
Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung

Management Summary

ZHAW School of Management
and Law



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

<http://www.bwo.admin.ch>
<https://digitalcollection.zhaw.ch>

Projektbegleitung

ChristophENZler, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)
Adrian Spiess, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)
Benjamin Böttcher, Raiffeisen Schweiz
Nicole Horak, Raiffeisen Schweiz

Autorinnen und Autoren

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
School of Management and Law
Abteilung Banking, Finance, Insurance
Institut für Wealth & Asset Management
Postfach
8401 Winterthur

Selina Lehner (selina.lehner@zhaw.ch)
Holger Hohgardt (holger.hohgardt@zhaw.ch)
Benedikt Umbricht

Zitierweise

Lehner, S., Hohgardt, H., Umbricht, B. (2023). *Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung. Management Summary*. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen

Dieses Management Summary sowie die Kurzfassung des Berichtes sind in deutscher, französischer, italienischer und englischer Sprache erhältlich. Der komplette Bericht ist in deutscher Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der Auftraggebenden übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Management Summary

Umzugsbereitschaft ist vorhanden

Diese Studie untersucht das Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung. Gemäss Bundesamt für Statistik zieht pro Jahr jede zehnte Schweizerin bzw. jeder zehnte Schweizer um. Die effektive Umzugsrate beläuft sich somit auf rund zehn Prozent. Die Umzugsbereitschaft ist höher: 45 Prozent der 1'094 befragten Personen der vorliegenden repräsentativen Studie¹ planen einen Umzug. Wieso möchte rund jede zweite Schweizerin bzw. jeder zweite Schweizer umziehen und wieso hält die andere Hälfte der Schweizer Bevölkerung an ihrem Zuhause fest? Diese Studie beschäftigt sich mit der Analyse der Motivatoren für einen Umzugswunsch bzw. unter welchen Umständen die Motivation nicht vorhanden ist.

Die treibenden Motive bei einem Umzug:

Mehr Wohnraum und Eigentum

Grundsätzlich kann die «Wohnkarriere» eines Schweizer Haushalts in zwei Phasen aufgeteilt werden: in die Expansions- und Konsolidierungsphase. Mit der Expansionsphase geht oftmals die (Vor-)Familienphase einher, welche eine zentrale Rolle für das Umzugsverhalten spielt. So ist die Familiengründung/-erweiterung der wichtigste Auslöser für einen Umzug: Rund die Hälfte der 18- bis 29-Jährigen mit einem Kinderwunsch oder Kindern ziehen aufgrund dieses Ereignisses um. Damit äussern sich auch die Bedürfnisse der Umzugsbereiten, welche häufig noch zu Beginn ihrer «Wohnkarriere» sind. Folgende Wünsche nennen die Umzugsbereiten, welche nach «Mehr» streben:

- **Mehr Wohnraum:** 53 Prozent der umzugsbereiten Personen möchten eine Vergrösserung des Wohnraums.
- **Wunsch nach Wohneigentum:** Aktuell wohnen 75 Prozent der umzugsbereiten Personen in einem Mietverhältnis. Nach einem Umzug möchten dies nur noch 48 Prozent. Je jünger eine umzugsbereite Person ist, desto eher wünscht sie sich als nächste Wohnform ein Einfamilienhaus. Das Einfamilienhaus scheint auch das oberste Gut der Immobilienleiter bzw. Wohnkarriere zu sein: Jede

zweite umzugsbereite Stockwerkeigentümerin bzw. jeder zweite umzugsbereite Stockwerkeigentümer strebt nach einem Einfamilienhaus.

- **Längere Wohndauer:** Fast jede zweite umzugsbereite Person möchte über zehn Jahre im neuen Zuhause bleiben.
- **Mehr Unterstützung:** Es zeichnet sich ein gesteigertes Verlangen nach unterstützenden Dienstleistungen (u.a. Concierge-Dienst) ab, das bei Personen jeden Alters zu beobachten ist.

Die Konsolidierungsphase («Downsizing») scheint dagegen nur begrenzt gelebt zu werden. Der Auszug der Kinder sowie die Pensionierung werden zwar als Umzugsauslöser genannt, die Umzugsbereitschaft sinkt jedoch mit zunehmendem Alter. Es zeigt sich auch, dass nur 17 Prozent der befragten umzugsbereiten Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer den Schritt vom Wohneigentum zur Miete wagen. Besitzt man Wohneigentum, möchte man auch Wohneigentümerin bzw. Wohneigentümer bleiben. 90 Prozent der befragten Wohneigentümerinnen und -eigentümer nennen die Gestaltungsfreiheit als wichtigen Grund für ihren Verbleib in dieser Wohnform.

