

Markt und Migration: Wie sich die Wohnraumnachfrage in der Schweiz verändert

Dr. Robert Weinert

Zürich

20. Mai 2025

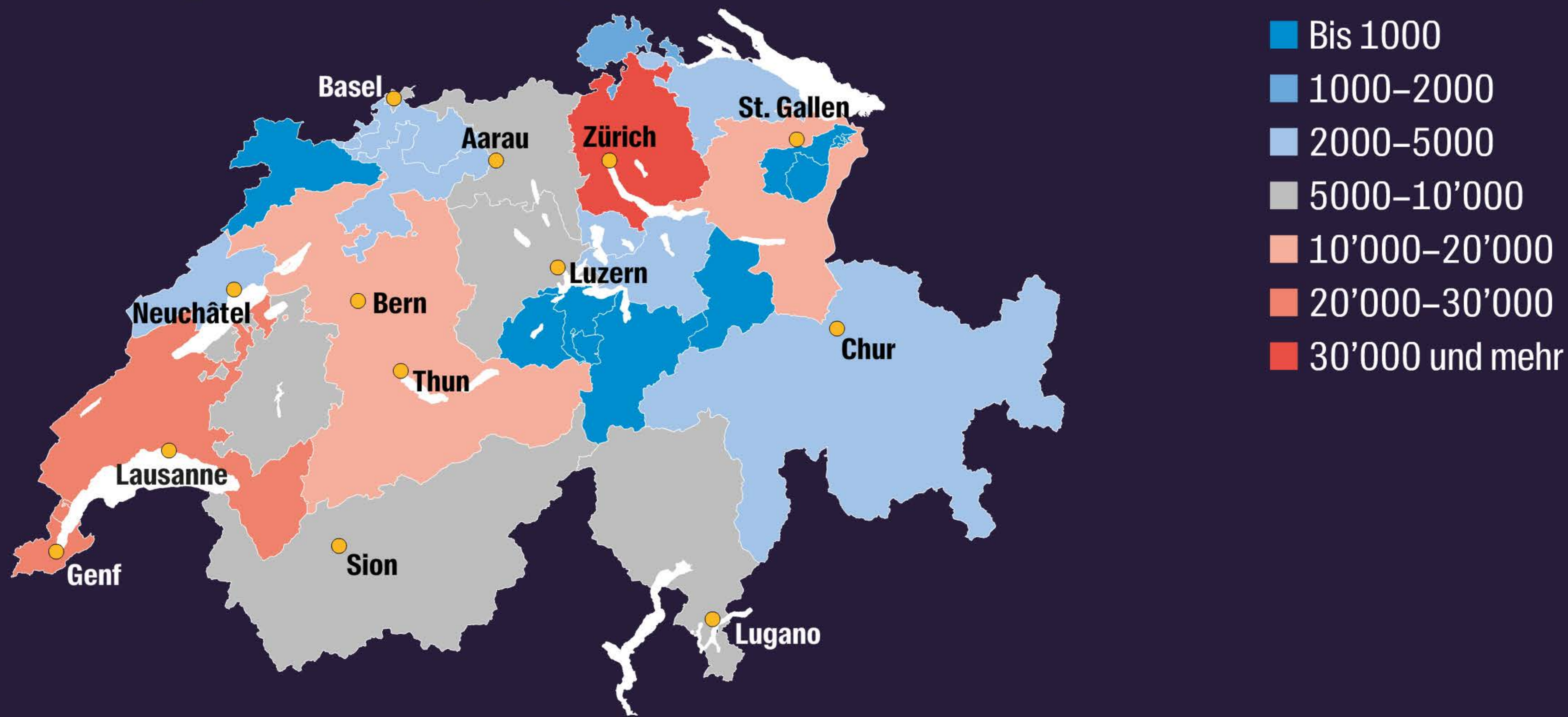
 wüestpartner



Fakt 1

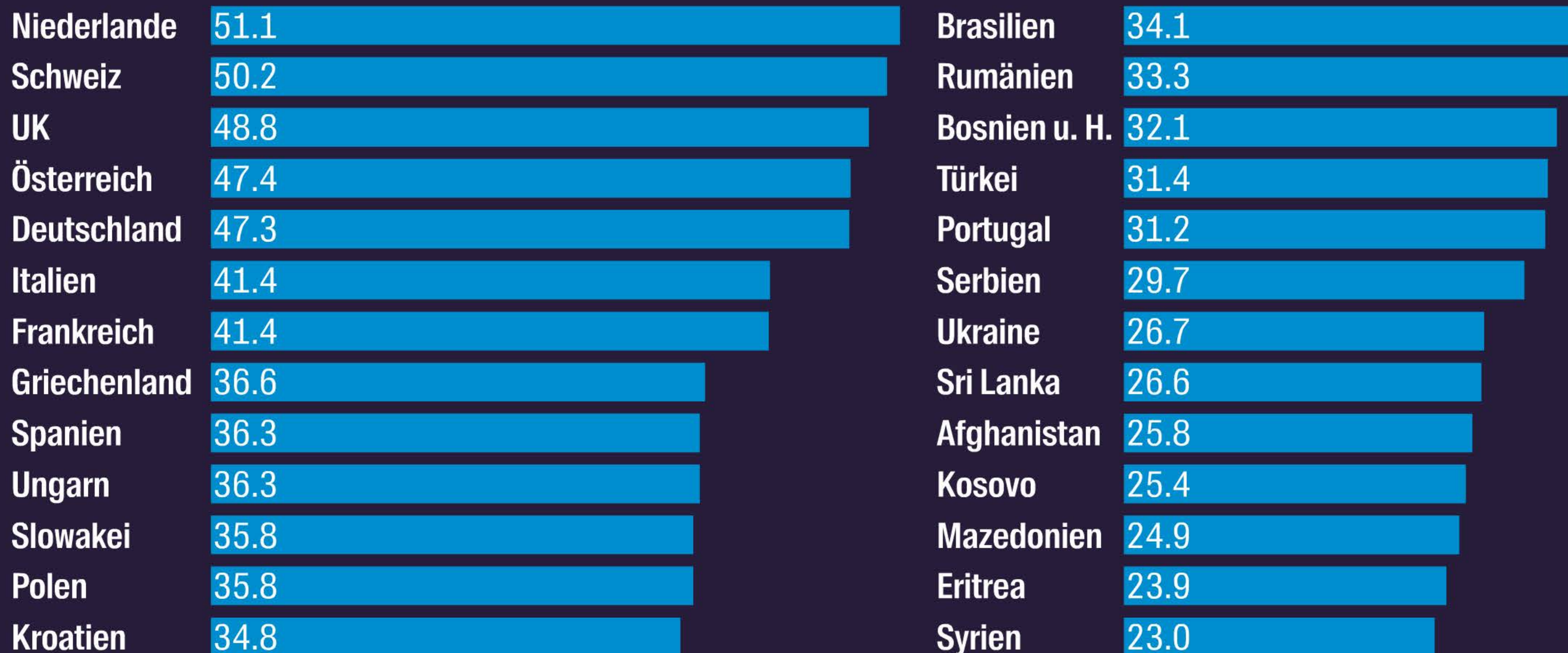
Zürich, Waadt, Genf, Bern und St. Gallen sind die Top-5-Zuwanderungskantone

Anzahl Zuzüge aus dem Ausland (2023)



Die meisten Zuzüger haben pro Person einen tieferen Wohnflächenverbrauch als Schweizer

