

Wohnraumstudie 2023

52 %

träumen vom freistehenden
Einfamilienhaus

9

von 10 sind (sehr) zufrieden
mit ihrer Wohnsituation

12 %

investieren aufgrund der
Energiekrise ins Eigenheim

47 %

erachten Wohneigentum
als finanziell attraktiver



Liebe Leserinnen und Leser

Letztes Jahr nach Kriegsausbruch in der Ukraine haben wir uns an dieser Stelle noch gefragt, ob unsere grosse Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen die Haltung der Befragten verändern wird. Und jetzt ist es beeindruckend zu sehen, dass aufgrund der Energiekrise noch mehr Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer bestrebt sind, Investitionen zu planen, als dies bei der Pandemie vor zwei Jahren der Fall war. Auf das «schöner Wohnen» während des Lockdowns mit vielen Investitionen in Garten und Aussenbereich folgt jetzt der Schritt weg von fossiler Energie hin zu Wärmepumpe und Stromerzeugung auf dem eigenen Dach.

Die Wohntraumstudie von Helvetia und MoneyPark zeigt einerseits auf, dass externe Faktoren wie beispielsweise die Pandemie, die Inflation oder die Energiekrise, die Denk- und Verhaltensweise der Menschen durchaus beeinflussen. Andererseits dokumentiert sie, dass sich unabhängig von geopolitischen Entwicklungen andere Dinge nicht so schnell verändern. So ist das beispielsweise mit dem Traum vom Einfamilienhaus auf dem Land.

Wie steht es um die Chancen, ein passendes Eigenheim zu finden? Wie gross sind die Verkaufschancen? Die diesjährige Befragung zeigt, dass sich insgesamt bei Angebot und Nachfrage nach Wohneigentum eine Veränderung abzeichnet. Während die kurzfristigen Kaufabsichten unter anderem aufgrund der unsicheren Zinssituation und der rekordhohen Immobilienpreise sinken, steigen die kurzfristigen Verkaufsabsichten, insbesondere diejenigen der Pensionierten. Dies bedeutet aber noch lange kein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Neben der momentanen Absicht der Befragten sind hier weitaus mächtigere Einflussfaktoren am Werk. So bestimmen die Wirtschaftslage, die Zuwanderung aber auch die Preisentwicklung Angebot und Nachfrage massgeblich.

Ob Eigentum oder Miete: Die Sensibilität für die Wohnkosten ist gemäss Studie weiter gestiegen. Inflation und das Ende der Negativzinsen befeuern den Trend. Gleichzeitig steht bei der Frage nach den Wohnbedürfnissen der Zukunft die Förderung von bezahlbarem Wohnraum an erster Stelle. Hierzu werden wir dann im nächsten Jahr wieder um einige Erkenntnisse reicher sein.

Wir wünschen Ihnen eine informative und unterhaltsame Lektüre.



Martin Tschopp
CEO MoneyPark



Jan Kundert
Chief Customer Officer
Helvetia Versicherungen Schweiz

1 **Glücklich im Einfamilienhaus auf dem Land**

- 6 Beliebtetes Landleben – doch der Trend ist gebremst
- 7 Der Traum vom Einfamilienhaus bleibt ungebrochen
- 8 Zufriedenheit steigt wieder

2 **Sensibilität für Wohnkosten und Energie nimmt zu**

- 10 Entscheidend ist vor allem der Preis fürs Wohnen
- 12 Energiekrise hält Investitionen ins Eigenheim hoch
- 13 Es braucht mehr und günstigen Wohnraum

3 **Wohnen soll nachhaltiger werden**

- 16 Nachhaltigkeit hat sich auch im Wohnen verankert
- 17 Die CO₂-Emissionen sollen runter
- 18 Erneuerbar heizen mit Strom vom eigenen Dach

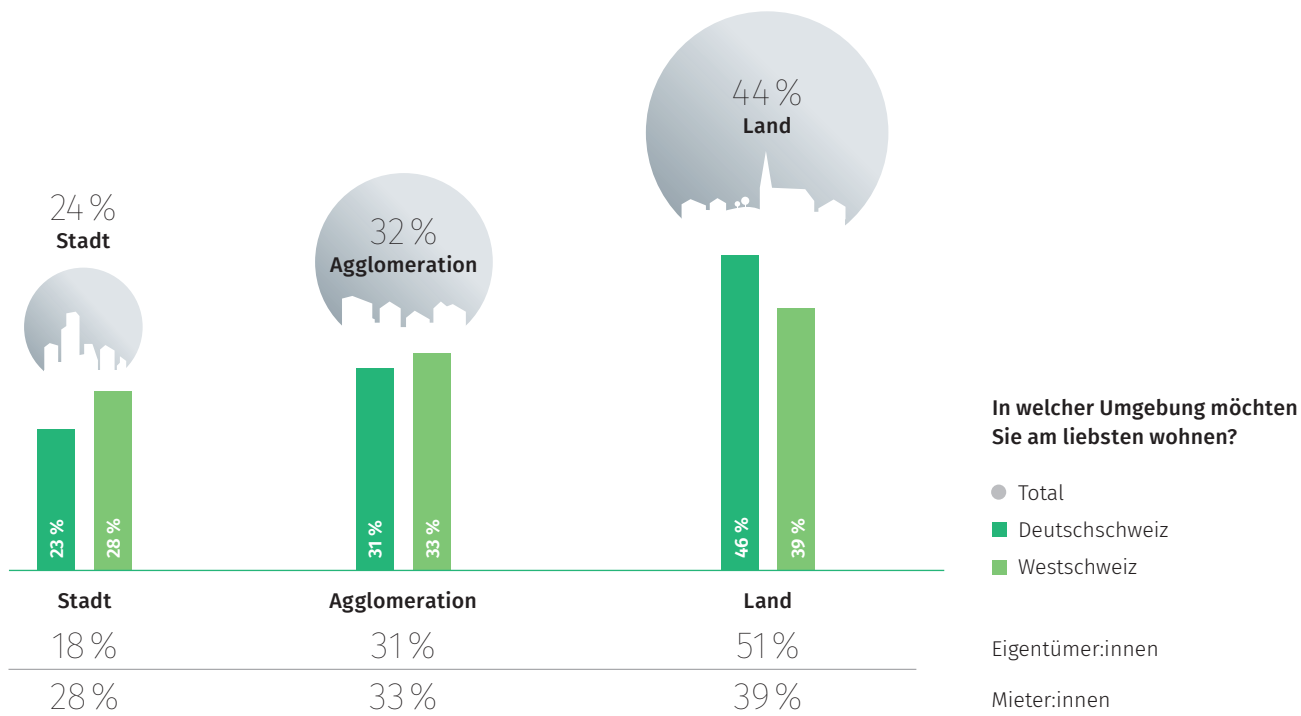
4 **Angebot und Nachfrage nähern sich an**

- 20 Preiserwartung reduziert Kaufabsichten
- 21 Interesse am Immobilienverkauf steigt

**Glücklich im Einfamilienhaus
auf dem Land**



Beliebtes Landleben – doch der Trend ist gebremst



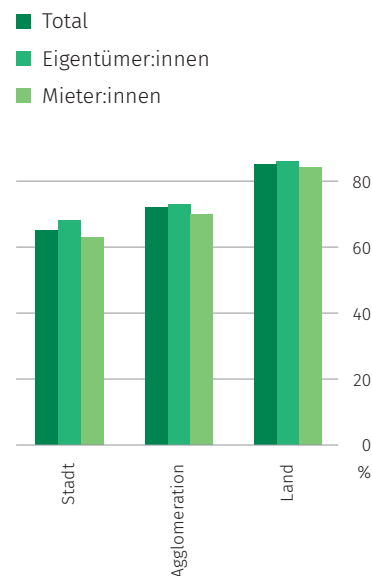
Die Stadt holt bei der Beliebtheit auf – Land bleibt Nr. 1

Die beliebteste Wohnumgebung bleibt weiterhin das Land. 44 Prozent der Befragten (Vorjahr 48%) geben an, am liebsten auf dem Land zu wohnen – 39 Prozent wohnen auch wirklich dort. Allerdings verliert das Landleben gegenüber den Vorjahren etwas an Beliebtheit, vor allem in der Westschweiz (von 47% auf 39%). Mit 28 Prozent Zustimmung ist die Stadt bei den Westschweizerinnen und Westschweizern beliebter als in der Deutschschweiz (23%). Es wollen immer noch mehr Leute aufs Land als dort bereits wohnen. Und es wohnen mehr in der Stadt als dies eigentlich wollen.

