

Wohnraumstudie 2024

Nr. 1

bleibt das Einfamilienhaus
auf dem Land

55 %

der Mieterschaft
träumen vom
Eigenheim

61 %

spüren Auswirkungen
der Zinswende

81 %

erwarten weiter steigende
Immobilienpreise



Facts & Figures

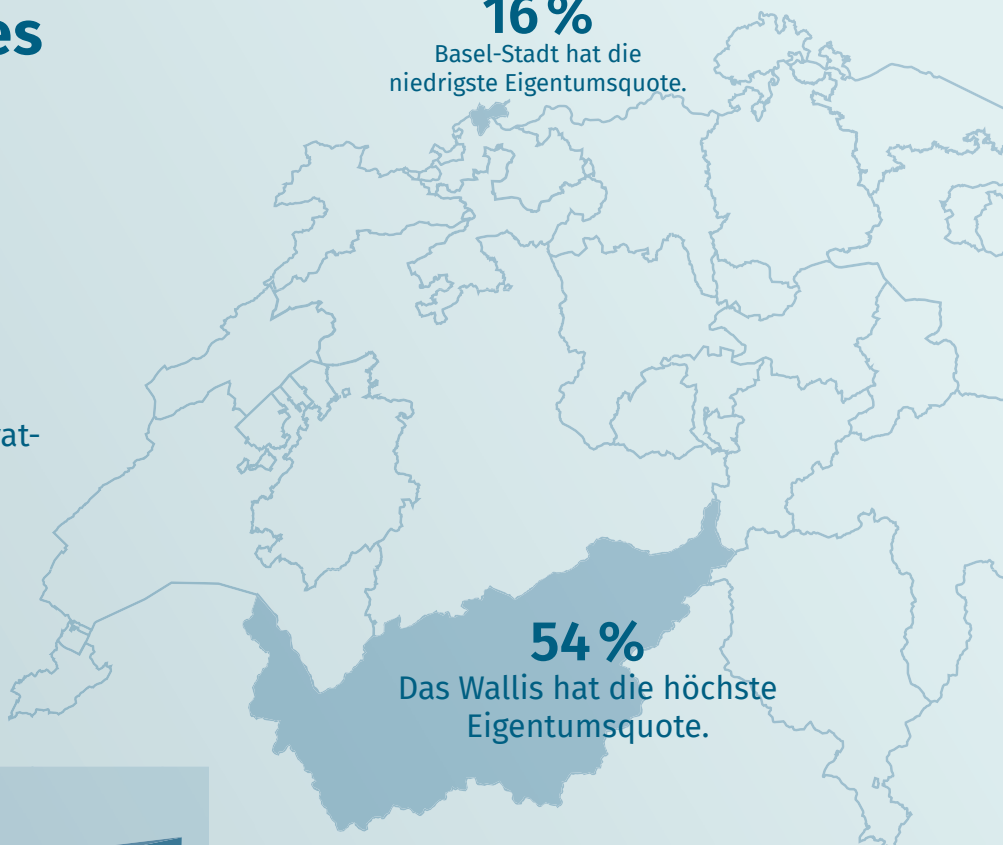
36 %

Eigentumsquote in der Schweiz.

Das entspricht 1.4 Mio. Privathaushalten per Ende 2022 (leicht rückläufig).

Quelle: BFS

16 %
Basel-Stadt hat die niedrigste Eigentumsquote.



CHF 1'211 Mrd.

Der Schweizer Hypothekarmarkt wächst und wächst. Allein im Jahr 2022 um weitere 3.4 % (CHF 39 Mrd.).

Quelle: MoneyPark, Studie «Der Schweizer Hypothekarmarkt 2022»



7 Jahre zu 2.18 %

Ø Laufzeit und Zinssatz für Festhypotheken im Jahr 2023.

Quelle: MoneyPark, Finanzierungs- und Immobilien-Update (FIMU)

Durchschnittlicher Preis für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung in der Schweiz per Ende 2023.

Quelle: PriceHubble

CHF 1'450'000



CHF 736'000



Liebe Leserinnen und Leser

Bestimmt haben auch Sie in den vergangenen Monaten gespürt, dass das Wohnen teurer geworden ist. Viele Mieterinnen und Mieter wurden mit einem Aufschlag der Mietzinsen konfrontiert und erhielten höhere Nebenkostenabrechnungen. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer spüren die gestiegenen Energiekosten oder höhere Preise von Handwerkern. Und diejenigen, die eine Saron-Hypothek haben, wurden innert 18 Monaten mit fünf Zinserhöhungen konfrontiert.

Die Wohntraumstudie von Helvetia und MoneyPark zeigt bei verschiedenen Fragestellungen rund ums Wohnen auf, dass die Inflation und die Zinswende des letzten Jahres nicht spurlos an der Schweizer Wohnbevölkerung vorbeigegangen sind. Der Druck aufs Portemonnaie befeuert die Preissensibilität, welche schon im letzten Jahr in der Studie stark angestiegen war, zusätzlich. Der Miet- oder Kaufpreis nimmt bei der Wahl des Zuhauses einen immer relevanteren Platz ein und hebt sich mittlerweile deutlich von anderen Faktoren wie Helligkeit, Grösse oder Ausbaustandard ab. Zudem geben 38 Prozent der befragten Eigentümerschaft an, aufgrund der Inflation weniger ins Eigenheim zu investieren oder die Investitionen aufzuschieben.

Durch die gestiegenen Kosten erstaunt es am Ende nicht, dass das Thema Nachhaltigkeit beim Wohnen nicht mehr ganz so relevant ist wie noch vor einem Jahr. Das Interesse an energetischen Sanierungen ist gesunken und deutlich mehr Befragte geben an, sich entsprechende Investitionen nicht leisten zu können. Wo Geld vorhanden ist, bleiben Solaranlagen ein grosses Thema. Gemessen an der letztjährigen Planung sind sie aber im vergangenen Jahr hinter dem zurückgeblieben, was man hätte erwarten können.

Vom Eigenheim absehen möchte man aber trotz gestiegenen Kosten nicht. Zwar nehmen die konkreten Kaufabsichten weiter ab, aber immer noch deutlich mehr Befragte sind der Meinung, dass Wohneigentum auch in Zukunft die finanziell attraktivere Wohnform bleiben wird als das Wohnen zur Miete. Wohl nicht zuletzt, weil die grosse Mehrheit weiterhin steigende Preise erwartet. Damit wird die Erfüllung des Traums vom Einfamilienhaus auf dem Land sicherlich nicht einfacher. Aber die gute Nachricht ist: Die Verkaufsabsichten sind gestiegen. Erstmals spielt die Realisierung der Wertsteigerung der vergangenen Jahre eine gewichtige Rolle bei den Gründen für einen Verkauf.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre.



