

Wenn Immobilienkäufer fehlen

Der demografische Wandel könnte laut einer Studie die Preise in zehn Kantonen bedrohen

MICHAEL FERBER
—

Die Preise am Schweizer Immobilienmarkt sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen – stark getrieben vom Wachstum der Bevölkerung und der Zuwanderung. Doch je nach Region gab es Unterschiede. Eine Studie des Hypothekenvermittlers Moneypark und des Kompetenzzentrums für Demografie, Demografik, geht davon aus, dass solche Divergenzen in den kom-

Welche Kantone laut der Studie von der Bevölkerungsentwicklung profitieren – und welche nicht

Aufteilung der Kantone in vier Kategorien

Kategorie	Kantone
Wachstums- motoren	Zürich, Waadt, Luzern, Genf, Thurgau, Aargau, St. Gallen
Wachstums- stützen	Wallis, Freiburg, Zug, Basel-Stadt
Bremser	Solothurn, Uri, Basel-Landschaft, Schwyz, Appenzell Innerrhoden
Verlierer	Tessin, Bern, Neuenburg, Jura, Appenzell Ausserrhoden, Nidwalden, Obwalden, Graubünden, Glarus, Schaffhausen

Quellen: Moneypark, Demografik NZZ/feb.

menden zwanzig Jahren deutlich zunehmen werden.

Elf Schweizer Kantone dürften in den kommenden zwei Jahrzehnten aufgrund anhaltender Zuwanderung weiterhin von einer starken Wohnraumnachfrage profitieren, während zehn Kantone vor grossen demografischen Herausforderungen stünden, heisst es in der Analyse (vgl. Tabelle). Tiefe Geburtenraten, eine alternde Gesellschaft sowie deutliche regionale Unterschiede bei der Zuwanderung dürften den Schweizer Immobilienmarkt stark verändern.

Wachstum in zwei Stufen

In sieben Kantonen – Zürich, Waadt, Luzern, Genf, Thurgau, Aargau und St. Gallen – sei mit einem weiteren starken Wachstum des Immobilienmarkts zu rechnen. Laut dem Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik (BFS) dürfte die Schweizer Wohnbevölkerung bis 2041 um 972 000 Personen auf 10 Millionen wachsen. Rund drei Viertel dieses Bevölkerungswachstums seien in diesen Kantonen zu erwarten, heisst es in der Analyse. In vier weiteren Kantonen – dem Wallis, Freiburg, Zug und Basel-Stadt – ist laut der Studie ebenfalls ein Nachfragewachstum zu erwarten.

Hier sollte es aber niedriger ausfallen. Bis zum Erreichen der Zehn-Millionen-Schweiz sollte die Bevölkerung in diesen vier Kantonen laut BFS um 119 000 Personen wachsen.

Schnelle Alterung

Anders sieht es hingegen in den zehn von der Studie als «Verlierer» bezeichneten Kantonen aus: Tessin, Bern, Neuenburg, Jura, Appenzell Ausserrhoden, Nidwalden, Obwalden, Graubünden, Glarus und Schaffhausen. Auf dem Weg zur Zehn-Millionen-Schweiz dürften diese zwar um insgesamt 77 000 Einwohner wachsen. Es sei aber dennoch mit einem Rückgang der Wohnraumnachfrage zu rechnen, heisst es in der Analyse.

«Die Kantone, in denen die Bevölkerung heute schon älter ist, dürften in Zukunft noch deutlich schneller altern», sagt Manuel Buchmann, Projektleiter und Berater bei Demografik, dazu. Es sei davon auszugehen, dass die Zuwanderung hier geringer ausfallen werde und dass viele jüngere Menschen wegziehen dürften.

In diversen Kantonen dürfte ein Rückgang bei der erwerbstätigen Bevölkerung zu beobachten sein, so

Buchmann: «In manchen Kantonen wächst ausschliesslich die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen.» Die Personen in dieser Altersgruppe blieben oftmals in ihren Immobilien und fragten kaum neue Einfamilienhäuser oder grössere Wohnungen nach. «Folglich dürften in manchen Kantonen in Zukunft die Immobilienkäufer fehlen», sagt der Berater von Demografik. Kantone wie das Tessin, Graubünden oder der Jura seien bekannt für eine starke Alterung und eine tiefe Dynamik im Bevölkerungswachstum, heisst es dazu in der Analyse. Das Tessin und der Jura wiesen bereits heute eine vergleichsweise schwache Nachfrage nach Wohneigentum auf.

Verweis auf andere Faktoren

In Regionen mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum drohten stagnierende oder gar sinkende Preise, sagt Buchmann. Derzeit sei die demografische Entwicklung in den Immobilienpreisen der entsprechenden «Verlierer-Kantone» zu wenig eingepreist. Sobald die Menschen in diesen Kantonen aber mit sinkenden Preisen für Wohnungen und Häuser rechnen würden, könnte sich dies ändern, sagt er.

Robert Weinert vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner relativiert die Ergebnisse der Studie indes. «Zweifellos hat die Bevölkerungsentwicklung einen starken Einfluss auf die Immobilienpreise», sagt er. Sie sei aber nur einer von vielen Faktoren, welche die Preise für Liegenschaften bestimmen. Weitere wichtige Einflussgrössen seien beispielsweise die Zinsen an den Finanzmärkten, die wirtschaftliche Entwicklung, die Inflation, gesetzliche Regelungen oder die Bautätigkeit. «Ich kann mir beispielsweise nicht vorstellen, dass die Immobilienwerte zusammenbrechen, wenn wir in der Schweiz weiterhin so wenig bauen», sagt er. Komme es indessen einmal zu einer starken Korrektur bei den Immobilienpreisen, dann sei grundsätzlich davon auszugehen, dass diese dort besonders stark fallen dürften, wo sie zuvor stärker gestiegen seien, sagt Weinert.

In vielen ländlich geprägten Kantonen sei dies in den vergangenen Jahren weniger der Fall gewesen, und folglich dürfte ein etwaiger Rückgang hier auch weniger stark ausfallen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Preise für Einfamilienhäuser auch in der Schweizer Immobilienkrise der neunziger Jahre innerhalb des Immobilienmarkts relativ stabil gewesen seien.