Wohnen Sie, wo Sie wohnen möchten?

Diese Frage beantworten durchschnittlich 85 Prozent der Personen, die auf dem Land wohnen, mit Ja. In der Agglomeration sind es 72 Prozent, in der Stadt rund zwei Drittel (65%). Allerdings ist die Übereinstimmung seit 2020 über alle drei Wohnumgebungen zurückgegangen – insbesondere bei den Eigentümerinnen und Eigentümern, während die Zahlen bei der Mieterschaft stabil geblieben sind. Nach wie vor wohnen Eigentümerinnen und Eigentümer aber eher dort, wo sie möchten. Und auch mit zunehmendem Alter steigt die Übereinstimmung von derzeitiger und bevorzugter Wohnumgebung.

Anteil übereinstimmende Wohnumgebung (derzeitig vs. bevorzugt)

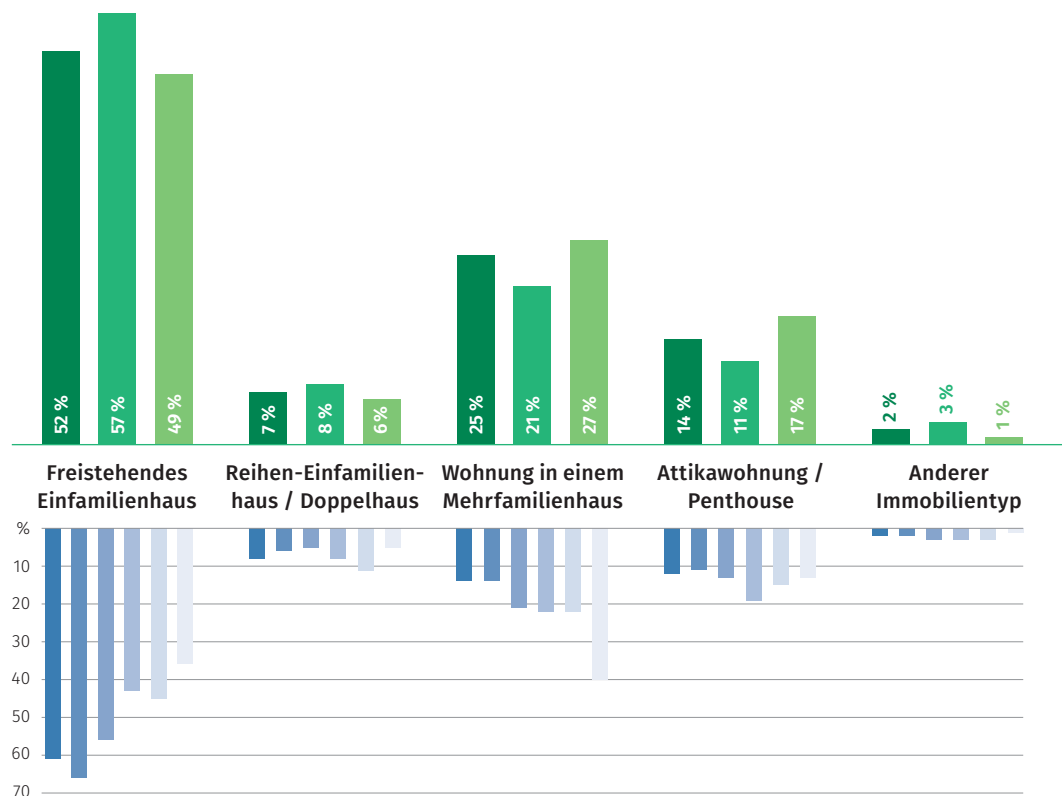


Der Traum vom Einfamilienhaus bleibt ungebrochen

Welcher Immobilientyp sagt Ihnen persönlich am meisten zu?

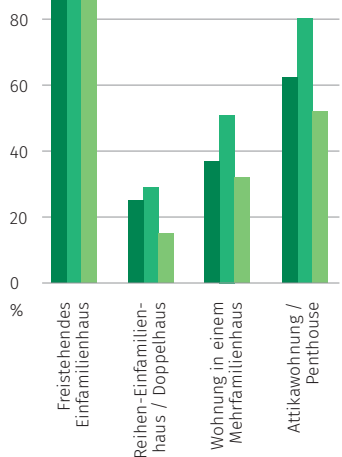
Total
Eigentümer:innen
Mieter:innen

25–30 Jahre
31–40 Jahre
41–50 Jahre
51–60 Jahre
61–65 Jahre
66 Jahre und älter



Anteil übereinstimmender Immobilientyp (derzeitig vs. bevorzugt)

Total
Eigentümer:innen
Mieter:innen



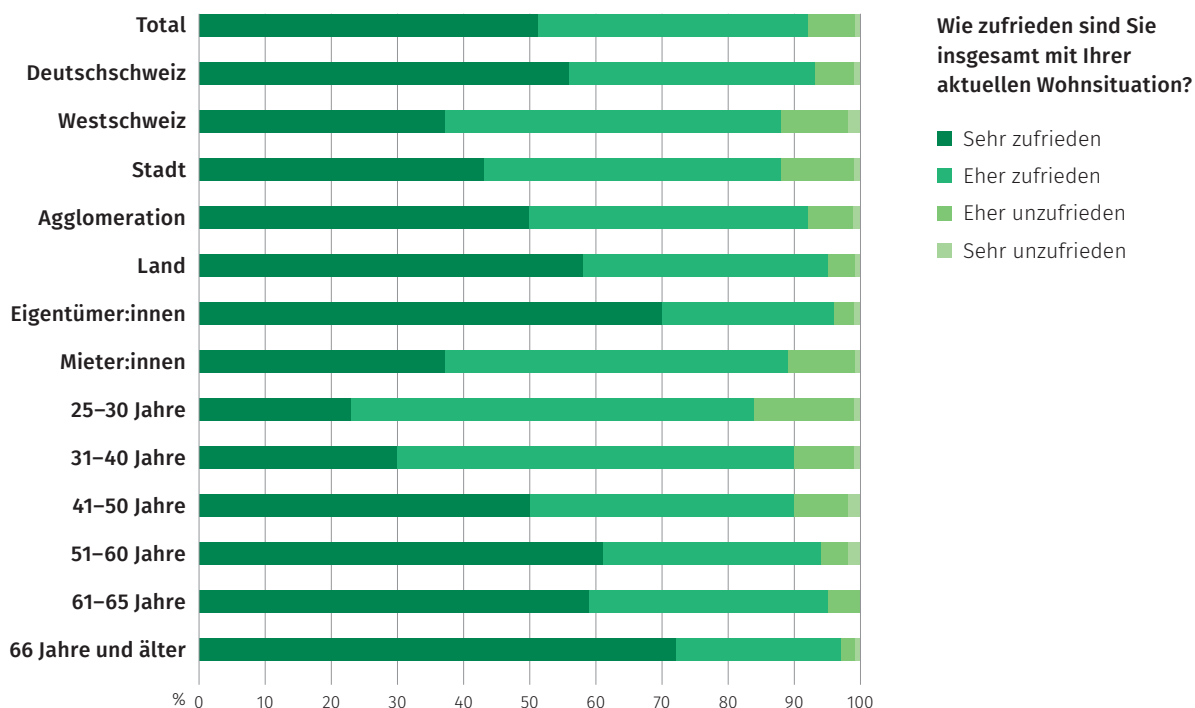
Vor allem bis vierzig träumen die meisten vom Einfamilienhaus

