

Babyboomer bleiben in ihren Immobilien

Trotz der demografischen Entwicklung sprechen mehrere Gründe gegen sinkende Preise für Häuser und Wohnungen

MICHAEL FERBER

«Einen alten Baum verpflanzt man nicht.»

Wie für tief verwurzelte Pflanzen ist es auch für ältere Menschen schwierig, sich an neue Lebensumstände und eine neue Umgebung anzupassen. Das zeigt sich auch am Schweizer Immobilienmarkt. Laut einer Studie der Bank Raiffeisen ist die Wohnmobilität von Pensionierten in der Schweiz sehr gering. Sowohl im Stockwerkeigentum als auch im Einfamilienhaus beträgt die Umzugsquote von Wohneigentümern im Rentenalter lediglich 1,5 Prozent. Auch mit zunehmendem Alter steige ihre Neigung zu Umzügen kaum: Bei über 75-jährigen Einfamilienhausbesitzern liege sie auch nur bei 1,6 Prozent.

Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, sieht darin einen der Indikatoren, dass auf absehbare Zeit nicht mit einer grösseren Verkaufswelle beim Wohneigentum hierzulande zu rechnen sei – und folglich auch nicht mit sinkenden Preisen. «Hoffnungen auf bald sinkende Preise für Wohneigentum wegen der demografischen Entwicklung dürften enttäuscht werden», sagt er.

Am Ort sozial verankert

Gegen sinkende Preise für Wohnimmobilien sprechen gleich mehrere Punkte:

■ **Umzüge ergeben wirtschaftlich oft keinen Sinn:** Für viele Babyboomer – diese Generation umfasst die Jahrgänge 1946 bis 1964 – ist es günstiger, in den eigenen vier Wänden zu bleiben, als umzuziehen. «Rein ökonomisch gesehen sind die Anreize für einen Umzug für die Babyboomer in den meisten Fällen nicht gegeben», sagt Robert Weinert, Partner beim Beratungsunternehmen Wüst Partner. Die Betriebskosten im Eigenheim sind oft nicht allzu hoch. Zudem hätten die Wohneigentümer ihre Immobilien in den vergangenen Jahrzehnten zu deutlich niedrigeren Preisen gekauft. Ihre Zinskosten seien folglich oftmals nicht allzu hoch, zumal einige auch ihre Hypothek abbezahlt haben.

■ **Teure und rare Wohnimmobilien:** Hinzu komme, dass man auf dem



Experten glauben nicht an tiefe Hauspreise – zumindest noch nicht.

CHRISTIAN BEUTLER / KEystone

Schweizer Wohnimmobilienmarkt für das Geld weniger bekomme, sagt Weinert. «Und es ist in vielen Regionen sehr schwer, überhaupt etwas Adäquates zu finden.» Auf das Alter hin suchten viele Personen nach Liegenschaften, die gut angebunden seien. Zudem seien viele Wohneigentümer an ihrem Ort sozial verankert.

■ **Steuerliche Gründe:** Des Weiteren fällt bei einem Verkauf die Grundstücksgewinnsteuer an, häufig müssen die Verkäufer von Wohnimmobilien hier rund 20 Prozent des Verkaufsgewinns ihrer Immobilie an den Fiskus abführen.

■ **Anhaltende Zuwanderung:** Auch die Zuwanderung in die Schweiz spricht gegen sinkende Immobilienpreise. Hasen-

maile geht davon aus, dass die Schweiz aufgrund des Lohngefälles gegenüber dem Ausland weiterhin mit einer robusten Zuwanderung rechnen darf.

■ **Ineffiziente Nutzung von Wohnimmobilien:** Die zunehmende Anzahl älterer Haushalte dürfte ausserdem dazu führen, dass mehr Wohnraum ineffizient genutzt werde, sagt Hasenmaile. Dies ist allerdings das gute Recht von Wohneigentümern. So dürfte indessen die Knappheit am Schweizer Immobilienmarkt auf längere Sicht anhalten.

Trotzdem dürfte die demografische Entwicklung mittel- bis langfristig Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Ab einem gewissen Zeitpunkt könnte es bei den Babyboomer zu

mehr Verkäufen von Wohnimmobilien kommen, sagt Weinert. Dieser liege aber noch in der Zukunft – das wäre nämlich dann, wenn viele der Babyboomer pflegebedürftig werden oder sterben. Selbst bei Personen in höherem Alter kämen die Wohnimmobilien aber oft nicht auf den Markt. Sie würden oftmals in der Familie weitergegeben.

Das Preiswachstum am Schweizer Immobilienmarkt könnte mit dem Fortschreiten des demografischen Wandels aber weniger stark werden, sagt Weinert. Dies hänge indessen vom Gesamtkontext ab. Wichtige weitere Einflussfaktoren seien etwa die wirtschaftliche Lage, die Zuwanderung sowie gesetzliche Regelungen. «Letztlich handelt es sich bei der Demografie nur um eine Variable von mehreren, welche die Preis-

entwicklung am Immobilienmarkt bestimmen», sagt er. Der demografische Wandel dürfte Chancen für eine gewisse Linderung der Wohnungsknappheit bieten, stelle aber keine Bedrohung für das Preisgefüge dar, sagt Hasenmaile dazu.

Gedämpfte Konjunktur

Teilweise anders sieht dies indessen Manuel Buchmann, Projektleiter und Berater bei Demografik, einem unabhängigen Kompetenzzentrum für Demografie in Basel. Er weist darauf hin, dass die Leerstände bei Einfamilienhäusern in der Schweiz seit 2023 steigen würden. «Mieter und Eigenheimbesitzer blockieren sich gegenseitig. Das ist ein Indiz, dass die Preise nicht stimmen», sagt er. Das muss aber nicht ewig so bleiben.

Gemäss Analysen des Hypothekenvermittlers MoneyPark könnten 85 Prozent der heute 50- bis 65-jährigen Eigentümer im Rentenalter ein Problem mit der Tragbarkeit ihrer Immobilien bekommen, sagt Buchmann. «Sobald der Markt realisiert, dass sich die Nachfrage fundamental verändert, werden die Preise fallen.» Das dürfte dazu führen, dass viele Babyboomer ihr Wohneigentum schneller als geplant verkaufen wollten oder müssten.

Der wichtigste Faktor für die Entwicklung der Immobilienpreise hat mit der Demografie direkt jedoch nichts zu tun: die Zuwanderung. Bei ihr ist wiederum die inländische Nachfrage nach Arbeitskräften der wichtigste Treiber. Zurzeit mache sich die gedämpfte Konjunktur bemerkbar, sagt Buchmann – was den Auftrieb bei den Immobilienpreisen abschwächt.

Laut Daten des Staatssekretariats für Migration hat sich der seit 2024 zu beobachtende Rückgang bei der Zuwanderung im ersten Halbjahr 2025 fortgesetzt. In diesem Zeitraum kamen rund 76 300 Personen hinzu zur ständigen ausländischen Wohnbevölkerung in der Schweiz, rund 5,4 Prozent weniger als im selben Vorjahreszeitraum. Die Nettozuwanderung zur ständigen ausländischen Wohnbevölkerung sank im ersten Halbjahr 2025 um rund 6800 auf 34 200 Personen.