



Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften  
School of Management and Law

Masterarbeit zum Thema:

**Identifizierung von Barrieren und Handlungsoptionen zur  
Förderung der Wohneigentumsbildung in der Schweiz**

Vorgelegt von:

Nico Alexander Milasta

Fachsemester: 4

Studiengang: Banking and Finance (M.Sc.)

Abgabe: 05.06.2023

Betreuer: Dr. Holger Hohgardt

Ko-Betreuer: Dr. Thomas Richter

## Management Summary

Die vorliegende Masterthesis identifiziert die Hindernisse bei der Bildung von Wohneigentum in der Deutschschweiz und erforscht mögliche Massnahmen zur Überwindung dieser Barrieren. Die Thematik besitzt eine hohe Relevanz für die Schweiz, da das Land trotz politischer Bemühungen zur Steigerung weiterhin die niedrigste Wohneigentumsquote in Europa besitzt.

Die Hauptbarrieren für den Zugang zum Wohneigentum wurden in 4 Cluster unterteilt: finanzielle und marktbezogene, funktionale und infrastrukturelle, persönliche und soziale sowie rechtliche und institutionelle Barrieren. Der wichtigste identifizierte Faktor war der hohe Preis für Wohneigentum. Die Befragten gaben auch an, dass der begrenzte Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort, fehlendes Eigenkapital und komplizierte Verfahren bei der Beantragung von Baugenehmigungen weitere wichtige Hindernisse darstellen. Die vorgeschlagenen Massnahmen zur Überwindung dieser Hindernisse wurden ebenfalls in die 4 genannten Cluster eingeteilt. Die wirkungsvollste Massnahme wäre die Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer. Weitere hilfreiche Massnahmen wären die Förderung von nachhaltigem Bauen und die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben.

Die Auswertung der Umfrageergebnisse liefert interessante Einblicke in die Komplexität des behandelten Themas. Sie zeigt, dass die Auswahl der Befragten und die Art der Datenerhebung Einfluss auf die Repräsentativität der Daten haben könnten, was bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen ist.

Als Handlungsempfehlung schlägt die Arbeit vor, den Fokus auf finanzielle und marktbezogene Massnahmen zu legen, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen, vorausgesetzt, dies bleibt ein politisches Ziel der Schweiz. Gleichzeitig sollten weitere Massnahmen nicht vernachlässigt werden, die ausserhalb des finanziellen und marktbezogenen Clusters liegen. Beispielsweise wären hier die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren und die Förderung nachhaltigen Bauens zu nennen. Die Arbeit weist darauf hin, dass eine hohe Wohneigentumsquote nicht nur Vorteile, sondern auch gesamtwirtschaftliche Nachteile mit sich bringen kann und weitere Forschung notwendig ist, um die Auswirkungen und die Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Massnahmen zu bewerten.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Disclaimer</b> .....	<b>V</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>VI</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>VIII</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Zielsetzung und Forschungsfrage.....	2
1.2 Methodisches Vorgehen.....	2
<b>2 Theoretische Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Definitionen.....	5
2.1.1 Deutschschweiz.....	5
2.1.2 Wohneigentum.....	5
2.1.3 Wohneigentumsquote.....	6
2.2 Einflussfaktoren der Wohneigentumsquote.....	6
2.3 Wohneigentumssituation auf kantonaler Ebene.....	8
2.4 Massnahmen und Strategien.....	10
2.5 Historische Entwicklung und aktuelle Relevanz.....	12
<b>3 Stand der Forschung: Analyse der Barrieren der Wohneigentumsbildung</b> ....	<b>14</b>
3.1 Darstellung internationaler Studien und deren Methodik.....	14
3.2 Ermittelte Barrieren aus den Studien.....	18
3.2.1 Schweizer Studie.....	18
3.2.2 Deutsche Studie.....	20
3.2.3 Australische Studie.....	21
3.2.4 Indonesische Studie.....	22
3.2.5 Amerikanische Studien.....	23
3.2.6 Kenianische Studie.....	24
3.3 Ermittelte Barrieren in der Sekundärliteratur.....	25
3.3.1 Finanzielle und marktbezogene Barrieren.....	25

3.3.2	Funktionale und infrastrukturelle Barrieren.....	26
3.3.3	Persönliche und soziale Barrieren .....	27
3.3.4	Rechtliche und institutionelle Barrieren .....	28
3.4	Vergleich der Studien untereinander und mit der Sekundärliteratur .....	28
3.4.1	Gemeinsamkeiten .....	29
3.4.2	Unterschiede.....	31
<b>4</b>	<b>Forschungsmethodik.....</b>	<b>34</b>
4.1	Abgeleitetes Modell .....	34
4.1.1	Forschungsdesign und zentrale Forschungsfrage.....	34
4.1.2	Barrieren.....	37
4.1.3	Unterstützende Massnahmen.....	40
4.2	Aufbau des Fragebogens.....	42
4.3	Gütekriterien.....	44
4.4	Stichprobenkonstruktion .....	45
4.5	Durchführung .....	46
4.6	Sicherstellung der Datenqualität.....	46
4.7	Datenanalyse.....	47
<b>5</b>	<b>Darstellung der Befragungsergebnisse.....</b>	<b>49</b>
5.1	Beschreibung Datengrundlage.....	49
5.1.1	Finanzielle und marktbezogene Barrieren sowie Massnahmen .....	51
5.1.1.1	Wohneigentümer .....	52
5.1.1.2	Eigenheimsuchende .....	53
5.1.1.3	Übergangsmietende .....	55
5.1.1.4	Dauermietende.....	56
5.1.2	Funktionale und infrastrukturelle Barrieren sowie Massnahmen.....	57
5.1.2.1	Wohneigentümer .....	58
5.1.2.2	Eigenheimsuchende .....	59
5.1.2.3	Übergangsmietende .....	60



5.1.2.4	Dauermietende.....	61
5.1.3	Persönliche und soziale Barrieren sowie Massnahmen .....	62
5.1.3.1	Wohneigentümer .....	63
5.1.3.2	Eigenheimsuchende .....	65
5.1.3.3	Übergangsmietende .....	66
5.1.3.4	Dauermietende.....	67
5.1.4	Rechtliche und institutionelle Barrieren sowie Massnahmen .....	68
5.1.4.1	Wohneigentümer .....	69
5.1.4.2	Eigenheimsuchende .....	70
5.1.4.3	Übergangsmietende .....	71
5.1.4.4	Dauermietende.....	72
5.1.5	Sonstige Resultate.....	73
<b>6</b>	<b>Diskussion .....</b>	<b>73</b>
6.1	Clusterübergreifende Interpretation und Diskussion .....	74
6.1.1	Barrieren.....	74
6.1.2	Massnahmen.....	77
6.2	Clusterspezifische Interpretation und Diskussion .....	78
6.2.1	Finanzielle und marktbezogene Barrieren .....	80
6.2.2	Funktionale und infrastrukturelle Barrieren.....	81
6.2.3	Persönliche und soziale Barrieren .....	82
6.2.4	Rechtliche und institutionelle Barrieren .....	83
6.2.5	Massnahmen.....	83
6.3	Sonstiges .....	84
<b>7</b>	<b>Schlussfolgerung .....</b>	<b>85</b>
7.1	Fazit der Forschungsergebnisse .....	85
7.2	Kritische Würdigung.....	88
7.3	Handlungsempfehlung und Zukunftsausblick.....	88
	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>90</b>

**Anhangsverzeichnis ..... 103**

## **Disclaimer**

### **Geschlechterneutrale Sprache**

In dieser wissenschaftlichen Arbeit wurde bewusst auf eine gendergerechte Sprache verzichtet. Dies erfolgte in Absprache mit meinem betreuenden Professor, da in diesem konkreten Kontext eine geschlechterneutrale Sprache angemessener erschien. Es ist mir jedoch bewusst, dass eine gendergerechte Sprache ein wichtiges Anliegen ist. Die Entscheidung für eine geschlechterneutrale Sprache in dieser Arbeit beruht ausschliesslich auf dem Ziel, die Lesbarkeit und Verständlichkeit der Arbeit zu erhöhen und sollte nicht als mangelndes Engagement für eine inklusive Sprache interpretiert werden.

### **Literaturverwaltung und Wissensorganisation**

Dieses Werk enthält Zitate und Referenzen, die mithilfe des Zitierprogramms Zotero erstellt wurden. Da die Verwendung dieses Tools Abweichungen vom Zitierleitfaden der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften zur Folge haben kann, möchte ich darauf hinweisen, dass diese Abweichungen ausschliesslich auf die Nutzung von Zotero zurückzuführen sind und nicht auf meine eigene Interpretation des Zitierleitfadens. Die Verwendung von Zotero wurde im Vorfeld mit meinem Professor besprochen. Sollten Fragen oder Unklarheiten bezüglich der Zitierweise oder der Verwendung von Zotero auftreten, stehe ich gerne zur Verfügung.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zusammenhang von Bevölkerungsdichte und Wohneigentumsquote.....	9
Abbildung 2: Häufigkeit der zutreffenden und der wichtigsten Hemmnisse.....	21
Abbildung 3: Barrieren der Wohneigentumsbildung Verbraucher USA.....	24
Abbildung 4: Barrieren der Wohneigentumsbildung Kenia.....	25
Abbildung 5: Berechnung Mittelwert.....	48
Abbildung 6: Umfrageteilnehmer Total.....	50
Abbildung 7: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Gesamtsample.....	51
Abbildung 8: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Gesamtsample.....	52
Abbildung 9: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Wohneigentümer.....	52
Abbildung 10: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Wohneigentümer.....	53
Abbildung 11: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Eigenheimsuchende.....	54
Abbildung 12: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Eigenheimsuchende.....	54
Abbildung 13: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Übergangsmietende.....	55
Abbildung 14: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Übergangsmietende.....	56
Abbildung 15: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Dauermietende.....	56
Abbildung 16: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Dauermietende.....	57
Abbildung 17: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Gesamtsample.....	58
Abbildung 18: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Gesamtsample.....	58
Abbildung 19: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Wohneigentümer.....	59
Abbildung 20: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Wohneigentümer.....	59
Abbildung 21: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Eigenheimsuchende.....	60
Abbildung 22: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Eigenheimsuchende.....	60
Abbildung 23: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Übergangsmietende.....	60
Abbildung 24: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Übergangsmietende.....	61
Abbildung 25: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Dauermietende.....	61
Abbildung 26: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Dauermietende.....	62
Abbildung 27: Persönliche und soziale Barrieren Gesamtsample.....	62
Abbildung 28: Persönliche und soziale Massnahmen Gesamtsample.....	63
Abbildung 29: Persönliche und soziale Barrieren Wohneigentümer.....	64
Abbildung 30: Persönliche und soziale Massnahmen Wohneigentümer.....	64
Abbildung 31: Persönliche und soziale Barrieren Eigenheimsuchende.....	65
Abbildung 32: Persönliche und soziale Massnahmen Eigenheimsuchende.....	66
Abbildung 33: Persönliche und soziale Barrieren Übergangsmietende.....	66

Abbildung 34: Persönliche und soziale Massnahmen Übergangsmietende.....	67
Abbildung 35: Persönliche und soziale Barrieren Dauermietende.....	67
Abbildung 36: Persönliche und soziale Massnahmen Dauermietende.....	68
Abbildung 37: Rechtliche und institutionelle Barrieren Gesamtsample.....	69
Abbildung 38: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Gesamtsample.....	69
Abbildung 39: Rechtliche und institutionelle Barrieren Wohneigentümer.....	69
Abbildung 40: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Wohneigentümer.....	70
Abbildung 41: Rechtliche und institutionelle Barrieren Eigenheimsuchende.....	70
Abbildung 42: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Eigenheimsuchende.....	71
Abbildung 43: Rechtliche und institutionelle Barrieren Übergangsmietende.....	71
Abbildung 44: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Übergangsmietende.....	72
Abbildung 45: Rechtliche und institutionelle Barrieren Dauermietende.....	72
Abbildung 46: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Dauermietende.....	73
Abbildung 47: Durchschnittsbewertung der Barrieren nach Clustern.....	79
Abbildung 48: Durchschnittsbewertung der Massnahmen nach Clustern.....	83
Abbildung 49: Wohnpräferenz spezieller Personengruppen.....	85

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Übersicht der betrachteten Vergleichsstudien.....	1
Tabelle 2: Übergeordnete wichtigste Barrieren nach Zustimmungswerten.....	20
Tabelle 3: Barrieren der Wohneigentumsgruppen in Australien nach Altersgruppen.....	22
Tabelle 4: Barrieren der Wohneigentumsbildung aus Sicht junger Erwachsener in Jakarta.....	22
Tabelle 5: Barrieren des ersten Prozessschritts.....	38
Tabelle 6: Barrieren des zweiten Prozessschritts.....	39
Tabelle 7: Barrieren des dritten Prozessschritts.....	40
Tabelle 8: Gewünschte Massnahmen.....	42
Tabelle 9: Anzahl Probanden.....	46
Tabelle 10: Wichtigste Barrieren der Wohneigentumsbildung – nach Zustimmungswerten.....	76
Tabelle 11: Massnahmen der Wohneigentumsbildung – nach Zustimmungswerten.....	78
Tabelle 12: Finanzielle und marktbezogene Barrieren – nach Zustimmungswerten.....	80
Tabelle 13: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren – nach Zustimmungswerten.....	81
Tabelle 14: Persönliche und soziale Barrieren – nach Zustimmungswerten.....	82
Tabelle 15: Rechtliche und institutionelle Barrieren – nach Zustimmungswerten.....	83

# 1 Einleitung

«Herr und Frau Schweizer träumen weiterhin vom Wohneigentum für die eigene Familie (Swiss Life AG, 2022)»

Das obige Zitat ist die Kernaussage einer repräsentativen Befragung von 875 Personen im Alter von 25 bis 49 Jahren, die mit Partner und Kindern in Haushalten der deutsch- oder französischsprachigen Schweiz leben (Swiss Life AG, 2022). Damit wird gezeigt, dass der Wunsch nach Wohneigentum verbreitet ist (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 9). Dies ist insofern nicht überraschend, da nach Maslow Wohneigentum ein wesentliches Sicherheitsbedürfnis des Menschen dauerhaft befriedigen kann (Trübstein & Aepli, 2022a, S. 1). Darüber hinaus sind auch individuelle Motive wie das Streben nach mehr Selbstbestimmung oder finanzielle Überlegungen die Ursache für den Wunsch nach Wohneigentum (Swiss Life AG, 2022).

Nicht ersichtlich in dem Zitat aus der Studie von Swiss Life zum Thema Familie und Wohneigentum ist, dass die Schweiz in der Realität ein Mietermarkt ist (Trübstein & Aepli, 2022a, S. 2). Dies kann durch die europaweit niedrigste Wohneigentumsquote von 42.3 % im Jahr 2021 und einem Abstand von 7.2 Prozentpunkten gegenüber dem vorletzten Deutschland sowie 11.9 Prozent zum drittletzten Österreich (Statista GmbH I, 2022) konstatiert werden. Es besteht augenscheinlich eine deutliche Divergenz zwischen Wunsch und Realität der Schweizer in Bezug auf die Wohneigentumsbildung (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 9). Die Situation ist nicht neu für die Schweiz, lag doch die Wohneigentumsquote seit Beginn der Datenerhebung immer unter einem Anteil von 40 % (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 10). Die Tatsache, dass nicht mehr Menschen ihren Wunsch nach Wohneigentum realisieren, ist durchaus überraschend, weil der Schweiz allgemein ein hoher Lebensstandard zugeschrieben wird und die Bevölkerung im Durchschnitt wohlhabend ist (Branger et al., 2002).

Die Schweizer Politik hat das Problem erkannt, und schlägt regelmässig Massnahmen vor, um den Eigenheimmarkt attraktiver zu gestalten und es mehr Menschen zu ermöglichen, Eigentum zu erwerben. Beispielsweise hat der Nationalrat im Jahr 2017 versucht, die Hürden für ausländische Investitionen auf dem Schweizer Immobilienmarkt zu erhöhen (Schweizer Radio und Fernsehen, 2021). Nach mehreren Jahrzehnten leichten Zuwachses in Folge von politischen Massnahmen ist allerdings seit 2015 eine Trendumkehr zu beobachten (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 10). Um in Zukunft effektive Massnahmen zur Steigerung der Wohneigentumsquote treffen zu können, ist es unerlässlich, die derzeitigen Barrieren dafür zu kennen.

## **1.1 Zielsetzung und Forschungsfrage**

Das Hauptziel der Arbeit ist es zu ermitteln, wieso die deutschsprachige Schweiz trotz des weitverbreiteten Wunsches nach Wohneigentum (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 3) die niedrigste Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich aufweist (Statista GmbH I, 2022). Die Ergebnisse sollen bereits publizierten Befragungen aus der Deutschschweiz gegenübergestellt und die Inhalte bestätigt, widerlegt oder ergänzt werden. Zusammengefasst wird dieses Ziel durch die festgelegte Forschungsfrage:

**«Welche Hindernisse existieren für die Bildung von Wohneigentum in der Deutschschweiz und welche Massnahmen wären aus Sicht der Bevölkerung hilfreich, um diese Barrieren erfolgreich zu bewältigen?»**

Die Arbeit soll also dazu dienen, ein Verständnis über die Barrieren der Wohneigentumsbildung zu entwickeln und Abweichungen oder Gemeinsamkeiten benennen, die wegen bzw. trotz räumlicher oder zeitlicher Unterschiede der Vergleichsliteratur bestehen. Zusätzlich soll eine Auswahl möglicher Massnahmen zur Reduktion der Barrieren abgeleitet werden.

Im Kontext dieser Arbeit wird das Tessin und der französischsprachige Teil auf Grund kultureller Unterschiede gegenüber dem Rest der Schweiz nicht betrachtet (Büchi, 2016, S. 14–15). Dementsprechend nimmt die Deutschschweiz die zentrale Rolle ein und sämtliche wissenschaftlichen Schlussfolgerungen sind auf dieses Gebiet bezogen.

## **1.2 Methodisches Vorgehen**

Um die gestellte Forschungsfrage zu beantworten, werden in der folgenden wissenschaftlichen Arbeit verschiedene Arten der Datenerhebung angewandt. Dabei bildet eine Literaturrecherche das Fundament für die empirische Befragung.

Im Theorieteil dieser Arbeit erfolgt nach grundlegenden Begriffserläuterungen die Betrachtung der Einflussfaktoren auf den Eigentumsanteil bei Wohnimmobilien. Im Anschluss wird die derzeitige Wohneigentumssituation auf kantonaler Ebene betrachtet und es werden potenzielle Massnahmen beschrieben, um die Wohneigentumsbildung anzutreiben. Zudem sollen dem Leser die aktuelle Relevanz und die historische Entwicklung der Wohneigentumsquote nahegebracht werden.

Das dritte Kapitel verfolgt das Ziel, die verschiedenen Arten von Hemmnissen der Wohneigentumsbildung zu identifizieren sowie zu erläutern und damit den Forschungsstand der Literatur unter Berücksichtigung von Publikationsort- und Zeitpunkt wiederzugeben.



Der theoretische Teil basiert sowohl auf Primär- als auch Sekundärquellen. Die Erhebung der Barrieren zur Wohneigentumsbildung erfolgt schwerpunktmässig auf Basis von 6 ausgewählten empirischen Studien, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind. Jedoch ist zu betonen, dass neben diesen Quellen ergänzend auch weitere Befragungen herangezogen werden.

Titel	Herausgeber	Untersuchungs- gebiet	Publikations- jahr
Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?	Bundesamt für Wohnungswesen BWO	Deutsch- und Westschweiz	2022
Hemmnisse der Wohneigentumsbildung	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	Deutschland	2001
Housing affordability still a significant barrier to housing aspirations	Australian Housing and Urban Research Institute Limited	Australien	2020
Young adults and homeownership in Jakarta, Indonesia	Emerald Publishing Limited	Indonesien	2020
48 % of Renters Worry They'll Never Be Able to Buy; Down Payments Biggest Barrier	LendingTree, LLC.	Vereinigte Staaten	2021
The Home Ownership Survey	Centre for Research on Financial Markets and Policy	Kenia	2015

Tabelle 1: Übersicht der betrachteten Vergleichsstudien (Eigene Darstellung)

Abweichend zu der vorliegenden Arbeit, welche sich auf die Deutschschweiz fokussiert, wurden auch bewusst Studien gewählt, die sich auf andere Gebiete beziehen und ältere Publikationsjahre abdecken. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Barrieren, die in der Schweiz bisher nicht oder nur in der Vergangenheit berücksichtigt wurden, ebenfalls identifiziert und analysiert werden. Eine Einbindung dieser Kriterien in die spätere empirische Befragung kann insofern sinnvolle Ergebnisse liefern, da die Wohneigentumsquote in allen Untersuchungsgebieten der Befragungen tendenziell gering ist (FX Empire, 2023) und dadurch Sichtweisen im Forschungsprozess dieser Arbeit berücksichtigt werden können, die in Schweizer Studien bisher nicht betrachtet wurden.

Im Praxisteil der Arbeit wird eine Online-Befragung als empirische Forschungsmethode angewandt. Bei diesem Forschungsansatz wird den Probanden ein Fragebogen zur Verfügung gestellt, der digital bearbeitet und versendet werden kann (Hug et al., 2020, S. 156). Auf diese Art und Weise soll mit geringem Kosten- und Organisationsaufwand eine möglichst repräsentative Gruppe von Umfrageteilnehmern aus der Deutschschweiz angesprochen werden, um Ergebnisse zu erhalten, welche die tatsächliche Meinung der Gesellschaft annähernd repräsentiert (Hug et al., 2020, S. 157).

Der Fragebogen für die Online-Befragung soll auf der Webplattform «Unipark» methodisch so gestaltet werden, dass er dem Probanden nach Möglichkeit immer eine Antwortmöglichkeit bietet, die seine tatsächliche Meinung möglichst gut widerspiegelt. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass alle Hindernisse der Wohneigentumsbildung aus der Lebensrealität von Bewohnern der Deutschschweiz enthalten sein sollen (Völcker & Grecu, 2018, S. 242–244). Zusätzlich werden von den Befragten auch allgemeine Informationen wie der Geburtsjahrgang, das Geschlecht, der Wohnkanton oder der Ausbildungsgrad aufgenommen, um das Analysepotential und die Qualität der Rückschlüsse zu steigern. Zur Vermeidung möglicher Schwierigkeiten bei der Fragenbeantwortung, wird der Fragebogen zuerst innerhalb eines kleinen Personenkreises vorgetestet und im Anschluss optimiert. Sobald ein reibungsloser Ablauf gewährleistet ist, wird den Probanden ein Umfragelink zugesandt. Ziel ist es, innerhalb eines 14-tägigen Erhebungszeitraum mindestens 160 Befragungsteilnehmer zu gewinnen.

Im abschliessenden Forschungsteil der Arbeit werden die Ergebnisse der durchgeführten Primärforschung umfassend diskutiert und Schlussfolgerungen gezogen. Dabei werden die erzielten Ergebnisse auch den Erkenntnissen des Theorieteils gegenübergestellt und mit diesen verglichen. Das Ziel besteht darin, die formulierte Forschungsfrage auf fundierte Weise zu beantworten und den bisherigen Forschungsstand hinsichtlich der Barrieren der Wohneigentumsbildung in der Deutschschweiz zu erweitern, zu bestätigen oder möglicherweise anzuzweifeln.

## **2 Theoretische Grundlagen**

Im folgenden Kapitel werden wichtige Schlüsselbegriffe für das Gesamtverständnis der wissenschaftlichen Arbeit definiert, die Wohneigentumssituation auf kantonaler Ebene dargestellt und auf internationaler Ebene verglichen, sowie die Vor- bzw. Nachteile von Wohneigentum beschrieben. Zusätzlich wird die historische Entwicklung und die Relevanz des Themengebiets Wohneigentum aufgezeigt.

## **2.1 Definitionen**

Nachfolgend werden die Begriffe Deutschschweiz, Wohneigentum und Wohneigentumsquote definiert und kurz erläutert.

### **2.1.1 Deutschschweiz**

Die Deutschschweiz ist ein Gebiet der Schweiz, das die Kantone Aargau, Appenzell Auserrhoden, Appenzell Innerrhoden, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Glarus, Graubünden, Luzern, Nidwalden, Obwalden, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn, Thurgau, Uri, Zug und Zürich vollständig sowie Bern, Freiburg, Wallis und Graubünden teilweise umfasst. Das Gebiet zeichnet sich durch die vorherrschende Stellung der deutschen Sprache sowie ihren Status als Amtssprache auf kantonaler Ebene aus. Ein häufig verwendetes Synonym für den Landesbereich ist «deutsche Schweiz» (PONS Langenscheidt GmbH, o. J.).

### **2.1.2 Wohneigentum**

Für die Schweiz ist der Wohneigentumsbegriff durch den Gesetzgeber nicht explizit definiert (WEKA Business Media AG, 2022). Abgeleitet vom deutschen Wohnungseigentumsgesetz bezeichnet Wohneigentum die rechtliche und wirtschaftliche Eigentümerschaft an einer Immobilie, die ausschliesslich oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Es handelt sich hierbei um eine Form des Privateigentums an einer Wohnimmobilie, bei der der Eigentümer das Recht hat, über die Nutzung und den Verkauf des Eigentums zu entscheiden. Im Gegensatz zur Miete oder Pacht, bei der eine zeitlich begrenzte Nutzungsvereinbarung besteht, verfügt der Eigentümer von Wohneigentum über eine unbefristete Nutzungsberechtigung und trägt gleichzeitig die Verantwortung für die Instandhaltung und Renovierung des Gebäudes (Niederführ et al., 2017, S. 21). Laut der Schweizerischen Bundeskanzlei kann allgemein zwischen 3 Eigentumsformen unterschieden werden:

- **Alleineigentum:** Das Eigentum an einem Grundstück oder einer Immobilie kann in vollem Umfang einem Eigentümer zugeordnet werden. Er besitzt die alleinige Verfügungsgewalt und ist für sämtliche verbundene Pflichten verantwortlich (Bundeskanzlei I, o. J.).
- **Gesamteigentum:** Mehrere Eigentümer teilen sich das Eigentum an einem Objekt können dabei aber nicht frei über ihre Anteile entscheiden und müssen beispielsweise eine Verkaufsentscheidung gemeinsam fällen. Die Grösse der jeweiligen Anteile wird durch ein übergeordnetes Verhältnis, wie beispielsweise einen Vertrag oder eine Gesetzesvorschrift, bestimmt (Bundeskanzlei I, o. J.).
- **Miteigentum:** Beim Miteigentum teilen sich Personen das Eigentum an einer Immobilie und sind nach deren Beiträgen als Miteigentümer im Grundbuch festgehalten. Über die Anteile

kann grundsätzlich frei verfügt werden, es müssen jedoch alle Verpflichtungen eines Eigentümers erfüllt werden und es besteht ein Vorkaufsrecht für die verbleibenden Miteigentümer bei Verkauf. Entscheidungen werden nach dem Mehrheitsprinzip getroffen. Das Stockwerkeigentum wird als Unterart des Miteigentums betrachtet, für das der Gesetzgeber spezifische Regelungen vorsieht (Bundeskanzlei I, o. J.).

### **2.1.3 Wohneigentumsquote**

Das Bundesamt für Statistik definiert die Wohneigentumsquote als Prozentsatz der Haushalte, die in einer von ihnen selbst besessenen Immobilie wohnen. Hierzu werden sowohl Eigentümer von Wohnungen, als auch von Häusern erfasst (Delbiaggio & Wanzenried, 2010, S. 23). Für eine aussagekräftige Analyse werden dabei verschiedene Kriterien wie räumliche Merkmale berücksichtigt, um die Haushalte abzugrenzen. Die Kennzahl kann nach Berechnungsart des BfS auch als haushaltsbezogene Wohneigentumsquote bezeichnet werden (Bentzien, 2016, S. 18).

Problematisch ist in Bezug auf die Berechnung, dass andere Organisationen Kennzahlen mit abweichender Erhebungsmethode ebenfalls als Wohneigentumsquote ausweisen, ohne dabei die genaue Berechnung transparent darzustellen. Beispielsweise beziehen sich andere Herausgeber teilweise auf Personen statt auf Haushalte und ermitteln so im engeren Sinne die personenbezogene Wohneigentumsquote. Das deutsche statistische Bundesamt ermittelt die Wohneigentumsquote als Anteil der bewohnten Wohneinheiten, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden und damit eigentlich die wohnungsbezogene Eigentumsquote. Weitere Ungenauigkeiten entstehen durch veraltete Datengrundlagen und zusätzliche Fragestellungen, wie die Berücksichtigung von Untermietverhältnissen. Auf Grund der Intransparenz, Unkorrigierbarkeit sowie tendenziell geringen Abweichung der Endergebnisse werden nachfolgend vor allem Quoten des gleichen Herausgebers verglichen oder der Umstand im Zweifelsfall ignoriert (Bentzien, 2016, S. 18–19). Bei eigenen Berechnungen wird stets die personenbezogene Wohneigentumsquote berechnet.

## **2.2 Einflussfaktoren der Wohneigentumsquote**

In diesem Kapitel werden die Einflussfaktoren der Schweizer Wohneigentumsquote beschrieben, wobei zwischen nachfrage- und angebotsseitigen Einflussfaktoren unterschieden wird.

Auf der Nachfrageseite sind demografische Entwicklungen ein wesentlicher Einflussfaktor. Die Schweizer Bevölkerung ist zwischen 1990 und 2020 um rund 28 % gewachsen (Rausa, 2022, S. 7). Der Wachstumstrend hält weiterhin an, jedoch wurde der Geburtenüberschuss durch die

internationale Migration als Haupttreiber des Bevölkerungswachstums abgelöst (Rausa, 2022, S. 33). Durch den neuen Treiber des Bevölkerungswachstums und einer gestiegenen Lebenserwartung nimmt das Durchschnittsalter der Menschen zu (Rausa, 2022, S. 37). Dies wirkt sich auf den Immobilienmarkt aus, da mit zunehmendem Alter der Wunsch nach Wohneigentum tendenziell abnimmt. Gleichzeitig steht vor allem die junge Generation finanziellen Herausforderungen gegenüber, die die Wohneigentumsbildung verhindern (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 27–28). Insgesamt kann angenommen werden, dass sich die demografische Entwicklung der Schweiz negativ auf die Wohneigentumsbildung auswirkt.

In Folge der Migrationsbewegungen als Haupttreiber des Bevölkerungswachstums waren im Jahr 2021 bereits 25.7 % der ständigen Wohnbevölkerung ausländischer Herkunft (Statista GmbH III, 2022). In einem Vergleich mit den EU-Mitgliedsstaaten würde die Schweiz damit theoretisch den zweiten Platz nach Luxemburg (47.12 %) und vor Malta (20.1 %) belegen (Statista GmbH II, 2022). Ausländer erwerben im Durchschnitt weniger Eigentum, da gesetzliche Reglementierungen, geringes Vermögen, höhere Mobilität oder Gedanken über die Rückkehr in das Heimatland Gründe dafür sein können (Bundesrat BR I, 2005, S. 3). Der hohe Ausländeranteil ist also tendenziell ein negativer Einflussfaktor auf die Wohneigentumsquote und ein Erklärungsansatz für den niedrigeren Prozentsatz als in anderen europäischen Ländern.

Der Bedarf nach Mobilität und Flexibilität ist ein negativer Einflussfaktor auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Mietverträge können in der Regel mit einer dreimonatigen Frist gekündigt werden (Bundeskanzlei II, o. J.), während Wohneigentum nicht gekündigt, sondern nur verkauft werden kann. Das ist aufwendig, mit Transaktionskosten verbunden und auch eine persönliche Hürde für viele Eigentümer. Mobilität und Flexibilität sind heute wichtige Faktoren für den Arbeitsmarkt und steigern die Nachfrage nach Mietwohnungen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 12).

Auch Karriere- und Familienbedürfnisse spielen eine wichtige Rolle bei der Nachfrage nach Wohneigentum. Die steigende Anzahl an Single-Haushalten, kinderlosen Partnerschaften (Hauri et al., 2006, S. 52), der steigende Flächenbedarf pro Person (Hauri et al., 2006, S. 42) sowie die Tatsache, dass häufiger beide Partner berufstätig sind (Bundesamt für Statistik (Schweiz) III, 2022) führt dazu, dass zunehmend Mietwohnungen nachgefragt werden, um den damit verbundenen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Angebotsseitig ist vor allem die Neubautätigkeit ein wichtiger Faktor für eine nachhaltige Erhöhung der Wohneigentumsquote. In den letzten Jahren war jedoch ein starker Rückgang in der Neubautätigkeit zu beobachten. Seit 2011 ist die Anzahl der Neubauten um 40 % gesunken,

was zu einer Verknappung des Angebots geführt hat. Im Jahr 2021 wurden lediglich 12'500 neue Eigentumswohnungen und 6'250 neue Einfamilienhäuser auf den Markt gebracht. Bei Eigentumswohnungen betrug die Ausweitung noch 1.1 % des Bestands, während sie bei Einfamilienhäusern nur noch 0.6 % ausmachte. Aufgrund des Mangels an Neubauten rücken Bestandsobjekte vermehrt in den Fokus von Eigentumssuchenden. Im Jahr 2021 machten Bestandsobjekte tatsächlich rund 80 % aller Transaktionen aus (Hasenmaile et al., 2019, S. 15).

Der Megatrend der Urbanisierung ist in der Schweiz besonders ausgeprägt, da sich heute knapp drei Viertel der Wohnungen und Arbeitsplätze in einer der 49 Agglomerationen befinden. Im Vergleich dazu waren es 1950 nur rund 45 % der schweizerischen Wohnbevölkerung in damals 24 Agglomerationen. Als Agglomeration werden wirtschaftliche und kulturelle Zentren bezeichnet, die eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte aufweisen (Wiget, 2020). Statistisch betrachtet führt eine Urbanisierung zu einem geringeren Anteil an Wohneigentum, da höhere Grundstückspreise und Mobilitätspräferenzen Bewohner davon abhalten Eigentum zu erwerben (Ben-Shlomo, 2011, S. 39).

Die späte Einführung des Stockwerkeigentums ist ein weiterer Faktor, der die Wohneigentumsquote in der Schweiz beeinflusst hat. Bis 1965 war es nur im Kanton Wallis möglich, in Mehrfamilienhäusern Wohneigentum zu bilden. 1965 wurde Stockwerkeigentum in das Zivilgesetzbuch aufgenommen. Bis dahin war Wohneigentum nur für eine Bevölkerungsgruppe zugänglich, die sich ein Einfamilienhaus oder ein ganzes Mehrfamilienhaus leisten konnte (Bundesrat BR I, 2005, S. 3). In der Folge stieg der Anteil von 28.5 % im Jahr 1970 auf bis zu 38.4 % im Jahr 2015 (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 10).

Ein gut funktionierender Mietwohnungsmarkt ist ebenfalls ein Faktor, der das Angebot an Wohneigentum beeinflusst (Bodmer, 2023, S. 7). Der Mietwohnungsmarkt der Schweiz ist verhältnismässig liberal, die Erträge sind risikogerecht und stabil. Grundsätzlich besteht eine hohe Korrelation zwischen der Neigung, in Mietwohnungen zu investieren, und liberalen Mietrechten sowie langfristig befriedigenden Ertragserwartungen (Bundesrat BR I, 2005, S. 3). Demzufolge sind Investoren in der Schweiz gewillt, in Mietwohnungen zu investieren und steigern damit das Angebot.

### **2.3 Wohneigentumssituation auf kantonaler Ebene**

In diesem Kapitel wird die Wohneigentumssituation in den verschiedenen Kantonen der Schweiz dargestellt und besonders markante Beobachtungen hervorgehoben.

In der Schweiz gibt es erhebliche Unterschiede in Bezug auf die Wohneigentumsquote zwischen den Kantonen. Die höchste Wohneigentumsquote im Jahr 2022 hatte Appenzell Innerhoden mit rund 55.3 %, gefolgt von den Kantonen Wallis und Jura mit 55.2 % bzw. 50.5 %. Die niedrigsten Prozentsätze hatten die Kantone Zürich, Genf und Basel-Stadt mit 27.5 %, 18.1 % und 14.3 % (Bundesamt für Statistik (Schweiz) I, 2022). Die nachfolgende Abbildung 1 «Zusammenhang von Bevölkerungsdichte und Wohneigentumsquote» stellt die Wohneigentumsquote und die Bevölkerungsdichte aller Kantone übersichtlich dar.

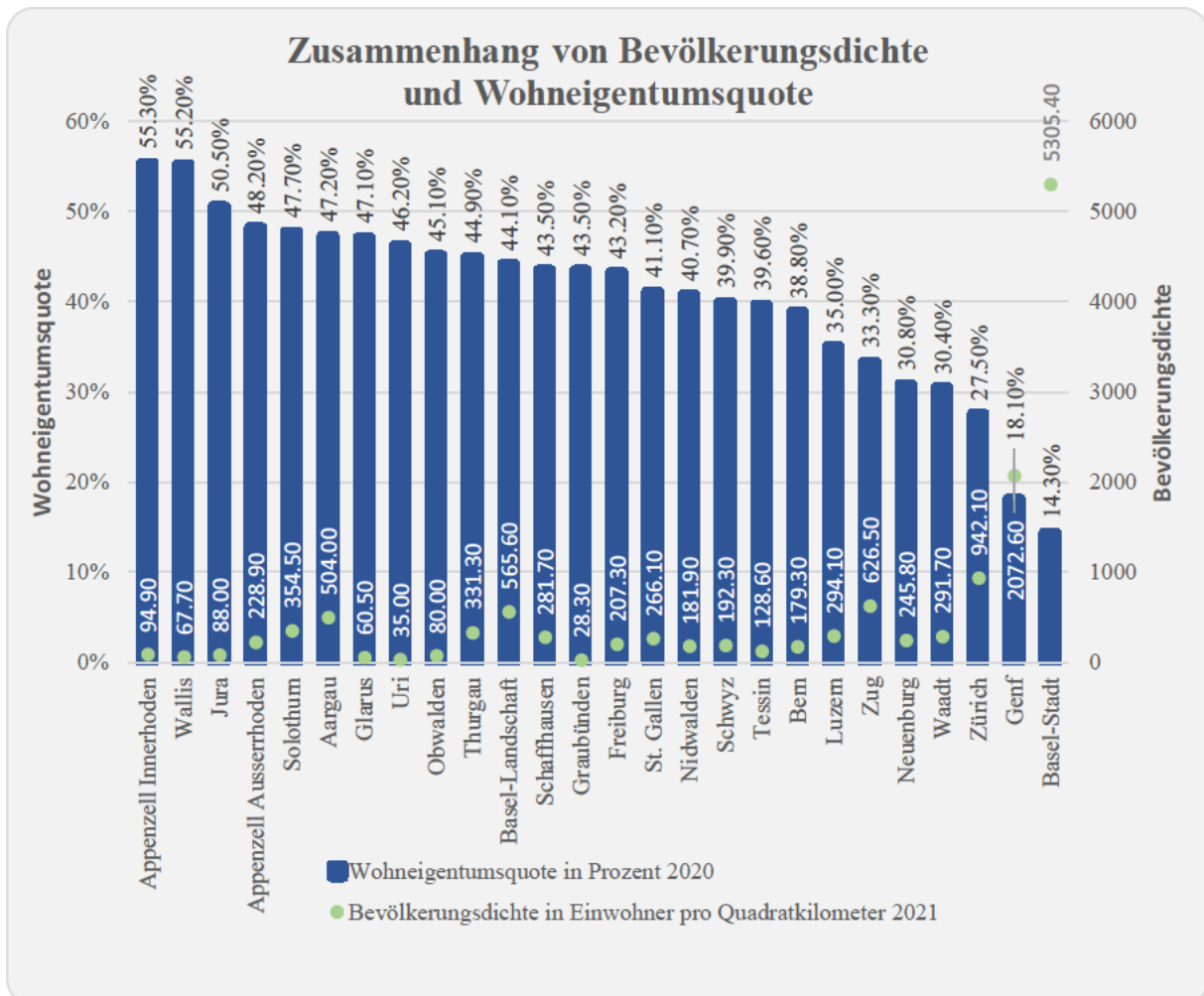


Abbildung 1: Zusammenhang von Bevölkerungsdichte und Wohneigentumsquote (Eigene Darstellung, in Anlehnung an (Bundesamt für Statistik (Schweiz) I, 2022) und (Bundesamt für Statistik (Schweiz) II, 2022)

Auffallend dabei ist, dass der Anteil an Wohneigentum in ländlich geprägten Kantonen tendenziell höher als in städtischen Gebieten bzw. Arbeitsmarktzentren ist (Delbiaggio & Wanzenried, 2010, S. 24). Verschiedene Quellen erklären dies unter anderem damit, dass es in städtischen Gebieten oft schwieriger und kostspieliger ist, eine Immobilie zu erwerben, da die Nachfrage höher und das Angebot begrenzter als in ländlichen Kantonen ist (Hasenmaile et al., 2019, S. 11–12). Es sollte an dieser Stelle erwähnt werden, dass die dargestellten Wohneigentumsquoten die Situation über die gesamte Kantonsfläche abbilden und damit auch

ländlichen Gebiete des Kantons einbeziehen (Bundesamt für Statistik (Schweiz) I, 2022). Daher täuschen die Angaben für städtisch geprägte Kantone häufig über die tatsächliche Lage in den Ballungsgebieten hinweg. Ein anschauliches Beispiel hierfür ist der Kanton Zürich, der für das Jahr 2013 eine Wohneigentumsquote von lediglich 9.9 % in der Stadt selbst verzeichnete, während die Quote für den gesamten Kanton bei 28.6 % lag (Brener, 2015).

Neben der Bevölkerungsdichte gibt es jedoch noch weitere Faktoren, wie staatliche Förderung, die Einfluss haben und zu einer hohen Eigentumsquote im nationalen Vergleich führen können (Delbiaggio & Wanzenried, 2010, S. 24). Ein Beispiel dafür ist der Kanton Aargau, der die sechsthöchste Quote (Bundesamt für Statistik (Schweiz) I, 2022) aufweist, aber gleichzeitig auch die sechsthöchste Bevölkerungsdichte besitzt (Bundesamt für Statistik (Schweiz) II, 2022). Im Kapitel «Einflussfaktoren der Wohneigentumsquote» werden diese Faktoren erläutert.

Die Wohneigentumsquote in der Schweiz hat seit dem Jahr 2015 ihren vorläufigen Zenit von 38.4 % überschritten und ist bis 2019 auf 36.4 % gefallen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 10). Diese Entwicklung vollzieht sich jedoch nicht einheitlich, sondern zeigt sich zwischen und innerhalb der Kantone höchst unterschiedlich (Delbiaggio & Wanzenried, 2010, S. 22–23). Besonders in Bergregionen ist die Bautätigkeit aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes sehr begrenzt. Im Gegensatz dazu verzeichnen Kantone wie Waadt, Freiburg sowie weite Teile der Zentralschweiz (mit Ausnahme der beiden Zentren Luzern und Zug) eine vergleichsweise hohe Bautätigkeit. Zusätzlich ist das derzeitige Angebot von Wohnungseigentum auf dem Markt sehr begrenzt. Die Bautätigkeit und das aktuelle Angebot beeinflussen die zukünftige Wohneigentumsquote und weisen für die Schweiz nicht auf eine erneute Trendwende hin (Hasenmaile et al., 2019, S. 11–12).

## **2.4 Massnahmen und Strategien**

In diesem Kapitel werden verschiedene Massnahmen und Strategien vorgestellt, die dazu beitragen können, die Barrieren zu überwinden, die Wohneigentumsbildung zu stärken und mehr Menschen den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen.

Finanzielle und marktbezogene Massnahmen werden besonders häufig von staatlicher Seite angewandt. Ein konkretes Beispiel ist hierbei die Förderung von Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu erschwingbaren Eigenheimen zu erleichtern. In der Schweiz gehört dazu das Wohnbauprogramm 1000+ des Kantons Basel-Stadt. Bis zum Jahr 2035 sollen hier 1000 neue und preisgünstige Wohnungen geschaffen werden (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,



2019). Neben der Ausweitung des Angebots ist ein häufiger gewählter Ansatz, die finanzielle Belastung für Erst- und Zweiterwerber zu senken. Eine Möglichkeit dieses Ziel zu erreichen sind Förderprogramme von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber, wie es beispielsweise vom deutschen Bundesland Bayern initiiert wurde (BayernLabo, o. J., S. 2). Eine andere Möglichkeit ist es, Wohnungskäufer durch Steuervergünstigungen oder Abzüge zu entlasten und damit die Wohneigentumsbildung zu fördern. Von dieser Handlungsalternative wird in den meisten europäischen Ländern Gebrauch gemacht (Westerheide, 2010, S. 102–103). Darüber hinaus kann auch die Einführung eines staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, das den zukünftigen Immobilienerwerbern dabei hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder die Finanzierung einer Hypothek anzusparen, als Handlungsoption betrachtet werden (Zimmer, 2021, S. 74).

Funktionale und infrastrukturelle Handlungen zum Fördern der Wohneigentumsbildung kann der Ausbau von Verkehrsverbindungen, Bildungseinrichtungen oder Gesundheitsversorgung sein, um Wohngebiete attraktiver zu gestalten (Voigtländer, 2023, S. 6–7). Auf diese Art und Weise kann neben der städtischen Infrastruktur auch die in den ländlichen Gebieten verbessert werden und dadurch ein Anreiz für den Eigentumserwerb geschaffen werden (Spirgi, 2000). Um die Funktionalität für potentielle Bewohner zu steigern, ist die gezielte Raumplanung zur Schaffung von bedarfsentsprechenden Wohngebieten mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität eine nicht zu unterschätzende Massnahme (Kehrberg, 2020, S. 304.305). Ein anderer Ansatz zur Steigerung der Funktionalität aus Eigentümersicht ist die Begünstigung von nachhaltigem Bauen, in dem energieeffiziente Bauweisen und die Nutzung von erneuerbaren Energien in Wohngebäuden gefördert werden (Warnecke, 2021, S. 156).

Ein persönliches und soziales Mittel zur Überwindung der Barrieren kann die Vermittlung von Wissen über den Kauf von Wohneigentum und die Vorteile von Eigentumsbesitz sein. Dies kann durch Bildungs- und Informationskampagnen geschehen, wie sie beispielsweise das Bundesamt für Wohnungswesen im Internet durchführt (Bundesamt für Wohnungswesen, o. J.). Soziale Netzwerke und Gemeinschaftsprojekte, die den Austausch von Erfahrungen und Informationen über Wohneigentum erleichtern, können für potentielle Wohneigentümer eine Hilfe beim Überwinden von Problemen sein und sollten daher gefördert werden, sofern die Wohneigentumsbildung angetrieben werden soll. Ein Schweizer Beispiel für eine Organisation dieser Art ist der in mehrere lokalen Sektionen unterteilte Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz, o. J.). Darüber hinaus kann auch die Unterstützung von Beratungsdiensten und Mentoring-Programmen für potenzielle Eigentümer helfen, um die persönlichen und sozialen

Hemmnisse der Wohneigentumsbildung abzubauen. Dienstleistungen dieser Art werden unter anderem von Finanzinstituten, wie der Zürcher Kantonalbank angeboten (Zürcher Kantonalbank, o. J.).

Eine rechtliche und institutionelle Massnahme, um die Attraktivität des Kaufs eines Eigenheims zu steigern, kann die Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren sein (Warnecke, 2021, S. 156). In Abhängigkeit des Aufenthaltsstatus kann für ausländische Staatsangehörige zum Schutz des Schweizer Bodens zusätzlich eine Kaufbewilligung erforderlich sein. Geregelt ist dies im Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, das umgangssprachlich als «Lex Koller» bekannt ist. Eine Senkung der Hürden für ausländische Käufer könnte möglicherweise zu einer Steigerung der Eigentumsbildung führen (Zeugin, 2022a). Eine weitere potenzielle Massnahme dieses Themenbereichs ist die Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen staatlichen und privaten Akteuren im Immobilienbereich, z. B. durch die Schaffung von zentralen Anlaufstellen für Bauvorhaben und Wohneigentumsfragen. Kooperationen dieser Art werden auch als Public Private Partnerships bezeichnet und existieren bereits stellenweise (Bundesinstitut für Bau,- Stadt- und Raumforschung, 2003).

## **2.5 Historische Entwicklung und aktuelle Relevanz**

Die Wohneigentumsquote in der Schweiz hat sich in den letzten Jahrzehnten stetig verändert, wobei es sowohl Phasen des Wachstums als auch des Rückgangs gab (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 10). Auch heute noch ist Wohneigentum für viele Bewohner der Schweiz ein wichtiges Ziel, das mit zahlreichen Herausforderungen und Chancen verbunden ist (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 3). Im folgenden Kapitel werden die historische Entwicklung und im Anschluss die aktuelle Relevanz des Wohneigentums erläutert.

Insgesamt hat Wohneigentum in der Schweiz eine lange Tradition und wird von vielen Schweizern unter anderem als wichtiger Schritt in Richtung finanzielle Vorsorge angesehen (Bentzien, 2016, S. 25). Beispielsweise haben bereits 77 % der Mieter im Jahr 1996 angegeben, dass sie Wohneigentum bevorzugen würden (Thalmann, 2002, S. 9). Durch verschiedene politische und wirtschaftliche Faktoren hat sich die Wohneigentumsquote in der Vergangenheit verändert (Bundesrat BR I, 2005, S. 3), jedoch sind die Hindernisse und Hürden beim Erwerb von Wohneigentum in der Schweiz nach wie vor vielfältig und eine Mietwohnung häufig die einzige realistische Alternative für viele Schweizer Haushalte (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 9–11).

