

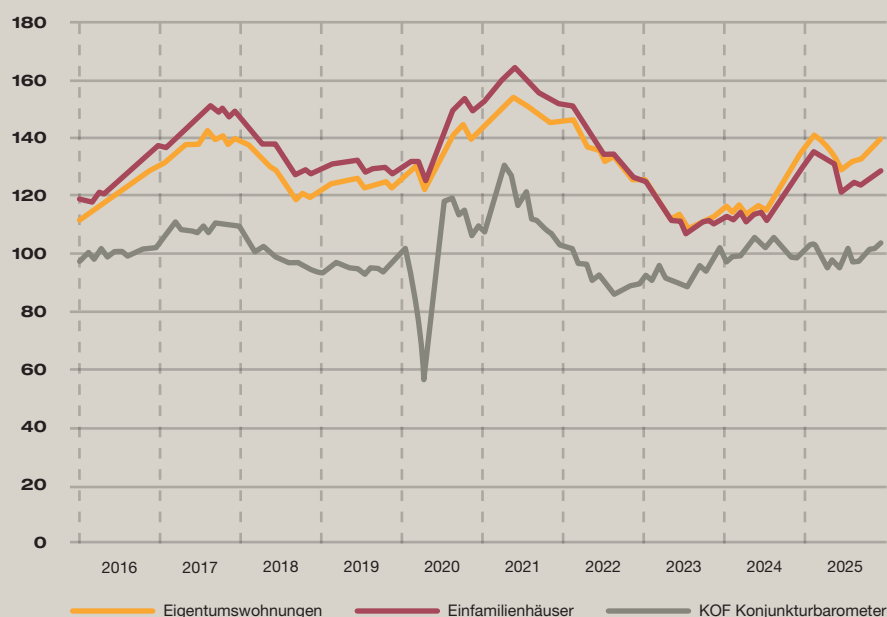
LANGFRISTIGE TREIBER DER NACHFRAGE

Die langfristige Nachfrage nach Wohnraum wird bestimmt von demografischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Faktoren. Ein Blick zurück zeigt, wie sich die Wohnungsnachfrage in Zukunft entwickeln könnte.

TEXT – ANDY EGGER*

ABBILDUNG 1: NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN UND EINFAMILIENHÄUSERN (INDEX 02/2014 = 100) UND KOF KONJUNKTURBAROMETER (STAND DEZEMBER 2025)

Quellen: Realmatch 360, KOF



TREIBER DER WOHNUNGSNACHFRAGE

In der kurzen Frist wird die Wohnungsnachfrage oft durch exogene Schocks oder politische Ereignisse beeinflusst. So haben in den vergangenen zehn Jahren etwa die Covid-Pandemie, der Kriegausbruch in der Ukraine oder die Zollpolitik des US-Präsidenten die Zahl der aufgegebenen Suchabos nach Mietwohnungen und Wohneigentum massgeblich beeinflusst (vgl. z. B. Immobilien April 2025, «Trendwende bei der Nachfrage»). Über die lange Frist wird die Nachfrage nach Wohnraum jedoch vor allem von demografischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen geprägt.

DEMOGRAFISCHE TRENDS

Haupttreiber der Wohnungsnachfrage ist und bleibt die Bevölkerungsentwicklung. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und die Wohnungsnachfrage ist deshalb direkt an die Einwohnerzahl gekoppelt. Diese wiederum wird beeinflusst von den Geburten und Sterbefällen sowie von Zu- und Abwanderungen.

Im Falle der Schweiz sinkt der Geburtenüberschuss seit Jahren. Betrug er 2015 noch 19 000 Personen, erreichte er 2024 mit gut 6000 Personen einen historischen Tiefstand. Die Prognostiker gehen davon aus, dass der Geburtenüberschuss bereits im nächsten Jahrzehnt negativ werden könnte, eine Situation, die in einigen Nachbarländern schon heute Realität ist.

DIE WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG IST EIN ZENTRALER TREIBER DER NACHFRAGE.

Folglich wird das Bevölkerungswachstum in der Schweiz fast ausschliesslich von der Nettozuwanderung getragen. Zwischen 2015 und 2024 lag diese im Schnitt bei über 70 000 Personen pro Jahr und machte damit 90% des Gesamtwachstums aus. Da

ein Grossteil der Zuwanderer zum Arbeiten in die Schweiz kommt, hat die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz einen grossen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die Wohnungsnachfrage (vgl. Abbildungen 1 und 2).