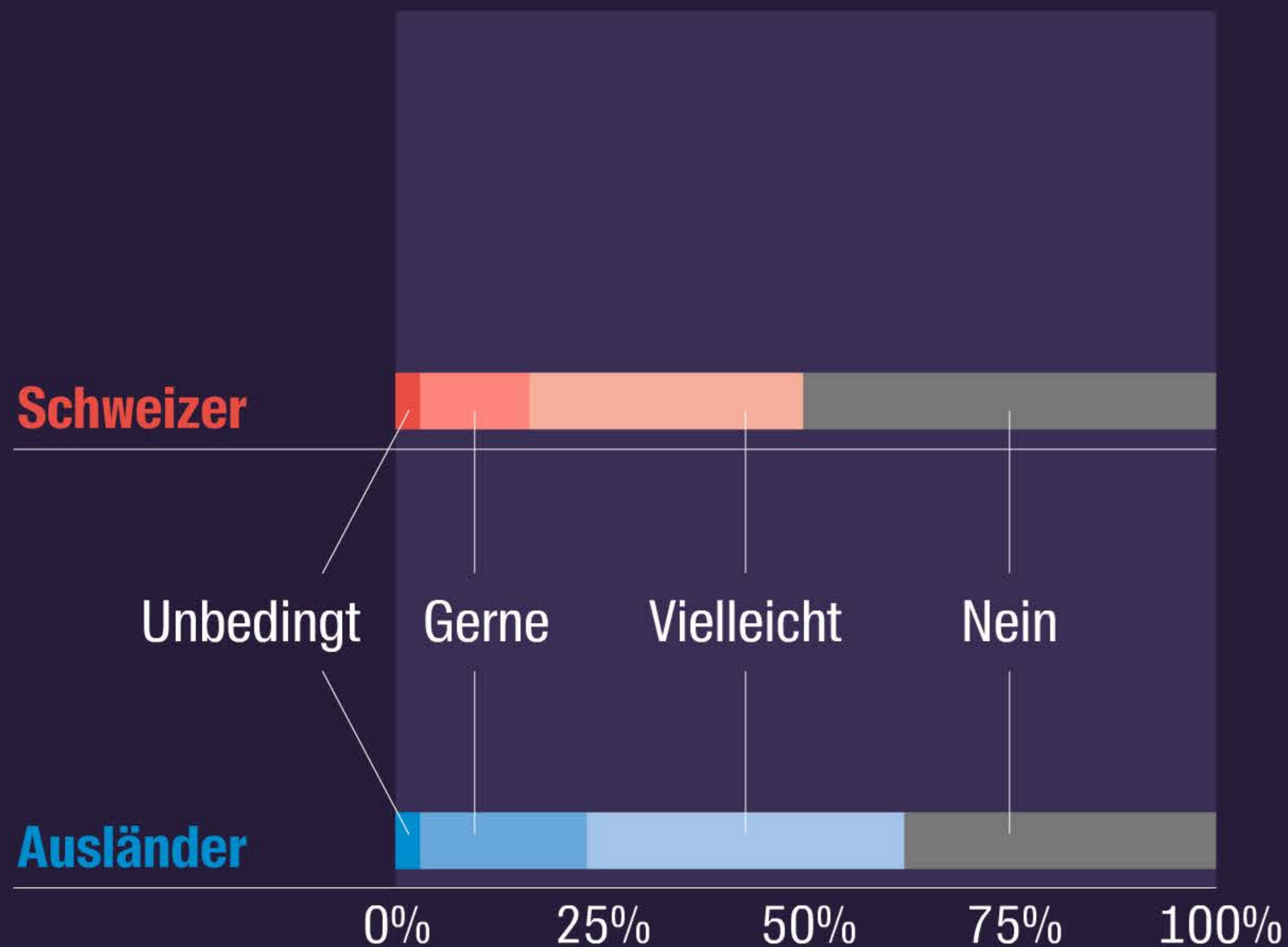
Wohnflächenverbrauch in m² pro Person (Herkunftsländer mit mind. 20'000 Einwohnern)



