

## Abstract

### **Mieten vs. Kauf – Lohnt sich ein Immobilienkauf für Eigennutzung wirtschaftlich betrachtet immer?**

#### **Kurzzusammenfassung:**

Aufgrund der vorherrschenden Tiefzinsphase werden die Zinskosten beim Kaufentscheid oft als zentral angesehen. Zur objektiven Entscheidungsfindung, ob ein selbstgenutztes Wohnobjekt gemietet oder gekauft werden soll, müssen weitere personen- und marktbezogene Einflussfaktoren miteinbezogen und gegeneinander abgewogen werden.

Durch eine fundierte Analyse anhand einschlägiger Literatur werden die zentralen Faktoren herauskristallisiert und in einem Excel-Tool zusammengefasst.

Das gewonnene Fazit der Arbeit ist, dass es nicht nur wichtig ist, ein breites Spektrum an Faktoren in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen, sondern dass auch sorgfältig geprüft werden muss, wie sich diese auf die Miet- beziehungsweise Kauf tendenz auswirken.

**Verfasser:** Dieter Bosshard

Florian Klarer

Ralph Bühler

**Herausgeberin:** FHS St. Gallen

**Veröffentlichung:** 2018

**Zitation:** Bosshard, D., Klarer, F., Bühler, R. (2018)

Miete vs. Kauf – Lohnt sich ein Immobilienkauf für Eigennutzung wirtschaftlich betrachtet immer?

FHS St. Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit

**Schlagworte:** Wohnbarometer, Kaufentscheid, Mietentscheid, Einflussfaktoren

## **Ausgangslage**

Von einschlägigen Immobilien-Fachmagazinen über ausgewiesene Tageszeitungen bis hin zu Internetforen haben sich viele bereits mit der Frage nach dem „richtigen“ Entscheid hinsichtlich mieten oder kaufen auseinandergesetzt.

Jeder Herausgeber nähert sich dieser Thematik aus einer anderen Perspektive und kommt so zu einem individuellen Schluss. Bei der Auseinandersetzung mit der Literatur fiel auf, dass anhand unterschiedlicher Faktoren argumentiert wird, um einen logischen Schluss herzuleiten.

Diese häufig subjektive Betrachtungsweise von einem Thema, das für viele Schweizerinnen und Schweizer relevant ist, begründet den Entscheid, diese Thematik im Rahmen der Masterarbeit des Lehrgangs MAS Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen (FHSG) genau zu analysieren.

## **Ziel**

Mit dieser Arbeit wird die Entscheidungsfindung untersucht, ob eine selbstgenutzte Immobilie gemietet oder gekauft werden soll.

Das Ziel ist es, anhand der relevanten Faktoren ein praktisch anwendbares, elektronisches Werkzeug zu erstellen. Der Wohn-Barometer soll den Anwendern als objektive Entscheidungshilfe dienen.

Die Quintessenz der Arbeit ist in diesem Wohn-Barometer enthalten. Dieser zeigt auf, welche Kriterien massgeblich den Miet- beziehungsweise Kaufentscheid beeinflussen.

## **Vorgehen**

Die Erkenntnisgewinnung der vorliegenden Arbeit erfolgt anhand eines deduktiven Ansatzes, bei dem vom Allgemeinen ins Spezielle vorgedrungen wird.

Appliziert auf diese Arbeit bedeutet dies, dass zuerst eine grosse Anzahl an Faktoren zusammengetragen wird. Diese werden einander gegenüber gestellt, die entscheidungsrelevanten herausgefiltert und in den Wohn-Barometer übernommen.

Der Wohn-Barometer wird anschliessend an zwei konkreten Beispielen angewendet. Damit wird die praktische Anwendbarkeit geprüft und aufgezeigt.

## **Erkenntnisse**

Der Entscheid, ob ein selbstgenutztes Wohnobjekt gemietet oder gekauft werden soll, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Die zentrale Erkenntnis der Masterthesis ist, dass durch eine sorgfältige Analyse der personen- und marktbezogenen Einflussfaktoren wenige herauskristallisiert werden, mit welchen eine fundierte Tendenzmeldung generiert werden kann.

Bei den personenbezogenen Faktoren muss zuerst geprüft werden, ob die Auflagen möglicher Kreditgeber erfüllt werden. In einem zweiten Schritt wird anhand der persönlichen Parameter die Lebensphase sowie das Nachfragersegment gemäss dem soziokulturellen Raster von Fahrländer Partner AG ermittelt und die dazugehörige Wohneigentumsneigung aufgezeigt. Diesem Vergleich liegt die Annahme zu Grunde, dass die Masse „richtig“ entscheidet. Weiter muss die persönliche Einstellung hinsichtlich der Planbarkeit der Ausgaben, des finanziellen Nutzens aus der Wohnsituation, der Umzugsaffinität und der Risikofreudigkeit festgelegt werden.

Als marktbezogene Faktoren müssen die Zinserwartungen, die erwartete Preisentwicklung sowie die prognostizierte Entwicklung des Bruttoinlandproduktes erfasst werden.

Die grundsätzliche Frage dieser Arbeit, ob sich ein Immobilienkauf für Eigennutzung wirtschaftlich betrachtet immer lohnt, kann folglich mit Nein beantwortet werden.

## **Literaturquellen**

Als Grundlage dienen vorwiegend die bestehende Literatur, Berichte aus Fachzeitschriften, Zeitungen und online verfügbaren Berichte.