Die historische Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Schweiz ist geprägt von langfristigen Trends, die durch politische, wirtschaftliche und soziale Faktoren beeinflusst wurden. Die Wohneigentumsquote betrug 1970 nur 28.5 %, 1980 stieg sie auf 30.1 % an, während sie im Jahr 2000 bereits bei 34.6 % lag. Im Jahr 2010 betrug die Quote 36.8 % und wuchs weiter auf ihren vorläufigen Höhepunkt von 38.4 % im Jahr 2015. Im Anschluss war eine Trendumkehr zu beobachten und der Anteil sank bis 2019 auf 36.4 % (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 9–11). Die Entwicklung der Wohneigentumsquote war auch in der Vergangenheit kantonal unterschiedlich (Bundesrat BR I, 2005, S. 2–3).

Um den Erwerb von Wohneigentum zu fördern, hat die Schweiz in der Vergangenheit verschiedene Massnahmen ergriffen. So können beispielsweise Mittel der Säule 3a seit 1990 und Geld der beruflichen Vorsorge seit 1995 für den Kauf von Wohneigentum verwendet werden. Einige Kantone haben Bausparprogramme eingeführt, die Subventionen durch Prämien oder Steuervergünstigungen bieten, um den Kauf eines Eigenheims zu erleichtern. (Bundesrat BR I, 2005, S. 4). Trotz des politischen Willens und den damit verbundenen Massnahmen, konnte der Eigentumsanteil an Wohnimmobilien in der Schweiz aufgrund zahlreicher Barrieren bis 2015 nur auf niedrigem Niveau wachsen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 10). Häufig sind beispielsweise langwierige und ineffiziente Baubewilligungsverfahren in der Schweiz ein Hindernis für den Erwerb von Wohneigentum. Zwischen 2009 und 2019 rutschte die Schweiz in dieser Hinsicht weltweit von Platz 32 auf Platz 69 ab (Hasenmaile et al., 2019, S. 43).

Die Schaffung von Wohneigentum sowie damit verbunden die Steigerung des Wohneigentumsanteils sind aus verschiedenen Gründen, wie zum Beispiel zur Förderung der privaten Altersvorsorge, vorteilhaft. Ausserdem ist Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen (Bentzen, 2016, S. 1) und Eigentum kann dazu beitragen, die in der Schweiz vorherrschende Wohnungsnot zu bekämpfen (Thalmann, 2002, S. 8). Daher wird die Bildung von Wohneigentum bis heute staatlich gefördert und der Thematik kann insgesamt eine hohe Relevanz zugeordnet werden (Bundesrat BR I, 2005, S. 4).

Neben dem politischen Ziel ist es auch heute noch der Wunsch der meisten Mieterinnen und Mieter, ihr eigenes Haus oder ihre eigene Wohnung zu besitzen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 9). Obgleich sowohl der Schweizer Staat als auch die Bevölkerung grösstenteils eine Steigerung der Wohneigentumsquote anstrebt, ist die Dynamik in diesem Zusammenhang jedoch eher gering und wirkt damit entgegen dem positiven Trend bis 2015 (Hasenmaile et al., 2019, S. 11).

Bei Debatten rund um die Förderung von Wohneigentum werden damit einhergehende negative gesamtwirtschaftlichen Effekte, wie etwa die sinkende Mobilität und damit verbundene höhere Arbeitslosenquote, das Klumpenrisiko durch fehlende Vermögensdiversifikation von Haushalten sowie das höhere Risiko von Überschuldung und Überinvestitionen in Zeiten sehr niedriger Zinsen, häufig nicht thematisiert, obwohl sie von hoher Relevanz für die Finanzmarktstabilität und den Arbeitsmarkt sind (Bentzien, 2016, S. 33–36).

Trotz der hohen Relevanz von Wohneigentum für die Gesellschaft und den Staat ist nicht davon auszugehen, dass die dazugehörige Quote in naher Zukunft steigt. Gründe dafür sind unter anderem, dass die volkswirtschaftliche Sinnhaftigkeit von Wohneigentum schon immer umstritten war (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 3) und mit den gestiegenen Zinskosten für die Finanzierung möglicherweise neu bewertet werden muss (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 16). Ausserdem ist die Bautätigkeit derzeit gering und konzentriert sich vor allem auf den Mietwohnungsbau (Hasenmaile et al., 2019, S. 11).

### **3 Stand der Forschung: Analyse der Barrieren der Wohneigentumsbildung**

Im nachfolgenden Kapitel werden 6 Studien mit unterschiedlichen Publikationsjahren- bzw. -orten betrachtet, die sich mit den Barrieren bei der Wohneigentumsbildung auseinandersetzen. Zu Beginn werden die grundlegenden Charakteristika jeder Studie erläutert und die Methodik beschrieben, die in den einzelnen Untersuchungen angewandt wurde. Im Folgenden werden die identifizierten Hürden bei der Wohneigentumsbildung aus jeder Studie aufgeführt. Abschliessend werden die Untersuchungsergebnisse untereinander und mit der Sekundärliteratur verglichen, um dabei Gemeinsamkeiten sowie Unterschiede der Ergebnisse hervorzuheben.

Bei der Beschreibung der Barrieren werden diese in 4 Cluster eingeteilt. Dies sind finanzielle und marktbezogene, funktionale und infrastrukturelle, persönliche und soziale sowie rechtliche und institutionelle Barrieren. Diese Cluster werden im Kapitel 4.1.1 beschrieben.

#### **3.1 Darstellung internationaler Studien und deren Methodik**

Die Studie mit dem Titel «Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?» wurde von der ZHAW School of Management and Law in Auftrag gegeben und in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, Fédération Romande Immobilière, Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz und Raiffeisen Schweiz Genossenschaft durchgeführt

und im März 2022 veröffentlicht. Die Autoren der Studie, Selina Lehner und Holger Hohgardt (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 1–6), nutzen ein Mixed-Methods-Forschungsdesign, das semistrukturierte Interviews mit einer quantitativen Online-Befragung kombiniert (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 19). Die Interviews wurden im Juni 2021 geführt und dauerten jeweils rund 1.5 Stunden. Es wurde ein besonderes Augenmerk daraufgelegt, sowohl Personen zu interviewen, die sich am Beginn des Entscheidungsprozesses befinden, als auch Personen, die vor kurzer Zeit Wohneigentum erworben haben (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 23). Der quantitative Befragungsteil wurde im Oktober und November 2021 mit Hilfe einer Online-Befragung auf Deutsch und Französisch durchgeführt. Es wurden ausschliesslich Teilnehmer ohne Wohneigentumsbesitz und mit grundsätzlicher Umzugsbereitschaft akzeptiert. In Summe waren dies 1002 Befragungsteilnehmer und 10 Interviewpartner, die alle aus der Deutsch- und Westschweiz kamen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 19). Die erhobenen Daten wurden diversen Qualitätstests und Bereinigungen unterzogen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 25). Hauptziel war es, die Motive für den Traum von den eigenen 4 Wände zu erforschen. Darüber hinaus wurden auch Barrieren, bisher unternommene Anstrengungen und potenzielle Quellen des Eigenkapitals für den Erwerb von Wohneigentum identifiziert (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 2–3). Die Forschungsarbeit wird nachfolgend als «Schweizer Studie» bezeichnet.

Die wissenschaftliche Untersuchung mit dem Titel «Hemmnisse der Wohneigentumsbildung» wurde vom deutschen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen in Auftrag gegeben und von empirica Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung in Bonn erarbeitet. Die Studie wurde im Jahr 2001 veröffentlicht und nutzt ein Mixed-Methods-Forschungsdesign. Dafür wurden 5,000 telefonische Kurzinterviews und 100 qualitative Leitfadengespräche mit Haushalten durchgeführt. Das empirische Fundament wurde zudem durch 500,000 Details zu bestehenden Kreditverträgen und 30 Expertengespräche erweitert. Die Teilnehmer der telefonischen Befragungen, Leitfadengespräche und Experteninterviews kamen aus ganz Deutschland. Bei den Experten handelte es sich beispielsweise um Vertreter von Baufinanzierungsberatern oder Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland. Das Ziel der Studie war es, die Barrieren bei der Wohneigentumsbildung zu ermitteln und angrenzende Fragestellungen zu untersuchen, beispielsweise ob und wann der Erwerb von Wohneigentum geplant ist (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2022). Die Bearbeiter der Studie sind Bernhard Faller, Dr. Reiner Braun, Timo Heyn und Ullrich Pfeiffer (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2022, S. I). In der nachfolgenden Arbeit wird sie als «Deutsche Studie» bezeichnet.

Die Forschungsarbeit «The housing aspirations of Australians across the life-course: closing the ‘housing aspirations gap’» wurde vom Australian Housing and Urban Research Institute Limited im September 2020 veröffentlicht und gehört zur Forschungsserie AHRUI Final Report. Die Autoren der Studie sind Wendy Stone, Steven Rowley, Sharon Parkinson, Amity James und Angela Spinney (Stone et al., 2020, S. i). Das methodische Vorgehen kann grob in 5 Schritte unterteilt werden: Eine Literaturanalyse, die Auswertung bestehender Umfragen, qualitative Interviews mit potenziellen Befragungsteilnehmern, eine neue Umfrage und Follow-up-Interviews. Die 7,343 Teilnehmer der Umfrage waren alle in Australien ansässig und wurden in 3 Altersgruppen unterteilt: 18-35 Jahre, 36-54 Jahre und ab 55 Jahren. Die Befragung wurde 2018 durchgeführt und Ziel war es zu untersuchen, wie bestehende sowie innovative politische Massnahmen eingesetzt werden können, um einkommensschwachen Australiern bei der Erfüllung ihrer Wohnwünsche zu helfen und die Wohnmöglichkeiten im Laufe des Lebens zu verbessern (Stone et al., 2020, S. 6). Die Studie ist umfangreich und untersucht neben der eigentlichen Fragestellung auch zahlreiche angrenzende Themengebiete, insbesondere hinsichtlich der Hindernisse für die Wohneigentumsbildung, und analysiert sie nach 3 Alters- und Gehaltsgruppen (Stone et al., 2020, S. 25). In dem nachfolgenden Kapiteln wird die Studie als «Australische Studie» bezeichnet.

Der Forschungsartikel «Young adults and homeownership in Jakarta, Indonesia» wurde im Juli 2020 im International Journal of Housing Markets and Analysis publiziert. Hauptziel der Studie ist die Erforschung der Erfahrungen, Meinungen und Wahrnehmungen junger Erwachsener aus Jakarta, Indonesien, in Bezug auf Wohneigentum (Abidoye et al., 2021, S. 1–2). Dafür wurden auch Barrieren bei der Wohneigentumsbildung identifiziert, mögliche Lösungen zur Überwindung eben dieser untersucht und Faktoren ermittelt, die die Wohnpräferenzen der Befragten beeinflussen (Abidoye et al., 2021, S. 25). Die Autoren der Studie sind Rotimi Boluwatife Abidoye, Gitta Puspitasari, Riza Yosia Sunindijo und Michael Atafu Adabre (Abidoye et al., 2021, S. 2). Das methodische Vorgehen umfasste die Auswertung bestehender Studien und Literatur in Indonesien sowie die Erhebung eigener Daten mittels einer Umfrage mit 99 indonesischen Staatsbürgern im Alter von 20 bis 35 Jahren aus der indonesischen Hauptstadt Jakarta. Insgesamt konnten 96 Datensätze verwendet werden (Abidoye et al., 2021, S. 15–16). Die gesammelten Datensätze wurden deskriptiv beschrieben und mithilfe von statistischen Methoden wie Cronbachs Alpha-Tests, Pearson-Korrelationstests und einem Mean Score Ranking analysiert (Abidoye et al., 2021, S. 2). Der Forschungsartikel wird nachfolgend als «Indonesische Studie» bezeichnet.

Der empirische Forschungsbericht mit dem Titel «48 % of Renters Worry They'll Never Be Able to Buy; Down Payments Biggest Barrier» wurde von Dan Shepard sowie Xiomara Martinez-White im August 2021 veröffentlicht. Der Autor der Studie ist Kamaron McNair. Auftragsnehmer war LendingTree, LLC. Der Artikel befasst sich mit der Einstellung von US-Konsumenten zum Wohneigentum und den Hemmnissen, die sie davon abhalten, ein Eigenheim zu erwerben. Das methodische Vorgehen der Studie umfasste eine Online-Umfrage unter 2,050 US-Konsumenten, die vom zweiten bis zum sechsten August 2021 durchgeführt wurde. Die Umfrageteilnehmer wurden basierend auf verschiedenen Quoten ausgewählt, um sicherzustellen, dass die Umfragegruppe repräsentativ für die Gesamtbevölkerung ist und die Antworten der Befragten wurden zusätzlich einer Qualitätskontrolle unterzogen. Die Auswertung der Daten erfolgte differenziert nach Generationen, wobei die Teilnehmer in 4 Altersgruppen unterteilt wurden: Generation Z (18-24 Jahre), Millennials (25-40 Jahre), Generation X (41-55 Jahre) und Baby Boomer (56-75 Jahre). Das Ziel der Studie war es, die Einstellung der Befragten zum Wohneigentum zu erforschen, um herauszufinden, was sie von der Wohneigentumsbildung abhält und ob sie in einer idealen Welt Miete oder Wohneigentum bevorzugen würden. Aufgrund ihrer Herkunft aus den USA wird die vorliegende Studie in der nachfolgenden Arbeit als «Amerikanische Studie» bezeichnet (McNair, 2021).

Die Studie mit dem Titel «The Home Ownership Survey» wurde von der Kenya Bankers Association Centre for Research on Financial Markets and Policy beauftragt und 2015 herausgegeben. Die Autoren sind Ochieng Oloo und Watson Macharia. Die Studie wurde im Januar 2015 veröffentlicht und betrachtet die Dynamik des städtischen Wohneigentums in Kenia (Oloo & Macharia, 2015, S. I–II). Das methodische Vorgehen ist ein dreiteiliger Ansatz, der aus einer umfassenden Analyse der Literatur, einer Umfrage und aus Experteninterviews besteht. Die Umfrage wurde in Zusammenarbeit mit Think Business Limited unter 1'600 Teilnehmern aus 5 der 6 grössten Städte Kenias durchgeführt. Die Anzahl der Teilnehmer aus jeder Stadt wurde in Abhängigkeit von der Gesamtzahl der Haushalte in den Städten ermittelt, um die Meinung der Bevölkerung möglichst repräsentativ zu erforschen (Oloo & Macharia, 2015, S. 5–6). Bei der Auswertung der Daten wurden keine Differenzierungen zwischen demografischen Merkmalen vorgenommen, sondern die Ergebnisse kumuliert betrachtet. Eine Ausnahme bildet der Wohnort, da er an einzelnen Stellen in der Auswertung berücksichtigt wurde (Oloo & Macharia, 2015, S. 9). Das Ziel der Studie war es, die Präferenzen der Stadtbewohner in Bezug auf bevorzugte Versorgungsmodalitäten und Finanzierungsoptionen zu ermitteln sowie Hindernisse der Wohneigentumsbildung zu untersuchen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden Fragen zu folgenden 3 Themenbereichen gestellt: Hausbau und Finanzierung

für den Erwerb von Wohneigentum, Beteiligung und Wahrnehmung von Finanzmarktakteuren wie Banken bei der Förderung von Wohneigentum und Hindernisse der Wohneigentumsbildung (Oloo & Macharia, 2015, S. 4). Die vorliegende Studie wird nachfolgend als «Kenianische Studie» bezeichnet.

## **3.2 Ermittelte Barrieren aus den Studien**

Die vorliegenden Studien haben unter anderem Barrieren bei der Wohneigentumsbildung untersucht und identifiziert. Im Folgenden werden die ermittelten Hemmnisse aus den einzelnen Studien aufgeführt.

### **3.2.1 Schweizer Studie**

Die Schweizer Studie zur Wohneigentumsbildung differenzierte die Barrieren je nach bevorzugtem Wohnstatus in 3 Gruppen: Eigenheimsuchende, Übergangsmietende und Dauermietende. Die Befragten bewerteten verschiedene Barrieren und Aussagen auf einer fünfstufigen Skala, wobei die beiden höchsten Stufen (stimme eher zu sowie stimme voll und ganz zu) als Zustimmung gewertet wurden. Zusätzlich zu den Hemmnissen bei der Bildung von Wohneigentum wurden auch Motivatoren erhoben, die jedoch in dieser Arbeit nicht im Detail betrachtet werden. Eigenheimsuchende gaben vor allem Motivatoren der Wohneigentumsbildung hohe Zustimmungswerte, da sie bereits die grundsätzliche Entscheidung getroffen haben, Wohneigentum zu erwerben. Lediglich die Erschwernisse, dass die Wohneigentumspreise zu hoch sind und dass kein passendes, finanzierbares Objekt gefunden werden kann, erhielten von der Teilgruppe hohe Zustimmungswerte von 78.1 % bzw. 61.6 %. Diese beiden Aspekte zählen zu den finanziellen Barrieren. Übergangsmietende vergeben die höchste Zustimmung von 84.1 % an das Hemmnis, dass sie nicht genügend Vermögen haben, um Wohneigentum zu kaufen. Als Zweitwichtigstes wird genannt, dass die Preise zu hoch sind (80.8 %) und an dritter Stelle, dass sie nicht genügend Einkommen haben, um Wohneigentum zu kaufen. Die von dieser Teilgruppe genannten 3 wichtigsten Aspekte sind allesamt finanzielle und marktbezogene Barrieren. In den 10 Hemmnissen, die die höchsten Zustimmungswerte der Übergangsmietenden erhalten haben, befinden sich 5 Barrieren, die man der Klasse finanzielle und marktbezogene Barrieren zuordnen kann, sowie 5, die der Klasse persönliche und soziale Barrieren zugeordnet werden können. Dauermietende sehen das grösste Hemmnis der Wohneigentumsbildung darin, dass die Preise zu hoch sind (81.7 %). Das Zweitwichtigste ist, dass sie nicht genügend Einkommen haben, um Wohneigentum zu kaufen, gefolgt davon, dass sie keine Schulden bzw. Hypotheken haben wollen. Auch hier handelt es sich bei allen 3 genannten um finanzielle und marktbezogene Barrieren. In den 10 genannten



Punkten mit den höchsten Zustimmungswerten dieser Teilnehmergruppe, befinden sich auf den ersten 4 Plätzen Barrieren, die man zur Klasse finanzielle und marktbezogene Barrieren zählen kann, gefolgt von 6 Schwierigkeiten, die der Klasse persönliche und soziale Barrieren zugeordnet werden können. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass finanzielle und marktbezogene Herausforderungen von hoher Relevanz sind. In den wichtigsten 3 Barrieren jeder analysierten Teilnehmergruppe befindet sich ausschliesslich diese Kategorie (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Die Ergebnisse können zu weiten Teilen auf die heutige Deutschschweiz übertragen werden, da die Studie erst 2022 veröffentlicht wurde und die Daten in der Deutsch- und Westschweiz erhoben wurden (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 2–3). Die Forschungsergebnisse sind nachfolgend in ausführlicher Form dargestellt.

Eigenheimsuchende		Übergangsmietende		Dauermietende	
Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	78.1 %	Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen	84.1 %	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	81.7 %
Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, dass ich mir leisten kann (finanziell)	61.6 %	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	80.8 %	Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	80.4 %
		Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	74.9 %	Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben	78.7 %
		Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)	67.4 %	Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	75.8 %
		Ich bin noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen	64.5 %	Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist	75.3 %
		Mieten ist die einzige Option	56.4 %	Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation	75.0 %
		Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation	55.1 %	Eine Mietwohnung bietet mir genügend Platz	74.8 %
		Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben	48.2 %	Ich möchte nicht von der Bank abhängig sein	74.2 %

	Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern	46.6 %	Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist	72.9 %
	Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut	45.6 %	Mieten ist die einzige Option	70.2 %

Tabelle 2: Übergeordnete wichtigste Barrieren nach Zustimmungswerten (Eigene Darstellung, in Anlehnung an Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)

### 3.2.2 Deutsche Studie

Die Deutsche Studie nutzt zwei unterschiedliche Perspektiven, um die wichtigsten Einflussfaktoren für die Entwicklung von Wohnquartieren zu ermitteln. Zum einen die Zustimmungswerte der Befragten in Bezug auf unterschiedliche Hemmnisse und zum anderen, welches davon die Befragten als am wichtigsten betrachten. Die höchste durchschnittliche Zustimmung haben in absteigender Reihenfolge die folgenden Barrieren erhalten: Der allgemein zu teure Wohneigentumspreis, die Angst vor Verschuldung, die Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen, die Tatsache, dass das Wunschobjekt zu teuer ist und dass das Mieterdasein als bequemer empfunden wird. 4 dieser 5 wichtigsten Hemmnisse können zum Cluster finanzielle und marktbezogene Barrieren gerechnet werden. Nur die Bequemlichkeit des Mieterdaseins gehört zur Gruppierung persönliche und soziale Barrieren. Am häufigsten als wichtigstes Hemmnis genannt wurden in absteigender Reihenfolge der allgemein zu teure Wohneigentumspreis, die Angst vor Verschuldung und die Schwierigkeit, Eigenkapital aufzubringen. Im Vergleich zu den vorherigen Ergebnissen ist das viertwichtigste Kriterium aus diesem Blickwinkel jedoch die Mobilität, und das fünftwichtigste Kriterium ist eine zu hohe monatliche Belastung in Verbindung mit einer unsicheren Beschäftigung. Folglich können hier 4 der Nennungen als finanzielle und marktbezogene Barrieren kategorisiert werden. Die Mobilität kann als funktionelles Hindernis betrachtet werden. Die Ergebnisse können nur eingeschränkt auf die heutige Deutschschweiz übertragen werden, da sie im Jahr 2001 in Deutschland erhoben worden sind. Die detaillierten Ergebnisse sind nachfolgend visualisiert (Faller et al., 2001, S. 27):

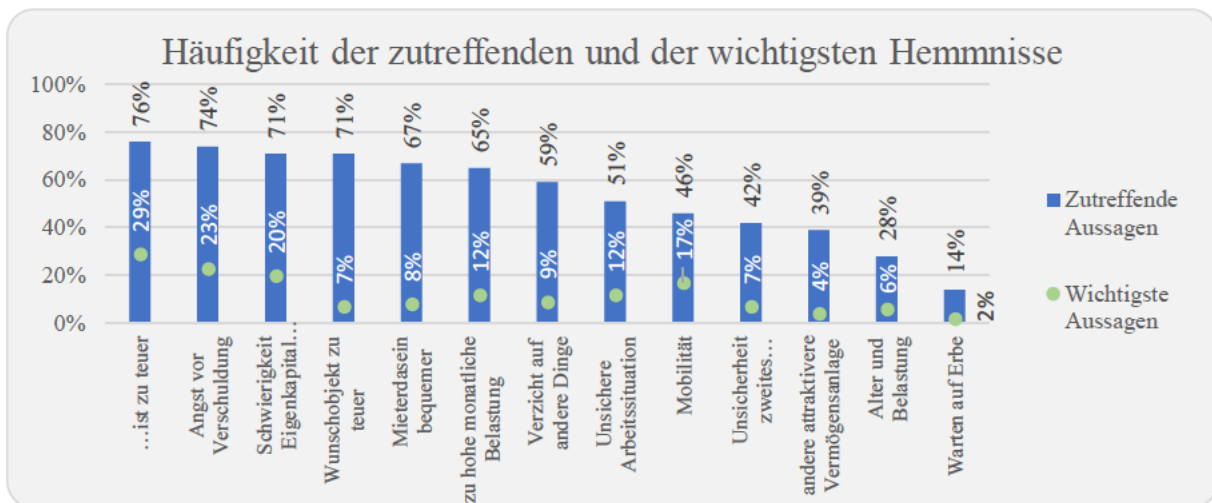


Abbildung 2: Häufigkeit der zutreffenden und der wichtigsten Hemmnisse (Eigene Darstellung, in Anlehnung an Faller et al., 2001, S. 27)

### 3.2.3 Australische Studie

Die Australische Studie hat die Barrieren der Wohneigentumsbildung differenziert nach 3 verschiedenen Altersgruppen untersucht: Jung (18-34 Jahre), mittleres Alter (35-54 Jahre) und gehobenes Alter (55+ Jahre). Die Teilnehmer wurden gebeten zu entscheiden, ob bestimmte Schwierigkeiten auf sie jeweils zutreffen oder nicht. Die Ergebnisse zeigen, dass der Mangel an Ersparnissen über alle 3 Altersgruppen hinweg als bedeutendstes Hemmnis betrachtet wird. Bei der jungen Teilnehmergruppe wird dieses von «keinem stabilen Beschäftigungsverhältnis» und «Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen» gefolgt. Die wichtigsten 3 Barrieren der mittleren Altersgruppe sind identisch mit denen der jungen Generation. Die 3 wichtigsten genannten Punkte der beiden jüngeren Generationen bestehen damit aus 2 finanziellen und einer persönlichen Barriere. Die ältere Generation betrachtet gesundheitliche Aspekte als zweitwichtigstes und die Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen als drittwichtigstes Hemmnis. Hier gibt es damit 2 finanzielle und eine persönliche Barriere unter den 3 Wichtigsten. Nur 5 % der jungen und mittleren Generation sowie 8 % der älteren Teilnehmer sind der Ansicht, dass es keine Hindernisse gibt (Stone et al., 2020, S. 25). Obwohl die im September 2020 veröffentlichte Studie relativ aktuell ist, ist sie auf Australien bezogen und die Ergebnisse können daher nicht ohne weitere Prüfung auf die Deutschschweiz übertragen werden (Stone et al., 2020, S. 16). Die detaillierten Ergebnisse sind nachfolgend tabellarisch dargestellt.

	Jung	Mittleres Alter	Gehobenes Alter
	18-34 Jahre	35-54 Jahre	55+ Jahre
Mangel an Ersparnissen	67 %	64 %	53 %
Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	38 %	36 %	19 %
Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen	35 %	34 %	37 %

Mangelndes Wissen, wie die gewünschte Wohnung erreicht werden kann	24 %	11 %	13 %
Kreditinstitute vergeben mir keine Hypothek	18 %	25 %	23 %
Mangelnde Auswahl an Wohnraum	19 %	20 %	22 %
Gesundheitliche Aspekte	8 %	15 %	39 %
Es gibt keine Barrieren	5 %	5 %	8 %
Eigene Kinder	12 %	7 %	1 %
Sonstige	4 %	4 %	10 %

Tabelle 3: Barrieren der Wohneigentumsgruppen in Australien nach Altersgruppen (Eigene Darstellung, in Anlehnung an Stone et al., 2020, S. 25)

### 3.2.4 Indonesische Studie

Die Indonesische Studie hat junge Indonesier aus der Hauptstadt zu den Barrieren der Wohneigentumsbildung befragt. Im Gegensatz zu anderen Studien wurde auf Grund der Homogenität der Befragungsgruppe keine weitere Differenzierung nach demografischen Merkmalen vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass der unerschwingliche Wohnungspreis als das wichtigste Kriterium angesehen wird, gefolgt vom unzureichenden Einkommen und dem begrenzten Bestand an Wohnungen am gewünschten Wohnort. Die zu hohen Rückzahlungsraten der Hypothek und der hohe Anzahlungsbetrag werden als viert- und fünftwichtigste Hindernisse genannt. Die finanziellen Barrieren dominieren hier, da der unerschwingliche Wohnungspreis, das unzureichende Einkommen, der hohe Anzahlungsbetrag und die zu hohen Rückzahlungsraten der Hypothek allesamt finanzielle Barrieren darstellen. Der begrenzte Bestand an Wohnungen am gewünschten Wohnort wird als funktionale Barriere eingestuft. Es ist wichtig zu beachten, dass diese Umfrageergebnisse in Indonesien erhoben worden sind und daher nicht zwingend auf die Deutschschweiz zutreffen müssen. Die Autoren bewerten alle nachfolgend dargestellten Hinderungsgründe mindestens als kritisch, daher müssen auch Darlehen- oder andere Schuldenlasten (finanzielle Barriere) und persönliche Umstände (persönliche Barriere) als relevante Hemmnisse der Wohneigentumsbildung betrachtet werden. Hemmnisse mit geringer Bedeutung sind in der nachfolgenden Tabelle nicht enthalten (Abidoje et al., 2021, S. 25).

Rang	Barriere	Starke Ablehnung	Ablehnung	Neutral	Zustimmung	Starke Zustimmung
1	Unerschwinglicher Wohnungspreis	2	0	6	43	45
2	Unzureichendes Einkommen	2	1	12	42	39
3	Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort	0	7	19	39	31



4	Zu hohe Rückzahlungsraten der Hypothek	0	5	22	43	26
5	Hoher Anzahlungsbetrag	0	4	24	42	26
6	Darlehens- oder andere Schuldenlasten	2	8	30	35	21
7	Persönliche Umstände	3	6	41	31	15

Tabelle 4: Barrieren der Wohneigentumsbildung aus Sicht junger Erwachsener in Jakarta (Eigene Darstellung, in Anlehnung an Abidoye et al., 2021, S. 25)

### 3.2.5 Amerikanische Studie

Die Amerikanische Studie hat die Barrieren der Wohneigentumsbildung untersucht, ohne eine Differenzierung nach demografischen Merkmalen vorzunehmen. Die Teilnehmer wurden gebeten, für jedes angeführte Argument zu entscheiden, ob sie zustimmen oder nicht. Am häufigsten genannt wird, dass der Anzahlungsbetrag nicht aufgebracht werden kann, gefolgt von den zu hohen Immobilienpreisen in der Gegend und der eigenen Kreditwürdigkeit, die die Hypothekenaufnahme erschwert. Ein derzeit instabiles Beschäftigungsverhältnis und die Unsicherheit, wo man sich niederlassen möchte, werden als viert- und fünftwichtigste Schwierigkeiten genannt. 3 von 5 Nennungen können als finanzielle Barrieren eingestuft werden, während das derzeit instabile Beschäftigungsverhältnis und die Unsicherheit, wo man sich niederlassen möchte, in dieser Arbeit als persönliche Barriere betrachtet werden. Es sollte berücksichtigt werden, dass diese Umfrageergebnisse einen typisch amerikanischen Einfluss haben, da landestypische Elemente wie der sogenannte Credit Score oder Studienkredit von den befragten Verbrauchern als Hindernis wahrgenommen werden. Nur 6 % der Befragten sind der Meinung, dass es keine nennenswerten Probleme gibt. Die Umfrageergebnisse sind aus dem Jahr 2021 und auf Amerika beschränkt, daher können sie nur bedingt auf den deutschsprachigen Teil der Schweiz übertragen werden (McNair, 2021). Die detaillierten Ergebnisse sind im Folgenden abgebildet.

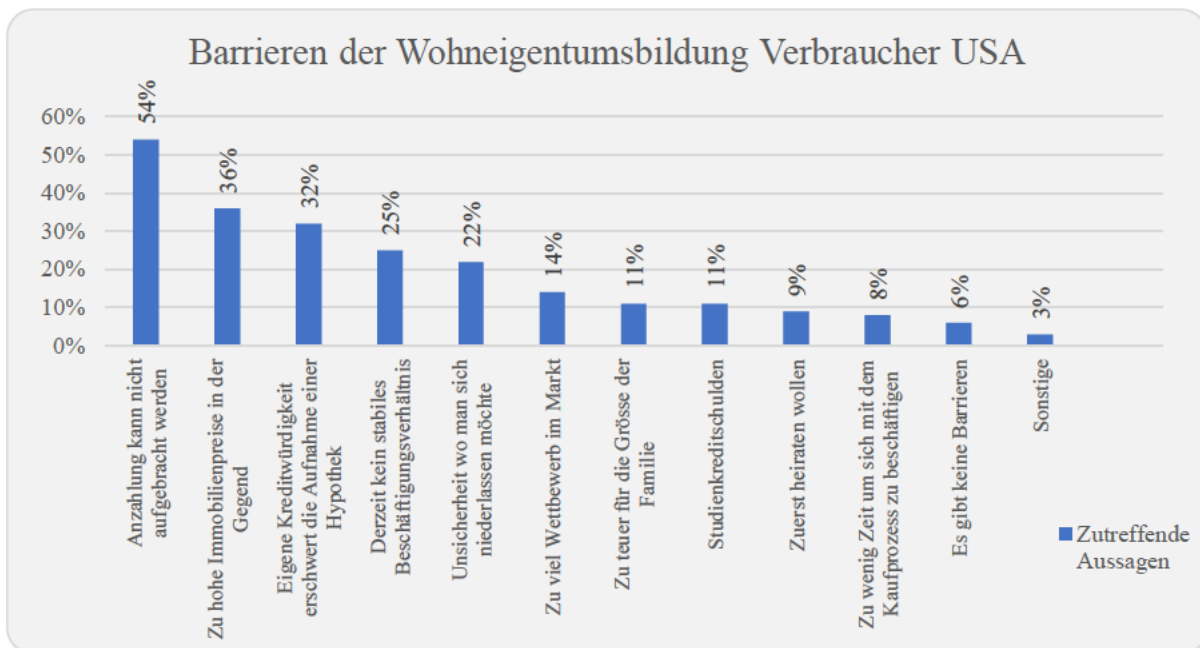


Abbildung 3: Barrieren der Wohneigentumsbildung Verbraucher USA (Eigene Darstellung in Anlehnung an McNair, 2021)

### 3.2.6 Kenianische Studie

Die Kenianische Studie zur Wohneigentumsbildung hat keine Differenzierung nach demografischen Merkmalen vorgenommen und die Befragten mussten für jeden aufgeführten Einflussfaktor entscheiden, ob sie zustimmen. Es zeigt sich, dass finanzielle Barrieren wie das Fehlen von ausreichendem Kapital und der Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten die wichtigsten Probleme darstellen. Beide haben eine Zustimmungquote von 67 % bzw. 56 % durch die Befragten erhalten und heben sich damit deutlich von den anderen Kriterien ab. Auch hohe Zinssätze, starre Finanzierungsmöglichkeiten und strenge Voraussetzungen für verfügbare Finanzierungsoptionen sind weitere relevante finanzielle Barrieren. Das am höchsten bewertete Hemmnis ausserhalb der Kategorisierung finanzielle und marktbezogene Barrieren ist der Mangel an Land am gewünschten Wohnort, was als funktionale Barriere betrachtet wird und eine Zustimmung von 28 % erhalten hat. Das Ergebnis der Umfrage zeigt den Einfluss eines Entwicklungslandes auf, da beispielsweise fehlende Infrastruktur und der eingeschränkte Zugang zu Finanzierungsoptionen als relevante Schwierigkeiten genannt wurden und eine Zustimmung von 6 % bzw. 36 % erhalten haben. Aufgrund der Unterschiede in der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Situation in Kenia und der Schweiz muss geprüft werden, inwieweit die Ergebnisse auf die Schweiz übertragbar sind. Die Befragungsergebnisse sind nachfolgend visualisiert.

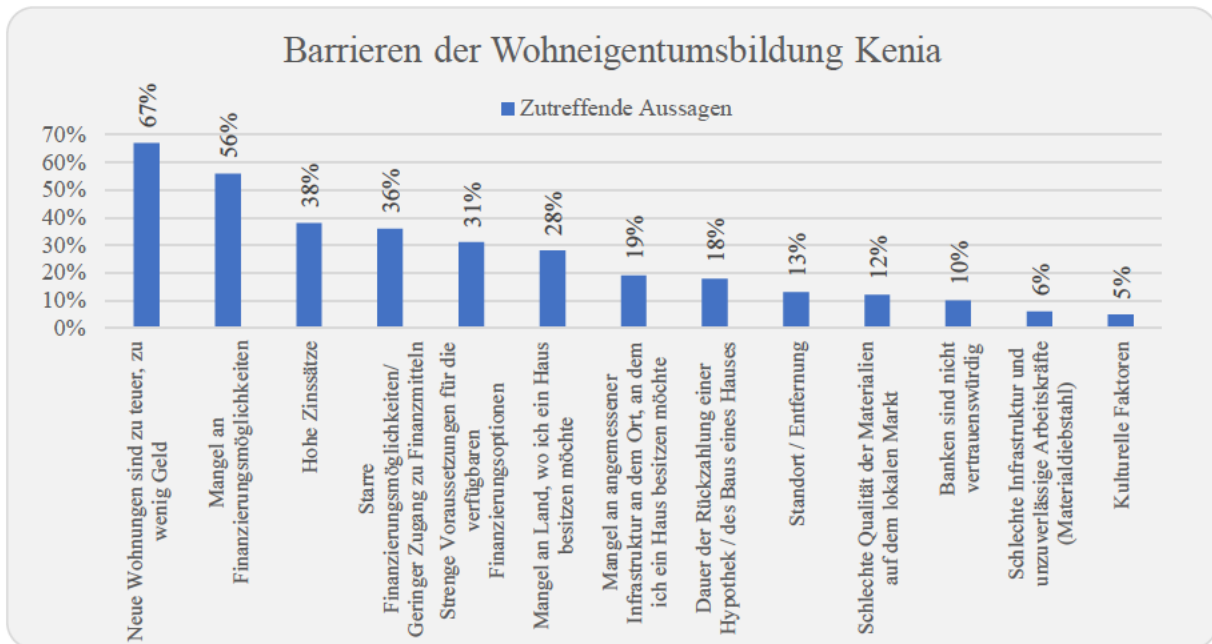


Abbildung 4: Barrieren der Wohneigentumsbildung Kenia (Eigene Darstellung in Anlehnung an Oloo & Macharia, 2015, S. 13)

### 3.3 Ermittelte Barrieren in der Sekundärliteratur

Im folgenden Kapitel werden die Barrieren der Wohneigentumsbildung in der Deutschschweiz auf Grundlage von Sekundärliteratur beschrieben.

#### 3.3.1 Finanzielle und marktbezogene Barrieren

Die hohen Immobilienpreise stellen eine bedeutende Barriere in der Deutschschweiz dar. Im internationalen Vergleich fallen die Preise besonders hoch aus: Ein Einfamilienhaus mit Garten kostet in den meisten Fällen über eine Million Franken. Doch auch im Verhältnis zum Einkommensniveau sind die Preise eine Herausforderung. Zwischen 2000 und 2022 haben sich die Immobilienpreise in der Schweiz im Durchschnitt mehr als verdoppelt, während der Durchschnittslohn im gleichen Zeitraum nur um 25 % gestiegen ist. Ein Eigenheim zu erwerben erfordert somit in der Regel eine starke Verschuldung über mehrere Jahrzehnte hinweg und verhindert daher häufig die Wohneigentumsbildung (Jaberg, 2022).

Auch der Erhalt einer Finanzierung oder eines Kredits ist in der Deutschschweiz ein wesentliches Hemmnis für die Bildung von Wohneigentum. Zwar haben grundsätzlich alle Bewohner der Schweiz räumlichen Zugang zu Finanzierungsdienstleistern und können dort Kredite beantragen, jedoch sind die Anforderungen für die Vergabe von Hypothekarkrediten in den letzten Jahren massiv gestiegen. Vor allem höhere Immobilienpreise im Verhältnis zum Einkommen führen dazu, dass viele Kreditbeantragende die Tragbarkeitsanforderungen von Finanzierern nicht erfüllen können. Dies hat wiederum zur Folge, dass viele Beantragende keinen Kredit erhalten und sich daher kein Eigenheim leisten können (Binswanger, 2019).

Die Schweizerische Bankiervereinigung hat Mindestanforderungen für die Finanzierung von Wohneigentum festgelegt, darunter die Bedingung, dass Differenzen zwischen dem Kaufpreis und der Belehnungsbasis aus harten Eigenmitteln gedeckt werden müssen (Schweizerische Bankiervereinigung, 2019, S. 6–7). In der Realität erfordert der Erwerb von Wohneigentum in der Schweiz eine Anzahlung in Höhe von etwa 20 % des Kaufpreises, die aus eigenen Mitteln finanziert werden muss. In Anbetracht der steigenden Immobilienpreise ist der absolute Betrag an notwendigem Eigenkapital deutlich gestiegen. Dies stellt für viele angehende Eigentümer eine Hürde dar, da das Aufbringen dieses Kapitals unter Umständen eine erhebliche Spardisziplin und Konsumverzicht erfordert (Binswanger, 2019).

Der Erwerb von Wohneigentum kann für viele Menschen in der Deutschschweiz aufgrund erheblicher Unterhalts- und Instandhaltungskosten erschwert werden, da sie neben Zins- sowie Hypothekenzahlungen eine langfristige finanzielle Belastung für Eigentümer darstellen. Hierzu zählen verschiedene Positionen wie Reparaturkosten, Renovierungskosten oder Wartungskosten für Heizung, Sanitär oder Elektrik. Insbesondere bei älteren Immobilien steigen die Unterhaltskosten aufgrund zunehmender Instandhaltungsaufwände an (King & Trübstein, 2019, S. 3–5).

### **3.3.2 Funktionale und infrastrukturelle Barrieren**

In bestimmten Gebieten, wie zum Beispiel beliebten Ferienregionen oder Ballungszentren der Deutschschweiz besteht kaum Leerstand. Demzufolge ist das Angebot an Wohnraum, vor allem zu Marktpreisen, sehr begrenzt (Laubacher, 2023). Dies kann potenzielle Hauskäufer dazu zwingen, sich für eine Immobilie in einer weniger begehrten oder weiter entfernten Lage zu entscheiden, was individuell nicht immer machbar oder wünschenswert ist. Teilweise kann der Mangel an Wohnmöglichkeiten sogar dazu führen, dass Menschen in Mietwohnungen bleiben oder weiter nach einer geeigneten Immobilie suchen, anstatt sich ihren Wunsch nach Wohneigentum zu realisieren (Schnorf, 2022).

Der Mangel an benötigter Infrastruktur, beispielsweise in abgelegenen Bergtälern, kann Menschen davon abhalten, Wohneigentum zu erwerben (Spirgi, 2000). Der öffentliche Nahverkehr, Hochschulen und Einzelhandelsgeschäfte können dabei wichtige Faktoren sein. Beispielsweise können sich Menschen gegen den Kauf von Wohneigentum entscheiden, wenn es nicht genügend öffentliche Verkehrsmittel gibt, weil daher unter Umständen längere Fahrtzeiten und höhere Kosten in Kauf genommen werden müssten, um Arbeitsplätze oder andere wichtige Einrichtungen zu erreichen (Graf, 2021, S. 48–50).



Das Finden einer Immobilie, die die eigenen Vorstellungen und Bedürfnisse erfüllt, kann in der Deutschschweiz schwierig sein und stellt folglich häufig ein Hindernis für den Erwerb dar. Insbesondere Anforderungen in Bezug auf Eigenschaften wie Grösse, Lage und Ausstattung können es in dicht besiedelten Gebieten oder in Gegenden, in denen eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum besteht, zu einer Herausforderung machen, eine bezahlbare Wohnung zu finden (Trifunovic, 2019). Neben Frustration und Unsicherheit kann dies in einigen Fällen auch dazu führen, dass sich potenzielle Käufer für die Miete statt für den Erwerb einer Wohnung entscheiden (Meyer, 2021).

### **3.3.3 Persönliche und soziale Barrieren**

Mangelndes Vertrauen in den Immobilienmarkt kann die Entwicklung von Wohnimmobilien nennenswert behindern. Die Menschen machen sich Sorgen um die Sicherheit ihrer möglichen Immobilieninvestition. Dies trifft in der Schweiz besonders zu, da bereits in den 1990er Jahren eine Immobilienblase geplatzt ist (Lüscher, 2015) und aktuell Anzeichen für eine weitere Blase vorhanden sind (UBS Group AG, 2023). Diese Bedenken können sich insbesondere in Gebieten mit instabilen Immobilienmärkten oder starken Preisschwankungen auswirken. Das Vertrauen in den Immobilienmarkt kann aber auch durch schlechte Erfahrungen von Freunden oder Familienmitgliedern beeinträchtigt werden, die zum Beispiel Probleme beim Verkauf oder der Finanzierung einer Immobilie hatten (Lüscher, 2015).

Im deutschsprachigen Raum der Schweiz ist die Unsicherheit über die Zukunft des Arbeitsmarktes oder die eigene finanzielle Situation häufig ein negativer Faktor in Bezug auf die Wohneigentumsbildung (Ben-Shlomo, 2011, S. 28–29). Besonders bei wirtschaftlicher Instabilität oder Unsicherheit, wie beispielsweise während der COVID-Pandemie (Bundesrat BR II, 2020), können Menschen zögern, sich auf bedeutende finanzielle Verpflichtungen einzulassen, wozu auch der Kauf eines Hauses gehört. Langfristige Planung hinsichtlich der beruflichen Zukunft und der damit verbundenen Einkommenserwartungen können ebenfalls eine Rolle spielen, da die Wohnform in diesem Zusammenhang ein gewisses Mass an Flexibilität bieten muss und daher Wohneigentum nur bedingt geeignet sein kann (Ben-Shlomo, 2011, S. 28–29).

Die persönliche Präferenz in Bezug auf die Wohnimmobilie kann in der Deutschschweiz ein Hindernis darstellen. Diverse Beweggründe, wie zum Beispiel die Möglichkeit bei Bedarf einfach umzuziehen ohne sich um den Verkauf einer Wohnung kümmern zu müssen, können dazu führen, dass Menschen ein Mietverhältnis dem Wohneigentum freiwillig vorziehen (Rieder, 2018).

### **3.3.4 Rechtliche und institutionelle Barrieren**

Die Komplexität des Hypotheken- und Kreditsystems sowie zahlreiche Vorschriften und Fachbegriffe können speziell für Menschen, die sich nicht regelmässig mit der Thematik beschäftigen, ein Hindernis beim Eigentumserwerb sein. Darüber hinaus kann die grosse Zahl der Kredit- und Hypothekenangebote von Banken oder anderen Finanzierern die Auswahl erschweren und somit die Wohneigentumsbildung behindern (Trapanese, 2021). Aufgrund der Ungewissheit und Komplexität dieser Bereiche entscheiden sich potenzielle Käufer möglicherweise gegen den Erwerb einer Immobilie und stattdessen für andere, weniger anspruchsvolle Wohnformen.

Komplexe sowie langwierige Verfahren zur Erlangung von Bau- oder anderen Genehmigungen erschweren häufig die Entwicklung und den Erwerb von Wohneigentum. Bau- oder Entwicklungsvorhaben können potenziell durch Gerichtsverfahren verzögert oder sogar vollständig verhindert werden, insbesondere in Gebieten mit strenger Regulierung und hohem Verwaltungsaufwand. Neben der Verzögerung kann dies auch zu Mehrkosten und Entmutigung führen und damit potenzielle Käufer vom Immobilienerwerb abhalten. Darüber hinaus verursachen unübersichtliche sowie abstrakte Vorschriften bzw. Beschränkungen für die Nutzung von Immobilien Unsicherheit und wirken sich damit negativ auf die Entscheidung für den Erwerb von Wohnimmobilien aus (Fässler, 2021).

Einschränkungen durch Vorschriften und Regulierungen, beispielsweise in Bezug auf die Grösse, Lage oder den Erwerb von Grundstücken, können die Entwicklung von Wohneigentum behindern. Solche Beschränkungen sind insbesondere in stark regulierten Gebieten wie historischen Stadtteilen oder Naturschutzgebieten besonders häufig relevant (Hettich & Kesselring, 2011, S. 23–26). Ausländischen Staatsangehörigen kann durch das sogenannte Lex Koller der Erwerb von Immobilien in Abhängigkeit von der Nationalität und Aufenthaltsgenehmigung sogar ganz oder teilweise untersagt werden (Zeugin, 2022b).

## **3.4 Vergleich der Studien untereinander und mit der Sekundärliteratur**

In diesem Kapitel werden die 6 schwerpunktmässig untersuchten Studien in Bezug auf ihre Erkenntnisse über die Barrieren der Wohneigentumsbildung miteinander und mit der Sekundärliteratur verglichen. Dafür werden zum einen die 4 Cluster finanzielle und marktbezogene, persönliche und soziale, funktionale und infrastrukturelle sowie rechtliche und institutionelle Barrieren herangezogen und zum anderen Barrierenarten definiert, die mehrere ähnlichen Barrieren bündeln. Für den Vergleich der Studien wird hauptsächlich auf die Tabelle

«Studienvergleich» im Anhang A.2 zurückgegriffen. Diese Tabelle ermöglicht es, bei Unklarheiten nachzuvollziehen, welchen Clustern und Barrierenarten die jeweiligen Hemmnisse zugeordnet sind.

Insgesamt wurden 6 Studien mit 10 verschiedenen Befragungsgruppen analysiert. Als Befragungsgruppe gelten beispielsweise die Übergangsmietenden oder Dauermietenden der Schweizer Studie.

### **3.4.1 Gemeinsamkeiten**

Das folgende Kapitel betrachtet die schwerpunktmässig untersuchten Studien sowie die untersuchte Literatur und stellt ihre Gemeinsamkeiten heraus.

Die Indonesische (Abidoeye et al., 2021, S. 25) und die Deutsche Studie (Faller et al., 2001, S. 27) sowie die Befragungsgruppen der Übergangsmietenden und Dauermietenden in der Deutschschweiz weisen in ihren Ergebnissen eine hohe Zustimmung zu bestimmten Barrieren der Wohneigentumsbildung auf. In diesen Studien zeigten jeweils mindestens 3 der abgefragten Hemmnisse eine Zustimmungsrate von mehr als 70 % und mindestens 5 eine Zustimmungsrate von mehr als 60 % (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Dies weist auf die hohe Relevanz von Barrieren der Wohneigentumsbildung in den untersuchten Umgebungen hin und verdeutlicht die Dringlichkeit, diesen Herausforderungen in den jeweiligen Ländern und Regionen entgegenzuwirken, um den Zugang zu Wohneigentum für breitere Bevölkerungsschichten zu ermöglichen.

