

## **Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit**

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

**Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried**

Dozentin

T direkt +41 41 757 67 37

[gabrielle.wanzenried@hslu.ch](mailto:gabrielle.wanzenried@hslu.ch)

**Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann**

Dozentin

T direkt +41 41 757 67 42

[yvonne.seiler@hslu.ch](mailto:yvonne.seiler@hslu.ch)

Zug, 18. April 2017

Seite 1/29



Durch die KTI mitfinanziert

## Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund und Zielsetzungen der Studie.....	3
2. Modellbeschreibung „Wohneigentum auf Zeit“ .....	4
3. Methodisches Vorgehen und Umfragedesign .....	5
4. Soziodemographische Eigenschaften der Befragten.....	7
5. Hauptergebnisse der Umfrage zu „Wohneigentum auf Zeit“ auf deskriptiver Ebene .....	13
6. Soziodemografische Unterschiede zwischen Befürwortern und Skeptikern von „Wohneigentum auf Zeit“ .....	23
7. Zusammenfassende Schlussfolgerungen .....	27
Abbildungsverzeichnis .....	29
Tabellenverzeichnis .....	29

## 1. Hintergrund und Zielsetzungen der Studie

Der Wunsch nach Wohneigentum ist bei vielen Personen gross. Trotzdem ist die Wohneigentumsquote in der Schweiz im internationalen Vergleich mit 38.4 % (für das Jahr 2015 gemäss dem BFS) relativ tief. Neben der Tatsache, dass die Schweiz ein attraktives Mietrecht kennt, dürfte wohl der Hauptgrund für die tiefe Wohneigentumsquote der hohe Finanzbedarf für den Erwerb von Wohneigentum sein. Viele Haushalte verfügen nicht über die notwendigen Eigenmittel. Seit 2012 wurde zudem die Verwendung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von Wohneigentum verschärft. Konnten früher noch sämtliche von den Banken bei der Hypothekvergabe geforderten Eigenmittel von mindestens 20% des Belehnungswertes durch Vorsorgegelder finanziert werden, müssen neu mindestens 10% harte Eigenmittel eingebracht werden, d.h. Kapital welches nicht aus Guthaben der 2. Säule stammen (vgl. Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen, SBVg 2014). Somit können sich noch weniger Haushalte Wohneigentum leisten als vor der Verschärfung. Zudem besteht der Wunsch nach Wohneigentum oft nur in einer bestimmten Lebensphase, so z.B. von der Familiengründung an bis zum Auszug der Kinder, und Wohneigentum kann gerade auch im Alter nicht selten zu einer Last werden. Viele ältere Menschen sehen sich auch mit Problemen konfrontiert, wenn sie ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen möchten. „Wohneigentum auf Zeit“ als neue Eigentumsform verspricht eine Lösung für beide Herausforderungen.

Die Grundidee von „Wohneigentum auf Zeit“ beinhaltet ein zeitlich beschränktes Eigentumsrecht an einem Wohnobjekt. Konkret bedeutet dies, dass man nur für eine im Voraus festgelegte Zeitperiode (z.B. 30 Jahre) Eigentümer<sup>1</sup> des Wohnobjektes ist. Diese Eigentumsform hat Vor- und Nachteile, welche gegeneinander abgewogen werden müssen.

Mit Ausnahme einer Liegenschaft in der Agglomeration Bern wird „Wohneigentum auf Zeit“ sowohl im In- als auch im Ausland nicht praktiziert. Entsprechend ist dieses Eigentumsmodell auch nicht allgemein bekannt. Aufgrund der genannten Eigenschaften zeichnet sich jedoch ab, dass diese innovative Wohneigentumsform gerade in der Schweiz eine sehr attraktive und zukunftsweisende Alternative zum konventionellen Wohneigentum darstellen könnte. Diese neue Wohneigentumsform kann sowohl für Personen, die bereits im traditionellen Wohneigentum sind, als auch für Mieter und Genossenschafter, welche Wohneigentümer werden wollen, interessant sein. Es ist auch denkbar, ein solches Modell für Geschäftsliegenschaften zu verwenden. „Wohneigentum auf Zeit“ ist auch aus gesamtwirtschaftlicher Sicht attraktiv: Nach Ablauf der Laufzeit kann der Investor das Objekt, je nach Bedarf, teil- oder totalsanieren. Damit trägt dieses Modell zur optimalen und effizienten Bewirtschaftung der Objekte bei und es kann eine nachhaltige Substanzerhaltung erreicht werden.

Das Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern führt zusammen mit namhaften Wirtschaftspartnern und der Unterstützung der Kommission für Technologie und Innovation (KTI) ein Forschungsprojekt durch, um diese Wohneigentumsform zur Marktreife zu führen. Weil das Modell bis anhin praktisch unbekannt ist, wurde zur Abschätzung der Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit von November bis Dezember 2016 eine breit angelegte Online-Umfrage durchgeführt. Die Resultate dieser Umfrage werden in der vorliegenden Studie zur Marktakzeptanz von „Wohneigentum auf Zeit“ publiziert. Die Hauptziele der Studie lauten wie folgt: (i) Kenntnisse über die Präferenzen der Schweizer Bevölkerung bezüglich „Wohneigentum auf Zeit“ zu erhalten, (ii) mögliche Barrieren zu einer Verbreitung des Modells im Markt zu identifizieren, (iii) Informationen über die Eigenschaften potenzieller Zielgruppen von

---

<sup>1</sup> Aus Einfachheitsgründen wird in der Folge die männliche Form stellvertretend für die weibliche und männliche Form verwendet.

„Wohneigentum auf Zeit“ zu gewinnen und (iv) Einschätzungen zur konkreten Ausgestaltung eines zukunftsfähigen Modells von „Wohneigentum auf Zeit“ zu bekommen.

Die Studie ist wie folgt gegliedert: Kapitel 2 beschreibt die Funktionsweise von „Wohneigentum auf Zeit“. Informationen zum methodischen Vorgehen sowie des Umfragedesigns der Online-Umfrage befinden sich in Kapitel 3. Kapitel 4 enthält Angaben zu den soziodemographischen Eigenschaften der Befragten. Die Hauptergebnisse der Umfrage befinden sich in den Kapitel 5 und 6. Kapitel 5 enthält die Auswertungen zur Akzeptanz und Ausgestaltung von „Wohneigentum auf Zeit“ auf deskriptiver Ebene, und in Kapitel 6 werden die Unterschiede in Bezug auf soziodemographische Eigenschaften zwischen Befürwortern und Skeptikern von „Wohneigentum auf Zeit“ mittels eines ökonometrischen Modells und somit auf induktiver Ebene vorgestellt. Die Schlussfolgerungen befinden sich in Kapitel 7.

## 2. Modellbeschreibung „Wohneigentum auf Zeit“

„Wohneigentum auf Zeit“ ist, wie der Name sagt, Eigentum auf eine im Voraus festgelegte Zeitperiode (wie z.B. 30 Jahre) beschränkt. Diese Zeitdauer ist an familiäre Lebenszyklen und an die Nutzungsdauer einer Immobilie angepasst. Das Wohneigentum wird wie beim traditionellen Eigentum im Grundbuch eingetragen. Der Erwerber hat während der festgelegten Zeitperiode somit das umfassende Eigentumsrecht. Nach Ablauf der festgelegten Zeitperiode geht das Wohnobjekt jedoch wieder in das Eigentum des Investors zurück. Dieser trägt das Wertveränderungsrisiko des Objekts vollumfänglich.

Diese neue Eigentumsform hat insbesondere drei Vorteile: Erstens wird Wohneigentum billiger im Erwerb, da sich der Kaufpreis nur auf einen beschränkten Teil der gesamten Nutzungsdauer im Vergleich zur ganzen Lebensdauer der Immobilie bemisst. Konkret erwerben Investoren ein Mehrfamilienhaus und verkaufen die Sonderrechte für eine bestimmte Zeit an den Käufer der Eigentumswohnungen. Nach Ablauf der Nutzungsdauer ist der Investor wieder alleiniger Eigentümer. Hier liegt der zweite Vorteil dieser Eigentumsform, der insbesondere der Gesamtwirtschaft zugutekommt: Da der Investor wieder alleiniger Eigentümer ist, kann er das Mehrfamilienhaus optimal bewirtschaften, d.h. je nach Bedarf teilweise oder komplett sanieren. In der traditionellen Stockwerkeigentumsform kann die Substanz der Immobilie meist nicht optimal erhalten bleiben, da die Stockwerkeigentumsparteien oft unterschiedliche Interessen verfolgen und sich dadurch in der Entscheidungsfindung gegenseitig blockieren. Die neue Eigentumsform wird zu einer besseren Substanzerhaltung der entsprechenden Wohnobjekte führen. Der dritte Vorteil liegt in der neuen Finanzanlageform für Investoren. Diese könnte insbesondere für Pensionskassen eine interessante Anlage sein, da sie über den Zeitraum konstante Cashflows und somit langfristige Renditen gewährt. Dies ist gerade in der heutigen Wirtschaftslage, die von tiefen Zinsen geprägt ist, ein entscheidender Vorteil. Die Renditen von Anleihen genügen in einem solchen Marktumfeld nicht mehr für die Alterskapitalerhaltung. Diese neue Anlageform liefert sichere und zugleich höhere Renditen als traditionelle Anlagen. Die Erhaltung von Alterskapital kommt nicht nur der Pensionskasse als Investor zugute, sondern der gesamten Volkswirtschaft.

„Wohneigentum auf Zeit“ hat jedoch aus Sicht der potenziellen Wohneigentümer auf Zeit auch Nachteile. Einerseits ist eine zeitliche Beschränkung des Eigentums an einer Wohnung oder einem Haus für viele Leute nicht vorstellbar, weil sie Wohneigentum mit etwas Dauerhaftem, etwas, das allenfalls bis ans Lebensende Bestand hat und dann an die Nachkommen vererbt wird, assoziieren. Andererseits ist „Wohneigentum auf Zeit“ keine Wertanlage für den Eigentümer, da das Wertveränderungsrisiko vom Investor getragen wird.

### 3. Methodisches Vorgehen und Umfragedesign

#### Online-Umfrage

Die Informationen zur Abschätzung des Marktpotenzials von „Wohneigentum auf Zeit“ wurden mittels einer Online-Umfrage erhoben. Diese Erhebungsform erscheint sinnvoll, weil damit eine möglichst grosse Anzahl Personen erreicht werden kann, die Erfassung der Daten durch die Befragten relativ einfach getätigt werden kann und die Daten unmittelbar nach Abschluss der Umfrage für die Prüfung und Bereinigung, Aufbereitung sowie die Auswertungen zur Verfügung stehen. Weiter gewährt diese Erhebungsform auch eine als hoch wahrgenommene Anonymität, welche insbesondere auch bei Fragen zu Einkommens- und Vermögensverhältnissen von Vorteil ist. Als wohl grösster Nachteil dieser Erhebungsmethode erscheint hingegen das Repräsentativitätsproblem, und es kann zu einer mangelnden Abdeckung der Bevölkerung kommen, weil kein Verzeichnis der Grundgesamtheit der Internetnutzer existiert und der Link zur Umfrage i.d.R. selektiv verteilt wird. Diesem Umstand kann mit einer allfälligen Gewichtung der Daten beigegeben werden; im konkreten Fall wurden die Antworten jedoch nicht gewichtet.