Das freistehende Einfamilienhaus ist vor allem bei den jungen Befragten (25–40 Jahre) der Wohntraum Nummer 1. Es erhält die Stimme der Hälfte (52%) aller Befragten. Daneben fällt das Reihen- oder Doppelhaus mit sieben Prozent stark ab. Dann wird doch lieber in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gewohnt (25%). Das ist auch der beliebteste Immobilientyp der über 65-Jährigen. Im Vergleich zur Deutschschweiz (50%) ist in der Westschweiz (54%) das freistehende Einfamilienhaus noch beliebter und die Attikawohnung/ das Penthouse deutlich weniger gefragt (16% vs. 9%).

Liegt das Glück in der Privatsphäre?

Wer ein Eigenheim besitzt, bewohnt eher den bevorzugten Immobilientyp. Nur bei Mieterinnen und Mietern eines freistehenden Einfamilienhauses ist die Übereinstimmung von derzeitigem und bevorzugtem Immobilientyp noch höher, nämlich 91 Prozent. Bei der Eigentümerschaft sind es 87 Prozent. Ausgeprägt ist die Übereinstimmung auch bei den Eigentümerinnen und Eigentümern einer Attikawohnung/eines Penthouse (80%). Die beiden Wohntypen mit der grössten Privatsphäre (freistehend oder zuoberst) erfüllen die meisten Wohnträume.

Zufriedenheit steigt wieder



Höchste Zufriedenheitswerte seit Ausbruch der Pandemie

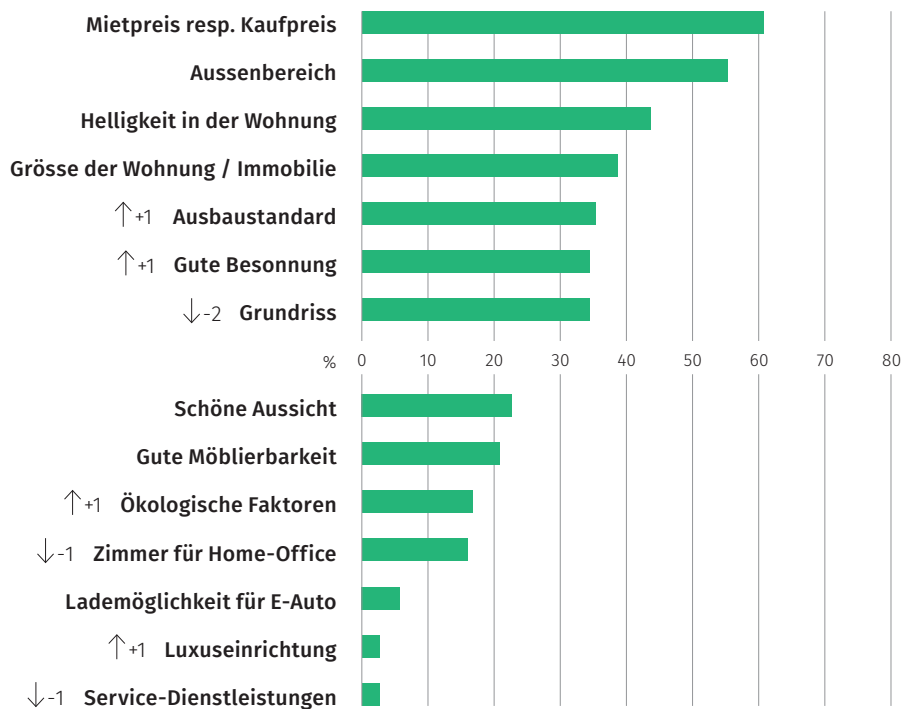
Auch wenn Nachbars Garten hin und wieder grüner scheint: Nach wie vor ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation in der Schweiz sehr hoch. Dieser Trend hat sich schon vor der Pandemie abgezeichnet und setzt sich nach einem kleinen Knick 2021 fort. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zufriedenheit nur in der Westschweiz abgenommen (37% sehr zufrieden, Vorjahr 40%). 70 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer sind «sehr zufrieden», bei den Mietenden sind es nur 37 Prozent. Noch deutlicher sind die Unterschiede beim Alter: Die Befragten über 65 Jahre sind zu 73 Prozent sehr zufrieden (Vorjahr: 69%), während dies bei den 31- bis 40-Jährigen nur 30 Prozent, bei den 25- bis 30-Jährigen gar nur 23 Prozent sind. Mit einem Anteil von 15 Prozent hat die jüngste Altersgruppe die meisten sehr Unzufriedenen (Vorjahr 10%) unter sich.

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation scheint eine Frage des Alters zu sein. Dies hat sich über die letzten Umfragen hinweg manifestiert. Die ältesten Befragten haben die grösste Übereinstimmung zwischen bevorzugter und aktueller Wohnumgebung sowie Immobilientyp. Sie haben also, unabhängig von Miete und Besitz, für sich die richtige Bleibe am richtigen Ort gefunden. Das zeigt sich auch darin, dass eine Mehrheit von 55 Prozent der Eigentümerschaft über die Pensionierung hinaus im vertrauten Zuhause bleiben will (vgl. Seite 22). Sicherlich sind sich die ältesten Befragten auch bewusst, wie schwierig es insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen geworden ist, sich den Wohntraum zu erfüllen – Stichwort Wohnungsnot und Rekordpreise am Immobilienmarkt. Davon sind insbesondere die Städte und teils auch Agglomerationen betroffen, was das grosse Stadt-Land-Gefälle bei der Zufriedenheit miterklärt. Der Verdrängungseffekt und die Rekordpreise sind in vielen ländlichen Gegenden der Schweiz weniger ausgeprägt.

**Sensibilität für Wohnkosten
und Energie nimmt zu**

2

Entscheidend ist vor allem der Preis fürs Wohnen



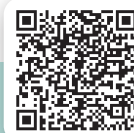
Inwiefern sind die folgenden Kriterien für Sie bei der Wahl resp. beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses entscheidend?

↑↓ Rangverschiebung zum Vorjahr

Kosten und Aussenbereich dominieren bei der Wahl des Zuhauses

Worauf Menschen bei der Wahl eines neuen Daheims achten, ist sehr individuell. Bei der Befragung unangefochten an der Spitze allerdings ist der Miet- oder Kaufpreis. Dieses Kriterium wurde mit 61 Prozent sogar noch öfter genannt als im Vorjahr (56%). Der Aussenbereich wurde nach Ausbruch der Pandemie zum zweitwichtigsten Kriterium und verteidigt seinen Platz seither. Es sind mit 55 Prozent sogar nochmals sechs Prozent mehr Befragte als letztes Jahr, die dieses Kriterium als entscheidend erachten. Wichtiger werden ökologische Faktoren (17%): Sie gewinnen einen Platz gegenüber dem Vorjahr. Dies ausgerechnet zu Lasten des separaten Zimmers für Home-Office (16%), das mit dem Ausklingen der Pandemie einen Platz verliert.