Lukas Vogt
CEO MoneyPark



Jan Kundert
Chief Customer Officer, Helvetia Versicherungen Schweiz

1 **Einfamilienhaus auf dem Land: die Insel der Glückseligen**

- 6 Auf dem Land zu leben, ist nach wie vor am beliebtesten
- 7 Der Traum vom Einfamilienhaus ist weiterhin breit verankert
- 8 Zufriedenheit pendelt sich auf hohem Niveau ein

2 **Inflation verstärkt Preissensibilität**

- 10 Der Preis dominiert immer mehr die Wahl des Zuhauses
- 12 Inflation bremst Investitionen ins Eigenheim

3 **Nachhaltigkeit mit angezogener Handbremse**

- 16 Nachhaltigkeit beim Wohnen nicht mehr ganz so wichtig
- 17 Absichten, in Nachhaltigkeit zu investieren, lassen nach
- 18 Viele Risiken rund ums Eigenheim werden versichert

4 **Kaufabsicht sinkt, aber Angebot steigt**

- 20 Trotz hoher Attraktivität: Beim Kauf wird gezögert
- 21 Zinswende zeigt Auswirkungen
- 22 Verkaufsabsichten nehmen weiter zu

Einfamilienhaus auf dem Land: die Insel der Glückseligen



Auf dem Land zu leben, ist nach wie vor am beliebtesten



Beliebteste Wohnumgebung bleibt das Land

Die beliebteste Wohnumgebung bleibt weiterhin das Land. Praktisch unverändert zum Vorjahr geben 45 Prozent der Befragten an, am liebsten auf dem Land zu wohnen – 39 Prozent wohnen auch wirklich dort. An Beliebtheit hat das Landleben vor allem in der Westschweiz gewonnen (von 39% auf 44%). Mit 24 Prozent Zustimmung ist die Stadt bei den Westschweizerinnen und Westschweizern leicht beliebter als in der Deutschschweiz (22%). Immer noch wollen mehr Leute aufs Land ziehen, als dort bereits wohnen, und mehr Menschen wohnen in der Stadt, als dies eigentlich möchten.

Die grosse Mehrheit wohnt in der gewünschten Umgebung

Die Übereinstimmung von derzeitiger und bevorzugter Wohnumgebung ist bei drei Vierteln (74%) der Befragten gegeben. Auf dem Land sind es sogar 86 Prozent. In der Agglomeration sind es 73 Prozent, in der Stadt nur 62 Prozent. Nach wie vor wohnen Eigentümerinnen und Eigentümer öfter dort, wo sie wohnen möchten, als Mieterinnen und Mieter. Auch mit zunehmendem Alter steigt die Übereinstimmung von aktueller und bevorzugter Wohnumgebung. Mit einem Anteil von 51 Prozent weist weiterhin die jüngste Altersgruppe (25–30 Jahre) in der Stadt die niedrigste Übereinstimmung auf (Vorjahr 46%).

Anteil übereinstimmende Wohnumgebung (derzeitig vs. bevorzugt)

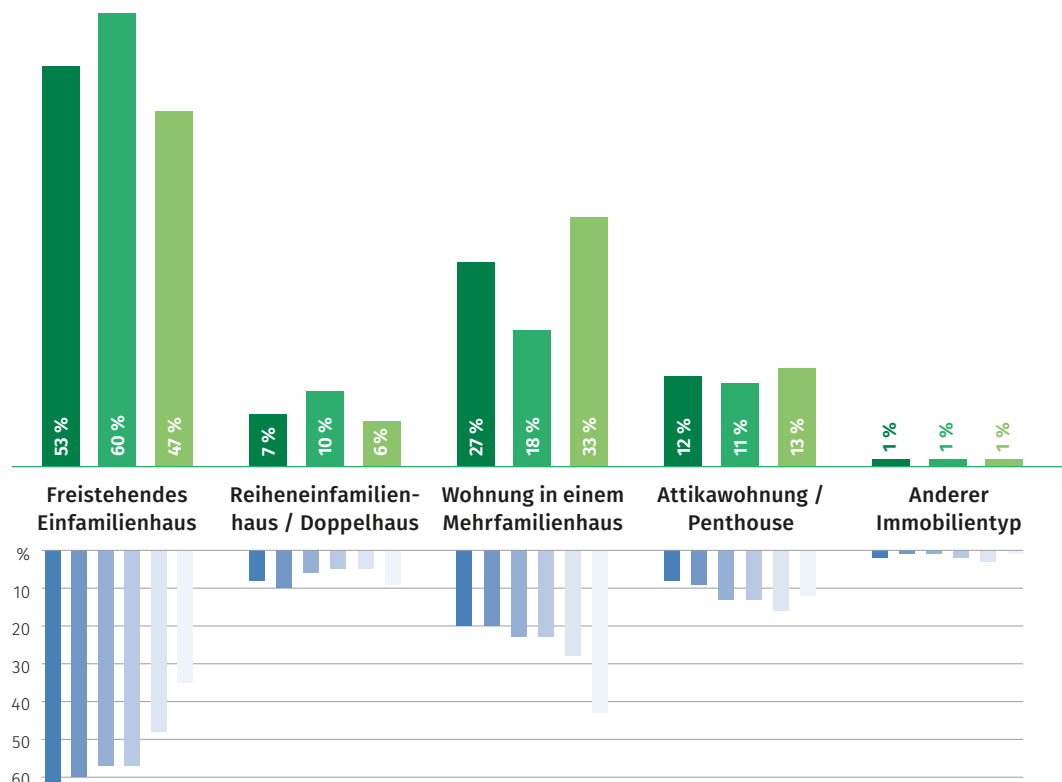


Der Traum vom Einfamilienhaus ist weiterhin breit verankert

Welcher Immobilientyp sagt Ihnen persönlich am meisten zu?

