

Patrick Schnorf

Bemerkenswerter Wandel bei den Wohnbedürfnissen

24. August 2021

Maslowsche Bedürfnispyramide



Maslowsche Bedürfnispyramide





Wohnbedürfnisse:

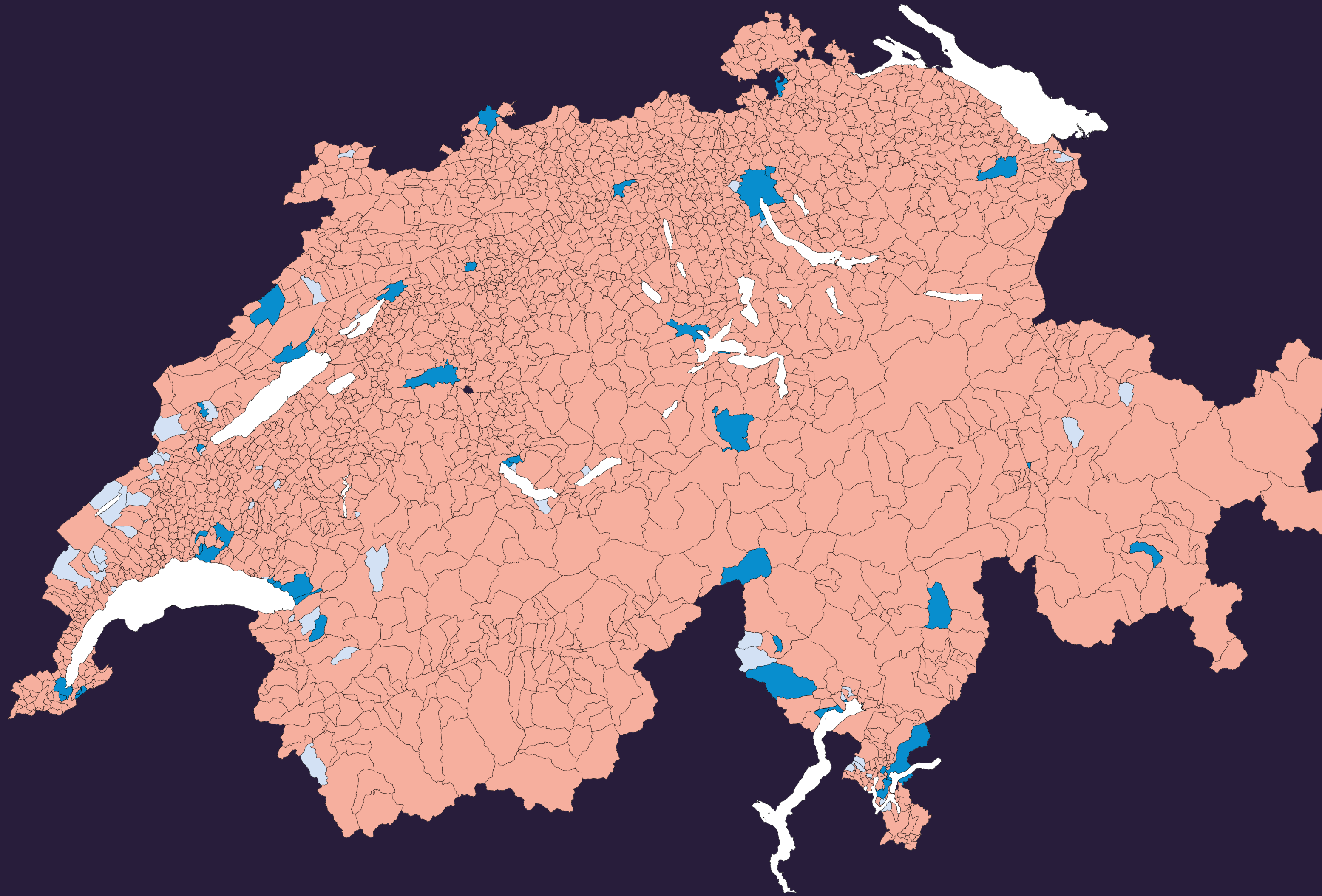
- Wohnorte
- Wohnformen
- Wohnqualitäten

§ Normen und Gesetze




Wohnorte und Wohnformen



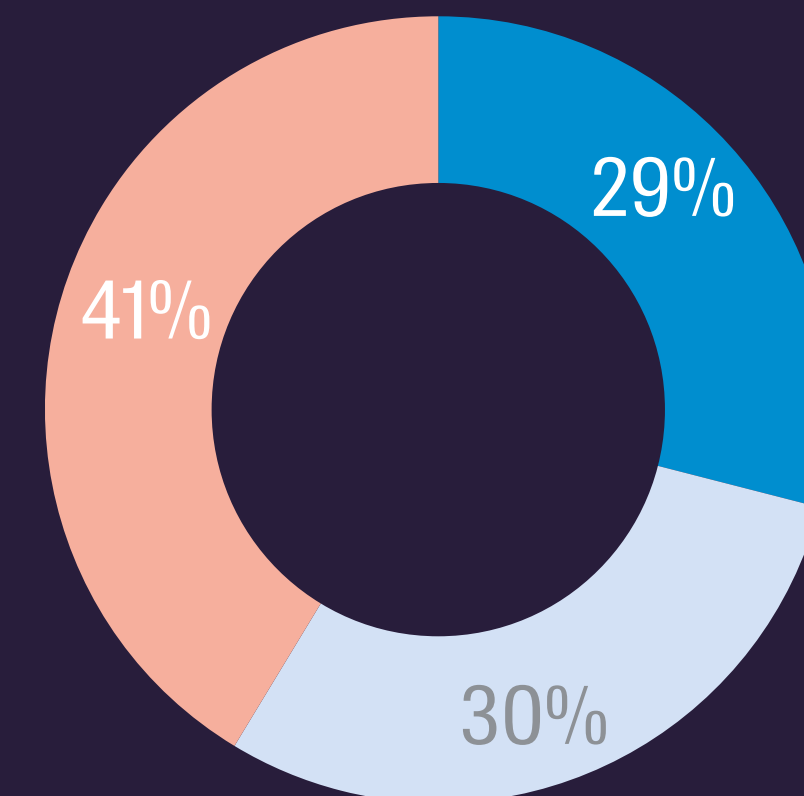
Dominierende Haushaltsgrösse 1980



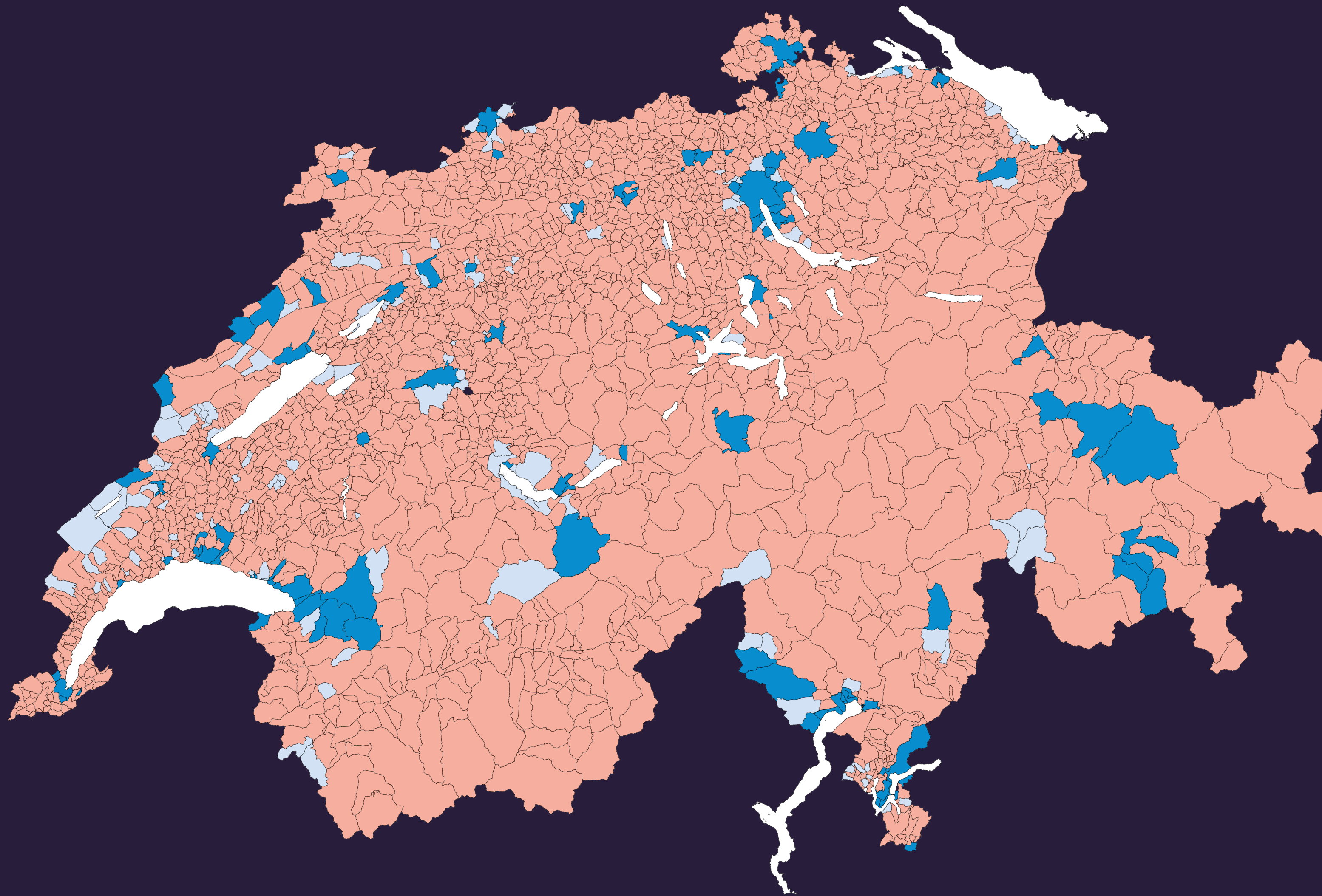
Anzahl Personen pro Haushalt:

-  1
-  2
-  3 und mehr

Anteil Haushaltstyp:



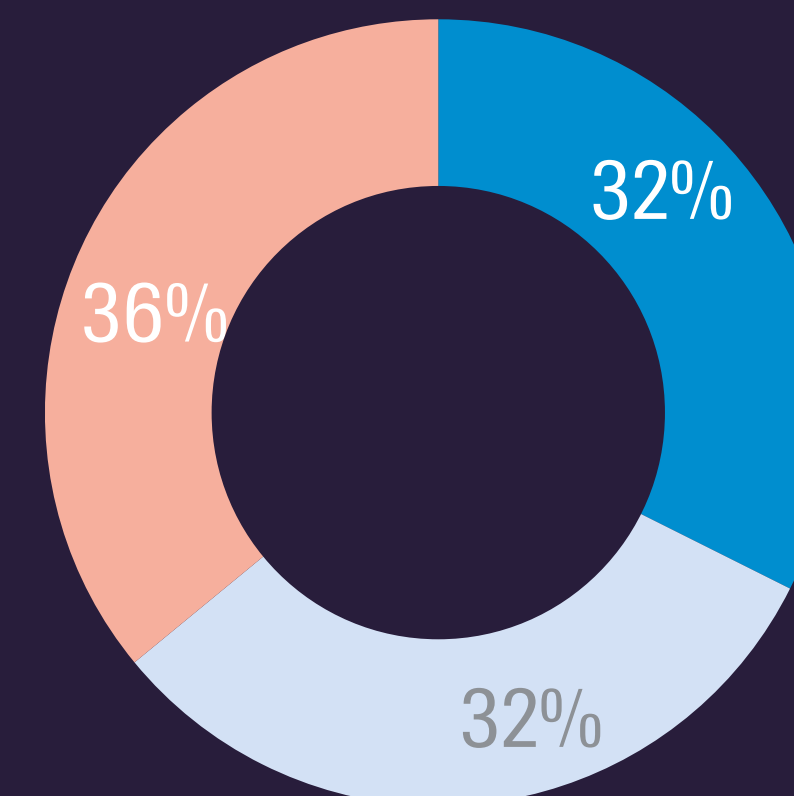
Dominierende Haushaltsgrösse 1990



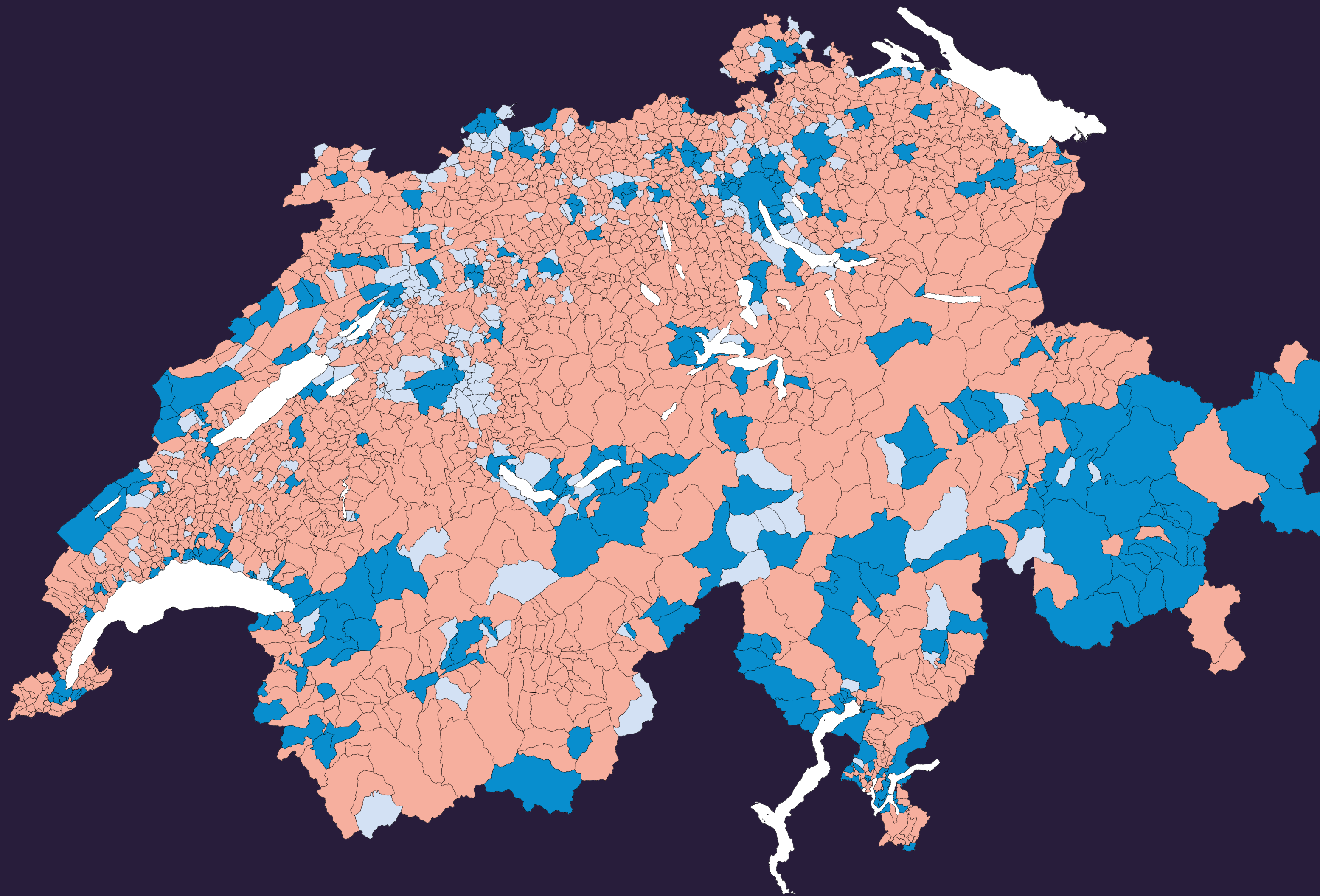
Anzahl Personen pro Haushalt:

- 1
- 2
- 3 und mehr

Anteil Haushaltstyp:



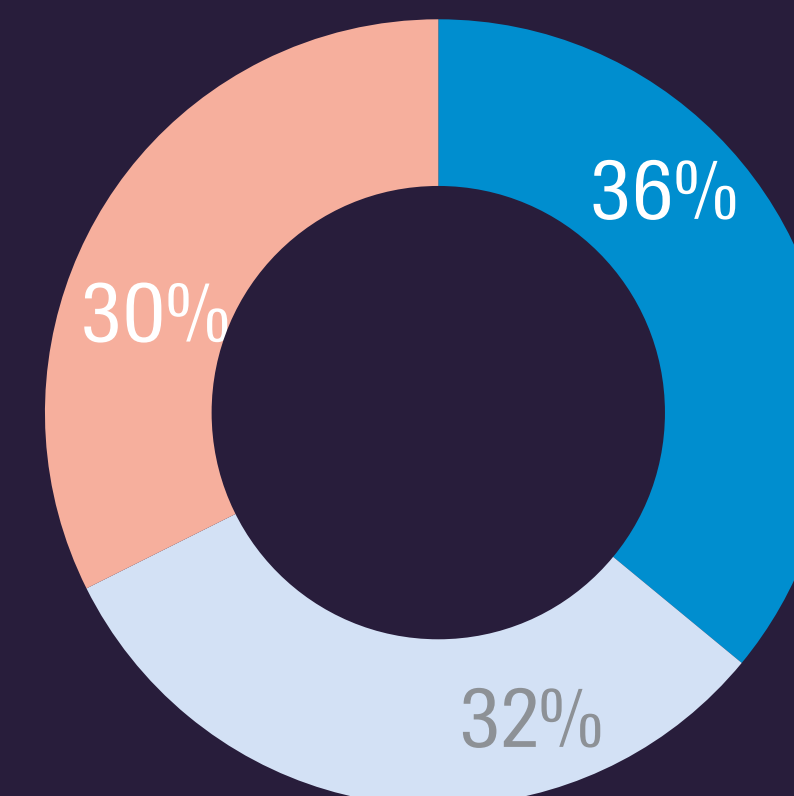
Dominierende Haushaltsgrösse 2000



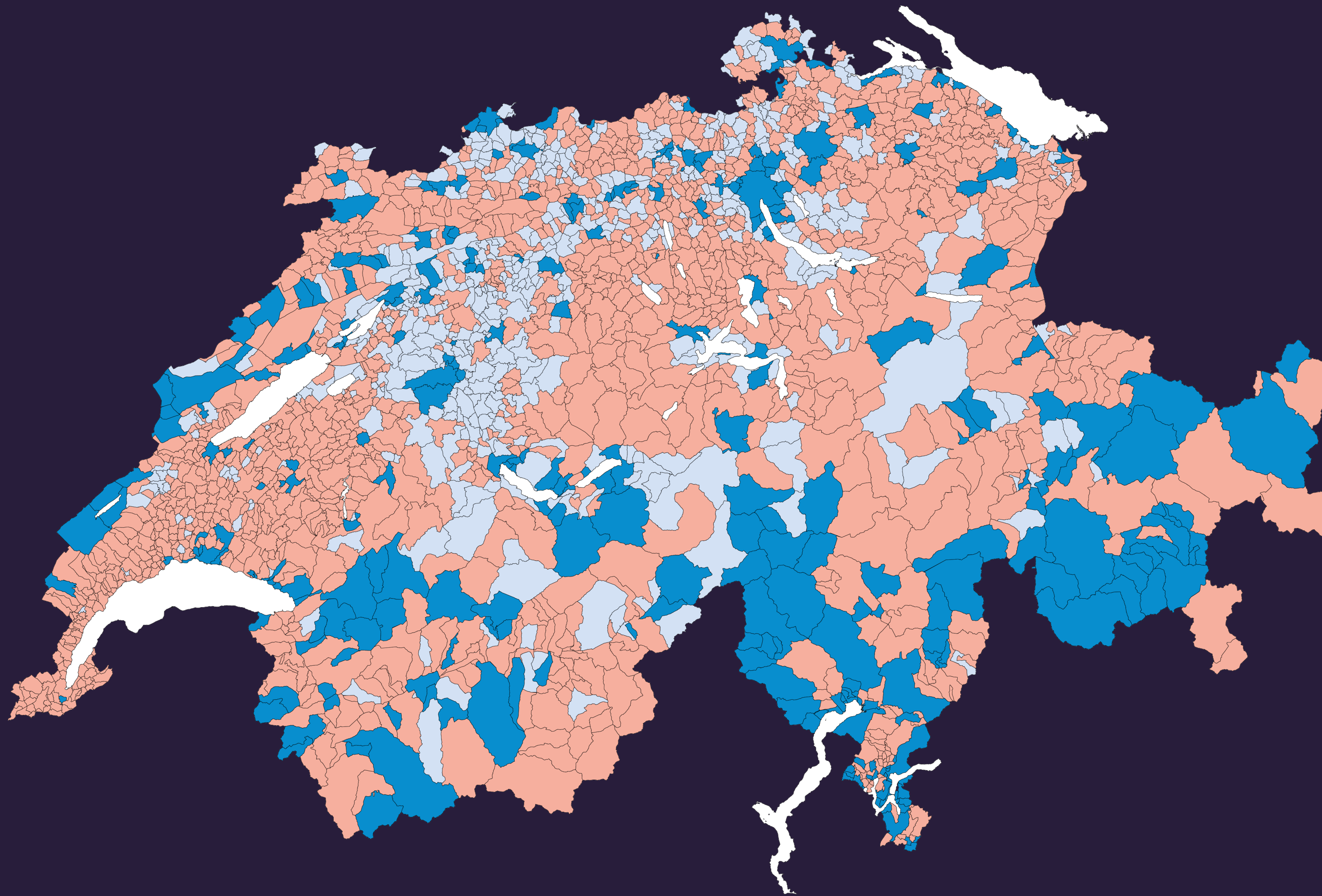
Anzahl Personen pro Haushalt:

- 1
- 2
- 3 und mehr

Anteil Haushaltstyp:



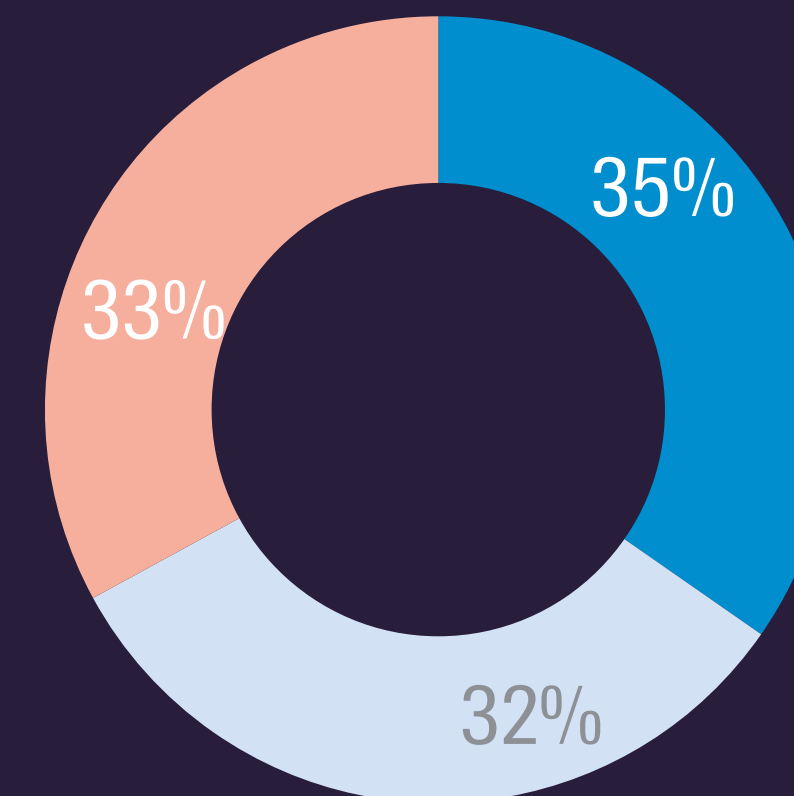
Dominierende Haushaltsgrösse 2010



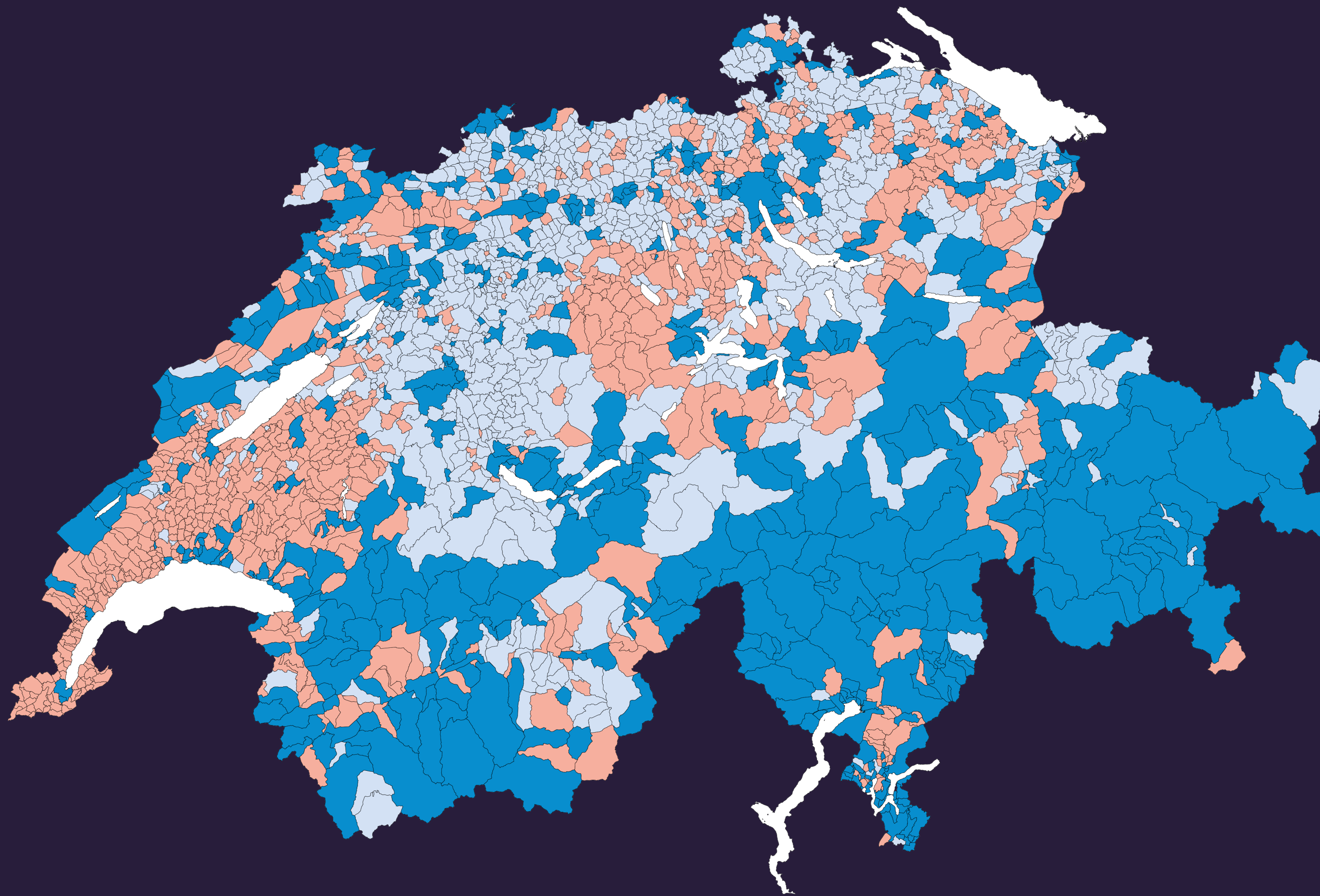
Anzahl Personen pro Haushalt:

- 1
- 2
- 3 und mehr




Anteil Haushaltstyp:



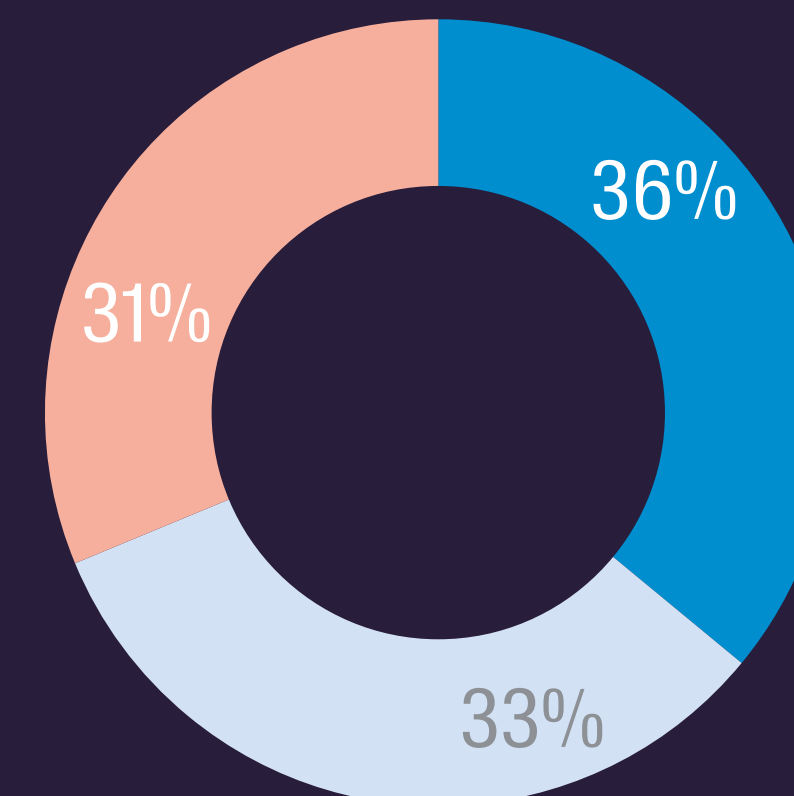
Dominierende Haushaltsgrösse 2019



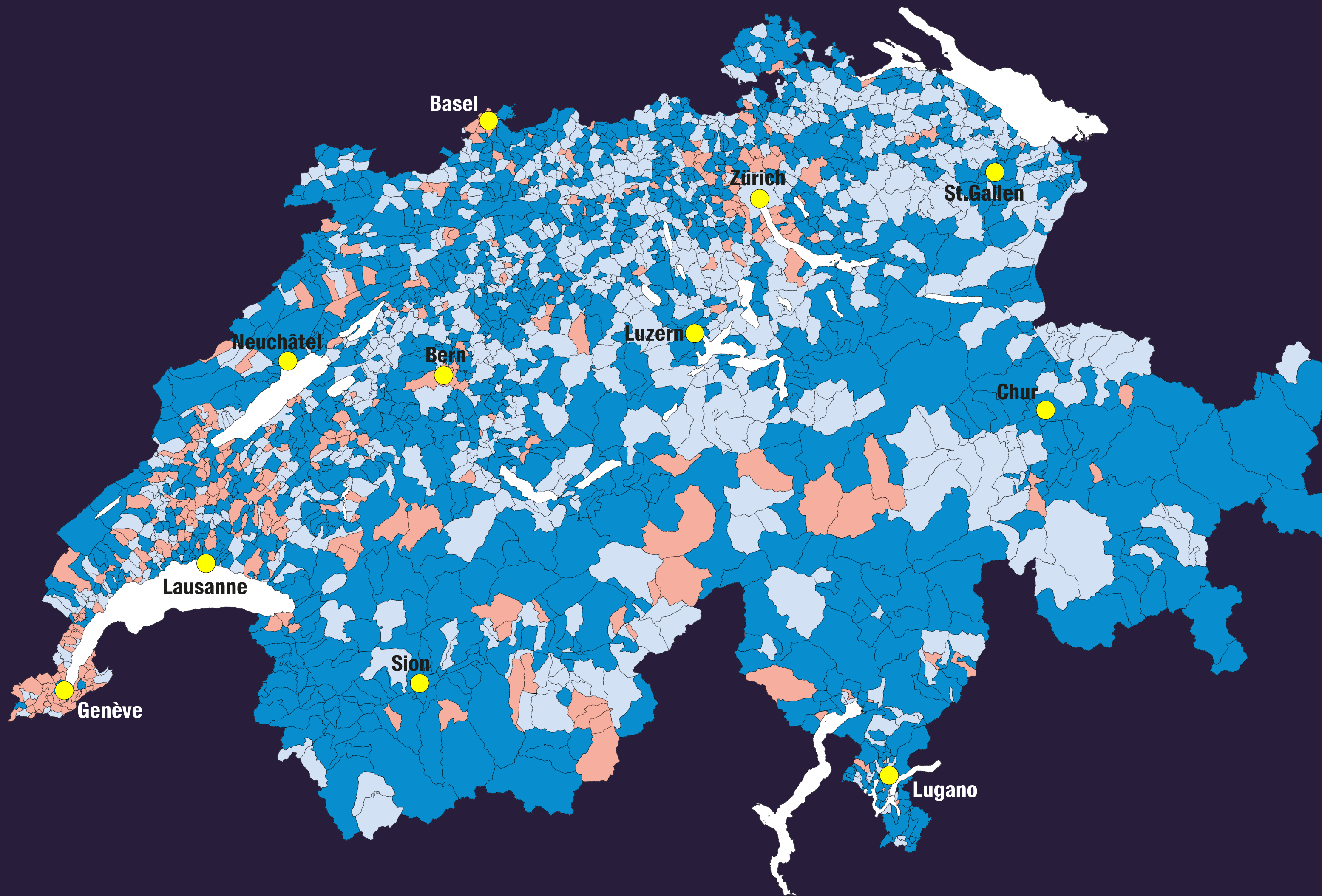
Anzahl Personen pro Haushalt:

-  1
-  2
-  3 und mehr

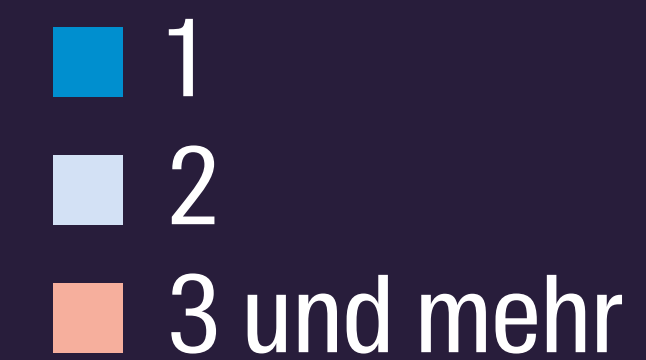
Anteil Haushaltstyp:



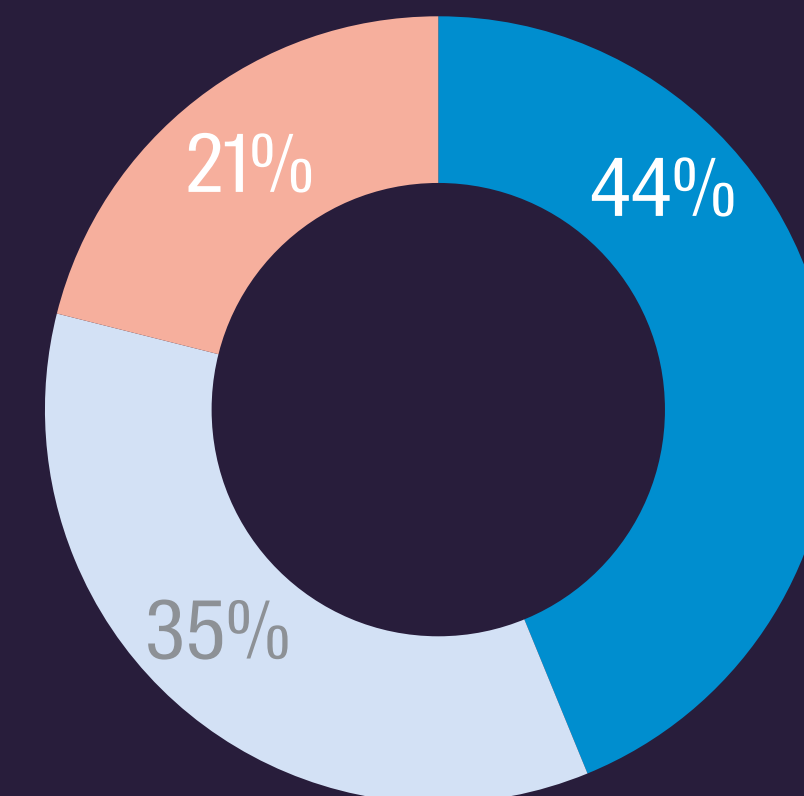
Haushaltstyp mit grösstem Wachstum 2010–2019



Anzahl Personen pro Haushalt:

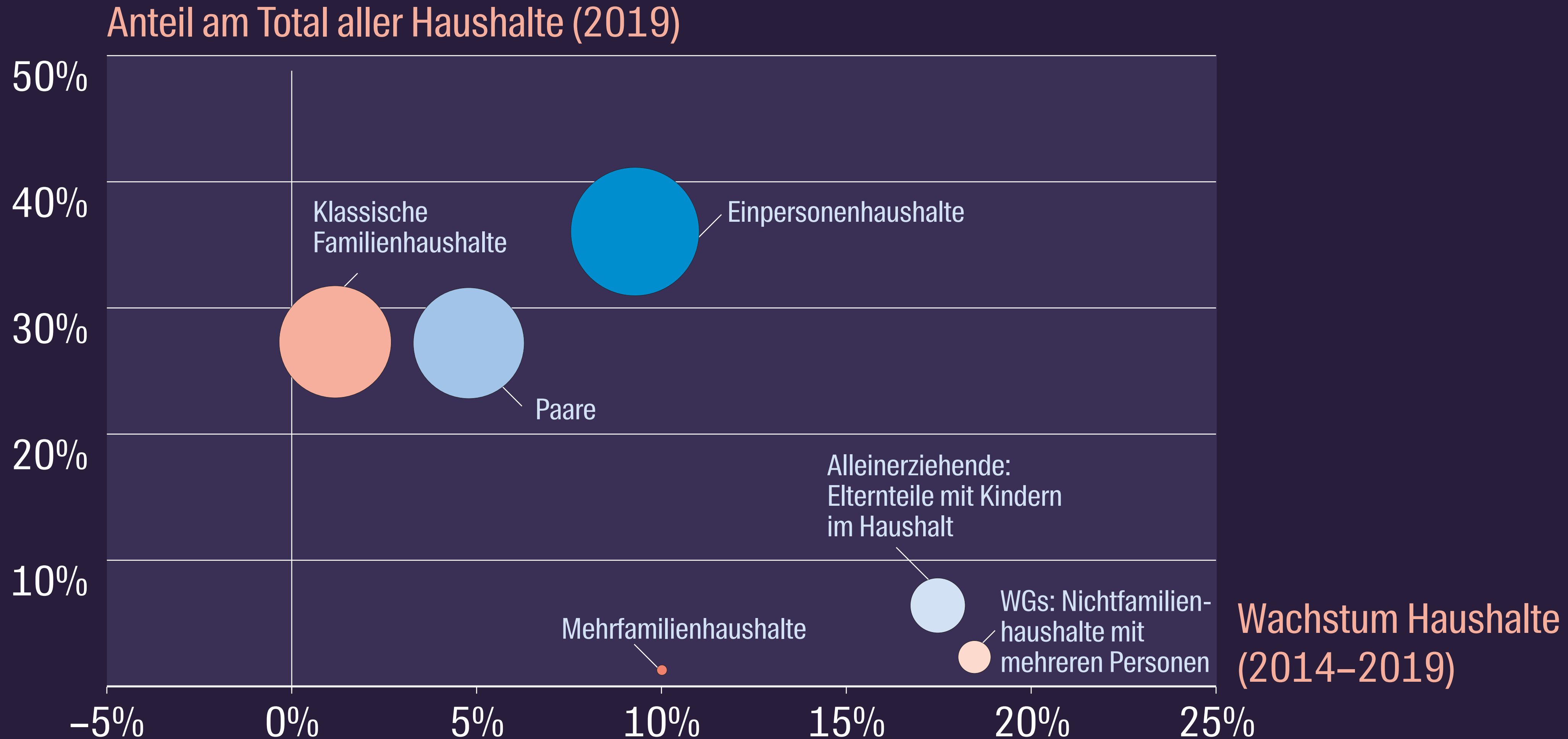


Anteil Haushaltstyp:

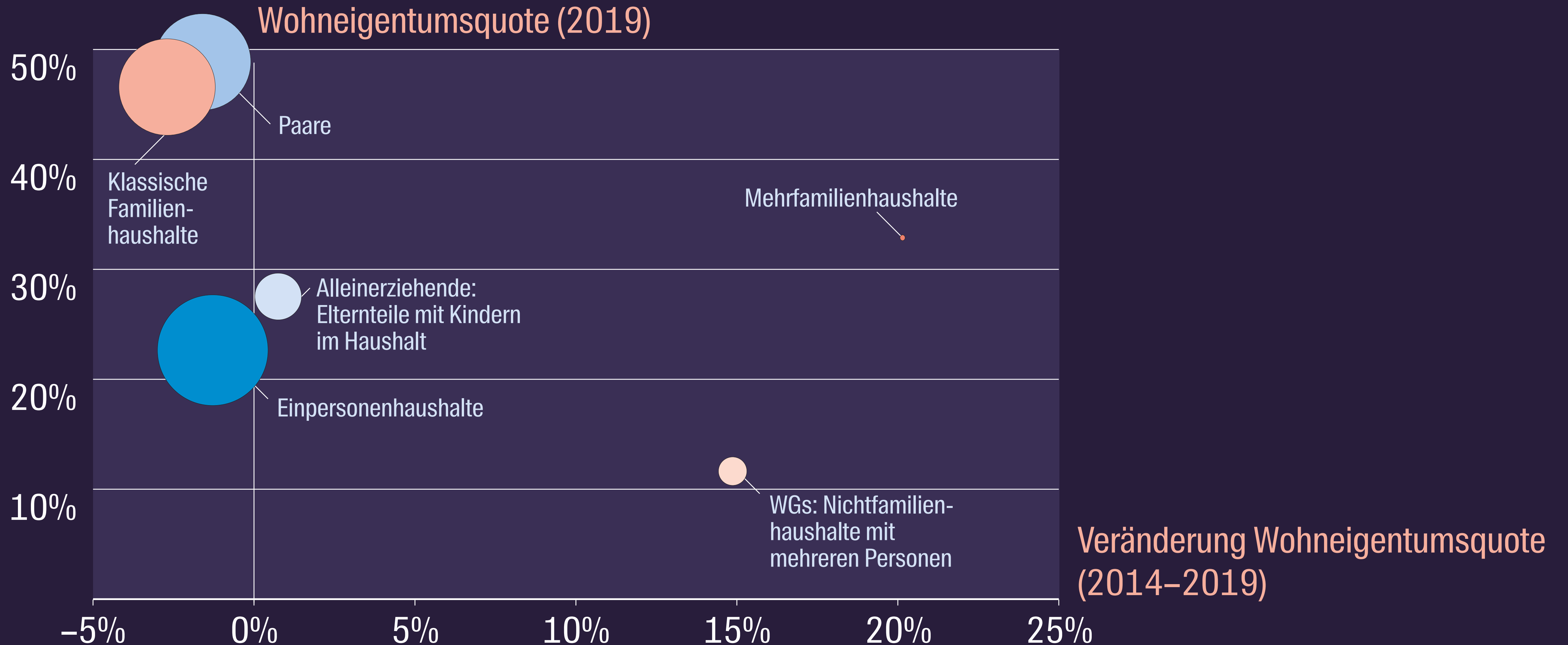


Haushaltstypen differenziert

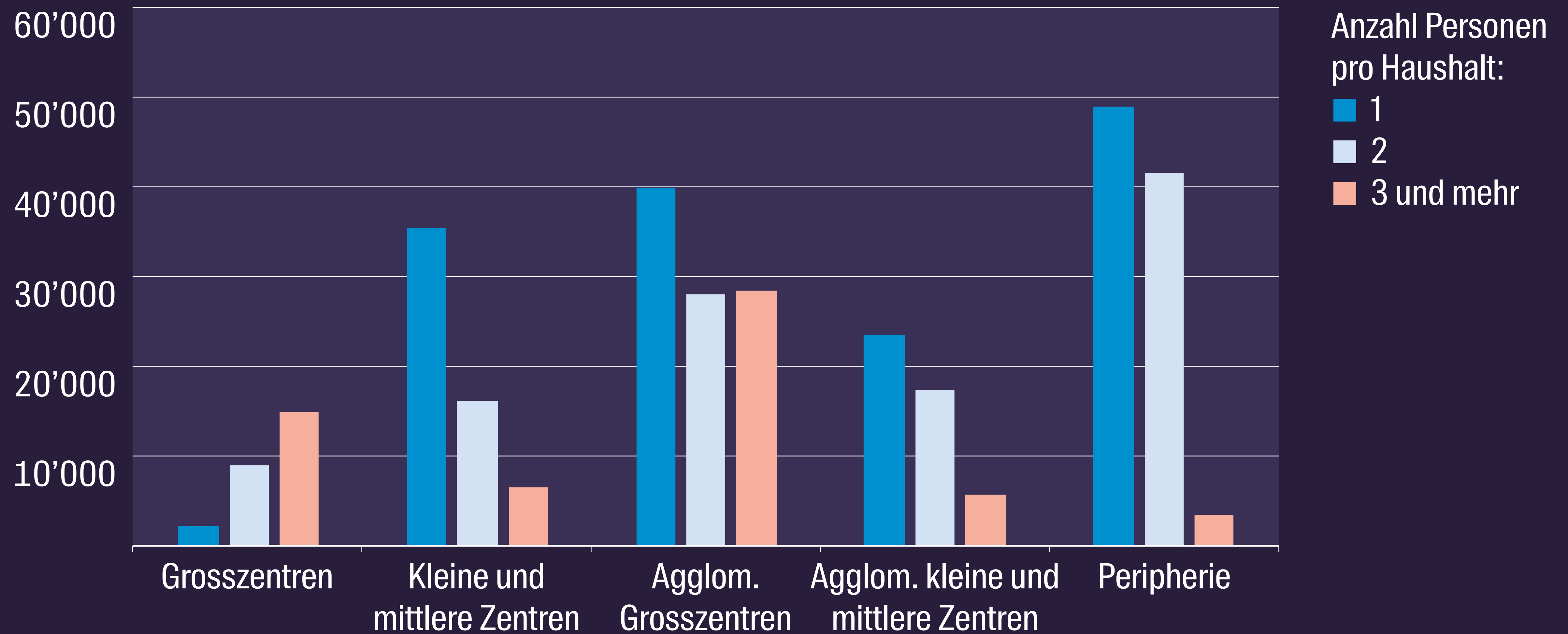
Wachstum der Haushaltstypen 2014–2019 (Kreisgrösse proportional zur Anzahl Haushalte 2019)



Veränderung der Wohneigentumsquoten nach Haushaltstypen 2014–2019 (Kreisgrösse proportional Anzahl Haushalte 2019)



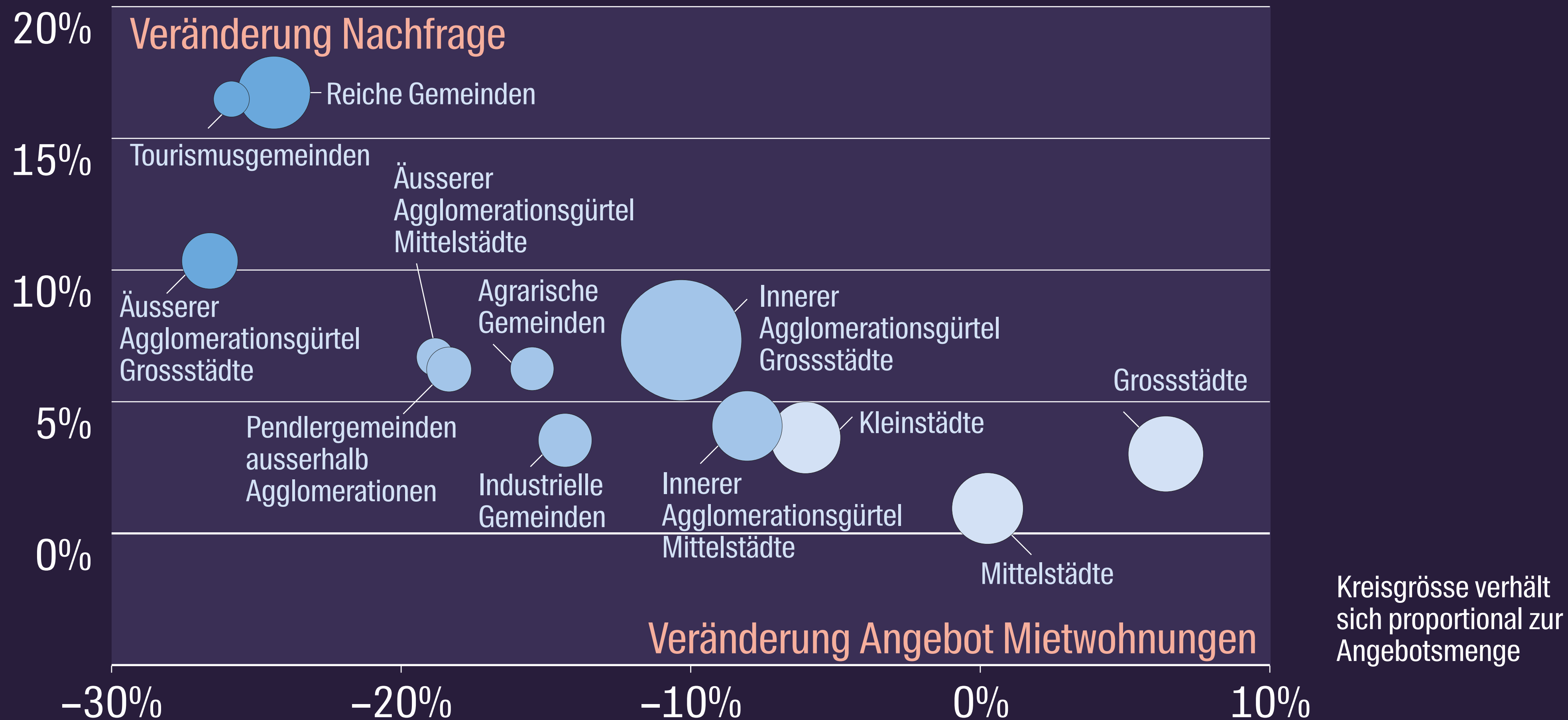
Wachstum nach Raum- und Haushaltstypen 2010–2019



Umzugswillige: In welchem Umfeld suchen Sie Ihre neue Wohnung oder Ihr neues Haus?