Weitere demografische Trends wie etwa die Alterung der Bevölkerung haben zwar ebenfalls Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, doch sie verändern in erster Linie die Art der Nachfrage (z. B. Wohnungstyp oder Standort) und weniger die absolute Anzahl der nachgefragten Wohnungen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN

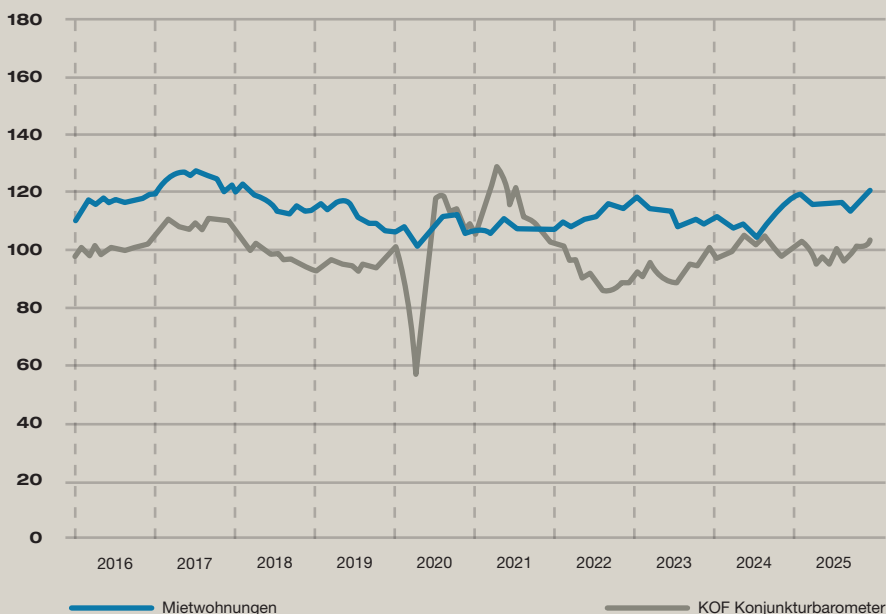
Bereits die Analyse der demografischen Trends zeigt also, wie wichtig die Wirtschaftsentwicklung für die Wohnungsnachfrage ist. Sie erhält eine noch grössere Bedeutung, wenn man sich vor Augen führt, dass erst die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit aus einem Wohnbedürfnis eine effektive Wohnraumnachfrage macht. Neben der Bevölkerungsentwicklung kommt deshalb der Einkommensent-



HACHRI, STOCK.ADOBE.COM

ABBILDUNG 2: NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN (INDEX 02/2014 = 100) UND KOF KONJUNKTURBAROMETER (STAND DEZEMBER 2025)

Quellen: Realmatch 360, KOF



wicklung eine entscheidende Rolle für die Wohnungsnachfrage zu. Und auch die Einkommensentwicklung wird stark geprägt von der wirtschaftlichen Entwicklung. Denn wenn die Wirtschaft wächst, können die Einkommen der Wohnungssuchenden via höhere Arbeitseinkommen oder höhere Kapitaleinkommen steigen und die Wohnungsnachfrage positiv beeinflussen. Der über die lange Frist enge Zusammenhang zwischen Wirtschaftsentwicklung – in den Abbildungen gemessen am KOF Konjunkturbarometer – und der Wohnungsnachfrage ist eine logische Konsequenz.

Natürlich kann dieser langfristige Zusammenhang vorübergehend überlagert werden von kurzfristigen Effekten oder bei der Eigenheimnachfrage auch von Zinsbewegungen. Ein Blick auf die Abbildungen 1 und 2 macht jedoch deutlich, dass der konjunkturelle Faktor auf lange Sicht die entscheidende Rolle spielt.

GESELLSCHAFTLICHE VERÄNDERUNGEN

Neben den demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen prägen auch

gesellschaftliche Veränderungen die Wohnungsnachfrage. Ähnlich wie die Altersstruktur beeinflussen sie jedoch eher die Art der Nachfrage als deren Volumen. So hat z.B. die fortschreitende Individualisierung der Bevölkerung einen Einfluss auf die nachgefragten Wohnungsgrößen, und Trends wie die Zunahme des «Homeoffice» haben den Anspruch an Zimmerzahlen und Wohnfläche pro Kopf verändert. Auch die räumliche Wohnungsnachfrage kann sich durch solche Veränderungen verschieben. Die Gesamtnachfrage nach Wohnungen über die längere Frist wird dadurch allerdings nicht entscheidend beeinflusst.

UND IN ZUKUNFT?

Die Nachfrage nach Wohnungen in der Schweiz ist also eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung verknüpft. Mittelfristig ist deshalb mit einem leichten Anstieg der Wohnungsnachfrage zu rechnen, da die meisten Prognoseinstitute für 2027 ein höheres Wirtschaftswachstum als für 2025 und 2026 erwarten. Langfristig hängt vieles davon ab, wie sich die

Schweizer Wirtschaft zu entwickeln vermag. Eine wichtige Weichenstellung wird voraussichtlich noch dieses Jahr erfolgen, wenn die SVP-Nachhaltigkeitsinitiative («Keine 10-Millionen-Schweiz») zur Abstimmung gelangt. Eine Annahme der Initiative würde nicht nur das Bevölkerungswachstum mittelfristig drosseln, sondern voraussichtlich auch das Wirtschaftswachstum spürbar bremsen, was die Wohnungsnachfrage zusätzlich dämpfen dürfte. Ein Sinken der Immobilienpreise muss damit allerdings nicht zwingend einhergehen, denn die absehbare Wachstumsverlangsamung würde nicht nur einen Wohlstandsverlust nach sich ziehen, sondern auch die Anreize für Immobilieninvestoren verändern und damit das Wohnungsangebot verknappen.



*ANDY EGGER

Der Autor ist Geschäftsführer von Realmatch360. Das Unternehmen liefert aktuelle Informationen zur Immobiliennachfrage.