Hier scannen



MONEY PARK

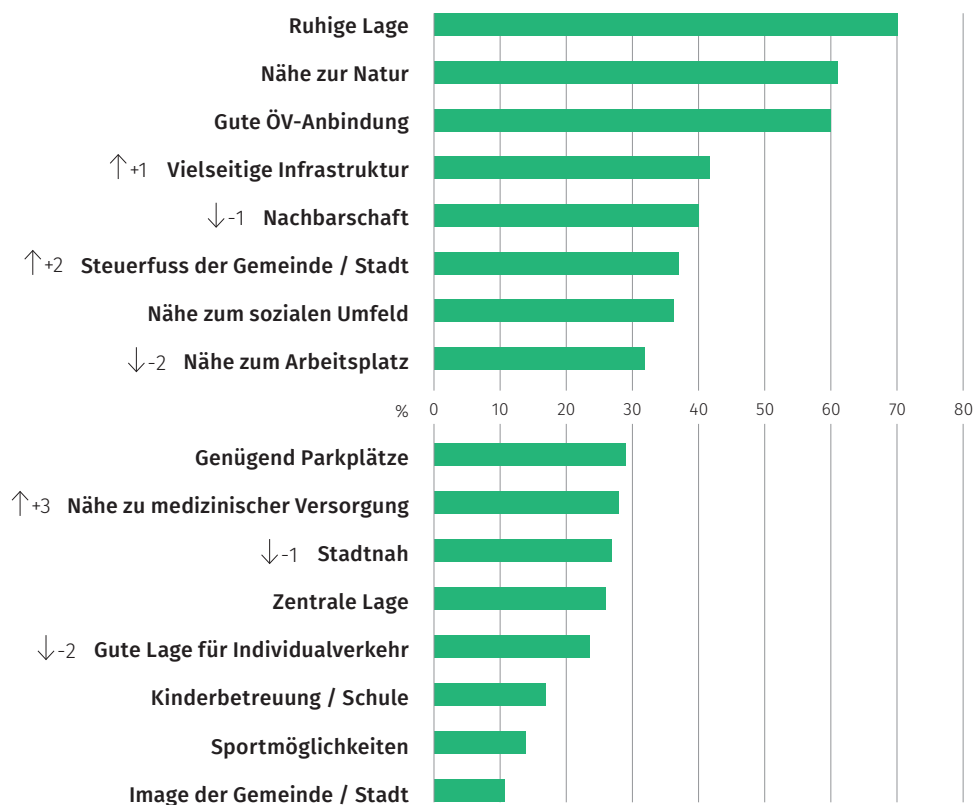
Wir finden für Sie unabhängig die beste Hypothek aus über 150 Anbietern.

Lassen Sie sich beraten | 044 200 75 60 | moneypark.ch



Wenn Sie an die Lage Ihrer Traumimmobilie denken, was ist Ihnen da besonders wichtig?

Rangverschiebung zum Vorjahr ↑↓



Ruhig, naturnah und mit ÖV-Anschluss, zudem steuergünstig

Kaum verändert haben sich die Präferenzen bei der Lage. Die Traumimmobilie soll nach wie vor ruhig (70%) und naturnah (61%) gelegen sein sowie gut an den öffentlichen Verkehr (60%) angebunden. Während die Nähe zum Arbeitsplatz (32%) als auch die gute Lage für Individualverkehr (23%) je zwei Plätze verlieren, ist der Steuerfuss (37%) neu auf Platz 6 und damit zwei Plätze höher als letztes Jahr. Die Nähe zur medizinischen Versorgung (28%) gewinnt sogar drei Plätze.

Stadt- und Landbevölkerung sind sich nicht einig

Die Ruhe (74%) und die Nähe zur Natur (71%) werden stark von der Bevölkerung auf dem Land getrieben. Ginge es nach ihnen, hätte auch die Nachbarschaft (43%) einen höheren Stellenwert. Der städtischen Bevölkerung hingegen ist die vielseitige Infrastruktur ebenso wichtig wie die Nähe zur Natur (beide 50%) und die zentrale Lage (36%), der öffentliche Verkehr (69%) sowie die Nähe zum sozialen Umfeld (41%) sollten in ihren Augen noch mehr Gewicht haben. Und den Befragten, welche angeben, in der Agglomeration zu wohnen, sind sowohl der öffentliche (64%) als auch der Individualverkehr (29%), der Steuerfuss (44%) und die Nähe zur Stadt (31%) überdurchschnittlich wichtig.

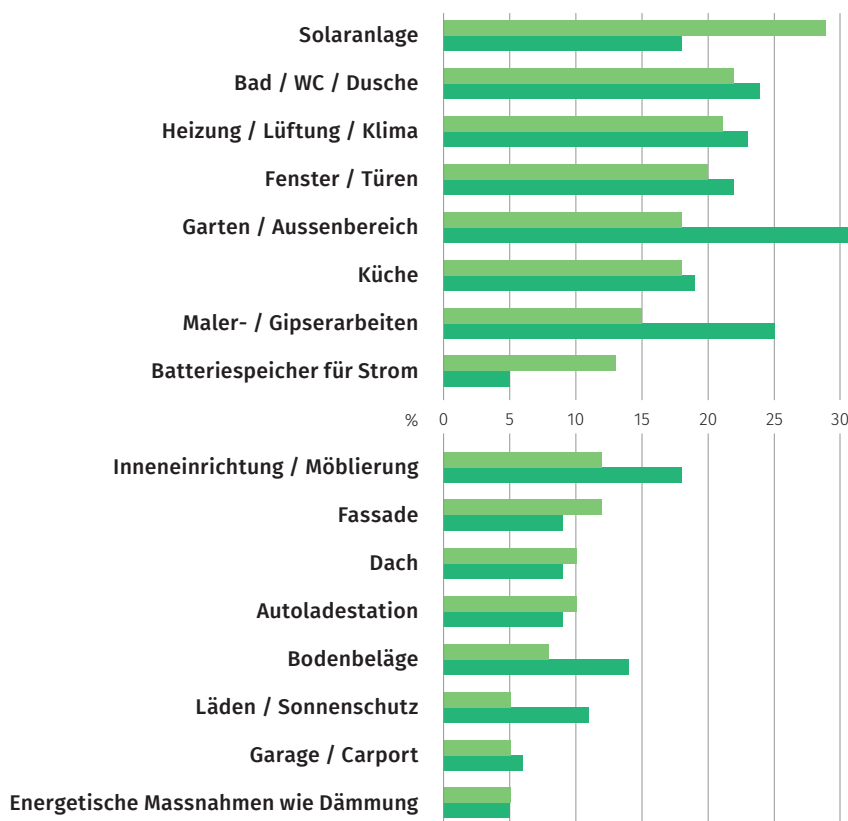
Energiekrise hält Investitionen ins Eigenheim hoch

Es wurde und wird viel erneuert

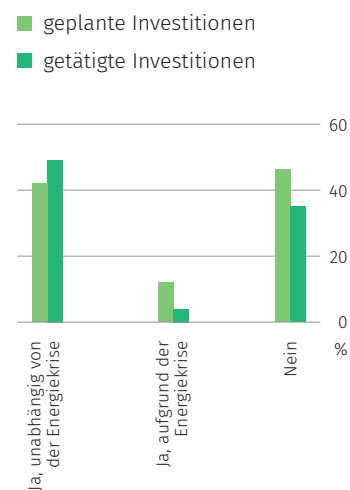
Über die Hälfte der befragten Eigentümerschaft (54%) plant in den nächsten zwei Jahren Investitionen ins Eigenheim. Das sind gleich viele wie letztes Jahr, aber mehr, die dies aufgrund der Energiekrise tun (12%), als damals wegen Corona. Nur vier Prozent der Befragten geben an, dass die Energiekrise Einfluss auf die bereits getätigten Investitionen hatte.