	2015/16	2021
Eher ländlich bis sehr ländlich	16.3%	31.7%
Infifferent	49.5%	42.9%
Eher städtisch bis sehr städtisch	34.3%	25.5%

Veränderung Nachfrage (Suchabos, nur spezifisch Suchende) und Angebot im Mietwohnungsmarkt nach Raumtypen (Juni 2020 bis Juni 2021)

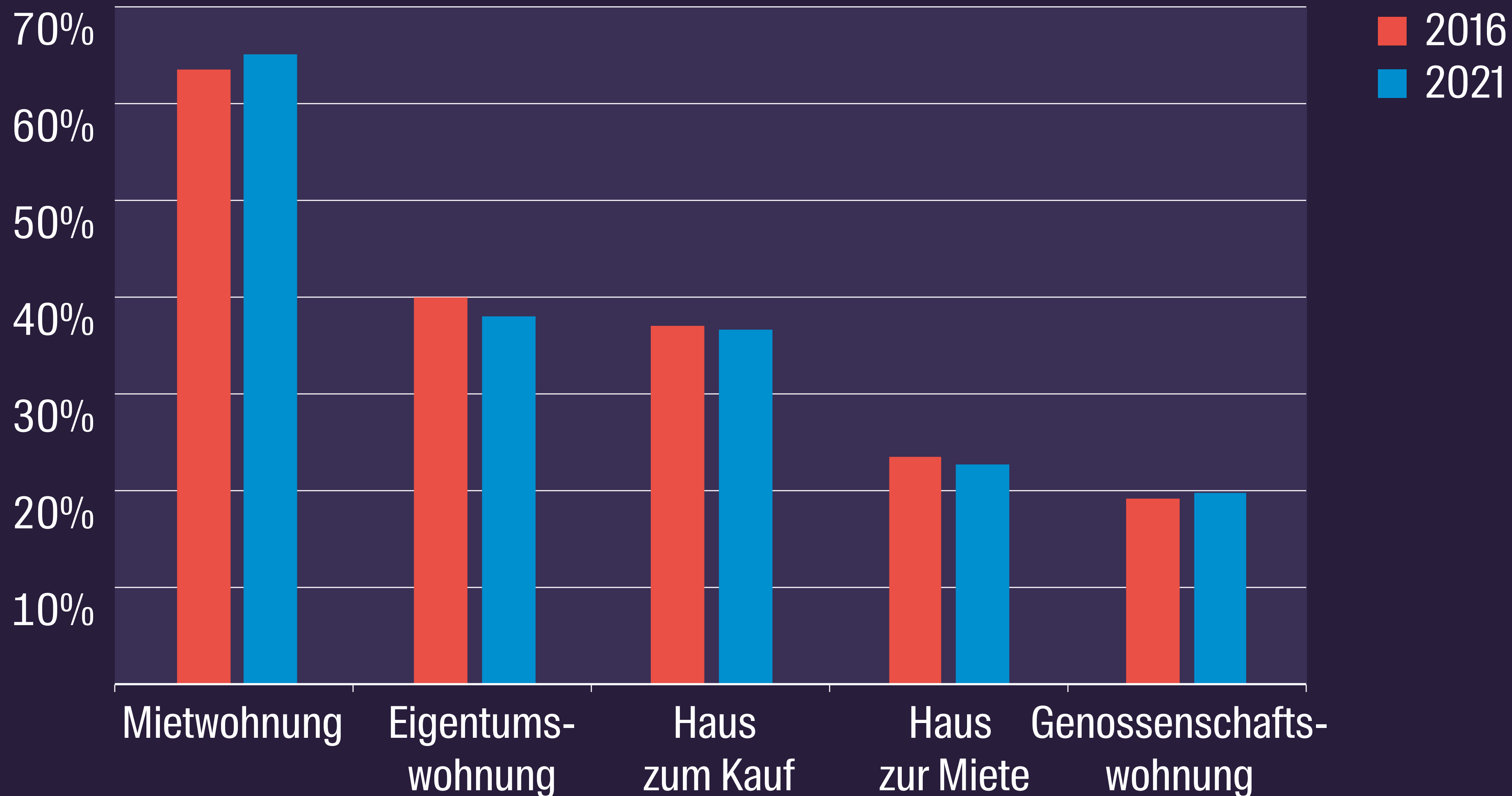


Was ist bemerkenswert?

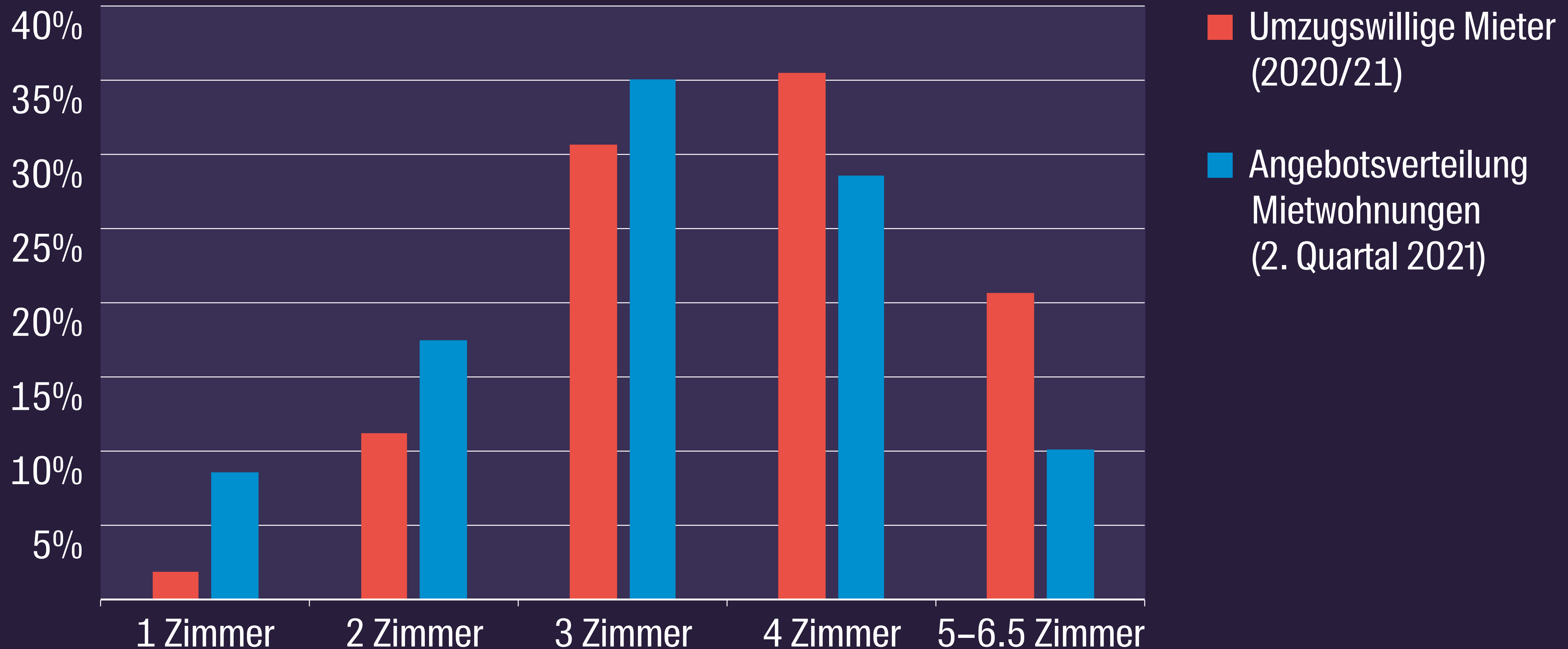
1. The place to be für Familien: Grosszentren
2. Everyones darling: Agglomerationen der Grosszentren
3. Stuck in the middle: Mittelzentren
4. Shooting stars (oder Question marks?):
Steuergünstige und Tourismusgemeinden

Umzugswillige: Was kommt für Sie in Frage?

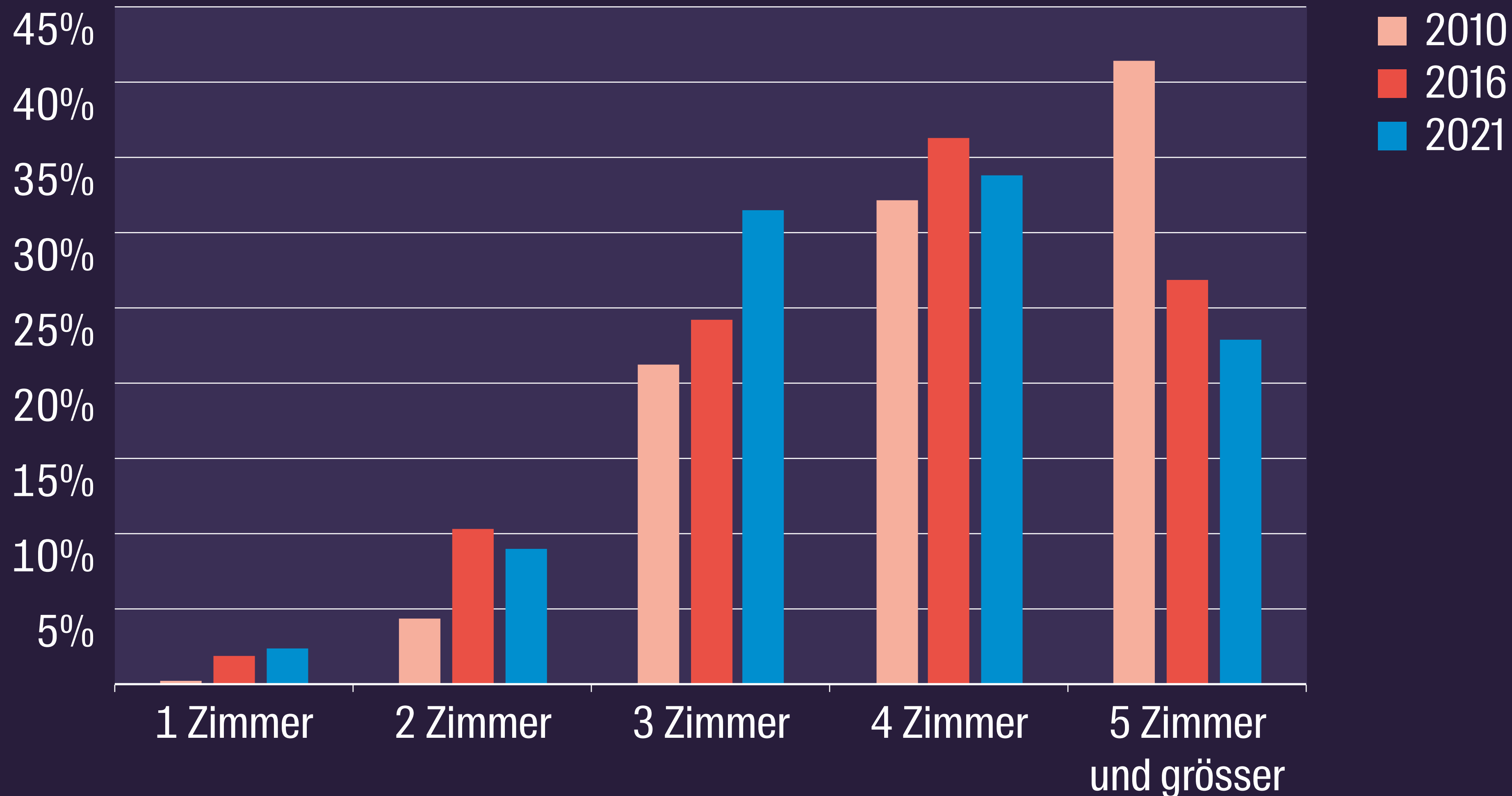
(Anteil der Befragten in Prozent, die diese Wohnform realistischerweise ins Auge fassen und nennen)