#### Erhebungszeitraum und Zielgruppen

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von November bis Dezember 2016 durchgeführt. Befragt wurden sowohl Mieter, Genossenschafter wie auch Eigentümer. Der Link der Umfrage wurde u.a. via folgende Kanäle verteilt, bzw. an folgende Adressaten versandt:

- die Newsletter des IFZ, allgemein sowie speziell im Bereich Real Estate sowie die Social Media Kanäle des IFZ
- die Netzwerke der Wirtschaftspartner
- Am 15.11.2016 erschien ein Artikel im Hauseigentümer, der Zeitung des HEV, mit Informationen zum Projekt und einem Link zur Umfrage
- Die privaten Social Media Kanäle der Projektbeteiligten

Folgende Adressaten wurden direkt per Email angeschrieben:

- Die Mitglieder einer mittelgrossen Pensionskasse
- Die Mitglieder eines Verbandes bestehend aus Absolventen einer Universität
- Die Kunden einer mittelgrossen Bank
- Die Abonnenten des Newsletters des Bundesamtes für Wohnungswesen

#### Struktur des Fragebogens

Der Fragebogen enthielt zu Beginn einige Informationen zur Funktionsweise von Wohneigentum. Im Anschluss daran wurden die Befragten in Mieter (inkl. Genossenschafter) und Wohneigentümer separiert, und entsprechend mit unterschiedlichen Fragen konfrontiert. Bei den Mietern wurde der Wunsch nach Wohneigentum allgemein abgefragt und bei negativer Antwort allfällige Gründe, welche gegen Wohneigentum sprechen. Weiter wurden die Haltung gegenüber der neuen Eigentumsform „Wohneigentum auf Zeit“ sowie die Gründe, welche dafür und dagegen sprechen, sowie die optimale Laufzeit eines solchen Modells erhoben. Schliesslich wurde eine allfällige Kaufabsicht von Wohneigentum sowie ihre Präferenz für konventionelles Wohneigentum im Vergleich zu „Wohneigentum auf Zeit“ (zu einem günstigeren Preis) erfragt. Bei den Eigentümern wurden Angaben zu ihrem Wohnobjekttyp, ihrer Haltung gegenüber „Wohneigentum auf Zeit“ (im Vergleich zum konventionellen Wohneigentum), die Bereitschaft zu einer allfälligen Überführung ihres Wohneigentums in „Wohneigentum auf Zeit“ sowie zur konkreten Ausgestaltung der Laufzeit von „Wohneigentum auf Zeit“ erhoben. Weiter wurden die Absichten bezüglich eines Wechsels im Alter von Wohneigentümer zu Mieter und die entsprechenden Beweggründe abgefragt, und ob „Wohneigentum auf Zeit“ als mögliche Alternative zur Miete in Frage kommen würde. Am Schluss der Befragung wurden für die Mieter und die Wohneigentümer Angaben zu soziodemographischen

Zug, 18. April 2017  
Seite 6/30  
Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit –

Eigenschaften des Befragten und ihres Partners sowie des Haushaltes erhoben, wie z.B. Haushaltsform, Alter, Geschlecht, Ausbildung, berufliche Stellung, Einkommens- und Vermögenskategorien des Haushaltes.

#### **Anzahl Teilnehmende und durchschnittliche Beantwortungszeit der Online-Umfrage**

Die Online-Umfrage wurde insgesamt von 1'118 Personen geöffnet, davon waren die Antworten von 996 Personen auswertbar. Jedoch haben nicht alle Befragten alle Fragen vollständig ausgefüllt. Entsprechend unterscheiden sich die Anzahl Teilnehmende je nach Frage. Im Durchschnitt dauerte die Beantwortungszeit für den Fragebogen 7 Minuten.

#### **Datenaufbereitung, Auswertungen und Repräsentativität der Ergebnisse**

Die Daten wurden bereinigt und für die Auswertungen entsprechend aufbereitet. Die Auswertungen wurden separat für die Mieter inklusive Genossenschafter (in der Folge mit „Mieter“ bezeichnet) und die Eigentümer durchgeführt. Die Auswertungen werden in einem ersten Schritt auf deskriptiver Ebene durchgeführt, wobei Verteilungen von Merkmalen mit den ausgewählten Merkmalen, prozentuale Anteile sowie Mittelwerte ausgewiesen werden. Es wird dabei nicht geprüft, ob die dargestellten Unterschiede bezüglich soziodemografischer Faktoren statistisch signifikant sind. Diesem Aspekt wird in einem zweiten Schritt mittels Logit-Analysen Rechnung getragen.

Aufgrund der Erhebungsmethode im Allgemeinen sowie der Wahl der Distributionskanäle der Online-Umfrage sind die Daten und die entsprechenden Auswertungen nicht als repräsentativ für die Schweizer Bevölkerung zu betrachten. Der Datensatz stellt jedoch in Anbetracht der geplanten Modellentwicklung für „Wohneigentum auf Zeit“ ein gutes Abbild der Zielgruppen von „Wohneigentum auf Zeit“ dar. Entsprechend wurde auf eine Gewichtung der Daten, welche auch nicht unproblematisch ist, insbesondere da viele Annahmen getroffen werden müssten, verzichtet.

#### 4. Soziodemographische Eigenschaften der Befragten

Dieses Kapitel enthält die Beschreibung der Befragten bezüglich ihrer soziodemographischen Eigenschaften. Wie in Kapitel 3 erwähnt, enthält der bereinigte und aufbereitete Datensatz Antworten von insgesamt 996 Personen. Davon sind 64% Eigentümer, 32% Mieter und 4% Genossenschafter. Mieter und Genossenschafter werden für die Analyse als eine Gruppe zusammengefasst und zu Gunsten der Leserfreundlichkeit als „Mieter“ bezeichnet.

##### Geschlecht und Alter

Von den Befragten sind 37% Frauen und 63% Männer. Aus **Tab. 1** geht die Altersstruktur der Befragten hervor. Das Durchschnittsalter liegt bei rund 53 Jahren. Die Frauen sind durchschnittlich mit rund 51 Jahren um drei Jahre jünger als die Männer (54 Jahre). Wie erwartet sind Wohneigentümer älter als Mieter.

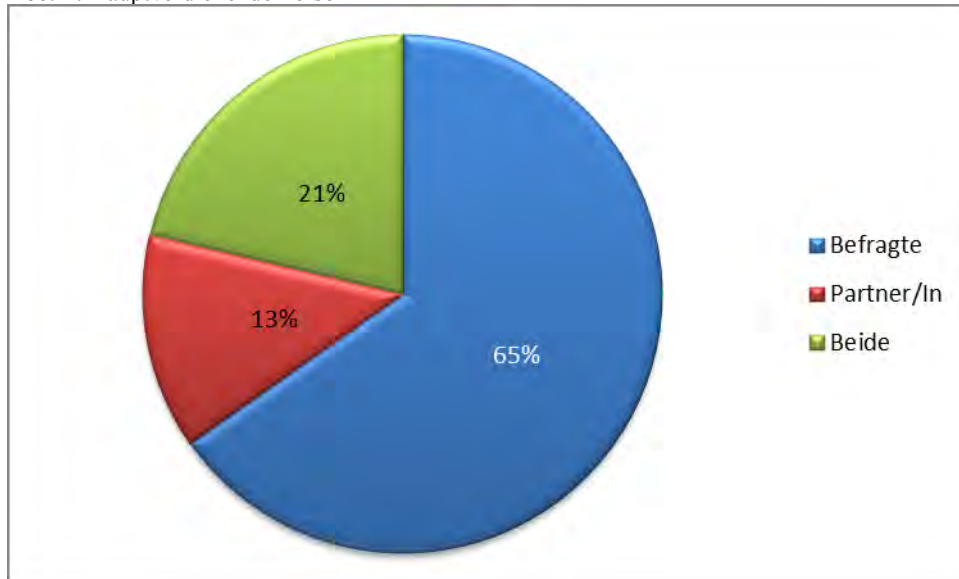
Tab. 1: Alter nach Eigentümer/Mieter und Geschlecht

		Total	Frauen	Männer
Alle	Mittelwert	52.79	50.69	54.21
	Median	53.00	50.50	54.00
	Std.abw.	13.76	14.05	13.48
	<i>Anzahl</i>	<i>944</i>	<i>340</i>	<i>585</i>
Eigentümer	Mittelwert	57.09	56.42	57.64
	Median	57.00	56.00	58.00
	Std.abw.	11.64	11.84	11.52
	<i>Anzahl</i>	<i>603</i>	<i>200</i>	<i>392</i>
Mieter	Mittelwert	45.18	42.50	47.25
	Median	44.00	40.50	46.00
	Std.abw.	13.95	12.87	14.48
	<i>Anzahl</i>	<i>341</i>	<i>140</i>	<i>193</i>

##### Haushaltseinkommen und Vermögen

**Abb. 1** zeigt, dass 65% der Befragten Hauptverdiener sind, bei 13% ist der Partner oder die Partnerin Hauptverdiener und bei 21% verdienen der Befragte und dessen Partner in etwa gleich viel.

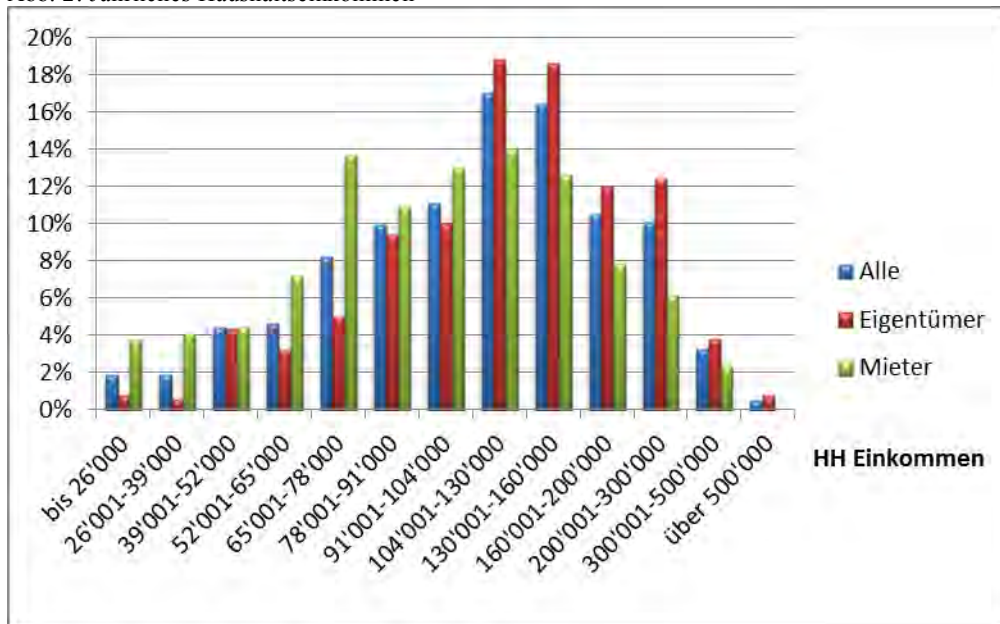
Abb. 1: Hauptverdienende Person



Anzahl Total 892

Die meisten der Befragten verfügen über ein jährliches Haushaltseinkommen von zwischen 104'001 CHF und 130'000 CHF. Dies geht aus **Abb. 2** hervor. Daraus ist ebenfalls ersichtlich, dass Wohneigentümer tendenziell mehr verdienen als Mieter. Wie aus **Abb. 3** hervorgeht, verfügen Eigentümer auch über ein grösseres Haushaltsvermögen als Mieter. Letztere verfügen am häufigsten über ein Vermögen zwischen 1'000 CHF und 50'000 CHF und Eigentümer zwischen 0.5 Mio. CHF und 1 Mio. CHF liegt.