Auf den Garten folgt die Solaranlage

Neu möchten 29 Prozent (2022: 17%) der befragten Eigentümerschaft in eine Solaranlage zur Herstellung von Strom oder Warmwasser investieren. Im Vergleich zum Vorjahr macht die Solaranlage damit vier Plätze gut und liegt neu auf Rang 1 der geplanten Investitionen. Im Vorjahr stand noch der Garten resp. Aussenbereich an erster Stelle, der sich tatsächlich auch bei den getätigten Investitionen als Sieger manifestiert. Weitere Gewinner bei den geplanten Investitionen sind die Ladestation fürs E-Auto (10% vs. 5% im Vorjahr) und der Batteriespeicher, welcher auf Anhieb Platz 8 belegt.



Haben Sie im vergangenen Jahr in Ihr Eigenheim investiert, resp. planen Sie in den nächsten zwei Jahren in Ihr Eigenheim zu investieren?



In was haben Sie investiert resp. in was möchten Sie investieren?

■ geplante Investitionen
■ getätigte Investitionen

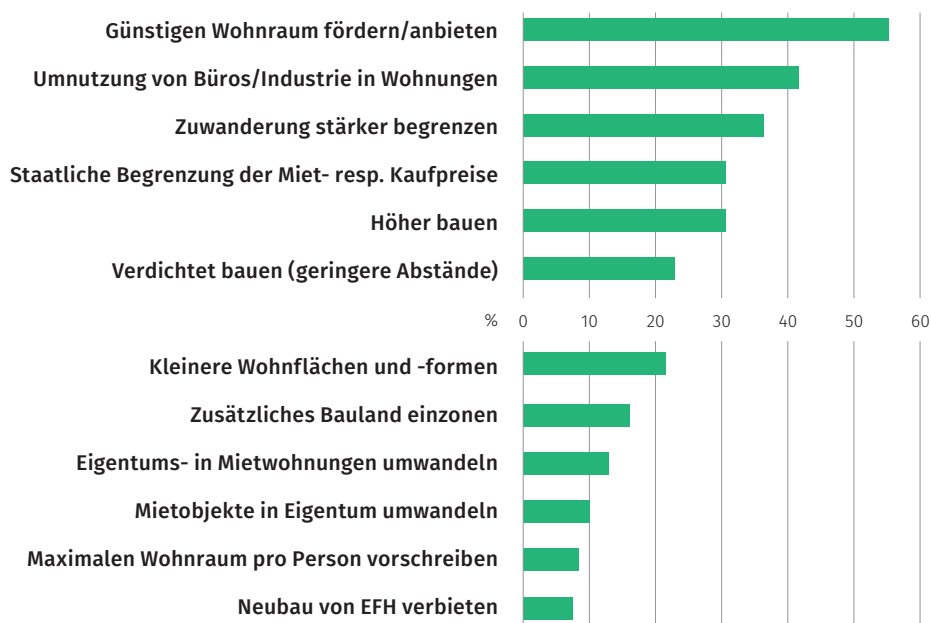


Jan Kundert Chief Customer Officer, Helvetia Versicherungen Schweiz

« Derzeit stehen Investitionen in eine ökologische und autarke Energieversorgung bei Eigentümerinnen und Eigentümern hoch im Kurs. Hier gilt wie bei allen Investitionen ins Zuhause, dass man die Absicherung nicht vergessen und mit einer Fachperson auf die finanzielle Gesamtsituation blicken sollte. Prüfen Sie gemeinsam, welche Finanzierung passt und welchen Versicherungsschutz Sie brauchen. »

Es braucht mehr und günstigen Wohnraum

Was wären für Sie bevorzugte Lösungen, um den Bedürfnissen nach genügend Wohnraum auch in der Zukunft gerecht zu werden?



Egal ob klein, gross, dicht, hoch – Wohnraum soll primär günstig sein

In der Schweiz ist der Wohnraum knapp und entsprechend sind die Immobilienpreise sehr hoch. Gefragt nach den Lösungen, um den Bedürfnissen nach Wohnraum auch in Zukunft gerecht zu werden, zeigt sich, dass der Lösungsansatz keine Frage des Alters ist, sondern eher eine Frage von Besitz oder Miete und Stadt oder Land. Günstigen Wohnraum fördern findet breiten Zuspruch (55%), auch bei der Umnutzung von Büro- oder Industriegebäuden zu Wohnungen (41%) ist man sich weitgehend einig, aber dann fangen die Differenzen an.

Auch politische Lösungen finden Anklang

Bei den Themen «stärkere Begrenzung der Zuwanderung» sowie «höher Bauen» öffnet sich der Stadt-Land-Graben. Für eine stärkere Begrenzung der Zuwanderung sprechen sich viele Befragte auf dem Land aus (42%), während «höher Bauen» die bevorzugte Lösung der Stadtbevölkerung (40%) ist. Staatliche Eingriffe finden auch in der Stadt eine viel höhere Zustimmung (41%) und ausserdem bei einem Grossteil der Mieterschaft (42%), während die Eigentümerschaft auf verdichtetes Bauen setzt (27%). Klar auch, dass dreimal mehr Mieterinnen und Mieter (18%) Eigentums- in Mietwohnungen umwandeln wollen als Eigentümerinnen und Eigentümer (6%).

Staatlicher Eingriff insbesondere bei den Jungen beliebt

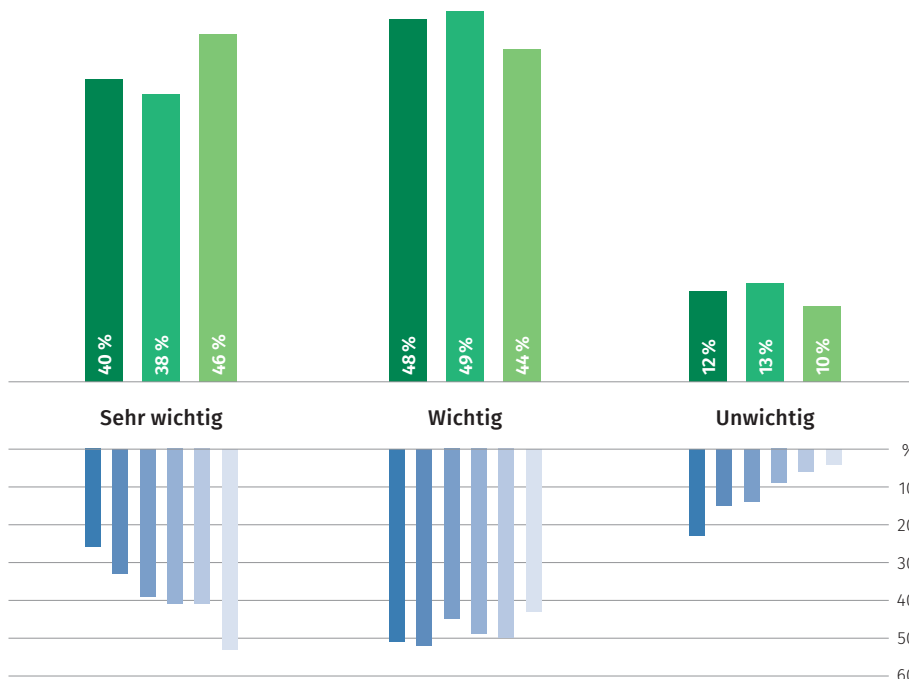
Und eine Ausnahme gibt es auch: Beim staatlichen Eingriff auf Preise und beim verdichteten Bauen gehen auch die Meinungen der jüngsten und ältesten Gruppe der Befragten weit auseinander. Junge Befragte sind vermehrt für den staatlichen Eingriff (40%), während die älteren Befragten vermehrt verdichtetes Bauen bevorzugen (27%).