Eine zentrale Gemeinsamkeit der Studien ist der Fokus auf finanzielle und marktbezogene Barrieren. Insgesamt stammen rund 43.4 % aller dargestellten Hindernisse aus dieser Gruppierung, und sie erzielten durchschnittlich die höchsten Zustimmungswerte. Etwa 83 % der Top-3 Barrieren aller Befragungsgruppen der jeweiligen Studien können dieser Klasse zugeordnet werden. Die verbleibenden Top-3 Nennungen sind ausschliesslich auf persönliche und soziale Barrieren zurückzuführen. Die Sekundärliteratur bestätigt diese Beobachtung, da sie ebenfalls häufig finanzielle und marktbezogene Aspekte als massgeblich nennt (Binswanger, 2019). Mit Ausnahme der kenianischen Studie (Oloo & Macharia, 2015, S. 13) nehmen persönliche und soziale Barrieren in Bezug auf die Anzahl der ermittelten Hemmnisse stets den zweiten Rang ein, noch vor den funktionalen und infrastrukturellen sowie rechtlichen und institutionellen Barrieren. Ein weiterer übergreifender Gesichtspunkt ist, dass rechtliche und institutionelle Barrieren in den meisten Studien keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die Ausnahme bildet hier die Kenianische Studie (Oloo & Macharia, 2015, S. 13). In dieser Studie wurde in 4 Fällen die sinngemässe Aussage, dass es keine Barrieren gibt, in der

Befragung integriert, erhielt jedoch jedes Mal deutlich unter 10 % Zustimmung (McNair, 2021). Dies bestätigt die Sekundärliteratur, da sämtliche untersuchte Quellen eine Mehrzahl an Barrieren nennen (Binswanger, 2019).

Abgesehen von der australischen Studie (McNair, 2021) ist mindestens eines der beiden höchstbewerteten Hemmnisse in den 5 verbleibenden Untersuchungen «hohe Immobilienpreise». Diese Barrierenart erreichte in der indonesischen Studie beispielsweise einen Rekordwert von 91.7 % (Abidoye et al., 2021, S. 25) und in der deutschen Studie 76 % Zustimmung (Faller et al., 2001, S. 27). In der Schweizer Studie erteilten alle 3 Befragungsgruppen dieser Barrierenart mindestens 76 % Zustimmung (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Die hohen und steigenden Immobilienpreise werden in diesem Kontext auch in der Sekundärliteratur häufig hervorgehoben (Jaberg, 2022).

Eine weitere Gemeinsamkeit, die in 6 der Befragungsgruppen beobachtet wurde, ist die Erhebung von Meinungen der Befragten in Bezug auf ein unzureichendes oder ungeeignetes Angebot von Immobilien (Stone et al., 2020, S. 25). Mit Ausnahme der indonesischen Studie, in der höhere Zustimmungswerte erzielt wurden (Abidoye et al., 2021, S. 25), lagen die Werte in den anderen 5 Studien zwischen 12 % und 22 % (Oloo & Macharia, 2015, S. 13). Dies zeigt, dass ein ungeeignetes Angebot von Immobilien in einigen Fällen als problematisch für den Erwerb von Wohneigentum angesehen wird, jedoch insgesamt keine dominierende Barriere darstellt.

In den Befragungsgruppen der Übergangsmietenden und Dauermietenden der Schweizer Studie ist die Zustimmung zu einer hohen Anzahl von Punkten, die sich auf die persönliche Präferenz für Miete reduzieren lassen, auffällig. Bei den Dauermietenden schafften es 4 dieser Barrierenart, bei den Übergangsmietenden 2 in die Top-10 Barrieren mit der höchsten Zustimmung. Insgesamt scheint die persönliche Präferenz für Miete zwar bei einzelnen Befragten vorhanden, aber nicht weitverbreitet zu sein (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Dieses Erkenntnis wird auch durch die Literatur gestützt (Bentzien, 2016, S. 25).

Hemmnisse in Bezug auf die hohe langfristige finanzielle Belastung durch Rückzahlungen und Zinsen wurden in fast allen Studien abgefragt. Obwohl hohe Zustimmungsraten wie 65 % in Deutschland (Faller et al., 2001, S. 27) oder knapp 72 % (Abidoye et al., 2021, S. 25) in Indonesien erreicht wurden, reichten diese Werte in den entsprechenden Untersuchungen nicht aus, um unter den beiden wichtigsten Kriterien platziert zu werden. Die langfristige finanzielle Belastung wird auch in der Literatur aufgegriffen und um die Unterhalts- und Instandhaltungskosten erweitert (King & Trübstein, 2019, S. 3–5).

Barrieren, die sich auf berufliche Unsicherheit beziehen, sind in 5 der 10 Befragungsgruppen enthalten (Faller et al., 2001, S. 27). Keine Gemeinsamkeit sind dabei die Zustimmungswerte, die im Kapitel 3.4.2 erläutert werden.

Hemmnisse, die sich auf die familiäre Abhängigkeit beziehen, sind in 5 Fällen der 10 Befragungsgruppen der Schwerpunktstudien enthalten. In 4 Fällen wurde dabei jedoch nur eine Zustimmungquote von 12 % oder weniger erreicht (Stone et al., 2020, S. 25). Lediglich die Übergangsmietenden der Schweiz haben der Barriere «Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern» mit 46.6 % deutlich höhere Zustimmungswerte gegeben (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56).

Eine weitere Gemeinsamkeit ist, dass Schwierigkeiten, die sich auf die Finanzierungsvoraussetzungen beziehen, wie zum Beispiel «Eigene Kreditwürdigkeit erschwert die Aufnahme einer Hypothek», in 5 Fällen unterschiedlicher Befragungsgruppen der Studien aufgenommen sind, aber mit niedrigen Zustimmungsraten von maximal 32 % in den USA tendenziell eher untergeordnet repräsentiert sind (McNair, 2021).

Die Analyse der Gemeinsamkeiten der untersuchten Studien zeigt, dass finanzielle und marktbezogene Barrieren, insbesondere hohe Immobilienpreise, in den meisten Fällen als die bedeutendsten Hemmnisse für die Wohneigentumsbildung angesehen werden. Persönliche und soziale Aspekte nehmen in vielen Studien den zweiten Rang ein, gefolgt von funktionalen und infrastrukturellen Hemmnissen. Rechtliche und institutionelle Barrieren spielen dagegen eine untergeordnete Rolle. Die Ergebnisse unterstreichen die Relevanz von Barrieren der Wohneigentumsbildung in unterschiedlichen Ländern sowie Kulturen und bestätigen die in der Sekundärliteratur identifizierten Hemmnisse.

### **3.4.2 Unterschiede**

In diesem Kapitel werden die Unterschiede zwischen den 6 schwerpunktmässig untersuchten Studien sowie der Sekundärliteratur bezüglich der Barrieren der Wohneigentumsbildung analysiert.

Im Vergleich der Studien untereinander zeigt sich, dass die beiden Cluster funktionale und infrastrukturelle Barrieren sowie rechtliche und institutionelle Barrieren in den schwerpunktmässig betrachteten Studien nur eine untergeordnete Bedeutung haben (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Die Sekundärliteratur hingegen nennt unterschiedlichste Barrieren, die diesen Gruppierungen zugeordnet werden können, wie zum Beispiel komplizierte und langwierige Prozesse bei der Beantragung von Baugenehmigungen für die rechtlichen und

institutionellen Barrieren (Fässler, 2021) und mangelnde Infrastruktur für funktionale und infrastrukturelle Barrieren (Spirgi, 2000).

Die Durchschnittswerte der bestbewerteten Kriterien variieren je nach Untersuchungsgebiet der jeweiligen Studie erheblich. Beispielsweise haben die Top-3-Kriterien der Schweizer Dauermieter und Übergangsmietenden einen Bewertungsdurchschnitt von 80.3 % bzw. 79.9 % (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Die Top-3 Barrieren laut der amerikanischen Studie können dagegen gerade einmal eine durchschnittliche Zustimmung von 40.7 % vorweisen (McNair, 2021). Demzufolge sind Barrieren der Wohneigentumsbildung je nach Land ganz grundsätzlich unterschiedlich stark ausgeprägt.

Die berufliche Unsicherheit taucht zwar in zahlreichen Fällen als abgefragte Barrierenkategorie auf, ist jedoch in jeder Studie höchst unterschiedlich bewertet. Die bestbewertete Barriere dieser Art in der deutschen Studie, «Unsichere Arbeitssituation», erhält beispielsweise eine Zustimmung von 51 % (Faller et al., 2001, S. 27), während die Barriere «Derzeit kein stabiles Beschäftigungsverhältnis» in den USA mit knapp 25 % nur die Hälfte der Zustimmung erhält (McNair, 2021).

Ein Unterschied innerhalb der Auswertungsgruppen der Schweizer Studie besteht darin, dass Barrieren, die sich der Barrierenart «Unzureichendes Vermögen» zuordnen lassen, nur aus Sicht der Übergangsmietenden eine nennenswerte Barriere darstellen (84.1 % Zustimmung) (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Mit Ausnahme der australischen Studie wurde diese Barriere in keiner anderen entdeckt. In der australischen Studie hat eine Barriere dieser Art bei allen 3 Untersuchungsgruppen die höchste Bewertung aller untersuchten Barrieren erreicht, jedoch jeweils rund 30 % weniger Zustimmung als in der Schweizer Studie geholt (Stone et al., 2020, S. 25).

Ein weiterer Unterschied zwischen den Quellen ist, dass lediglich die Schweizer Übergangsmietenden dem aktuellen Zeitpunkt als Barrierenart mit 64.5 % in nennenswerter Höhe zustimmen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Mit Ausnahme der deutschen Studie berücksichtigen sämtliche andere untersuchten Quellen diese potenzielle Barriere nicht (Faller et al., 2001, S. 27).

Die Schweizer Studie enthält mehrere abgefragte Hindernisse, die sich der Barrierenart persönliche Präferenz für Miete zuordnen lassen und Zustimmungswerte von bis zu 75.3 % erhalten (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Dieser Fokus auf die Präferenz der Miete widerspricht den Erkenntnissen der Schweizer Sekundärliteratur, die die Schweiz zwar als

Mieterland bezeichnet, aber gleichzeitig auch häufig den weitverbreiteten Wunsch nach Wohneigentum hervorhebt (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 3). Die anderen schwerpunktmässigen Studien betrachten dieses Kriterium gar nicht (Faller et al., 2001, S. 27).

Ein weiteres Differenzierungsmerkmal ist, dass in der Schweizer und der Deutschen Studie der Flexibilitätsverlust als eine Barriere der Wohneigentumsbildung abgefragt wurde. Für die Übergangsmietenden der Schweizer Studie hat das Hemmnis 55.1 %, für die Dauermietenden der Schweizer Studie 75 % (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56) und die Deutsche Studie 46 % Zustimmung erhalten (Faller et al., 2001, S. 27). Die anderen Studien haben es nicht berücksichtigt (Abidoye et al., 2021, S. 25). Speziell die deutschsprachige Literatur nennt das Hemmnis ebenfalls mehrfach (Rieder, 2018).

Die Sekundärliteratur nennt auch erhebliche Unterhalts- und Instandhaltungskosten als ein Hemmnis für den Erwerb von Wohneigentum. Das Kriterium wurde in den betrachteten Studien nicht berücksichtigt (King & Trübstein, 2019, S. 3–5).

Ebenfalls nennt die Sekundärliteratur mangelnde Infrastruktur, speziell in Bergregionen, als eine mögliche Barriere der Wohneigentumsbildung (Spirgi, 2000). Lediglich die Kenianische Studie berücksichtigt diese Barriere ebenfalls aber erreicht mit 19 % keine besonders hohen Zustimmungswerte (Oloo & Macharia, 2015, S. 13).

Auch mangelndes Vertrauen in den Immobilienmarkt als persönliche und soziale Barriere kann laut Literatur ein Hemmnis der Wohneigentumsbildung darstellen (UBS Group AG, 2023). In den 6 betrachteten Umfragen wird dieses Kriterium nur im entfernten Sinne in der kenianischen Studie berücksichtigt (Oloo & Macharia, 2015, S. 13).

Ein weiterer Unterschied zwischen Literatur und betrachteten Studien ist, dass die Literatur die Komplexität von Hypotheken und Kreditsystemen als Hürde betrachtet (Trapanese, 2021), während dieses Thema in keiner der betrachteten Studien aufgeführt ist.

Bürokratische Probleme bzw. komplizierte Prozesse bei der Beantragung von Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungen, wie sie in der Schweiz existieren, können laut Literatur eine Barriere bei der Wohneigentumsbildung darstellen (Fässler, 2021). Auch diesen Aspekt berücksichtigen die Studien jedoch nicht in ihren Umfragen.

Weiterhin können laut Literatur Einschränkungen durch Regulierungen und Vorschriften als mögliches Hindernis bei der Wohneigentumsbildung gesehen werden (Hettich & Kesselring, 2011, S. 23–26). Dies findet in den Studien gleichfalls keine Berücksichtigung. Besonders für

die Schweiz hat dies Relevanz, da das sogenannte Lex Koller den Erwerb von Grundstücken für ausländische Staatsangehörige einschränkt (Zeugin, 2022b).

Zusammenfassend zeigen die Unterschiede zwischen den 6 schwerpunktmässig untersuchten Studien und der Sekundärliteratur, dass die Barrieren der Wohneigentumsbildung je nach Land und Studie unterschiedlich stark ausgeprägt und bewertet sind. Während einige Barrieren in mehreren Studien und der Literatur auftauchen, gibt es auch spezifische Barrieren, die nur in einzelnen Studien oder der Literatur behandelt werden.

## **4 Forschungsmethodik**

Das Kapitel Forschungsmethodik stellt das methodische Vorgehen der Forschungsinhalte dieser Arbeit dar. Es wird dabei das angewandte Forschungsdesign dargestellt, wobei sowohl dessen Ableitung aus den Vergleichsstudien als auch die Vorbereitung, Durchführung, Sicherstellung der Qualität und Erklärung der Vorgehensweise bei der Datenauswertung beschrieben werden.

### **4.1 Abgeleitetes Modell**

Dieser Teil der Arbeit beschreibt die Instrumente, die in dieser Arbeit zur Forschung verwendet werden. Hierbei werden das Forschungsdesign, Barrieren und unterstützenden Massnahmen auf Grundlage von untersuchten Studien und Sekundärliteratur in Kapitel 3 hergeleitet. Ausserdem wird die zentrale Forschungsfrage der Arbeit dargestellt.

#### **4.1.1 Forschungsdesign und zentrale Forschungsfrage**

Die Literatur belegt, dass sowohl qualitative als auch quantitative empirische Forschungsmethoden ihre spezifischen Vor- und Nachteile haben und keine der beiden Grundrichtungen allgemein überlegen ist. Stattdessen ist es wichtig, die Art der Messung sowie die Auswertung an die Forschungsfrage und vorhandene Daten anzupassen (Brosius et al., 2012, S. 3–4). In dieser Arbeit wird eine konkrete Forschungsfrage formuliert, welche die untersuchte Problemstellung in einem Satz bündelt. Die Frage soll auf Grundlage der Befunde der empirischen Untersuchung beantwortet werden:

**«Welche Hindernisse existieren für die Bildung von Wohneigentum in der Deutschschweiz und welche Massnahmen wären aus Sicht der Bevölkerung hilfreich, um diese Barrieren erfolgreich zu bewältigen?»**

Die Fragestellung beschreibt ein komplexes Problem, das nicht mit wenigen Zahlenwerten und Merkmalen beantwortet werden kann. Stattdessen sind für die Beantwortung durch den Fokus



auf die Gesellschaft individuelle Sichtweise einer möglichst grossen und repräsentativen Befragungsgruppe aus der Deutschschweiz notwendig. Nur so kann ein aktuelles und praxisnahes Gesamtbild über die Barrieren der Wohneigentumsbildung erarbeitet und mögliche Lösungsansätze wiedergegeben werden (Faller et al., 2001, S. 83–84).

Demzufolge muss ein Untersuchungsformat gewählt werden, mit dessen Hilfe ein ausgedehnter und möglichst repräsentativer Personenkreis mit geringem Aufwand angesprochen werden kann. Die betrachteten Studien habe für die Bewältigung dieser Herausforderung in allen Fällen die Befragung als Forschungsdesign verwendet (Faller et al., 2001, S. 83). Um die Vergleichbarkeit mit den bestehenden Studien zu gewährleisten, die genannten Herausforderungen zu erfüllen und zusätzlich kosten- und zeiteffizient möglichst unabhängige Daten zu erheben, wird in dieser Arbeit eine Online-Befragung als quantitative Forschungsmethode angewandt. Diese Art der Datenerhebung hat darüber hinaus auch den Vorteil, dass die Daten parallel von mehreren anonymen Befragten erhoben werden können, die nicht durch einen Befragenden beeinflusst werden können. Nachteile dieser Forschungsmethode sind vor allem, dass technische Probleme, fehlender Internetzugang und Anonymität zu einer hohen Abbruchquote sowie einer Verzerrung gegenüber der Gesamtbevölkerung führen kann. Die Auswirkungen dieser Problematik sollen durch ein informatives sowie motivierendes Anschreiben möglichst geringgehalten werden (Wagner & Hering, 2014, S. 662–663) und werden darüber hinaus in der kritischen Würdigung berücksichtigt.

Entsprechend der Mehrzahl aller im dritten Kapitel zusammengefassten Untersuchungen zu den Barrieren der Wohneigentumsbildung nutzt auch diese Arbeit verschiedene Untersuchungsgruppen. Die Einteilung der Schweizer Studie, welche die Gruppen in Übergangsmieter, Wohnungssuchende und Dauermieter kategorisiert, dient als Vorlage für diese Arbeit (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 28) und wird um die sogenannten Wohneigentümer erweitert. Die Zuordnung erfolgt im Rahmen des Fragebogens durch die Befragungsteilnehmer selbst. Zweck der Erweiterung ist es, den wissenschaftlichen Beitrag dieser Arbeit zu erweitern und darüber hinaus die Gesamtbevölkerung der Deutschschweiz abzubilden, anstatt eine Teilgruppe auszuschliessen, weil sie mittlerweile die Barrieren der Wohneigentumsbildung überwunden hat. Bei der Erstellung des Fragebogens wird darauf geachtet, dass er für die Wohneigentümer entsprechend konstruiert ist, dass sie die Schwierigkeiten nennen, mit denen sie konfrontiert waren, bevor sie Wohneigentümer wurden. Da die Hemmnisse für den Erwerb von Wohneigentum von Gruppe zu Gruppe unterschiedlich eingeschätzt werden (Lehner &

Hohgardt, 2022, S. 56), trägt die Segmentierung der Bevölkerung in diese Gruppen nicht nur zur Vergleichbarkeit mit der Schweizer Studie bei, sondern ermöglicht auch detailliertere Ergebnisse und differenzierte Schlussfolgerungen.

Die 5 Antwortmöglichkeiten der Online-Umfrage in Bezug auf die Barrieren und Massnahmen zur Überwindung («Stimme überhaupt nicht zu», «stimme eher nicht zu», «teils/teils», «stimme eher zu» und «stimme voll und ganz zu») wurden aus der Schweizer Studie übernommen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 69). Es handelt sich dabei um eine Ausprägung der Likert-Skala, die von verschiedenen wissenschaftlichen Instituten, wie der Universität Zürich, empfohlen wird (Universität Zürich, o. J.). Trotz geäusselter Verbesserungsvorschläge in den Pretests wurde diese Antwortformulierung beibehalten, um sicherzustellen, dass die Probanden nicht anders beeinflusst werden als in der Schweizer Studie und somit die Vergleichbarkeit gewährleistet ist. Für die Auswertung der Umfrageergebnisse wird die Skala, abgeleitet von der Schweizer Studie, auf 2 Arten verwendet:

- Die beiden höchsten Stufen «Stimme eher zu» und «Stimme voll und ganz zu» werden als Zustimmung gewertet, während die beiden niedrigsten Bewertungsstufen «Stimme eher nicht zu» und «Stimme überhaupt nicht zu» entsprechend als Ablehnung betrachtet werden (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 55).
- Den Antwortmöglichkeiten werden ausgehend von «Stimme überhaupt nicht zu» in aufsteigender Reihenfolge die Werte 1 bis 5 zugeordnet, um die jeweilige Durchschnittsbewertung zu berechnen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 53).

Die Plattform «Unipark» ist eine kostengünstige und geeignete Variante für die Datenerhebung, die speziell für Studierende und wissenschaftliche Einrichtungen entwickelt wurde (Tivian XI GmbH, o. J.). Als Ergebnis der Online-Umfrage soll eine möglichst präzise und aussagekräftige Schlussfolgerung hinsichtlich der Barrieren der Wohneigentumsbildung der Deutschschweiz und möglicher Massnahmen zur Überwindung ermöglicht werden.

Die Barrieren sowie mögliche Massnahmen zu deren Überwindung wurden im Rahmen einer qualitativen Analyse in 4 Gruppen unterteilt. Dazu wurden im ersten Schritt alle identifizierten Barrieren der Vergleichsstudien aus Kapitel 3 analysiert. Hemmnisse, die sich hauptsächlich in der Formulierung unterscheiden aber dasselbe Problem beschreiben, wurden in sogenannten Barrierenarten zusammengefasst. Diese sind im Anhang A.2 ersichtlich. Die Barrierenarten wurden wiederum aggregiert in thematisch ähnliche Gruppen, den sogenannten Clustern. Es handelt sich dabei um finanzielle und marktbezogene Barrieren, funktionale und infrastrukturelle Barrieren, persönliche und soziale Barrieren sowie rechtliche und

institutionelle Barrieren. Finanzielle und marktbezogene Herausforderungen sind zum Beispiel die hohen Immobilienpreise oder die begrenzte Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum. Funktionale und infrastrukturelle Hemmnisse, beziehen sich auf die Funktionsweise oder die Infrastruktur in der Umgebung möglichen Wohneigentums. Dazu gehört beispielsweise die mangelnde Flexibilität in einer Eigentumssituation. Persönliche und soziale Gegebenheiten behindern die Wohneigentumsbildung in Folge von individuellen oder sozialen Faktoren. Das sind beispielsweise familiäre Verpflichtungen oder die persönliche Präferenz. Die letzte thematisch ähnliche Gruppe sind die rechtlichen und institutionellen Hemmnisse, wie zum Beispiel langwierige Genehmigungsprozesse oder Einschränkungen in der erlaubten Nutzung. Die 4 Gruppierungen werden mit identischer Bedeutung auch für die möglichen Massnahmen zur Behebung der Barrieren eingesetzt. Diese Cluster nehmen im Rahmen dieser Arbeit eine zentrale Bedeutung in der Analyse der Umfragedaten ein.

#### **4.1.2 Barrieren**

Die Barrieren der Wohneigentumsbildung, die in der Online-Befragung von den Teilnehmern bewertet werden sollen, wurden in einem vierstufigen Prozess festgelegt, der nachfolgend beschrieben ist.

Im ersten Schritt wurden die Ergebnisse der Tabelle «Übergeordnete wichtigste Motivatoren und Barrieren - nach Zustimmungswerten» aus der Schweizer Studie herangezogen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Die Auswahl der Tabelle aus dieser Studie erfolgte aufgrund ihres Bezugs auf die Deutsch- und Westschweiz (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 19) sowie des Publikationsjahrs 2022 (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 2), was für die eigene Forschung von hoher Relevanz ist. Da Motivatoren nicht zur Beantwortung der Forschungsfrage dieser Arbeit beitragen, wurden sie aus der Auflistung entfernt. Somit bleiben insgesamt 22 Barrieren übrig, die in den 3 Untersuchungsgruppen Eigenheimsuchende, Übergangsmietende und Dauermietende die höchsten Zustimmungswerte erhalten haben. Durch die Analyse der Mehrfachnennungen in den unterschiedlichen Untersuchungsgruppen konnten schliesslich 14 unterschiedliche Barrieren identifiziert werden. Diese Hemmnisse wurden in 4 Cluster eingeteilt: finanzielle und marktbezogene, funktionale und infrastrukturelle, persönliche- und soziale sowie rechtliche und institutionelle. 4 Barrieren wurden den finanziellen und marktbezogenen Barrieren zugeordnet, eine dem Cluster funktionale und infrastrukturelle, 9 der Gruppierung persönliche und soziale und keine dem Cluster rechtliche und institutionelle. Die ermittelten Barrieren und ihre Clusterzuordnung sind in der folgenden Tabelle übersichtlich dargestellt.

Barriere	Cluster	
Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	Finanzielle und marktbezogene	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)	Finanzielle und marktbezogene	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen	Finanzielle und marktbezogene	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	Finanzielle und marktbezogene	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Ich bin noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Mieten ist die einzige Option	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation	Funktionale und infrastrukturelle	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Eine Mietwohnung bietet mir genügend Platz	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Ich möchte nicht von der Bank abhängig sein	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)
Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist	Persönliche und soziale	(Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)

Tabelle 5: Barrieren des ersten Prozessschritts (Eigene Darstellung, in Anlehnung an (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)

Um auch die Cluster rechtliche und institutionelle Barrieren sowie funktionale und infrastrukturelle Barrieren in die Analyse einzubeziehen, wurden im zweiten Schritt jeweils die 3 besten Kriterien jeder Untersuchungsgruppe aus allen in Kapitel 3.2 untersuchten Studien herangezogen. Falls keine Differenzierung nach demografischen Merkmalen stattgefunden hat, wurden die höchstbewerteten 5 Kriterien ausgewählt. Aus der deutschen Studie wurde zusätzlich das sechste Kriterium hinzugezogen, da sich in den ersten 5 Kriterien 2 Hemmnisse («...ist zu teuer» und «Wunschobjekt zu teuer») (Faller et al., 2001, S. 27) befanden, deren Unterschied im Kontext der vorliegenden Studie nicht klar erkennbar war. Dadurch konnten insgesamt 24 weitere Barrieren identifiziert werden. Doppelungen zwischen den Studien oder Barrieren, die eine zu hohe Ähnlichkeit zu einer Barriere aus dem ersten Schritt des Auswahlprozesses aufweisen, wurden nur einmal extrahiert. Nach diesem Schritt blieben 14 Barrieren übrig, die in den Fragekatalog der Studie aufgenommen wurden. Von den 14 Barrieren konnten 8 den finanziellen und marktbezogenen Barrieren, 5 den persönlichen und sozialen Barrieren und eine der Gruppierung funktionale und infrastrukturelle Barrieren

zugeordnet werden. Keines der Hemmnisse wurde dem Cluster rechtliche und institutionelle Barrieren zugeordnet. Die identifizierten Barrieren und ihre jeweilige Clusterzuordnung sind in der folgenden Tabelle übersichtlich dargestellt.

Barriere	Cluster	Quelle
Angst vor Verschuldung	Persönliche und soziale	(Faller et al., 2001, S. 27)
Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen	Finanzielle und marktbezogene	(Faller et al., 2001, S. 27)
Mieterdasein bequemer	Persönliche und soziale	(Faller et al., 2001, S. 27)
Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	Persönliche und soziale	(Stone et al., 2020, S. 25)
Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen	Finanzielle und marktbezogene	(Stone et al., 2020, S. 25)
Gesundheitliche Aspekte	Persönliche und soziale	(Stone et al., 2020, S. 25)
Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort	Funktionale und infrastrukturelle	(Abidoye et al., 2021, S. 25)
Hoher Anzahlungsbetrag	Finanzielle und marktbezogene	(Abidoye et al., 2021, S. 25)
Eigene Kreditwürdigkeit erschwert die Aufnahme einer Hypothek	Finanzielle und marktbezogene	(McNair, 2021)
Unsicherheit, wo man sich niederlassen möchte	Persönliche und soziale	(McNair, 2021)
Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten	Finanzielle und marktbezogene	(Oloo & Macharia, 2015, S. 13)
Hohe Zinssätze	Finanzielle und marktbezogene	(Oloo & Macharia, 2015, S. 13)
Strenge Voraussetzungen für die verfügbaren Finanzierungsoptionen	Finanzielle und marktbezogene	(Oloo & Macharia, 2015, S. 13)
Zu hohe monatliche Belastung	Finanzielle und marktbezogene	(Faller et al., 2001, S. 27)

Tabelle 6: Barrieren des zweiten Prozessschritts (Eigene Darstellung)

Im dritten Schritt wurde geprüft, welchen Clustern in den ersten beiden Schritten insgesamt weniger als 4 Kriterien zugeordnet wurden. Es wurde festgestellt, dass in den Clustern finanzielle und marktbezogene Barrieren sowie persönliche und soziale Barrieren bereits genügend Barrieren enthalten sind. Weniger als 4 Barrieren waren in den beiden Clustern funktionale und infrastrukturelle sowie rechtliche und institutionelle Barrieren enthalten. Für diese beiden Fälle wurden die untersuchten Studien erneut betrachtet und Hemmnisse mit niedrigeren Zustimmungsraten ebenfalls aufgenommen, sofern sie sich nach Ansicht des Autors sinnvoll auf die Schweiz übertragen lassen und einem der beiden unterbesetzten Gruppen zuzuordnen sind. Falls auf diese Art und Weise keine weitere Barriere gefunden wurde, sind Hemmnisse aus der der untersuchten Sekundärliteratur abgeleitet worden. Durch diese Vorgehensweise konnten insgesamt 7 weitere identifiziert werden, von denen 3 den funktionalen und infrastrukturellen Barrieren sowie 4 dem Cluster rechtliche und institutionelle



Barrieren zugeordnet werden konnten. Die nachfolgende Tabelle zeigt die auf diese Art und Weise identifizierten Barrieren:

Barriere	Cluster	Quelle
Mangel an angemessener Infrastruktur an dem Ort, an dem ich ein Haus besitzen möchte	Funktionale und infrastrukturelle	(Oloo & Macharia, 2015, S. 13)
Standort / Entfernung des Wunschobjekts	Funktionale und infrastrukturelle	(Oloo & Macharia, 2015, S. 13)
Ich finde keine Immobilie, die meine Ansprüche erfüllt	Funktionale und infrastrukturelle	(Trifunovic, 2019)
Komplexität von Hypotheken- und Kreditsystemen	Rechtliche und institutionelle	(Trapanese, 2021)
Komplizierte und langwierige Prozesse bei der Beantragung von Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungen	Rechtliche und institutionelle	(Fässler, 2021)
Einschränkungen des Erwerbs oder Baus durch Regulierungen und Vorschriften	Rechtliche und institutionelle	(Hettich & Kesselring, 2011, S. 23–26)
Einschränkungen der erlaubten Nutzung durch Regulierungen und Vorschriften	Rechtliche und institutionelle	(Fässler, 2021)

Tabelle 7: Barrieren des dritten Prozessschritts (Eigene Darstellung)

Im vierten Schritt der Analyse wurden keine neuen Befragungsinhalte bestimmt, sondern lediglich Anpassungen der bestehenden Inhalte in 2 Szenarien vorgenommen. Hierbei wurden Formulierungen angepasst oder spezifiziert, um die Verständlichkeit zu erhöhen, entweder im Ermessen des Autors oder in Folge von Feedback aus dem Pretest. Zudem wurden individuelle Anpassungen für die jeweiligen 4 Untersuchungsgruppen (Wohneigentümer, Eigenheimsuchende, Übergangsmietende und Dauermietende) vorgenommen, um die Barrieren aus Sicht der jeweiligen Gruppe korrekt und verständlich abzufragen. Es wurde darauf geachtet, sämtliche Änderungen in einem so geringen Umfang wie möglich durchzuführen, um zwar die Verständlichkeit sicherzustellen, jedoch die Vergleichbarkeit zu bewahren. Der finalisierte Fragenkatalog enthält insgesamt 35 Barrieren, von denen 12 dem Cluster finanzielle und marktbezogene Barrieren, 14 den persönlichen und sozialen Barrieren, 5 der Gruppierung funktionale und infrastrukturelle Barrieren sowie 4 dem Cluster rechtliche und institutionelle Barrieren zugeordnet werden konnten. Die detaillierte Formulierung aller Barrieren für die jeweiligen Untersuchungsgruppen ist im vollständigen Fragebogen im Anhang A.3 ersichtlich.

#### 4.1.3 Unterstützende Massnahmen

In diesem Kapitel werden der Entwicklungsprozess möglicher Massnahmen zur Überwindung der Barrieren der Wohneigentumsbildung sowie die gewählten Massnahmen für die Online-Befragung selbst dargestellt.

Im Gegensatz zur Herleitung der Barrieren wurde bei der Auswahl der Massnahmen auf einen strikt strukturierten Prozess verzichtet und stattdessen eine freie Vorgehensweise gewählt. Der Hauptgrund für den Verzicht auf einen streng strukturierten Prozess liegt darin, dass die wissenschaftlichen Quellen, aus denen die Barrieren abgeleitet wurden, keine expliziten Massnahmen zur Behebung der identifizierten Barrieren dieser Arbeit enthalten. Die Übernahme von Massnahmen aus den wissenschaftlichen Studien hätte den roten Faden der Arbeit damit insofern beeinträchtigt, da sie nicht direkt im Zusammenhang mit den untersuchten Barrieren dieser Arbeit stünden und möglicherweise für die Probanden weniger verständlich wären. Ein weiterer Grund für den Verzicht auf einen streng strukturierten Prozess besteht darin, dass die Bewertung möglicher Massnahmen im Gegensatz zu den ermittelten Barrieren nicht den Zweck hat, einen Vergleich mit anderen wissenschaftlichen Quellen herzustellen. Vielmehr soll sie dazu beitragen, Handlungsempfehlungen zu formulieren, wie die identifizierten Barrieren der Wohneigentumsbildung möglicherweise überwunden oder abgeschwächt werden können. Dies ist nur möglich mit Hilfe von Massnahmen, die die Barrieren aus dem vorhergehenden Umfrageteil beheben oder abschwächen können.

Als Inspirationsquellen für die freie Formulierung dienten unterschiedliche Aspekte des theoretischen Grundlagenteils dieser Arbeit, bereits umgesetzte Massnahmen im In- und Ausland, die Befragungsergebnisse der Schweizer Studie zur gewünschten Unterstützung (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 50) sowie die Umfrageergebnisse der indonesischen Studie (Abidoye et al., 2021, S. 26) zu möglichen Lösungen, um die Barrieren zu überwinden. Die auf diese Art und Weise formulierten und nachfolgend dargestellten möglichen Unterstützungsmöglichkeiten wurden für die jeweiligen Untersuchungsgruppen (Wohneigentumsbesitzende, Eigenheimsuchende, Übergangsmietende und Dauermietende) geringfügig angepasst, um sie aus Sichtweise der Probanden in einen zutreffenden Befragungskontext zu setzen aber dennoch die Vergleichbarkeit nicht zu beeinträchtigen.

Cluster	Gewünschte Massnahme	Quelle
Finanzielle und marktbezogene Massnahmen	Förderung von erschwinglichen Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu bezahlbaren Eigenheimen zu erleichtern.	(Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2019)
	Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber.	(BayernLabo, o. J., S. 2)
	Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer.	(Westerheide, 2010, S. 102–103)
	Einführung eines staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, das den zukünftigen Immobilienerwerbern dabei hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder die Finanzierung einer Hypothek anzusparen.	(Zimmer, 2021, S. 74)

Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen	Verbesserung der städtischen und ländlichen Infrastrukturen, um Wohngebiete attraktiver und besser erreichbar zu machen, z.B. durch den Ausbau von Verkehrsanbindungen, Bildungseinrichtungen und Gesundheitsversorgung.	(Voigtländer, 2023, S. 6–7)
	Gezielte Raumplanung zur Schaffung von bedarfsentsprechenden Wohngebieten mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität.	(Kehrberg, 2020, S. 304–305)
	Förderung von nachhaltigem Bauen: Förderung von energieeffizienten Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden.	(Warnecke, 2021, S. 156)
Persönliche und soziale Massnahmen	Bildungs- und Informationskampagnen zur Vermittlung von Wissen über den Kauf von Wohneigentum und die Vorteile von Eigenheimbesitz.	(Bundesamt für Wohnungswesen, o. J.)
	Unterstützung von Beratungsdiensten und Mentoring-Programmen für potenzielle Eigentümer.	(Zürcher Kantonallbank, o. J.)
	Förderung von sozialen Netzwerken und Gemeinschaftsprojekten, die den Austausch von Erfahrungen und Informationen über Wohneigentum erleichtern.	(HEV Schweiz, o. J.)
Rechtliche und institutionelle Massnahmen	Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben.	(Warnecke, 2021, S. 156)
	Anpassung von Gesetzen und Vorschriften, um den Zugang zu Wohneigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu erleichtern, z. B. durch Lockerung von Beschränkungen für ausländische Käufer.	(Zeugin, 2022b)
	Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen staatlichen und privaten Akteuren im Immobilienbereich, z. B. durch die Schaffung von zentralen Anlaufstellen für Bauvorhaben und Wohneigentumsfragen.	(Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2003)

Tabelle 8: Gewünschte Massnahmen (Eigene Darstellung)

## 4.2 Aufbau des Fragebogens

In diesem Kapitel wird der Aufbau des Fragebogens vorgestellt, der für die Online-Umfrage der wissenschaftlichen Arbeit entwickelt wurde. Die Umfrage besteht aus insgesamt 58 Fragen. Abhängig davon, ob ein Proband als Wohneigentümer, Dauermieter, Übergangsmietender oder Wohnungssuchender klassifiziert wird, erhält er bei 48 Fragen eine leicht angepasste Formulierung. Unabhängig von den Antworten werden jedem Befragungsteilnehmer alle Fragen gestellt. Um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Forschungsergebnisse zu gewährleisten, ist der Fragebogen im Anhang dieser Arbeit unter A.3 beigefügt. Er ist in 5 Themenblöcke unterteilt: Soziodemographische Daten, Wohnsituation, Barrieren der Wohneigentumsbildung, Gewünschte Unterstützung und Sonstige Fragen.

Im ersten Themenblock werden die persönlichen Angaben der Probanden erfasst, um beispielsweise die Repräsentativität der Stichprobe bewerten zu können oder Unterschiede in den Ergebnissen besser zu erklären (Warner & Hoffmeyer-Zlotnik, 2014, S. 733–737).



Der zweite Themenblock erfragt die aktuelle Wohnzufriedenheit, die Umzugsbereitschaft, die zukünftig gewünschte Wohnsituation sowie die aktuelle Wohnsituation der Befragten. Dies soll dazu beitragen, Muster und Zusammenhänge in den Daten zu erkennen und damit letztendlich die Qualität der späteren Analyse zu verbessern.

Der dritte Themenblock befasst sich mit den in Kapitel 4.1.2 ermittelten Barrieren der Wohneigentumsbildung. Die Befragungsteilnehmer werden gebeten, diese Hemmnisse hinsichtlich ihrer Zustimmung auf einer fünfstufigen Skala von «Stimme überhaupt nicht zu» bis «Stimme voll und ganz zu» zu bewerten (Universität Zürich, o. J.). Insgesamt müssen 35 Barrieren bewertet werden, die in 4 Clustern (finanzielle und marktbezogene, funktionale und infrastrukturelle, persönliche und soziale sowie rechtliche und institutionelle Barrieren) aufgeteilt sind. Die Ergebnisse dieses Frageteils bilden die Grundlage für die Beantwortung der eingangs formulierten Forschungsfrage.

Der vierte Themenblock, «Gewünschte Unterstützung», konzentriert sich auf die in Kapitel 4.1.3 formulierten möglichen Unterstützungsmassnahmen für die Wohneigentumsbildung. Die Probanden werden gebeten, die Massnahmen zur Reduktion der Barrieren der Wohneigentumsbildung auf einer fünfstufigen Skala von «Stimme überhaupt nicht zu» bis «Stimme voll und ganz zu» zu beurteilen (Universität Zürich, o. J.). Hier müssen die Befragten 13 Massnahmen in Bezug auf ihre persönliche Zustimmung bewerten, die auch in 4 Clustern (finanzielle und marktbezogene Massnahmen, funktionale und infrastrukturelle Massnahmen, persönliche und soziale Massnahmen, rechtliche und institutionelle Massnahmen) gruppiert sind. Am Ende des Abschnitts können die Befragungsteilnehmer zusätzlich eine bevorzugte Unterstützung in einem Textfeld formulieren. Der Zweck dieses Frageteils besteht darin, Informationen zu sammeln, mit deren Hilfe eine möglichst konkrete Handlungsempfehlung formuliert werden kann, um die Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu reduzieren und die Wohneigentumsquote in der Deutschschweiz zu steigern.

Der abschliessende Frageblock «Sonstige Fragen», ermittelt, ob der jeweilige Befragte beruflich in der Finanz- oder Immobilienbranche tätig ist. Diese Frage wurde aufgenommen, um mögliche Verzerrungen in der Zusammensetzung der Befragungsgruppe zu erkennen und Zusammenhänge aufzudecken, insbesondere da ein wesentlicher Teil des Bekanntenkreises des Autors dieser Arbeit in diesem Bereich beruflich tätig ist.

### 4.3 Gütekriterien

Damit die Qualität der wissenschaftlichen Arbeit und quantitativen Forschung sichergestellt ist, müssen verschiedene Kriterien erfüllt werden. Die wichtigsten Qualitätskriterien laut Berekoven, Eckert und Ellenrieder sind Objektivität, Reliabilität und Validität (Berekoven et al., 2009, S. 80). Jedes dieser Hauptqualitätskriterien wird im Folgenden kurz erörtert.

Objektivität bezieht sich auf die Unabhängigkeit der Messergebnisse vom Forscher. Eine objektive Messung sollte demnach bei gleichzeitiger und unabhängiger Erfassung von Messergebnissen durch mehrere Personen zu gleichen Ergebnissen führen (Berekoven et al., 2009, S. 80). Es gibt verschiedene Arten von Objektivität: Durchführungs-, Auswertungs- und Interpretationsobjektivität. Die Durchführungsobjektivität stellt die Unabhängigkeit der Ergebnisse des jeweiligen datenerhebenden Forschers sicher, während die Objektivität der Auswertung die Neutralität der Forschungsergebnisse darstellt. Interpretierende Objektivität bedeutet, dass verschiedene Wissenschaftler nicht aufgrund eines bestimmten Wertes unterschiedliche Schlussfolgerungen über die untersuchten Merkmale ziehen sollten (Schumann, 2018, S. 29). Die quantitative Forschung in dieser wissenschaftlichen Arbeit kann aus folgenden Gründen als objektiv eingestuft werden: Die Teilnehmer wurden auf Grund ihrer Anonymität nicht durch den Autor beeinflusst, die Umfrage besteht hauptsächlich aus geschlossenen Fragen, die den Interpretationsspielraum einschränken, und die Mehrzahl der Antwortmöglichkeiten des Fragebogens sind identisch und aus vergleichbaren Studien übernommen.

Reliabilität, also die Zuverlässigkeit, bezieht sich auf die formale Genauigkeit der Merkmalerkennung. Wenn ein Messgerät unter konstanten Bedingungen präzise ist und wiederholte Messungen reproduzierbar sind, gilt es als reliabel. Die Zuverlässigkeit einer Messung kann anhand des Standardfehlers ausgedrückt werden, der als Maß für die Streuung angibt, wie weit eine Messung bei wiederholten Durchführungen durchschnittlich vom Mittelwert abweicht (Berekoven et al., 2009, S. 81). Im Hinblick auf diese wissenschaftliche Arbeit kann keine verlässliche Aussage hinsichtlich des Gütekriteriums Reliabilität getroffen werden, da eine erneute Durchführung der Umfrage aus zeitlichen Gründen nicht durchführbar ist. In zukünftigen Arbeiten wäre eine erneute Durchführung der Umfrage jedoch sinnvoll, um konkrete Aussagen über die Reliabilität treffen zu können.

Das letzte Qualitätskriterium, die Validität, beschreibt, ob der Test tatsächlich die zur Beantwortung der Forschungsfrage notwendigen Fakten erfassen und messen kann (Berekoven et al., 2009, S. 82). Die Bedeutung dieser Qualitätseigenschaft kann im Vergleich zu den beiden

anderen Kriterien als überlegen betrachtet werden. Selbst bei mangelnder Objektivität und Reliabilität kann bei gegebener Validität Raum für gültige Interpretationen des Testergebnisses bleiben (Hartig et al., 2012, S. 144). Die Validität wird für diese empirische Studie als gegeben betrachtet, da vergleichbare Studien gleichartige Vorgehensweisen und Fragebögen gewählt haben, um ähnliche Forschungsfragen zu beantworten.

Zusammenfassend erfüllt die vorliegende wissenschaftliche Arbeit die Qualitätskriterien Objektivität, Reliabilität und Validität in unterschiedlichem Masse. Die Unabhängigkeit des Forschenden sowie die Verwendung geschlossener Fragen sorgen für Objektivität. Die Reliabilität ist aus Zeitgründen nicht gemessen worden, könnte aber in zukünftigen Arbeiten ermittelt werden. Die Validität wird als gegeben angenommen, weil die Befragung die relevanten Aspekte der Forschungsfrage erfasst und untersucht.

#### **4.4 Stichprobenkonstruktion**

Als Stichprobe wird nach Goldstein eine Teilmenge der Grundgesamtheit, welche aus einzelnen Untersuchungsobjekten besteht, bezeichnet (Goldstein et al., 2018, S. 123). Die Grundgesamtheit umfasst dabei sämtliche merkmalsstragende Individuen, über die eine Aussage getroffen werden soll (Goldstein et al., 2018, S. 123) (Schumann, 2018, S. 82). Da es nicht möglich ist, die Meinung aller Bewohner der Deutschschweiz zu erheben, wird auf eine Teilerhebung bzw. Stichprobenkonstruktion zurückgegriffen (Schumann, 2018, S. 82). Es ist wichtig, dass die Stichprobe im Vergleich zu der Grundgesamtheit eine hohe Repräsentativität aufweist. So sollen sich die Merkmalsausprägungen der Grundgesamtheit in der Teilmenge weitestgehend widerspiegeln. Dabei wird der Grad der Repräsentativität massgeblich von der zugrunde liegenden Methode der Stichprobenbestimmung beeinflusst (Goldstein et al., 2018, S. 123). Prinzipiell differenziert man hierbei zwischen Wahrscheinlichkeitsauswahlen, bewussten Auswahlen und willkürlichen Auswahlen. Im Rahmen dieser Arbeit erfolgt die Stichprobenkonstruktion anhand einer willkürlichen Auswahl, da die Teilnehmer auf Grundlage zufälliger Gegebenheiten, wie zum Beispiel die Präsenz in sozialen Netzwerken eingeladen werden und nicht alle Bewohner der Deutschschweiz die gleiche Teilnahmechance besitzen (Hochschule Luzern II, o. J.).

Um ein aussagekräftiges Ergebnis der Umfrage zu erhalten, wurde die Mindestanzahl an Teilnehmern auf 40 Probanden je Untersuchungsklasse festgelegt. Bei 4 festgelegten Analyseklassen bedeutet das, dass insgesamt mindestens 160 Befragungsteilnehmer akquiriert werden müssen.

Analysegruppe	Mindestanzahl Probanden	Verwendbare Stichprobengrösse
Eigentumsbesitzend	40	78
Eigenheimsuchend	40	42
Übergangsmietend	40	50
Dauermietend	40	117

Tabelle 9: Anzahl Probanden (Eigene Darstellung)

## 4.5 Durchführung

Die Datenerhebung für diese Studie erfolgte in Form einer Online-Umfrage, die den Teilnehmern in der ersten Phase zwischen dem 22. März und dem 1. April 2023 zugänglich war. Die Rekrutierung der Umfrageteilnehmer erfolgte über verschiedene Kanäle, darunter soziale Netzwerke wie Instagram und Facebook, Karriere-Plattformen wie LinkedIn und Xing, WhatsApp-Status-Updates sowie Einzel- und Gruppenchats, eine Sektion des Schweizer Alpen-Clubs, ein Tischtennisverein, eine Investmentgesellschaft und auch mündliche Ansprache von persönlichen Kontakten des Autors. Um eine ausgewogene Stichprobe der Zielgruppe zu gewährleisten und mögliche Verfälschungen aus dem Bekanntenkreis des Autors zu minimieren, wurden 100 Teilnehmer zur entgeltlichen Teilnahme an der Befragung eingeladen.

In der vom 5. April bis zum 17. April 2023 laufenden zweiten Phase der Datenerhebung, wurden gezielt 32 Eigenheimsuchende und 20 Übergangsmietende entgeltlich zur Teilnahme an der Befragung eingeladen. Dies trug dazu bei, die für jede Analysegruppe erforderliche Mindestanzahl von Probanden zu erreichen und die Zusammensetzung der Stichprobe weiter auszugleichen. Die Befragten benötigten durchschnittlich 8 Minuten und 40 Sekunden bei einer Abbruchquote von nur 24.5 %, um den Fragebogen auszufüllen, was auf ein effektives Design der Datenerfassung hinweist.