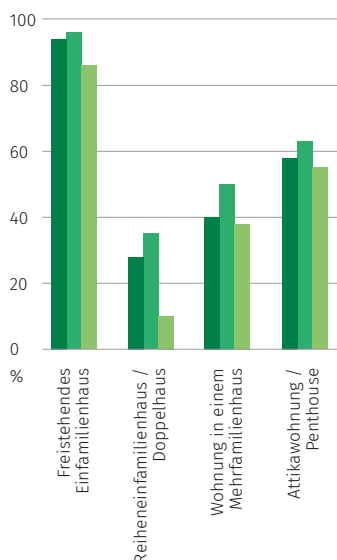
Total
Eigentümer:innen
Mieter:innen

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



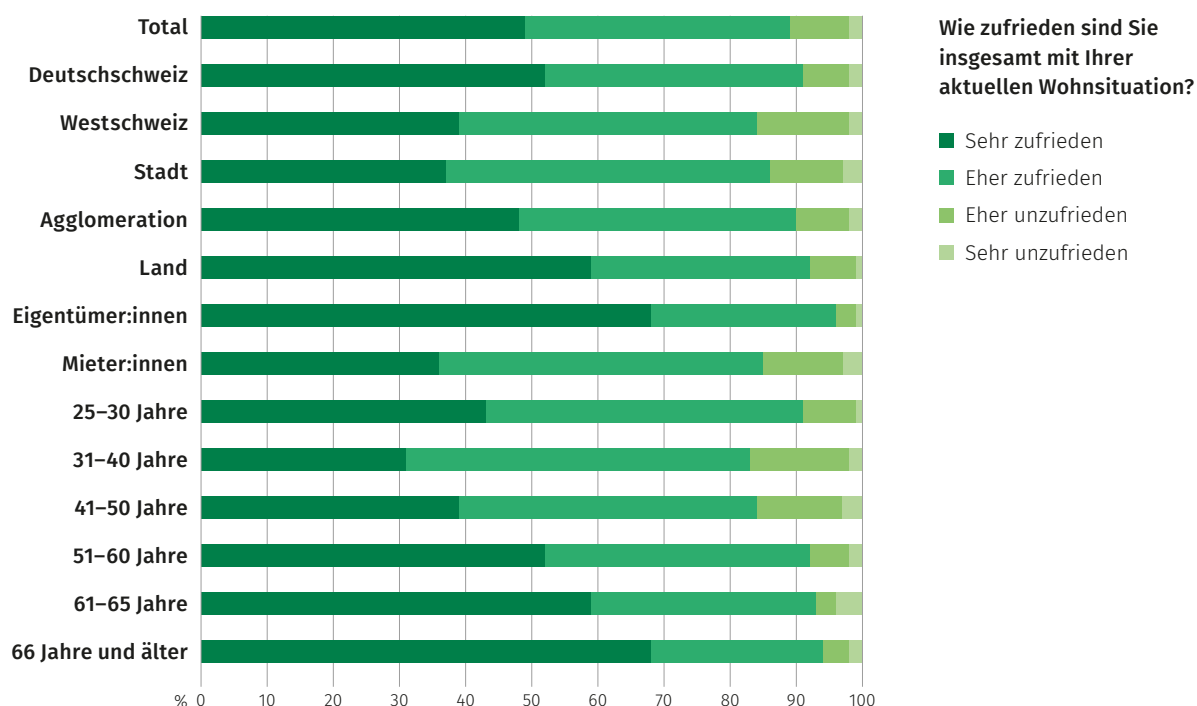
Wunsch nach EFH nimmt mit zunehmendem Alter ab

Das freistehende Einfamilienhaus ist bei den Befragten bis 65 Jahre der Wohntraum Nummer eins. Es erhält über die Hälfte (53%) der Stimmen aller Befragten. Bei den 31- bis 40-Jährigen (60%, Vorjahr 66%) hat es leicht verloren, dafür bei den 51- bis 60-Jährigen (57%, Vorjahr 43%) stark an Beliebtheit gewonnen. Daneben fällt das Reihen- oder Doppelhaus mit 7 Prozent stark ab. Dann wird doch lieber in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gewohnt (27%). Das ist auch der beliebteste Immobilientyp der über 65-Jährigen (43%). Im Vergleich zur Deutschschweiz (52%) ist in der Westschweiz (56%) das freistehende Einfamilienhaus noch beliebter und die Attikawohnung deutlich weniger gefragt (13% vs. 7%).

Eigentümerschaft bewohnt öfter den Wunsch-Immobilientyp

Es erstaunt wohl niemanden, dass die meisten (66%), die Wohneigentum besitzen, auch in dem Immobilientyp wohnen, den sie bevorzugen. Bei der Mieterschaft trifft das nur auf 40 Prozent der Befragten zu. Die Unterschiede zwischen den bewohnten Immobilientypen sind gross. Ob zur Miete (86%) oder im Eigentum (96%), das freistehende Einfamilienhaus hat mit 94 Prozent die höchste Übereinstimmung beim derzeitigen und bevorzugten Immobilientyp. Die Eigentumswohnung (40%) und das Reiheneinfamilienhaus (28%) fallen deutlich ab. Gegenüber dem Vorjahr hat auch die Attikawohnung im Eigentum (63%, Vorjahr 80%) an Übereinstimmung eingebüsst.

Zufriedenheit pendelt sich auf hohem Niveau ein



Junge Befragte deutlich zufriedener als vor einem Jahr

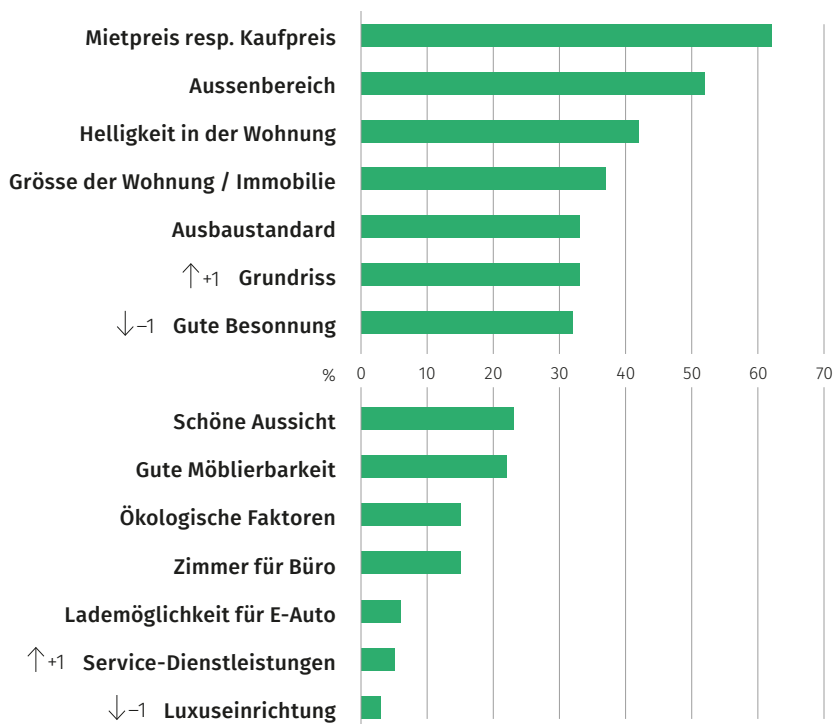
Obwohl sich die Zufriedenheit in der Deutschschweiz leicht verringert hat (52% sehr zufrieden, Vorjahr 56%), ist sie dennoch höher als in der Westschweiz (39% sehr zufrieden, Vorjahr 37%). Beachtenswerte Unterschiede werden insbesondere bei den Wohnverhältnissen deutlich: 68 Prozent der Eigentümerschaft sind «sehr zufrieden», bei den Mietenden sind es nur 36 Prozent. In städtischen Gebieten sind lediglich 37 Prozent der Befragten sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Auf dem Land sind es mit 59 Prozent deutlich mehr. Weitere Unterschiede sind beim Alter festzustellen: Die Befragten über 65 Jahre sind zu 68 Prozent sehr zufrieden (Vorjahr: 72%). Am anderen Ende der Skala waren bislang die jüngsten Befragten mit 23 Prozent anzutreffen, welche sich dieses Jahr mit 43 Prozent deutlich zufriedener zeigen. Mit einem Anteil von 15 Prozent hat die Altersgruppe der 31- bis 40-Jährigen die meisten sehr Unzufriedenen (Vorjahr 9%) unter sich.

Trotz widrigen Umständen mit sehr hohen Immobilienpreisen, einem sehr knappen Angebot und der starken Inflation im vergangenen Jahr wird vom Einfamilienhaus auf dem Land geträumt. Bei der Wohnumgebung, sprich beim Land, ist man dem Wunschziel schon viel näher als beim gewünschten Immobilientyp. Gerade das Reiheneinfamilienhaus stellt sich als Kompromisslösung heraus. Insbesondere die 31- bis 40-Jährigen, welche im besten Kaufalter sind, müssen sich vermehrt vom Traum nach einem Einfamilienhaus lösen und den Kompromiss im günstigeren Reiheneinfamilienhaus suchen, was vielleicht ihre gestiegene Unzufriedenheit erklärt. Hingegen haben die jüngsten Befragten den Mut (noch) nicht verloren. Vielleicht sind sie die Glücklichen, die in absehbarer Zeit von der Babyboomer-Generation ein Einfamilienhaus erben können?