Die treibenden Motive der Sesshaften:

Halten & nichts aufgeben

Nebst dem Faktor Alter reduziert sich die Umzugsbereitschaft auch mit zunehmenden Verpflichtungen/Abhängigkeiten (Kinder, Eigenheim). Die nicht-umzugsbereiten Personen scheinen somit hinsichtlich ihrer «Wohnkarriere» bereits einen Schritt weiter zu sein. Dies zeigt sich darin, dass sie mehr Wohnraum beanspruchen und eine höhere Wohneigentumsquote aufweisen.

Was die sesshaften Personen an ihrem aktuellen Zuhause festhält, sind insbesondere das räumliche und soziale Umfeld: 88 Prozent gefällt die aktuelle Lage und 73 Prozent der befragten nicht-umzugsbereiten Personen möchten auf-

¹ Insgesamt haben 1'094 Personen aus der Deutsch- und Westschweiz an der Umfrage teilgenommen. Die Befragung ist repräsentativ für Alter, Geschlecht sowie hinsichtlich des Verhältnisses Wohneigentum/Miete und der Regionen (Tessin wurde nicht berücksichtigt).

grund ihres guten Verhältnisses zu den Nachbarinnen und Nachbarn nicht umziehen. Zusätzlich weisen die befragten Personen bereits ein hohes Mass an Zufriedenheit auf, wodurch eher Verlustpotenzial besteht, was wohl auch zum Verbleiben führt.

Wenig Druck ist vorhanden

Sowohl bei den Umzugsbereiten als auch bei den Nicht-Umzugsbereiten ist wenig Druck vorhanden, umzuziehen. Die Mehrheit der umzugsbereiten Personen lässt sich mehr als zwei Jahre Zeit, um ein passendes Zuhause zu finden. Ein Umzug ist in der Schweiz somit auch ein gut überlegtes Ereignis.

Im Allgemeinen ist die Wohnzufriedenheit hoch, wobei die sesshaften Personen im Vergleich zu den Umzugsbereiten noch zufriedener sind. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind begrenzt von der Marktlage verunsichert: Nur 16 Prozent erwarten, dass ihr Wohneigentum an finanziellem Wert verliert.

Fazit: Die Suche nach einem Zuhause fürs Leben

Es zeigt sich, dass das Zuhause in erster Linie ausgewählt wird, um mehr Platz für sein Leben (u.a. Familie) zu haben und sich wohlfühlen. Das Leben in den (eigenen) vier Wänden hat einen wichtigen Stellenwert im Alltag und das neue Zuhause wird deshalb besonders sorgsam ausgewählt. Aus Sicht der Wohndauer ist es auch ein Zuhause fürs Le-

ben. So zieht die Schweizerin bzw. der Schweizer in seinem Leben durchschnittlich 5.6-mal um, und wünscht sich ein langfristiges Zuhause: 43 Prozent aller befragten Personen möchten für immer im aktuellen oder zukünftigen Zuhause wohnen bleiben. Die finanziellen Kriterien sind dabei relevant und scheinen als Filter zu fungieren: Es sind die finanziellen Faktoren, die entscheiden, ob sich der Wunsch vom neuen Zuhause umsetzen lässt.

Ausblick: Wunsch vs. Realität

Wie die vorliegende Studie gezeigt hat, ist ein Umzug komplex und mit Veränderungen verbunden, was Unsicherheit für einen Schweizer Haushalt mit sich bringt. In der nächsten Studie dieser Studienreihe² sollen deshalb insbesondere die folgenden Herausforderungen expliziter adressiert werden:

- **Intentions-Verhaltens-Lücke:** Was sind wichtige Momente/Ereignisse, um die Konsolidierungsphase zu planen und umzusetzen?
- **Downsizing:** Welche (Mehr-)Werte können mit der Konsolidierungsphase bzw. dem Downsizing verbunden werden, sodass es für die betroffenen Haushalte attraktiver wird?
- **Wohnkarriere:** Wie kann die Wohnkarriere neu gedacht und gelebt werden?

² Siehe Studie 1: [Wohneigentum: was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?](#) | ZHAW digitalcollection; die finale Studie 3 folgt voraussichtlich im Jahr 2024.