## 4.6 Sicherstellung der Datenqualität

Das Hauptziel der Online-Befragung ist es, einen grossen, vollständigen und qualitativ hochwertigen Datensatz zur Beantwortung der Forschungsfragen zu generieren. Damit weitestgehend verhindert wird, dass Teilnehmer die Umfrage aufgrund einzelner Fragen abbrechen, wurde die Option zum Überspringen von Fragen implementiert (Möhring & Schlütz, 2013, S. 189–192). Um die Nutzung dieser Funktion zu minimieren und möglichst vollständige Datensätze zu erhalten, wurden bei der Erstellung des Fragebogens verschiedene Massnahmen getroffen:

- Die meisten Fragen enthalten vorgefertigte Antwortoptionen, die es den Teilnehmern ermöglichen, in kürzester Zeit kurze und präzise Antworten zu geben. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass die Befragung vollständig abgeschlossen wird (Porst, 2014, S. 55).
- Die Studie umfasst nur Fragen, welche für die Datenanalyse im Anschluss einen wesentlichen Beitrag leisten können, um den Umfang des Fragebogens zu reduzieren und die Abbrecherquoten durch eine kürzere Bearbeitungszeit zu vermindern (Wagner & Hering, 2014, S. 666–667).
- Es wurde ein Pretest mit jeweils einer Person jeder Studiengruppe durchgeführt, die auf Grund ihres Wohnortes nicht an der eigentlichen Befragung teilnehmen kann. Auf diese Art und Weise konnten Verständnisprobleme vorab erkannt und Feedback eingeholt werden. Die Rückmeldung dieser Testteilnehmer wurde sorgfältig geprüft und ggf. umgesetzt (Weichbold, 2014, S. 299–300).
- Fragen von besonderer Bedeutung für die Beantwortung der Forschungsfrage wurden tendenziell am Anfang des Fragebogens platziert, um in diesen Themenbereichen eine breite Datenbasis sicherzustellen. Ergänzende Fragen wurden eher am Ende positioniert (Möhring & Schlütz, 2013, S. 190).
- Im gesamten Fragebogen wurden Fachjargon und akademische Ausdrücke soweit möglich vermieden, um Abbrüche aufgrund von Verständnisproblemen zu vermeiden (Möhring & Schlütz, 2013, S. 191).
- Je nach Analysegruppe (Hauseigentümer, Wohnungssuchende, Mieter auf Zeit oder Dauermieter) wurden die Teilnehmer in einem geeigneten Kontext zu den Barrieren und möglichen Gegenmassnahmen befragt. Dieser Ansatz sollte Missverständnisse verhindern und dazu beitragen, dass sich die Teilnehmer einbezogen und für die Umfrage relevant fühlen (Wagner & Hering, 2014, S. 668).
- Bei der Auswahl des Befragungstools und der Gestaltung des Fragebogens wurde grosser Wert auf den Schutz der Privatsphäre aller Teilnehmer gelegt. Dies wurde erreicht, indem möglichst allgemeine Antwortmöglichkeiten gegeben und Fragen mit grösserer persönlicher Relevanz nach Möglichkeit vermieden wurden (Wagner & Hering, 2014, S. 670).

#### **4.7 Datenanalyse**

Nach Beendigung des Befragungszeitraums wurde die Umfrage geschlossen. Die gesammelten Daten wurden gesichtet und in einer Excel-Datei erfasst, die automatisch durch das verwendete Datenerfassungstool «Unipark» generiert wurde. Die anschliessende Datenanalyse wurde in mehreren Schritten durchgeführt, wie im Folgenden beschrieben:

Zunächst werden die Daten aufbereitet (Hussy et al., 2013, S. 166). Die Struktur der Daten soll als Grundlage für spätere Analysen und die Beantwortung von Forschungsfragen dienen können (Hussy et al., 2013, S. 168). Dazu wurden alle Datensätze entfernt, die im Rahmen des Pretests entstanden sind oder offensichtlich nicht durch eine seriöse Teilnahme an der Befragung entstanden sind. Schliesslich wurden individuelle Antworten auf offene Fragen gelesen, verarbeitet und bei der Formulierung der Schlussfolgerungen berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Datenerhebung, respektive die automatisch berechneten absoluten und relativen Häufigkeiten bestimmter Antwortmöglichkeiten, wurden im zweiten Schritt entnommen und visualisiert (Hussy et al., 2013, S. 170). Um die Ergebnisse anschaulich darzustellen, wurde die Visualisierung mit verschiedenen Diagrammtypen durchgeführt (Hussy et al., 2013, S. 170). Microsoft Excel wurde aufgrund der vielen integrierten Darstellungsmöglichkeiten dafür als geeignete Software betrachtet und verwendet.

Die Analyse erfolgte vor allem mit Hilfe der relativen und absoluten Häufigkeiten sowie Mittelwerten in Bezug auf die Zustimmung zu den einzelnen Barrieren und möglichen Massnahmen. Für die Berechnung aller statistischen Kennzahlen wurde jeder der 5 Antwortmöglichkeiten bei den Barrieren und möglichen Massnahmen ein Wert von 1 bis 5 vergeben. Begonnen wird dabei in aufsteigender Reihenfolge mit dem Wert 1 für die Antwortmöglichkeit «Stimme überhaupt nicht zu» und der Wert 5 wurde folglich für die Antwortmöglichkeit «Stimme voll und ganz zu» vergeben. Das arithmetische Mittel, auch als Mittelwert oder Durchschnittswert bezeichnet, wird folgendermassen berechnet (Rumsey & Rumsey, 2015, S. 230–231):

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

Abbildung 5: Berechnung Mittelwert (Rumsey & Rumsey, 2015, S. 230–231)

Im vierten Schritt wurden die Antworten zu den abgefragten Barrieren sowie möglichen Massnahmen jeweils clusterabhängig aggregiert und auf Ebene der 4 Cluster finanzielle und marktbezogene, funktionale und infrastrukturelle, persönliche und soziale sowie rechtliche und institutionelle Barrieren betrachtet. Hierfür wurden alle Fragestellungen entsprechend ihrer Zuordnung in den Kapiteln 4.1.2 und 4.1.3 berücksichtigt. Für jedes Themen-Cluster wurde anschliessend jeweils ein Wert in Form eines ungewichteten arithmetischen Mittels für alle 4 Analysegruppen berechnet, der die Bedeutung des gesamten Themenkomplexes für diese Gruppe widerspiegelt. Mit der Ermittlung dieser Kennzahl sollte die Bedeutung der

Themengebiete für die Deutschschweiz ermittelt werden, um eine fundierte Schlussfolgerung und Handlungsempfehlung ableiten zu können.

Abschliessend wurden die Ergebnisse der Datenanalyse kommuniziert. Im Kontext dieser Arbeit bedeutet dies, dass diese interpretiert werden und mögliche Schlussfolgerungen im sechsten Kapitel «Diskussion» gezogen werden. Die beschriebenen Ergebnisse wurden dabei punktuell mit aussagekräftigen Grafiken ergänzt.

## **5 Darstellung der Befragungsergebnisse**

Im folgenden Kapitel geht es um die Vorstellung der Ergebnisse der Online-Umfrage. Dazu werden die erhobenen Daten, wie im Kapitel 4.7 beschrieben, bereinigt und aufbereitet. Eingangs erfolgt zunächst die Vorstellung der Daten inklusive der demografischen Merkmale, welche als Grundlage für die darauffolgenden Analysen dienen. Im zweiten Schritt werden die Ergebnisse zu den Barrieren sowie Massnahmen in Bezug auf die 4 Themencluster kumuliert und differenziert nach Untersuchungsgruppen erläutert. Zum Schluss findet die Beschreibung der Resultate für die verbleibenden Antworten zur aktuellen Wohnsituation sowie zur beruflichen Tätigkeit statt.

### **5.1 Beschreibung Datengrundlage**

In der ersten Phase der Datenerhebung haben 348 Personen auf den Umfragelink zugegriffen. Die mittlere Bearbeitungszeit über alle 348 Teilnehmer in dieser Phase liegt bei rund 8 Minuten und 40 Sekunden (arithmetisches Mittel) bzw. 6 Minuten und 35 Sekunden (Median). Von diesen Teilnehmern haben 5 die Teilnahmevoraussetzungen nicht erfüllt oder die Umfrage im Rahmen des Pretests durchlaufen. Damit beträgt das Gesamtsample dieser Phase 343 Teilnehmer. Davon haben 59 Personen die Umfrage zwar geöffnet aber die Startseite nicht verlassen. 25 Probanden haben die Umfrage an unterschiedlichen Stellen nach der Startseite pausiert und bis zum Ende des Befragungszeitraums nicht fortgesetzt. Dies entspricht einer Abbruchquote von insgesamt rund 24.5 % bzw. 7.3 % ohne Berücksichtigung der Abbrüche auf der Startseite. Im Rahmen der Datenbereinigung wurden 21 Datensätze vollständig entfernt werden, da beispielsweise unrealistische Geburtsdaten oder zu kurze Bearbeitungszeiten die Vermutung nahegelegt haben, dass die Umfrage nicht mit der nötigen Ernsthaftigkeit bearbeitet worden ist. Die Nettobeteiligung im Zeitraum der Datenerhebung vom 22.03.2023 bis zum 03.04.2023 liegt also bei 238 Personen bzw. ca. 70 %.

In der zweiten Phase der Datenerhebung wurden mit Hilfe des Marktforschungsdienstleisters Bilendi (Bilendi, o. J.) entgeltlich Übergangsmietende und Eigenheimsuchende aus der

Deutschschweiz für die Teilnahme an der Umfrage gesucht. Damit sollte für jede Analyseklasse eine ausreichend hohe Zahl an Teilnehmern akquiriert werden, um aussagekräftige Auswertungen und Schlussfolgerungen zu ermöglichen. Um die Kosten gering zu halten, wurden alle Personen, die sich als Eigenheimbesitzer oder Dauermieter klassifiziert haben von der Umfrage ausgeschlossen. Im Rahmen dieser Kampagne haben 293 weitere Personen den Umfragelink geöffnet, wovon 52 Personen sich als Mitglied der gesuchten Personengruppen eingeordnet haben und demnach nicht ausgeschlossen wurden. Während der Datenbereinigung mussten hiervon 3 Datensätze vollständig entfernt werden. Die Nettobeteiligung im Rahmen der zweiten Erhebungsphase vom 05.04.2023 bis 17.04.2023 lag folglich bei 49 Personen.

Kumuliert über beide Erhebungsphasen hinweg konnten somit 287 Umfrageteilnehmer akquiriert werden. Fälle mit identischen oder ausländischen IP-Adressen kamen nicht vor, da dies durch das verwendete Umfragetool automatisch blockiert wurde. Die folgende Tabelle zeigt die Eigenschaften der Stichprobe differenziert nach demografischen Merkmalen:

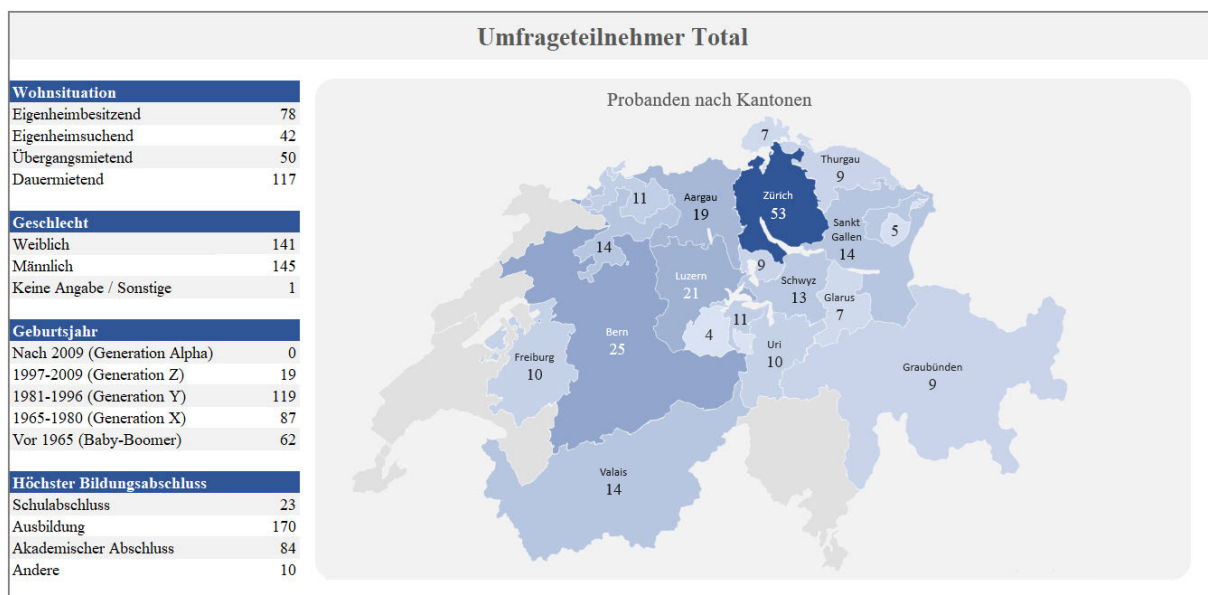


Abbildung 6: Umfrageteilnehmer Total (Eigene Darstellung)

Es sollte an dieser Stelle angemerkt werden, dass die Datengrundlage nicht als vollkommen repräsentativ für die Gesamtbevölkerung der Deutschschweiz angesehen werden kann. Ein Grund hierfür ist die Methodik der Online-Befragung, welche die Datengrundlagen beispielsweise zugunsten jüngerer Personen mit Internetzugang verzerren kann (Blasius & Brandt, 2009, S. 158). Darüber hinaus spiegeln sich Eigenschaften wie ein Schwerpunkt von Teilnehmern aus dem Kanton Zürich, eine besonders hohe Anzahl an Teilnehmern der Generation Y und überdurchschnittlich viele Akademiker, bedingt durch den Bekanntenkreis des Autors, in der Stichprobe wider. Trotz dieser Einschränkungen sind bezüglich Alter, Ausbildungsgrad und Geschlecht alle relevanten Merkmale für die untersuchte



Forschungsfrage ausreichend vertreten. Daher kann die erhobene Datengrundlage, insbesondere in Verbindung mit der Literaturanalyse und der hohen Zahl an Teilnehmern aus unterschiedlichen Quellen, dennoch als sinnvolle Basis dienen, um aussagekräftige Schlussfolgerungen zu ziehen (Winkel et al., 2017, S. 95–105)

### 5.1.1 Finanzielle und marktbezogene Barrieren sowie Massnahmen

Bezogen auf das Cluster finanzielle und marktbezogene Barrieren wurde über alle Umfrageteilnehmer hinweg lediglich dem Punkt «Eigene Kreditwürdigkeit erschwert/e Aufnahme einer Hypothek» mit 50.0 % widersprochen. Zustimmungsquoten von 53.0 % bis 66.9 % erhielten die Barrieren «Die Wohneigentumspreise sind / waren zu hoch», «Ich habe (noch) kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann / konnte (finanziell)», «Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen», «Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen», «Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen» und «Hoher Anzahlungsbetrag». Alle nicht genannten Merkmale konnten keine kumulierte Mehrheit in den Antwortkategorien 1 und 2 bzw. 4 und 5 erzielen.

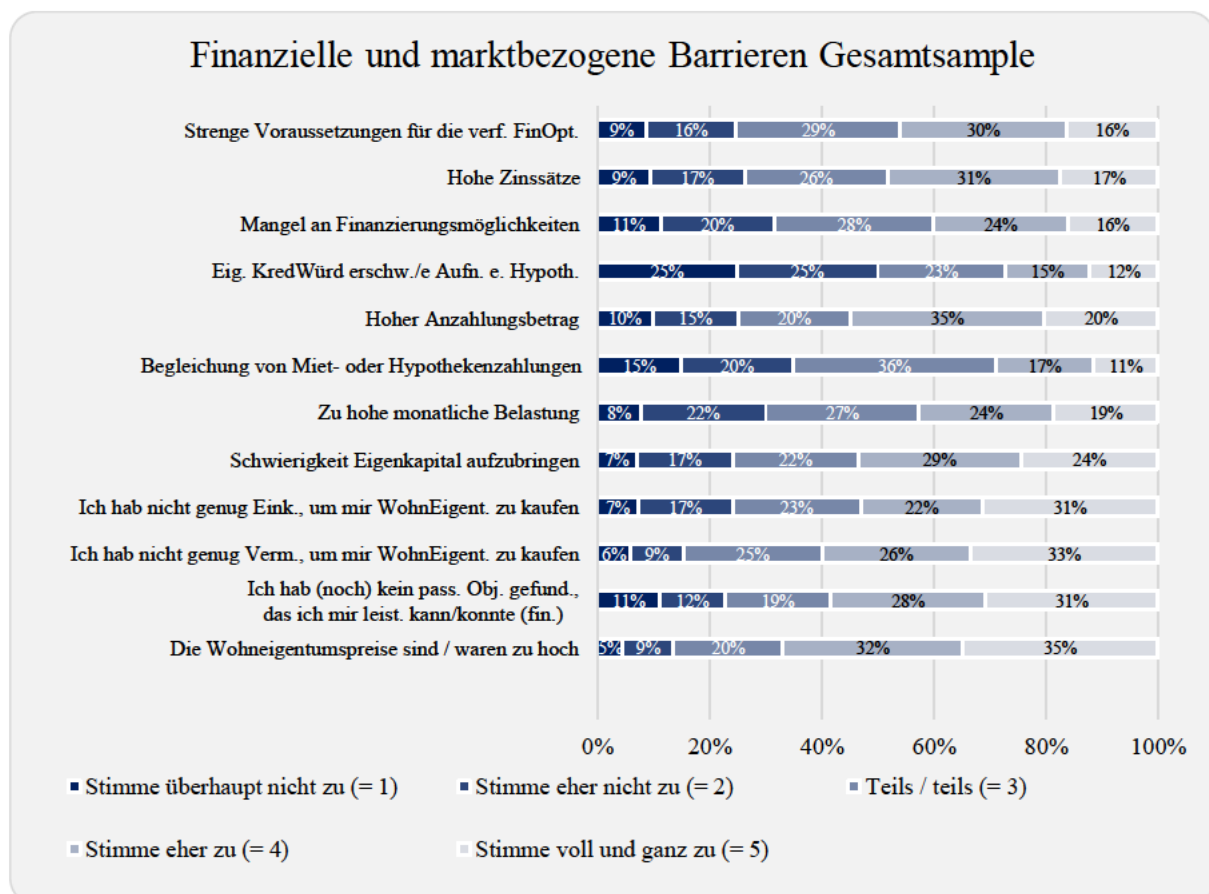


Abbildung 7: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Gesamtsample (Eigene Darstellung)

Das Gesamtsample hat keine der vorgeschlagenen finanziellen- und marktbezogenen Massnahmen mehrheitlich zurückgewiesen. Lediglich der Vorschlag «Einführung eines

staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, der zukünftigen Erwerbem hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder die Finanzierung einer Hypothek anzusparen.» konnte nur 40.9 % Zustimmung erhalten. Die 3 verbleibenden Massnahmen haben Zustimmungswerten zwischen 55.2 % und 61.2 % erhalten.

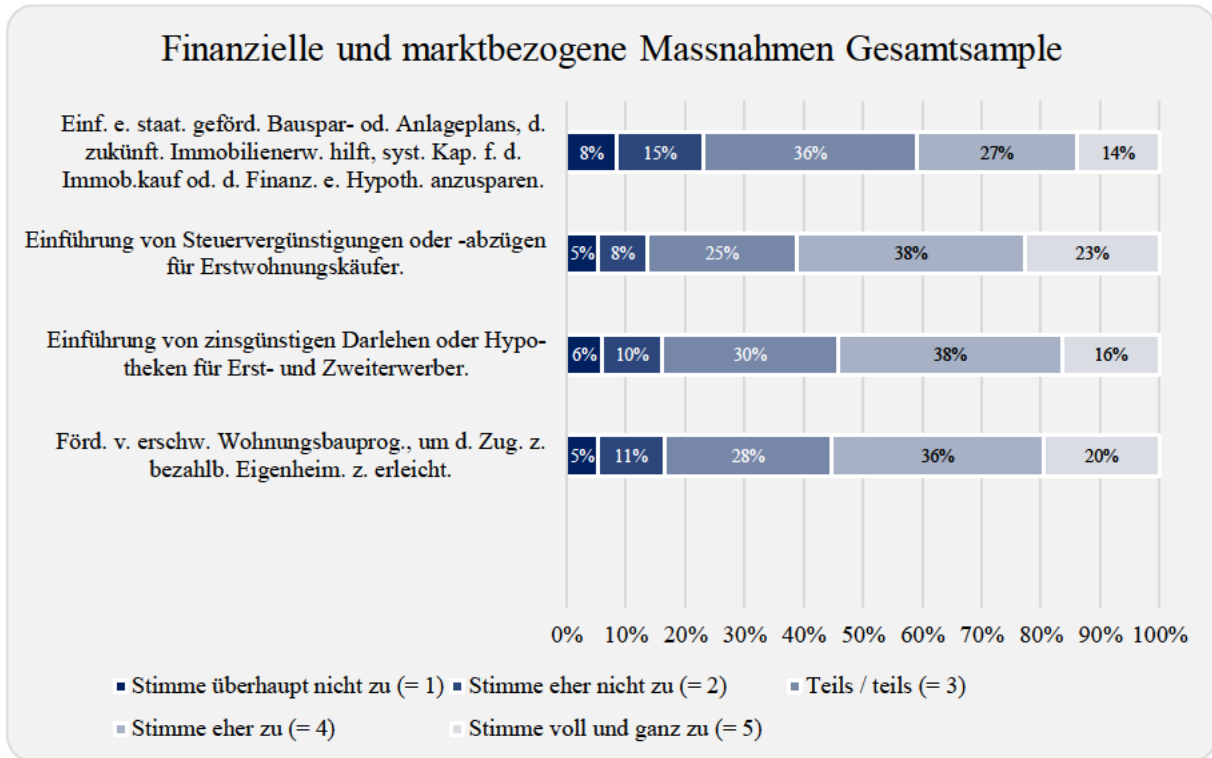
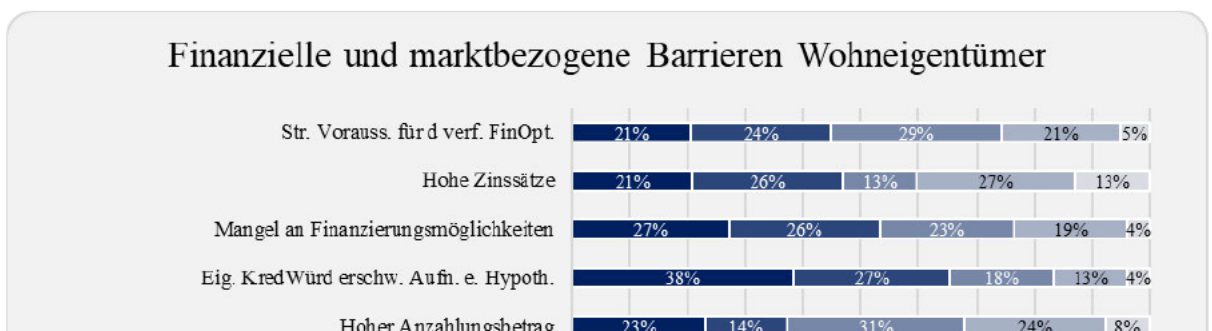


Abbildung 8: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Gesamtsample (Eigene Darstellung)

### 5.1.1.1 Wohneigentümer

Die Wohneigentümer haben keiner der abgefragten finanziellen und marktbezogenen Barrieren mehrheitlich zugestimmt. Für über 50 % der Teilnehmer aus dieser Untersuchungsgruppe waren die ehemaligen Hindernisse «Zu hohe monatliche Belastung», «Eigene Kreditwürdigkeit erschwerte Aufnahme einer Hypothek» und «Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten» nicht relevant. Für alle nicht explizit genannten Hindernisse gab es weder eine klare Ablehnung noch Zustimmung.



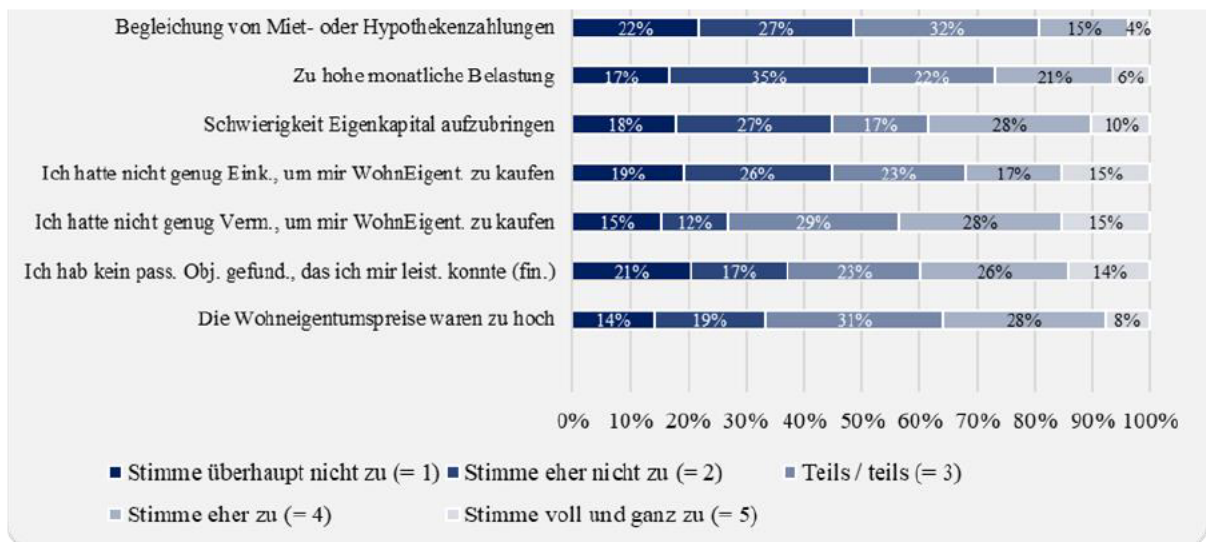


Abbildung 9: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Wohneigentümer (Eigene Darstellung)

Keine der 4 vorgeschlagenen Massnahmen zur möglichen Überwindung der Barrieren, wurde abgelehnt. «Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber» sowie «Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer» wurde mit 53.3 % bzw. 57.1 % zugestimmt. Für die beiden verbleibenden Massnahmen gab es weder eine mehrheitliche Zustimmung noch Ablehnung.

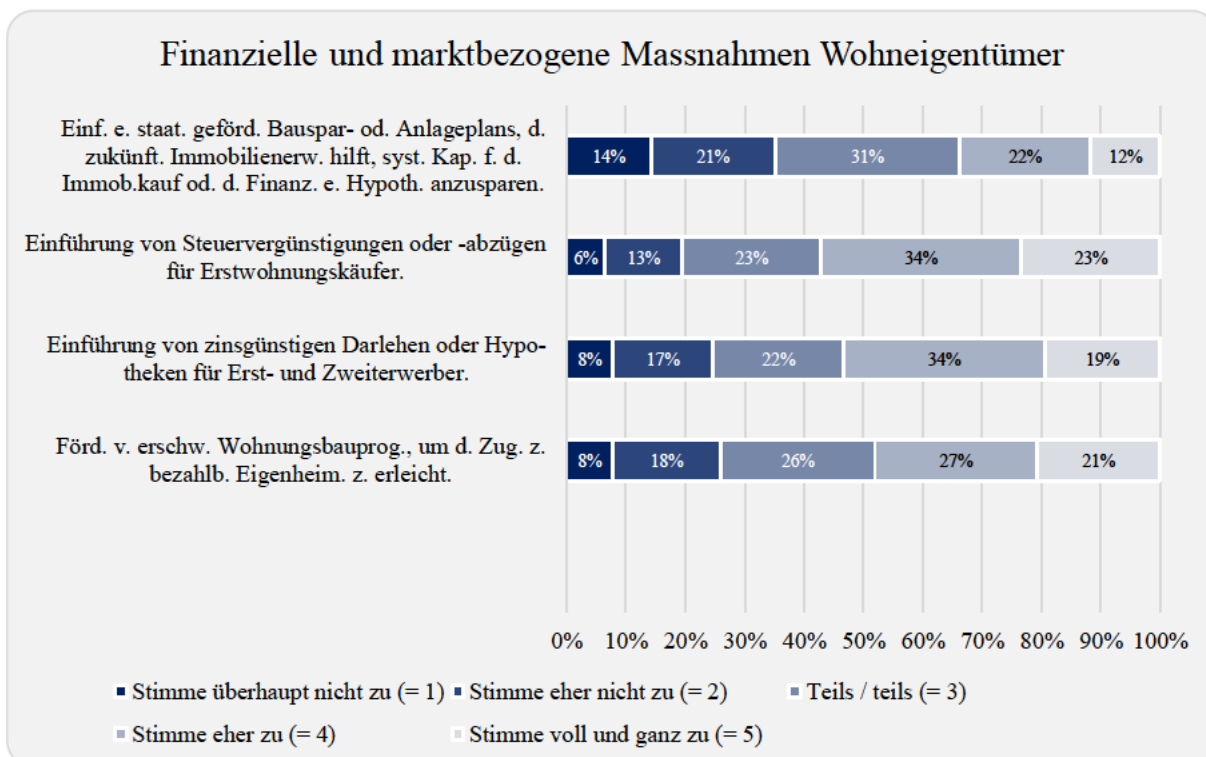


Abbildung 10: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Wohneigentümer (Eigene Darstellung)

### 5.1.1.2 Eigenheimsuchende

Die Eigenheimsuchenden haben nur der Barriere, «Eigene Kreditwürdigkeit erschwert die Aufnahme einer Hypothek», mehrheitlich nicht zugestimmt. Mindestens 50 % Zustimmung hat

die Umfrage für die Hindernisse «Die Wohneigentumspreise sind zu hoch», «Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)», «Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen» und «Hoher Anzahlungsbetrag» ergeben. Bei den verbleibenden dargestellten Kriterien konnte weder eine verneinende noch zustimmende Mehrheit beobachtet werden.

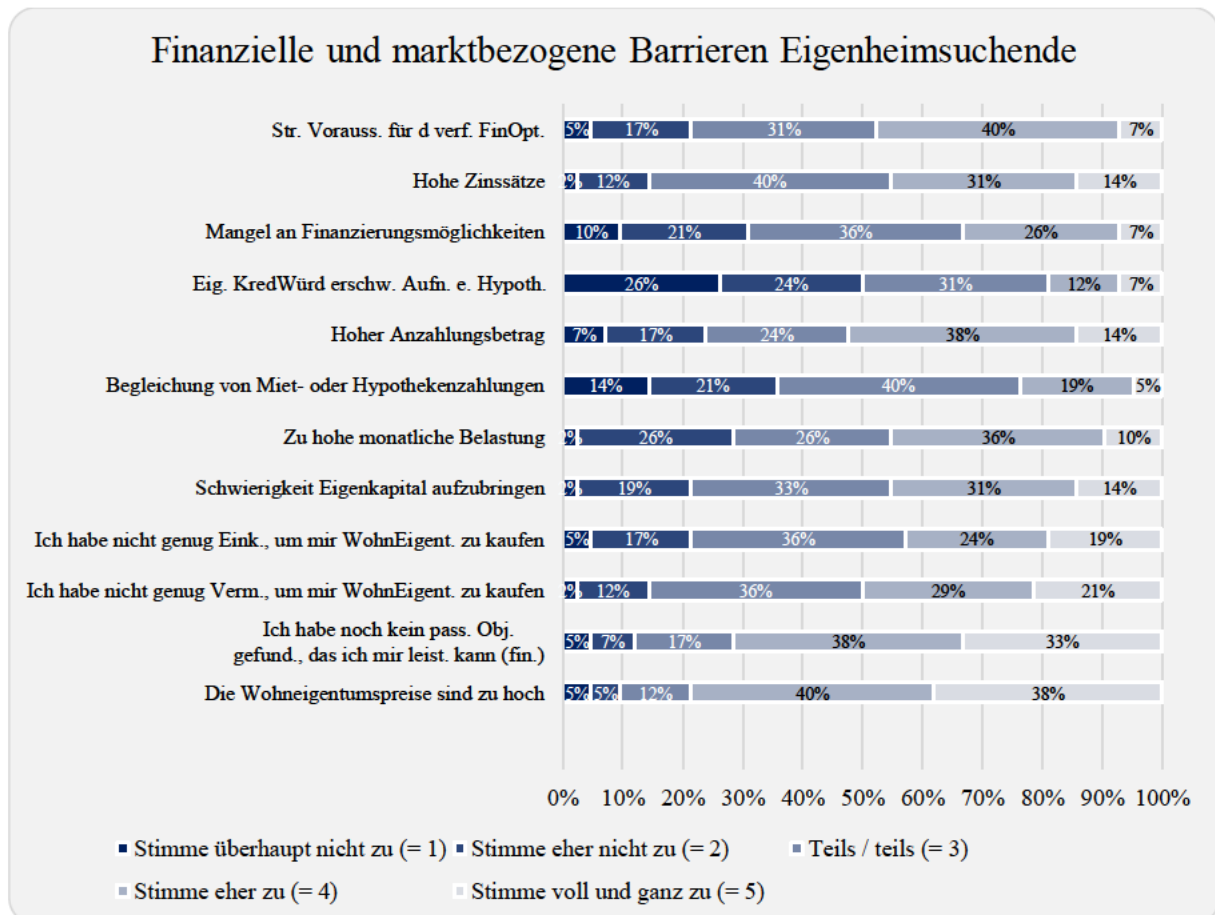
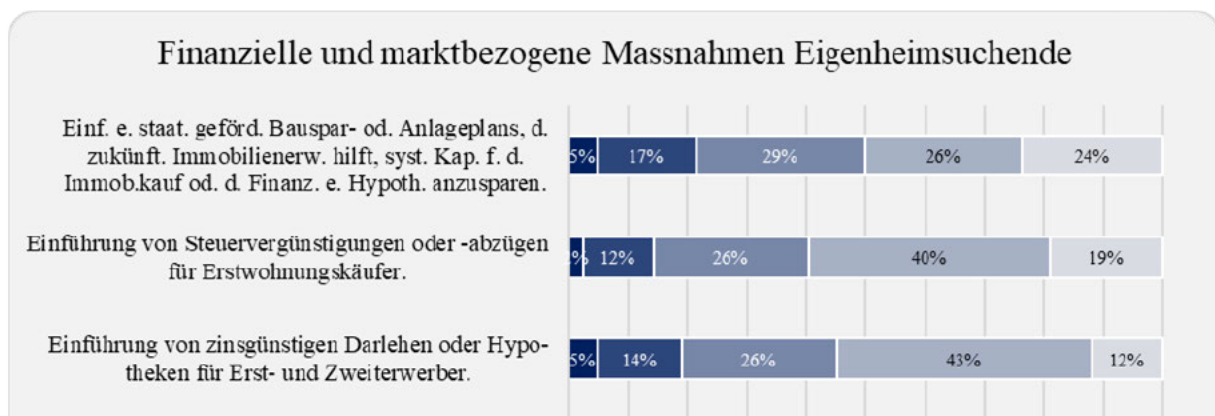


Abbildung 11: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Eigenheimsuchende (Eigene Darstellung)

In Bezug auf die vorgeschlagenen Massnahmen erhält nur «Förderung von erschwinglichen Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu bezahlbarem Eigenheim zu erleichtern» mit 45.2 % weniger als 50 % Zustimmung von dieser Betrachtungsgruppe.





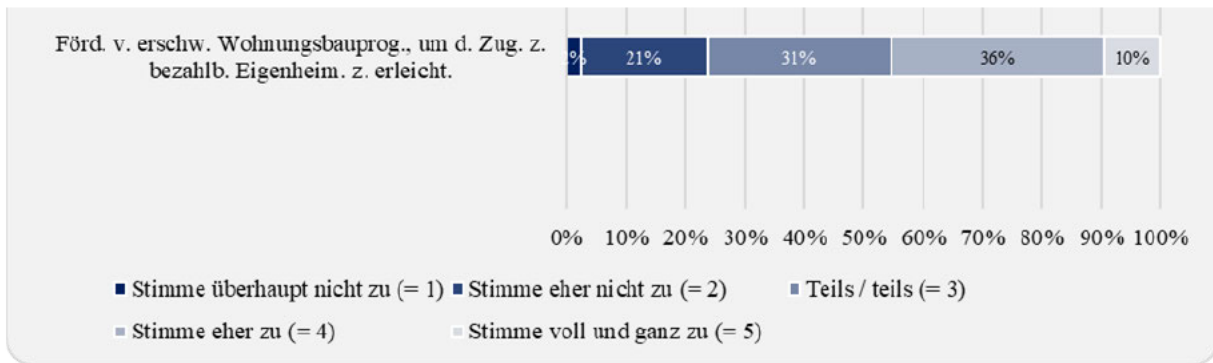


Abbildung 12: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Eigenheimsuchende (Eigene Darstellung)

### 5.1.1.3 Übergangsmietende

Die Gruppe hat keiner der aufgezählten Schwierigkeiten mehrheitlich widersprochen. Keine mehrheitliche Zustimmung bzw. Verneinung ergeben die Befragungsergebnisse in Bezug auf die Barrieren «Zu hohe monatliche Belastung», «Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen», «Eigene Kreditwürdigkeit erschwert Aufnahme einer Hypothek», «Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten» und «Hohe Zinssätze». Die verbleibenden Barrieren konnten Zustimmungswerte von 54.4 bis 74.0 % erzielen.

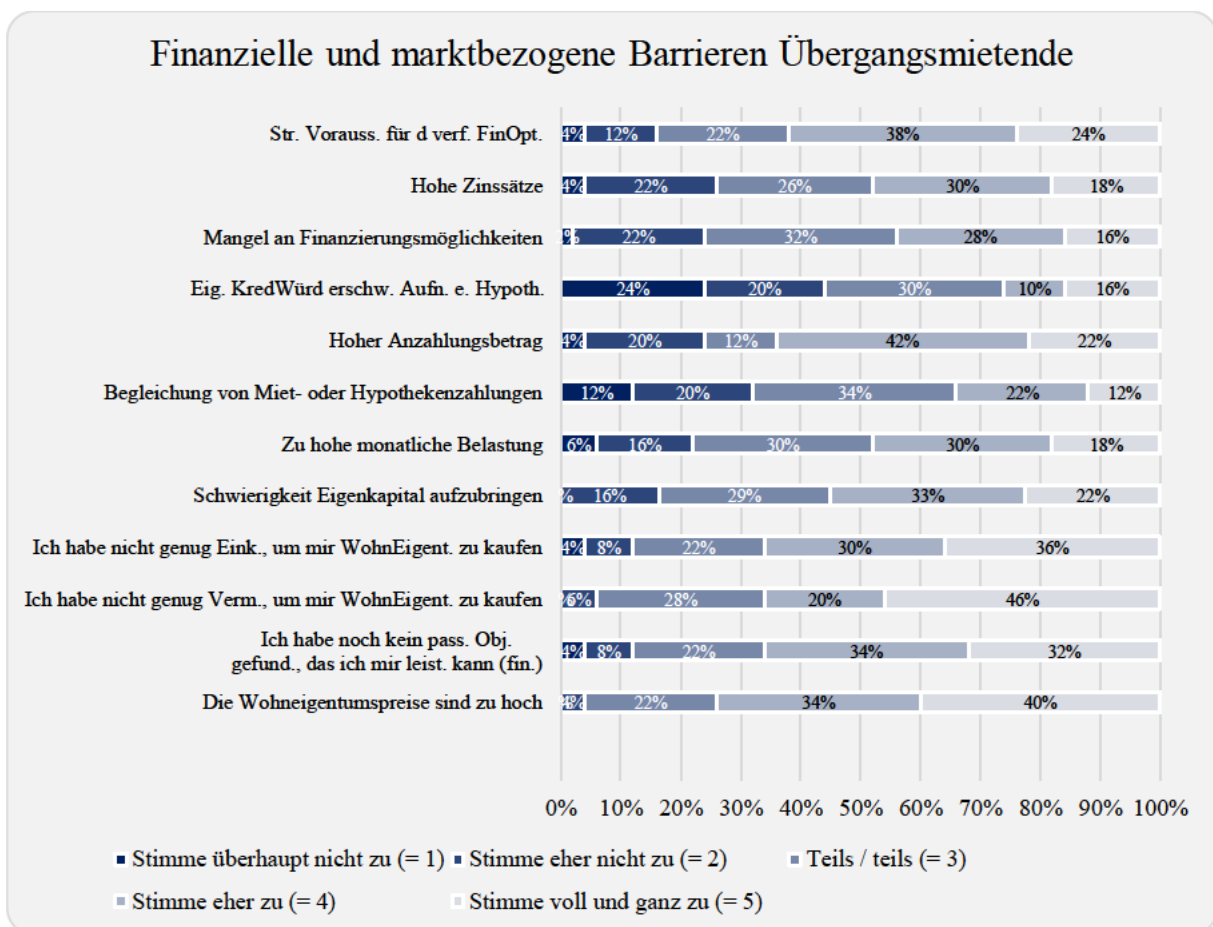


Abbildung 13: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Übergangsmietende (Eigene Darstellung)

Mit Ausnahme der Option «Einführung eines staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, der zukünftigen Immobilienerwerbern hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder der Finanzierung einer Hypothek anzusparen», haben alle Vorschläge mehrheitlich Zustimmung erhalten. Bezüglich dieser Massnahme gab es mit 38.0 % viele unentschlossene Probanden.

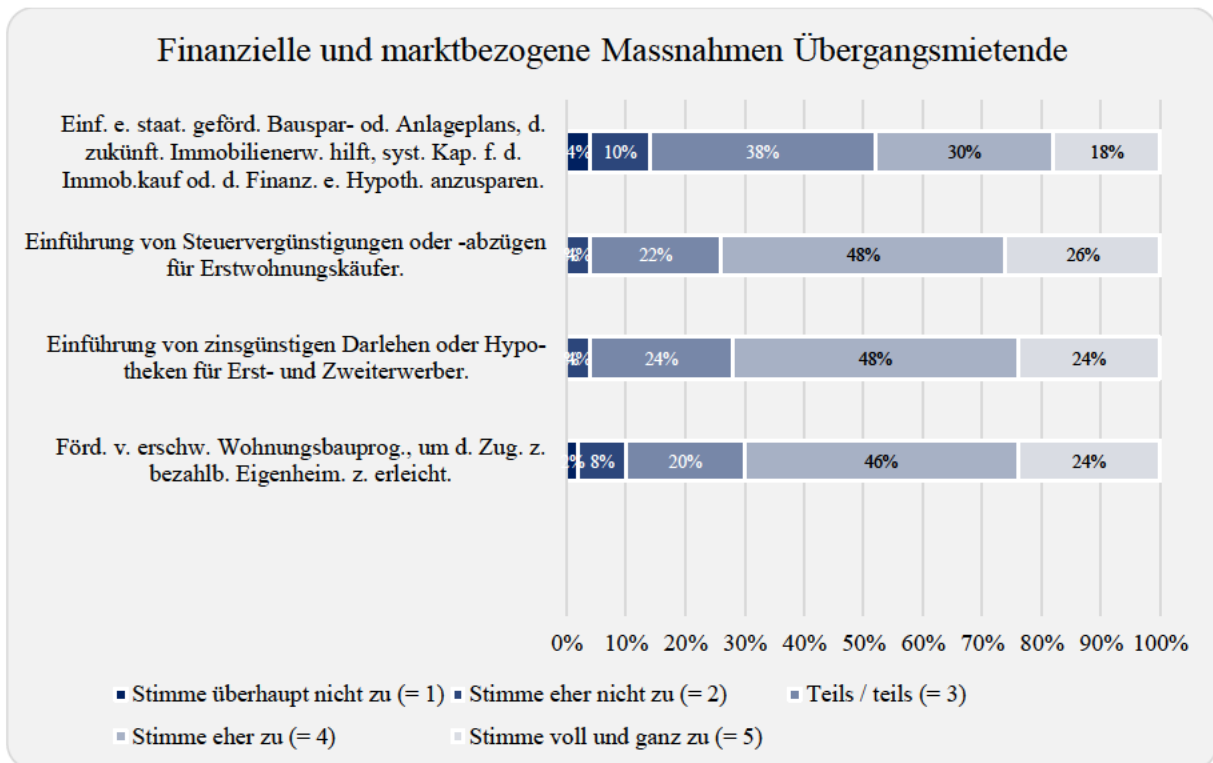
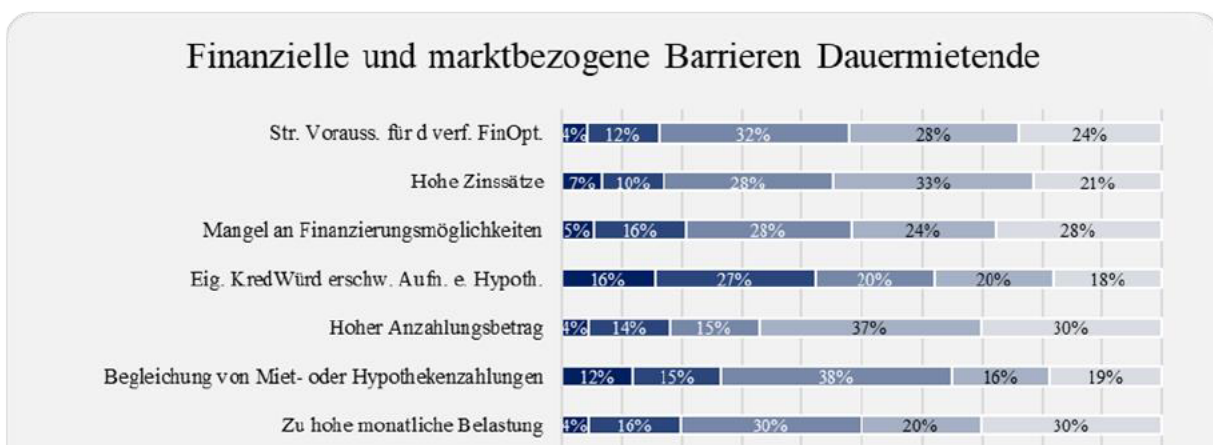


Abbildung 14: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Übergangsmietende (Eigene Darstellung)

#### 5.1.1.4 Dauermietende

Die Dauermietenden haben keiner Barriere der Themengruppe mehrheitlich widersprochen. Aus den Befragungsergebnissen ergibt sich keine klare Aussage für die beiden Schwierigkeiten «Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen» und «Eigene Kreditwürdigkeit erschwert die Aufnahme einer Hypothek». Allen nicht genannten, nachfolgend aber dargestellten Barrieren wurde mehrheitlich zugestimmt.



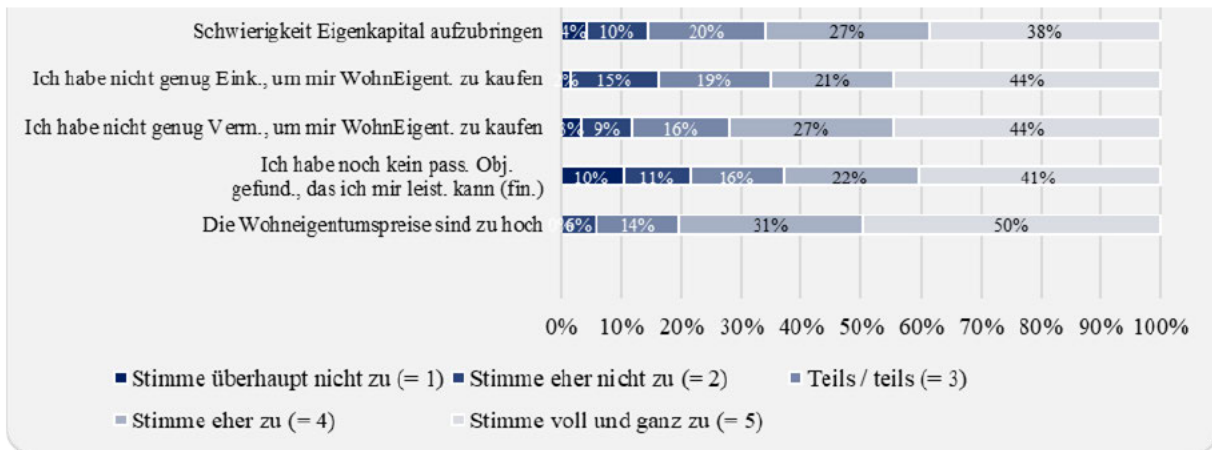


Abbildung 15: Finanzielle und marktbezogene Barrieren Dauermietende (Eigene Darstellung)

Die Massnahmen betreffend, lehnt die Gruppe keinen Vorschlag mehrheitlich ab. Keine klare Zustimmung ergibt sich für die 2 möglichen Aktionen «Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber» sowie «Einführung eines staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, der zukünftigen Erwerberrn hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder Finanzierung einer Hypothek anzusparen». Die 3 verbleibenden Vorschläge haben Zustimmungswerte von 50.6 %, 59.0 % und 57.3 % erhalten.

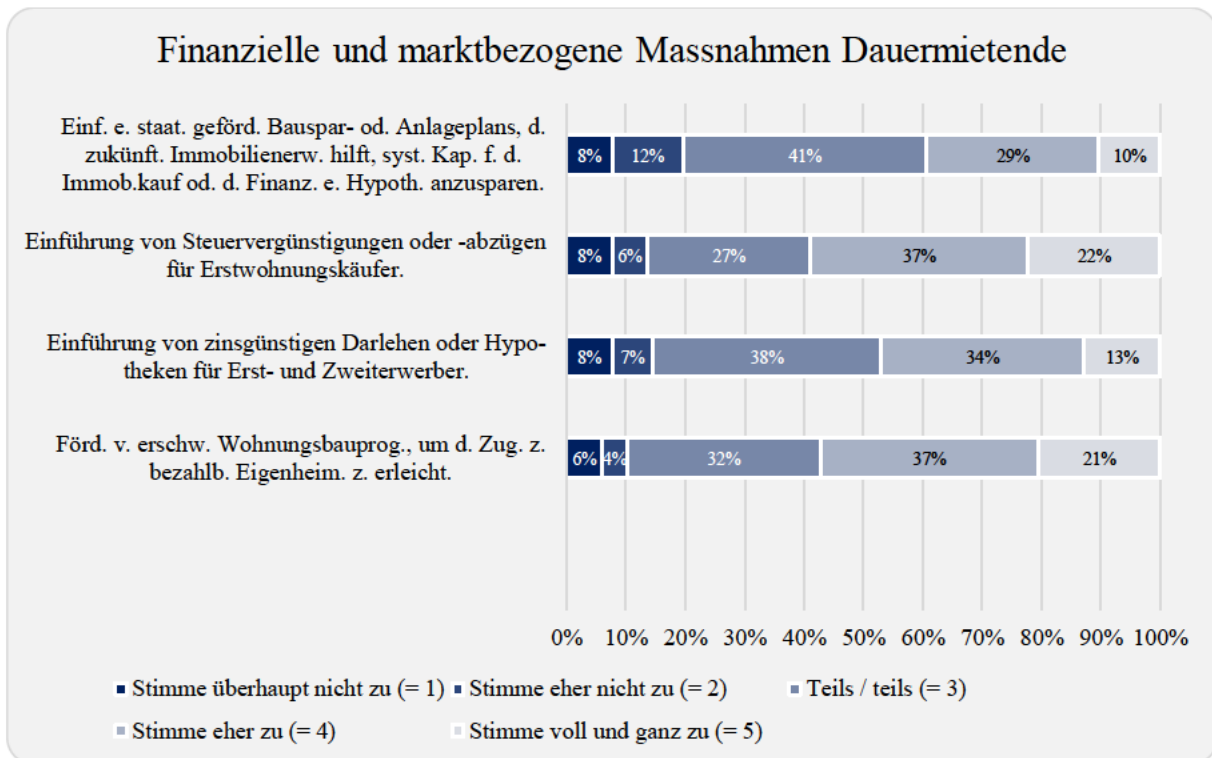


Abbildung 16: Finanzielle und marktbezogene Massnahmen Dauermietende (Eigene Darstellung)

### 5.1.2 Funktionale und infrastrukturelle Barrieren sowie Massnahmen

Die Teilnehmer der Umfrage haben keiner der genannten Barrieren dieses Clusters mit mindestens 50 % eher bzw. voll und ganz zugestimmt. Durch die Stimmanteile von 25.8 % bis

33.2 %, welche auf die Antwortmöglichkeit «Teils/teils» entfielen, gab es auch für keine der Barrieren ein klares Votum der Verneinung.