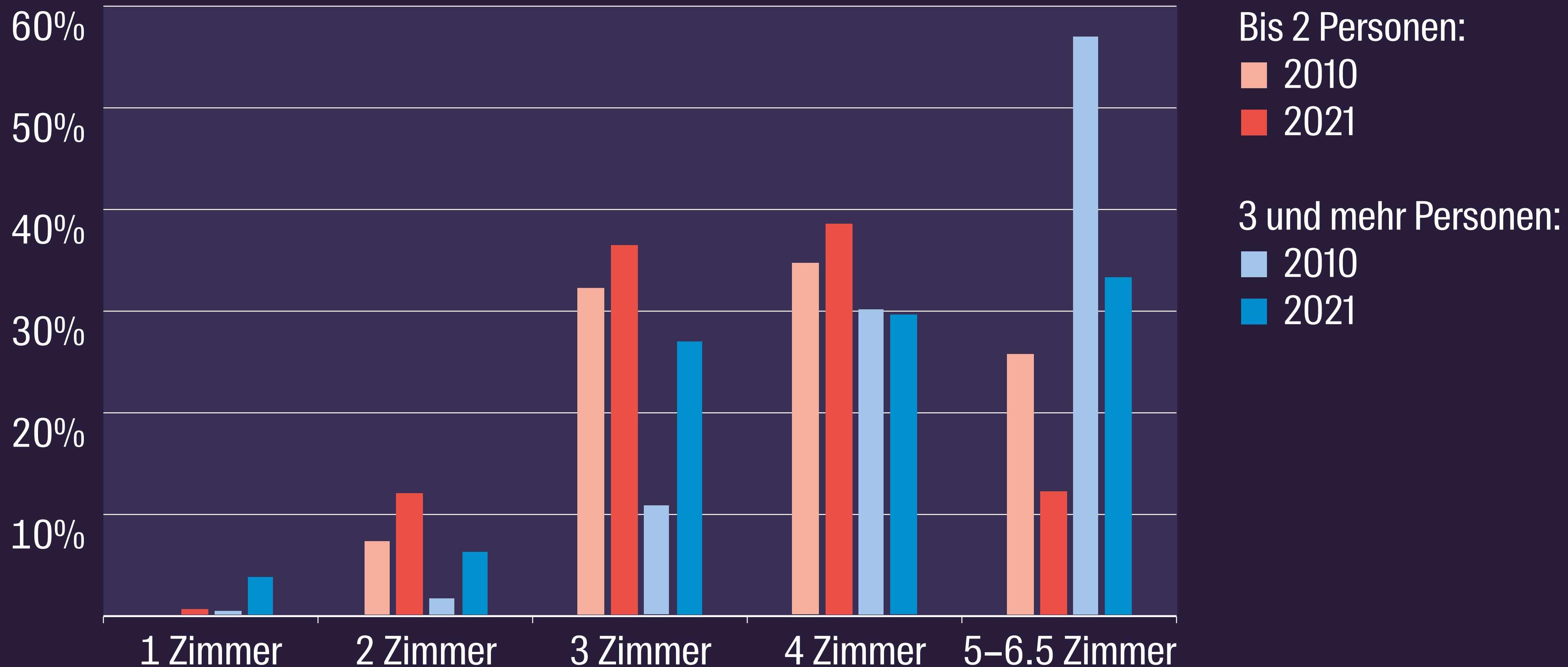
Mietwohnungs-Suchende: Wie viele Zimmer sollte das gesuchte Objekt ungefähr haben? vs. Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl (2. Quartal 2021)



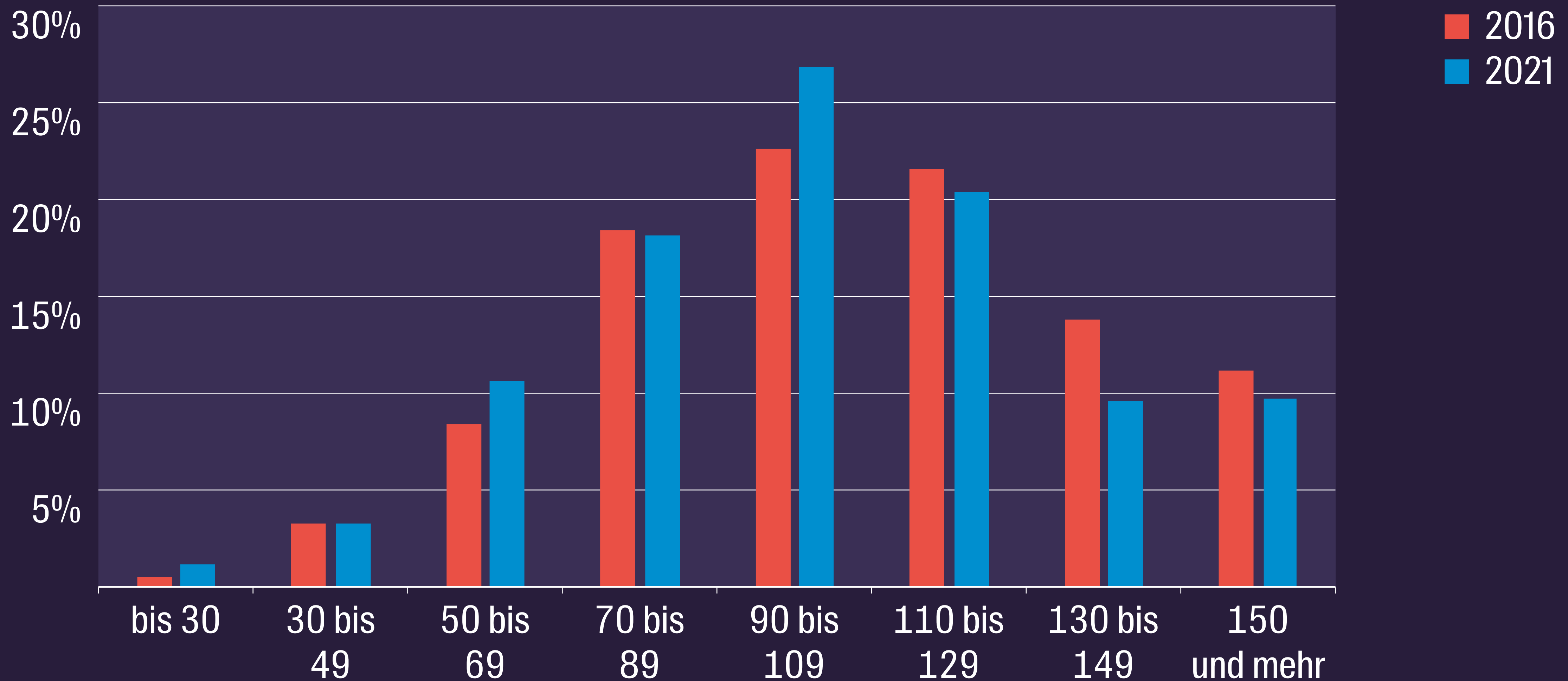
Umzugswillige: Wie viele Zimmer sollte das gesuchte Objekt ungefähr haben?



Umzugswillige: Wie viele Zimmer sollte das gesuchte Objekt ungefähr haben?



Umzugswillige: Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben? (in m²)



Umzugswillige: Spezialwohnformen – Was kommt für Sie in Frage?

Anteil der Befragten in Prozent, die diese Wohnform realistischerweise ins Auge fassen und nennen

	Mittelwert 2020/21
Genossenschaftswohnung	21.7%
WG	14.5%
Untermiete	7.7%
Möblierte Wohnung	4.2%
Cluster Wohnung	3.3%
Serviced Apartment	2.7%

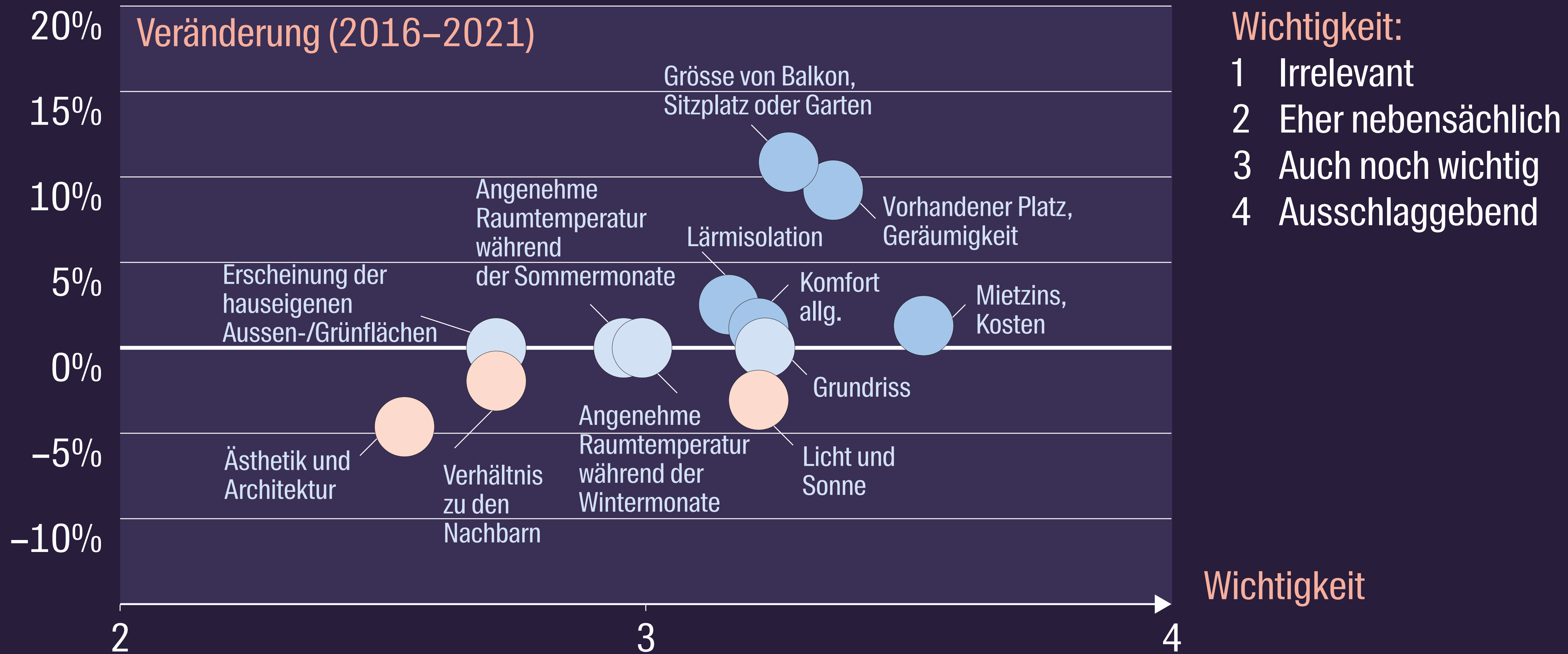
Was ist bemerkenswert?

