

# Wohneigentum im Alter

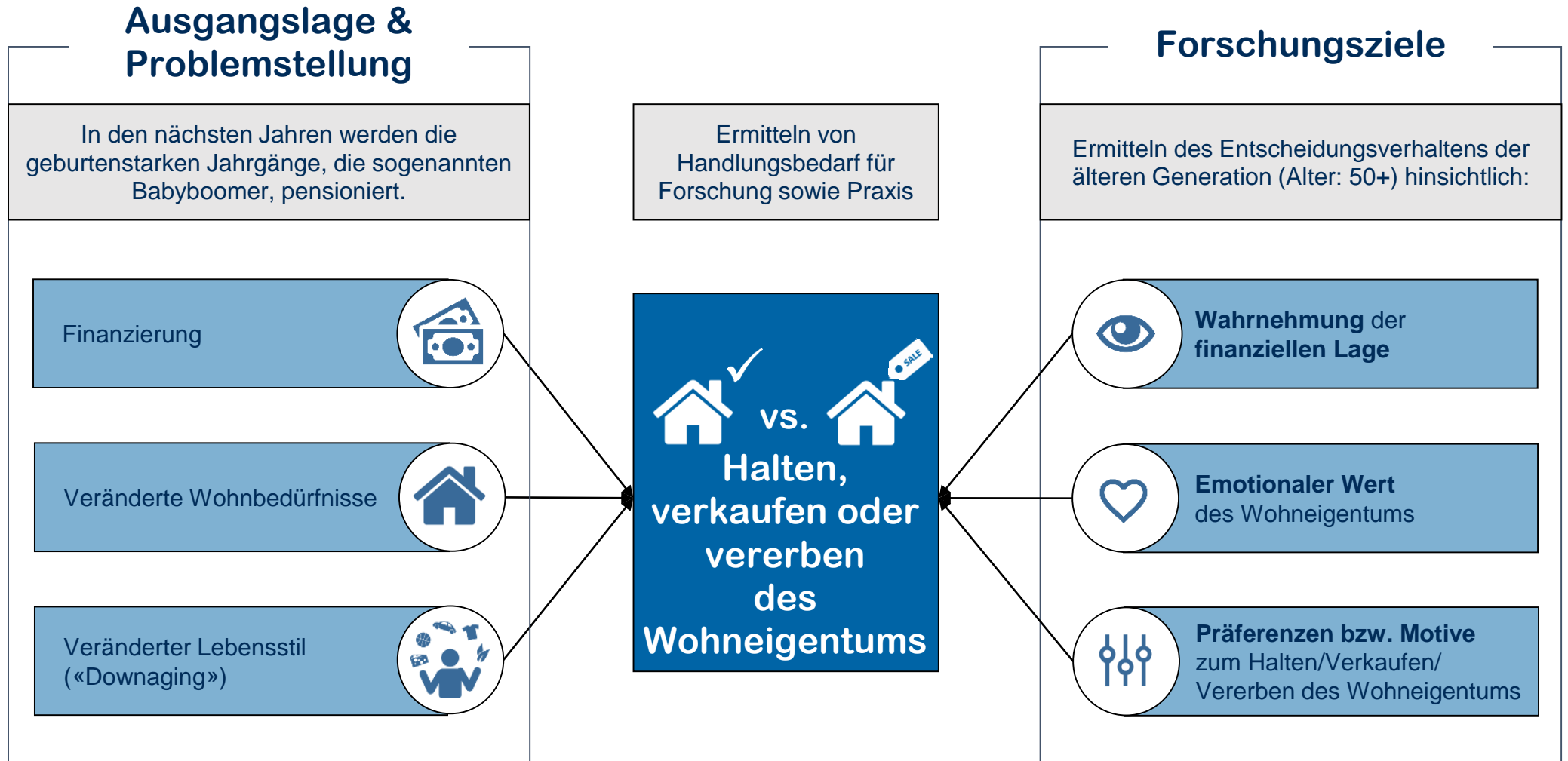
**Referat im Rahmen der RZU-Weiterbildung «Zukunft Einfamilienhaus»  
vom 17. September 2020**