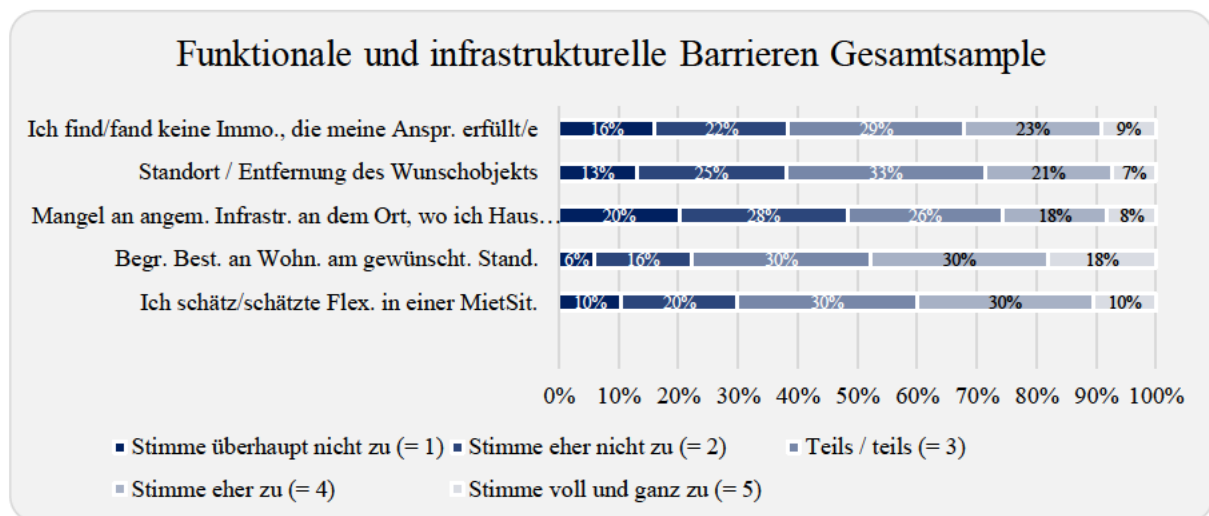


Abbildung 17: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Gesamtsample (Eigene Darstellung)

Keine der vorgeschlagenen Erleichterungen wurde mit mehr als 50 % der Stimmen angenommen oder abgelehnt. Stattdessen haben alle 3 Massnahmen zwischen 32.3 % und 36.6 % Stimmenanteil auf der mittleren Antwortoption erhalten.

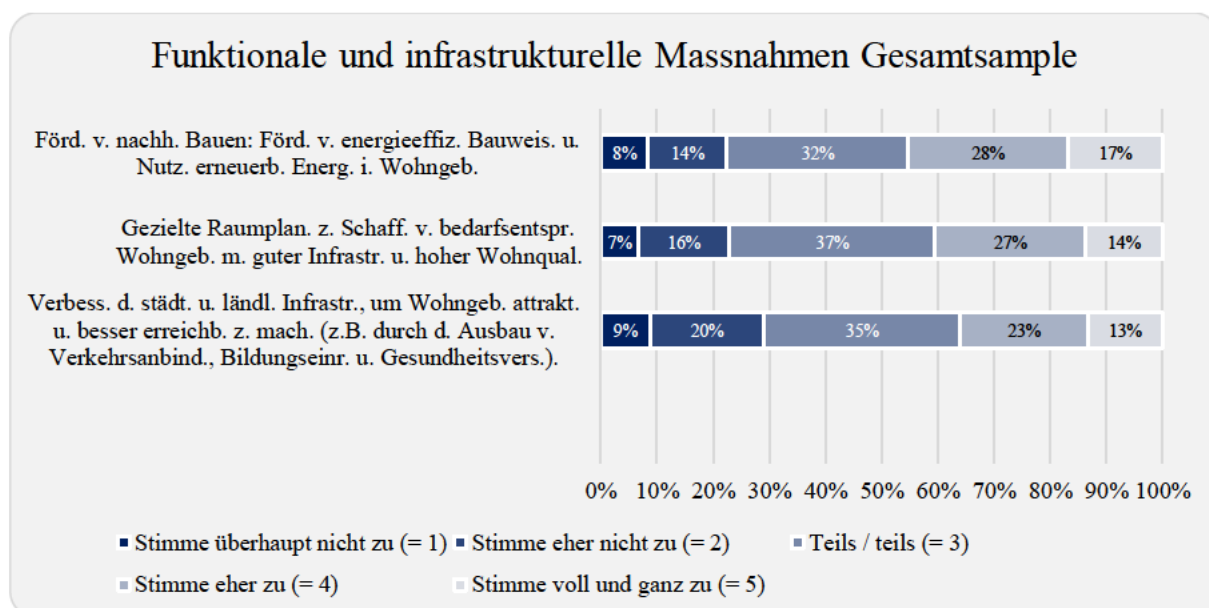


Abbildung 18: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Gesamtsample (Eigene Darstellung)

#### 5.1.2.1 Wohneigentümer

Auch die Wohneigentümer haben in ihrer Gesamtheit keiner der betrachteten Barrieren zugestimmt. Verneint hat diese Gruppe, dass ein «Mangel an angemessener Infrastruktur an dem Ort, wo sie ein Haus besitzen wollte», bestand. Bei den restlichen Herausforderungen konnten weder Zustimmungs- noch Ablehnungsquoten von mindestens 50 % gemessen werden.



## Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Wohneigentümer

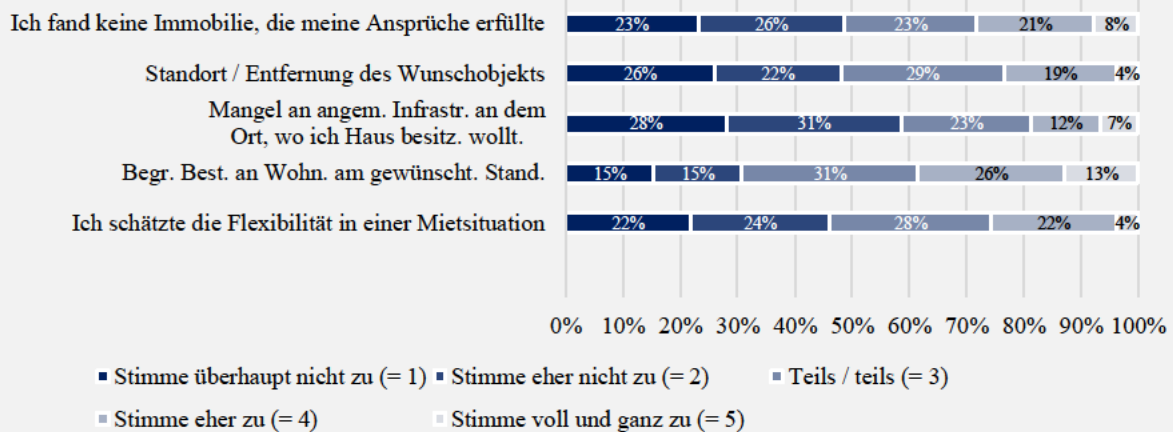


Abbildung 19: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Wohneigentümer (Eigene Darstellung)

Wohneigentümer haben keine der vorgeschlagenen Handlungen des Themencluster funktionale und infrastrukturelle Massnahmen mehrheitlich angenommen oder abgelehnt. Der Antwortmöglichkeit «Teils/teils» wurde in allen Fällen zwischen 26.3 % und 31.2 % der Stimmen vergeben.

## Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Wohneigentümer

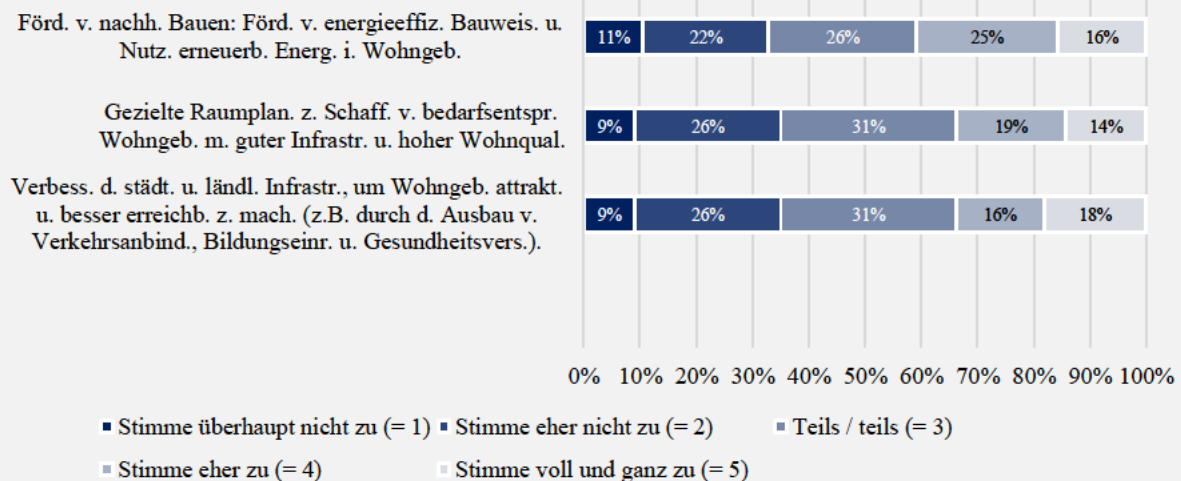


Abbildung 20: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Wohneigentümer (Eigene Darstellung)

### 5.1.2.2 Eigenheimsuchende

Eigenheimsuchende haben innerhalb dieses Clusters lediglich dem «Begrenzten Bestand an Wohnung am gewünschten Standort» mit 50 % zugestimmt. Mehrheitlich verneint wurde keine der Herausforderungen.

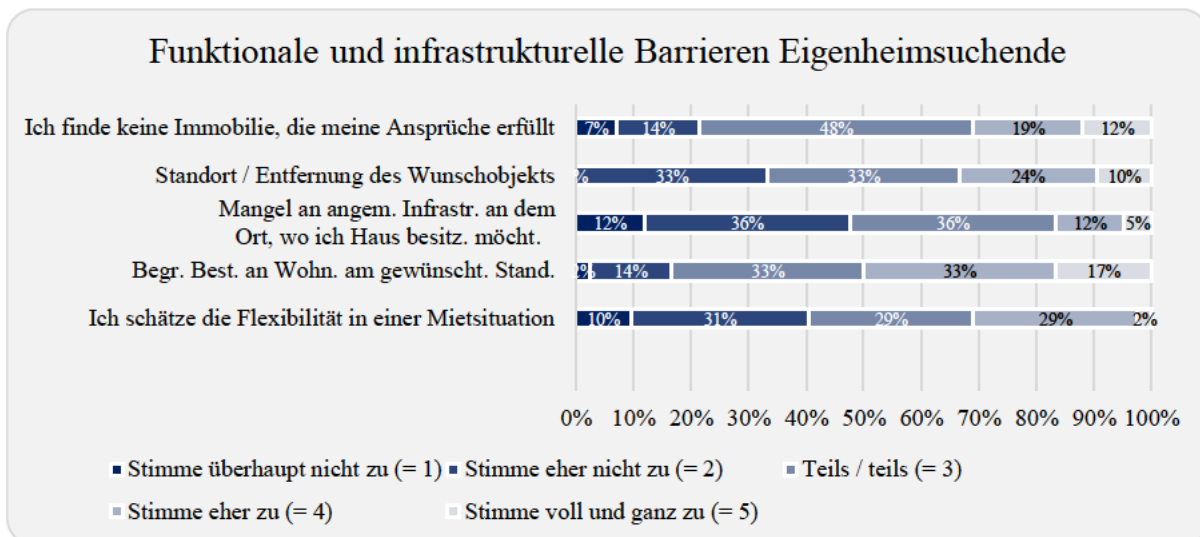


Abbildung 21: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Eigenheimsuchende (Eigene Darstellung)

Für die 3 vorgeschlagenen Hilfestellungen konnte keine Zustimmung oder Ablehnung von mindestens 50 % unter den befragten Eigenheimsuchenden ermittelt werden.

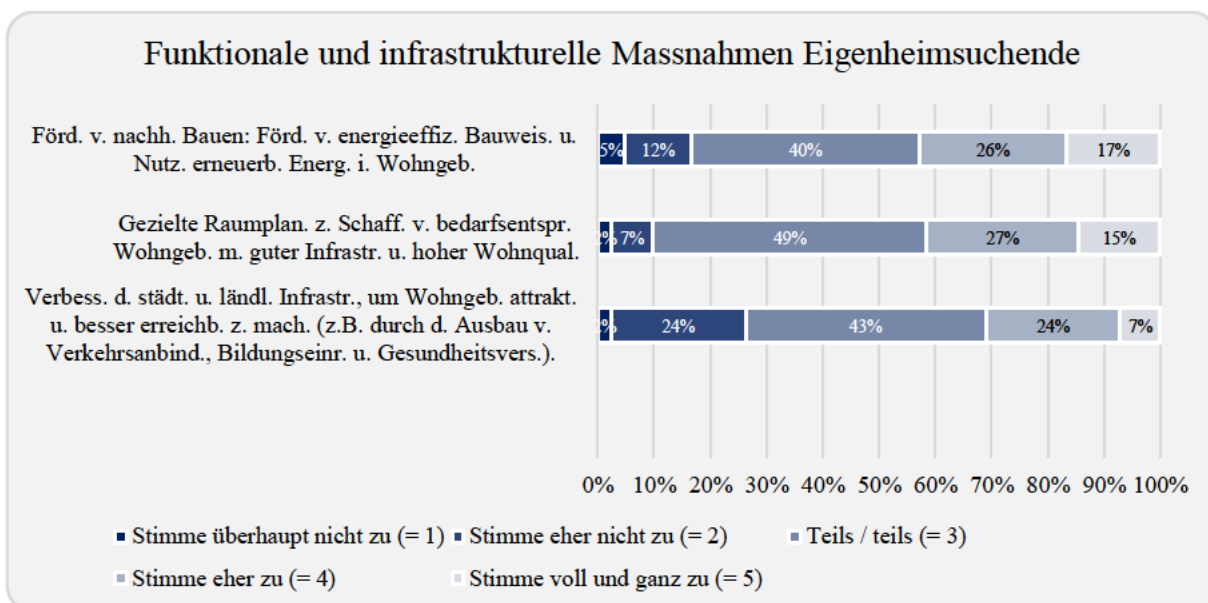
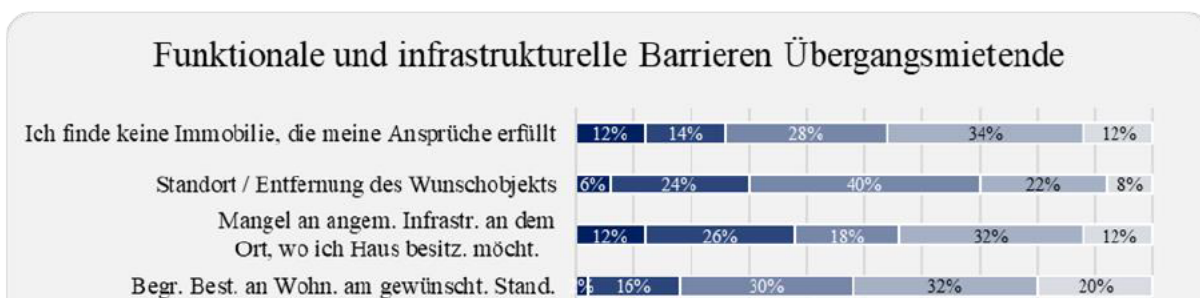


Abbildung 22: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Eigenheimsuchende (Eigene Darstellung)

### 5.1.2.3 Übergangsmietende

Mehrheitlich bestätigt wurde ausschliesslich die Barriere «Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort». Mit mindestens 50 % verneint wurde keines der vorgeschlagenen Hindernisse.



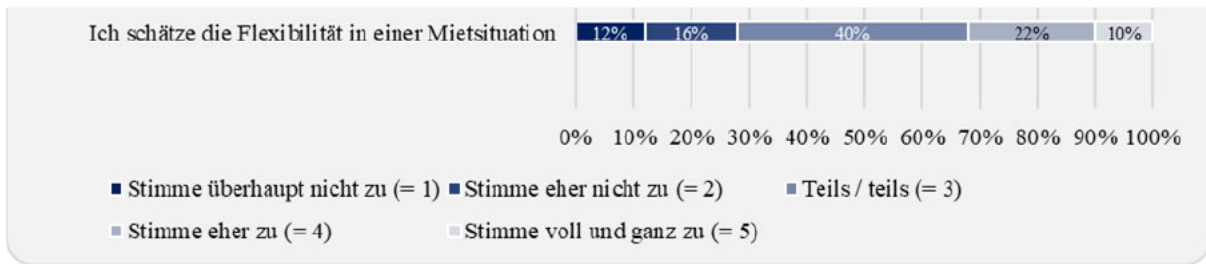


Abbildung 23: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Übergangsmietende (Eigene Darstellung)

Bei den Möglichkeiten zur Überwindung der Barrieren wurde nur «Fördern von nachhaltigem Bauen: Fördern von energieeffizienten Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Energie in Wohngebieten» mit mehr als 50 % Zustimmung bewertet. Die anderen beiden Vorschläge erhielten weder mehrheitlich eine Zustimmung noch eine Ablehnung.

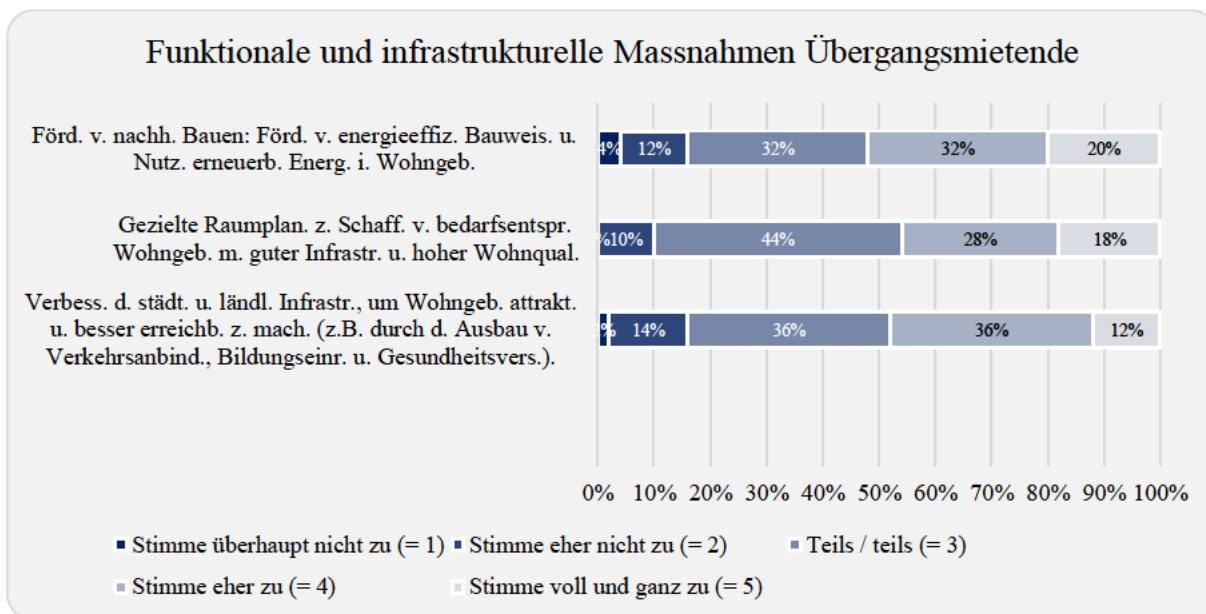
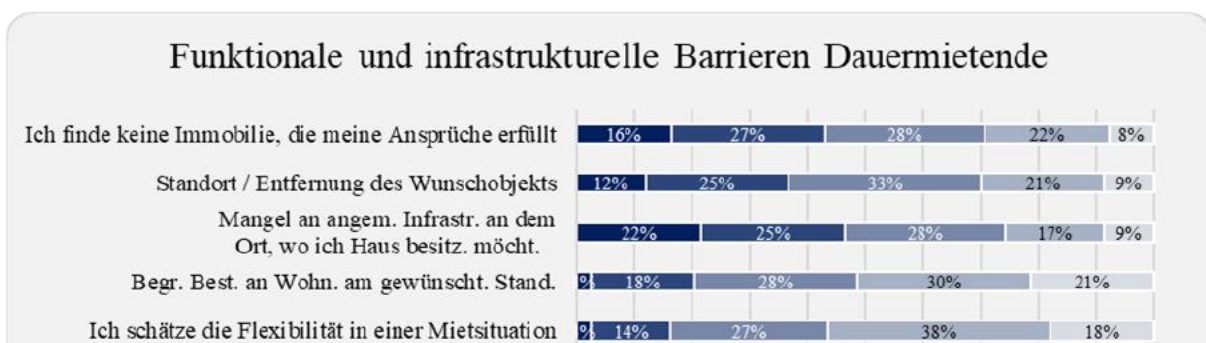


Abbildung 24: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Übergangsmietende (Eigene Darstellung)

### 5.1.2.4 Dauermietende

Dauermietende Umfrageteilnehmer haben gesamtheitlich betrachtet ihre Zustimmung geäussert für die beiden Hindernisse «Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation» und «Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort». Keine Barriere dieses Cluster wurde von diesen Probanden als irrelevant angesehen. Zu den 3 verbleibenden Barrieren liefern die Umfrageergebnisse keine mehrheitliche Zustimmung oder Absage.



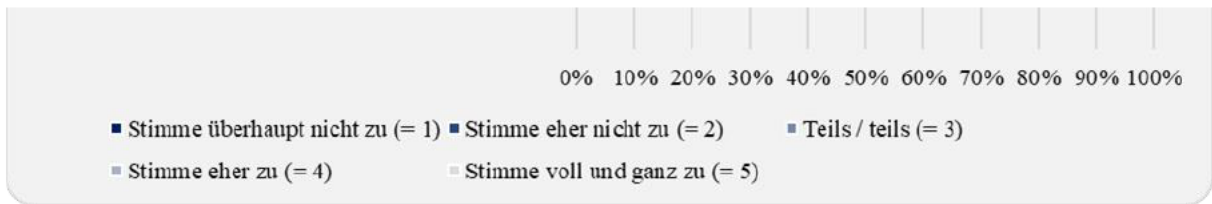


Abbildung 25: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren Dauermietende (Eigene Darstellung)

Die vorgeschlagenen Handlungen im Bereich Funktionalität und Infrastruktur wurden von den Dauermietenden weder mehrheitlich angenommen noch abgelehnt. Stattdessen wurde in allen Fällen eine ähnliche Anzahl von Stimmen für die Option «Teils/teils» abgegeben, die zwischen 32.8 % und 34.2 % lag.

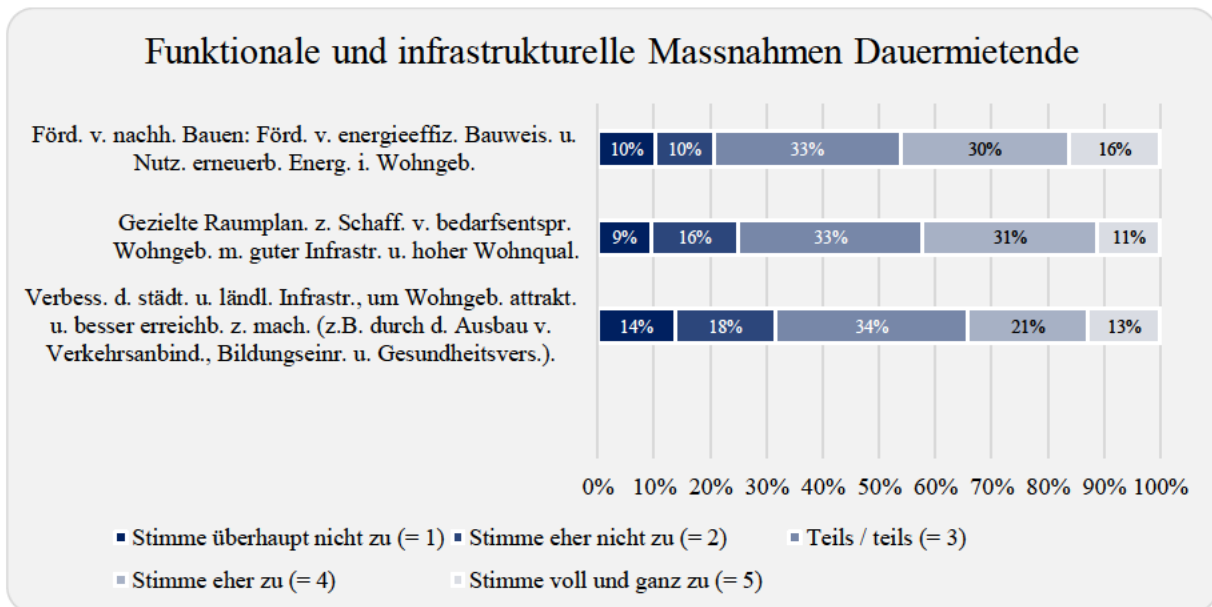
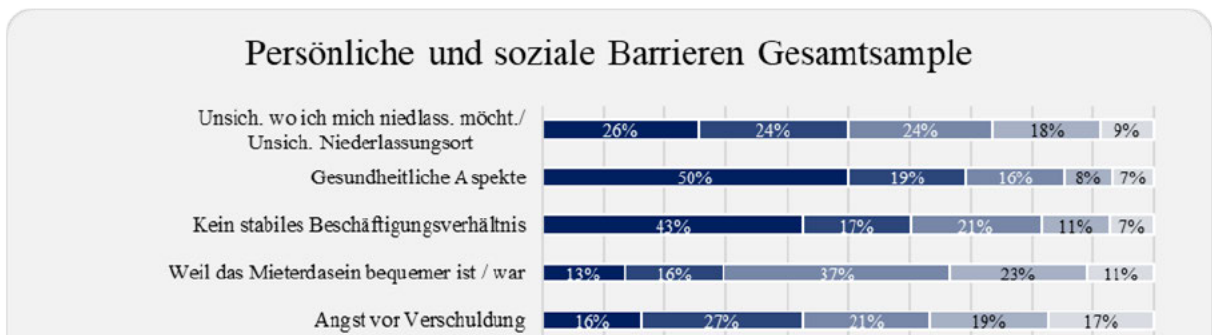


Abbildung 26: Funktionale und infrastrukturelle Massnahmen Dauermietende (Eigene Darstellung)

### 5.1.3 Persönliche und soziale Barrieren sowie Massnahmen

Mit 50.9 % und 50.5 % mehrheitlich bestätigt wurden die Barrieren «Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist / war» und «Eine Mitwohnung bietet mir genug Platz / Eine Mietwohnung hat mir genug Platz geboten». Im Gegensatz dazu wurden die Barrieren «Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis» und «Gesundheitliche Aspekte» mit 60.1 bzw. 69.2 % verneint. Bei den anderen Barrieren des Clusters sind auf die mittlere Antwortmöglichkeit zwischen 20.6 und 37.0 % der Stimmen entfallen.





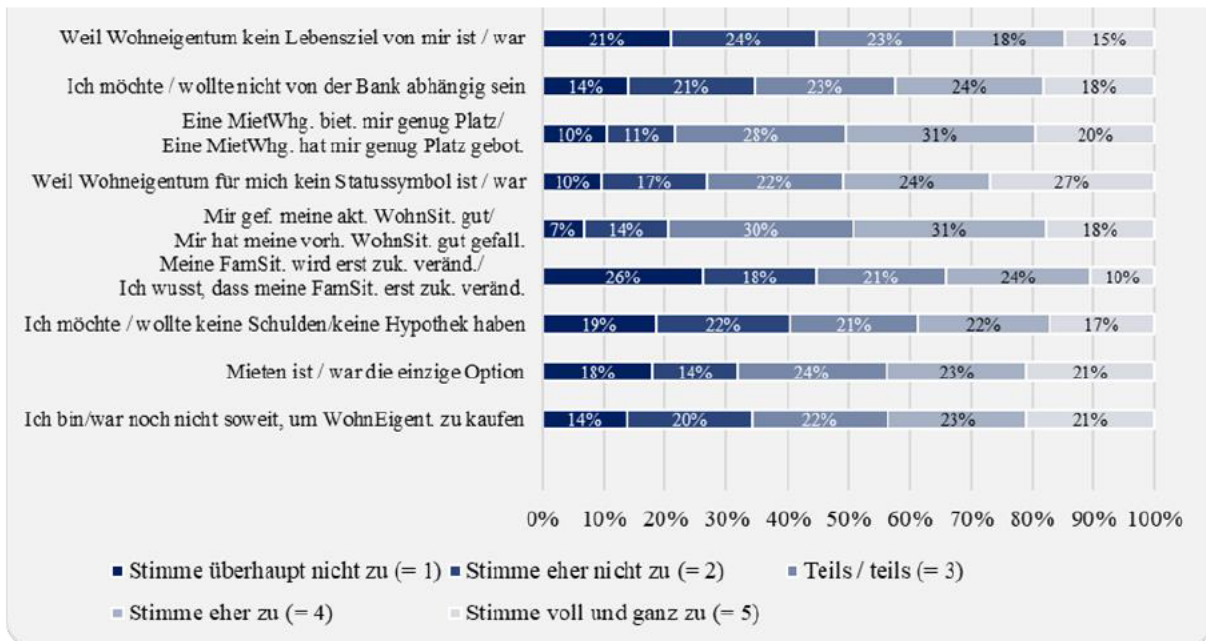


Abbildung 27: Persönliche und soziale Barrieren Gesamtsample (Eigene Darstellung)

Keiner der vorgeschlagenen Aktionen erhielt eine Zustimmung oder Ablehnung von über 50 % der Stimmen. Stattdessen lag der Stimmanteil bei allen 3 Vorschläge zwischen 33.2 % und 35.8 % auf der mittleren Antwortmöglichkeit.

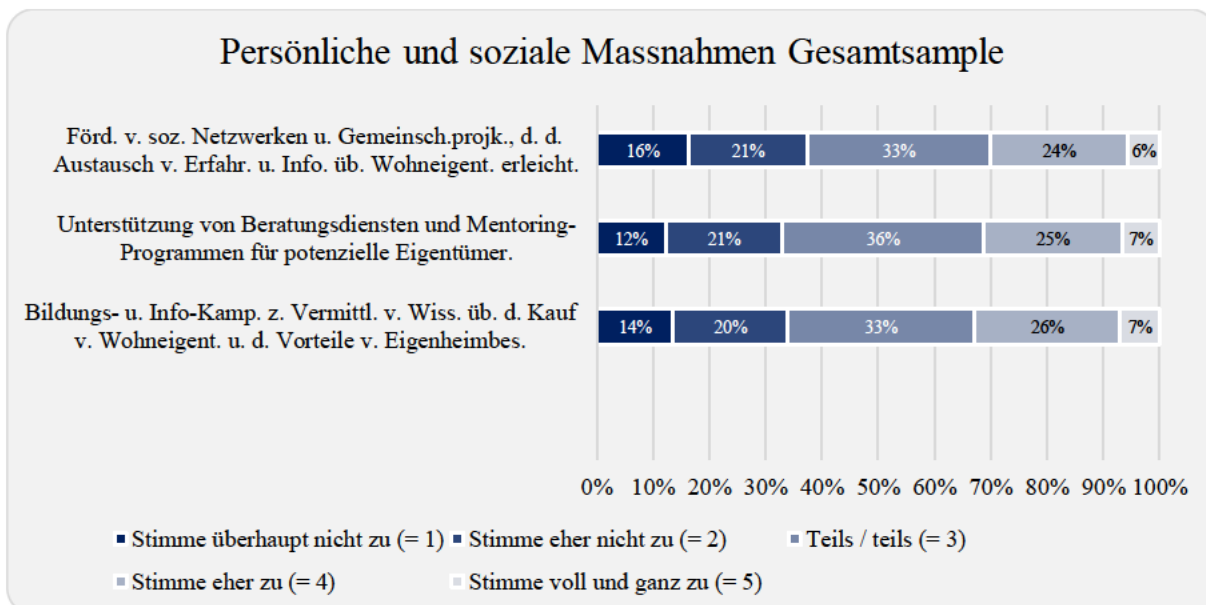


Abbildung 28: Persönliche und soziale Massnahmen Gesamtsample (Eigene Darstellung)

### 5.1.3.1 Wohneigentümer

Keine der betrachteten Barrieren hat von den Wohneigentümern mehrheitlich Zustimmung erhalten. Für «Ich war noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen», «Mieten war die einzige Option», «Ich wusste, dass meine Familiensituation erst zukünftig verändert», «Mir hat meine vorherige Wohnsituation gut gefallen», «Wohneigentum war für mich kein Statussymbol» und «Eine Mietwohnung hat mir genügend Platz geboten» ergibt sich aus den

Umfrageergebnissen keine klare Tendenz. Alle anderen Barrieren im nachfolgenden Diagramm wurden überwiegend als irrelevant angesehen.

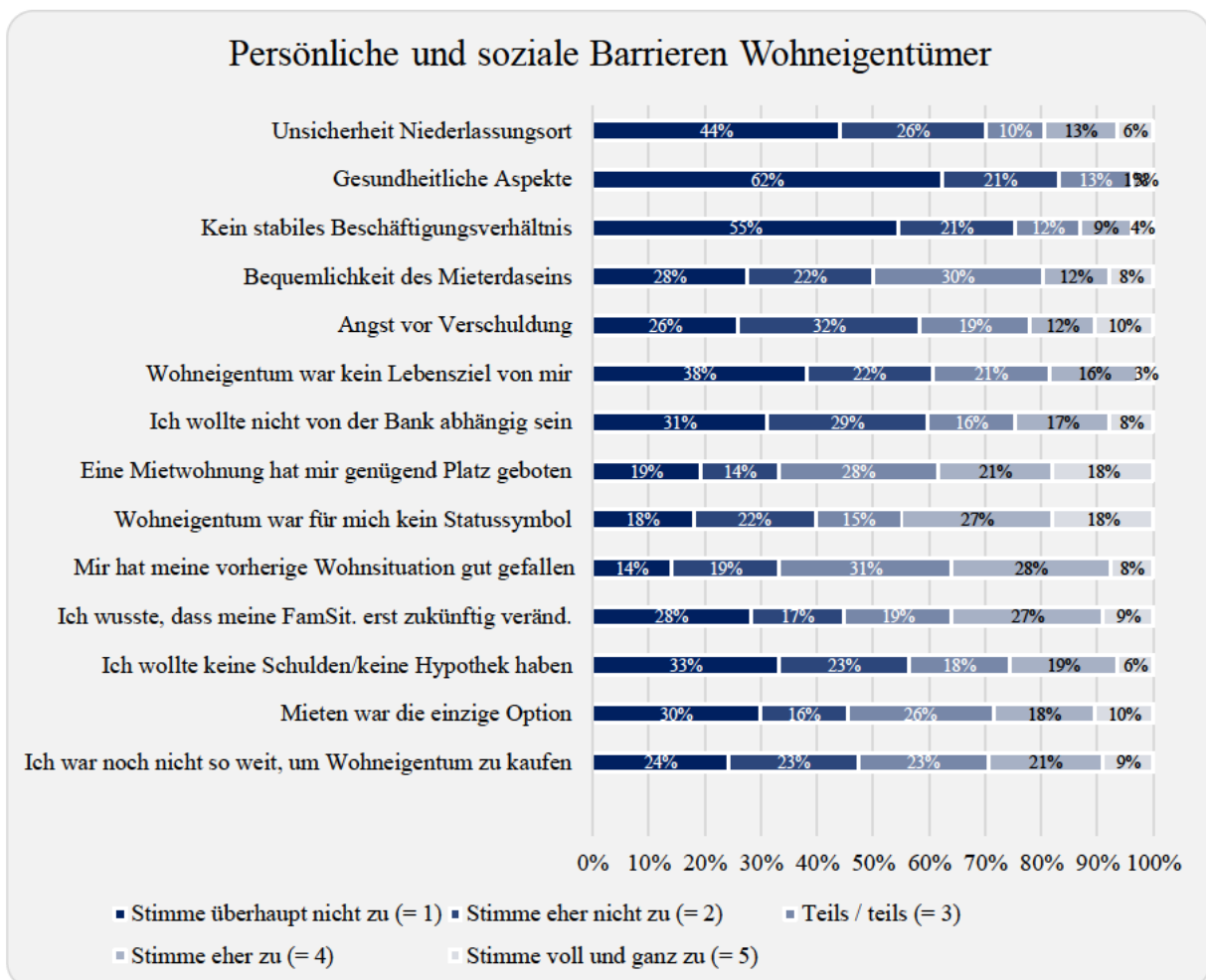
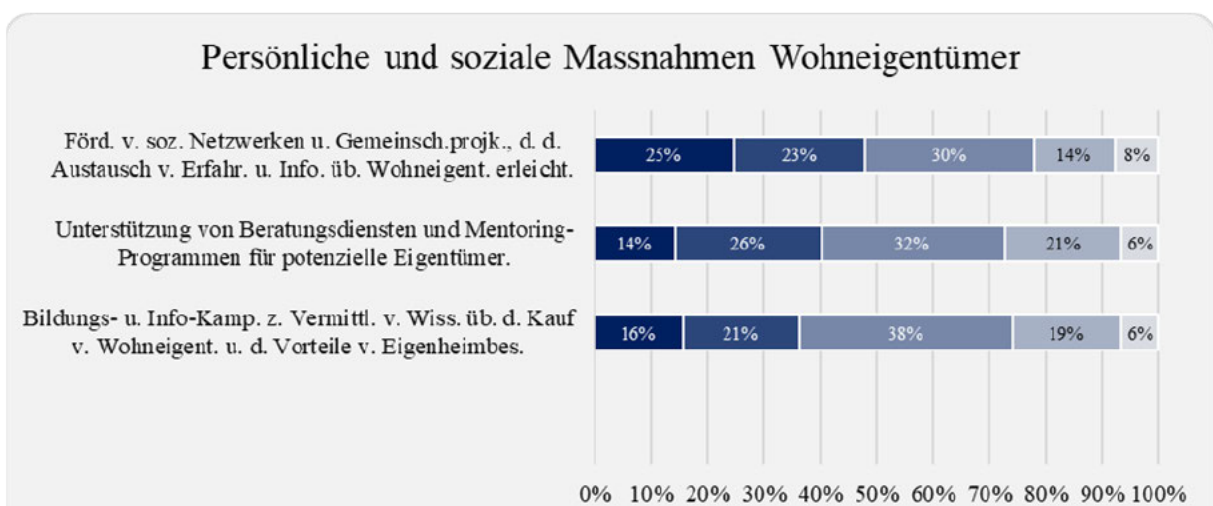


Abbildung 29: Persönliche und soziale Barrieren Wohneigentümer (Eigene Darstellung)

Die Mehrheit der Wohneigentümer hat sich weder für noch gegen die vorgeschlagenen Handlungsansätze im Bereich Persönliches und Soziales ausgesprochen, sondern in allen Fällen eine hohe Anzahl von Stimmen für die Option «Teils/teils» abgegeben, die zwischen 32.5 % und 37.7 % lag.



- Stimme überhaupt nicht zu (= 1) ■ Stimme eher nicht zu (= 2) ■ Teils / teils (= 3)
- Stimme eher zu (= 4) ■ Stimme voll und ganz zu (= 5)

Abbildung 30: Persönliche und soziale Massnahmen Wohneigentümer (Eigene Darstellung)

### 5.1.3.2 Eigenheimsuchende

Eigenheimsuchende haben keiner Barriere im betrachteten Cluster mehrheitlich zugestimmt. Mindestens 50.0 % der Umfrageteilnehmer haben die Hemmnisse «Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben», «Ich möchte nicht von der Bank abhängig sein», «Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist», «Angst vor Verschuldung», «Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis», «Gesundheitliche Aspekte», «Unsicherheit, wo ich mich niederlassen möchte», abgelehnt. Auf alle nicht explizit genannten Merkmale entfällt keine absolute Mehrheit in eine Richtung.

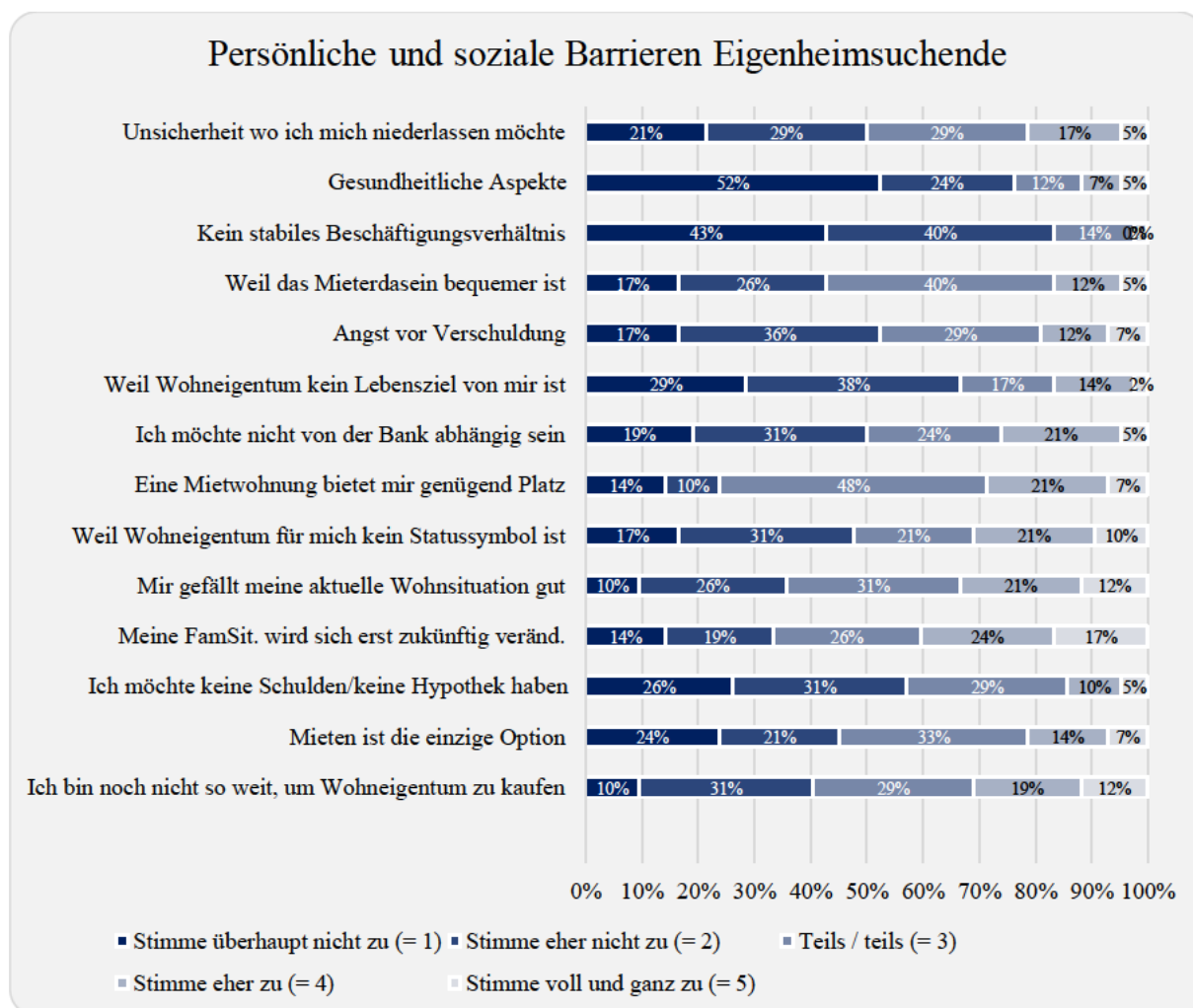


Abbildung 31: Persönliche und soziale Barrieren Eigenheimsuchende (Eigene Darstellung)

Für keinen der Ansätze zur Überwindung der Barrieren votierten die Probanden dieser Untersuchungsgruppe mit einer absoluten Mehrheit in Bezug auf Zustimmung oder Ablehnung.

## Persönliche und soziale Massnahmen Eigenheimsuchende

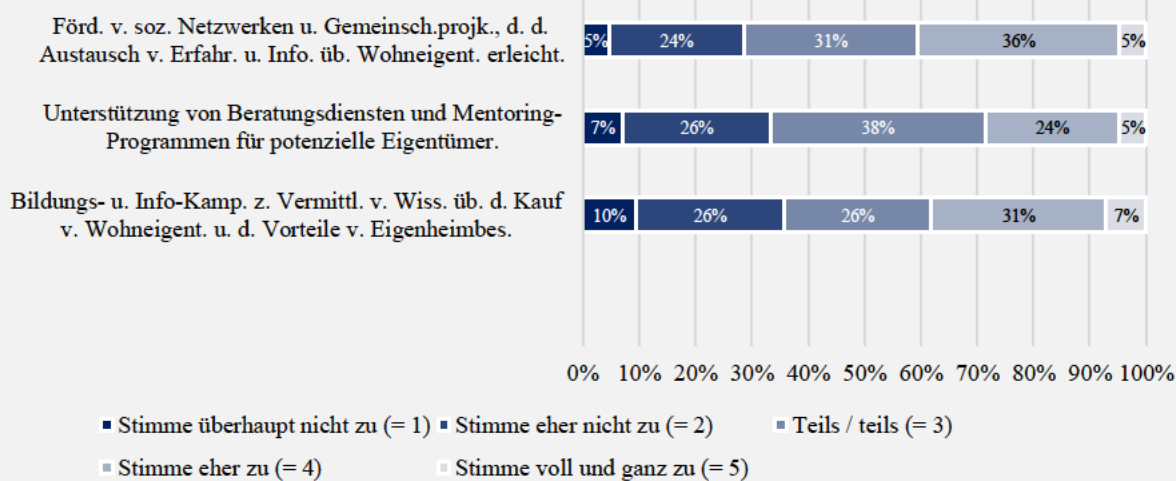
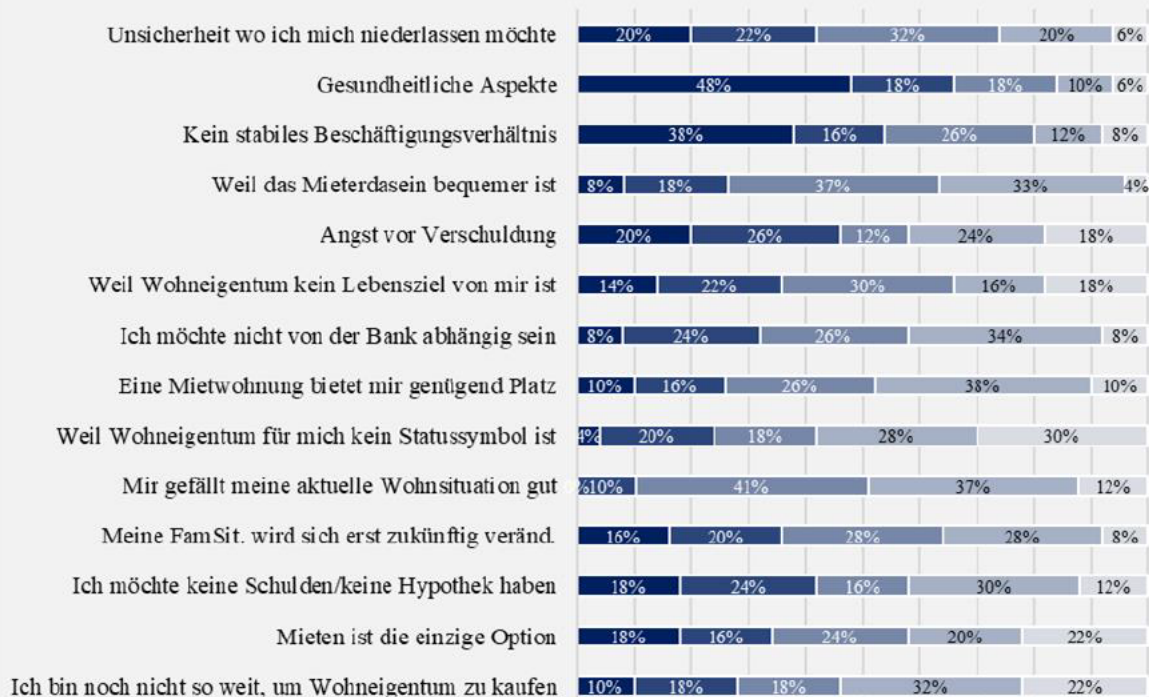


Abbildung 32: Persönliche und soziale Massnahmen Eigenheimsuchende (Eigene Darstellung)

### 5.1.3.3 Übergangsmietende

Mehrheitlich angenommen wurden von der Analysegruppe die beiden Barrieren «Ich bin noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen» und «Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist» mit 54.0 % bzw. 58.0 % Zustimmung. Nicht zugestimmt wurde dagegen den 2 Hemmnissen «Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis» und «Gesundheitliche Aspekte» mit 54 % bzw. 66 %. Alle anderen Hindernisse konnten für die Übergangsmietenden und dem betreffenden Cluster keine absolute Mehrheit erzielen.

