sowie die später stattfindende Familiengründung sind weitere Erklärungen hierfür. Die steigende Anzahl der Studierenden verstärken diesen Trend. Daraus folgend der spätere Einstieg ins Berufsleben und die fehlende Möglichkeit frühzeitig Vermögen zu bilden.

Es existiert jedoch eine Gegensätzlichkeit zwischen der Realität und dem Wunsch. Der Wunsch nach Wohneigentum bei den Teilnehmern ist sehr stark vertreten. Rund 72 Prozent der befragten Mieter wünschen sich ein Eigenheim. Vorstellungen bezüglich des gewünschten Wohnobjektes sind deutlich vorhanden, obschon ein gewisses Desinteresse bei der Auseinandersetzung mit diesem Thema existiert. Weiter scheinen die übersteuerten Immobilienpreise sowie das fehlende Eigenkapital gegen den Erwerb von Wohneigentum zu sprechen.

Als zentrale Gründe das Mietobjekt dem Eigenheim vorzuziehen, sind die Kosten, die Unabhängigkeit sowie die Flexibilität zu nennen. Die Zufriedenheit, in Bezug auf die aktuelle Wohnsituation, begründen diese Mieter weiter mit dem Arbeitsweg, den Kosten und dem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel. Dies verdeutlicht, dass der Trend der Mobilität ein wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Wohnsituation ist. Es muss jedoch festgehalten werden, je besser ein Standort erschlossen ist bzw. die Infrastruktur ausgebaut ist, desto höher sind meist die Immobilienpreise. Die Analyse der Arbeitswege von Eigenheimbesitzern deutet zudem auf die zentrale Bedeutung der Mobilität hin.

Auffällig war bei der Untersuchung, dass über ein Drittel der Befragten, welche den Erwerb von Eigentum nicht in Betracht ziehen, den aktuellen Immobilienmarkt nicht verfolgen bzw. sich dazu nicht äussern möchten. Mögliche Erklärungen hierfür könnten, wie bereits erwähnt, die unterschiedlichen Bedürfnisse der Generationen sein. 32 Prozent der Teilnehmer empfinden die aktuellen Immobilienpreise als übersteuert. Weiter würden rund 13 Prozent der Teilnehmer, obwohl sie Mieter bleiben möchten, einen möglichen Immobilienkauf bei bezahlbarem Niveau nicht ausschliessen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der quantitative Faktor Kosten ausschlaggebend für den Entscheid ist.