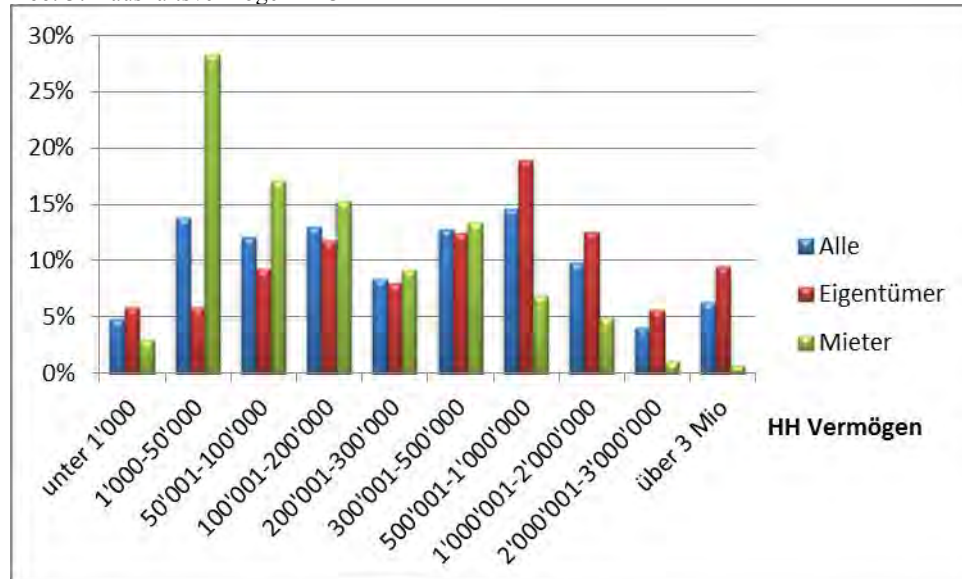
Abb. 2: Jährliches Haushaltseinkommen



Anzahl Total 792



Abb. 3: Haushaltsvermögen in CHF

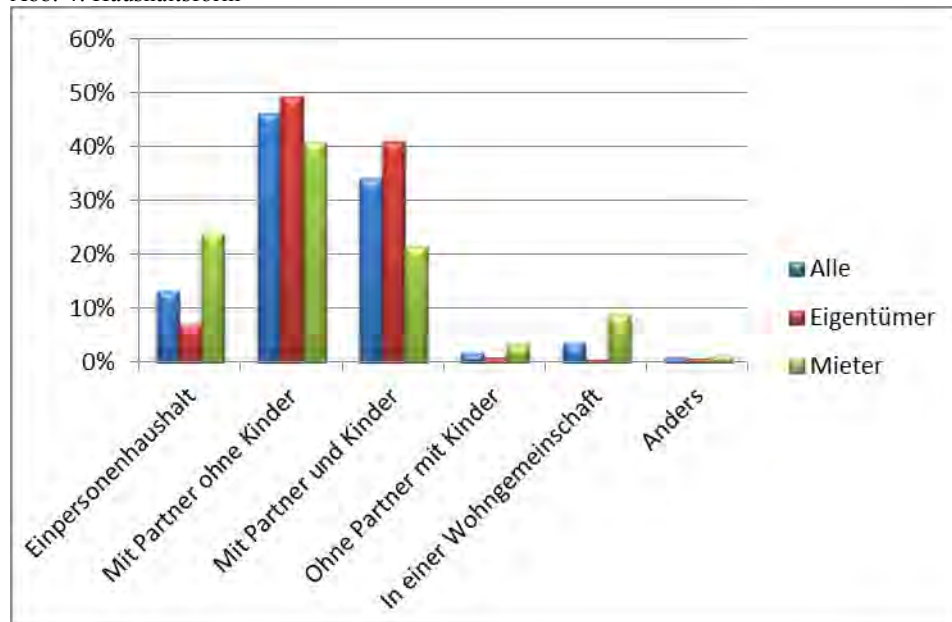


Anzahl Total 737

**Haushaltsform**

Aus Abb. 4 geht hervor, dass die meisten der Befragten in einem Haushalt mit Partner wohnen. Haushalte ohne Kinder sind dabei häufiger als solche mit Kindern. Es fällt ebenfalls auf, dass relativ betrachtet Eigentümer häufiger mit Partner und Kindern in einem Haushalt leben als Mieter.

Abb. 4: Haushaltsform

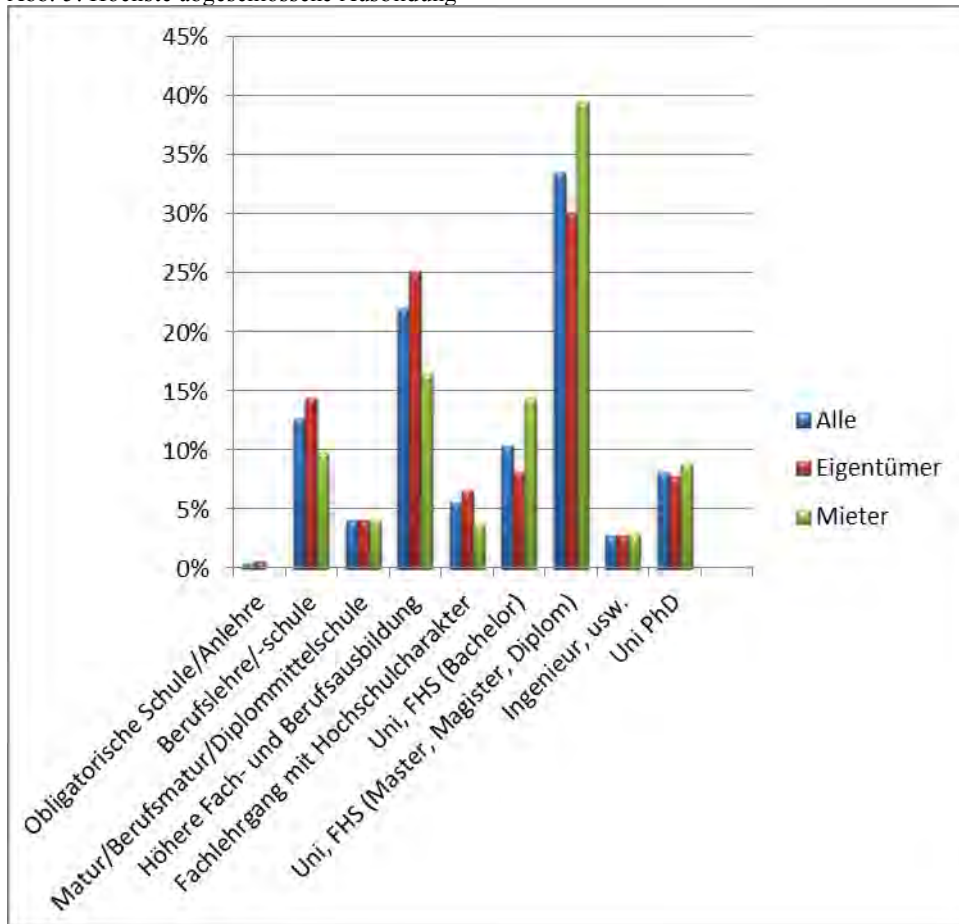


Anzahl Total 968

### Höchste abgeschlossene Ausbildung, berufliche Stellung und Branche

Die meisten der Befragten verfügen über einen Uni- oder Fachhochschulabschluss mit Master, Magister oder Diplom. (vgl. **Abb. 5**) Relativ betrachtet haben Mieter jedoch tendenziell eher einen höheren Abschluss (Uni oder Fachhochschule) als Eigentümer. Letztere haben im Vergleich zu den Mietern häufiger eine Berufsausbildung oder einen Fachlehrgang abgeschlossen.

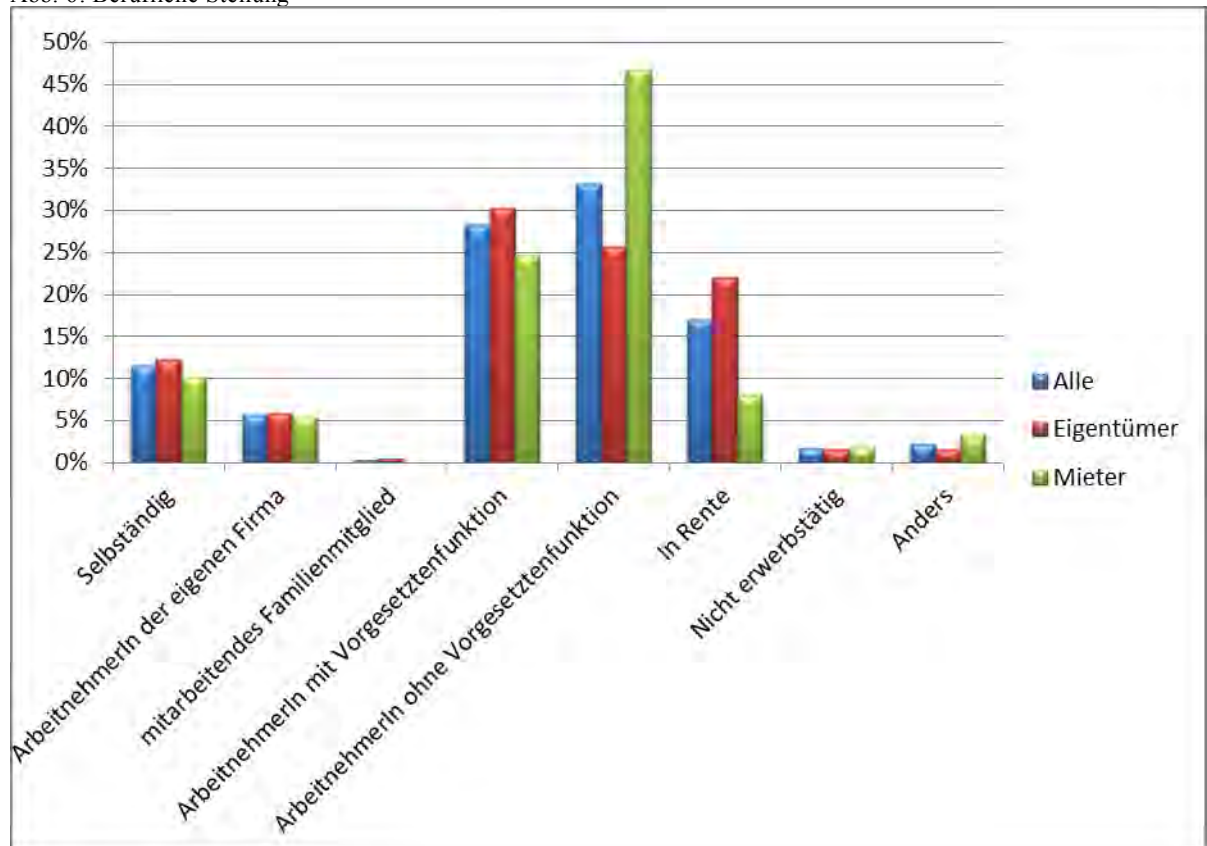
Abb. 5: Höchste abgeschlossene Ausbildung



Anzahl Total 942

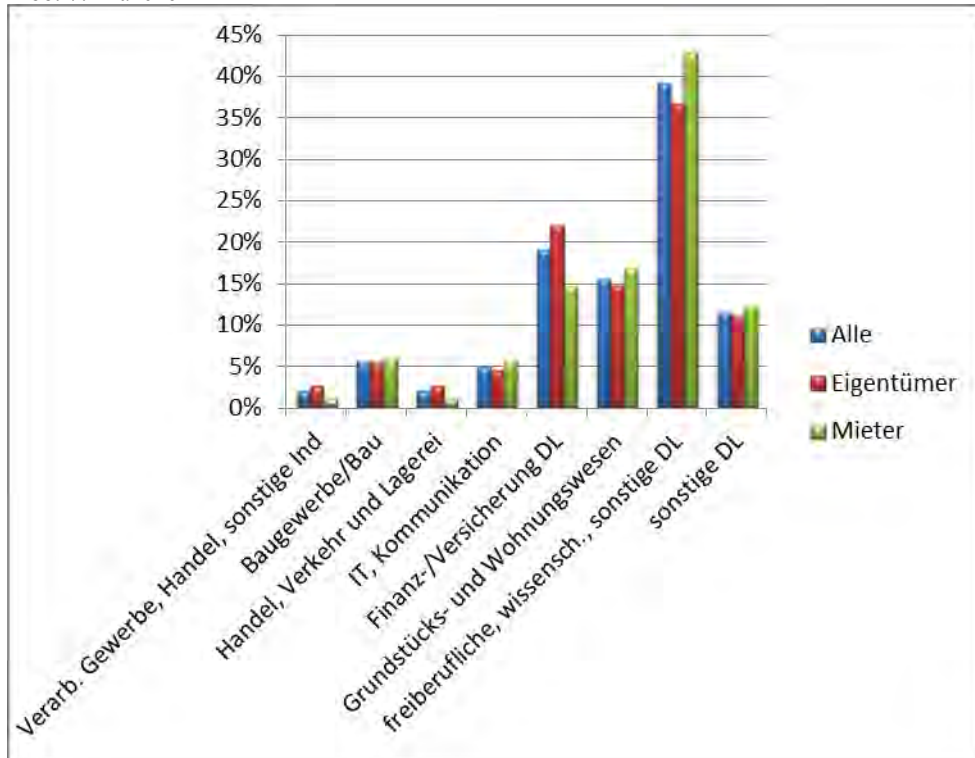
**Abb. 6** zeigt die Häufigkeitsverteilung der beruflichen Stellung der Befragten. Während die meisten Eigentümer eine Anstellung mit Vorgesetztenfunktion haben, sind die meisten Mieter Arbeitnehmende ohne Vorgesetztenfunktion. Wie schliesslich aus **Abb. 7** hervorgeht, arbeiten die meisten erwerbstätigen Befragten freiberuflich oder wissenschaftlich gefolgt von der Finanz-/Versicherungsbranche.