## Persönliche und soziale Barrieren Übergangsmietende





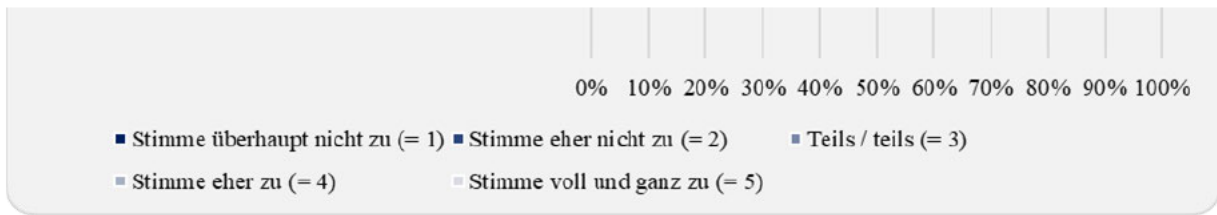


Abbildung 33: Persönliche und soziale Barrieren Übergangsmietende (Eigene Darstellung)

Keine der 3 vorgestellten Massnahmen erhielt eine Mehrheit in eine bestimmte Richtung.

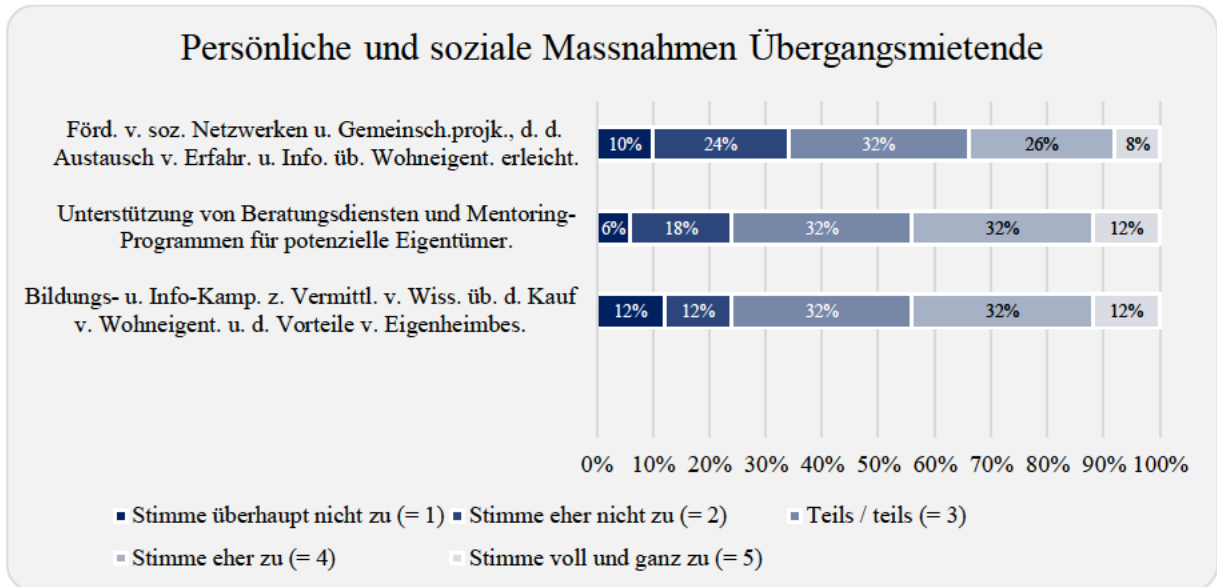
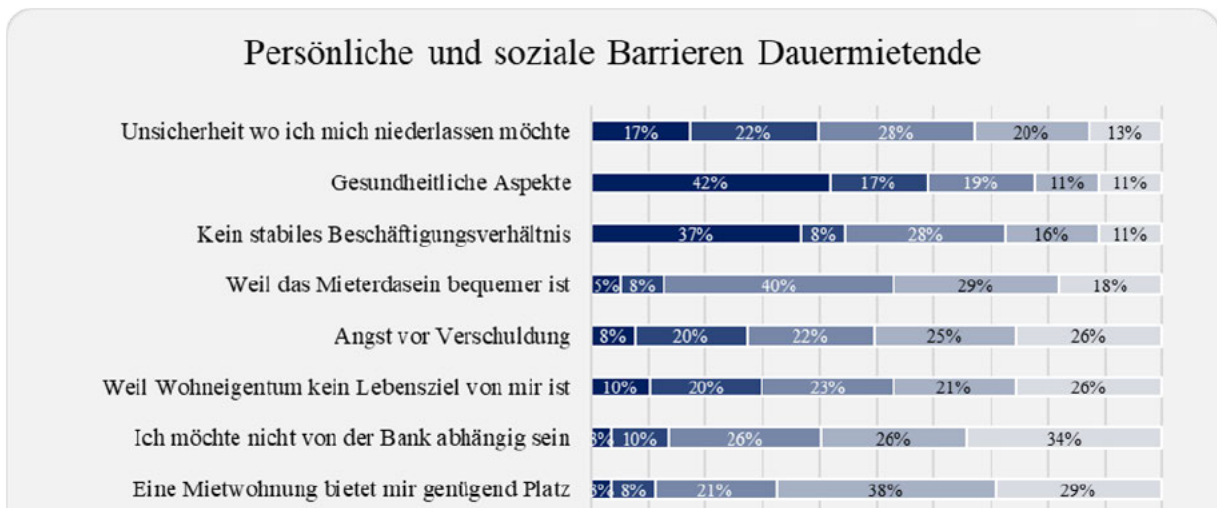


Abbildung 34: Persönliche und soziale Massnahmen Übergangsmietende (Eigene Darstellung)

#### 5.1.3.4 Dauermietende

Den Hemmnissen «Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern» und «Gesundheitliche Aspekte» wurde durch Dauermietende tendenziell widersprochen. Unterschiedliche Meinungen existieren vor allem bei den Hemmnissen, «Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist», «Weil das Mieterdasein bequemer ist», «Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis» und «Unsicherheit, wo ich mich niederlassen möchte». Allen anderen nicht explizit genannten Barrieren wurde mehrheitlich zugestimmt.



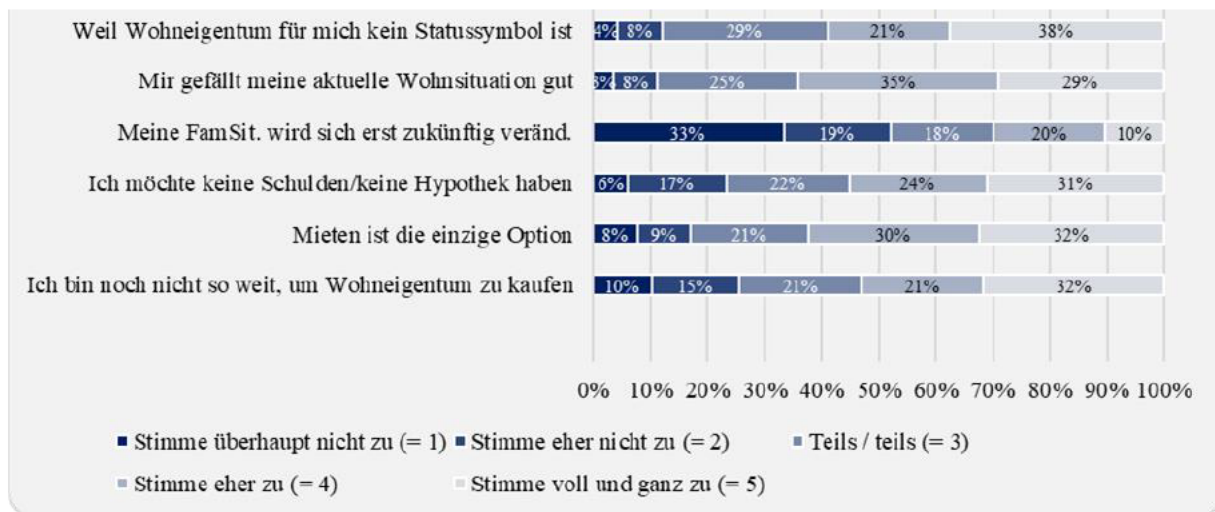


Abbildung 35: Persönliche und soziale Barrieren Dauermietende (Eigene Darstellung)

Dauermieter haben sich bezüglich der potenziellen Aktionen im Bereich Funktionalität und Infrastruktur nicht eindeutig für eine Bestätigung oder Ablehnung entschieden. Stattdessen wurde in den 3 Fällen ein Prozentsatz zwischen 33.3 % und 38.8 % von Stimmen für die Option «Teils/teils» abgegeben.

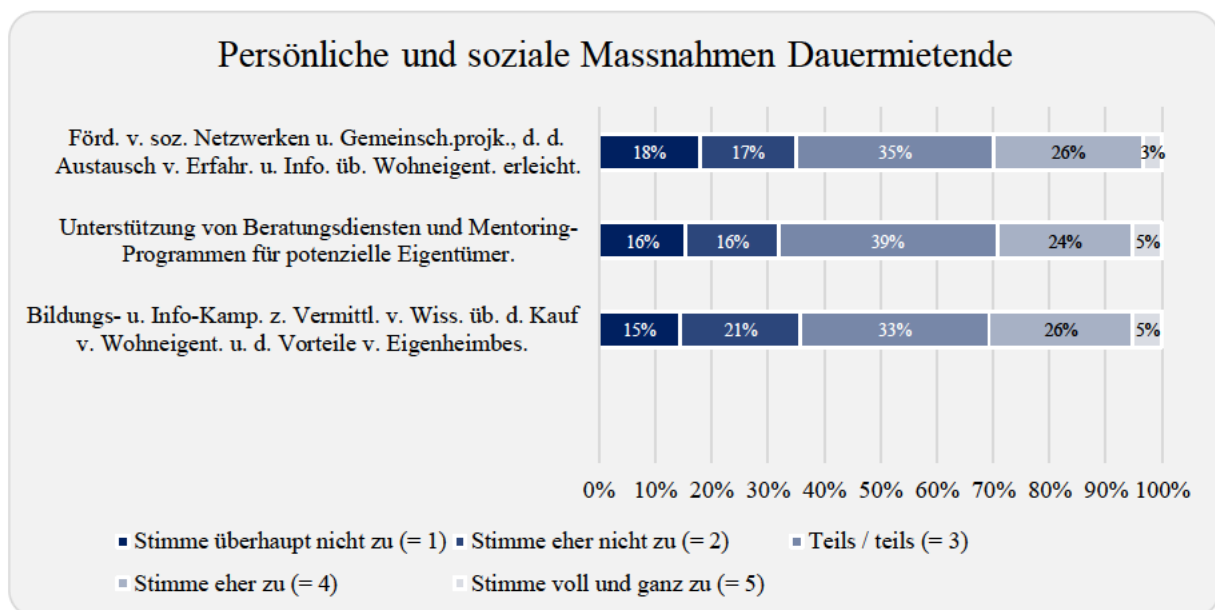


Abbildung 36: Persönliche und soziale Massnahmen Dauermietende (Eigene Darstellung)

#### 5.1.4 Rechtliche und institutionelle Barrieren sowie Massnahmen

Im Durchschnitt stimmten die Befragten keiner Barriere dieses Clusters mit mindestens 50 % «eher» oder «voll und ganz» zu. Da die Antwortmöglichkeit «Teils/teils» jeweils einen Stimmanteil von 26.8 % bis 31.1 % erhielt, wurde ebenfalls keiner Massnahme mit mindestens 50.0 % «eher nicht» oder «überhaupt nicht» zugestimmt.

## Rechtliche und institutionelle Barrieren Gesamtsample

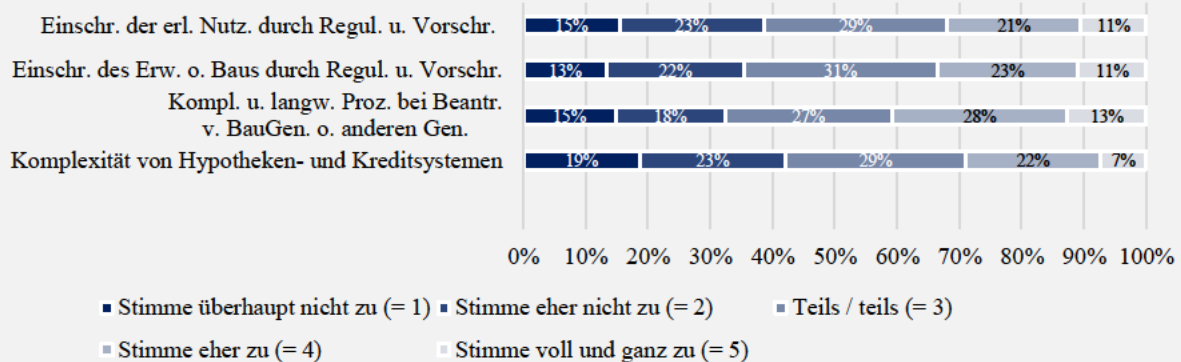


Abbildung 37: Rechtliche und institutionelle Barrieren Gesamtsample (Eigene Darstellung)

Es wurde bei keiner der präsentierten Optionen eine Mehrheit von mindestens 50.0 % an Zustimmung oder Ablehnung erreicht. Stattdessen entfiel auf die neutrale Antwortoption bei allen 3 Vorschlägen, ein Anteil an Stimmen zwischen 27.4 % und 33.6 %.

## Rechtliche und institutionelle Massnahmen Gesamtsample

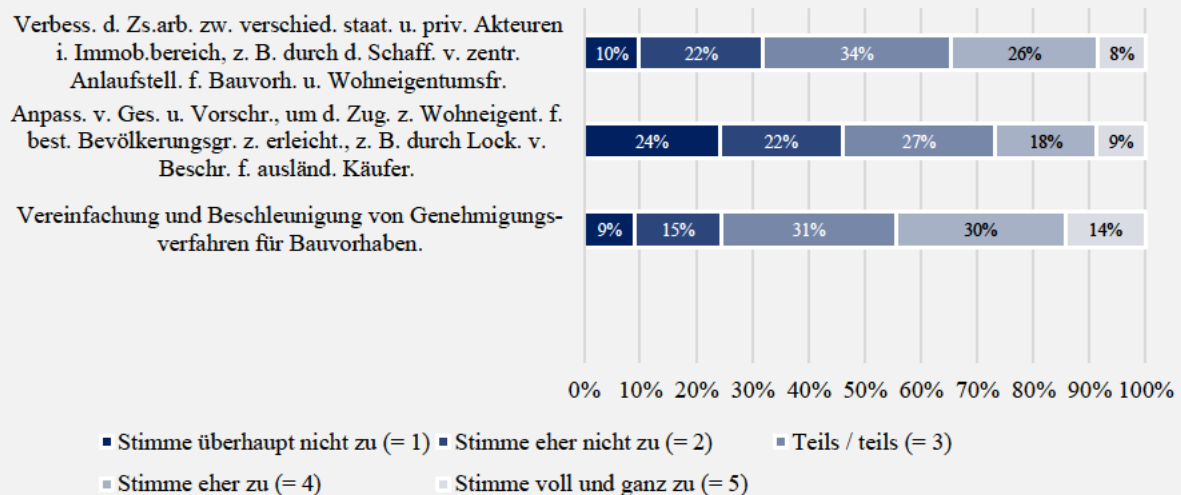
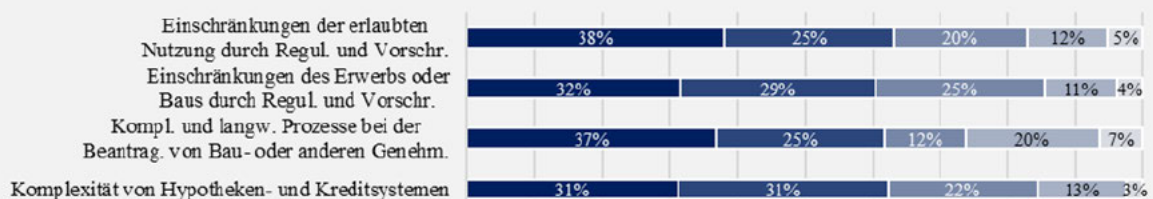


Abbildung 38: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Gesamtsample (Eigene Darstellung)

### 5.1.4.1 Wohneigentümer

Die Wohneigentümer haben sämtliche abgefragten rechtlichen- und institutionellen Barrieren mit absoluter Mehrheit verneint.

## Rechtliche und institutionelle Barrieren Wohneigentümer



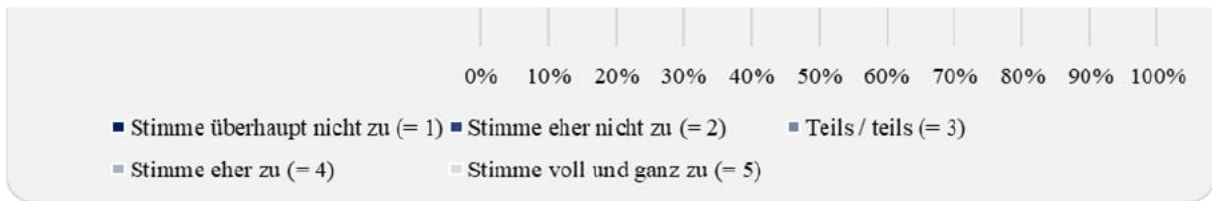


Abbildung 39: Rechtliche und institutionelle Barrieren Wohneigentümer (Eigene Darstellung)

Die Gruppe hat keiner der vorgeschlagenen Handlungen mehrheitlich zugestimmt. Mit kumuliert 59.7 % abgelehnt wurde «Anpassung von Gesetzen und Vorschriften, um den Zugang zu Wohneigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu erleichtern, z.B. durch Lockerung von Beschränkungen für ausländische Käufer». Die beiden verbleibenden Vorschläge wurden mit 24.7 % bzw. 19.7 % der Stimmen mit «Teils/teils» bewertet.

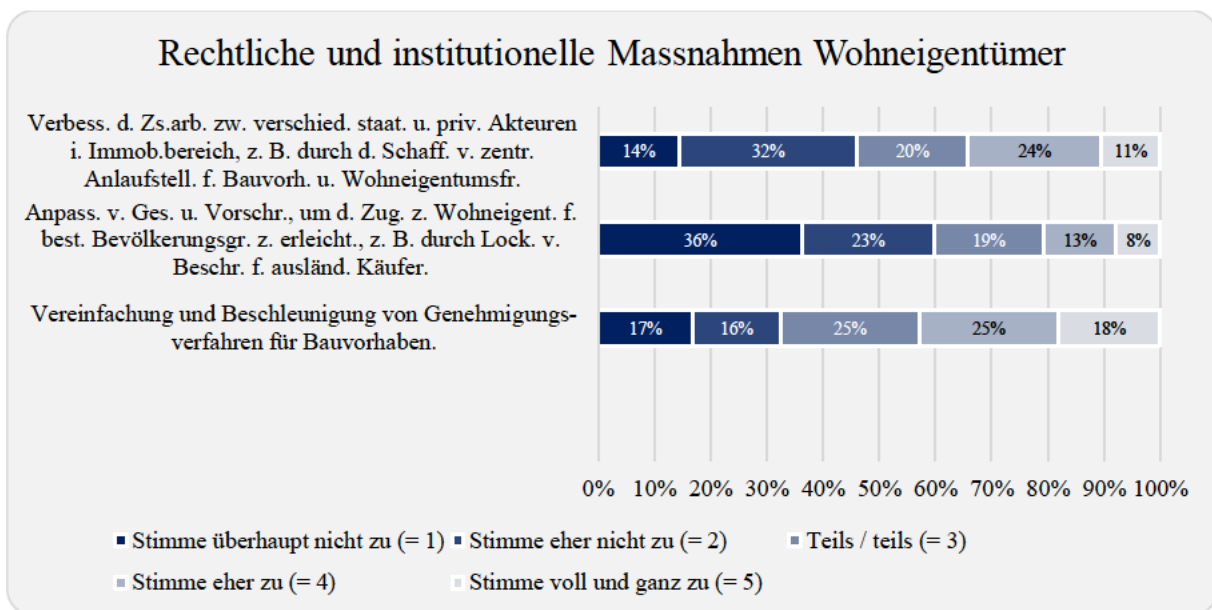
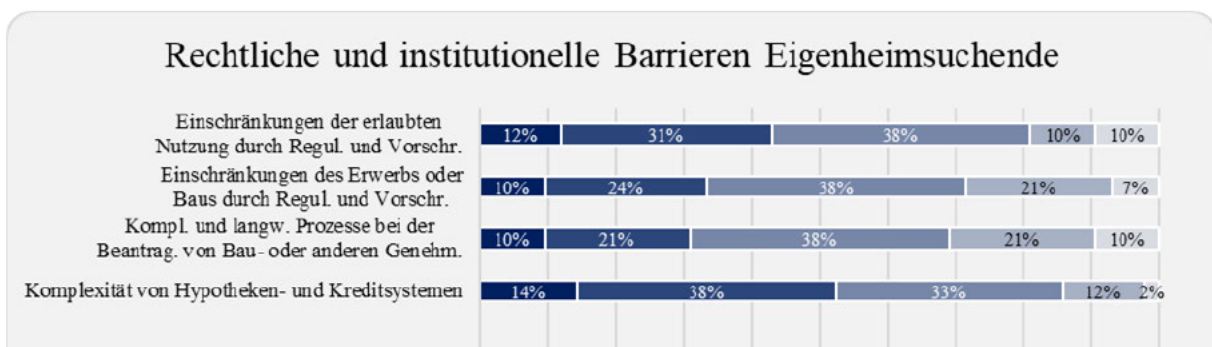


Abbildung 40: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Wohneigentümer (Eigene Darstellung)

#### 5.1.4.2 Eigenheimsuchende

Eigenheimsuchende haben keiner der aufgelisteten Barrieren des Clusters mehrheitlich zugestimmt. Mit insgesamt 52.4 % abgelehnt wurde «Komplexität von Hypotheken- und Kreditsystemen». Die 3 verbleibenden Vorschläge weisen weder überwiegend Zustimmung noch Widerspruch auf.





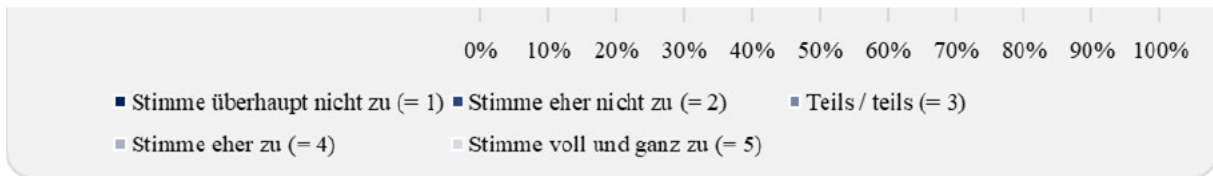


Abbildung 41: Rechtliche und institutionelle Barrieren Eigenheimsuchende (Eigene Darstellung)

Eigenheimsuchende haben sich hinsichtlich der möglichen Massnahmen in den Bereichen Funktionalität und Infrastruktur nicht klar für eine Zustimmung oder Ablehnung positioniert. In den 3 Fällen fiel zweimal ein Prozentsatz von 28.6 % und einmal 40.5 % auf die Option «Teils/teils».

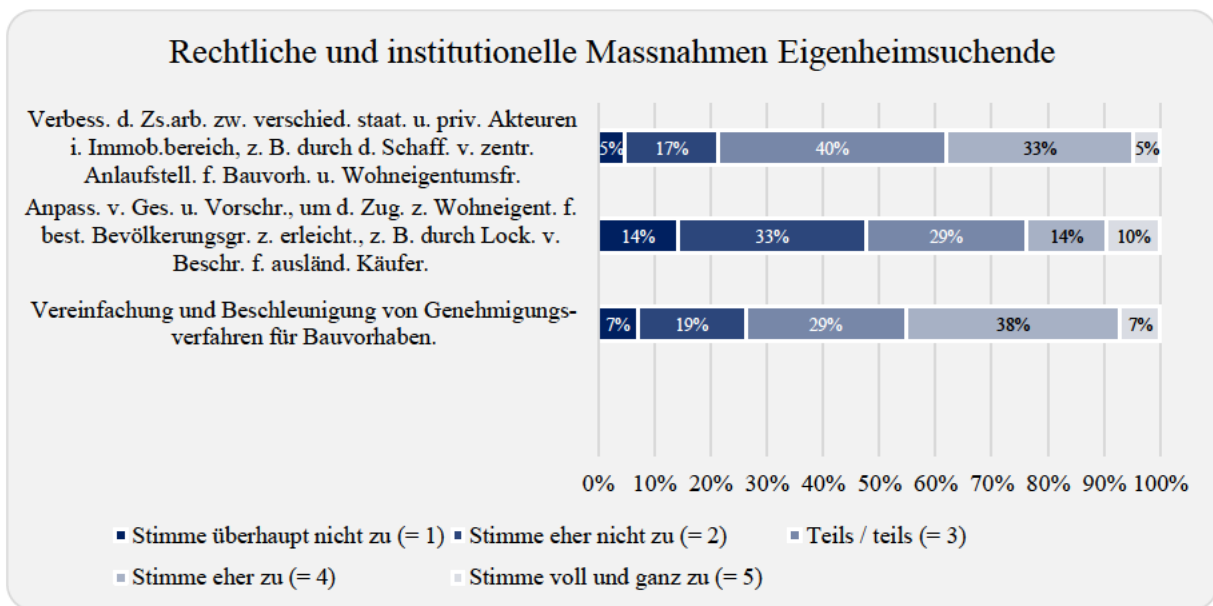


Abbildung 42: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Eigenheimsuchende (Eigene Darstellung)

### 5.1.4.3 Übergangsmietende

Die Übergangsmietenden haben sich bei keinem Hemmnis zu mindestens 50.0 % für die Zustimmung oder Widerspruch positioniert. Alle aufgelisteten Schwierigkeiten haben zwischen 24.0 % und 38.0 % Stimmenanteil für das Bewertungskriterium «Teils/teils» erhalten.

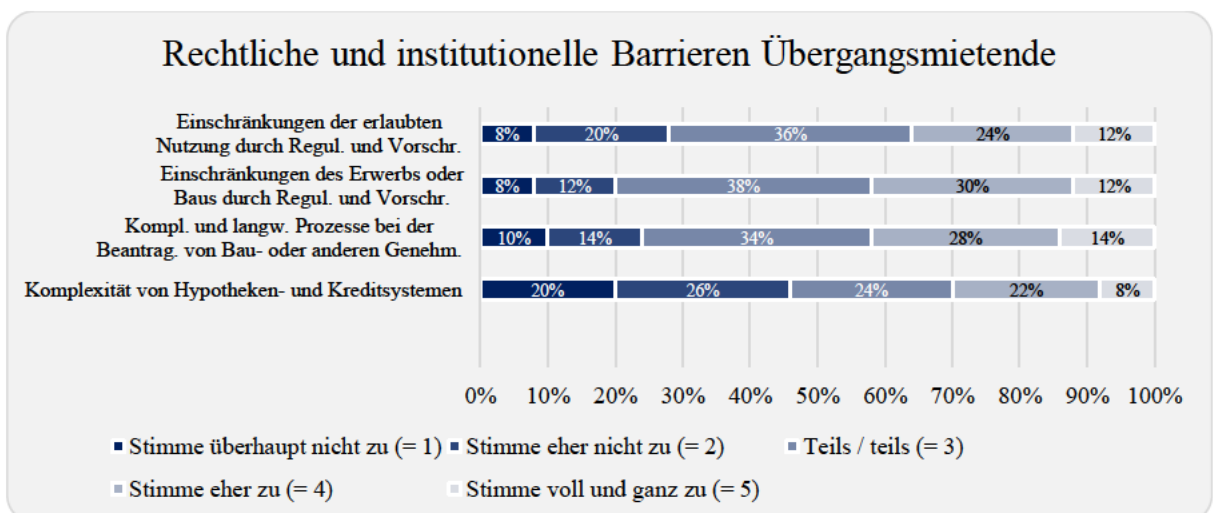


Abbildung 43: Rechtliche und institutionelle Barrieren Übergangsmietende (Eigene Darstellung)

Die Übergangsmietenden haben der «Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben» zu 60.0 % eher oder voll und ganz zugestimmt. Die beiden verbleibenden Handlungsansätze wurde weder mehrheitlich angenommen noch abgelehnt.

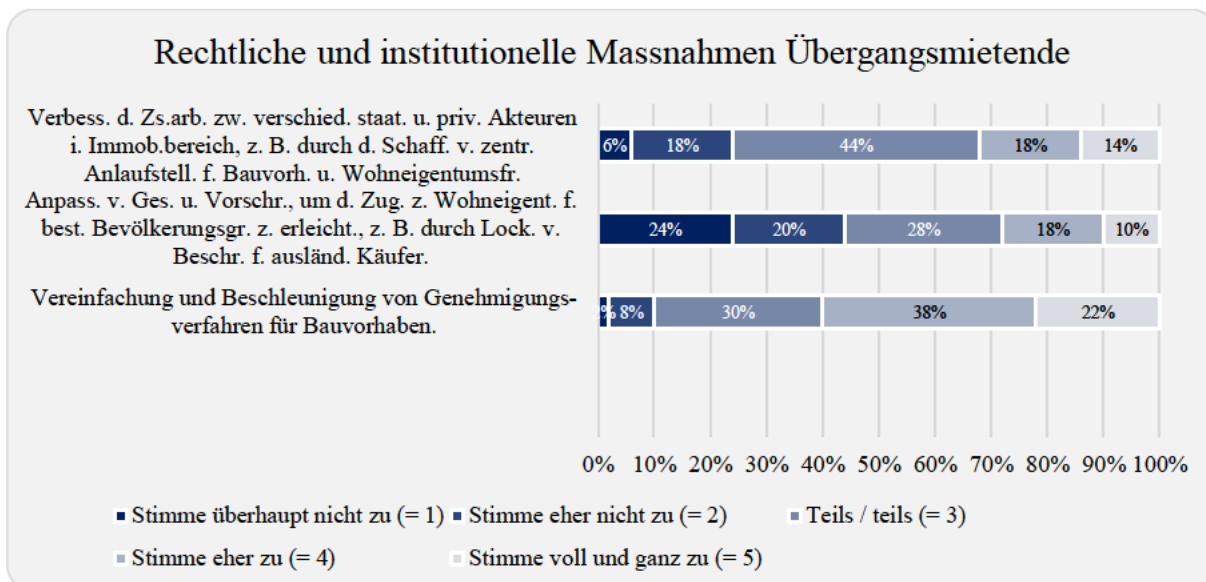


Abbildung 44: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Übergangsmietende (Eigene Darstellung)

#### 5.1.4.4 Dauermietende

Die Dauermietenden haben dem Hindernis «Komplizierte und langwierige Prozesse bei der Beantragung von Bau- oder anderen Genehmigungen» mit 53.5 % zugestimmt. Mehrheitlich verneint wurde keine der aufgeführten Schwierigkeiten. Dementsprechend gibt es bei den 3 verbleibenden Hemmnissen keine eindeutige Tendenz in Richtung Zustimmung oder Widerspruch.

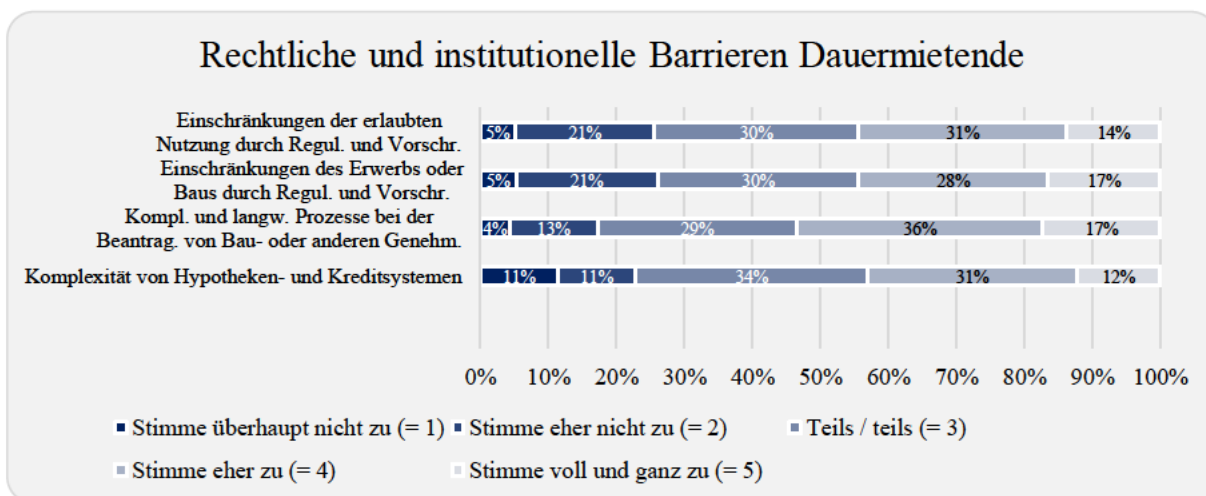


Abbildung 45: Rechtliche und institutionelle Barrieren Dauermietende (Eigene Darstellung)

In Bezug auf die vorgeschlagenen Hilfestellungen im Bereich Funktionalität und Infrastruktur haben die Dauermietenden keine klare Entscheidung für oder gegen eine Option getroffen. Stattdessen wurden 31.9 %, 35.7 % und 36.8 % der Stimmen für die Option «Teils/teils» abgegeben.

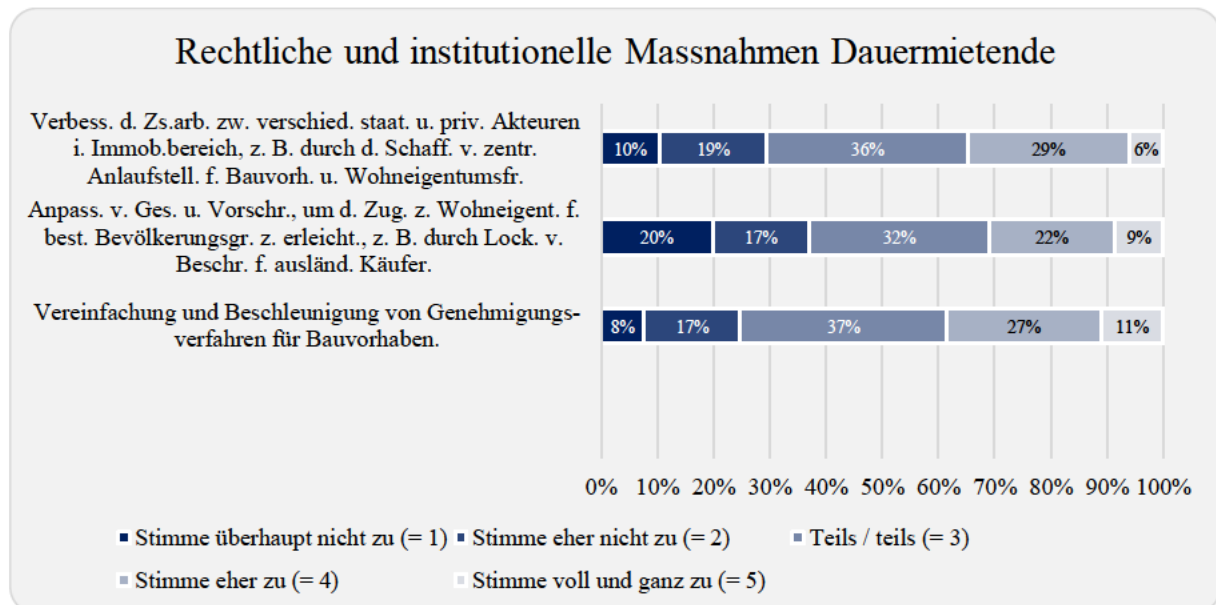


Abbildung 46: Rechtliche und institutionelle Massnahmen Dauermietende (Eigene Darstellung)

### 5.1.5 Sonstige Resultate

84.7 % der Befragten gehen keiner Tätigkeit in der Finanz- oder Immobilienbranche nach. Lediglich 8.7 % sind im Finanzsektor und 6.3 % in der Immobilienbranche tätig. Ein Befragter hat die Frage nicht beantwortet.

Von den Probanden geben 82.9 % an, dass sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation entweder eher zufrieden oder zufrieden sind. Nur 7.0 % sind eher unzufrieden oder unzufrieden. Neutral gegenüber der eigenen derzeitigen Wohnsituation sind 10.1 % der Befragten.

Die eigene Umzugsbereitschaft wird von 22.5 % der Umfrageteilnehmer als hoch oder eher hoch eingeschätzt. 47.4 % beurteilen sie als niedrig oder eher niedrig und 30.2 % als neutral.

Mit einem Anteil von 58.7 % zieht deutlich mehr als die Hälfte Wohneigentum als präferierte Wohnsituation in der Zukunft vor. 37.4 % wollen in der Zukunft zur Miete wohnen und 3.9 % bevorzugen sonstige Wohnformen.

## 6 Diskussion

Im folgenden Kapitel werden die Beobachtungen und Resultate des vorangegangenen Kapitels analysiert, interpretiert und diskutiert.

## **6.1 Clusterübergreifende Interpretation und Diskussion**

Die Diskussion startet mit einem clusterübergreifenden Teil, in dem die Barrieren in Abhängigkeit der Untersuchungsgruppen und die Massnahmen kumuliert betrachtet werden.

### **6.1.1 Barrieren**

Bei Betrachtung der 7 höchstbewerteten Barrieren aller Untersuchungsgruppen fällt die hohe Dichte an finanziellen und marktbezogenen Hindernissen auf. Insgesamt rechnen die Eigenheimbesitzenden 4, Dauermietende 5, Eigenheimsuchende sowie Übergangsmietende 6 der Top 7-Barrieren dem Cluster finanzielle und marktbezogene Barrieren zu. Mit insgesamt 5 Nennungen über alle Top 7-Barrieren der 4 Untersuchungsgruppen hinweg können persönliche und soziale Hindernisse als zweitwichtigste Kategorie bezeichnet werden. Funktionale und infrastrukturelle sowie rechtliche und institutionelle Barrieren spielen mit einer bzw. keiner Nennung in den Top 7 nur eine untergeordnete Rolle. Die Reihenfolge der Bedeutung der Cluster und die besondere Bedeutung von finanziellen und marktbezogenen Barrieren werden auch durch die Schwerpunktstudien bestätigt. Exemplarisch kann die Amerikanische Studie herangezogen werden, in der 50 % aller ermittelten Hindernisse diesem Cluster zurechenbar sind und 40 % den persönlichen und sozialen Barrieren (McNair, 2021). Die untersuchte Sekundärliteratur fokussiert sich in den meisten Fällen ebenfalls auf diese beiden Cluster und nennt deutlich weniger Hindernisse, die sich den funktionalen oder rechtlichen Barrieren zuordnen lassen (Jaberg, 2022).

Bei 3 der 4 untersuchten Gruppen ist das grösste Hemmnis «Die Wohneigentumspreise sind zu hoch». Aus Sicht der Eigenheimbesitzenden war die erheblichste Barriere zum Zeitpunkt der Wohneigentumsbildung, dass Wohneigentum für sie kein Statussymbol darstellt (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Unter allen Schwerpunktstudien und Untersuchungsgruppen enthält lediglich die Australische Studie die hohen Wohnungspreise nicht als relevante Barriere (Stone et al., 2020, S. 25). In der Fachliteratur sind die Immobilienpreise ebenfalls das am häufigsten genannte Problem (Jaberg, 2022). Die Aussage «Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen», befindet sich bei allen Untersuchungsgruppen unter den höchstbewerteten 7. Die Hindernisse «Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)» (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56), «Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen» (Faller et al., 2001, S. 27) und «Hoher Anzahlungsbetrag» (Abidoye et al., 2021, S. 25) kommen in 3 der 4 Untersuchungsgruppen in den 7 Hindernissen mit den höchsten Zustimmungswerten vor und können daher allesamt als wichtig bezeichnet werden. In den Studien werden diese Probleme zwar nicht durchgehend gelistet, aber dennoch, wie auch in der



Literatur (Jaberg, 2022), häufig genannt und erhalten dabei regelmässig hohe Zustimmungswerte (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Keine wichtige Rolle bei der Verzögerung der Wohneigentumsbildung spielen gruppentübergreifend die Barrieren «Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis» und «Gesundheitliche Aspekte». Ersteres spielt laut den Studien in den USA und Australien eine Rolle aber konnte auch dort nur Zustimmungswerte von bis zu 25 (McNair, 2021) bzw. 38 % erreichen (Stone et al., 2020, S. 25). Gesundheitliche Aspekte werden zwar von der Deutschen und Amerikanischen Studie als Hindernis gelistet, machen jedoch nur 28 % in Deutschland (Faller et al., 2001, S. 27) bzw. bis zu 39 % bei den Australiern gehobenen Alters aus (Stone et al., 2020, S. 25). In der Literatur werden die beiden Hemmnisse nur in Einzelfällen genannt (Ben-Shlomo, 2011, S. 28–29) (Krapp, 2022, S. 13).

Die ermittelten vordringlichsten Barrieren der Schweizer Studie, von der die Unterteilung in die Untersuchungsgruppen abgeleitet ist (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56), wurden im Rahmen dieser Befragung mit geringfügigen Ausnahmen in einer ähnlichen Reihenfolge in Bezug auf die Zustimmung bewertet. Das in dieser Befragung allgemein niedrigere Zustimmungsniveau ist möglicherweise auf den methodischen Unterschied zurückzuführen, dass in dieser Arbeit auch Personen berücksichtigt wurden, die keine Umzugsbereitschaft aufweisen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 25). Diese Abweichung in der Methode und eine daraus resultierende Einschränkung der Vergleichbarkeit wurde bewusst in Kauf genommen, um möglichst vielen Probanden die Teilnahme zu ermöglichen und eine weitestgehend repräsentative Stichprobe zu erhalten. Über die Erkenntnisse der Schweizer Studie hinaus konnte in dieser Arbeit auch die Einschätzung von Eigenheimbesitzenden ermittelt werden. Darüber hinaus wurden Barrieren anderer Cluster und solche mit hohen bzw. besonders niedrigen Zustimmungswerten erhoben, die nicht in der Vergleichsstudie berücksichtigt wurden. Teilweise hohe Zustimmungsraten erhalten haben beispielsweise die nicht in der Schweizer Studie berücksichtigten Aspekte «begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort» (Abidoye et al., 2021, S. 25) oder «strenge Voraussetzungen für die verfügbaren Finanzierungsoptionen» (Oloo & Macharia, 2015, S. 13).

<b>Eigenheimbesitzend (n = 78)</b>	<b>Zst.</b>	<b>Ø</b>	<b>Dauermietend (n = 117)</b>	<b>Zst.</b>	<b>Ø</b>
Wohneigentum war für mich kein Statussymbol	44.9 %	3.05	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	80.3 %	4.24
Ich hatte nicht genug Verm., um mir WohnEigent. zu kaufen	43.6 %	3.17	Ich habe nicht genug Verm., um mir WohnEigent. zu kaufen	71.8 %	4.01
Hohe Zinssätze	40.3 %	2.86	Eine Mietwohnung bietet mir genügend Platz	67.5 %	3.82
Ich hab kein pass. Obj. gefund., das ich mir leist. konnte (fin.)	39.7 %	2.96	Hoher Anzahlungsbetrag	67.2 %	3.75

Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen	38.5 %	2.86	Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen	65.8 %	3.85
Begr. Best. an Wohn. am gewünscht. Stand.	38.5 %	3.05	Ich habe nicht genug Eink., um mir WohnEigent. zu kaufen	65.0 %	3.91
Eine Mietwohnung hat mir genügend Platz geboten	38.5 %	3.04	Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut	64.1 %	3.79
...			...		
Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	13.0 %	1.87	Mangel an angem. Imfrastr. an dem Ort, wo ich ein Haus besitz. möchte.	25.9 %	2.66
Gesundheitliche Aspekte	3.9 %	1.61	Gesundheitliche Aspekte	22.2 %	2.32
<b>Ø</b>	<b>33.4 %</b>	<b>2.72</b>	<b>Ø</b>	<b>58.9 %</b>	<b>3.60</b>
<b>Eigenheimsuchend (n = 42)</b>	<b>Zst.</b>	<b>Ø</b>	<b>Übergangsmietend (n = 50)</b>	<b>Zst.</b>	<b>Ø</b>
Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	78.6 %	4.02	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	74.0 %	4.10
Ich habe noch kein pass. Obj. gefund., das ich mir leist. kann (fin.)	71.4 %	3.88	Ich habe noch kein pass. Obj. gefund., das ich mir leist. kann (fin.)	66.0 %	3.82
Hoher Anzahlungsbetrag	52.4 %	3.36	Ich habe nicht genug Verm., um mir WohnEigent. zu kaufen	66.0 %	4.06
Ich habe nicht genug Verm., um mir WohnEigent. zu kaufen	50.0 %	3.55	Ich habe nicht genug Eink., um mir WohnEigent. zu kaufen	66.0 %	3.86
Begr. Best. an Wohn. am gewünscht. Stand.	50.0 %	3.48	Hoher Anzahlungsbetrag	64.0 %	3.58
Str. Vorauss. für d verf. FinOpt.	47.6 %	3.29	Str. Vorauss. für d verf. FinOpt.	62.0 %	3.66
Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen	45.2 %	3.36	Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist	58.0 %	3.60
...			...		
Gesundheitliche Aspekte	11.9 %	1.88	Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	20.0 %	2.36
Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	2.4 %	1.79	Gesundheitliche Aspekte	16.0 %	2.08
<b>Ø</b>	<b>45.5 %</b>	<b>3.18</b>	<b>Ø</b>	<b>54.7 %</b>	<b>3.46</b>

Tabelle 10: Wichtigste Barrieren der Wohneigentumsbildung – nach Zustimmungswerten (Eigene Darstellung, in Anlehnung an (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56)

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen ausserdem, dass Akademiker im Durchschnitt niedrigere Zustimmungswerte bei den Barrieren zur Wohneigentumsbildung vergeben als die restlichen Probanden. Nur bei funktionalen und infrastrukturellen Hindernissen unterscheidet sich die Bewertung der Akademiker nicht von den anderen Teilnehmern. Dies kann möglicherweise darauf zurückzuführen sein, dass das Einkommen von Akademikern häufig über dem Landesdurchschnitt liegt (Bundesamt für Statistik (Schweiz) IV, 2022) und in Abhängigkeit des Studienfachs auch Vorwissen vorhanden sein kann, um bestimmte Barrieren zu überwinden (Hochschule Luzern I, o. J.). Jüngere Probanden bzw. Generationen vergeben im Vergleich zu älteren Jahrgängen allgemein niedrigere Zustimmungswerte. Der Effekt ist besonders im Cluster finanzielle und marktbezogene Barrieren ersichtlich. Dies ist insofern überraschend, da mit steigendem Alter häufig die wirtschaftlichen Möglichkeiten zunehmen (Bundesamt für

Statistik (Schweiz) V, 2022) und der Anteil an Personen steigt, welche die Barrieren bereits überwinden konnten (Statista GmbH IV, 2013). Diese Ergebnisse können als Hinweis darauf dienen, dass bestimmte Barrieren für spezifische Zielgruppen eine grössere Rolle spielen können und bei der Planung von Massnahmen zur Wohneigentumsbildung berücksichtigt werden sollten.

### 6.1.2 Massnahmen

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Massnahmen heben sich vor allem «Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer» (Westerheide, 2010, S. 102–103), «Förderung von erschwinglichen Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu bezahlbaren Eigenheimen zu erleichtern» (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2019) und «Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber.» (BayernLabo, o. J., S. 2) durch besonders hohe Zustimmungswerte von den verbleibenden Massnahmen ab. Dies wird durch häufige Nennungen in der Literatur und bereits initiierte Hilfestellungen in der Praxis bestätigt. Die 3 genannten Massnahmen sind alle dem Cluster der finanziellen und marktbezogenen Barrieren zuzuordnen. Daher kann vermutet werden, dass Massnahmen zur Reduktion der Kosten über die gesamte Deutschschweiz betrachtet die grösste Hilfestellung sind. Der Einzige der genannten Vorschläge, der unter 30 % Zustimmung erhalten hat, war «Anpassung von Gesetzen und Vorschriften, um den Zugang zu Wohneigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu erleichtern, z. B. durch Lockerung von Beschränkungen für ausländische Käufer». Dies stellt insofern eine Abweichung gegenüber den betrachteten wissenschaftlichen Quellen dar, da besonders das sogenannte «Lex Koller» im Verhältnis zur tatsächlichen Zustimmung überproportional häufig als Hindernis genannt wird (Zeugin, 2022b). Es kann daher angenommen werden, dass Änderungen des geltenden Rechts in der Schweiz die Wohneigentumsbildung nicht flächendeckend, sondern höchstens in Einzelfällen die Bildung von Wohneigentum antreiben würde.

Die nachfolgende Tabelle zeigt alle vorgeschlagenen Massnahmen der Befragung, absteigend sortiert nach den ermittelten Zustimmungswerten.