**Inflation verstärkt
Preissensibilität**

2

Der Preis dominiert immer mehr die Wahl des Zuhauses



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

↑↓ Rangverschiebung zum Vorjahr

Nichts ist so ausschlaggebend wie die Kosten

Es gibt viele gewichtige Kriterien, welche die Befragten in ihre Entscheidung für oder gegen ein Wohnobjekt miteinbeziehen. Der Miet- oder Kaufpreis hebt sich dabei immer deutlicher von den übrigen ab. 2022 zählten ihn 56 Prozent der Befragten als ausschlaggebendes Kriterium auf, dieses Jahr sind es 62 Prozent, wobei dieses Kriterium in der Westschweiz mit 67 Prozent deutlich öfter genannt wurde als in der Deutschschweiz (61%). Und von Mieterinnen und Mietern bedeutend öfter (69%) als von Eigentümerinnen und Eigentümern (53%).

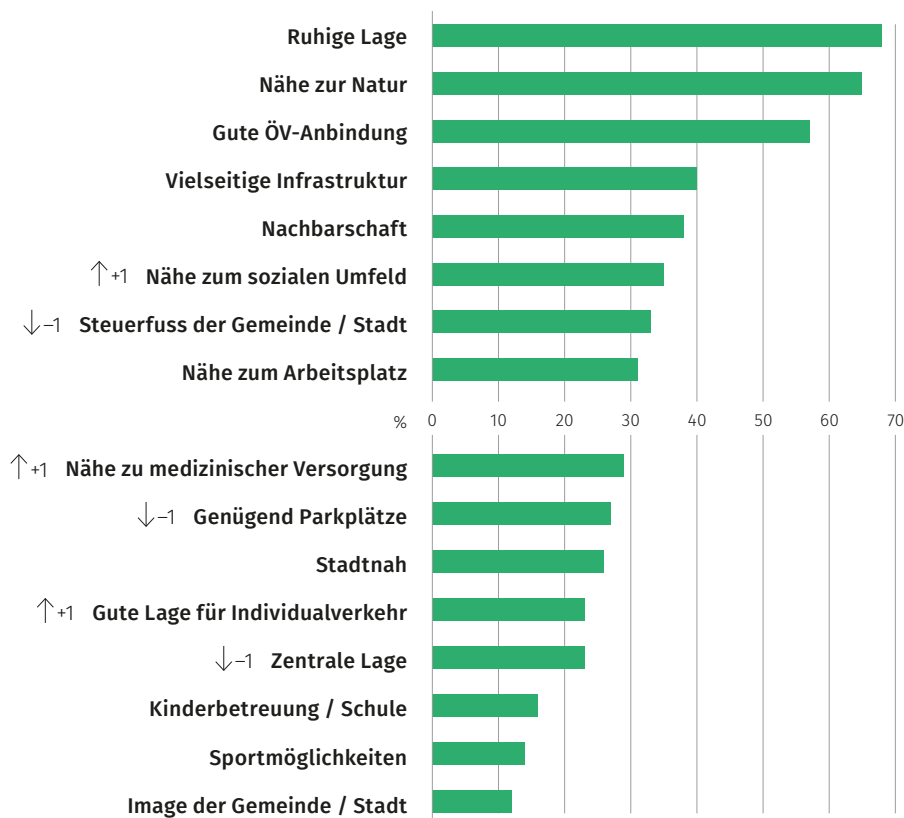
Frauen wollen helle Räume, Männer eine schöne Aussicht

Die weiteren wichtigen Kriterien wie Aussenbereich, Helligkeit, Grösse usw. sind zwar weiterhin wichtig. Jedoch zeigen sie alle prozentual einen leichten Rückgang. Bei Frauen sind die Faktoren Helligkeit (48% vs. 36%) und Aussenbereich (56% vs. 47%) noch entscheidender als bei Männern, während diese die Aussicht, eine Lademöglichkeit fürs E-Auto und Luxuseinrichtungen öfter nennen als Frauen.

Sie haben zwar nicht alle einen Platz eingebüsst, trotzdem fällt auf, dass der Aussenbereich, die Helligkeit der Wohnung wie auch die gute Besonnung nicht mehr als so wichtig eingestuft werden wie in den letzten Jahren. Möglicherweise ist dies auf die spürbar höheren Durchschnittstemperaturen zurückzuführen. In Zukunft könnten Immobilien, welche insbesondere im Sommer Schattenplätze oder Möglichkeiten zur Beschattung bieten, an Bedeutung gewinnen.

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

Rangverschiebung zum Vorjahr ↑↓



Man hat es gern naturnah und ruhig

In der Westschweiz, insbesondere in der Genferseeregion, steht die Ruhe an erster Stelle (77%), wenn es um die Lage der Immobilie geht. In der Deutschschweiz schwingt die Nähe zur Natur am höchsten obenaus (67%), dies vor allem in der Nordwest- und in der Ostschweiz. Hingegen ist die zentrale Lage bei denjenigen besonders wichtig, die bereits zentral wohnen: in Zürich und in der Zentralschweiz rund 32 Prozent, während sie in anderen Gebieten deutlich tiefer ist (Westschweiz durchschnittlich 11%)

Junge wollen kürzeren Arbeitsweg, Pensionierte die Nähe zum ÖV

Würde man nur die Jüngsten (25–30 Jahre) befragen, sähe die Rangliste deutlich anders aus: An erster Stelle steht für sie die Nähe zum Arbeitsplatz (60%). Zwar dicht gefolgt von der Nähe zur Natur und der ruhigen Lage. Dann folgt aber bereits die Nähe zum sozialen Umfeld. Rentnerinnen und Rentner hingegen schätzen am meisten die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (73%). Wer zur Miete wohnt, wünscht sich für seine Traumimmobilie ebenfalls eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (59%). 6 Prozent mehr als diejenigen, die ein Eigenheim besitzen. Auch die vielseitige Infrastruktur (45% vs. 34%) und die Nähe zum Arbeitsplatz (37% vs. 22%) nennen Mietende häufiger.

Inflation bremst Investitionen ins Eigenheim

Nach wie vor plant die Eigentümerschaft, zu investieren

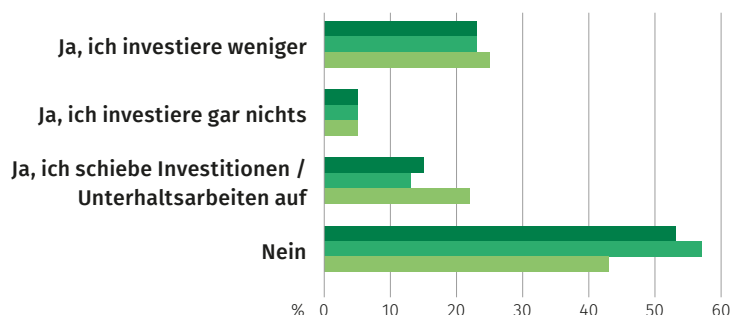
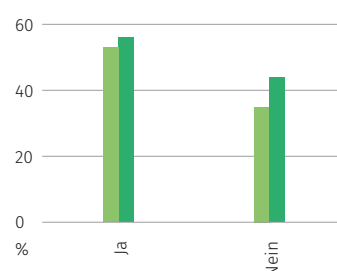
Wie im letzten Jahr planen etwas mehr als die Hälfte (53%) der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer, in den nächsten zwei Jahren ins Eigenheim zu investieren (2023: 54%). 12 Prozent sind noch unentschlossen. Etwas mehr als im Vorjahr (56%, Vorjahr 53%) geben an, innert Jahresfrist bereits Investitionen getätigt zu haben.

