

Bevölkerungswachstumsschub ohne Bauboom

Schweizer Immobilienmarkt produziert zu wenig Wohnungen

UBS-Experten warnen vor weiter steigenden Immobilien-Preisen. Der Markt produziere zu wenig Wohnungen, um mit der steigenden Bevölkerung mitzuhalten.

Publiziert: 06.12.2023, 10:36



Interessenten während einer Wohnungsbesichtigung in einer Wohnung der Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) am Dienstag, 28. März 2023.

Michael Buholzer (KEYSTONE)

Der Schweizer Immobilienmarkt produziert laut Ökonomen der UBS zu wenig Wohnungen. Dem von der Zuwanderung getriebenen Wachstumsschub hin zur 10-Millionen-Schweiz fehlt der entsprechende Bauboom. Der Anteil der Mieten an den Ausgaben wird deshalb wohl steigen.

Die UBS erwartet das Überschreiten der Marke von 10 Millionen Einwohnern in der Schweiz für Mitte der 2030er-Jahre. Aktuell leben rund 9 Millionen Menschen in der Schweiz.

Eine derart hohe Kadenz der Bevölkerungsentwicklung ziehe Bodenknappheit nach sich, beflügeln die Preise für Wohnimmobilien und verteuere die Wohnungsmieten, so das Fazit der am Mittwoch publizierten halbjährlichen Studie zum Immobilienmarkt in der Schweiz.

Mieten steigen schnell, aber Löhne noch schneller

Diese Schlussfolgerungen seien allerdings aus historischer Sicht nicht zwingend. Zum besseren Verständnis der kommenden Entwicklung werfen die Ökonomen einen Blick zurück bis 1955, als erst 5 Millionen Menschen in der Schweiz wohnten. Die Mietpreise sind laut der Studie in den vergangenen knapp 70 Jahren doppelt so stark gestiegen wie die Konsumentenpreise. Da die Löhne aber mehr zugenommen haben als die Mieten, wurde das Wohnen per Saldo erschwinglicher.

Die steigende Kaufkraft der Bevölkerung führte indes dazu, dass die Fläche pro Person zugenommen hat. Die Haushalte werden von weniger Menschen bewohnt, konkret sank diese Grösse auf 2,2 von 2,9 Personen. Ausserdem hat sich die Qua-

lität und die Ausstattung der Wohnungen verbessert, wofür die Mieter bereit waren, mehr auszugeben.

Für eine zusätzliche Million Einwohner errechnet die Bank bis Mitte der 30er-Jahre einen jährlichen Bedarf von bis zu 60'000 Wohnungen. Aktuell würden allerdings lediglich 35'000 Neueinheiten bewilligt, was wenig Gutes erwarten lasse. Die Erholung der Bautätigkeit werde zudem dadurch erschwert, dass die Wohnungen wegen der Raumplanung in bestehendem Gebiet gebaut werden müssen, was wiederum die Baukosten erhöht und längere Bewilligungsverfahren nach sich zieht.

SDA

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

22 Kommentare