**Wohnen soll
nachhaltiger werden**

3

Nachhaltigkeit hat sich auch im Wohnen verankert



Wie wichtig ist Ihnen das Thema Nachhaltigkeit beim Wohnen?

- Total
 - Deutschschweiz
 - Westschweiz
- 25–30 Jahre
 - 31–40 Jahre
 - 41–50 Jahre
 - 51–60 Jahre
 - 61–65 Jahre
 - 66 Jahre und älter

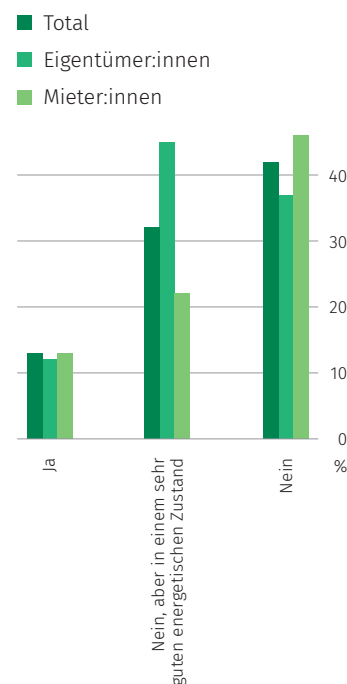
Je älter, je wichtiger die Nachhaltigkeit beim Wohnen

Für 88 Prozent der Befragten ist Nachhaltigkeit beim Wohnen wichtig oder sehr wichtig. Das sind leicht weniger als noch 2020, was insbesondere auf die jüngste Gruppe der Befragten zurückgeht, die das Thema damals zu 45 Prozent als sehr wichtig ansah (2023: 26%). Heute gilt: Je älter die Befragten, umso wichtiger das Thema. So messen 53 Prozent der Befragten im Pensionsalter dem Thema grosse Wichtigkeit bei. Die Eigentümerschaft (91%) findet das Thema wichtiger als die Mieterschaft (86%) und den Westschweizerinnen und Westschweizern (90%) ist es leicht wichtiger als der Bevölkerung in der Deutschschweiz (87%). Anzumerken ist, dass Befragte, die in einem Einfamilienhaus wohnen, das Thema wichtiger finden als Befragte, die in einer Wohnung leben, obwohl dies nicht dem entsprechenden Fussabdruck entspricht.

Eigentümerinnen und Eigentümer fühlen sich grüner

Ob zur Miete oder im Eigenheim: Rund 13 Prozent der Befragten geben an, in einer energetisch zertifizierten Immobilie zu leben. Die Befragten mit Wohneigentum sehen ihre eigene Immobilie deutlich öfter in einem sehr guten energetischen Zustand (45%), während nur 22 Prozent der Mieterschaft dieser Meinung ist. Dazu besteht bei den Mieterinnen und Mietern eine grosse Wissenslücke: Fast jede oder jeder Fünfte (19%) weiss nicht, ob das Zuhause energetisch zertifiziert ist.

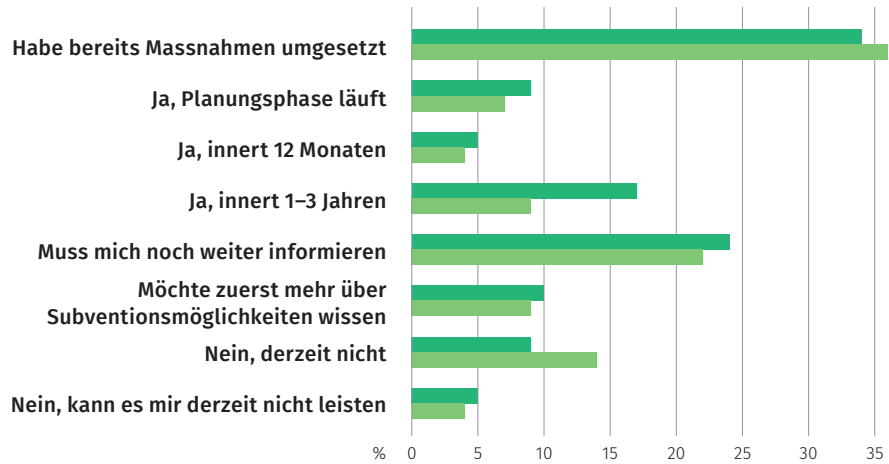
Ist die Immobilie, in welcher Sie derzeit wohnen, energetisch zertifiziert (z.B. Minergie-Zertifikat)?



Die CO₂-Emissionen sollen runter

Gemäss Energiestrategie 2050 möchte die Schweiz die Treibhausgasemissionen in Zukunft massiv senken. Planen Sie aufgrund von diesem Ziel Investitionen in Ihre Immobilie, wie z.B. den Einsatz energieeffizienter Geräte, Ersatz oder Optimierung der Heizung, etc.?

2023 ■
2020 ■



Energetische Sanierungen werden zum grossen Thema

Der Wille, die eigene Immobilie grüner zu machen, ist seit 2020 stark angestiegen. Haben damals noch 20 Prozent der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer Investitionen zur Reduktion von Treibhausgasen geplant, sind es heute 31 Prozent. Der Grossteil davon (17%) plant die Umsetzung innert einem Jahr bis drei Jahren. Das Desinteresse hat deutlich nachgelassen und nach wie vor möchten sich sehr viele der Befragten über das Thema informieren (24%). Bei der Mieterschaft wurden nur bei 20 Prozent der Befragten Massnahmen umgesetzt und 44 Prozent wünschen sich, dass ihre Vermieterschaft entsprechende Investitionen tätigt.



Helvetia ImmoWorld

helvetia.ch/immoworld

Mit gezielten Renovationen den Immobilienwert erhalten.

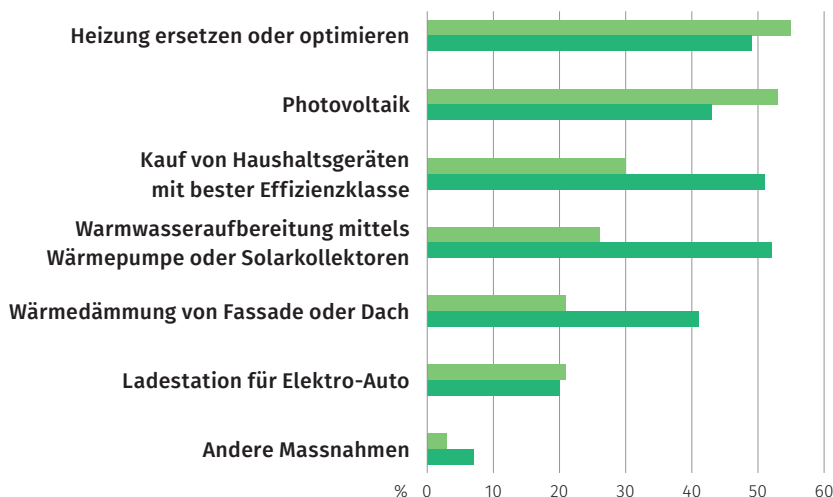
Unser Renovationsrechner ermittelt mit wenigen Angaben, wann eine Renovation sinnvoll ist und wie viel Geld Sie dafür zur Seite legen sollten.