Abb. 6: Berufliche Stellung



Anzahl Total 931

Abb. 7: Branche



Anzahl Total 892

## 5. Hauptergebnisse der Umfrage zu „Wohneigentum auf Zeit“ auf deskriptiver Ebene

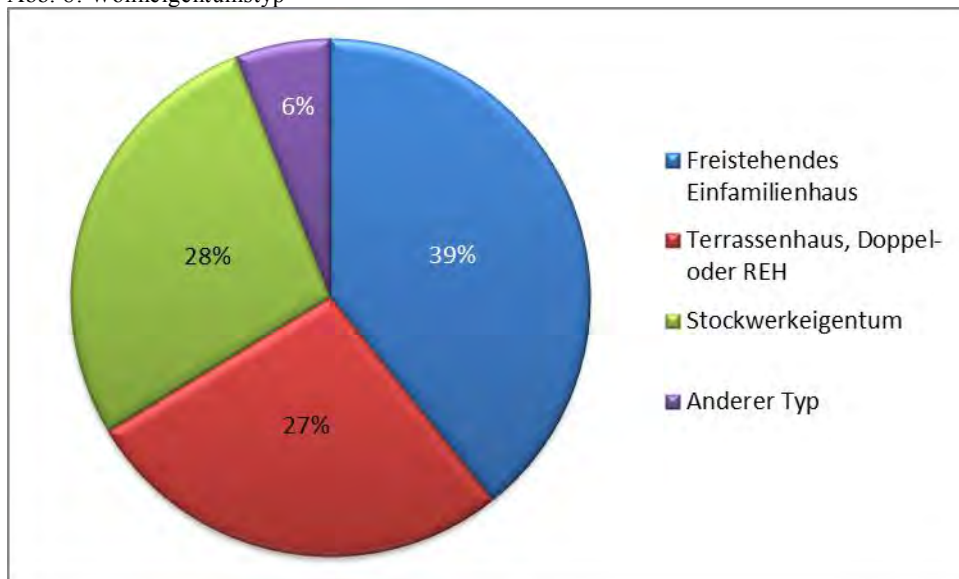
Dieses Kapitel enthält die Hauptergebnisse der Befragung zur neuen Eigentumsform „Wohneigentum auf Zeit“ auf deskriptiver Ebene. Dabei werden die Ergebnisse zuerst für die Eigentümer und danach für die Mieter ausgewiesen.

### Auswertungen für die Eigentümer

#### Bewohnter Objekttyp der befragten Eigentümer

Bevor die Einstellung und Meinung der Eigentümer bezüglich des neuen Modells „Wohneigentum auf Zeit“ dargestellt wird, zeigt nachfolgende **Abb. 8** den Objekttyp, welchen die Eigentümer bewohnen. Demnach wohnt der grösste Anteil der Befragten, nämlich 39%, in einem freistehenden Einfamilienhaus, 28% im Stockwerkeigentum und 27% in einer Terrassen-, Doppel-, oder Reiheneinfamilienhaus. Das Durchschnittsalter liegt bei den letzten beiden Wohneigentumstypen bei 58 Jahren. Personen, die in einem Einfamilienhaus leben sind jünger, nämlich im Durchschnitt 56 Jahre alt.

Abb. 8: Wohneigentumstyp



Anzahl Total 624

#### Offenheit gegenüber „Wohneigentum auf Zeit“ bei Eigentümern

Die meisten der Befragten, nämlich rund 72%, könnten sich vorstellen, ihr Wohneigentum im neuen Modell „Wohneigentum auf Zeit“ zu führen. 26% können es sich nicht vorstellen und 2% sind un schlüssig. **Abb. 9** zeigt die Antworten im Detail. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass mehrere Antworten möglich sind. Es fällt auf, dass die Befragten am häufigsten, nämlich mit 38%, mehr Informationen zum Modell wünschen. Am zweithäufigsten, nämlich mit je rund 27%, werden die beiden Bedürfnisse geäussert, dass sie während der Laufzeit von „Wohneigentum auf Zeit“ aus dem Vertrag aussteigen können, d. h. das Wohneigentum verkaufen können und sich die Wohnkosten gegenüber dem traditionellen Eigentum reduzieren.

Abb. 9: Können Sie sich vorstellen, Ihr Haus oder Ihre Wohnung in Form von „Wohneigentum auf Zeit“ zu erwerben?

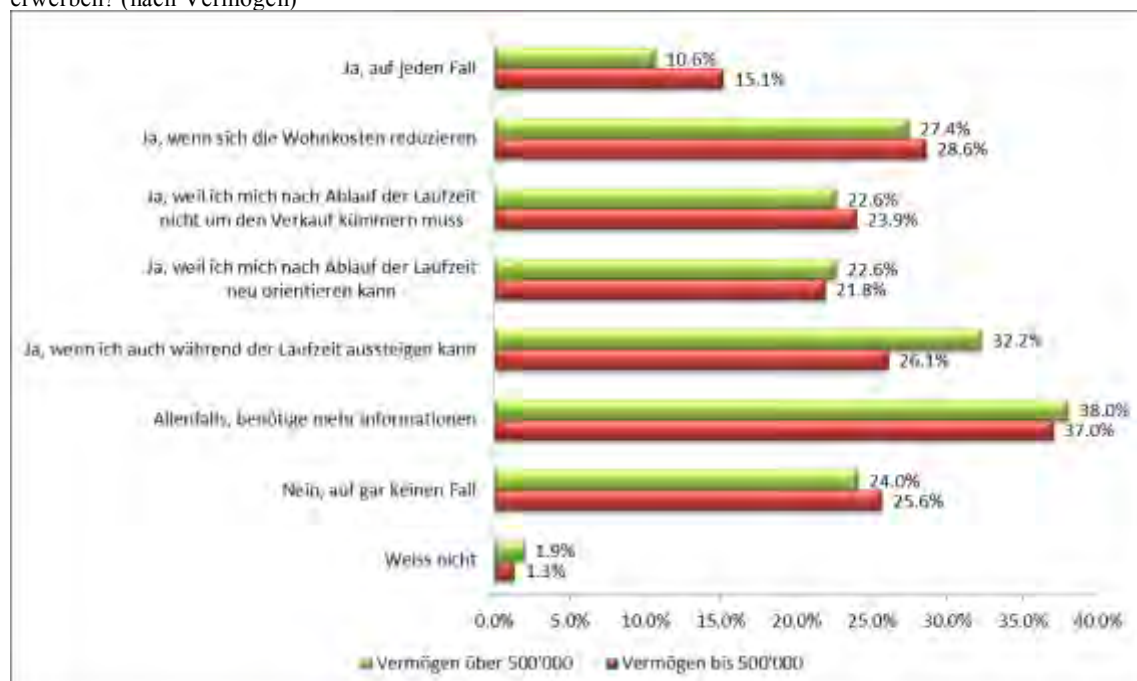


Anzahl Total 590

### Einfluss von Vermögen und Einkommen bei Eigentümern

Abb. 10 zeigt die detaillierten Antworten nach Vermögen. Dabei wird unterschieden zwischen Personen, welche bis 500'000 CHF Vermögen haben und jene mit einem Vermögen über 500'000 CHF.<sup>2</sup> Es fällt insbesondere auf, dass Personen mit tieferem Vermögen eher ohne jegliche Vorbehalte für das neue Modell „Wohneigentum auf Zeit“ sind (15% gegenüber von 11%).

Abb. 10: Können Sie sich vorstellen, Ihr Haus oder Ihre Wohnung in Form von „Wohneigentum auf Zeit“ zu erwerben? (nach Vermögen)

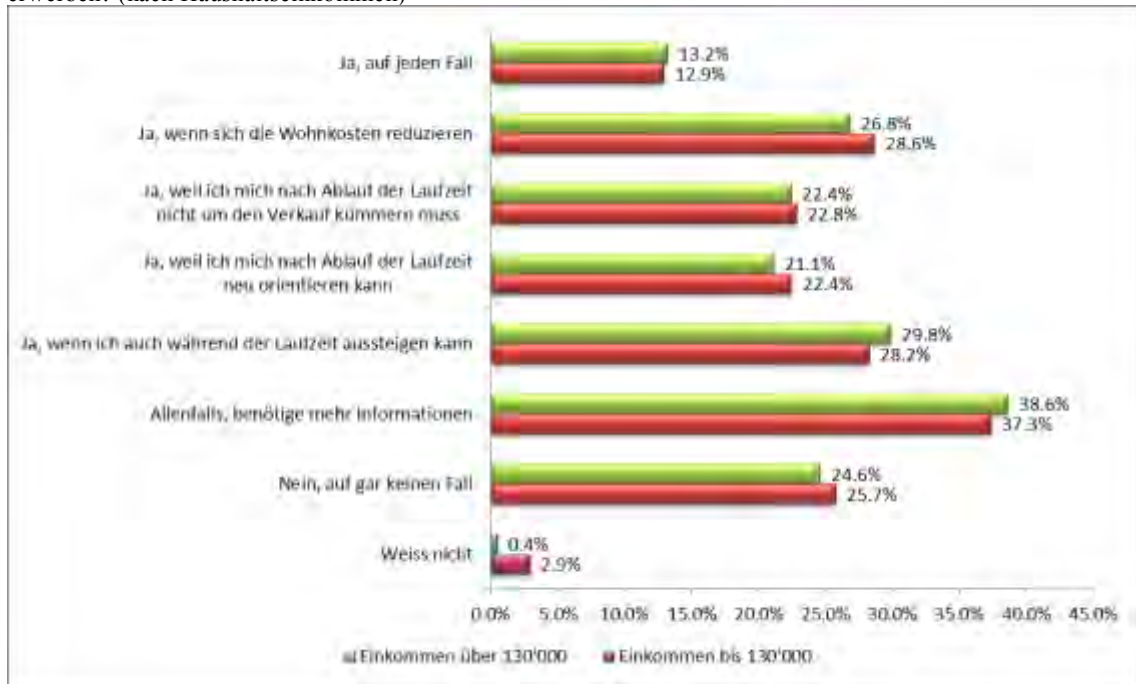


<sup>2</sup> Die Vermögensunterteilung bei 500'000 wird deshalb gewählt, weil diese Grenze etwa das Median-Vermögen widerspiegelt.



Dieser Unterschied ist bezüglich Haushaltseinkommen nicht ersichtlich. Personen mit einem jährlichen Haushaltseinkommen bis zu 130'000 CHF<sup>3</sup> sind mit rund 13% etwa gleich häufig vorbehaltlos für das neue Modell gestimmt wie solche, die mehr verdienen. (vgl. **Abb. 11**).

Abb. 11: Können Sie sich vorstellen, Ihr Haus oder Ihre Wohnung in Form von „Wohneigentum auf Zeit“ zu erwerben? (nach Haushaltseinkommen)

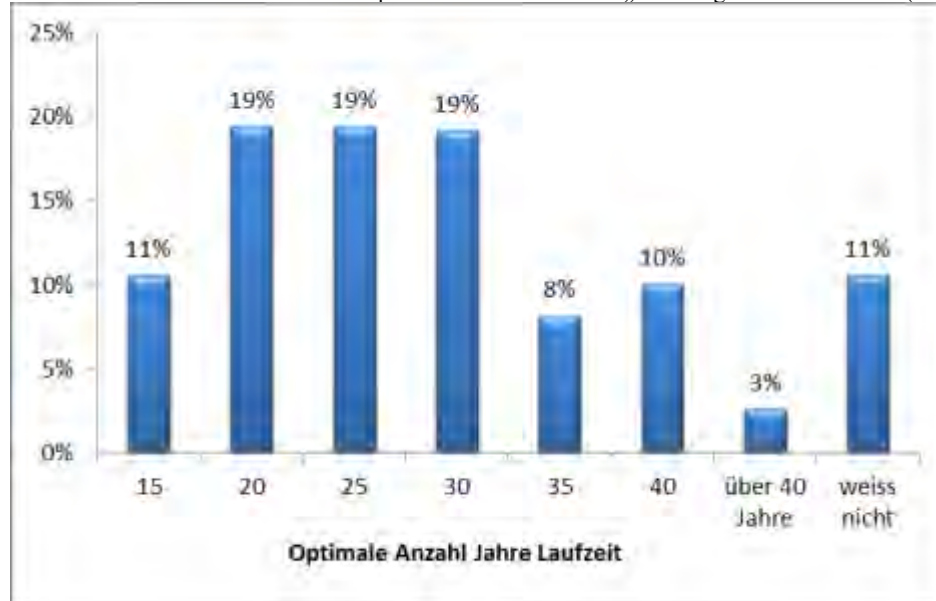


**Optimale Laufzeit von „Wohneigentum auf Zeit“ bei Eigentümern**

Aus **Abb. 12** geht hervor, was die Befragten als optimale Laufzeit von „Wohneigentum auf Zeit“ betrachten: die Mehrheit der Befragten ist für eine Laufzeit zwischen 20 und 30 Jahren, 21% empfinden dagegen eine Laufzeit von über 30 Jahren als optimal und 15% eine solche von unter 20 Jahren. 11% der Befragten können diese Frage nicht beantworten.

<sup>3</sup> Der Grund diese Einkommensunterteilung bei 130'000 CHF vorzunehmen ist wiederum, dass in den beiden Einkommenskategorien in etwa gleich viele Beobachtungen sind.