**Building Competence. Crossing Borders.**

# Ausgangslage und Forschungsziele

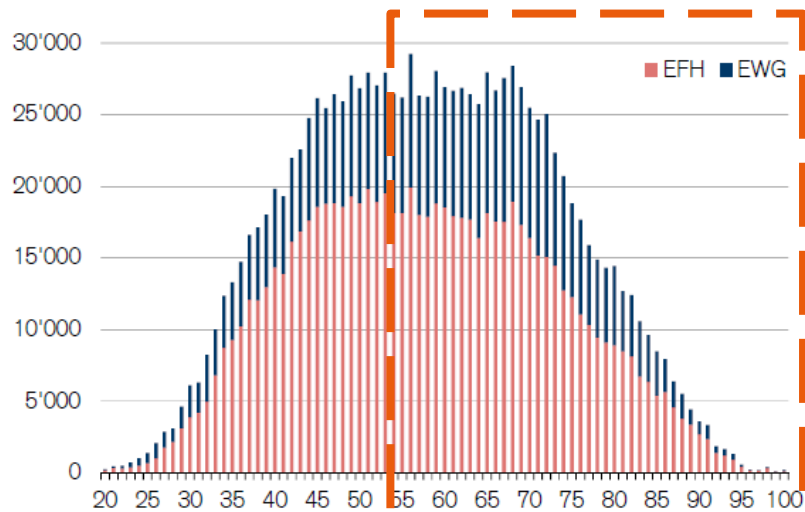
Die Babyboomer werden in den nächsten Jahren pensioniert.  
Besseres Verständnis über ihr Entscheidungsverhalten ist notwendig.



Über 54-Jährige stellen rund 45% aller Eigentümer in der Schweiz.

**Abb. 3: Anzahl Wohneigentümer nach Alter**

Anzahl Eigentümerhaushalte nach Alter



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

## Projektbeteiligte

**zh  
aw** School of  
Management and Law



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

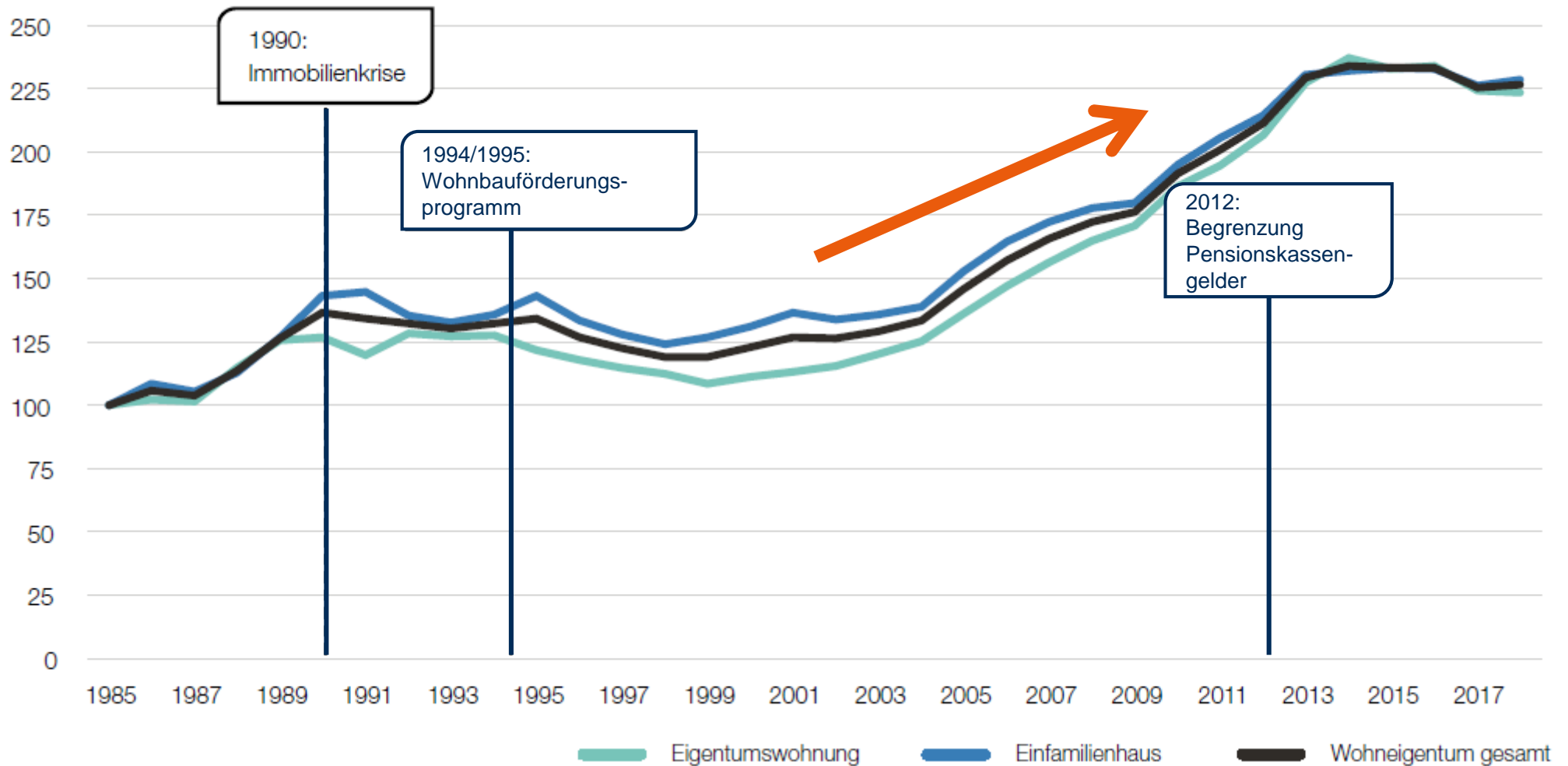


**HEV** Schweiz

# Immobilienpreisentwicklung Schweiz

Die Immobilienpreise entwickelten sich in der Vergangenheit mehrheitlich positiv.