Die Investitionssummen dürften kleiner ausfallen

Es sind nur gerade 5 Prozent der Befragten Eigentümerinnen und Eigentümer, die aufgrund der Inflation nicht ins Eigenheim investieren. Aber 23 Prozent geben an, aufgrund der Inflation weniger zu investieren, und weitere 15 Prozent schieben die geplanten Investitionen auf. Letzteres betrifft insbesondere die Eigentümerschaft in der Westschweiz. Hier zeigt sich über die Hälfte (52%) von der Inflation betroffen, wenn es um Investitionen ins Eigenheim geht.

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

■ geplante Investitionen
■ getätigte Investitionen



Beeinflusst die Inflation Ihre Bereitschaft für Investitionen in Ihre Immobilie?

■ Total
■ Deutschschweiz
■ Westschweiz

MONEY PARK

Ein Unternehmen von
helvetia

Renovation optimal finanzieren.

Unabhängige Beratung vom Schweizer Marktführer.



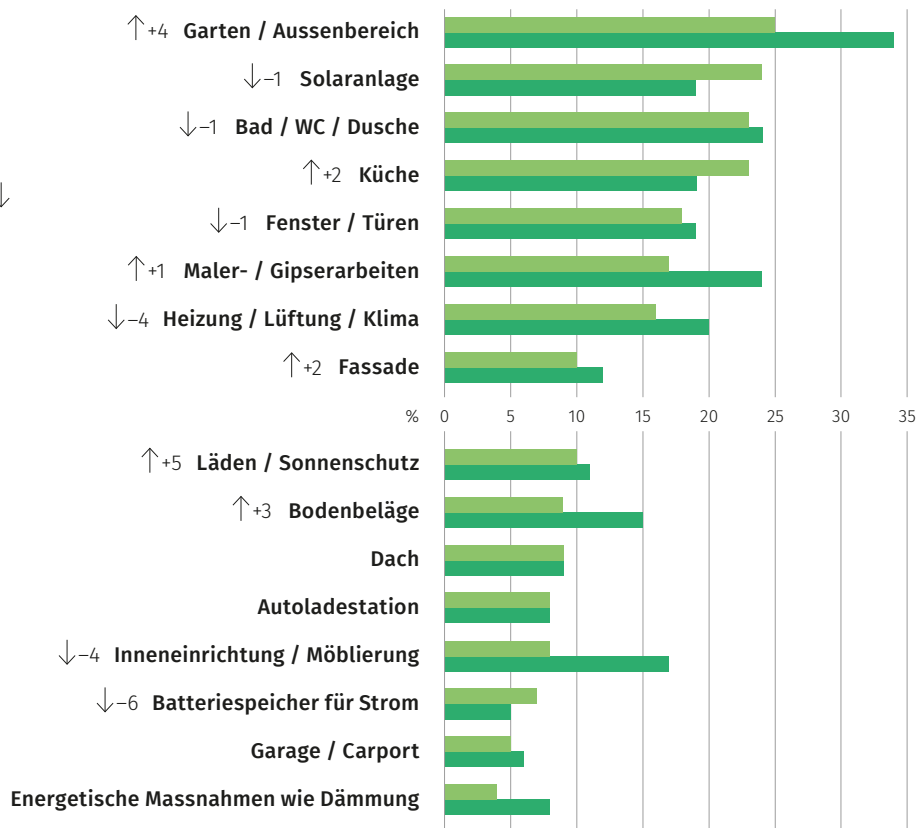
044 200 75 97 | moneypark.ch



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

geplante Investitionen ■
getätigte Investitionen ■

Rangverschiebung zum Vorjahr ↑↓



Solaranlage büsst den Platz an der Sonne ein

Mit 29 Prozent Zustimmung war die Solaranlage im letzten Jahr die meistgenannte geplante Investition der befragten Eigentümerschaft. Sie bleibt mit 24 Prozent immer noch auf dem Podest (Rang 2), muss aber dem Garten und Aussenbereich (25%) weichen. Dieser macht gleich vier Plätze gut. Investitionen in Bäder, Küchen und Fenster bleiben beliebt. Ein weiterer Gewinner bei den geplanten Investitionen ist der Sonnenschutz. Diese Investition macht fünf Plätze gut und rangiert neu im Mittelfeld. Zu den Verlierern gehören Investitionen in Heizung, Lüftung und Klima sowie in die Inneneinrichtung (je -4 Plätze). Diese Investitionen wurden in der Vergangenheit oft getätigt, während der Batteriespeicher ganze sechs Plätze verliert, obwohl er noch kaum als getätigte Investition angegeben wird.

Schöner wohnen kommt vor nachhaltiger wohnen

Arbeiten in Garten und Aussenbereich (34%), Maler- und Gipserarbeiten (24%) sowie Bodenbeläge (15%) und Sonnenschutz (11%) wurden, gemessen an den geplanten Massnahmen vom letzten Jahr, besonders oft ausgeführt. Hingegen bleiben Solaranlagen (19%) und dazugehörige Batteriespeicher (5%) bei den getätigten Investitionen hinter dem, was man aufgrund der letztjährigen Planung hätte erwarten können.



Nachhaltigkeit beim Wohnen nicht mehr ganz so wichtig



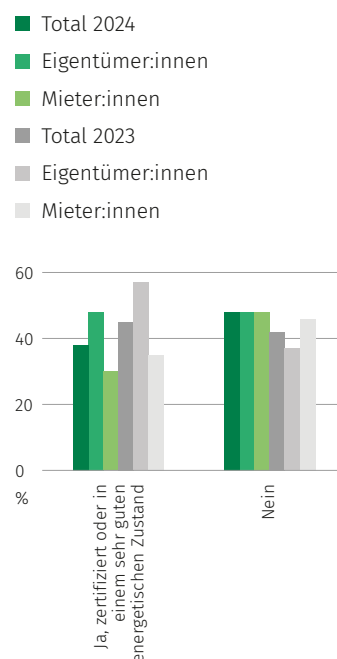
Nachhaltigkeit insbesondere bei den Jungen auf dem Rückzug

Nachhaltigkeit beim Wohnen ist nach wie vor für die Mehrheit der Befragten ein relevantes Thema – je älter die Befragten, je wichtiger. Allerdings hat dieses Kriterium im Vergleich zum Vorjahr über alle Altersgruppen erneut an Wichtigkeit eingebüsst. Für 83 Prozent ist es wichtig oder sehr wichtig geblieben (2023: 88%), aber sehr wichtig ist es nur noch für 26 Prozent (2023: 40%). Bei den jüngsten Befragten hat sich der Anteil derer, die es sehr wichtig finden, gar auf 13 Prozent halbiert. Unverändert messen Befragte aus der Westschweiz und Frauen dem Thema Nachhaltigkeit eine signifikant höhere Bedeutung bei. Die Eigentümerschaft (87%) findet das Thema wichtiger als die Mieterschaft (81%).