Registrieren
und Rechner
starten!



helvetia
ImmoWorld

Erneuerbar heizen mit Strom vom eigenen Dach

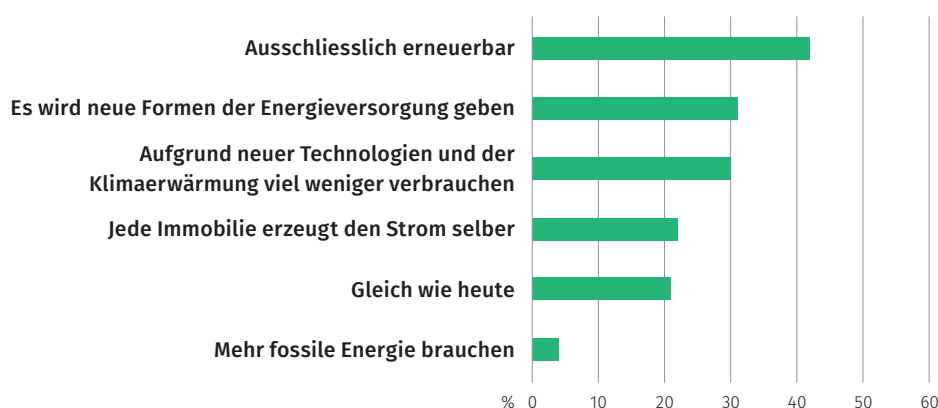


Welche Massnahmen haben Sie bereits getroffen / möchten Sie treffen, um Energie zu sparen resp. den CO₂-Ausstoss Ihrer Immobilie zu minimieren?

■ geplante Investitionen
■ getätigte Investitionen

Heizung ersetzen und Photovoltaikanlage installieren

Die bereits getätigten Investitionen zur Reduktion von Treibhausgasen betrafen bei der Eigentümerschaft insbesondere die Warmwasseraufbereitung (52%), effizientere Haushaltsgeräte (51%) und die Heizung (49%). Heizungersatz oder -optimierung werden in Zukunft noch relevanter (55%). Dazu möchten viele Eigentümerinnen und Eigentümer, welche Investitionen in ihr Eigenheim planen, mittels Photovoltaik selbst Strom erzeugen (53%). Auch bei der Mieterschaft sind dies die beiden grossen Wünsche (37% und 34%), während 55 Prozent der bereits umgesetzten Massnahmen die Wärmedämmung (55%) betrafen.



Wie wird Ihrer Meinung nach die Energieversorgung einer Immobilie in der Zukunft (2050) aussehen?

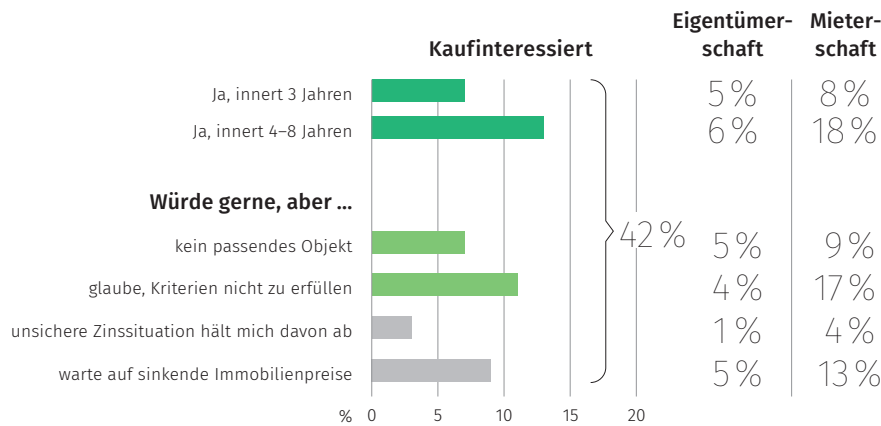
Der Energieversorgung steht ein Umbruch bevor

Gemäss 42 Prozent der Befragten wird die Energieversorgung 2050 ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen bestehen. Jede dritte Person glaubt auch an neue Formen der Energieversorgung (31%) und an einen geringeren Energieverbrauch dank neuer Technologien (30%), wobei letzteres insbesondere von den Befragten im Pensionsalter genannt wird. 21 Prozent der Befragten sehen in Zukunft den gleichen Energiemix wie heute und nur vier Prozent können sich aus heutiger Sicht vorstellen, dass wir 2050 vermehrt auf fossile Energie zurückgreifen werden müssen.

**Angebot und Nachfrage
nähern sich an**



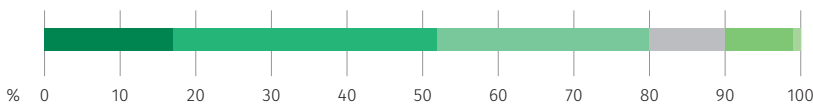
Preiserwartung reduziert Kaufabsichten



Planen Sie, in den nächsten Jahren eine (weitere) Wohnimmobilie zu erwerben?

Vermehrte Zurückhaltung beim Kauf

Die konkrete Kaufabsicht der Befragten ist innert zwei Jahren von 53 Prozent auf 42 Prozent gesunken. Dabei haben sowohl die kurz- als auch die langfristigen Kaufabsichten nachgelassen. Bei bestehenden Eigentümerinnen und Eigentümern hat der Wunsch nach einer weiteren Immobilie (23%) stärker gelitten als bei der Mieterschaft, die nach wie vor zu 57 Prozent ein Wohneigentum erwerben möchte. Die Zurückhaltung lässt sich vielmehr mit den aktuellen Immobilienpreisen (9%) als mit der unsicheren Zinssituation (3%) erklären.



Sie werden...

- ...noch stärker steigen als in den vergangenen Jahren.
- ...im Rahmen der letzten Jahre weiter ansteigen.
- ...weiter ansteigen, aber nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren.
- ...auf dem heutigen Niveau verharren.
- ...leicht günstiger werden.
- ...deutlich günstiger werden.

Weiterhin steigende Preise erwartet

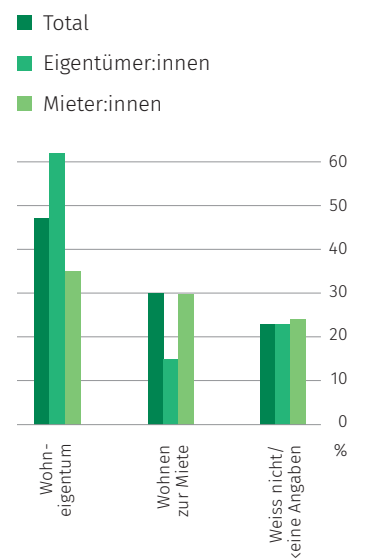
80 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass die Kaufpreise von Immobilien in den nächsten zwei Jahren weiter steigen werden. Rund die Hälfte (52%) erwartet, dass sich die Preissteigerungen im Rahmen der letzten Jahre (35%) oder gar noch stärker (17%) fortsetzen werden. Hier stechen die Mieterschaft und die bis 40-Jährigen mit jeweils rund 60 Prozent Stimmenanteil heraus. Nur zehn Prozent aller Befragten sehen eine Stagnation auf dem heutigen Niveau und lediglich neun Prozent glauben an leicht günstigere Preise in den nächsten zwei Jahren. Ein deutlicher Preisrückgang (1%) findet kaum Zuspruch.