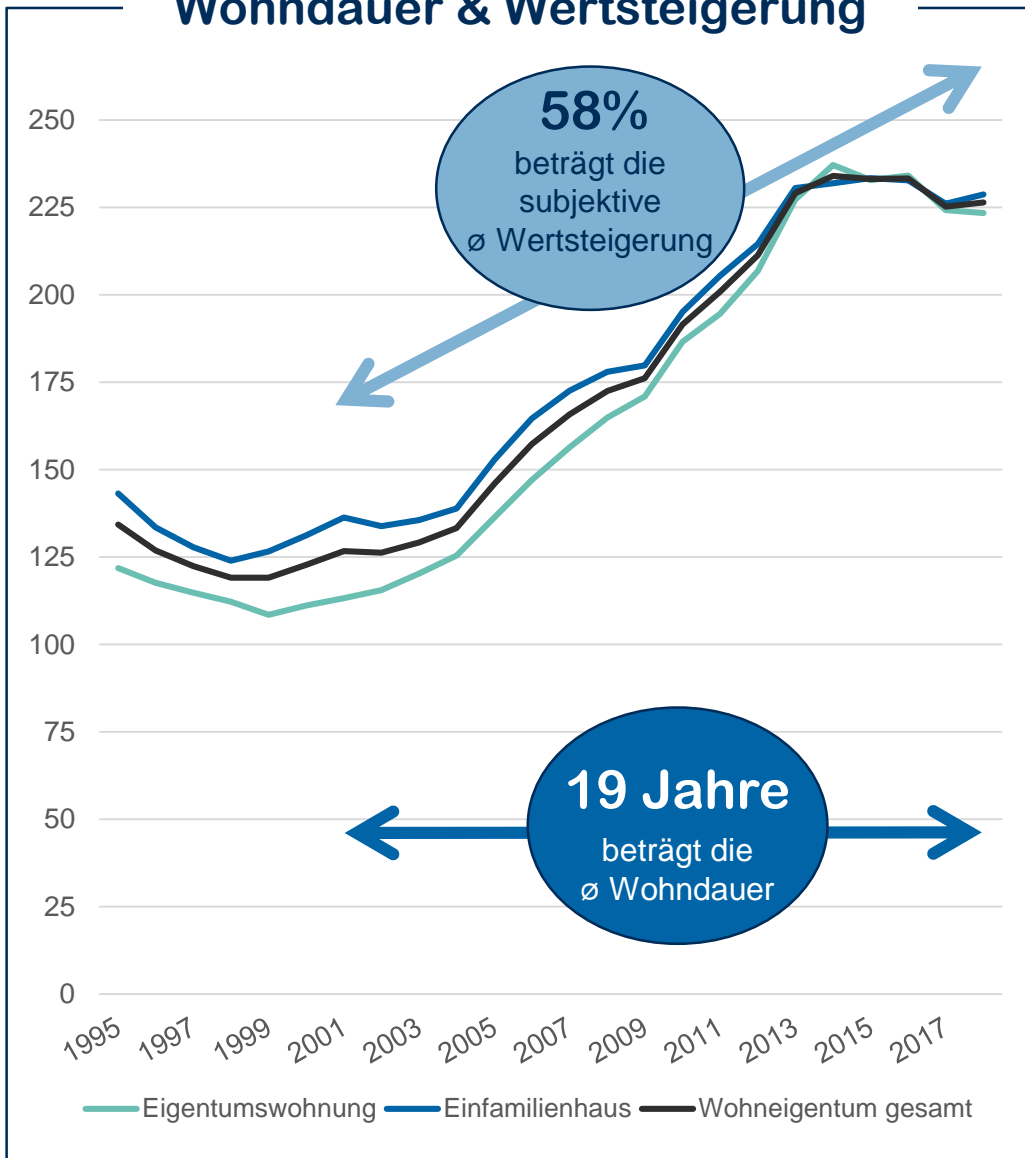
## Immobilienpreisentwicklung in der Schweiz