Kritischer Blick auf Zustand der Immobilie

Im Vergleich zum letzten Jahr wird der energetische Zustand der (eigenen) Immobilie kritischer eingeschätzt. Zwar geben leicht mehr Befragte an, dass ihre Immobilie energetisch zertifiziert ist (14%), als im Vorjahr (13%), aber nur noch 24 Prozent sehen die Immobilie, in welcher sie leben, als energetisch in einem guten Zustand. Das waren 2023 noch 32 Prozent. Die Eigentümerschaft schätzt die eigene Immobilie nach wie vor besser ein als die Mieterschaft. Letztere haben mit 22 Prozent eine grosse Wissenslücke betreffend die energetische Zertifizierung des Zuhauses.

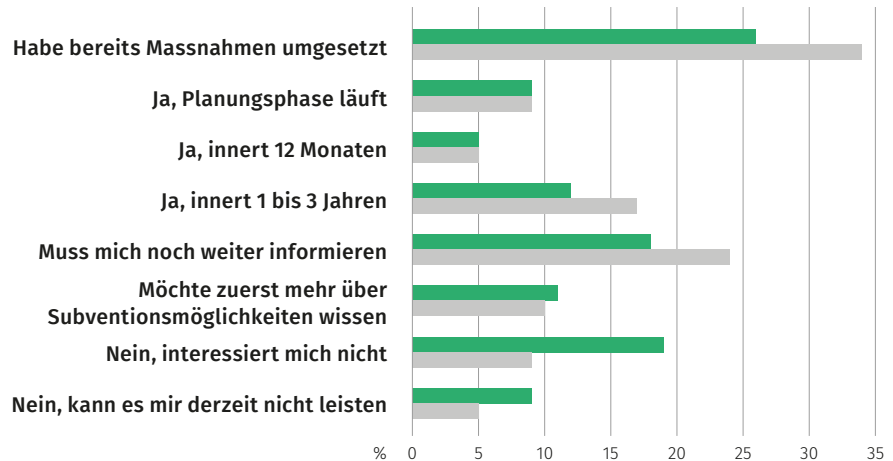
Ist die Immobilie, in welcher Sie derzeit wohnen, energetisch zertifiziert (z.B. Minergie-Zertifikat)?



Absichten, in Nachhaltigkeit zu investieren, lassen nach

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

2024 ■
2023 ■



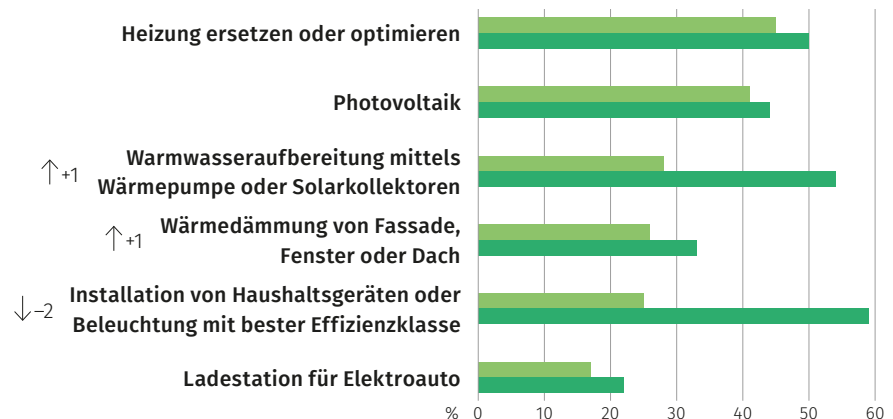
Energetisch sanieren hat an Dringlichkeit verloren

Nach wie vor möchte die Eigentümerschaft energetisch sanieren, aber die geplanten Massnahmen sind von 31 Prozent im Vorjahr auf 26 Prozent zurückgegangen. Gleich viele der befragten Eigentümerschaft geben an, bereits Massnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen umgesetzt zu haben. Das Desinteresse (19%) hat stark zugenommen und deutlich mehr Befragte (9%) können es sich derzeit nicht leisten, entsprechende Investitionen zu tätigen, was zusammen doppelt so viele sind wie letztes Jahr.

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 ■

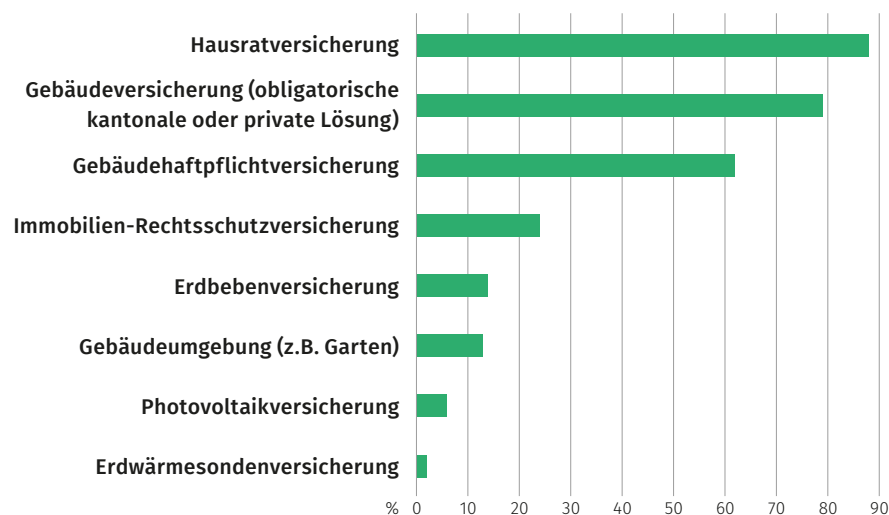
Rangverschiebung zum Vorjahr ↑↓



Heizungsersatz und Photovoltaik bleiben im Fokus

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich an den umgesetzten und den geplanten Massnahmen wenig verändert. Die meisten befragten Eigentümerinnen und Eigentümer legen den Fokus punkto energetischer Massnahmen weiterhin auf die Heizung (45%) und eine Photovoltaikanlage (41%). Es sind aber rund 20 Prozent weniger als vor einem Jahr. Die bereits getätigten Investitionen zur Einsparung von Energie blieben auf stabilem Niveau. Es wurden sogar mehr Haushaltsgeräte und Beleuchtungen ersetzt (59%, 2023: 51%) und dafür etwas weniger Wärmedämmungen (33%, 2023: 41%) realisiert.

Viele Risiken rund ums Eigenheim werden versichert



Grundabdeckung top, Zusatzversicherungen flop

Die grosse Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer versichern ihren Hausrat (88%) und das Gebäude (79%) gegen Feuer- und Elementarschäden sowie Einbruch. Befragte in der Deutschschweiz haben häufiger eine Hausrat- und eine Gebäudeversicherung als diejenigen in der Westschweiz. Zudem haben ältere Befragte eine höhere Durchdringung als jüngere. Rund zwei Drittel der Eigentümerschaft (62%) besitzen eine Gebäudehaftpflicht- und rund ein Viertel (24%) eine Immobilien-Rechtsschutzversicherung. Die Erdbebenversicherung wird von 14 Prozent der Befragten genannt.