«Wohneigentum wird finanziell attraktiver sein»

Wohneigentum wird in nächster Zukunft als finanziell attraktiver angesehen (47%) als Wohnen zur Miete (30%). Insbesondere die Eigentümerschaft stützt diese Meinung, wobei auch 35 Prozent der Mieterschaft Wohneigentum aus finanzieller Sicht bevorzugen würde. Fast ein Viertel aller Befragten sind sich unschlüssig.

Wie werden sich die Immobilienpreise Ihrer Meinung nach in den nächsten zwei Jahren entwickeln?

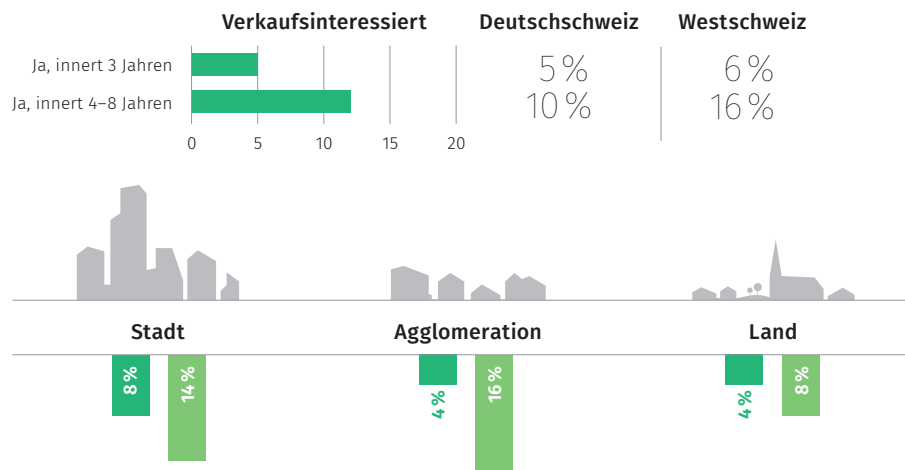
Welche Wohnform wird Ihrer Meinung nach in nächster Zukunft finanziell attraktiver sein?



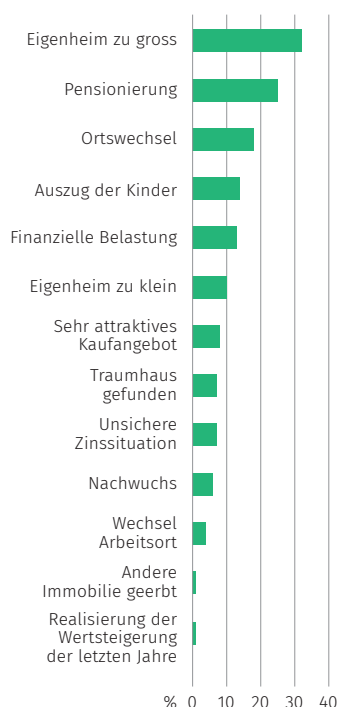
Interesse am Immobilienverkauf steigt

Planen Sie, Ihre Wohnimmobilie in den nächsten Jahren zu verkaufen?

- Ja, innert 3 Jahren ■
- Ja, innert 4–8 Jahren ■



Aus welchen Gründen planen Sie den Verkauf von Wohneigentum?



Kurzfristige Verkaufsabsichten nehmen insbesondere in der Stadt zu

Fünf Prozent der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer planen einen Verkauf innert der nächsten drei Jahre. Das sind deutlich mehr als noch vor einem Jahr (3%). Die kurzfristigen Verkaufsabsichten kommen vermehrt von der Stadtbevölkerung (8%) und aus der Westschweiz (6%). Blickt man auf die nächsten vier bis acht Jahre, so ist insbesondere in der Agglomeration (16%) und in der Stadt (14%) vermehrt mit Verkäufen zu rechnen.

«Verkaufe zu gross gewordenes Eigenheim»

Rund ein Drittel der Befragten, die einen Verkauf beabsichtigen, nennen als Hauptgrund, dass das Eigenheim zu gross (32%) geworden ist. Gewichtige Gründe sind nach wie vor auch die Pensionierung (25%) oder der Wunsch nach einem Wohnortswechsel (18%), während der Wechsel des Arbeitsortes (4%, 2021: 12%) oder die Realisierung der Wertsteigerung (1%, 2021: 10%) kaum mehr als Gründe für einen Verkauf des Eigenheims genannt werden.



Martin Tschopp CEO MoneyPark

« Der Zeitpunkt für einen Verkauf scheint in Anbetracht der anhaltend grossen Nachfrage und der rekordhohen Immobilienpreise günstig. Die Immobilie(n), die Vorsorgeguthaben und die übrigen Vermögenswerte müssen bei der Vorsorgeplanung als Ganzes betrachtet werden, um die finanzielle Gesamtsituation im Alter im Auge zu behalten. Wir empfehlen, sich in dieser komplexen Materie frühzeitig unabhängig beraten zu lassen. »



Eigenheim behalten

55 %

Welche Wohnform bevorzugen Sie für die Zeit nach Ihrer Pensionierung?

17 %

Kleineres Eigenheim

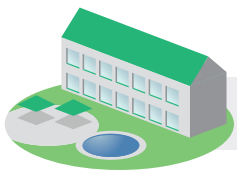


Mieterin oder Mieter werden

5 %

7 %

Immobilie im Ausland



Wohnung mit altersgerechten Dienstleistungen

10 %

Die Mehrheit will bleiben, aber der Veränderungswille nimmt zu

Noch vor drei Jahren wollten 58 Prozent der befragten 25- bis 65-jährigen Eigentümerinnen und Eigentümer nach der Pensionierung in der aktuellen Liegenschaft bleiben. Dieser Wunsch ist etwas zurückgegangen. Insbesondere die jüngste Altersgruppe (25–40 Jahre) kann sich vorstellen zu verkaufen und in eine kleinere Liegenschaft zu ziehen. Je älter die Befragten werden, desto grösser die Verbundenheit mit dem aktuellen Zuhause. Den Wunsch ins Ausland zu ziehen hegen insbesondere wiederum die jüngsten Befragten. Insgesamt sind es mittlerweile fast 40 Prozent der Befragten, welche für die Zeit nach der Pensionierung eine andere Wohnlösung bevorzugen als die aktuelle. Das sind drei Prozentpunkte mehr als noch 2020.

Das Verkaufsinteresse wird von den jüngsten Befragten (bis 40 Jahre) und insbesondere auch von den Befragten im Pensionsalter getrieben. Bei ihnen ist das Eigenheim oft zu gross oder zu klein und speziell im Alter wird auch die finanzielle Belastung als Grund genannt. Hier könnte zukünftig – wie im angrenzenden Ausland bereits etabliert – das Modell der Leibrente Abhilfe schaffen. Eigentümerinnen und Eigentümer verkaufen ihre Immobilie an Investoren, bleiben aber bis ans Lebensende im Eigenheim und erhalten eine Rente. Die unsichere Zinssituation wird kaum als Grund für einen geplanten Verkauf genannt. Hier haben sich in den letzten Jahren schlicht zu viele Eigentümerinnen und Eigentümer für eine langjährige Festhypothek entschieden und spüren das neue Zinsniveau noch nicht.