Umfrageteilnehmer total (n = 287)	Zst.	Ø
Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer.	61.2 %	3.65
Förd. v. erschw. Wohnungsbauprog., um d. Zug. z. bezahlb. Eigenheim. z. erleicht.	55.2 %	3.53
Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber.	54.2 %	3.49
Förd. v. nachh. Bauen: Förd. v. energieeffiz. Bauweis. u. Nutz. erneuerb. Energ. i. Wohngeb.	45.3 %	3.31
Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben.	44.4 %	3.25
Einf. e. staat. geförd. Bauspar- od. Anlageplans, d. zukünft. Immobilienerw. hilft, syst. Kap. f. d. Immob.kauf od. d. Finanz. e. Hypoth. anzuspahren.	40.9 %	3.23



Gezielte Raumplan. z. Schaff. v. bedarfsentspr. Wohngeb. m. guter Infrastr. u. hoher Wohnqual.	40.5 %	3.25
Verbess. d. städt. u. ländl. Infrastr., um Wohngeb. attrakt. u. besser erreichb. z. mach. (z.B. durch d. Ausbau v. Verkehrsanbind., Bildungseinr. u. Gesundheitsvers.).	36.0 %	3.12
Verbess. d. Zs.arb. zw. verschied. staat. u. priv. Akteuren i. Immob.bereich, z. B. durch d. Schaff. v. zentr. Anlaufstell. f. Bauvorh. u. Wohneigentumsfr.	34.6 %	3.01
Bildungs- u. Info-Kamp. z. Vermittl. v. Wiss. üb. d. Kauf v. Wohneigent. u. d. Vorteile v. Eigenheimbes.	32.9 %	2.92
Unterstützung von Beratungsdiensten und Mentoring-Programmen für potenzielle Eigentümer.	31.2 %	2.93
Förd. v. soz. Netzwerken u. Gemeinsch.projkt., d. d. Austausch v. Erfahr. u. Info. üb. Wohneigent. erleicht.	30.1 %	2.82
Anpass. v. Ges. u. Vorschr., um d. Zug. z. Wohneigent. f. best. Bevölkerungsgr. z. erleicht., z. B. durch Lock. v. Beschr. f. ausländ. Käufer.	26.7 %	2.65
Ø	41.0 %	3.17

Tabelle 11: Massnahmen der Wohneigentumsbildung – nach Zustimmungswerten (Eigene Darstellung)

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass jüngere Probanden den vorgeschlagenen Massnahmen zur Wohneigentumsbildung im Vergleich zu älteren Probanden generell eher zustimmen. Dies gilt nicht nur bezüglich der finanziellen und marktbezogenen Barrieren, sondern über alle Cluster hinweg. Möglicherweise hängt es damit zusammen, dass die Mehrzahl der Wohneigentümer, die bereits Hindernisse überwinden konnten, den beiden älteren betrachteten Generationen angehört (Statista GmbH IV, 2013). Die Beobachtung, dass die jüngere Generation den vorgeschlagenen Massnahmen tendenziell eher zustimmt, passt jedoch nicht zu den von ihr durchschnittlich niedrigeren Bewertungen der Barrieren. Die demografischen Merkmale Geschlecht und Ausbildungsgrad scheinen hingegen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Zustimmung zu den vorgeschlagenen Massnahmen zu haben. Es gibt Unterschiede zwischen den Kantonen, die aber nicht in allen Fällen auf städtischen und ländlichen Umgebungen zurückgeführt werden können, sondern keinem erkennbaren Muster folgen.

## 6.2 Clusterspezifische Interpretation und Diskussion

In diesem Kapitel 6.2 werden die jeweiligen Barrieren pro Cluster in Augenschein genommen.

Ausgehend von den Durchschnittsbewertungen der Barrieren eines Clusters ist auffällig, dass die jeweiligen Personenkreise die Barrieren grundsätzlich unterschiedlich intensiv wahrnehmen. Dauermietende nehmen die Hemmnisse besonders stark wahr und werden gefolgt von den Übergangsmietenden und Eigenheimsuchenden. Die unterschiedliche Wahrnehmung von Barrieren durch diese Gruppen wird in der Sekundärliteratur nicht untersucht. In der Schweizer Studie werden die ermittelten Umfragewerte ebenfalls nicht aus dieser Perspektive betrachtet. Abgeleitet aus den durchschnittlichen Zustimmungswerten zu den Barrieren und ohne die enthaltenen Motivatoren kann dennoch abgeleitet werden, dass Dauermietende in der

Schweizer Studie den Schwierigkeiten ebenfalls am häufigsten zustimmen aber die Eigenheimsuchenden die Barrieren intensiver als die Übergangsmietenden wahrnehmen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Wohneigentümer nehmen die Barrieren im Vergleich zu den anderen Gruppen allgemein schwächer wahr und bilden in der vorliegenden Arbeit folglich das Schlusslicht der Betrachtung.

Eine Gemeinsamkeit der Analyseklassen ist, dass jede die genannten Argumente des Clusters finanzielle und marktbezogene Barrieren im ungewichteten Durchschnitt am höchsten bewertet. Diese Beobachtung wird ebenfalls durch die betrachteten Studien bestätigt (Oloo & Macharia, 2015, S. 13) und auch durch die Sekundärliteratur schwerpunktmässig impliziert (Jaberg, 2022). Mit Ausnahme der Dauermietenden rechnen alle Parteien funktionalen und infrastrukturellen Hemmnissen die zweithöchste Bedeutung zu. Persönliche und soziale Hindernisse sind für Eigenheimsuchende und Übergangsmietende von geringster Bedeutung. Insgesamt betrachtet haben alle 4 Cluster nennenswerte Bedeutungen. Auch wenn die finanziellen und marktbezogenen Barrieren an erster Stelle stehen und es Abstufungen der anderen Cluster gibt, sind diese auf Grundlage ihrer Durchschnittsbewertung keineswegs vernachlässigbar. Die untersuchten Studien und die Fachliteratur (Jaberg, 2022) würdigen diesen Umstand nicht hinlänglich genug und betrachten stattdessen überwiegend finanzielle und marktbezogene Hemmnisse sowie am zweithäufigsten persönliche und soziale Hindernisse. Sofern Aspekte anderer Cluster betrachtet werden, handelt es sich meist um persönliche und soziale Schwierigkeiten, obwohl sie den Ergebnissen dieser Befragung zu Folge die geringste Bedeutung haben (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Nachfolgend sind die dazugehörigen ungewichteten Durchschnittsbewertungen nach Clustern übersichtlich abgebildet.

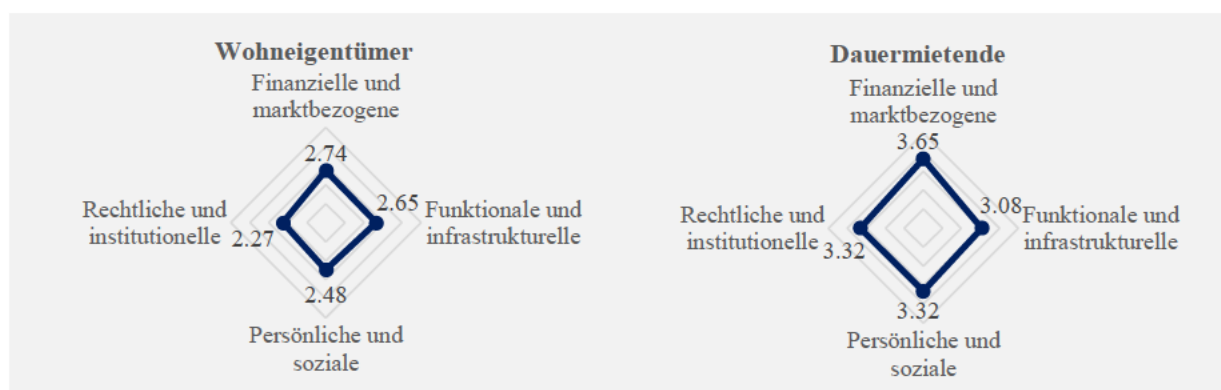




Abbildung 47: Durchschnittsbewertung der Barrieren nach Clustern (Eigene Darstellung)

### 6.2.1 Finanzielle und marktbezogene Barrieren

Innerhalb des Clusters mit den finanziellen und marktbezogenen Barrieren haben nur «Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen» (Stone et al., 2020, S. 25) sowie «Eigene Kreditwürdigkeit erschwert Aufnahme einer Hypothek» keine hohe Bedeutung (McNair, 2021), da diese Aspekte für die Befragten wohl keine besondere Herausforderung darstellen und sie damit die Schlussgruppe des Clusters bilden. Dies entspricht der Sekundärliteratur, in der diese Problemstellungen höchsten beiläufig erwähnt werden (Binswanger, 2019). Obwohl die Barrieren in der Amerikanischen (Stone et al., 2020, S. 25) bzw. Australischen Studie (McNair, 2021) jeweils als Top-Hindernis gelistet sind, konnten sie auch dort nur geringfügig höhere Zustimmungsraten erreichen. Dies kann auf mangelhafte Auswahl der abgefragten Kriterien in diesen Studien zurückzuführen sein oder auf den allgemein höheren Anteil an Personen in den Ländern, die bereits die Barrieren überwinden und Wohneigentum bilden konnten (FX Empire, 2023). Die Barriere «Die Wohneigentumspreise sind zu hoch» (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56) konnte die höchste Zustimmung in der gesamten Umfrage erzielen und sticht selbst innerhalb dieser allgemein hochbewerteten Klasse heraus so dass sie folglich als Hauptfaktor für die niedrige Wohneigentumsquote der Deutschschweiz angenommen werden muss.

Finanzielle und marktbezogene Barrieren	Zst.	Ø
Die Wohneigentumspreise sind / waren zu hoch	66.9 %	3.84
Ich hab nicht genug Verm., um mir WohnEigent. zu kaufen	59.9 %	3.72
Ich hab (noch) kein pass. Obj. gefund., das ich mir leist. kann/konnte (fin.)	58.4 %	3.55
Hoher Anzahlungsbetrag	54.9 %	3.40
Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen	53.5 %	3.47
Ich hab nicht genug Eink., um mir WohnEigent. zu kaufen	53.0 %	3.53
Hohe Zinssätze	48.3 %	3.30
Strenge Voraussetzungen für die verf. FinOpt.	46.0 %	3.29
Zu hohe monatliche Belastung	42.7 %	3.23
Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten	40.0 %	3.13
Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen	28.9 %	2.91
Eig. KredWürd erschw./e. Aufn. e. Hypoth.	27.3 %	2.65
Ø	48.3 %	3.34



Tabelle 12: Finanzielle und marktbezogene Barrieren – nach Zustimmungswerten (Eigene Darstellung)

### 6.2.2 Funktionale und infrastrukturelle Barrieren

Über alle Probanden hinweg können funktionale und infrastrukturelle Hemmnisse als zweitwichtigste Kategorie bezeichnet werden. Dafür verantwortlich ist besonders das Hindernis «Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort» (Abidoye et al., 2021, S. 25), da es höhere Bewertungen als der Rest des Clusters erhalten hat. Die Literatur bestätigt dies insofern, dass vor allem die Wohnungsknappheit in Ballungszentren und besonders attraktiven Wohnlagen häufig hervorgehoben wird (Laubacher, 2023). Die Indonesische Studie, aus der das Kriterium übernommen wurde, listet es ebenfalls als das Wichtigste des Clusters, hat aber mit 72.9 % eine noch deutlich höhere Zustimmungquote ermittelt (Abidoye et al., 2021, S. 25). Dies kann als Hinweis interpretiert werden, dass der Wohnungsbestand in der Deutschschweiz nicht unbedingt flächendeckend aber vor allem in beliebten Wohnlagen ein einschränkendes Kriterium darstellen kann. Die Barriere «Mangel an angemessener Infrastruktur an dem Ort, wo ich ein Haus besitzen möchte» (Oloo & Macharia, 2015, S. 13), hat in dieser Klasse nur von einem guten Viertel der Probanden mindestens teilweise Zustimmung erhalten. Dies ist insofern überraschend, da die Sekundärliteratur fehlende Infrastruktur als Problem nennt (Graf, 2021, S. 48–50) und die Kenianische Studie die Barriere in ihrer Übersicht mit den wichtigsten Barrieren listet (Oloo & Macharia, 2015, S. 13). Bei genauerer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass sich die Literatur dabei meist auf wenige abgelegene Gebiete mit geringer Bevölkerung bezieht (Spirgi, 2000) und die Zustimmungquote selbst in einem Entwicklungsland wie Kenia, dem naturgemäss eine unterdurchschnittliche Infrastruktur zugeschrieben wird (Ebert, 2016, S. 1), mit 19.0 % (Oloo & Macharia, 2015, S. 13) unter der Zustimmung in der Schweiz liegt. Daraus abgeleitet kann angenommen werden, dass die Infrastruktur in der Deutschschweiz für vereinzelte Personen und Regionen ein Problem darstellt aber keine systematische Einschränkung für die Wohnungseigentumsbildung darstellt.

<b>Funktionale und infrastrukturelle Barrieren</b>	<b>Zst.</b>	<b>Ø</b>
Begr. Best. an Wohn. am gewünscht. Stand.	47.7 %	3.38
Ich schätz/schätzte Flex. in einer MietSit.	40.1 %	3.10
Ich find/fand keine Immo., die meine Anspr. erfüllt/e	32.2 %	2.87
Standort / Entfernung des Wunschobjekts	28.7 %	2.85
Mangel an angem. Infrastr. an dem Ort, wo ich Haus besitz. möcht./wollt.	25.8 %	2.65
Ø	34.9 %	2.97

Tabelle 13: Funktionale und infrastrukturelle Barrieren – nach Zustimmungswerten (Eigene Darstellung)

### 6.2.3 Persönliche und soziale Barrieren

Die Gruppierung der persönlichen und sozialen Barrieren zeichnet sich durch eine hohe Bewertungsbandbreite aus. Beispielsweise eignen sich eine Verbesserung der beiden Hindernisse «Gesundheitliche Aspekte» und «Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis» (Stone et al., 2020, S. 25) auf Grund der besonders niedrigen Zustimmungswerte vermutlich nicht, um eine Steigerung der Wohneigentumsquote zu erreichen. Dies wird wie im Kapitel 6.1.1 dargestellt von der Literatur ganz (Ben-Shlomo, 2011, S. 28–29) und den Studien teilweise bestätigt (Faller et al., 2001, S. 27). Dementgegen stehen Barrieren wie «Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist», «Eine Mietwohnung bietet mir genug Platz» und «Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut» (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Diese Barrieren beschreiben jedoch weniger tatsächliche Hindernisse, sondern vielmehr die Grundeinstellung und Zufriedenheit der Befragten gegenüber Wohneigentum und einer Mietsituation. Sekundärquellen ziehen in den seltensten Fällen Motivatoren wie diese 3 für Mietverhältnisse in Betracht und unterstellen Mietern stattdessen häufig, dass Barrieren vorliegen müssen und der Mieter entgegen seiner Intention in einem Mietverhältnis lebt (Mezzasalma, 2019). Die Schweizer Studie listet alle 3 Barrieren und konnte mit bis zu 75.3 %, 74.8 % und 45.6 % für die ersten beiden deutlich höhere und die das letztgenannte Kriterium geringfügig niedrigere Zustimmungswerte ermitteln. Die 2 höheren Zustimmungswerte können in diesem Fall dadurch erklärt werden, dass sich die Zustimmungswerte ausschliesslich auf die Umfrageergebnisse der Dauermietenden beziehen, die naturgemäss häufiger die Miete bevorzugen (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Inwiefern es erstrebenswert sein könnte, eine Unterstützung anzubieten, um diese Barrieren bzw. Grundeinstellung zu überwinden ist nicht nur aus ökonomischen Gründen fraglich (Thönen, 2022). Die Gruppierung ist über alle Probanden hinweg betrachtet auf Basis der Durchschnittsbewertung die dritt wichtigste Kategorie.

Persönliche und soziale Barrieren	Zst.	Ø
Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist / war	50.9 %	3.41
Eine MietWhg. biet. mir genug Platz/Eine MietWhg. hat mir genug Platz gebot.	50.5 %	3.38
Mir gef. meine akt. WohnSit. gut/Mir hat meine vorh. WohnSit. gut gefall.	49.3 %	3.40
Mieten ist / war die einzige Option	43.7 %	3.15
Ich bin/war noch nicht soweit, um WohnEigent. zu kaufen	43.6 %	3.16
Ich möchte / wollte nicht von der Bank abhängig sein	42.3 %	3.12
Ich möchte / wollte keine Schulden/keine Hypothek haben	38.8 %	2.97
Angst vor Verschuldung	36.7 %	2.95
Meine FamSit. wird erst zuk. veränd./Ich wusst, dass meine FamSit. erst zuk. veränd.	34.2 %	2.74
Weil das Mieterdasein bequemer ist / war	33.5 %	3.01
Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist / war	32.6 %	2.82
Unsich. wo ich mich niedlass. möcht./Unsich. Niederlassungsort	26.3 %	2.60
Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	18.5 %	2.23
Gesundheitliche Aspekte	14.7 %	2.02



Ø	36.8 %	2.93
---	--------	------

Tabelle 14: Persönliche und soziale Barrieren – nach Zustimmungswerten (Eigene Darstellung)

**6.2.4 Rechtliche und institutionelle Barrieren**

Die Umfrageergebnisse in Bezug auf die rechtlichen und institutionellen Hindernisse zeigen, dass die Wohneigentumsbildung in bestimmten Fällen durch Herausforderungen dieses Themenbereichs behindert werden, aber auf Grund der durchschnittlich geringen Zustimmungswerte wohl keine strukturellen Probleme bestehen. Diese These wird durch alle 6 Schwerpunktstudien bestätigt, in welchen nur eine Top-Barriere dieses Cluster ermittelt wurde (Oloo & Macharia, 2015, S. 13). Die Sekundärliteratur hebt dagegen diese Art von Barrieren überproportional häufig hervor, wie beispielsweise die Einschränkungen für den Immobilienerwerb durch Ausländer (Zeugin, 2022b). Die Herausforderung «Komplizierte und langwierige Prozesse bei Beantragung von Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungen» hebt sich innerhalb der Klasse durch höhere Zustimmung etwas ab und deutet an, dass die Schweizer Bürokratie in einigen Fällen dennoch ein negativer Faktor für die Wohneigentumsbildung sein kann. Keine der betrachteten Studien hat diese Barriere berücksichtigt. In der Sekundärliteratur wird dieser Umstand regelmässig genannt (Fässler, 2021). Auf Basis der durchschnittlichen Bewertung ist diese Klasse insgesamt betrachtet die viertwichtigste Gruppierung.

Rechtliche und institutionelle Barrieren	Zst.	Ø
Kompl. u. langw. Proz. bei Beantr. v. BauGen. o. anderen Gen.	40.9 %	3.06
Einschr. des Erw. o. Baus durch Regul. u. Vorschr.	33.6 %	2.96
Einschr. der erl. Nutz. durch Regul. u. Vorschr.	31.9 %	2.88
Komplexität von Hypotheken- und Kreditsystemen	29.0 %	2.76
Ø	33.8 %	2.92

Tabelle 15: Rechtliche und institutionelle Barrieren – nach Zustimmungswerten (Eigene Darstellung)

**6.2.5 Massnahmen**

Die Teilnehmer der Online-Umfrage betrachten die vorgeschlagenen finanziellen und marktbezogenen Massnahmen auf Grundlage der Durchschnittsbewertungen am hilfreichsten, um die Barrieren der Wohneigentumsbildung zu überwinden. Das entspricht vor allem dem Vorgehen in der Praxis, da finanzielle und marktbezogene Massnahmen beispielsweise in Form von staatlichen Wohnungsbauprogrammen besonders häufig eingesetzt werden (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2019). Gefolgt wird das Cluster mit absteigender Wichtigkeit von funktionalen und infrastrukturellen, rechtlichen und institutionellen sowie persönlichen und sozialen Massnahmen. Generell weichen die Durchschnittsbewertungen zwischen den Gruppierungen tendenziell nur geringfügig ab. Es kann daher angenommen werden, dass auch Massnahmen für wenige relevante Barriereklassen eine nennenswerte Hilfestellung zur

Überwindung der Hindernisse im allgemein darstellen. Die Quellen des Literatururteils sowie die Verantwortlichen in der Praxis berücksichtigen dies teilweise. Es werden zwar Massnahmen aller Cluster beschrieben und angewandt, jedoch immer mit starkem Fokus auf dem finanziellen und marktbezogenen Cluster (Gemeinderat Stadt Bern, 2018, S. 10–20).

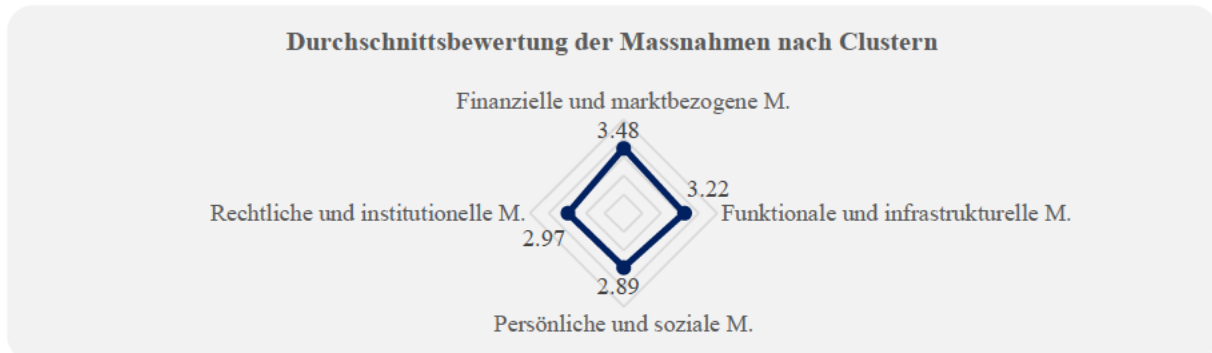


Abbildung 48: Durchschnittsbewertung der Massnahmen nach Clustern (Eigene Darstellung)

### 6.3 Sonstiges

Wenn man alle Bewertungsergebnisse betrachtet, fällt auf, dass bei den Massnahmen in 32.1 % aller Fällen und den Barrieren in 25.6 % der Antworten die Option «Teils / teils» gewählt wurde. Zusätzlich haben Massnahmen und Barrieren, die weniger ein tatsächliches Problem betreffen, sondern mehr eine Grundpräferenz für ein Mietverhältnis, wie zum Beispiel «Mieten ist die einzige Option» vor allem, aber nicht ausschliesslich, durch Dauermieter nennenswerte Zustimmung erhalten. Daraus und aus der besonders hohen Anzahl an Dauermieter in der Stichprobe kann die These abgeleitet werden, dass der Mietwohnungsmarkt in der Schweiz gut funktioniert, die Wohnbedürfnisse vieler Menschen umfassend erfüllt werden und dementsprechend in vielen Fällen ein Mietverhältnis grundsätzlich vorgezogen wird. Die Sekundärliteratur bestätigt dies, in dem unterschiedlichste Quellen den Mietwohnungsmarkt als gut funktionierend bezeichnen (Bodmer, 2023, S. 7) und den hohen Anteil an Mietern immer wieder hervorheben (Trübstein & Aepli, 2022b, S. 2).

Die nachfolgende Grafik zeigt die Ergebnisse einer Umfrage zur Präferenz von langfristigen Wohnformen in Abhängigkeit vom Ausbildungsgrad und der Berufstätigkeit. Über alle Probanden hinweg wünschen sich 58.5 % der Befragten als langfristige Wohnform Wohneigentum. Ältere Befragungen haben häufig einen deutlich höheren Anteil an Personen mit der Präferenz für Wohneigentum ermittelt. Beispielsweise hat die Swiss Life-Gruppe in einer Befragung der Deutsch- und französischen Schweiz ermittelt, dass rund 73.0 % der heutigen Mieter in den nächsten 10 Jahren Wohneigentum erwerben will (Swiss Life-Gruppe, 2019). Die Vergleichsplattform FinanceScout24 gibt an, dass sich 86.0 % der Befragten Wohneigentum wünschen (FinanceScout24, 2021). Es ist also zu erkennen, dass der Wunsch

nach Wohneigentum zwar weiterhin verbreitet ist, aber möglicherweise nicht mehr so stark wie in älteren Umfragen. Aus den Umfragedaten dieser Arbeit ergibt sich darüber hinaus, dass Personen mit höherem Ausbildungsgrad tendenziell eher Wohneigentum als langfristige Wohnform bevorzugen. Insbesondere Akademiker (66.7 %) streben danach, langfristig im Wohneigentum zu leben. Darüber hinaus zeigt sich, dass Personen aus der Finanz- und Immobilienbranche häufig Eigentum als langfristige Wohnform präferieren, wobei der Anteil in der Finanzbranche mit rund 80.0 % ganz besonders hoch ist.

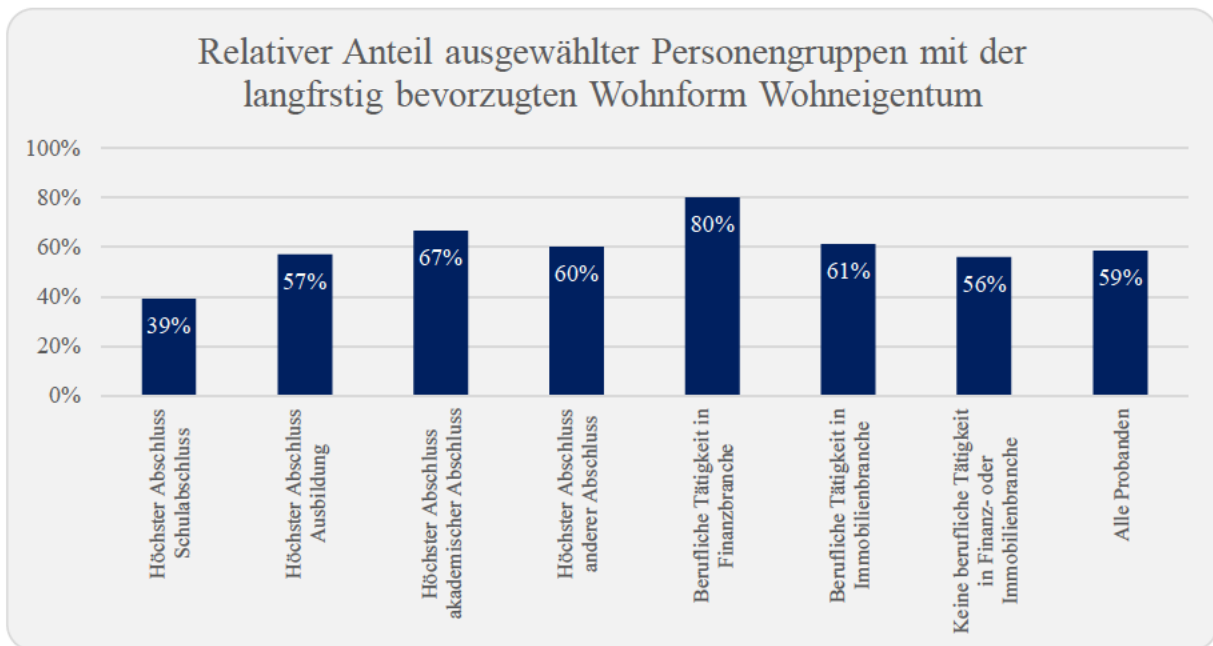


Abbildung 49: Wohnpräferenz spezieller Personengruppen (Eigene Darstellung)

## 7 Schlussfolgerung

Das letzte Kapitel der vorliegenden wissenschaftlichen Arbeit fasst die wichtigsten Ergebnisse der Literaturrecherche und der durchgeführten Online-Befragung zusammen. Im Anschluss werden die verwendeten Forschungsmethoden der Arbeit kritisch betrachtet. Zum Abschluss werden eine Handlungsempfehlung zum Umgang mit den Barrieren der Wohneigentumsbildung und möglichen Massnahmen für deren Überwindung genannt.

### 7.1 Fazit der Forschungsergebnisse

Die vorliegende Arbeit ging abgeleitet von der europaweit geringsten Wohneigentumsquote der Schweiz in Höhe von 42.3 % im Jahr 2021 (Statista GmbH I, 2022) der wissenschaftlichen Fragestellung nach «Welche Hindernisse existieren für die Bildung von Wohneigentum in der Deutschschweiz und welche Massnahmen wären aus Sicht der Bevölkerung hilfreich, um diese Barrieren erfolgreich zu bewältigen?». Neben einer Literaturrecherche wurde für die

Beantwortung eine quantitative Online-Befragung zu den Barrieren und möglichen Massnahmen durchgeführt.

Um einen Beitrag zur Forschung zu leisten und differenzierte Schlussfolgerungen ziehen zu können, wurden sämtliche Barrieren und Massnahmen in 4 Cluster eingeteilt. Dies sind die Cluster der finanziellen und marktbezogenen, der funktionalen und infrastrukturellen, der persönlichen und sozialen sowie der rechtlichen und institutionellen Barrieren. Aus denselben Gründen und um die Vergleichbarkeit mit der Schweizer Studie zu gewährleisten wurden die Probanden der Online-Befragung in Wohneigentümer, Eigenheimsuchende, Übergangsmietende sowie Dauermietende eingeteilt (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56). Die genannte Kategorisierung von Hindernissen, Massnahmen und Teilnehmern dient als Hauptgrundlage für die Präsentation der Befragungsergebnisse, der Diskussion der gesammelten Erkenntnisse und dem Ableiten von Schlussfolgerungen.

Zusammenfassend kann die gestellte Forschungsfrage der Arbeit mit Hilfe der Erkenntnisse der empirischen Forschung in Bezug auf die **Hindernisse** wie folgt beantwortet werden:

- Es existieren in den Clustern der finanziellen und marktbezogenen sowie der persönlichen und soziale Barrieren einige Hindernisse, denen über alle Untersuchungsgruppen hinweg mehrheitlich zugestimmt worden ist. In den beiden verbleibenden Clustern zeigte sich zwar keine mehrheitliche Zustimmung für ein Hemmnis, aber dennoch stellen auch die Barrieren dieser Cluster für nennenswerte Teile der Bevölkerung eine relevante Schwierigkeit bei der Wohneigentumsbildung dar. Über alle Untersuchungsgruppen hinweg stellt das Cluster der finanziellen und marktbezogenen Barrieren auf Basis der Durchschnittsbewertung mit etwas Abstand die grösste Hürde bei der Wohneigentumsbildung dar. Gefolgt wird es mit schwach absteigender Relevanz von den Clustern der funktionalen und infrastrukturellen, der persönlichen und sozialen sowie der rechtlichen und institutionellen Barrieren.
- «Die Wohneigentumspreise sind zu hoch» (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56) ist allgemein das wichtigste Hemmnis und gehört zu den finanziellen und marktbezogenen Barrieren. Für die funktionalen und infrastrukturellen Barrieren ist es «Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort» (Abidoye et al., 2021, S. 25), bei den persönlichen und sozialen Hemmnissen «Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist» (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56) sowie bei den rechtlichen und institutionellen Barrieren «Komplizierte und langwierige Prozesse bei Beantragung von Baugenehmigungen und anderen Genehmigungen» (Fässler, 2021). Weitere Schwierigkeiten, die in der Deutschschweiz eine hohe Relevanz besitzen sind «Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum

zu kaufen», «Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)» (Lehner & Hohgardt, 2022, S. 56), «Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen» (Faller et al., 2001, S. 27) und «Hoher Anzahlungsbetrag» (Abidoye et al., 2021, S. 25).

- Die Bevölkerung in der Deutschschweiz kann bei der Betrachtung der Barrieren nicht als homogen angesehen werden. Die Unterteilung dieser Arbeit hat für die Deutschschweiz ergeben, dass die Barrieren bei Dauermietenden, gefolgt von den Übergangsmietenden und Eigenheimsuchenden besonders stark zu tragen kommen.

Bei den **Massnahmen** kann folgende Antwort mit Hilfe der Ergebnisse dieser Arbeit formuliert werden:

- Nur im Cluster der finanziellen und marktbezogenen Massnahmen existieren Vorschläge, die mehrheitlich bejaht wurden. Da bei den 3 verbleibenden Klassen aber auch kein Vorschlag mehrheitlich abgelehnt wurde, können alle genannten Massnahmen mindestens einem Teil der Bevölkerung helfen, Wohneigentum zu bilden. Unabhängig von der Untersuchungsgruppe nimmt das Cluster der finanziellen und marktbezogenen Massnahmen die höchste Bedeutung in der Deutschschweiz ein. Gefolgt wird es mit etwas grösserer Abstufung als bei den Barrieren von den funktionalen und infrastrukturellen Massnahmen, den rechtlichen und institutionellen Massnahmen sowie den persönlichen und sozialen Massnahmen.
- Die Massnahme «Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer.» (Westerheide, 2010, S. 102–103) ist die hilfreichste Massnahme der Online-Befragung für die Deutschschweiz und kann dem Cluster der finanziellen und marktbezogenen Massnahmen zugeordnet werden. Bei den funktionalen und infrastrukturellen Massnahmen ist es «Förderung von nachhaltigem Bauen: Förderung von energieeffizienten Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden.», bei den rechtlichen und institutionellen Massnahmen ist es «Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben.» (Warnecke, 2021, S. 156) sowie bei den persönlichen und sozialen Massnahmen «Unterstützung von Beratungsdiensten und Mentoring-Programmen für potenzielle Eigentümer.» (Zürcher Kantonalbank, o. J.). Ausserdem sind die Vorschläge «Förderung von erschwinglichen Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu bezahlbaren Eigenheimen zu erleichtern.» (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2019) und «Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber.» (BayernLabo, o. J., S. 2) besonders hilfreich, um Personen in der Deutschschweiz bei der Überwindung der Barrieren zu helfen.

## **7.2 Kritische Würdigung**

Obwohl bei der Sichtung der Daten keine besonderen Auffälligkeiten festgestellt werden konnten und bereits während der Datenerhebung weitere Befragungsteilnehmer zugekauft wurden, ist fraglich, inwiefern die Datengrundlage dieser Arbeit die Bevölkerung der Deutschschweiz repräsentieren kann. Gründe dafür sind unter anderem, die Verteilkanäle des Umfragelinks, das Format als Online-Umfrage und die Tatsache, dass aus Kostengründen gegen Ende des Befragungszeitraums nur noch Umfrageteilnehmer zugelassen wurden, die sich selbst als Eigenheimsuchende oder Übergangsmietende klassifiziert haben.

Die Clusterzugehörigkeit der einzelnen Barrieren und Massnahmen dieser Arbeit ist in Einzelfällen nicht eindeutig und musste daher nach dem Ermessen des Autors festgelegt werden. Auf Grund der geringen Anzahl an Vorschlägen in bestimmten Clustern und der geringen Bewertungsunterschiede kann diese Entscheidung nennenswerte Auswirkungen in der Durchschnittsbewertung und daraus abgeleitet in der Beurteilung des gesamten Clusters nach sich ziehen.

Die Auswahl der Barrieren und Massnahmen erfolgte auf Basis der untersuchten Literaturquellen und speziell aus den Vergleichsstudien. Da die unterschiedlichen Quellen nicht untereinander und auf das Ziel dieser Arbeit abgestimmt sind, handelt es sich in einigen Fällen eher um Argumente für ein Mietverhältnis statt echter Barrieren der Wohneigentumsbildung. Ausserdem sind in Folge des methodischen Vorgehens in den Clustern teilweise mehrere Vorschläge mit ähnlicher Aussage enthalten. Darüber hinaus ist unklar, inwiefern die häufig ausländischen Quellen alle relevanten Massnahmen bzw. Barrieren in der Deutschschweiz abdecken. Es ist daher möglich, dass einige davon nicht in die Umfrage aufgenommen worden sind, obwohl sie in der Deutschschweiz eine hohe Relevanz besitzen.

Die Vergleichbarkeit der Umfrageergebnisse mit den Quellen aus dem Theorieteil bzw. den Schwerpunktstudien ist auf Grund methodischer Unterschiede nur teilweise gegeben. Es wurde daher auf einen umfassenden Vergleich verzichtet und stattdessen im Kapitel 6 nur punktuell Ergebnisse aus den verschiedenen Studien den Ergebnissen dieser Arbeit gegenübergestellt.

## **7.3 Handlungsempfehlung und Zukunftsausblick**

Als Ergebnis der quantitativen Forschung dieser Arbeit konnte eine grosse Bandbreite an Massnahmen identifiziert werden, die für die Bevölkerung der Deutschschweiz hilfreich wären, um die erkannten Barrieren zu überwinden und Eigentum zu erwerben.

Unter der Voraussetzung, dass eine Steigerung der Wohneigentumsquote weiterhin ein politisches Ziel ist (Bundesrat BR I, 2005, S. 4), sollten der Fokus der angebotenen Unterstützung im Cluster der finanziellen und marktbezogenen Massnahmen liegen. Eine besonders geeignete Massnahme ist in diesem Kontext beispielsweise «Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer.» (Westerheide, 2010, S. 102–103). Im Gegensatz zur bisher verbreiteten Vorgehensweise sollten in der Wohneigentumsförderung aber auch die anderen Cluster verstärkt einbezogen werden, da ausgewählte Vorschläge wie «Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben.» (Warnecke, 2021, S. 156) ebenfalls auf hohe Zustimmungswerte stossen aber keine laufenden Kosten verursachen. Weitere konkrete Massnahmenvorschläge sind im Kapitel 7.1 genannt.

Aus dem Theorieteil geht hervor, dass eine hohe Wohneigentumsquote keineswegs ausschliesslich vorteilhaft ist, sondern auch eine Vielzahl negativer gesamtwirtschaftlicher Effekte nach sich zieht (Bentzien, 2016, S. 33–36). Ob eine hohe Wohneigentumsquote aus gesellschaftlicher Sicht überhaupt erstrebenswert ist, sollte demnach genau wie auch der Kosten- bzw. Wirkungsgrad und die Umsetzbarkeit der einzelnen Massnahmen in einer weitergehenden Forschungsarbeit beurteilt werden. Ein zusätzlicher Ansatzpunkt für vertiefende Forschungsarbeiten wäre beispielsweise Interviews mit einigen Probanden der Online-Umfrage zu führen, um mehr über die Hintergründe der Bewertungen zu erfahren und Rückfragen stellen zu können. Auf diese Art und Weise können möglicherweise Barrieren und Massnahmen ermittelt werden, die bisher nicht bekannt sind.

Grundsätzlich kann davon abgeraten werden, bestimmte Personengruppen wie die Dauermieter pauschal zur Wohneigentumsbildung zu drängen, da in dieser Gruppe die Eigentumsbildung teilweise nicht durch Barrieren verhindert wird. Stattdessen wird in dieser Gruppe häufig ein Mietverhältnis aus Überzeugung bevorzugt und der gesamtgesellschaftliche Effekt bei einer Wohneigentumsbildung ist nicht ausschliesslich positiv (Bentzien, 2016, S. 33–36).



## Literaturverzeichnis

- Abidoje, R. B., Puspitasari, G., Sunindijo, R., & Adabre, M. (2021). Young adults and homeownership in Jakarta, Indonesia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(2), 333–350. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2020-0030>
- BayernLabo. (o. J.). *Kinderleicht ins eigene Heim*. Abgerufen 23. April 2023, von [https://bayernlabo.de/fileadmin/user\\_upload/eigenwohnraum/21\\_foerderprogramme/bayernlabo-eigenwohnraum-foerderprogramme-broschuere.pdf](https://bayernlabo.de/fileadmin/user_upload/eigenwohnraum/21_foerderprogramme/bayernlabo-eigenwohnraum-foerderprogramme-broschuere.pdf)
- Ben-Shlomo, J. (2011). *Unterschiede in den Eigentumsquoten von Wohnimmobilien: Erklärungsversuche und Wirkungsanalyse*. Wissenschaftliche Hochschule.
- Bentzien, V. (2016). *Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland* (Unveränderter Nachdruck). Springer Gabler.
- Berekoven, L., Eckert, W., & Ellenrieder, P. (2009). *Marktforschung: Methodische Grundlagen und praktische Anwendung* (12., überarb. u. erw. Aufl). Gabler.
- Bilendi. (o. J.). *Bilendi*. Abgerufen 19. April 2023, von <https://www.bilendi.de/static/group#group-sec-2>
- Binswanger, M. (2019, August 23). *Wohneigentum wird unerschwinglich? Gut so!* Finanz und Wirtschaft. <https://www.fuw.ch/article/nmtm-tiefe-zinsen-verhindern-den-erwerb-von-wohneigentum>
- Blasius, J., & Brandt, M. (2009). Repräsentativität in Online Befragungen. In M. Weichbold, J. Bacher, & C. Wolf (Hrsg.), *Umfrageforschung: Herausforderungen und Grenzen* (S. 157–180). VS, Verlag für Sozialwissenschaften.
- Bodmer, F. (2023). *Der Schweizer Wohnungsmarkt Eine Auslegeordnung*. <https://www.pensimo.ch/files/docs/PM/Publikationen/Schweizer%20Wohnungsmarkt%20Leseprobe.pdf>



- Branger, K., Gazareth, P., Modetta, C., Röthlisberger, P., Schmid, B., & Schweiz (Hrsg.). (2002). *Wohlstand und Wohlbefinden: Lebensstandard und soziale Benachteiligung in der Schweiz ; Sozialberichterstattung Schweiz*. BFS.
- Brener, M. (2015, Dezember 17). *Wohneigentum in der Stadt Zürich: Selbstgenutzt oder weitervermietet? - Stadt Zürich*. [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2015-12-17\\_Wohneigentum-in-der-Stadt-Zuerich.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2015-12-17_Wohneigentum-in-der-Stadt-Zuerich.html)
- Brosius, H.-B., Haas, A., & Koschel, F. (2012). *Methoden der empirischen Kommunikationsforschung: Eine Einführung* (6., erw.aktualisierte Aufl). Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-531-94214-8>
- Büchi, C. (2016, Juli 14). Deutschschweizer und Romands—So ähnlich und doch verschieden. *Neue Zürcher Zeitung*, 14–15.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2022). *Hemmnisse der Wohneigentumsbildung*. BBSR. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/1998\\_2006/Heft106.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/1998_2006/Heft106.html)
- Bundesamt für Statistik (Schweiz) I. (2022, Februar). *Schweiz—Wohneigentumsquote nach Kantonen* [Statistik]. Statista. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/349053/umfrage/wohneigentumsquote-in-der-schweiz-nach-kantonen/?locale=de>
- Bundesamt für Statistik (Schweiz) II. (2022, August). *Schweiz—Bevölkerungsdichte nach Kantonen 2021* [Statistik]. Statista. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/412044/umfrage/bevoelkerungsdichte-in-der-schweiz-nach-kantonen/?locale=de>

Bundesamt für Statistik (Schweiz) III. (2022, Oktober 11). *Mütter auf dem Arbeitsmarkt im Jahr 2021—Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE) | Publikation*. Bundesamt für Statistik (Schweiz). <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/23329562>

Bundesamt für Statistik (Schweiz) IV. (2022, März). *Durchschnittlicher Bruttomonatslohn in der Schweiz nach Ausbildung im Jahr 2020*. Statista. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/292083/umfrage/bruttomonatslohn-in-der-schweiz-nach-ausbildungsniveau/>

Bundesamt für Statistik (Schweiz) V. (2022, März 28). *Monatlicher Bruttolohn nach Alter und Geschlecht, 2020—2020*. Bundesamt für Statistik. <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/21245679>

Bundesamt für Wohnungswesen. (o. J.). *Indirekte Förderung des Wohneigentums*. Abgerufen 24. April 2023, von <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/indirekte-foerderung-des-wohneigentums.html>

Bundesinstitut für Bau,- Stadt- und Raumforschung. (2003). *PPP im öffentlichen Hochbau*. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/wu-ppp/downloads/DL\\_gutachten\\_ppp\\_hochbau\\_band1.pdf;jsessionid=86A47DF29A6EC962F2057AE72A963FF0.live21322?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/wu-ppp/downloads/DL_gutachten_ppp_hochbau_band1.pdf;jsessionid=86A47DF29A6EC962F2057AE72A963FF0.live21322?__blob=publicationFile&v=1)

Bundeskanzlei I. (o. J.). *Wohneigentumsformen*. Eigentumsformen. Abgerufen 22. Februar 2023, von <https://www.ch.ch/de/wohnen/wohneigentum/immobilien-kaufen/wohneigentumsformen/#eigentumsformen>

Bundeskanzlei II. (o. J.). *Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter*. Abgerufen 5. März 2023, von <https://www.ch.ch/de/wohnen/miete/kundigung-des-mietvertrags/kundigung-des-mietvertrags-durch-den-mieter/>

- Bundesrat BR I. (2005). *Briefing: Wie viele Haushalte haben in der Schweiz Wohneigentum und warum sind es nicht mehr?*
- [https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01\\_Wohnungsmarkt/12\\_Wohneigentum/wie\\_viele\\_haushaltehabeninderschweizwohneigentumundwarumsindesni.pdf.download.pdf/wie\\_viele\\_haushaltehabeninderschweizwohneigentumundwarumsindesni.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/12_Wohneigentum/wie_viele_haushaltehabeninderschweizwohneigentumundwarumsindesni.pdf.download.pdf/wie_viele_haushaltehabeninderschweizwohneigentumundwarumsindesni.pdf)
- Bundesrat BR II. (2020, Juni 16). *Prognose: Schweizer Wirtschaft in der Corona-Krise.*
- <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-79457.html>
- Delbiaggio, K., & Wanzenried, G. (2010, Juli). Wohneigentum in der Schweiz. *Die Volkswirtschaft*, 7/8-2010, 22–25.
- Ebert, M. (2016). *Globale Strukturen und Prozesse* (1. Auflage). Ernst Klett Verlag.
- Faller, B., Braun, R., Heyn, T., & Pfeiffer, U. (2001). *Hemmnisse der Wohneigentumsbildung: Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung* (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Hrsg.). Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/1998\\_2006/Heft106.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/1998_2006/Heft106.html)
- Fässler, B. (2021, Dezember 8). *Verdichtetes Bauen: Konflikt zwischen Gesetz und Nachbarsinteressen.* WEKA Business Media AG. <https://www.weka.ch/themen/bau-immobilien/bau/baurecht/article/verdichtetes-bauen-konflikt-zwischen-gesetzlichen-vorgaben-und-interessen-der-nachbarn/>
- FinanceScout24. (2021, Juni 24). *Wie wohnt die Schweiz nach Corona?* FinanceScout24.
- <https://www.financescout24.ch/de/guide/hypothek/wohntrends-schweiz-nach-corona>

FX Empire. (2023, Februar 20). *Wohneigentumsquote Rund um den Globus* | FX Empire.

Wohneigentumsquote weltweit. <https://www.fxempire.de/macro/indicators/home-ownership-rate>

Gemeinderat Stadt Bern. (2018). *Wohnstrategie mit Massnahmen*.

<https://www.bern.ch/themen/wohnen/wohnstrategie/downloads/wohnstrategie-mit-massnahmen-web.pdf>

Goldenstein, J., Hunoldt, M., & Walgenbach, P. (2018). *Wissenschaftliche(s) Arbeiten in den Wirtschaftswissenschaften: Themenfindung - Recherche - Konzeption - Methodik - Argumentation*. Springer Gabler. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-20345-0>

Graf, F. (2021). *Migration in den Alpen: Handlungsspielräume und Perspektiven*. transcript.

Hartig, J., Frey, A., & Jude, N. (2012). Validität. In *Testtheorie und Fragebogenkonstruktion* (2., aktualisierte und überarbeitete Auflage, S. 143–171). Springer.

Hasenmaile, F., Lohse, A., Rieder, T., & Waltert, F. (2019). *Lage, Lage, Grundriss*

(Schweizer Immobilienmarkt 2019, S. 1–68). Credit Suisse AG. <https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/privatkunden/eigenheim-finanzieren/schweizer-immobilienmarkt-2019.pdf>

Hauri, E., Steiner, V., & Vinzens, M. (2006). *Siedlungswesen Schweiz* (Schriftenreihe Nr. 78; Schriftenreihe Wohnungswesen, S. 86). Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/publikationen/schriftenreihe-wohnungswesen/bd-78.html>

Hettich, P., & Kesselring, F. (2011). *Erwerb und Bau von Immobilien in der Schweiz* (S. 21–26). VISCHER AG.