Ein schweres Erdbeben kommt statistisch zwar nur alle 200–500 Jahre vor, aber auch mittlere Erdbeben können zu schweren Schäden an der Gebäudestatik führen – ganz abgesehen von grossflächigen Glasschäden. In 17 Kantonen der Schweiz existiert eine obligatorische kantonale Gebäudeversicherung, welche einen «Schweizerischen Pool für Erdbebendeckung» ins Leben gerufen hat. Der Pool stellt zwei Milliarden Franken bereit. Zusätzlich hat der Kanton Zürich einen eigenen Fonds in der Höhe von einer Milliarde Franken, während sich die Kantone Bern, Genf, Uri, Schwyz, Tessin, Appenzell Innerrhoden, Wallis und Obwalden nicht am Pool beteiligen und keinen Schutz bieten. Bedenkt man, dass der Immobilienpark der Schweiz rund zwei bis drei Billionen Franken Wert hat, sind die drei Milliarden Franken im Pool respektive im Fonds des Kanton Zürich ein Tropfen auf den heissen Stein. Vielen dürfte nicht bewusst sein, dass hier eine grosse Versicherungslücke klafft.



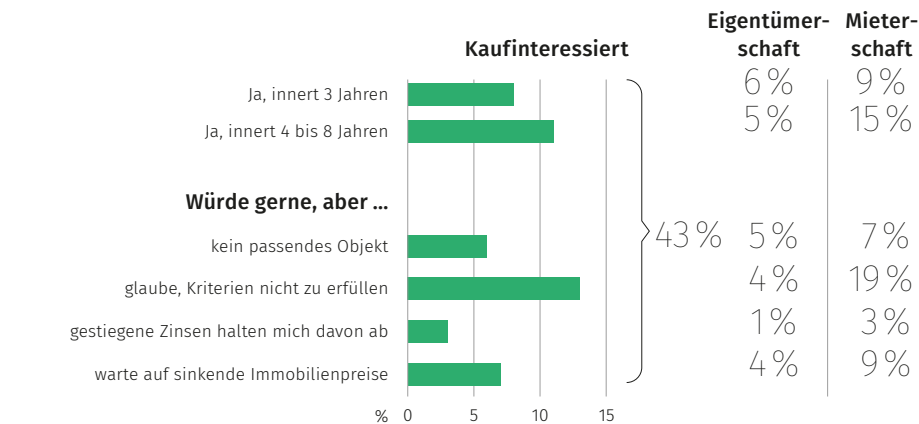
Jan Kundert Chief Customer Officer, Helvetia Versicherungen Schweiz

« Auch wenn es selten eintritt, ist das Erdbebenrisiko aufgrund des Schadensausmasses zu denjenigen Risiken zu zählen, die die wenigsten Eigentümer selbst tragen können. Bedenkt man, dass das Eigenheim mithin die wertvollste Anlage vieler Privatpersonen ist, erstaunt es, dass 86% der Befragten dieses Risiko nicht oder nicht ausreichend versichert haben. Sie verzichten auf sehr viel Sicherheit für verhältnismässig wenig Geld. »

**Kaufabsicht sinkt, aber
Angebot steigt**



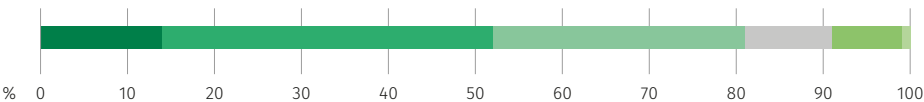
Trotz hoher Attraktivität: Beim Kauf wird gezögert



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

Konkrete Kaufabsicht weiterhin rückläufig

Was sich seit 2020 abzeichnet, setzt sich auch 2024 fort: Die konkreten Kaufabsichten der Befragten nehmen weiter ab und sind von 30 Prozent im Jahr 2020 auf 19 Prozent im aktuellen Jahr gesunken. Das Interesse an Wohneigentum liegt mit 43 Prozent knapp über dem Vorjahr, lag 2020 aber bei über 50 Prozent. Insbesondere bei der Mieterschaft hat der Traum vom Eigenheim über die Jahre von zwei Drittel der Befragten (66 % im Jahr 2020) auf die Hälfte der Befragten (55%) abgenommen.



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

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 Kaufpreise erwartet

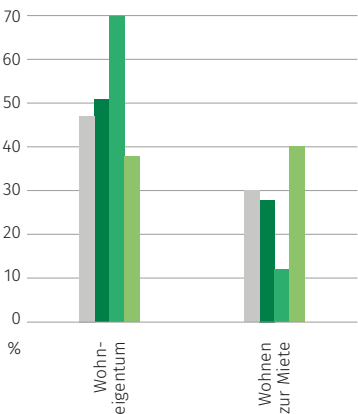
81 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass die Kaufpreise von Immobilien in den nächsten zwei Jahren weiter steigen werden. Rund die Hälfte (52 %) erwartet, dass sich die Preissteigerungen im Rahmen der letzten Jahre (38 %) oder gar noch stärker (14 %) fortsetzen werden. Hier stechen die bis 30-Jährigen mit 70 Prozent Anteil heraus. Nur 10 Prozent aller Befragten sehen eine Stagnation auf dem heutigen Niveau und lediglich 8 Prozent glauben an leicht günstigere Preise in den nächsten zwei Jahren.

Attraktivität von Wohneigentum gestiegen

Geht es um die finanziell attraktivere Wohnform, hat das Wohneigentum (51%) die Nase vorne gegenüber dem Wohnen zur Miete (28%). Im Vergleich zum Vorjahr (47%) ist Wohneigentum damit noch attraktiver geworden. Die Eigentümerschaft stützt diese Meinung mit 70 Prozent, die Mieterschaft mit 38 Prozent. Rund 20 Prozent aller Befragten sind unschlüssig.

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

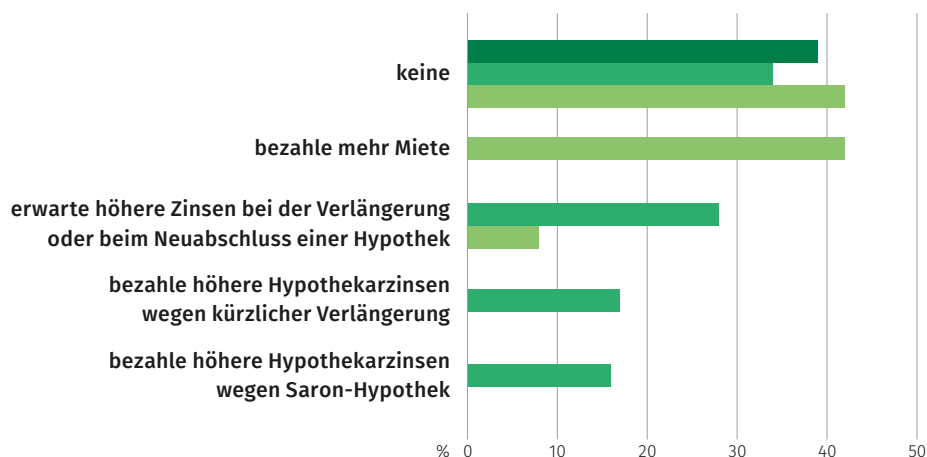
- Total 2023
- Total 2024
- Deutschschweiz
- Westschweiz



Zinswende zeigt Auswirkungen

Seit Sommer 2022 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins in fünf Schritten von -0.75% auf 1.75% erhöht. Welche Auswirkungen hat die Zinswende auf Sie?