Abb. 12: Welches wäre für Sie die optimale Laufzeit für ein „Wohneigentum auf Zeit“? (Eigentümer)

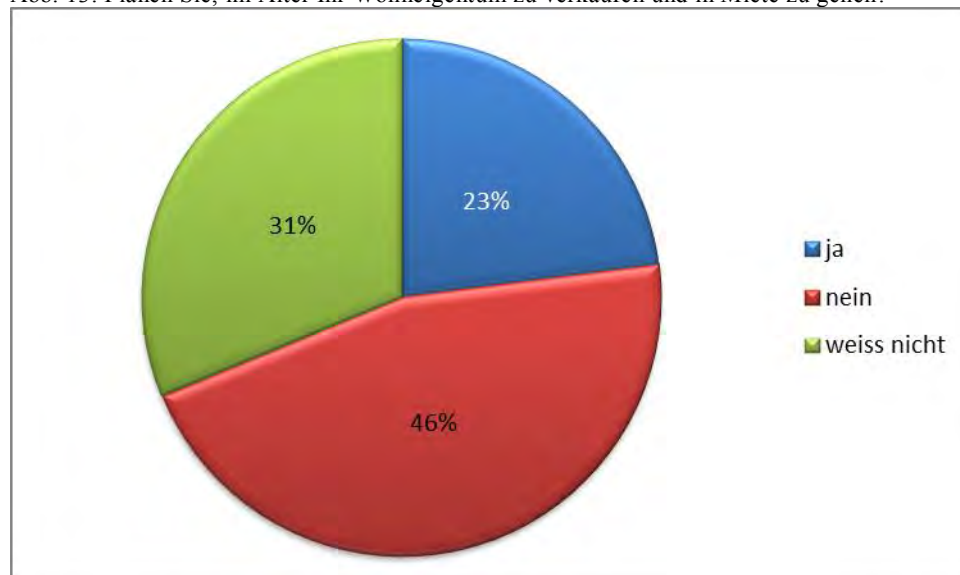


Anzahl Total 417

### Veränderungsabsichten der Wohneigentumsverhältnisse bei Eigentümern

Im Alter verfügt man oft über andere Bedürfnisse in Bezug auf die Wohnverhältnisse als in jüngeren Jahren. So wissen bereits 23% der Befragten, dass sie im Alter das Wohneigentum verkaufen und in Miete gehen möchten. 46% möchten nicht verkaufen, und 31% wissen dies noch nicht (vgl. Abb. 13).

Abb. 13: Planen Sie, im Alter Ihr Wohneigentum zu verkaufen und in Miete zu gehen?



Anzahl Total 618

Interessant ist nun die Frage, ob es für jene Personen, die im Alter verkaufen wollen, vorstellbar wäre, anstatt in Miete zu gehen, ein Objekt in der Form von „Wohneigentum auf Zeit“ zu erwerben.



Zug, 18. April 2017

Seite 17/30

Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit –

Abb. 14 zeigt die Antworten auf diese Frage. Bei der Interpretation der Antworten ist wiederum zu beachten, dass Mehrfachantworten bei dieser Frage zulässig waren. Mit Abstand am häufigsten spielt die Kostenfrage eine wichtige Rolle beim Entscheid zwischen Miete gegenüber „Wohneigentum auf Zeit“. Letzteres ist für 55% der Befragten vorstellbar, wenn „Wohneigentum auf Zeit“ gegenüber Miete günstiger ist. Für 42% der Befragten ist der Vorteil, dass man sich am Ende der Laufzeit nicht um den Verkauf kümmern muss, ein Grund für das Modell „Wohneigentum auf Zeit“. Es fällt schliesslich auf, dass nur wenige der Befragten, nämlich 5%, vom Modell nicht überzeugt sind.

Abb. 14: Könnten Sie sich vorstellen, Wohneigentümer auf Zeit zu werden, anstatt in Miete zu gehen?



Anzahl Total 336

## Auswertungen für die Mieter

### Wunsch nach Eigentum bei Mietern

Der Wunsch nach einem Eigenheim ist bei der Hälfte der Befragten, welche zur Zeit Mieter sind, vorhanden. 24% möchten nicht Eigentümer werden, und 26% wissen es noch nicht. Dies geht aus **Tab. 2** hervor. Daraus ist ebenfalls zu entnehmen, dass diejenigen Personen, welche Eigentümer werden möchten, sowohl im Durchschnitt als auch im Median jünger sind als die übrigen. Zudem ist der Wunsch nach Eigentum bei den Frauen etwas verbreiteter als bei Männern: 34% aller Frauen wünschen sich Wohneigentum, während es bei den Männern 33% sind. Des Weiteren ist der Anteil der Frauen, die unschlüssig sind, mit 35% höher als bei den Männern mit 32%.

Tab. 2: Möchten Sie EigentümerIn werden?

	Anteil Total	Durchschnitts- alter	Alter Median	Anteil aller Männer	Anteil aller Frauen
ja	50%	42.3	40.0	33%	34%
nein	24%	52.5	51.5	35%	31%
weiss nicht	26%	43.1	41.0	32%	35%
Total	349	42.3	40.0	100%	100%

**Abb. 15** zeigt, aus welchen Gründen die Befragten nicht Eigentümer werden wollen. Am häufigsten wird als Grund angegeben, dass sie mit ihrer jetzigen Wohnsituation zufrieden sind (59%), gefolgt von dem Bedürfnis, in der Zukunft flexibel zu sein (51%). Erstaunlich ist, dass nur gerade 28% der Befragten angeben, dass ihnen Wohneigentum zu teuer ist.

Abb. 15: Warum möchten Sie kein Wohneigentum?



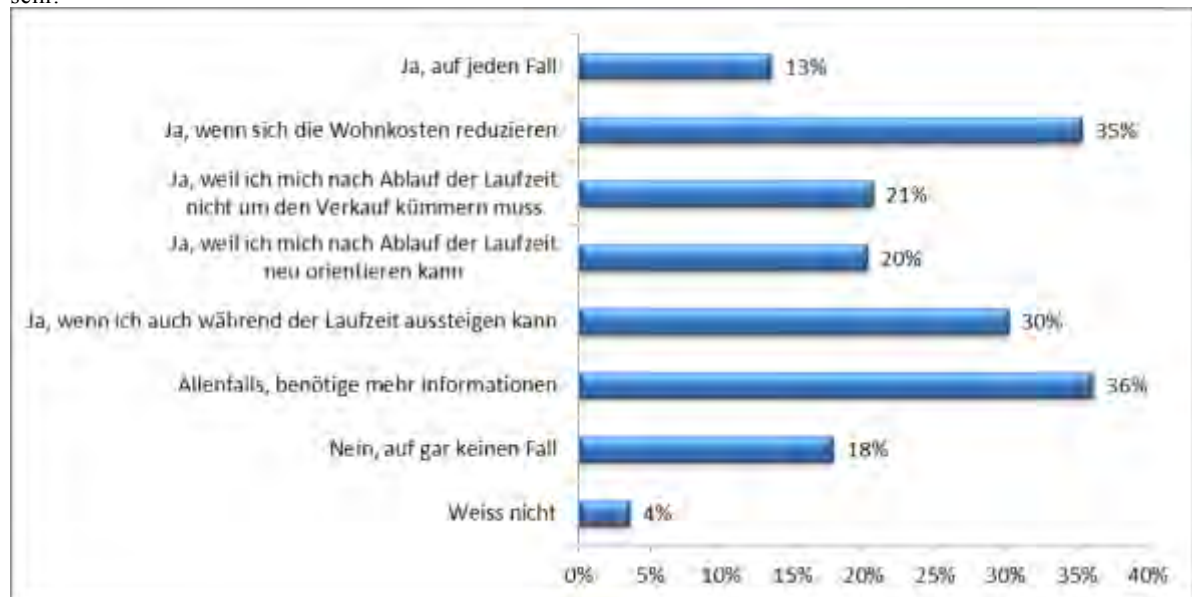
Anzahl Total 83

### Offenheit gegenüber „Wohneigentum auf Zeit“ bei Mietern

78% der Mieter können sich grundsätzlich vorstellen „Wohneigentum auf Zeit“ zu besitzen, für 18% ist dies unvorstellbar und 4% sind unschlüssig. Wenn nur jene Mieter betrachtet werden, die

sich Wohneigentum wünschen, steigt die Akzeptanz auf 81%. **Abb. 16** zeigt die Antworten aller Mieter im Detail. Bei der Interpretation ist wiederum zu beachten, dass bei dieser Frage Mehrfachantworten zulässig waren. Es fällt auf, dass wie bereits bei den befragten Eigentümern (vgl. **Abb. 9**) auch die Mieter am häufigsten, nämlich mit 36%, mehr Informationen zum Modell wünschen. Im Unterschied zu den Eigentümern ist dagegen die Kostenfrage für die Mieter wichtiger (35%). Am dritthäufigsten, nämlich mit 30%, ist es den Mietern wichtig, dass sie während der Laufzeit von „Wohneigentum auf Zeit“ aus dem Vertrag aussteigen können. Die Flexibilität ist daher neben der Kostenfrage ein wichtiger Faktor.

Abb. 16: Können Sie sich vorstellen, nur während einer befristeten Zeitperiode Eigentümer eines Wohnobjekts zu sein?



Anzahl Total 252

Das Durchschnittsalter derjenigen Mieter, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ vorstellen können, liegt bei 46 Jahren und damit um zwei Jahre tiefer als bei jenen, die sich dieses Modell nicht vorstellen können.

### **Einfluss von Vermögen und Einkommen bei Mietern**

**Abb. 17** zeigt die detaillierten Antworten nach Vermögen. Dabei wird unterschieden zwischen Personen, welche bis 100'000 CHF Vermögen haben, und jenen mit einem solchen von mehr als 100'000 CHF. Die Vermögensunterteilung bei 100'000 CHF wird deshalb gewählt, weil diese Grenze etwa das Median-Vermögen widerspiegelt. Es fällt insbesondere auf, dass für Personen mit tieferem Vermögen die tieferen Wohnkosten ein wichtiges Argument sind, um „Wohneigentum auf Zeit“ zu erwerben (46%).

Abb. 17: Können Sie sich vorstellen, nur während einer befristeten Zeitperiode Eigentümer eines Wohnobjekts zu sein? (nach Vermögen)

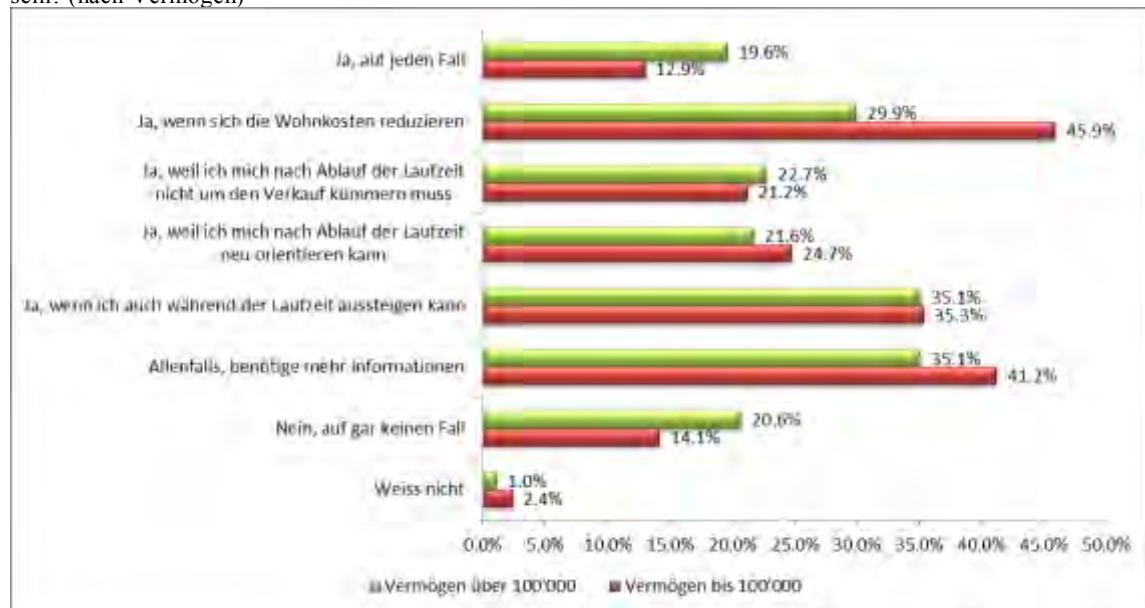
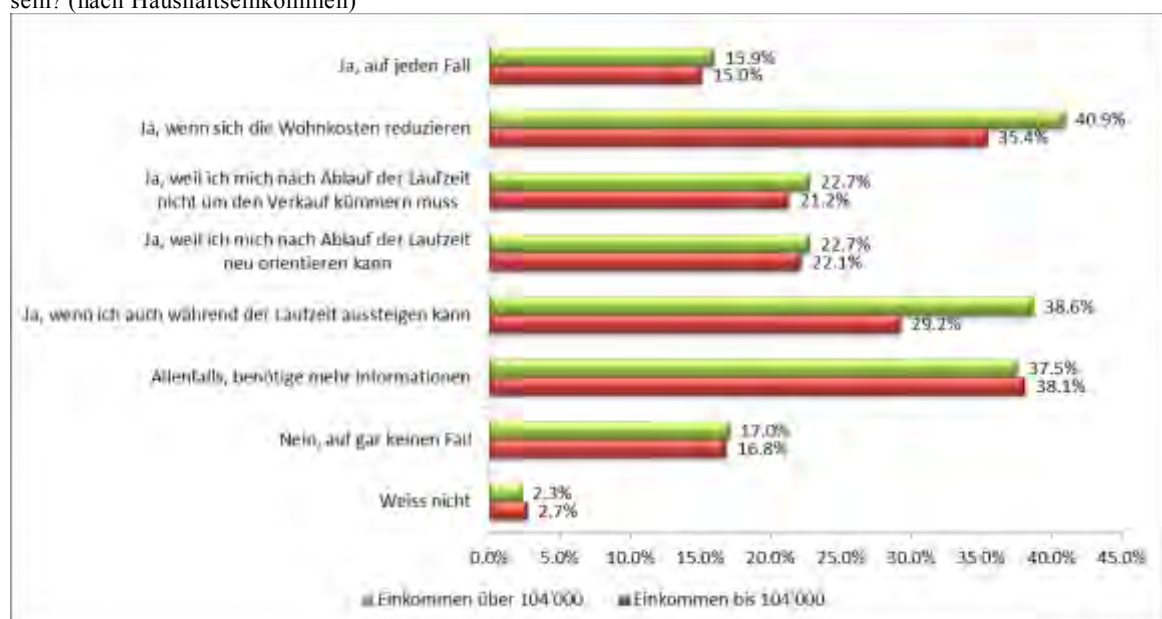


