

Newsmeldung

## 60 Jahre Stockwerkeigentum: Ein Erfolgskonzept stösst an seine Grenzen

- **Stockwerkeigentum hat für viele Schweizer Haushalte den Traum der eigenen vier Wände wahr werden lassen**
- **Die Eigentumsform trumpft mit günstigeren Anschaffungs- und Unterhaltskosten, birgt jedoch höheres Konfliktpotenzial**
- **Insgesamt ist die Zufriedenheit im Stockwerkeigentum ähnlich hoch wie im Einfamilienhaus**
- **Nach 25 Jahren Preiswachstum hat sich Stockwerkeigentum jedoch zum Privileg entwickelt**

St.Gallen, 19. August 2025. Stockwerkeigentum feiert dieses Jahr sein 60-jähriges Bestehen in der Schweiz. Die im Jahr 1965 bundesweit eingeführte neue Form des Grundbesitzes hatte hauptsächlich ein Ziel: Weniger Landanteil und geteilte Baukosten sollten Wohneigentum für die breite Bevölkerung erschwinglicher und zugänglicher machen. Die Entwicklung der Wohneigentumsquote zeigt, dass Stockwerkeigentum dieses Ziel durchaus erreicht hat und sich als Alternative zum Einfamilienhaus etablieren konnte. Denn zwischen 1970 und 2010 ist der Anteil Wohneigentümer in der Schweiz kontinuierlich gestiegen. 1970 waren erst 28,5 Prozent der Haushalte im Besitz ihrer eigenen vier Wände, 2010 waren es bereits 36,8 Prozent. «Obwohl auch andere Faktoren, wie beispielsweise das starke Einkommens- und Wohlstandswachstum eine wichtige Rolle bei dieser Entwicklung spielten, ist unbestritten, dass Stockwerkeigentum unzähligen Haushalten Wohneigentum überhaupt erst ermöglicht hat», so Michel Fleury, Immobilienmarktexperte bei Raiffeisen Schweiz.

### Preiswerter, praktischer und im Alter gefragt

Obschon Stockwerkeigentum sich etabliert hat, träumen die meisten Mieterinnen und Mieter weiterhin vom Einfamilienhaus. Das bestätigt auch eine aktuelle von Raiffeisen durchgeführte Umfrage bei ihren Kundinnen und Kunden. Über die Hälfte der befragten Personen, die aktuell in einem Mietverhältnis leben, würden am liebsten in Zukunft in einem Einfamilien- oder Doppel-einfamilienhaus leben. Als Begründung für diese Präferenz nennen 24 Prozent der Befragten die grössere Unabhängigkeit und Gestaltungsfreiheit. Doch Wunsch und Realität klaffen auseinander, denn schlussendlich erwirbt eine Mehrheit in der Schweiz eine Eigentumswohnung. 2024 betrafen knapp 63 Prozent aller hierzulande von Banken finanzierten Eigentumsstransaktionen Stockwerkeigentum. Laut der Raiffeisen-Kundenumfrage sind für jede vierte befragte Person primär die geringeren Anschaffungs- und Unterhaltskosten beim Kaufentscheid ausschlaggebend, für jede fünfte waren es der geringere Zeitaufwand, beispielsweise weil keine Gartenarbeit anfällt. Dies bringt vor allem im Alter Vorteile. «Häufig fällt der Entscheid für Stockwerkeigentum aus pragmatischen Gründen. Für viele ist es zudem aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise der einzig mögliche Weg zum Wohneigentum», erklärt Robert Eberle, Leiter Wohnen und Finanzieren bei Raiffeisen Schweiz.

### **Zufriedenheit im Stockwerkeigentum ähnlich hoch wie im Einfamilienhaus**

Die gemeinschaftliche Struktur des Stockwerkeigentums bringt auch Herausforderungen mit sich. Wie die Raiffeisen-Kundenumfrage zeigt, sehen die Befragten das im Vergleich zum Einfamilienhaus höhere Konfliktpotenzial als grössten Nachteil. Viele der potenziellen Nachteile von Stockwerkeigentum – wie zum Beispiel Diskussionen um den Erneuerungsfonds und die Einschränkung der eigenen Freiheit – werden jedoch laut der Umfrage von Stockwerkeigentümern selbst weniger stark als Nachteil empfunden als von Nicht-Stockwerkeigentümern. Denn es zeigt sich, dass die Zufriedenheit im Stockwerkeigentum gemäss Umfrage fast genau gleich hoch wie im Einfamilienhaus und deutlich höher als bei Mieterinnen und Mietern ist. Bei der Frage nach der bevorzugten Wohnform im Alter liegt das Stockwerkeigentum vorne. 42 Prozent geben an zum Lebensabend am liebsten im Stockwerkeigentum wohnen zu wollen, während es bei der Mietwohnung 35 Prozent und beim Einfamilienhaus nur 20 Prozent sind.