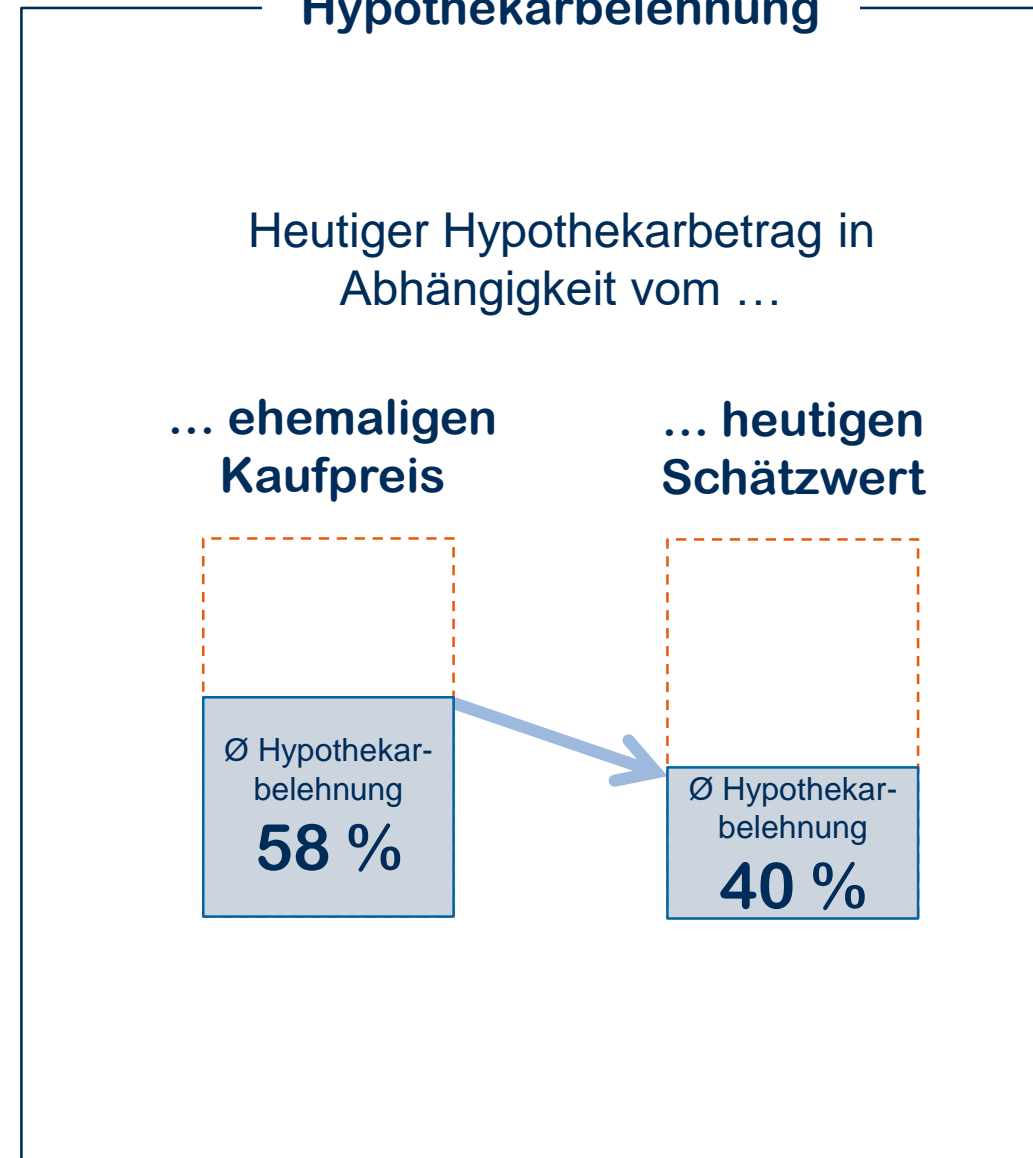
# Ausgangslage der befragten Personen

## Die 1625 befragten Personen profitierten von der Wertsteigerung ihrer Immobilien.

### Wohndauer & Wertsteigerung



### Hypothekarbelehnung



# Zufriedenheit und Wahrnehmung finanzielle Lage

## Die Wohneigentümer sind zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation und erwarten nur bedingt finanzielle Probleme.

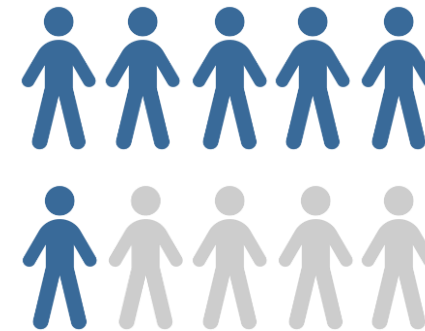
### Wohnzufriedenheit

**90 %**

der Personen mit Wohneigentum  
sind mit ihrer aktuellen  
Wohnsituation zufrieden