Abb. 18 zeigt die detaillierten Antworten nach Einkommen. Interessant ist, dass bei Mietern, welche ein Einkommen über 104'000 CHF verdienen, der Aspekt, dass sich die Wohnkosten gegenüber der Miete reduzieren, wichtiger ist als bei jenen mit Einkommen bis 104'000 CHF. Die Einkommensunterteilung bei 104'000 CHF wird deshalb gewählt, weil diese Grenze etwa das Median-Einkommen widerspiegelt. Wie bereits beim Vermögen besteht jedoch ein sehr kleiner Unterschied zwischen Besser- und Schlechterverdienenden bezüglich der vorbehaltlosen Haltung gegenüber dem Modell „Wohneigentum auf Zeit“.

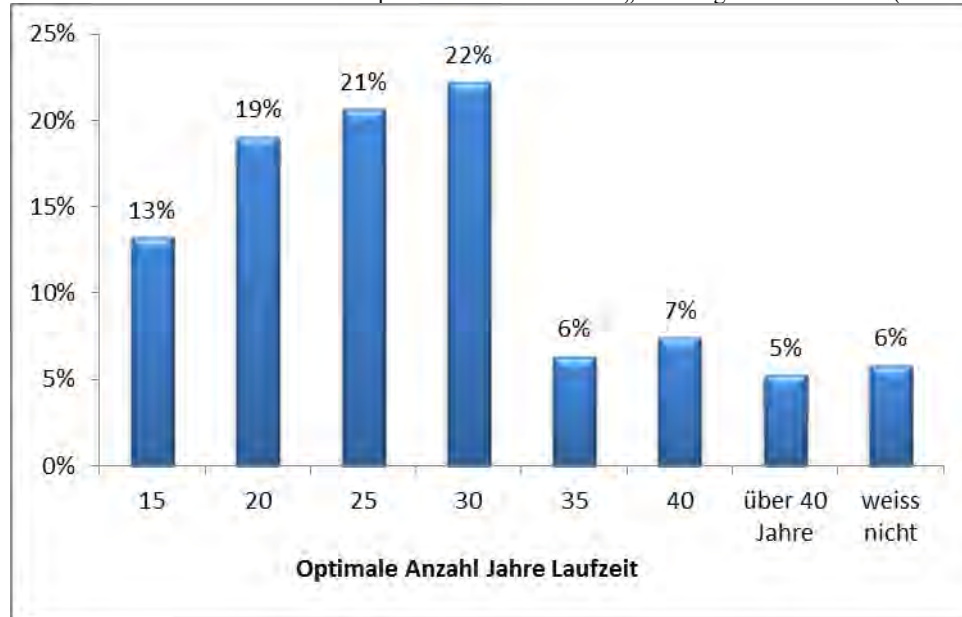
Abb. 18: Können Sie sich vorstellen, nur während einer befristeten Zeitperiode Eigentümer eines Wohnobjekts zu sein? (nach Haushaltseinkommen)



### Optimale Laufzeit von „Wohneigentum auf Zeit“ bei Mietern

Als optimale Laufzeit von „Wohneigentum auf Zeit“ wird am häufigsten, nämlich mit 22%, 30 Jahre genannt, am zweithäufigsten 25 Jahre (21%) und am dritthäufigsten 20 Jahre (19%) (vgl. Abb. 19).

Abb. 19: Welches wäre für Sie die optimale Laufzeit für ein „Wohneigentum auf Zeit“ (Mieter)?

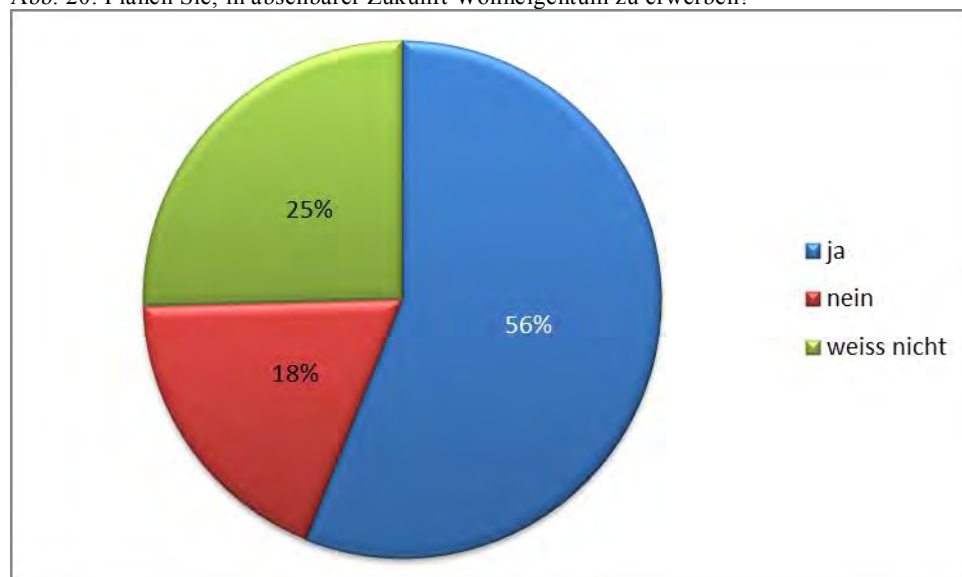


Anzahl Total 189

### Veränderungsabsichten der Wohneigentumsverhältnisse bei Mietern

Von denjenigen, die sich ein Wohneigentum wünschen, planen tatsächlich auch 56% ein solches in absehbarer Zukunft zu erwerben, 18% bleiben Mieter und 25% wissen es nicht (vgl. Abb. 20).

Abb. 20: Planen Sie, in absehbarer Zukunft Wohneigentum zu erwerben?



Anzahl Total 173

**Abb. 21** zeigt die Gründe, weshalb kein Eigenheim geplant ist. Es erstaunt wenig, dass der am häufigsten genannte Grund die Kosten sind. Für 66% ist Wohneigentum zu teuer.

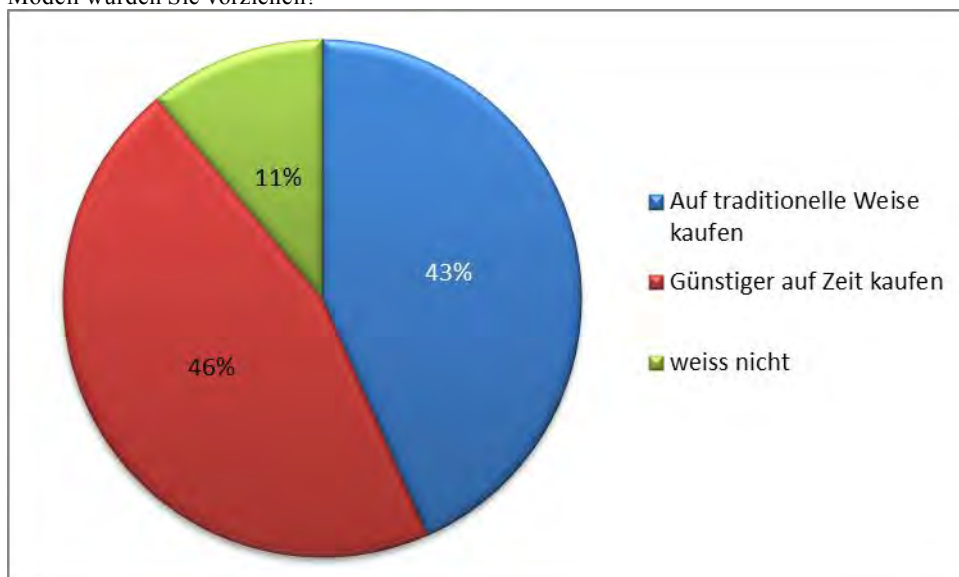
Abb. 21: Weshalb planen Sie in absehbarer Zukunft kein Wohneigentum zu erwerben?



Anzahl Total 32

Von jenen, die konkret planen, Wohneigentum in Zukunft zu erwerben, können sich immerhin 46% „Wohneigentum auf Zeit“ vorstellen, während 43% das traditionelle Modell vorziehen würden; 11% können die Frage nicht beantworten (vgl. **Abb. 22**).

Abb. 22: Wenn Sie Ihr Wohneigentum auf traditionelle Weise oder günstiger auf Zeit kaufen könnten, welches Modell würden Sie vorziehen?



Anzahl Total 173



Zug, 18. April 2017

Seite 23/30

Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit –

## 6. Soziodemografische Unterschiede zwischen Befürwortern und Skeptikern von „Wohneigentum auf Zeit“

In diesem Kapitel werden die Unterschiede in Bezug auf soziodemografische Eigenschaften zwischen Befürwortern und Skeptikern von „Wohneigentum auf Zeit“ mittels eines ökonometrischen Modells auf induktiver Ebene vorgestellt. Konkret soll festgestellt werden, welche statistisch signifikanten soziodemografischen Unterschiede zwischen Personen bestehen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ vorstellen können und solchen, die dem Modell skeptischer gegenüberstehen, d.h. konkret entweder mehr Informationen benötigen oder sich das Modell gar nicht vorstellen können. Im Vergleich zu den deskriptiven Analysen im Kapitel 5 werden hier die Wirkungszusammenhänge zwischen den betrachteten Variablen ebenfalls mit in Betracht gezogen. Entsprechend sind diese induktiven Ergebnisse für die Abschätzung der Marktakzeptanz von „Wohneigentum auf Zeit“ von möglichen Zielgruppen aussagekräftiger als die Ergebnisse aus den deskriptiven Analysen in den Kapiteln 4 und 5.

Dazu werden mehrere Varianten eines Logit Modells geschätzt: Die abhängige Variable ist eine Dummy Variable mit den Ausprägungen 1 (für jene Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ vorstellen können) und 0 (für Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ nicht vorstellen können, oder mehr Informationen benötigen). Als erklärende Variable werden soziodemografische Faktoren verwendet. Tab. 3 gibt einen Überblick über die verwendeten Variablen und deren Beschreibung.