[https://www.vischer.com/fileadmin/uploads/vischer/Documents/Activities/Vor\\_der\\_Immobilienblase\\_DE\\_2.pdf](https://www.vischer.com/fileadmin/uploads/vischer/Documents/Activities/Vor_der_Immobilienblase_DE_2.pdf)

- HEV Schweiz. (o. J.). *HEV Schweiz—Ihre Vorteile*. HEV Schweiz - ein starker Verband.  
Abgerufen 24. April 2023, von <https://www.hev-schweiz.ch/verband/hev-schweiz/hev-schweiz-ein-starker-verband>
- Hochschule Luzern I. (o. J.). *Master of Science in Real Estate*. Hochschule-Luzern.  
Abgerufen 7. Mai 2023, von <https://www.hslu.ch/de-ch/wirtschaft/studium/master/real-estate/>
- Hochschule Luzern II. (o. J.). *Stichprobenziehung*. Abgerufen 22. Mai 2023, von <https://www.empirical-methods.hslu.ch/forschungsprozess/quantitative-forschung/stichprobenziehung/>
- Hug, T., Poscheschnik, G., Lederer, B., & Perzy, A. (2020). *Empirisch forschen: Die Planung und Umsetzung von Projekten im Studium* (3., überarbeitete und ergänzte Auflage). UVK Verlag.
- Hussy, W., Schreier, M., & Echterhoff, G. (2013). *Forschungsmethoden in Psychologie und Sozialwissenschaften für Bachelor*. Springer Berlin Heidelberg.  
<https://doi.org/10.1007/978-3-642-34362-9>
- Jaberg, S. (2022, August 24). *Warum der Zugang zu Wohneigentum in der Schweiz fast ein Luftschloss ist*. SWI swissinfo.ch.  
[https://www.swissinfo.ch/ger/wirtschaft/wohnungsmarkt\\_warum-der-zugang-zu-wohneigentum-in-der-schweiz-fast-ein-luftschloss-ist/47838170](https://www.swissinfo.ch/ger/wirtschaft/wohnungsmarkt_warum-der-zugang-zu-wohneigentum-in-der-schweiz-fast-ein-luftschloss-ist/47838170)
- Kehrberg, J. (2020). Städtische und kommunale Konzepte zur Förderung von Wohneigentum. In O. Depenheuer, E. Hertzsch, & M. Voigtländer (Hrsg.), *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung* (S. 297–310). Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-61287-3>
- King, M., & Trübstein, M. (Hrsg.). (2019). *Optimierungsstrategien im Nutzungszyklus von Immobilien: Handlungsempfehlungen für erfolgreiche Sanierungen*. Springer Gabler.  
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-23757-8>

- Krapp, M.-C. (2022). AUS POLITIK UND ZEITGESCHICHTE. 72. Jahrgang, 51–52/2022, 10–16.
- Laubacher, R. (2023, März 7). *Wohnungsnot in der Schweiz—Soll der Staat eingreifen?* Schweizer Radio und Fernsehen (SRF). <https://www.srf.ch/radio-srf-1/wohnungsnot-in-der-schweiz-soll-der-staat-eingreifen>
- Lehner, S., & Hohgardt, H. (2022). *Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?* (Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, Hrsg.).
- Lüscher, M. (2015, November 17). *Die Schweizer Immobilienblase der Neunzigerjahre.* Finanz und Wirtschaft. <https://www.fuw.ch/article/die-schweizer-immobilienblase-der-neunzigerjahre>
- McNair, K. (2021, August 31). *48% of Renters Worry They'll Never Be Able to Buy; Down Payments Biggest Barrier – LendingTree.* Lendingtree. <https://www.lendingtree.com/home/mortgage/homeownership-renting-survey/#methodology>
- Meyer, M. (2021, Oktober 30). *Raumplanung stösst an Grenzen – Knappes Bauland treibt Immobilienpreise in die Höhe.* Thuner Tagblatt. <https://www.thunertagblatt.ch/knappes-bauland-treibt-immobilienpreise-in-die-hoehe-929090370619>
- Mezzasalma, R. (2019, November 29). *Unerschwingliches Wohneigentum—Für fast alle Mieter bleibt das Eigenheim ein Traum.* Schweizer Radio und Fernsehen (SRF). <https://www.srf.ch/news/wirtschaft/unerschwingliches-wohneigentum-fuer-fast-alle-mieter-bleibt-das-eigenheim-ein-traum>
- Möhring, W., & Schlütz, D. (Hrsg.). (2013). Standardisierte Befragung: Grundprinzipien, Einsatz und Anwendung. In *Handbuch standardisierte Erhebungsverfahren in der Kommunikationswissenschaft* (S. 183–200). Springer VS.

- Niederführ, W., Vandenhouten, N., Kümmel, E., & Germany (Hrsg.). (2017). *WEG: Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht* (12. völlig neu bearbeitete Auflage). Deutscher Anwaltverlag.
- Oloo, O., & Macharia, W. (2015). *The Home Ownership Survey*. <https://www.kba.co.ke/wp-content/uploads/2022/05/Home-ownership-survey.pdf>
- PONS Langenscheidt GmbH. (o. J.). *Sprachen in der Schweiz – Was spricht man wo?* | PONS. Sprachen in der Schweiz. Abgerufen 21. Februar 2023, von <https://de.pons.com/p/wissensecke/sprache-und-kultur/sprachen-in-der-schweiz>
- Porst, R. (2014). *Fragebogen: Ein Arbeitsbuch*. Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-02118-4>
- Rausa, F. (2022). *Demografisches Porträt der Schweiz* (Statistik der Schweiz, S. 44). Bundesamt für Statistik (BFS). <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/479-2000>
- Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, K. B.-S. R. (2019, September 17). *1000 neue und preisgünstige Wohnungen für den Kanton Basel-Stadt*. <https://www.regierungsrat.bs.ch/nm/2019-1000-neue-und-preisguenstige-wohnungen-fuer-den-kanton-basel-stadt-rr.html>
- Rieder, T. (2018, August 8). *Kaufen oder mieten: Gründe für ein Eigenheim*. Credit Suisse. <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/mieten-oder-kaufen-waegen-sie-vor-und-nachteile-ab-201808.html>
- Rumsey, D., & Rumsey, D. (2015). *Statistik für Dummies: Gut beraten bei den Daten; auf einen Blick: Bias, Stichproben und Wahrscheinlichkeit verständlich erklärt; mit Median, arithmetischem Mittel und Korrelation rechnen; die grafischen Darstellungsmöglichkeiten kennenlernen; mit Übungsaufgaben samt Lösungen online* (B. Majetschak & R. Engel, Übers.; 3., aktualisierte Aufl). Wiley-VCH.
- Schnorf, P. (2022, Februar 14). Dreht der Wind am Markt für Wohneigentum? *Wüest Partner*. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2022/02/14/wohneigentum-dreht-der-win/>



Schumann, S. (2018). *Repräsentative Umfrage: Praxisorientierte Einführung in empirische Methoden und statistische Analyseverfahren*. De Gruyter.

<https://doi.org/10.1515/9783110596533>

Schweizer Radio und Fernsehen. (2021, Oktober 2). *Unbezahlbares Wohneigentum—Der Markt der geplatzten Träume – wie weiter?* Schweizer Radio und Fernsehen (SRF).

<https://www.srf.ch/news/schweiz/unbezahlbares-wohneigentum-der-markt-der-geplatzten-traeume-wie-weiter>

Schweizerische Bankiervereinigung. (2019). *Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen*.

[https://www.swissbanking.ch/\\_Resources/Persistent/0/e/3/f/0e3fe72b0bdc557fef84893287ece62b37172e4c/SBVg\\_Richtlinien\\_betreffend\\_Mindestanforderungen\\_bei\\_Hypothekarfinanzierungen\\_DE.pdf](https://www.swissbanking.ch/_Resources/Persistent/0/e/3/f/0e3fe72b0bdc557fef84893287ece62b37172e4c/SBVg_Richtlinien_betreffend_Mindestanforderungen_bei_Hypothekarfinanzierungen_DE.pdf)

Spirgi, D. (2000, August 10). *Bergdörfer: Familien mit Kindern verzweifelt gesucht*.

<https://www.beobachter.ch/gesellschaft/bergdorfer-familien-mit-kindern-verzweifelt-gesucht>

Statista GmbH I. (2022, Oktober). *Wohneigentumsquote in Europa*. Statista.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>

Statista GmbH II. (2022, März). *EU - Ausländeranteil in den EU-Ländern*. Statista.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/73995/umfrage/auslaenderanteil-an-der-bevoelkerung-der-laender-der-eu27/>

Statista GmbH III. (2022, April). *Schweiz—Ausländeranteil 2021*. Statista.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/293698/umfrage/auslaenderanteil-in-der-schweiz/>

Statista GmbH IV. (2013, Oktober 28). *Wohneigentumsquote in Deutschland nach Alter des Haupteinkommensbeziehers*. Statista.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/258608/umfrage/wohneigentumsquote-nach-alter-des-haupteinkommensbeziehers/>

Stone, W., Rowley, S., Parkinson, S., James, A., & Spinney, A. (2020). Housing aspirations and constraints for lower income Australians. *AHURI Final Report*, 337.

<https://doi.org/10.18408/ahuri-5117001>

Swiss Life AG. (2022, April 14). *Wohneigentum für Familien: Der Traum lebt weiter!*

Vorsorge- und Finanzlösungen von Swiss Life.

<https://www.swisslife.ch/de/private/blog/immo/wohneigentum-fuer-familien-der-traum-lebt-weiter.html>

Swiss Life-Gruppe. (2019, Oktober 15). *Drei von vier Familien möchten Wohneigentum erwerben*. Vorsorge- und Finanzlösungen von Swiss Life.

[https://www.swisslife.ch/de/ueber-uns/news-medien/medienmitteilungen/newsfeed-eqs/2019/20191015\\_0800.html](https://www.swisslife.ch/de/ueber-uns/news-medien/medienmitteilungen/newsfeed-eqs/2019/20191015_0800.html)

Thalmann, P. (2002). Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes in der Schweiz. In A. Odermatt & J. E. Van Wezemaal (Hrsg.), *Geographische Wohnungsmarktforschung* (Bd. 32, S. 71–82). Geographisches Institut der Universität Zürich.

Thönen, S. (2022, September 1). *Die reiche Schweiz – ein Mieterland*. SWI swissinfo.ch.

<https://www.swissinfo.ch/ger/wirtschaft/wohnen-die-reiche-schweiz-ein-mieterland/47854574>

Tivian XI GmbH. (o. J.). *Online Umfrage | Online Umfrage erstellen: Gratis testen!* Unipark.

Abgerufen 25. März 2023, von <https://www.unipark.com/>

Trapanese, M. (2021, Juni 28). *Finanzierung Eigenheim: Grundlagen zur*

*Eigenheimfinanzierung*. Credit Suisse. [https://www.credit-](https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/finanzierung-eines-eigenheims-die-wichtigsten-grundlagen-202106.html)

[suisse.com/ch/de/articles/private-banking/finanzierung-eines-eigenheims-die-wichtigsten-grundlagen-202106.html](https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/finanzierung-eines-eigenheims-die-wichtigsten-grundlagen-202106.html)

- Trifunovic, S. (2019, Juni 13). *Wohnung kaufen in Zürich: Immobilien sind in Zürich teuer*. Credit Suisse. <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/in-manchen-zuercher-gemeinden-sind-die-preise-stark-gestiegen-201906.html>
- Trübstein, M., & Aepli, M. (2022a). Wohnungsangebot durch Investorendruck. In *Demografie, Wohnen, Immobilien* (1. Auflage 2022, S. 1–20). Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.
- Trübstein, M., & Aepli, M. (2022b). In H. Budliger (Hrsg.), *Demografie, Wohnen, Immobilien* (1. Auflage 2022, S. 1–20). Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.
- UBS Group AG. (2023). *Immobilienmarkt Schweiz: Real Estate Bubble Index*. Privatkunden. <https://www.ubs.com/ch/de/private/mortgages/real-estate.html>
- Universität Zürich. (o. J.). *Skalenniveau*. Methodenberatung. Abgerufen 23. April 2023, von <http://www.methodenberatung.uzh.ch/de/Ressourcen--Beratung/skalenniveau.html>
- Voigtländer, M. (2023). *Neustart für die Wohneigentumspolitik*. Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. <https://www.bundestag.de/resource/blob/919816/685c46f2440cf82f302e9b3af9679930/Stellungnahme-SV-Prof-Dr-Voigtlaender-data.pdf>
- Völcker, M., & Grecu, A. L. (2018). Mixed Methods. Potenziale und Herausforderungen der Integration qualitativer und quantitativer Forschungsmethoden. In *Qualitative Bildungsforschung: Methodische und methodologische Herausforderungen in der Forschungspraxis* (S. 229–246). Springer VS.
- Wagner, P., & Hering, L. (2014). Online-Befragung. In N. Baur & J. Blasius (Hrsg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung* (S. 661–674). Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-531-18939-0>
- Warnecke, K. H. (2021). Schneller, ökologischer, preiswerter – ein 8-Punkte-Sofortprogramm zur Förderung privaten Wohneigentums. In H.-J. Naumer (Hrsg.),

- Vermögensbildungspolitik: Wohlstand steigern—Ungleichheit verringern—Souveränität stärken* (S. 147–158). Springer Gabler.
- Warner, U., & Hoffmeyer-Zlotnik, J. H. P. (2014). Soziodemographische Standards. In N. Baur & J. Blasius (Hrsg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung* (S. 733–744). Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-531-18939-0>
- Weichbold, M. (2014). Pretest. In N. Baur & J. Blasius (Hrsg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung* (S. 299–304). Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-531-18939-0>
- WEKA Business Media AG. (2022, Februar 8). *Eigentum: Begriff und Bedeutung*. WEKA Business Media AG. <https://www.weka.ch/>
- Westerheide, P. (2010). Staatliche Förderung des Wohneigentums. In K. Funk (Hrsg.), *Aspekte des Wohneigentums* (2. Aufl, S. 82–115). Liberal.
- Wiget, Y. (2020, Juli 22). *Schweizer Verstädterung in Grafiken – Wo die Bevölkerung am stärksten zugenommen hat*. Berner Zeitung. <https://www.bernerzeitung.ch/wo-die-bevoelkerung-am-staerksten-zugenommen-hat-606360869243>
- Winkel, J., Fichten, W., & Großmann, K. (2017). *Forschendes Lernen an der Europa-Universität Flensburg*. <https://www.uni-flensburg.de/fileadmin/content/zentren/zfl/dokumente/forschung-und-entwicklung/forschendes-lernen-gesamt-17-03-14-end-internet.pdf#page=100>
- Zeugin, P. (2022a, Juni 3). *Als Ausländer Immobilien kaufen: Wissenswertes rund um den Hauskauf*. Credit Suisse. <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/als-auslaender-immobilien-kaufen-wissenswertes-rund-um-den-hauskauf-202206.html>
- Zeugin, P. (2022b, Juni 3). *Als Ausländer Immobilien kaufen: Wissenswertes rund um den Hauskauf*. Credit Suisse. <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/als-auslaender-immobilien-kaufen-wissenswertes-rund-um-den-hauskauf-202206.html>

banking/als-auslaender-immobilien-kaufen-wissenswertes-rund-um-den-hauskauf-  
202206.html

Zimmer, M. (2021). *Vermögensbildungspolitik: Wohlstand steigern - Ungleichheit verringern*  
- *Souveränität stärken* (H.-J. Naumer, Hrsg.). Springer Gabler.

Zürcher Kantonalbank. (o. J.). *Kaufvertrag und Eigentumsübertragung*. Abgerufen 24. April  
2023, von [https://www.zkb.ch/de/private/hypotheken-  
immobilien/ratgeber/kaufvertrag-und-eigentumsuebertragung.html](https://www.zkb.ch/de/private/hypotheken-immobilien/ratgeber/kaufvertrag-und-eigentumsuebertragung.html)

## **Anhangsverzeichnis**

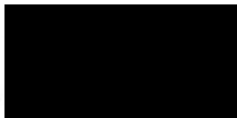
A.1 Ehrenwörtliche Erklärung.....	104
A.2 Tabelle Studienvergleich.....	105
A.3 Fragebogen.....	107

## **A.1 Ehrenwörtliche Erklärung**

Mit der Abgabe dieser Masterarbeit versichert der/die Studierende, dass er/sie die Arbeit selbständig und ohne fremde Hilfe verfasst hat.

Der/die unterzeichnende Studierende erklärt, dass alle verwendeten Quellen (auch Internetseiten) im Text oder Anhang korrekt ausgewiesen sind, d.h. dass die Masterarbeit keine Plagiate enthält, also keine Teile, die teilweise oder vollständig aus einem fremden Text oder einer fremden Arbeit unter Vorgabe der eigenen Urheberschaft bzw. ohne Quellenangabe übernommen worden sind.

Bei Verfehlungen aller Art treten Paragraph 39 und Paragraph 40 der Rahmenprüfungsordnung für die Bachelor- und Masterstudiengänge an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften vom 29. Januar 2008 sowie die Bestimmungen der Disziplinarmaßnahmen der Hochschulordnung in Kraft.



Nico Milasta

Winterthur, der 5. Juni 2023



## A.2 Tabelle Studienvergleich

	Barriere	Übersetzung	Bewertung (Zutreffende Aussagen)	Cluster	Barrierenart	
Schweiz - Eigenheim- insuche- nde	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	78,10%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)	Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)	61,60%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
Schweiz - Übergangsmietende	Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen	Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen	84,10%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Unzureichendes Vermögen	
	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	80,80%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	74,90%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Unzureichendes Einkommen	
	Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)	Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)	67,40%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Ich bin noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen	Ich bin noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen	64,50%	Persönliche- und soziale Barrieren	Zeitpunkt	
	Mieten ist die einzige Option	Mieten ist die einzige Option	56,40%	Persönliche- und soziale Barrieren	Persönliche Präferenz Miete	
	Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation	Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation	55,10%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Flexibilitätsverlust	
	Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben	Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben	48,20%	Persönliche- und soziale Barrieren	Abneigung gegenüber Verschuldung	
	Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern	Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern	46,60%	Persönliche- und soziale Barrieren	Familiäre Abhängigkeit	
	Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut	Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut	45,60%	Persönliche- und soziale Barrieren	Persönliche Präferenz Miete	
Schweiz - Dauermietende	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	Die Wohneigentumspreise sind zu hoch	81,70%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	80,40%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Unzureichendes Einkommen	
	Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben	Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben	78,70%	Persönliche- und soziale Barrieren	Abneigung gegenüber Verschuldung	
	Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen	75,80%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Unzureichendes Einkommen	
	Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist	Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist	75,30%	Persönliche- und soziale Barrieren	Persönliche Präferenz Miete	
	Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation	Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation	75,00%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Flexibilitätsverlust	
	Eine Mietwohnung bietet mir genügend Platz	Eine Mietwohnung bietet mir genügend Platz	74,80%	Persönliche- und soziale Barrieren	Persönliche Präferenz Miete	
	Ich möchte nicht von der Bank abhängig sein	Ich möchte nicht von der Bank abhängig sein	74,20%	Persönliche- und soziale Barrieren	Abneigung gegenüber Verschuldung	
	Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist	Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist	72,90%	Persönliche- und soziale Barrieren	Persönliche Präferenz Miete	
	Mieten ist die einzige Option	Mieten ist die einzige Option	70,20%	Persönliche- und soziale Barrieren	Persönliche Präferenz Miete	
Deutschland	...ist zu teuer	...ist zu teuer	76,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Angst vor Verschuldung	Angst vor Verschuldung	74,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Abneigung gegenüber Verschuldung	
	Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen	Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen	71,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Anzahlung oder Eigenkapitalbedarf	
	Wunschobjekt zu teuer	Wunschobjekt zu teuer	71,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Mieterdasein bequemer	Mieterdasein bequemer	67,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Bequemlichkeit	
	Zu hohe monatliche Belastung	Zu hohe monatliche Belastung	65,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe langfristige finanzielle Belastung	
	Verzicht auf andere Dinge	Verzicht auf andere Dinge	59,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Alternativen	
	Unsichere Arbeitssituation	Unsichere Arbeitssituation	51,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Berufliche Unsicherheit	
	Mobilität	Mobilität	46,00%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Flexibilitätsverlust	
	Unsicherheit zweites Einkommen	Unsicherheit zweites Einkommen	42,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Berufliche Unsicherheit	
	andere attraktiverer Vermögensanlage	andere attraktiverer Vermögensanlage	39,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Alternativen	
	Alter und Belastung	Alter und Belastung	28,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Gesundheitliche Aspekte	
	Warten auf Erbe	Warten auf Erbe	14,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Zeitpunkt	
	Australien - Jung	Lack of savings (deposit)	Mangel an Ersparnissen	67,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Unzureichendes Vermögen
		Lack of stable employment	Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	38,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Berufliche Unsicherheit
Meeting rent or mortgage payments		Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen	35,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe langfristige finanzielle Belastung	
Lack of knowledge on how to achieve the housing I/we want		Mangelndes Wissen, wie die gewünschte Wohnung erreicht werden kann	24,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Mangelndes Wissen	
Lack of housing choice		Mangelnde Auswahl an Wohnraum	19,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Ungeeignetes Angebot	
Unable to secure a mortgage from a lending institution		Kreditinstitute vergeben mir keine Hypothek	18,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Finanzierungsvoraussetzungen	
Having children		Eigene Kinder	12,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Familiäre Abhängigkeit	
Health issues		Gesundheitliche Aspekte	8,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Gesundheitliche Aspekte	
Don't perceive any barriers		Es gibt keine Barrieren	5,00%	Nicht zuordenbar	Keine Barrieren	
Other		Sonstige	4,00%	Nicht zuordenbar	Sonstiges	
Australien - Mittleres Alter	Lack of savings (deposit)	Mangel an Ersparnissen	64,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Unzureichendes Vermögen	
	Lack of stable employment	Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	36,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Berufliche Unsicherheit	
	Meeting rent or mortgage payments	Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen	34,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe langfristige finanzielle Belastung	
	Unable to secure a mortgage from a lending institution	Kreditinstitute vergeben mir keine Hypothek	25,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Finanzierungsvoraussetzungen	
	Lack of housing choice	Mangelnde Auswahl an Wohnraum	20,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Ungeeignetes Angebot	
	Health issues	Gesundheitliche Aspekte	15,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Gesundheitliche Aspekte	
	Lack of knowledge on how to achieve the housing I/we want	Mangelndes Wissen, wie die gewünschte Wohnung erreicht werden kann	11,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Mangelndes Wissen	
	Having children	Eigene Kinder	7,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Familiäre Abhängigkeit	
	Don't perceive any barriers	Es gibt keine Barrieren	5,00%	Nicht zuordenbar	Keine Barrieren	
	Other	Sonstige	4,00%	Nicht zuordenbar	Sonstiges	
Australien - Gehobenes Alter	Lack of savings (deposit)	Mangel an Ersparnissen	53,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Unzureichendes Vermögen	
	Health issues	Gesundheitliche Aspekte	39,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Gesundheitliche Aspekte	
	Meeting rent or mortgage payments	Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen	37,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe langfristige finanzielle Belastung	
	Unable to secure a mortgage from a lending institution	Kreditinstitute vergeben mir keine Hypothek	23,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Finanzierungsvoraussetzungen	
	Lack of housing choice	Mangelnde Auswahl an Wohnraum	22,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Ungeeignetes Angebot	
	Lack of stable employment	Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	19,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Berufliche Unsicherheit	
	Lack of knowledge on how to achieve the housing I/we want	Mangelndes Wissen, wie die gewünschte Wohnung erreicht werden kann	13,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Mangelndes Wissen	
	Other	Sonstige	10,00%	Nicht zuordenbar	Sonstiges	
	Don't perceive any barriers	Es gibt keine Barrieren	8,00%	Nicht zuordenbar	Keine Barrieren	
	Having children	Eigene Kinder	1,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Familiäre Abhängigkeit	

	Barriere	Übersetzung	Bewertung (Zutreffende Aussagen)	Cluster	Barrierenart	
Indonesien	Unaffordable housing price	Unerschwinglicher Wohnungspreis	91,67%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Insufficient income	Unzureichendes Einkommen	84,38%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Unzureichendes Einkommen	
	Limited stock of housing in the desired location	Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort	72,92%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Ungeeignetes Angebot	
	Unaffordable mortgage repayment	Zu hohe Rückzahlungsraten der Hypothek	71,88%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe langfristige finanzielle Belastung	
	High percentage of down payment	Hoher Anzahlungsbetrag	70,83%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Anzahlung oder Eigenkapitalbedarf	
	Loan or other debt burden	Darlehen- oder andere Schuldenlasten	58,33%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Aktuelle Schuldenlast	
USA	Personal circumstances	Persönliche Umstände	47,92%	Persönliche- und soziale Barrieren	Persönliche Unsicherheit	
	Can't afford a down payment	Anzahlung kann nicht aufgebracht werden	54,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Anzahlung oder Eigenkapitalbedarf	
	Home prices are too high in area	Zu hohe Immobilienpreise in der Gegend	36,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Credit score makes it hard to qualify for a mortgage	Eigene Kreditwürdigkeit erschwert die Aufnahme einer Hypothek	32,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Finanzierungsvoraussetzungen	
	Don't have a stable job right now	Derzeit kein stabiles Beschäftigungsverhältnis	25,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Berufliche Unsicherheit	
	Not sure where to settle down	Unsicherheit wo man sich niederlassen möchte	22,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Persönliche Unsicherheit	
	Too much competition in the market	Zu viel Wettbewerb im Markt	14,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Ungeeignetes Angebot	
	Too expensive to buy for family size	Zu teuer für die Grösse der Familie	11,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise	
	Student loan debt	Studienkreditschulden	11,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Aktuelle Schuldenlast	
	Want to get married first	Zuerst heiraten wollen	9,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Familiäre Abhängigkeit	
	Don't have enough time to dedicate the homebuying process	Zu wenig Zeit um sich mit dem Kaufprozess zu beschäftigen	8,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Zeitaufwand	
	Nothing holding consumer back	Es gibt keine Barrieren	6,00%	Nicht zuordenbar	Keine Barrieren	
	Other	Sonstige	3,00%	Nicht zuordenbar	Sonstiges	
	Kenia	New homes are too expensive, not enough money	Neue Wohnungen sind zu teuer, zu wenig Geld	67,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe Immobilienpreise
		Lack of financing options	Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten	56,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Bankdienstleistungen
High interest rates		Hohe Zinssätze	38,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Hohe langfristige finanzielle Belastung	
Rigid financing options / Low access to funding		Starre Finanzierungsmöglichkeiten / Geringer Zugang zu Finanzmitteln	36,00%	Rechtliche- und institutionelle Barrieren	Bankdienstleistungen	
Stringent qualifications for available financing options		Strenge Voraussetzungen für die verfügbaren Finanzierungsoptionen	31,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Finanzierungsvoraussetzungen	
Lack of land where i desire to own a house		Mangel an Land, wo ich ein Haus besitzen möchte	28,00%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Ungeeignetes Angebot	
Lack of adequate infrastructure where I want to own a house		Mangel an angemessener Infrastruktur an dem Ort, an dem ich ein Haus besitzen möchte	19,00%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Infrastruktur	
Length of time in clearing a mortgage/ building a home		Dauer der Rückzahlung einer Hypothek / des Baus eines Hauses	18,00%	Finanzielle- und marktbezogene Barrieren	Dauer	
Location/ distance		Standort / Entfernung	13,00%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Ungeeignetes Angebot	
Poor quality of materials in the local market		Schlechte Qualität der Materialien auf dem lokalen Markt	12,00%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Ungeeignetes Angebot	
Banks are untrustworthy		Banken sind nicht vertrauenswürdig	10,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Bankdienstleistungen	
Poor infrastructure Untrustworthy labour (material theft)		Schlechte Infrastruktur und unzuverlässige Arbeitskräfte (Materialdiebstahl)	6,00%	Funktionale- und infrastrukturelle Barrieren	Infrastruktur	
Cultural factors (without soil/compound it is not considered)		Kulturelle Faktoren	5,00%	Persönliche- und soziale Barrieren	Kulturelle Faktoren	

## A.3 Fragebogen

### Fragebogen

#### 1 Startseite

---

Liebe Teilnehmende

Herzlich willkommen zur Umfrage "Barrieren der Wohneigentumsbildung in der Deutschschweiz" im Rahmen der Masterarbeit von Nico Milasta.

Voraussetzung für die Teilnahme ist, dass sich Ihr Hauptwohnsitz in der Deutschschweiz befindet. Die Umfrage ist freiwillig und anonym. Die erhobenen Daten werden in der Schweiz gelagert und ausschliesslich im Rahmen meiner Masterarbeit verarbeitet.

Die Beantwortung aller Fragen dauert ca. 10 Minuten. Sie haben das Recht, die Teilnahme jederzeit abzubrechen. Bei Fragen oder Anregungen zur Umfrage können Sie sich über die Mailadresse milasnic@students.zhaw.ch an mich wenden.

Ich danke Ihnen für Ihre Teilnahme!

Nico Milasta

---

#### 2 Soziodemografische Daten

---

Welchem Geschlecht gehören Sie an?

Weiblich

Männlich

Keine Angabe / Sonstige

In welchem Kanton wohnen Sie derzeit?

- Aargau
- Appenzell Ausserhoden
- Appenzell Innerhoden
- Basel-Landschaft
- Basel-Stadt
- Bern
- Glarus
- Graubünden
- Frelburg
- Luzern
- Nidwalden
- Obwalden
- Schaffhausen
- Schwyz
- Solothurn
- St. Gallen
- Thurgau
- Uri
- Wallis
- Zug
- Zürich

In welchem Jahr sind Sie geboren?

Was ist Ihre höchste abgeschlossene Ausbildung?

- Schulabschluss
- Ausbildung
- Akademischer Abschluss
- Andere

---

### 3 Wohnsituation

---

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnsituation?

- Zufrieden
- Eher zufrieden
- Neutral
- Eher unzufrieden
- Unzufrieden

Wie hoch ist Ihre derzeitige Umzugsbereitschaft?

- Hoch
- Eher hoch
- Neutral
- Eher niedrig
- Niedrig

Was ist langfristig Ihre bevorzugte Wohnsituation?

- Wohneigentum
- Miete / Genossenschaftswohnung
- Sonstiges

Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten beschrieben werden?

- Eigenheimbesitzend
- Eigenheimsuchend
- Übergangsmietend
- Dauermietend

---

#### 4 Filter Barrieren der Wohneigentumsbildung: Eigenheimbesitzer

v_5 Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander	Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten beschrieben werden? - Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander (von Seite 3: Wohnsituation)	gleich 1
---	--	----------

---

##### 4.1 Finanzielle- und marktbezogene

Was hat Sie ehemals gehemmt, Wohneigentum zu erwerben?

Die Wohneigentumspreise waren zu hoch

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten konnte (finanziell)

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich hatte nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich hatte nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Zu hohe monatliche Belastung

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 4.2 Finanzielle- und marktbezogene

---

Was hat Sie ehemals gehemmt, Wohneigentum zu erwerben?

Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Hoher Anzahlungsbetrag

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Eigene Kreditwürdigkeit erschwerte die Aufnahme einer Hypothek

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu



Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Hohe Zinssätze

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Strenge Voraussetzungen für die verfügbaren Finanzierungsoptionen

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

---

### 4.3 Funktionale- und infrastrukturelle

Was hat Sie ehemals gehemmt, Wohneigentum zu erwerben?

Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Mangel an angemessener Infrastruktur an dem Ort, an dem ich ein Haus besitzen wollte

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Standort / Entfernung des Wunschobjekts

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Ich fand keine Immobilie, die meine Ansprüche erfüllte

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

---

#### **4.4 Persönliche- und soziale**

---

**Was hat Sie ehemals gehemmt, Wohneigentum zu erwerben?**

Ich war noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mieten war die einzige Option

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich wollte keine Schulden/keine Hypothek haben

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich wusste, dass sich meine Familiensituation erst zukünftig verändert

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mir hat meine vorherige Wohnsituation gut gefallen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Wohneigentum war für mich kein Statussymbol

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Eine Mietwohnung hat mir genügend Platz geboten

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

#### **4.5 Persönliche- und soziale**

Was hat Sie ehemals gehemmt, Wohneigentum zu erwerben?

Ich wollte nicht von der Bank abhängig sein

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Wohneigentum war kein Lebensziel von mir

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Angst vor Verschuldung

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Bequemlichkeit des Mieterdaseins

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Gesundheitliche Aspekte

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Unsicherheit Niederlassungsort

- Stimme überhaupt nicht zu

---

  - Stimme eher nicht zu

---

  - Teils / teils

---

  - Stimme eher zu

---

  - Stimme voll und ganz zu
-

#### 4.6 Rechtliche- und institutionelle

---

Was hat Sie ehemals gehemmt, Wohneigentum zu erwerben?

Komplexität von Hypotheken- und Kreditsystemen

- Stimme überhaupt nicht zu
  - Stimme eher nicht zu
  - Teils / teils
  - Stimme eher zu
  - Stimme voll und ganz zu
- 

Komplizierte und langwierige Prozesse bei der Beantragung von Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungen

- Stimme überhaupt nicht zu
  - Stimme eher nicht zu
  - Teils / teils
  - Stimme eher zu
  - Stimme voll und ganz zu
- 

Einschränkungen des Erwerbs oder Baus durch Regulierungen und Vorschriften

- Stimme überhaupt nicht zu
  - Stimme eher nicht zu
  - Teils / teils
  - Stimme eher zu
  - Stimme voll und ganz zu
- 

Einschränkungen der erlaubten Nutzung durch Regulierungen und Vorschriften

- Stimme überhaupt nicht zu
  - Stimme eher nicht zu
  - Teils / teils
  - Stimme eher zu
  - Stimme voll und ganz zu
- 

#### 5 Filter Barrieren der Wohneigentumsbildung: Eigenheimsuchende

---

v_5 Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander	Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten beschrieben werden? - Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander (von Seite 3: Wohnsituation)	gleich 2
---	--	----------

---

#### 5.1 Finanzielle- und marktbezogene

---

Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Die Wohneigentumspreise sind zu hoch

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu



Zu hohe monatliche Belastung

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 5.2 Finanzielle- und marktbezogene

Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Hoher Anzahlungsbetrag

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Eigene Kreditwürdigkeit erschwert die Aufnahme einer Hypothek

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Hohe Zinssätze

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Strenge Voraussetzungen für die verfügbaren Finanzierungsoptionen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

### 5.3 Funktionale- und infrastrukturelle

---

Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Mangel an angemessener Infrastruktur an dem Ort, an dem ich ein Haus besitzen möchte

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Standort / Entfernung des Wunschobjekts

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Ich finde keine Immobilie, die meine Ansprüche erfüllt

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

---

## 5.4 Persönliche- und soziale

---

**Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?**

Ich bin noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mieten ist die einzige Option

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Eine Mietwohnung bietet mir genügend Platz

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

---

## 5.5 Persönliche- und soziale

Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Ich möchte nicht von der Bank abhängig sein

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Angst vor Verschuldung

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Weil das Mieterdasein bequemer ist

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Gesundheitliche Aspekte

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Unsicherheit wo ich mich niederlassen möchte

- Stimme überhaupt nicht zu

---

  - Stimme eher nicht zu

---

  - Teils / teils

---

  - Stimme eher zu

---

  - Stimme voll und ganz zu
-

## 5.6 Rechtliche- und institutionelle

---

### Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Komplexität von Hypotheken- und Kreditsystemen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Komplizierte und langwierige Prozesse bei der Beantragung von Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einschränkungen des Erwerbs oder Baus durch Regulierungen und Vorschriften

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einschränkungen der erlaubten Nutzung durch Regulierungen und Vorschriften

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 6 Filter Barrieren der Wohneigentumsbildung: Übergangsmietende

v\_5 Wohnsituation:  
Einfachauswahl  
untereinander

Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten  
beschrieben werden? - Wohnsituation: Einfachauswahl  
untereinander (von Seite 3: Wohnsituation)

gleich 3

---

### 6.1 Finanzielle- und marktbezogene



Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Die Wohneigentumspreise sind zu hoch

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Zu hohe monatliche Belastung

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 6.2 Finanzielle- und marktbezogene

Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Hoher Anzahlungsbetrag

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Eigene Kreditwürdigkeit erschwert die Aufnahme einer Hypothek

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Hohe Zinssätze

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Strenge Voraussetzungen für die verfügbaren Finanzierungsoptionen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

### 6.3 Funktionale- und infrastrukturelle

---

Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Mangel an angemessener Infrastruktur an dem Ort, an dem ich ein Haus besitzen möchte

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Standort / Entfernung des Wunschobjekts

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Ich finde keine Immobilie, die meine Ansprüche erfüllt

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

---

## 6.4 Persönliche- und soziale

---

**Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?**

Ich bin noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mieten ist die einzige Option

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Eine Mietwohnung bietet mir genügend Platz

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 6.5 Persönliche- und soziale

Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Ich möchte nicht von der Bank abhängig sein

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Angst vor Verschuldung

Stimme überhaupt nicht zu

---

Stimme eher nicht zu

---

Teils / teils

---

Stimme eher zu

---

Stimme voll und ganz zu

Weil das Mieterdasein bequemer ist

Stimme überhaupt nicht zu

---

Stimme eher nicht zu

---

Teils / teils

---

Stimme eher zu

---

Stimme voll und ganz zu

Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis

Stimme überhaupt nicht zu

---

Stimme eher nicht zu

---

Teils / teils

---

Stimme eher zu

---

Stimme voll und ganz zu

Gesundheitliche Aspekte

Stimme überhaupt nicht zu

---

Stimme eher nicht zu

---

Teils / teils

---

Stimme eher zu

---

Stimme voll und ganz zu

Unsicherheit wo ich mich niederlassen möchte

Stimme überhaupt nicht zu

---

Stimme eher nicht zu

---

Teils / teils

---

Stimme eher zu

---

Stimme voll und ganz zu

---

## 6.6 Rechtliche- und institutionelle

---

### Warum haben Sie noch kein Wohneigentum erworben?

Komplexität von Hypotheken- und Kreditsystemen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Komplizierte und langwierige Prozesse bei der Beantragung von Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einschränkungen des Erwerbs oder Baus durch Regulierungen und Vorschriften

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einschränkungen der erlaubten Nutzung durch Regulierungen und Vorschriften

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 7 Filter Barrieren der Wohneigentumsbildung: Dauermietende

v_5 Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander	Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten beschrieben werden? - Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander (von Seite 3: Wohnsituation)	gleich 4
---	--	----------

---

### 7.1 Finanzielle- und marktbezogene



Warum haben Sie sich langfristig gegen den Erwerb von Wohneigentum entschieden?

Die Wohneigentumspreise sind zu hoch

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe noch kein passendes Objekt gefunden, das ich mir leisten kann (finanziell)

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe nicht genügend Vermögen, um mir Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich habe nicht genügend Einkommen, um mir Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Schwierigkeit Eigenkapital aufzubringen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Zu hohe monatliche Belastung

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 7.2 Finanzielle- und marktbezogene

Warum haben Sie sich langfristig gegen den Erwerb von Wohneigentum entschieden?

Begleichung von Miet- oder Hypothekenzahlungen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Hoher Anzahlungsbetrag

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Eigene Kreditwürdigkeit erschwert die Aufnahme einer Hypothek

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Hohe Zinssätze

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Strenge Voraussetzungen für die verfügbaren Finanzierungsoptionen

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

---

### 7.3 Funktionale- und infrastrukturelle

---

Warum haben Sie sich langfristig gegen den Erwerb von Wohneigentum entschieden?

Ich schätze die Flexibilität in einer Mietsituation

- Stimme überhaupt nicht zu

---

- Stimme eher nicht zu

---

- Teils / teils

---

- Stimme eher zu

---

- Stimme voll und ganz zu

Begrenzter Bestand an Wohnungen am gewünschten Standort

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mangel an angemessener Infrastruktur an dem Ort, an dem ich ein Haus besitzen möchte

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Standort / Entfernung des Wunschobjekts

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich finde keine Immobilie, die meine Ansprüche erfüllt

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

#### **7.4 Persönliche- und soziale**

---

**Warum haben Sie sich langfristig gegen den Erwerb von Wohneigentum entschieden?**

Ich bin noch nicht so weit, um Wohneigentum zu kaufen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mieten ist die einzige Option

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Ich möchte keine Schulden/keine Hypothek haben

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Meine Familiensituation wird sich erst zukünftig verändern

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Mir gefällt meine aktuelle Wohnsituation gut

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Weil Wohneigentum für mich kein Statussymbol ist

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Eine Mietwohnung bietet mir genügend Platz

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

---

## 7.5 Persönliche- und soziale

Warum haben Sie sich langfristig gegen den Erwerb von Wohneigentum entschieden?

Ich möchte nicht von der Bank abhängig sein

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Weil Wohneigentum kein Lebensziel von mir ist

Stimme überhaupt nicht zu

Stimme eher nicht zu

Teils / teils

Stimme eher zu

Stimme voll und ganz zu

Angst vor Verschuldung

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Weil das Mieterdasein bequemer ist

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Kein stabiles Beschäftigungsverhältnis

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Gesundheitliche Aspekte

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Unsicherheit wo ich mich niederlassen möchte

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

## 7.6 Rechtliche- und institutionelle

Warum haben Sie sich langfristig gegen den Erwerb von Wohneigentum entschieden?

Komplexität von Hypotheken- und Kreditsystemen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Komplizierte und langwierige Prozesse bei der Beantragung von Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungen

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einschränkungen des Erwerbs oder Baus durch Regulierungen und Vorschriften

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einschränkungen der erlaubten Nutzung durch Regulierungen und Vorschriften

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

## 8 Filter Gewünschte Unterstützung Eigenheimbesitzer

v_5 Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander	Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten beschrieben werden? - Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander (von Seite 3: Wohnsituation)	gleich 1
---	--	----------

### 8.1 Finanzielle- und marktbezogene



Welche Massnahmen hätten Ihnen ehemals geholfen, um die Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Förderung von erschwinglichen Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu bezahlbaren Eigenheimen zu erleichtern.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung eines staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, das den zukünftigen Immobilienerwerbern dabei hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder die Finanzierung einer Hypothek anzusparen.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 8.2 Funktionale- und infrastrukturelle

---

Welche Massnahmen hätten Ihnen ehemals geholfen, um die Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Verbesserung der städtischen und ländlichen Infrastrukturen, um Wohngebiete attraktiver und besser erreichbar zu machen (z.B. durch den Ausbau von Verkehrsanbindungen, Bildungseinrichtungen und Gesundheitsversorgung).

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Gezielte Raumplanung zur Schaffung von bedarfsentsprechenden Wohngebieten mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Förderung von nachhaltigem Bauen: Förderung von energieeffizienten Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

### 8.3 Persönliche- und soziale

---

Welche Massnahmen hätten Ihnen ehemals geholfen, um die Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Bildungs- und Informationskampagnen zur Vermittlung von Wissen über den Kauf von Wohneigentum und die Vorteile von Eigenheimbesitz.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Unterstützung von Beratungsdiensten und Mentoring-Programmen für potenzielle Eigentümer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Förderung von sozialen Netzwerken und Gemeinschaftsprojekten, die den Austausch von Erfahrungen und Informationen über Wohneigentum erleichtern.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

#### 8.4 Rechtliche- und institutionelle

Welche Massnahmen hätten Ihnen ehemals geholfen, um die Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Anpassung von Gesetzen und Vorschriften, um den Zugang zu Wohneigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu erleichtern, z. B. durch Lockerung von Beschränkungen für ausländische Käufer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen staatlichen und privaten Akteuren im Immobilienbereich, z. B. durch die Schaffung von zentralen Anlaufstellen für Bauvorhaben und Wohneigentumsfragen.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

## 8.5 Sonstiges

Welche Massnahme hätten Ihnen ehemals am meisten geholfen, um die Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

## 9 Filter Gewünschte Unterstützung Eigenheimsuchende

v_5 Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander	Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten beschrieben werden? - Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander (von Seite 3: Wohnsituation)	gleich 2
---	--	----------

### 9.1 Finanzielle- und marktbezogene

Welche Massnahmen würden Ihnen helfen, um Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Förderung von erschwinglichen Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu bezahlbaren Eigenheimen zu erleichtern.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung eines staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, das den zukünftigen Immobilienerwerbern dabei hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder die Finanzierung einer Hypothek anzusparen.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 9.2 Funktionale- und infrastrukturelle

---

Welche Massnahmen würden Ihnen helfen, um Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Verbesserung der städtischen und ländlichen Infrastrukturen, um Wohngebiete attraktiver und besser erreichbar zu machen (z.B. durch den Ausbau von Verkehrsverbindungen, Bildungseinrichtungen und Gesundheitsversorgung).

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Gezielte Raumplanung zur Schaffung von bedarfsentsprechenden Wohngebieten mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Förderung von nachhaltigem Bauen: Förderung von energieeffizienten Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

### 9.3 Persönliche- und soziale

---

Welche Massnahmen würden Ihnen helfen, um Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Bildungs- und Informationskampagnen zur Vermittlung von Wissen über den Kauf von Wohneigentum und die Vorteile von Eigenheimbesitz.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Unterstützung von Beratungsdiensten und Mentoring-Programmen für potenzielle Eigentümer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Förderung von sozialen Netzwerken und Gemeinschaftsprojekten, die den Austausch von Erfahrungen und Informationen über Wohneigentum erleichtern.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

### 9.4 Rechtliche- und institutionelle

---

Welche Massnahmen würden Ihnen helfen, um Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Anpassung von Gesetzen und Vorschriften, um den Zugang zu Wohneigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu erleichtern, z. B. durch Lockerung von Beschränkungen für ausländische Käufer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen staatlichen und privaten Akteuren im Immobilienbereich, z. B. durch die Schaffung von zentralen Anlaufstellen für Bauvorhaben und Wohneigentumsfragen.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

## 9.5 Sonstiges

Was würde Ihnen am meisten helfen, um die Schwierigkeiten der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

## 10 Filter Gewünschte Unterstützung Übergangsmietende

v_5 Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander	Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten beschrieben werden? - Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander (von Seite 3: Wohnsituation)	gleich 3
---	--	----------

### 10.1 Finanzielle- und marktbezogene

Welche Massnahmen würden Ihnen helfen, um Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Förderung von erschwinglichen Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu bezahlbaren Eigenheimen zu erleichtern.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung eines staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, das den zukünftigen Immobilienerwerbern dabei hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder die Finanzierung einer Hypothek anzusparen.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 10.2 Funktionale- und infrastrukturelle

---



Welche Massnahmen würden Ihnen helfen, um Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Verbesserung der städtischen und ländlichen Infrastrukturen, um Wohngebiete attraktiver und besser erreichbar zu machen (z.B. durch den Ausbau von Verkehrsverbindungen, Bildungseinrichtungen und Gesundheitsversorgung).

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Gezielte Raumplanung zur Schaffung von bedarfsentsprechenden Wohngebieten mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Förderung von nachhaltigem Bauen: Förderung von energieeffizienten Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

### 10.3 Persönliche- und soziale

---

Welche Massnahmen würden Ihnen helfen, um Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Bildungs- und Informationskampagnen zur Vermittlung von Wissen über den Kauf von Wohneigentum und die Vorteile von Eigenheimbesitz.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Unterstützung von Beratungsdiensten und Mentoring-Programmen für potenzielle Eigentümer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Förderung von sozialen Netzwerken und Gemeinschaftsprojekten, die den Austausch von Erfahrungen und Informationen über Wohneigentum erleichtern.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

#### 10.4 Rechtliche- und institutionelle

---

Welche Massnahmen würden Ihnen helfen, um Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Anpassung von Gesetzen und Vorschriften, um den Zugang zu Wohneigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu erleichtern, z. B. durch Lockerung von Beschränkungen für ausländische Käufer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen staatlichen und privaten Akteuren im Immobilienbereich, z. B. durch die Schaffung von zentralen Anlaufstellen für Bauvorhaben und Wohneigentumsfragen.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

## 10.5 Sonstiges

Was würde Ihnen am meisten helfen, um die Schwierigkeiten der Wohneigentumsbildung zu überwinden?

## 11 Filter Gewünschte Unterstützung Dauermietende

v\_5 Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander      Wie kann Ihre derzeitige Wohnsituation am ehesten beschrieben werden? - Wohnsituation: Einfachauswahl untereinander (von Seite 3: Wohnsituation)      gleich 4

### 11.1 Finanzielle- und marktbezogene

Welche Massnahmen würden Sie am ehesten dazu bewegen, doch Wohneigentum zu erwerben?

Förderung von erschwinglichen Wohnungsbauprogrammen, um den Zugang zu bezahlbaren Eigenheimen zu erleichtern.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung von zinsgünstigen Darlehen oder Hypotheken für Erst- und Zweiterwerber.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung von Steuervergünstigungen oder -abzügen für Erstwohnungskäufer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Einführung eines staatlich geförderten Bauspar- oder Anlageplans, das den zukünftigen Immobilienerwerbern dabei hilft, systematisch Kapital für den Immobilienkauf oder die Finanzierung einer Hypothek anzusparen.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 11.2 Funktionale- und infrastrukturelle

Welche Massnahmen würden Sie am ehesten dazu bewegen, doch Wohneigentum zu erwerben?

Verbesserung der städtischen und ländlichen Infrastrukturen, um Wohngebiete attraktiver und besser erreichbar zu machen (z.B. durch den Ausbau von Verkehrsanbindungen, Bildungseinrichtungen und Gesundheitsversorgung).

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Gezielte Raumplanung zur Schaffung von bedarfsentsprechenden Wohngebieten mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Förderung von nachhaltigem Bauen: Förderung von energieeffizienten Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

### 11.3 Persönliche- und soziale

Welche Massnahmen würden Sie am ehesten dazu bewegen, doch Wohneigentum zu erwerben?

Bildungs- und Informationskampagnen zur Vermittlung von Wissen über den Kauf von Wohneigentum und die Vorteile von Eigenheimbesitz.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Unterstützung von Beratungsdiensten und Mentoring-Programmen für potenzielle Eigentümer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Förderung von sozialen Netzwerken und Gemeinschaftsprojekten, die den Austausch von Erfahrungen und Informationen über Wohneigentum erleichtern.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

### 11.4 Rechtliche- und institutionelle

Welche Massnahmen würden Sie am ehesten dazu bewegen, doch Wohneigentum zu erwerben?

Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben,

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Anpassung von Gesetzen und Vorschriften, um den Zugang zu Wohneigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu erleichtern, z. B. durch Lockerung von Beschränkungen für ausländische Käufer.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen staatlichen und privaten Akteuren im Immobilienbereich, z. B. durch die Schaffung von zentralen Anlaufstellen für Bauvorhaben und Wohneigentumsfragen.

- Stimme überhaupt nicht zu
- Stimme eher nicht zu
- Teils / teils
- Stimme eher zu
- Stimme voll und ganz zu

---

## 11.5 Sonstiges

Welche Massnahme würden Sie am ehesten dazu bewegen, doch Wohneigentum zu erwerben?

---

## 12 Sonstige Fragen

Sind Sie beruflich in der Finanz- oder Immobilienbranche tätig?

- Finanzbranche
- Immobilienbranche
- Keine Tätigkeit in der Finanz- oder Immobilienbranche

---

### **13 Endseite**

---

Liebe Teilnehmende

Sie haben alle Fragen abgeschlossen und Ihre Antworten wurden erfolgreich erfasst.

Ich danke Ihnen für Ihre Unterstützung bei meiner Masterarbeit durch die Teilnahme an meiner Umfrage!

Nico Milasta

---