### Finanzielle Probleme im Alter



**6 von 10**

**Nicht-Pensionierten**  
erwarten im Rentenalter keine  
finanzielle Probleme.

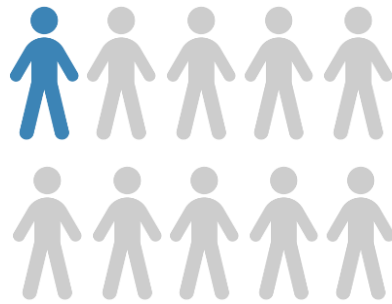
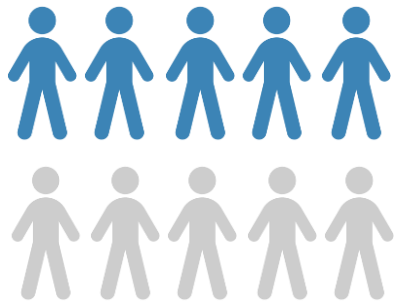
# Objektive finanzielle Lage

## Der Schein trügt: Durch die zunehmende Verwendung der Vorsorgegelder steht die Tragbarkeit im Alter unter Druck.

### Verwendung von Vorsorgegeldern

50- bis 54-Jährige

Über 75-Jährige



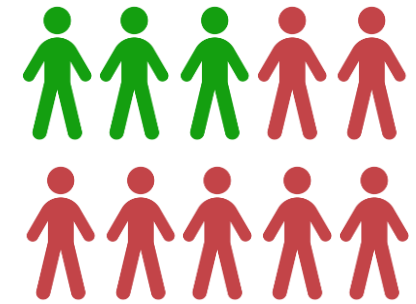
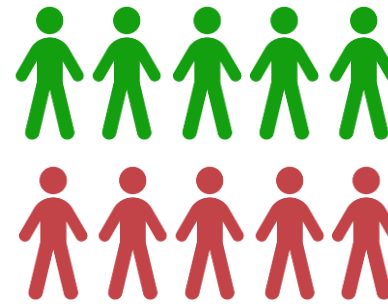
**5 von 10**  
verwendeten  
Vorsorgegelder

**1 von 10**  
verwendete  
Vorsorgegelder

### Tragbarkeit im Alter bei Nicht-Pensionierten

Kauf ohne  
Vorsorgegelder

Kauf mit  
Vorsorgegeldern



**5 von 10**  
ist Tragbarkeit gegeben

**3 von 10**  
ist Tragbarkeit gegeben

\*Annahmen: Keine Amortisation, Nebenkosten 1%, kalk. Zinskosten 5%, 12 Monatslöhne, Tragbarkeit im Alter: 65% des heutigen Einkommens

## Renovationsbedarf und Alterswohnsitz

Die meisten Eigentümer sind der Meinung, dass ihr Wohneigentum instand gehalten und als Alterswohnsitz geeignet ist.

### Allgemeiner Renovationsbedarf

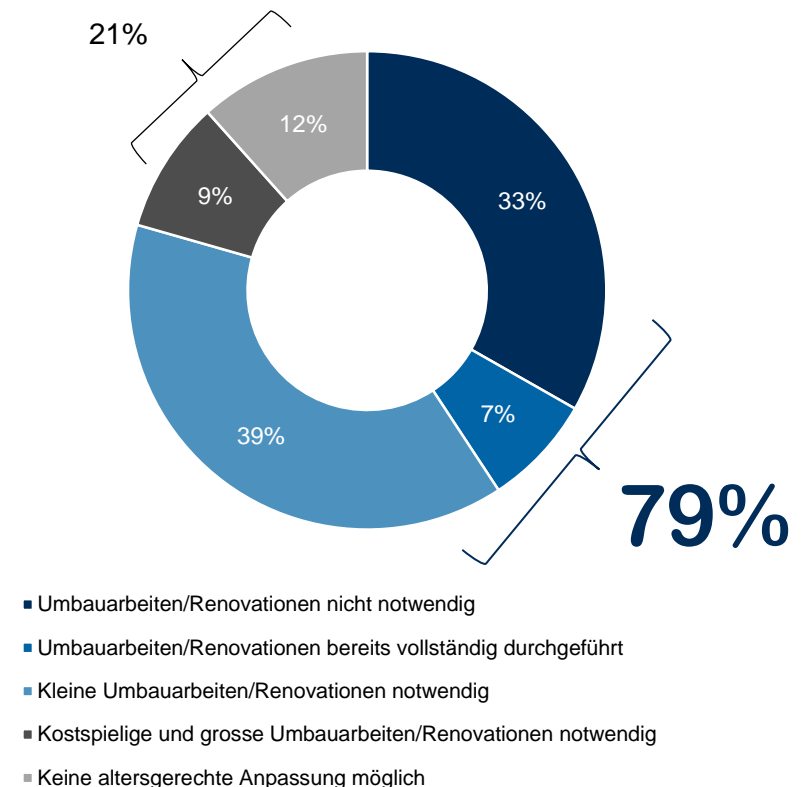
**76%**

der Befragten meinen, dass ihr Wohneigentum nicht bzw. überhaupt **nicht renovationsbedürftig** ist.

