Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?

Management Summary

ZHAW School of Management and Law

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download
www.bwo.admin.ch
www.digitalcollection.zhaw.ch

Projektbegleitung
Christoph Enzler, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)
Alexander Heck, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)
Nina Hohl, Raiffeisen Schweiz
Nicole Horak, Raiffeisen Schweiz
Thomas Richter, ZHAW School of Management and Law

Autorinnen und Autoren
ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
School of Management and Law
Abteilung Banking, Finance, Insurance
Institut für Wealth & Asset Management
Postfach
8401 Winterthur

Selina Lehner (selina.lehner@zhaw.ch)
Holger Hohgardt (holger.hohgardt@zhaw.ch)

Zitierweise
Lehner, S. & Hohgardt, H. (2022). *Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus? Management Summary.* Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen
Dieses Management Summary sowie die Kurzfassung des Berichtes sind in deutscher, französischer, italienischer und englischer Sprache erhältlich. Der komplette Bericht ist in deutscher Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der Auftraggebenden übereinstimmen muss.

Titelbild
© VBS

© BWO, März 2022

Management Summary

Die Mehrheit der Schweizer Mieterinnen und Mieter wünscht sich Wohneigentum. Bezahlbares Wohneigentum scheint für Normalverdiener heutzutage eher die Ausnahme als die Regel. Doch ist Wohneigentum erstrebenswert? Aus volkswirtschaftlicher Sicht wird kontrovers diskutiert, inwiefern eine höhere Wohneigentumsquote mit einem höheren Wohlstand einhergeht. Der (wahrgenommene) Nutzen für die einzelnen Haushalte wird dagegen nur begrenzt untersucht. Oftmals stehen finanzielle Kriterien bei der Begründung des Kaufes von Wohneigentum im Zentrum. Es wird jedoch vernachlässigt, dass Wohneigentum nicht nur ein Investitionsobjekt, sondern auch ein Zuhause ist. Was macht also den Traum der eigenen vier Wände für einen einzelnen Haushalt aus?

Zur Beantwortung dieser Fragestellung wurden im Rahmen der vorliegenden Studie qualitative Interviews mit zehn Eigenheimsuchenden bzw. Personen, die erst kürzlich Wohneigentum erworben haben, vorgenommen. Diese explorative Untersuchung wurde danach mit einer quantitativen Online-Befragung vertieft. An der Befragung nahmen 1002 umzugsbereite Personen aus der Deutsch- und Westschweiz teil, die noch kein Wohneigentum besitzen. Sie ist repräsentativ hinsichtlich Alter und Geschlecht. In der Studie wurde zwischen Eigenheimsuchenden, die aktuell Wohneigentum suchen, Übergangsmietenden, die zurzeit eine Mietwohnung suchen, aber langfristig Wohneigentum erwerben möchten, sowie Dauermietenden, die auch in Zukunft kein Wohneigentum erwerben möchten, unterschieden.

Es zeigte sich, dass insbesondere Personen der mittleren Generation (30 bis 49 Jahre alt) auf der Suche nach Wohneigentum sind. Diese Lebensphase zeichnet sich speziell auch durch Stabilität aus, da beispielsweise die Familiengründung oder die Reifephase der Karriere eintritt. Diese Stabilität äussert sich auch im Wunsch nach Wohneigentum: 9 von 10 der befragten Eigenheimsuchenden möchten Wohneigentum erwerben, weil sie ein langfristiges Zuhause wünschen. Rund 72 Prozent sehen auch den Vorteil, dass sie in etwas finanziell Stabiles investieren können. Wohneigentum wird in der Regel auch nur begrenzt als Investitionsobjekt mit Renditeabsichten angesehen. Nur 17,4 Prozent möchten investieren, damit sie teurer weiterverkaufen können, und nur 41,4 Prozent stimmen zu, dass Wohneigentum eine gute Möglichkeit ist, um sein Vermögen zu vermehren. Vielmehr sehen sie Wohneigentum als ein Zuhause mit nicht-finanziellem Nutzen. So wird die Gestaltungsfreiheit hervorgehoben oder der Umstand, dass man mit dem Wohneigentum ein richtiges Zuhause hat. In der Umsetzung ihres Eigenheimtraums stossen viele der befragten Eigenheimsuchenden und Übergangsmietenden auf finanzielle Hürden. Es zeigt sich, dass insbesondere die hohen Immobilienpreise, das mangelnde Angebot oder auch das zu geringe Einkommen oder fehlende Vermögen von einem Eigenheimkauf abhalten.

Die befragten Eigenheimsuchenden und Übergangsmietenden äussern sich auch kritisch hinsichtlich der Erschwinglichkeit von Wohneigentum und sehen Akteure wie die Regierung verantwortlich dafür. Geringere Verantwortung wird bei der eigenen Person eruiert. Im Weiteren hat rund ein Fünftel der befragten Eigenheimsuchenden noch keine spezifischen Handlungen unternommen, was auf eine Passivität schliessen lässt. Es stellt sich die Frage, ob die Personen Wohneigentum nur als Opportunität sehen und das Finden eines optimalen Objektes mit Schicksal oder Glück verbinden. Mehr Engagement könnte jedoch zu Erfolg führen. Deshalb sollten die Haushalte ihre Handlungsspielräume noch aktiver eruieren und agieren. Eine Verhaltensänderung einer Einzelperson kann allenfalls schneller und effizienter umgesetzt werden, als wenn langwierige politische Prozesse initiiert werden. Dennoch bleibt die Situation am Immobilienmarkt herausfordernd, und ein Betätigen verschiedener Hebel (z.B. auch Finanzierungskriterien) kann notwendig sein.

Die vorliegende Studie soll zu einem besseren Verständnis der potenziellen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer beitragen. In einer nächsten Studie wird nun die Lücke bei den aktuellen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern geschlossen. Basierend auf den beiden Studien sollen dann entsprechende Lösungsvorschläge erarbeitet werden, die alle Akteure am Immobilienmarkt adressieren sollen.

HEV Schweiz

FRI FÉDÉRATION ROMANDE IMMOBILIÈRE

RAIFFEISEN