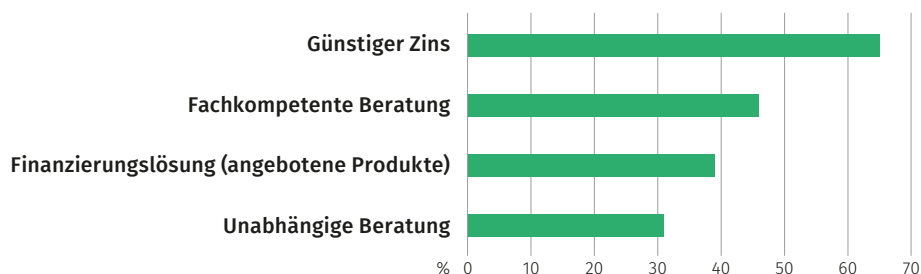
Total ■
Eigentümer:innen ■
Mieter:innen ■



Betroffenheit aufgrund der Zinswende gross

Zwei Drittel der Eigentümerschaft (66%) und über die Hälfte der Mieterschaft (58%) spüren Auswirkungen aufgrund der Zinswende. Bei den Mietenden ist der gestiegene Referenzzinssatz und damit die höhere Miete das grosse Thema (42%). Eigentümerinnen und Eigentümer befürchten höhere Hypothekarzinsen bei der anstehenden Verlängerung (28%) oder bezahlen bereits heute höhere Zinsen (33%).

Was ist für Sie beim Neuabschluss oder bei der Refinanzierung einer Hypothek entscheidend?

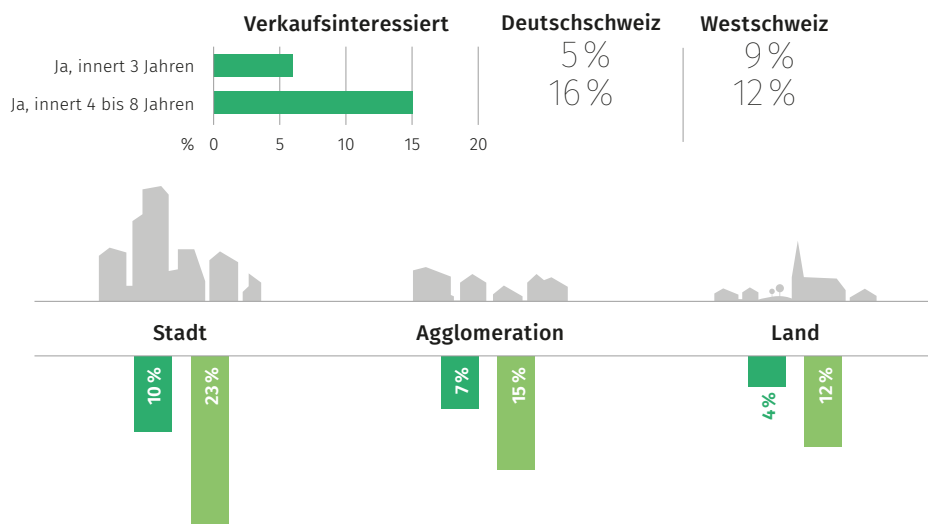


Zinshöhe dominiert die Finanzierung

Zwei Drittel der Befragten (65%) geben an, dass ein günstiger Zins für sie ein entscheidendes Kriterium bei Abschluss oder Verlängerung einer Hypothek ist. Die fachkompetente Beratung (46%) folgt an zweiter Stelle vor den Finanzierungslösungen (39%) und der unabhängigen Beratung (31%).

Die finanzielle Betroffenheit aufgrund der Zinswende ist gross und der günstige Zins das wichtigste Kriterium beim Abschluss oder bei der Refinanzierung einer Hypothek. Da erstaunt es umso mehr, dass für die grosse Mehrheit der Hypothekarnnehmerinnen und -nehmer noch immer die Hausbank die erste Wahl für die Finanzierung ist. Würden sie einen breiten Anbietervergleich via Vermittler anstellen, könnten sie die Finanzierungskosten massgeblich senken – im aktuellen Zinsumfeld ist die Ersparnis gar noch grösser als vor der Zinswende. Folgerichtig erscheint, dass die Hälfte der Befragten den Beizug eines Vermittlers als mögliche Alternative zur Hausbank sieht und damit die Offenheit gegenüber Vermittlern gestiegen ist.

Verkaufsabsichten nehmen weiter zu



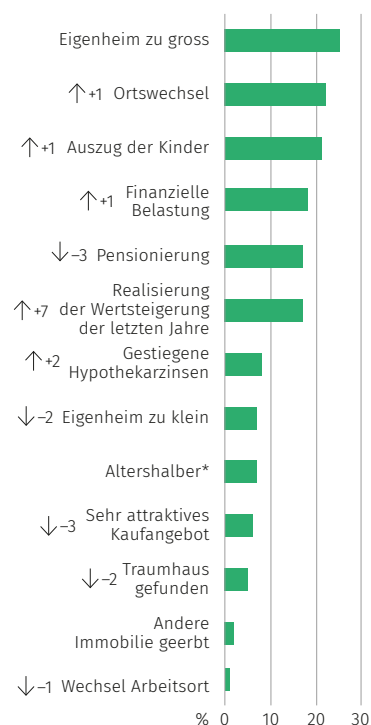
Planen Sie, Ihre Wohnimmobilie in den nächsten Jahren zu verkaufen?

- Ja, innert 3 Jahren
- Ja, innert 4 bis 8 Jahren

Aus welchen Gründen planen Sie den Verkauf von Wohneigentum?

↑↓ Rangverschiebung zum Vorjahr

*neues Kriterium



Bald mehr Immobilien auf dem Markt?

Sowohl die kurz- (6%) als auch die langfristigen Verkaufsabsichten (15%) nehmen weiter zu. Insbesondere die langfristigen Verkaufsabsichten der Deutschschweizer Stadtbevölkerung sind gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen, während die kurzfristigen Verkaufsabsichten bei der Westschweizer Bevölkerung in der Agglomeration stark zugenommen haben.

Realisierung der Wertsteigerung wird zum Thema

Das zu gross gewordene Eigenheim (25%) bleibt der häufigste Grund für den geplanten Verkauf von Wohneigentum. Neu ist die Realisierung der Wertsteigerung (17%) als gewichtiger Grund hinzugekommen. Letztes Jahr hatten nur ein Prozent der Befragten dies als Grund für den geplanten Verkauf angegeben. Ebenfalls häufiger genannt wurde der Auszug der Kinder (21% vs. 14% im Vorjahr) und die gestiegene finanzielle Belastung (18% vs. 13%). An Zustimmung verloren hat die Pensionierung (17% vs. 25%) oder das zu klein gewordene Eigenheim (7% vs. 10%).



Lukas Vogt CEO MoneyPark

« Die weiter gestiegenen Immobilienpreise erschweren immer mehr die Wohnträume der Mieterschaft, während die Zinswende auch der Eigentümerschaft zusetzt und den Verkauf stärker in den Fokus rückt. Ziel ist aber nicht das Wohnen zur Miete, sondern eine Redimensionierung des Eigenheims gepaart mit tieferen Kosten und der Realisierung der Wertsteigerung der letzten Jahre. Schliesslich wird Wohneigentum auch nach dem Zinsanstieg weiterhin als die attraktivere Wohnform angesehen. »



120016489