**65%**

der Befragten geben an, dass sie **fortlaufend Renovationen** vorgenommen haben.

### Eignung als Alterswohnsitz



Nur **6%** der befragten Personen würden ihr Wohneigentum aufgrund des **Renovationsbedarfs** verkaufen.



# Sanierungsbedarf in der Realität (als Beispiel)

## Nur 1 von 100 Gebäuden in der Schweiz wird pro Jahr energetisch saniert.

### 1 | IN DER SCHWEIZ HERRSCHT EIN SANIERUNGSTAU.

Nur  
**1**  
von  
**100**

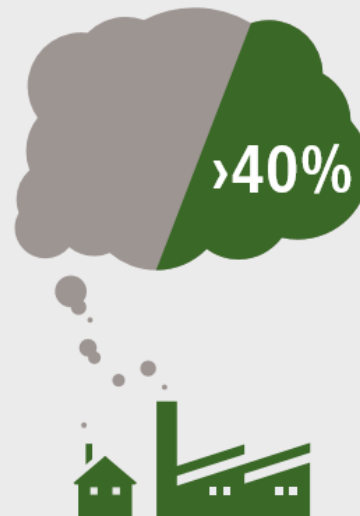
Gebäuden in der Schweiz wird pro Jahr energetisch saniert.  
(Das Gebäudeprogramm, Jahresstatistik 2016)



### 2 | IMMOBILIEN SIND DIE GRÖSSTEN ENERGIEVERBRAUCHER.

**>40%**

des gesamten Energieverbrauchs der Schweiz werden vom Gebäudepark verursacht.  
(Das Gebäudeprogramm, Jahresstatistik 2016)



### 3 | DER BEDARF AN MEHR ENERGIEBEWUSSTSEIN IST GROSS.



**31%**

der Hausbesitzer kennen den Energiestandard ihrer Immobilie nicht.

(Universität St. Gallen, 8. Kundenbarometer erneuerbare Energien, 2018)

### 4 | WAS HÄLT DIE SCHWEIZER BEVÖLKERUNG VON EINEM OBLIGATORISCHEN ENERGIEAUSWEIS FÜR GEBÄUDE?

**57%**

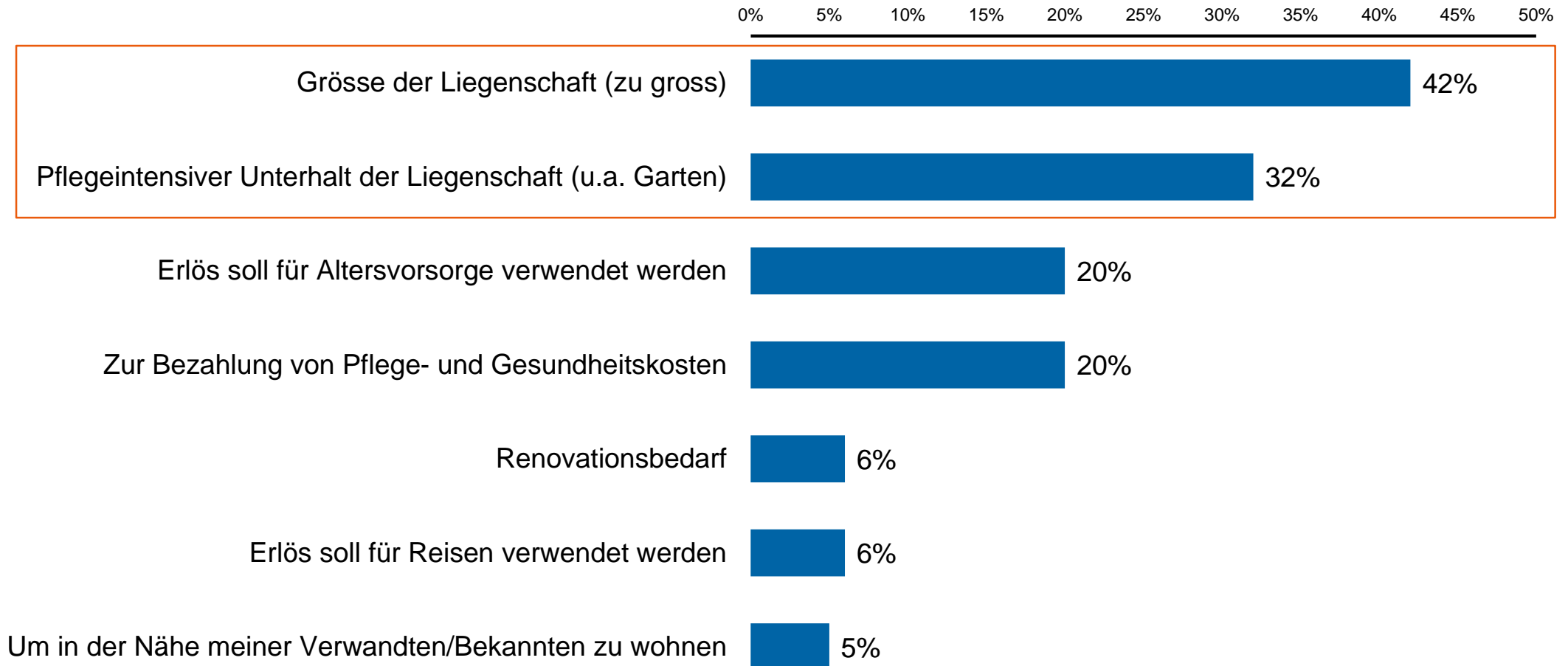
der Befragten sind für eine obligatorische Energieeffizienz-zertifizierung für Gebäude.