Tab. 3: Beschreibung der Variablen

Bezeichnung	Beschreibung	
<b>Bezeichnung der abhängigen Variable</b>	<b>Beschreibung der abhängigen Variable</b>	
Befürworter	1 für Personen, die sich vorstellen können, Wohneigentum auf Zeit zu erwerben, 0 wenn sie sich das nicht vorstellen können oder mehr Informationen dazu brauchen.	
<b>Bezeichnung der unabhängigen Variablen</b>	<b>Beschreibung der unabhängigen Variablen</b>	
Dummy: Eigentümer	1 wenn Eigentümer, sonst 0 (Mieter und Genossenschafter).	
Alter	Alter in Jahren.	
Haushaltsform	Dummy: Einzelperson	1 wenn Einzelpersonenhaushalt, sonst 0.
	Dummy: Partner ohne Kinder	1 wenn im Haushalt ein Partner wohnt, aber keine Kinder, sonst 0.
	Dummy: Partner mit Kinder	1 wenn im Haushalt ein Partner und Kinder wohnen, sonst 0.
	Dummy: andere Haushaltsform	1 wenn keine der obigen Haushaltsformen zutrifft, sonst 0.
berufliche Stellung	Dummy: Selbständig	1 wenn Person selbständig ist oder Arbeitnehmer der eigenen Firma, sonst 0.
	Dummy: Arbeitnehmend mit Führungsfunktion	1 wenn Arbeitnehmend mit Führungsfunktion, sonst 0.
	Dummy: Arbeitnehmend ohne Führungsfunktion	1 wenn Arbeitnehmend ohne Führungsfunktion und mitarbeitendes Familienmitglied, sonst 0.
	Dummy: nicht erwerbstätig	1 wenn nicht erwerbstätig oder andere berufliche Stellung, sonst 0.
Alter*nicht erwerbstätig	Interaktionseffekt zwischen Alter und Dummy: nicht erwerbstätig	
Einkommen	Dummy: bis 78'000	1 wenn Jahreseinkommen bis CHF 78'000, sonst 0.
	Dummy: 78'001 bis 104'000	1 wenn Jahreseinkommen zwischen CHF 78'001 und 104'000, sonst 0.
	Dummy: 104'001 bis 130'000	1 wenn Jahreseinkommen zwischen CHF 104'001 und 130'000, sonst 0.
	Dummy: 130'001 bis 160'000	1 wenn Jahreseinkommen zwischen CHF 130'001 und 160'000, sonst 0.
	Dummy: über 160'000	1 wenn Jahreseinkommen über CHF 160'000, sonst 0.
Vermögen	Dummy: bis 100'000	1 wenn Haushaltsvermögen bis CHF 100'000 ist, sonst 0.
	Dummy: 100'001 bis 500'000	1 wenn Haushaltsvermögen zwischen CHF 100'001 und 0.5 Mio., sonst 0.
	Dummy: 500'001 bis 1 Mio	1 wenn Haushaltsvermögen zwischen CHF 500'001 und 1 Mio., sonst 0.
	Dummy: über 1 Mio	1 wenn Haushaltsvermögen über CHF 1 Mio, sonst 0.
Objekttyp	nur für Eigentümer: Dummy: freistehendes Einfamilienhaus	1 wenn freistehendes Einfamilienhaus, sonst 0.
	Dummy: Stockwerkeigentum	1 wenn Stockwerkeigentum, sonst 0.
	Dummy: Anders	1 wenn andere Form als Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum, sonst 0.

In der Folge werden verschiedene Modellvarianten betrachtet. Werden Mieter (inkl. Genossenschafter) und Eigentümer in einem einzigen Modell zusammen geschätzt, erweist sich das Modell gemäss **Abb. 23** als das statistisch signifikanteste Modell. Dabei werden die Mieter als Referenzkategorie betrachtet, und die geschätzten Koeffizienten für die Eigentümer geben den entsprechenden Unterschied zu den Mietern an. Es fällt auf, dass sich Mieter und Eigentümer statistisch signifikant unterscheiden: Die Chance, dass ein Mieter Befürworter des Modells „Wohneigentum auf Zeit“ ist, erweist sich als deutlich höher als bei den Eigentümern. Die Odds Ratio von Mietern zu Eigentümern ist 0.62. Dies bedeutet konkret das Folgende: Die Chance, dass ein Eigentümer Befürworter des Modells ist, beträgt das 0.62fache der Chance, dass ein Mieter das Modell befürwortet. Nicht signifikant sind dagegen das Alter sowie die Haushaltsform.

Ein statistisch signifikanter Unterschied zwischen Befürwortern und Skeptikern besteht jedoch bezüglich Haushaltseinkommen und Haushaltsvermögen. Personen mit einem Einkommen zwischen 104'001 CHF bis 130'000 CHF sind gegenüber besser verdienenden Personen mit einem Einkommen über 160'000 CHF deutlich öfter gegen das neue Modell. Die Chance, dass Personen mit einem Einkommen zwischen 104'001 CHF bis 130'000 CHF „Wohneigentum auf Zeit“ befürworten, ist ungefähr halb so gross (Odds Ratio 0.57) wie bei Personen mit einem Einkommen über 160'000 CHF. Statistisch kann kein Unterschied der Besserverdienenden und den Personen mit einem Einkommen bis 104'000 CHF festgestellt werden. Es sind somit Haushalte mit mittlerem Einkommen, die Wohneigentum auf Zeit skeptischer gegenüberstehen. Interessant dagegen ist, dass Personen mit durchschnittlichem Vermögen zwischen 0.5 Mio. CHF und 1 Mio. CHF dem Modell positiver gegenüberstehen als solche mit einem höheren Vermögen.

Abb. 23: Logit Modell für Mieter und Eigentümer zusammen

		Standard- Mittelwert	Standard- abweichung	Odds Ratio
	abhängige Variable: Befürworter	0.57	0.49	
	erklärende Variablen:			
	Eigentümer	0.71	0.45	0.62**
	Alter	54.71	13.69	1.01
Haus- halts- form	Einzelperson	0.13	0.34	0.81
	Partner ohne Kinder	0.47	0.50	1.33
	andere Haushaltsform	0.06	0.24	1.14
Einkommen	bis 78'000	0.18	0.39	0.82
	78'001 bis 104'000	0.21	0.41	1.15
	104'001 bis 130'000	0.17	0.38	0.57**
	130'001 bis 160'000	0.17	0.37	1.02
Vermö- gen	bis 100'000	0.28	0.45	1.29
	100'001 bis 500'000	0.34	0.48	1.28
	500'001 bis 1 Mio	0.15	0.36	1.75**

Anzahl Beobachtungen = 637  
 Log pseudolikelihood = -423.35274  
 Prob > chi2 = 0.0766

Die Tabelle zeigt die deskriptiven Statistiken der erklärten und der erklärenden Variablen sowie die Odds Ratio der erklärenden Variablen. Odds Ratios, welche signifikant auf dem 1%, 5% und 10% Niveau sind, werden mit \*\*\*, \*\* und \* bezeichnet. Die abhängige Variable ist eine Dummy Variable mit den Ausprägungen 1 (für jene Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ vorstellen können) und 0 (für Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ nicht vorstellen können, oder mehr Informationen benötigen). Das Modell ist für die folgenden Referenzkategorien berechnet: Mieter, Haushaltsform: Partner mit Kindern, Einkommen: über 160'000 CHF, Vermögen über 1 Mio. CHF.



Zug, 18. April 2017

Seite 25/30

Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit –

Aufgrund der in Kapitel 5 identifizierten Unterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern erscheint von besonderem Interesse, das vorangehende Modell separat für Wohneigentümer und Mieter zu schätzen. **Abb. 24** zeigt das Modell für Eigentümer und **Abb. 25** dasjenige für Mieter. Beim Modell der Eigentümer wird zusätzlich der Objekttyp ins Modell mitaufgenommen. Es fällt auf, dass die Chance, Befürworter des neuen Modells „Wohneigentum auf Zeit“ zu sein, bei Personen, welche im freistehenden Einfamilienhaus leben, gegenüber Personen im Stockwerkeigentum oder anderen Objekttypen am höchsten ist, gefolgt von Personen im Stockwerkeigentum. Zudem spielt bei der Befürwortung des neuen Modells neben dem Einkommen und Vermögen auch die Haushaltsform eine Rolle. Besonders interessiert sind Personen, die in Partnerschaft ohne Kinder leben. Gegenüber Paaren mit Kindern steigt die Chance, Befürworter des neuen Modells zu sein, um das 1.5fache. Wie bereits im vorangehenden Modell (**Abb. 23**) ist die Chance, dass jemand ein Befürworter ist höher, wenn er ein Einkommen unter 104'000 CHF oder über 130'000 CHF verdient und über ein Vermögen zwischen 0.5 Mio. CHF und 1 Mio. CHF verfügt.

Abb. 24: Logit Modell für Eigentümer

		Mittelwert	Standard- abweichung	Odds Ratio
abhängige Variable: Befürworter		0.55	0.50	
erklärende Variablen:				
	Alter	58.08	11.76	1.007
Ob- jekt- typ	freistehendes Einfamilienhaus	0.38	0.49	1.897*
	Stockwerkeigentum	0.29	0.45	1.566*
Haus- halts- form	Einzelperson	0.07	0.26	0.600
	Partner ohne Kinder	0.51	0.50	1.538*
	andere Haushaltsform	0.02	0.15	1.303
Einkommen	bis 78'000	0.13	0.34	0.962
	78'001 bis 104'000	0.20	0.40	1.365
	104'001 bis 130'000	0.19	0.39	0.542**
	130'001 bis 160'000	0.18	0.39	1.003
Vermö- gen	bis 100'000	0.21	0.41	1.166
	100'001 bis 500'000	0.33	0.47	1.283
	500'001 bis 1 Mio	0.18	0.39	1.828**

Anzahl Beobachtungen = 454

Log pseudolikelihood = -297.90583

Prob &gt; chi2 = 0.0134

Die Tabelle zeigt die deskriptiven Statistiken der erklärten und der erklärenden Variablen sowie die Odds Ratio der erklärenden Variablen. Odds Ratios, welche signifikant auf dem 1%, 5% und 10% Niveau sind, werden mit \*\*\*, \*\* und \* bezeichnet. Die abhängige Variable ist eine Dummy Variable mit den Ausprägungen 1 (für jene Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ vorstellen können) und 0 (für Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ nicht vorstellen können, oder mehr Informationen benötigen). Das Modell ist für die folgenden Referenzkategorien berechnet: Haushaltsform: Partner mit Kindern, Einkommen: über 160'000 CHF, Vermögen über 1 Mio. CHF.

Zug, 18. April 2017

Seite 26/30

Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit –

**Abb. 25** zeigt das Modell für die Mieter, wobei die gleichen erklärenden Variablen wie im Modell **Abb. 23** verwendet werden. Interessant ist, dass sich mit diesem Modell die Mieter bezüglich der Befürwortung des Modells „Wohneigentum auf Zeit“ nicht unterscheiden. Erst anhand der beruflichen Stellung lässt sich ein Unterschied erkennen: Mieter, die nicht berufstätig sind, sind deutlich öfters Befürworter des Modells. Interessant ist jedoch, dass die Chance, Befürworter zu sein, mit zunehmendem Alter sinkt (Odds Ratio des Interaktionseffekts (Alter\*nicht erwerbstätig nicht erwerbstätig) ist 0.79). Befürworter des Modells sind somit hauptsächlich jüngere Rentner (vgl. **Abb. 26**).

Zug, 18. April 2017

Seite 27/30

Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit –

Abb. 25: Logit Modell für Mieter (Modell 1)

		Mittelwert	Standard- abweichung	Odds Ratio
	abhängige Variable: Befürworter	0.63	0.48	
	erklärende Variablen:			
	Alter	46.36	14.57	1.014
Haus- halts- form	Einzelperson	0.27	0.44	0.862
	Partner ohne Kinder	0.38	0.49	0.818
	andere Haushaltsform	0.15	0.36	1.023
Einkommen	bis 78'000	0.32	0.47	0.556
	78'001 bis 104'000	0.23	0.43	0.731
	104'001 bis 130'000	0.14	0.34	0.609
	130'001 bis 160'000	0.14	0.34	1.438
Vermö- gen	bis 100'000	0.46	0.50	2.234
	100'001 bis 500'000	0.38	0.49	1.682
	500'001 bis 1 Mio	0.07	0.26	2.018

Anzahl Beobachtungen = 183

Log pseudolikelihood = -118.09275

Prob &gt; chi2 = 0.9146

Die Tabelle zeigt die deskriptiven Statistiken der erklärten und der erklärenden Variablen sowie die Odds Ratio der erklärenden Variablen. Odds Ratios, welche signifikant auf dem 1%, 5% und 10% Niveau sind, werden mit \*\*\*, \*\* und \* bezeichnet. Die abhängige Variable ist eine Dummy Variable mit den Ausprägungen 1 (für jene Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ vorstellen können) und 0 (für Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ nicht vorstellen können, oder mehr Informationen benötigen). Das Modell ist für die folgenden Referenzkategorien berechnet: Haushaltsform: Partner mit Kindern, Einkommen: über 160'000 CHF, Vermögen über 1 Mio. CHF.