1. Pragmatismus: Nachfrage passt sich Angebot an, Mietwohnungen im Vormarsch
2. One Size fits all: Die Dreizimmerwohnung als ambivalentes und doch gesuchtes Produkt
3. Nachfrageüberhang: Nicht bei Klein- sondern Grosswohnungen
4. Machbarkeit: Grosswohnungen müssen kleiner werden

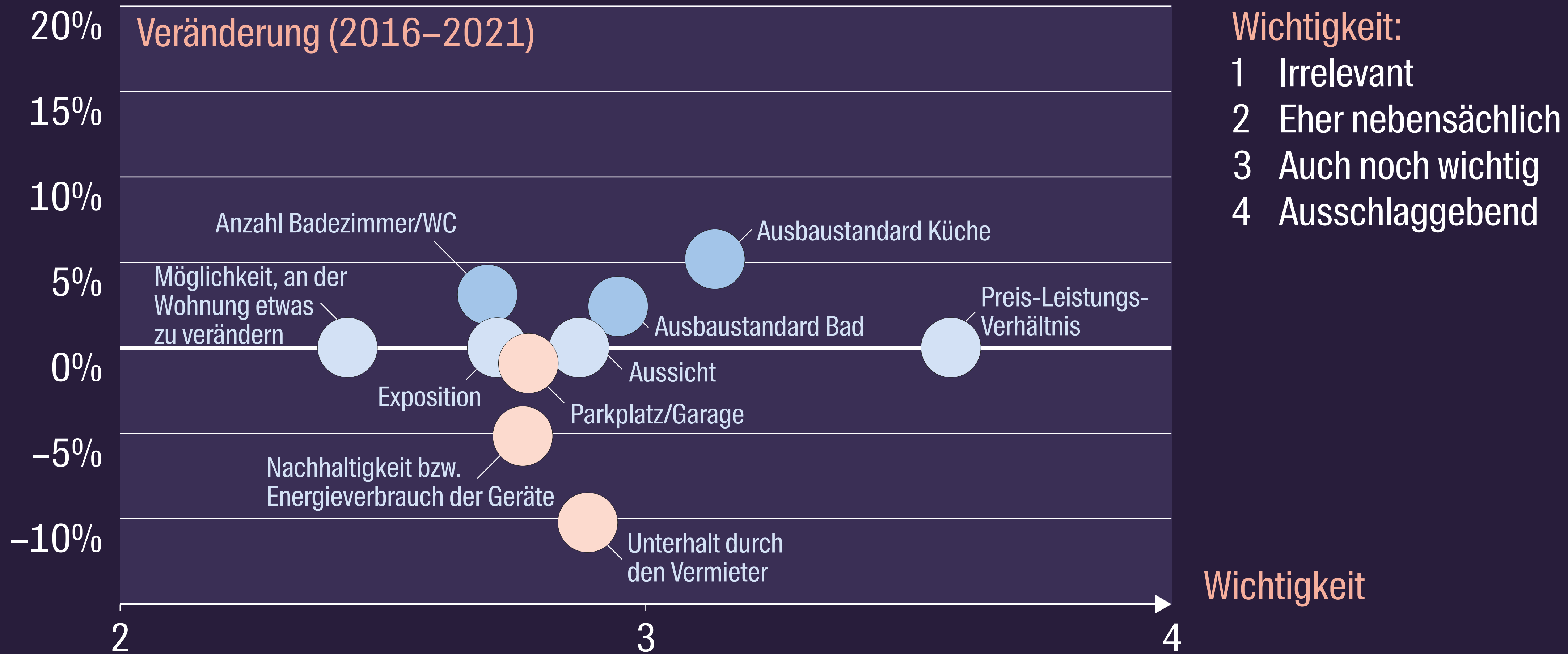
Wohnqualitäten



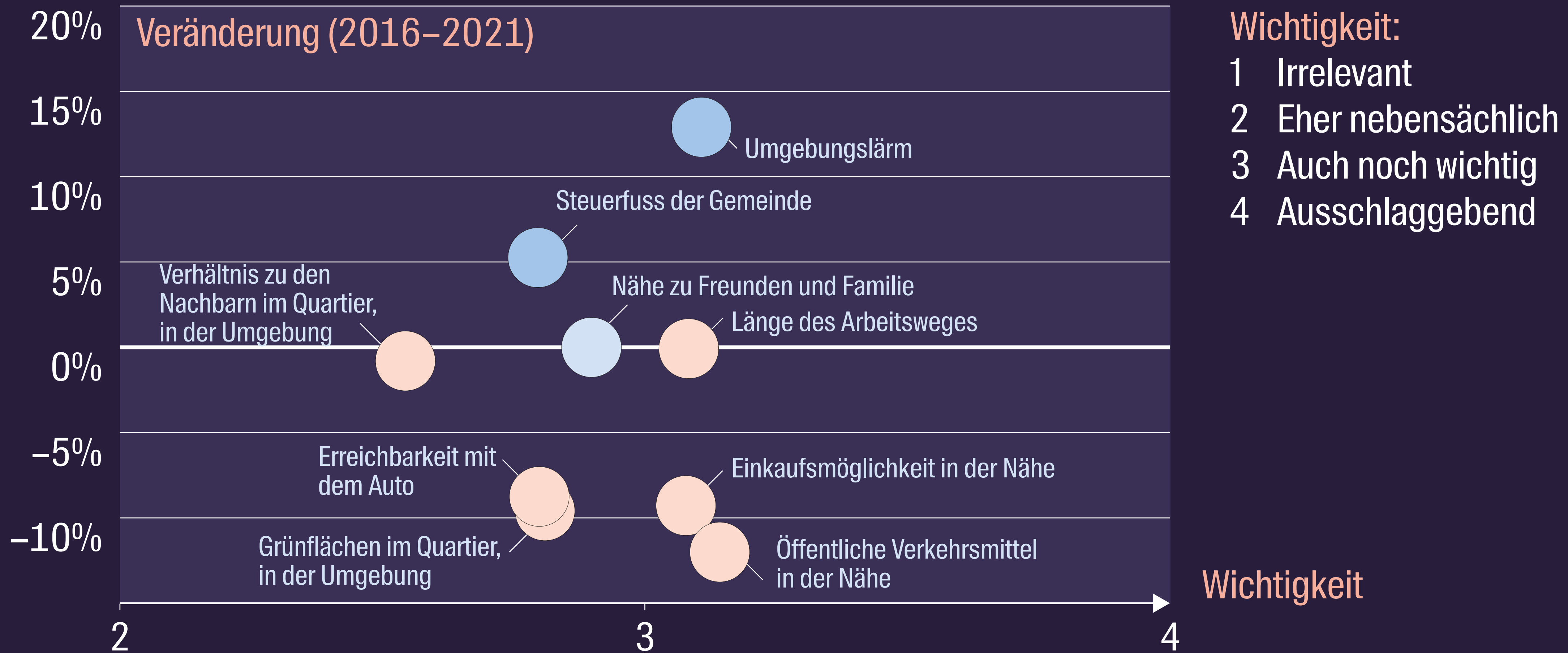
Mietwohnungs-Suchende: Allgemeine Wohnfaktoren 2021 nach Wichtigkeit und Veränderung seit 2016



Mietwohnungs-Suchende: Innere Wohnfaktoren 2021 nach Wichtigkeit und Veränderung seit 2016



Mietwohnungs-Suchende: Äussere Wohnfaktoren 2021 nach Wichtigkeit und Veränderung seit 2016



Was ist bemerkenswert?

1. Zufriedenheit mit Preis-Leistungsverhältnis:
Bewegt sich seit 2010 konstant bei 3.39-3.42
(Skala: 1=Völlig unzufrieden / 4=Sehr zufrieden)
2. Wichtigkeit der Wohnqualität:
Bewegt sich seit 2010 konstant bei 7.5 - 7.7
(1- unwichtig - 10 - sehr wichtig)
3. Wichtigkeit einer guten Lage der eigenen Wohnung:
Bewegt sich seit 2010 konstant bei 7.9 - 8.1
(1- unwichtig - 10 - sehr wichtig)
4. Zunehmende Wichtigkeit: Aussenflächen, Geräumigkeit/vorhandener Platz, Umgebungslärm, Standard der Küche und Steuerfuss

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Patrick Schnorf

Patrick Schnorf



**Partner bei Wüest Partner AG
Mitglied des Verwaltungsrates**

Seit 2004 bei Wüest Partner AG

**Leiter Research und verantwortlich für
Immobilienmarkt-Beobachtung und -Analysen**

Mitwirkung in der Publikationsreihe «Immo-Monitoring»

Dozent an verschiedenen Universitäten und Fachhochschulen

**Diplomierter Ingenieur ETH
Master of Advanced Studies in Management, Technology & Economics
der ETH Zürich.**

Quellen:

- BFS STATPOP
- BFS Strukturerhebung
- Realmatch360
- Wüest Partner
- Wüest Partner Immo-Barometer