## Verkaufsgründe

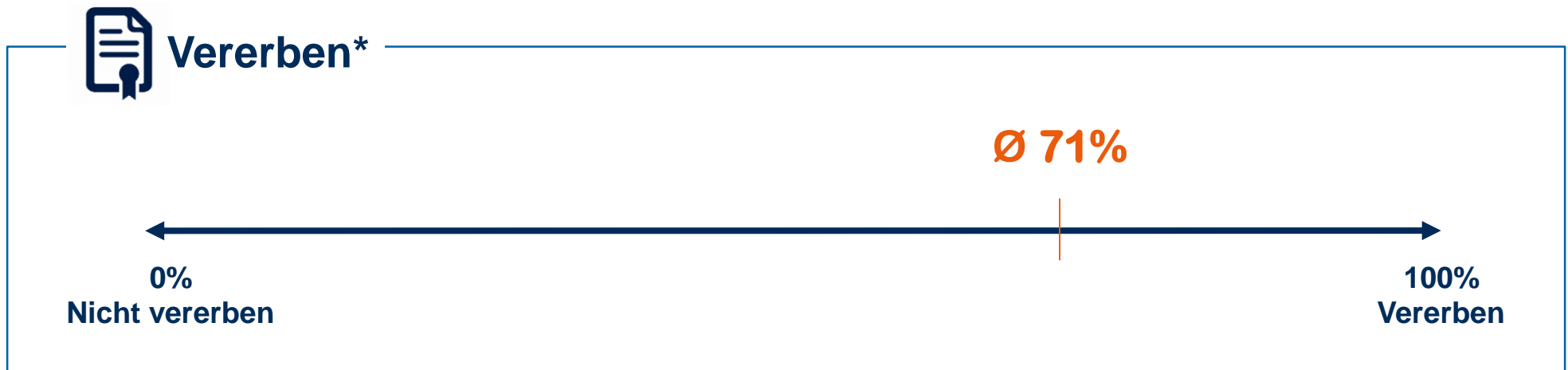
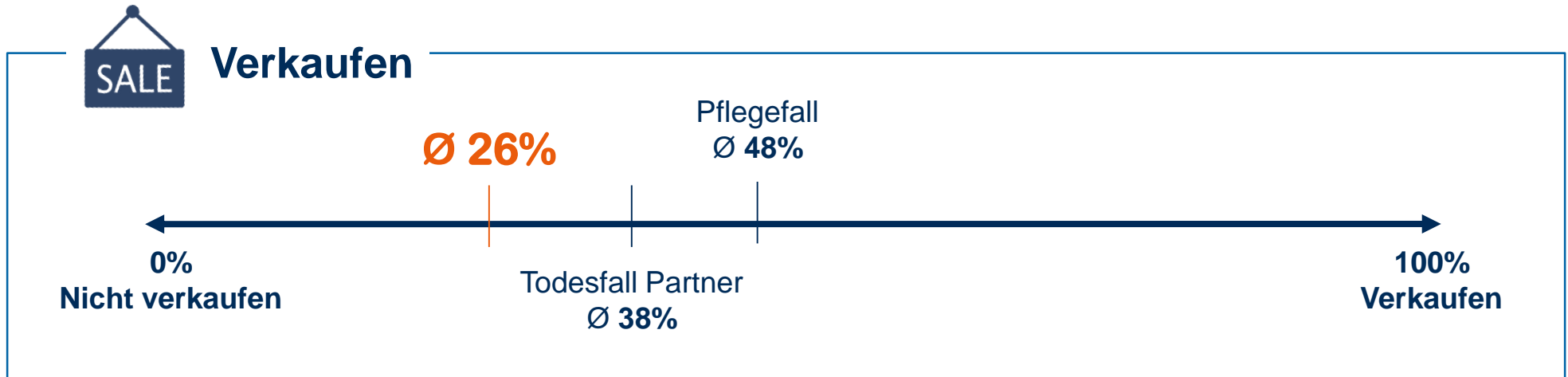
# Die Grösse sowie der pflegeintensive Unterhalt des Wohneigentums als meistgenannten Verkaufsgründe

Aus welchen Gründen würden Sie Ihre Wohneigentum verkaufen bzw. vererben?\*



## Verkaufs-/Vererbungsbereitschaft

Die durchschnittliche Verkaufsbereitschaft liegt bei 26 Prozent, während die Vererbungsbereitschaft hohe 71 Prozent beträgt.