Abb. 26: Logit Modell für Mieter (Modell 2)

		Mittelwert	Standard- abweichung	Odds Ratio
	abhängige Variable: Befürworter	0.63	0.49	
	erklärende Variablen:			
	Alter	46.27	14.55	1.05
Berufli- che Stellung	Selbständig	0.17	0.37	6.19E-9**
	Arbeitnehmend mit Führungsfunktion	0.22	0.41	9.98E-9***
	Arbeitnehmend ohne Führungsfunktion	0.47	0.50	1.05E-8***
	Alter*nicht erwerbstätig	9.51	23.83	0.76**
Einkommen	bis 78'000	0.31	0.46	0.48
	78'001 bis 104'000	0.23	0.42	0.79
	104'001 bis 130'000	0.14	0.35	0.54
	130'001 bis 160'000	0.13	0.34	1.07
Vermö- gen	bis 100'000	0.46	0.50	1.90
	100'001 bis 500'000	0.38	0.49	1.42
	500'001 bis 1 Mio	0.07	0.26	1.43

Anzahl Beobachtungen = 179

Log pseudolikelihood = -106.54752

Prob &gt; chi2 = 0.0652

Die Tabelle zeigt die deskriptiven Statistiken der erklärten und der erklärenden Variablen sowie die Odds Ratio der erklärenden Variablen. Odds Ratios, welche signifikant auf dem 1%, 5% und 10% Niveau sind, werden mit \*\*\*, \*\* und \* bezeichnet. Die abhängige Variable ist eine Dummy Variable mit den Ausprägungen 1 (für jene Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ vorstellen können) und 0 (für Personen, die sich „Wohneigentum auf Zeit“ nicht vorstellen können, oder mehr Informationen benötigen). Das Modell ist für die folgenden Referenzkategorien berechnet: berufliche Stellung: Nicht Erwerbstätige, Einkommen: über 160'000 CHF, Vermögen über 1 Mio. CHF.

## 7. Zusammenfassende Schlussfolgerungen

Auf der Basis der Resultate aus der breit angelegten Online-Umfrage zur Abschätzung des Marktpotenzials von „Wohneigentum auf Zeit“ kann insgesamt auf eine **relativ hohe Akzeptanz dieser neuen Wohneigentumsform** geschlossen werden. Wie erwartet bestehen Unterschiede zwischen Personengruppen mit unterschiedlichen soziodemographischen Eigenschaften, wobei diesbezüglich insbesondere das Alter, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie der Haushaltstyp eine Rolle spielen. Es bestehen auch einige Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern.

Bezüglich des **Alters** bekunden **jüngere Rentner das grösste Interesse** an „Wohneigentum auf Zeit“. Dieses Interesse nimmt mit zunehmendem Alter der Rentner jedoch wieder stark ab. Zeitlich begrenztes Wohneigentum kann gerade auch im Alter einen grossen Nutzen bringen, sofern eine genug hohe Lebenserwartung besteht. Eigentum, oft in Form eines Hauses, stellt im Alter nicht selten eine Last dar, und entsprechend kann die neue Wohneigentumsform diesbezüglich Entlastung bringen. Bei „Wohneigentum auf Zeit“ muss sich der Eigentümer nicht um den Unterhalt der Liegenschaft und am Ende der Laufzeit auch nicht um deren Verkauf kümmern. Trotzdem hat er die Sicherheit, bis zu einem im Voraus bekannten Zeitpunkt über das Wohnobjekt zu verfügen und kann sich als Wohneigentümer fühlen.

**Einkommen und Vermögen** spielen ebenfalls eine wichtige Rolle für die Offenheit gegenüber „Wohneigentum auf Zeit“, dies gilt insbesondere bei Eigentümern. Wohneigentümer mit einem Haushaltseinkommen unter 104'000 CHF und solche mit einem Haushaltseinkommen über 130'000 CHF sind statistisch betrachtet öfter Befürworter von „Wohneigentum auf Zeit“ als Personen mit einem Haushaltseinkommen zwischen 104'001 CHF und 130'000 CHF. Offensichtlich stehen die Haushalte mit mittlerem Einkommen „Wohneigentum auf Zeit“ am skeptischsten gegenüber. Interessant ist weiter, dass Personen mit durchschnittlichem Vermögen zwischen 0.5 Mio. CHF und 1 Mio. CHF dem Modell positiver gegenüberstehen als solche mit einem höheren Vermögen. Kein statistischer Unterschied ist dagegen zwischen Personen mit einem Vermögen über 1 Mio. CHF und Vermögen unter 0.5 Mio. CHF feststellbar. Dass Personen mit Vermögen zwischen 0.5 Mio. CHF und 1 Mio. CHF dem neuen Modell positiv gegenüberstehen, erscheint aus Sicht der weiteren Verbreitung des Modells im Markt als vorteilhaft, denn auch für „Wohneigentum auf Zeit“ ist ein bestimmtes Eigenkapital notwendig.

Weiter unterscheiden sich die Befragten in Bezug auf die Offenheit zu „Wohneigentum auf Zeit“ auch in Abhängigkeit davon, ob sie **Mieter oder Eigentümer** sind. Mieter weisen im Vergleich zu Eigentümern klar eine grössere Offenheit gegenüber „Wohneigentum auf Zeit“ auf. Dies ist u.a. im Hinblick auf den Umstand wenig erstaunlich, dass 50% der Mieter angeben, in absehbarer Zeit Wohneigentum erwerben zu wollen. Ein weiterer Grund für die höhere Zustimmung der Mieter im Vergleich zu den Eigentümern hat mit dem Umstand zu tun, dass sich immerhin 28% der befragten Mieter Wohneigentum (aufgrund fehlender Eigenmittel und/oder zu tiefem Einkommen) nicht leisten können. Weil bei der neuen Wohneigentumsform aufgrund der zeitlichen Beschränkung der Eigentumsdauer seitens des Wohneigentümers automatisch weniger Eigenkapital eingebracht werden muss, dürfte „Wohneigentum auf Zeit“ zumindest einigen Haushalten mit zu geringen Eigenmitteln den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen. Gemäss den Ergebnissen weisen die Eigentümer, die in einem Einfamilienhaus wohnen, die grösste Offenheit gegenüber „Wohneigentum auf Zeit“ auf.

Schliesslich spielt auch die **Haushaltsform** eine Rolle. Personen, die in Partnerschaft ohne Kinder leben, weisen gegenüber Paaren mit Kindern eine signifikant höhere Bereitschaft für „Wohneigentum auf Zeit“ auf. Der Grund für diese Beobachtung könnte mit dem Umstand zusammenhängen, dass eine Liegenschaft oft an die Kinder vererbt werden möchte.

Zug, 18. April 2017

Seite 29/30

Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit –

Für eine weitere Verbreitung des Modells im Markt stellen neben einer differenzierten Charakterisierung möglicher Zielgruppen insbesondere auch die **Vorteile des Modells aus Sicht künftiger Nutzer** sowie **allfällige Hemmfaktoren** wichtige Informationen dar. Dabei muss wiederum zwischen Eigentümern und Mietern unterschieden werden. Die Eigentümer sehen die Hauptvorteile von „Wohneigentum auf Zeit“ neben tieferen Wohnkosten (im Vergleich zum konventionellen Eigentum als auch zur Miete) insbesondere auch im Umstand, sich nach Ablauf der Laufzeit nicht um den Verkauf kümmern zu müssen. Die Mieter stellen den Aspekt der Reduktion der Wohnkosten (im Vergleich zur Miete) klar in den Vordergrund. Beiden Parteien ist jedoch die Flexibilität wichtig, d.h. während der Laufzeit muss es möglich sein, auf einfache Weise aus dem Vertrag auszusteigen. Bezüglich der optimalen Laufzeit eines entsprechenden Vertrages kommt sowohl bei Eigentümern wie bei Mietern zum Ausdruck, dass diese zwischen 20 und 30 Jahren liegen sollte. Es fällt weiter auf, dass insgesamt ein grosser Informationsbedarf bezüglich dieser neuen Wohneigentumsform besteht. Dies ist nachvollziehbar, einerseits aufgrund der Novität des Modells und auch aufgrund einer gewissen Komplexität des Modells, welche im Rahmen der Befragung jedoch nur teilweise erkannt werden konnte. Andererseits stellt der Kauf von Wohneigentum eine grosse Investition dar, welche bei vielen Personen nur einmal im Leben stattfindet und entsprechende Sorgfalt und die damit zusammenhängenden Abklärungen bedürfen. Entsprechend ist es wichtig, diese Aspekte auch bei der Kommunikation im Zusammenhang mit der Marktentwicklung zu berücksichtigen.

In der Befragung wurden ausschliesslich Privatpersonen befragt, und auf eine mögliche **Ausweitung des Modells auf Gewerbeliegenschaften** wurde bewusst nicht eingegangen. Es ist aber durchaus denkbar, dass „Wohneigentum auf Zeit“ auch für das Gewerbe eine interessante Option darstellt. Ein Gewerbebetrieb ist oft nur für eine begrenzte Zeitdauer im Eigentum des Unternehmers. Nach Aufgabe der Geschäftstätigkeit wird das Objekt nicht mehr benötigt, bzw. bei einer Nachfolgelösung in Form eines Verkaufs stellen Liegenschaften des Geschäftsvermögens oft eine zusätzliche Verkaufshürde dar. Entsprechend ist denkbar, das Modell in Zukunft auch für den Gewerbebereich anzubieten.

Schliesslich ist zu erwähnen, dass die vorliegende Studie ausgewählte Aspekte aller möglichen Datenauswertungen enthält. Der Fokus dieser Auswertungen wurde durch die Ziele der Studie bestimmt. Weiterführende Analysen sind möglich und werden bei Bedarf in der Folge in Form anderer Publikationen zugänglich gemacht.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Hauptverdienende Person .....	8
Abb. 2: Jährliches Haushaltseinkommen .....	8
Abb. 3: Haushaltsvermögen in CHF .....	9
Abb. 4: Haushaltsform .....	9
Abb. 5: Höchste abgeschlossene Ausbildung .....	10
Abb. 6: Berufliche Stellung .....	11
Abb. 7: Branche .....	12
Abb. 8: Wohneigentumstyp .....	13
Abb. 9: Können Sie sich vorstellen, Ihr Haus oder Wohnung in Form von Wohneigentum auf Zeit zu erwerben? .....	14
Abb. 10: Können Sie sich vorstellen, Ihr Haus oder Wohnung in Form von Wohneigentum auf Zeit zu erwerben? (nach Vermögen) .....	14
Abb. 11: Können Sie sich vorstellen, Ihr Haus oder Wohnung in Form von Wohneigentum auf Zeit zu erwerben? (nach Haushaltseinkommen) .....	15
Abb. 12: Welches wäre für Sie die optimale Laufzeit für ein Wohneigentum auf Zeit? (Eigentümer) .....	16
Abb. 13: Planen Sie, im Alter Ihr Wohneigentum zu verkaufen und in Miete zu gehen? .....	16
Abb. 14: Könnten Sie sich vorstellen, Wohneigentümer auf Zeit zu werden, anstatt in Miete zu gehen? .....	17
Abb. 15: Warum möchten Sie kein Wohneigentum? .....	18
Abb. 16: Können Sie sich vorstellen, nur während einer befristeten Zeitperiode Eigentümer eines Wohnobjekts zu sein? .....	19
Abb. 17: Können Sie sich vorstellen, nur während einer befristeten Zeitperiode Eigentümer eines Wohnobjekts zu sein? (nach Vermögen) .....	20
Abb. 18: Können Sie sich vorstellen, nur während einer befristeten Zeitperiode Eigentümer eines Wohnobjekts zu sein? (nach Haushaltseinkommen) .....	20
Abb. 19: Welches wäre für Sie die optimale Laufzeit für ein Wohneigentum auf Zeit (Mieter)? ...	21
Abb. 20: Planen Sie, in absehbarer Zukunft Wohneigentum zu erwerben? .....	21
Abb. 21: Weshalb planen Sie in absehbarer Zukunft kein Wohneigentum zu erwerben? .....	22
Abb. 22: Wenn Sie Ihr Wohneigentum auf traditionelle Weise oder günstiger auf Zeit kaufen könnten, welches Modell würden Sie vorziehen? .....	22
Abb. 23: Logit Modell für Mieter und Eigentümer zusammen .....	24
Abb. 24: Logit Modell für Eigentümer .....	25
Abb. 25: Logit Modell für Mieter (Modell 1) .....	26
Abb. 26: Logit Modell für Mieter (Modell 2) .....	26

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Alter nach Eigentümer/Mieter und Geschlecht .....	7
Tab. 2: Möchten Sie EigentümerIn werden? .....	18
Tab. 3: Beschreibung der Variablen .....	23