### **Preisentwicklung zeigt Grenzen auf**

Heute leben knapp eine halbe Million Haushalte in einer Eigentumswohnung. Trotz des grossen Erfolgs der letzten 60 Jahre stösst das Konzept in Zeiten steigender Immobilienpreise vermehrt an seine Grenzen. Die Preise für Stockwerkeigentum sind in den vergangenen zehn Jahren um 35 Prozent gestiegen. Seit 1985 haben sie sich sogar fast verdreifacht. Dass Stockwerkeigentum für weite Teile der Bevölkerung damit immer unerschwinglicher wird, zeigt sich auch anhand des Vergleichs zwischen mittlerem Haushaltseinkommen und dem Preis einer typischen Eigentumswohnung (Neubau, 4 Zimmer, 100m<sup>2</sup>): Während 2005 für eine solche Eigentumswohnung noch 5,6 durchschnittliche Haushaltseinkommen benötigt wurden, waren es 2024 fast 9,2. Damit Wohneigentum wieder eine Option für die breite Schweizer Bevölkerung wird, fordern viele Stimmen neue Wohneigentumsmodelle. Bisherige Lösungsvorschläge, wie zum Beispiel das Baurecht, Wohneigentum auf Zeit oder Tiny Houses, konnten sich jedoch nicht durchsetzen. «Diese Lösungen gehen oft mit Einbussen beim Grundbesitz oder der Wohnqualität einher. Statt diese in Kauf zu nehmen, verbleiben viele lieber in einer Mietwohnung», sagt Robert Eberle. Hauptursache für das hohe Preisniveau ist das anhaltende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. «Würden genügend neue Eigentumsobjekte entstehen, könnten sich automatisch mehr Haushalte Wohneigentum leisten. Neben der Förderung des Wohnungsbaus können auch andere politische Hebel, wie eine aktive Wohneigentumsförderung den Zugang zu einer Eigentumswohnung für breitere Bevölkerungsschichten in Zukunft erleichtern», schliesst Michel Fleury.

### **Über die Umfrage**

Für die von der Marktforschung von Raiffeisen Schweiz durchgeführte Umfrage wurden vom 28. Mai bis zum 11. Juni 2025 durch eine Zufallsstichprobe 739 Kundinnen und Kunden im Alter von 15 bis 88 Jahren aus dem Raiffeisen Kundenpanel befragt. Die Repräsentativität der Stichprobe für die Grundgesamtheit der Schweizer Bevölkerung ist nicht gegeben, da sie im Kundenpanel von Raiffeisen durchgeführt wurde. Daher bestehen Verzerrungen im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung, beispielsweise hinsichtlich Wohneigentumsquote, Alter und Vermögen. Wie bei allen Online-Befragungen besteht zudem eine Verzerrung hin zu einem höheren Bildungsniveau und stärkerer Online-Aktivität. Die Objektivität ist als hoch zu bewerten, da die Daten mittels standardisiertem Fragebogen erhoben und statistisch ausgewertet wurden. Die Methodik der Querschnittsbefragung eignet sich gut, um die aktuelle Situation deskriptiv zu beschreiben. Kausale Aussagen hingegen sind nicht möglich.

**Auskünfte:** Medienstelle Raiffeisen Schweiz  
071 225 84 84, [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch)

**Fotos:** Fotos unserer Expertinnen und Experten sowie weitere Bilder zu Ihrer Verfügung finden Sie unter [www.raiffeisen.ch/medien](http://www.raiffeisen.ch/medien)

### **Raiffeisen: zweitgrösste Bankengruppe in der Schweiz**

Raiffeisen ist die zweitgrösste Bankengruppe im Schweizer Bankenmarkt und die Schweizer Retailbank mit der grössten Kundennähe. Sie zählt über zwei Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,73 Millionen Kundinnen und Kunden und unterhält Kundenbeziehungen zu rund 225'000 Unternehmen in der Schweiz. Die Raiffeisen Gruppe ist an 774 Bankstellen in der ganzen Schweiz präsent. Die 218 rechtlich eigenständigen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind Mitglieder in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft hat die strategische Führungs- und Aufsichtsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Mit Gruppengesellschaften, Kooperationen und Beteiligungen bietet die Raiffeisen Gruppe Privatpersonen und Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 31. Dezember 2024 Kundenvermögen in der Höhe von 263 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 233 Milliarden Franken. Die verwalteten Vermögen in den Anlagelösungen und -produkten von Raiffeisen belaufen sich auf 22,3 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 18,1 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 306 Milliarden Franken.

### **Medienmitteilung abbestellen:**

Bitte schreiben Sie an [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch), wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.

### **Hinweise betreffend zukunftsgerichtete Aussagen**

Die vorliegende Publikation enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im jeweiligen Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe (verfügbar unter [report.raiffeisen.ch](http://report.raiffeisen.ch)) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ist nicht verpflichtet, die zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Publikation zu aktualisieren. Aufgrund von Rundungen können sich geringfügige Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.