# Implikationen für den Bestandsentwicklung

## Entspricht die Wahrnehmung der Wohneigentümer der Realität?



**Der emotionale Wert darf nicht unterschätzt werden!**



### Beanspruchung von übermassig viel Wohnraum?

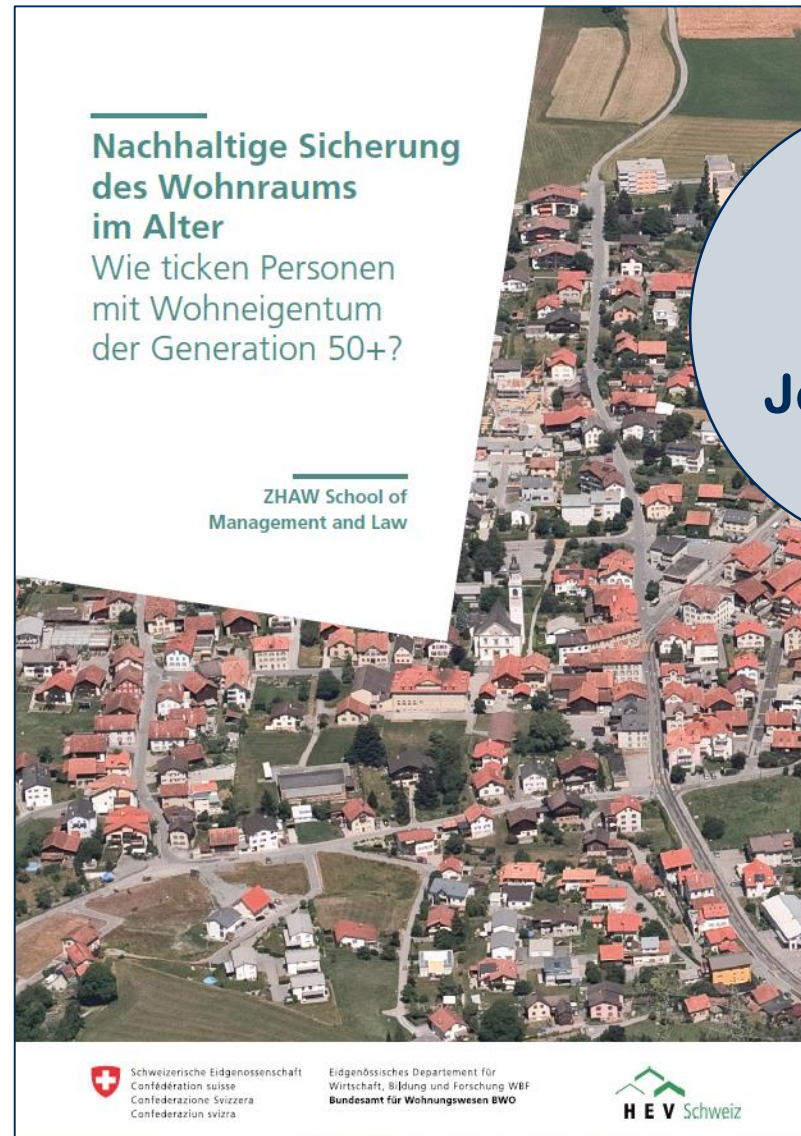
- Lange Wohndauer
- Durchschnittliche Verkaufsbereitschaft wird bei persönlichen Risikoereignissen erhöht
- 42% der Befragten würden ihr Wohneigentum aufgrund der Grösse verkaufen
- EFH-Besitzer beanspruchen mehr Wohnraum (EFH 54m<sup>2</sup> vs. MFH 43m<sup>2</sup>; Bundesamt für Statistik, 2019)



### Verzögerung baulicher Massnahmen?

- Geringer Renovationsbedarf
- Alterseignung weitestgehend gegeben
- Nur 6% würden ihr Wohneigentum aufgrund Renovationsbedarf verkaufen

# Studie «Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter»



**Jetzt Studie  
lesen!**



# Ihr Ansprechpartner



## Holger Hohgardt

Technoparkstrasse 2

8400 Winterthur

Tel.: 058 934 40 34

Email: [holger.hohgardt@zhaw.ch](mailto:holger.hohgardt@zhaw.ch)

# Vielen Dank.