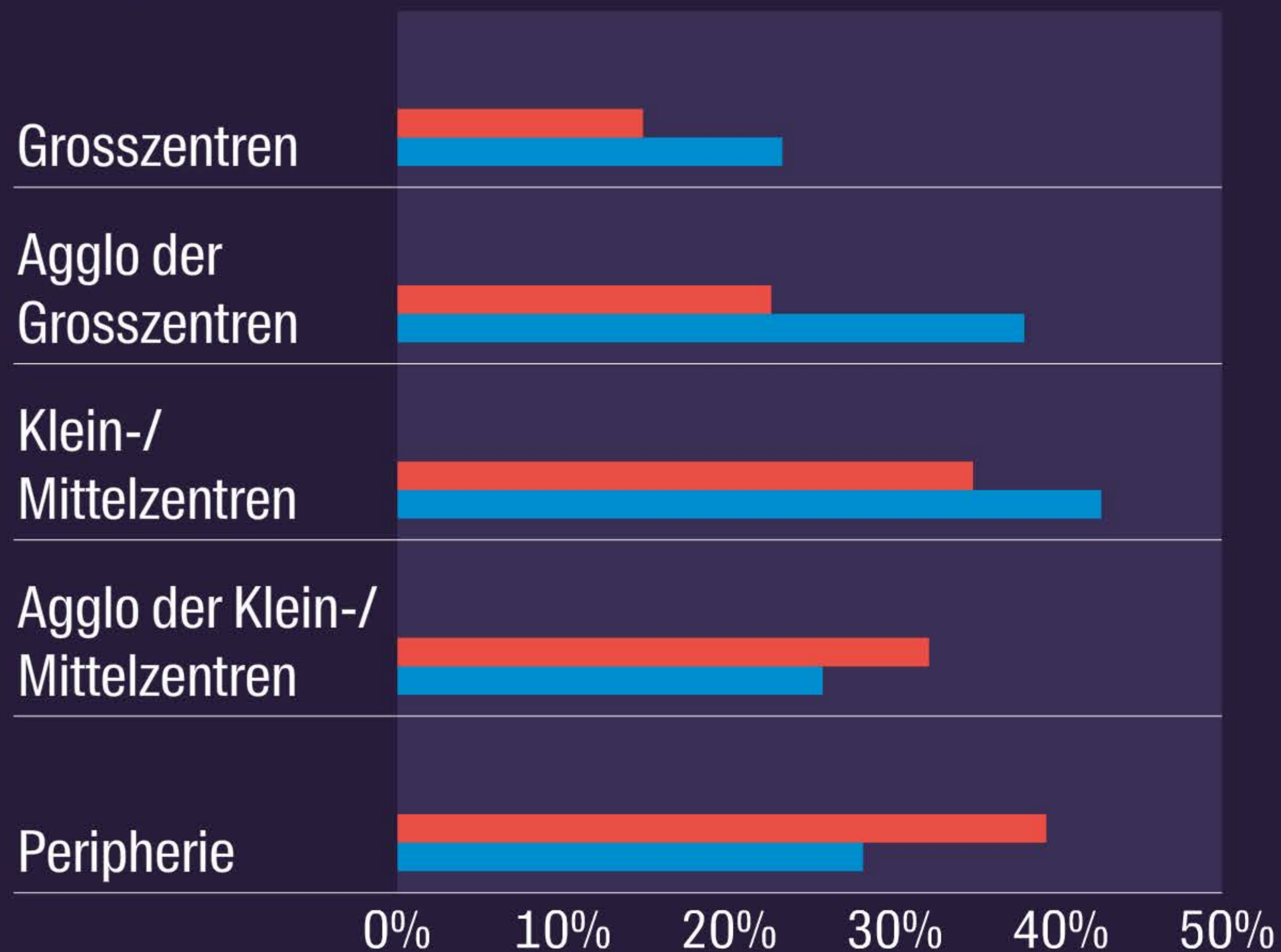
Fakt 3

Umzugshäufigkeit nimmt ab, aber vor allem bei den Schweizern

Umzugsbereitschaft



Umzugsziel



Fakt 3

Umzugshäufigkeit nimmt ab, aber vor allem bei den Schweizern

Umzugsbereitschaft

Wichtiger für Schweizer

- Nähe zum aktuellen Wohnort
- Nähe zu Freunden und Familien
- Erneuerbare Energieversorgung
- Parkplatz/Garage
- Abstand zum nächsten Gebäude

Schweizer

Ausländer

0% 25% 50% 75% 100%

Umzugsziel

Wichtiger für Ausländer

- Komfortlüftung
- Waschmaschine & Tumbler
- Nähe zu Schulen, Kindergärten und Kitas
- Kinderfreundlichkeit der Umgebung
- Steuerfuss der Gemeinde

Peripherie

0% 10% 20% 30% 40% 50%

Migration hat Einfluss auf die Wohneigentumspreise, ist aber nicht am wichtigsten

Wohneigentum: Sensitivität der Preise gegenüber den Fundamentaldaten

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Sensitivität	Relativer Einfluss	Sensitivität	Relativer Einfluss
Hypothekarzinsen (10 Jahre fix)	-0.73	-0.44	-0.63	-0.38
BIP (real, Jahreswachstumsrate)	0.69	0.33	0.45	0.20
Inflation	0.68	0.27	0.43	0.17
Arbeitslosenquote	-0.41	-0.18	-0.75	-0.27
Bevölkerung (Jahreswachstumsrate)	0.88	0.13	1.37	0.17
Leerstand (Jahreswachstumsrate)	-0.01	-0.05	-0.02	-0.12

Auch bei den Angebotsmieten spielt die Migration eine Rolle, aber wiederum nicht die Wichtigste

Mietwohnungen: Sensitivität der Mieten gegenüber den Fundamentaldaten

	Mietwohnungen	
	Sensitivität	Relativer Einfluss
Referenzzinssatz (lag = t)	1.025	0.283
Leerstandsquote (lag = 0) x Dummy Leerstandsquote zu tief (lag = 0)	-1.063	-0.207
Inflation (lag = 3)	0.696	0.148
Dummy Leerstandsquote zu tief (lag = 0)	0.016	0.122
Bevölkerungswachstum (lag = 0)	1.037	0.091
Veränderung Bestand Mietwohnungen (lag = 3)	-0.837	-0.082
Leerstandsquote (lag = 0)	-1.299	-0.079
BIP-Entwicklung, real (lag = 4)	0.122	0.042
Formularpflicht (lag = 4)	-0.003	-0.036

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Robert Weinert

robert.weinert@
wuestpartner.com

 wüestpartner



Fakt 1:

BFS, Wüest Partner

Fakt 2:

BFS, Wüest Partner

Fakt 3:

Wüest Partner

Fakt 4:

Immo-Monitoring (2025), Wohnungsmarkt: Mehr Wohnungen in Planung, aber Knappheit hält vorerst an

Fakt 5:

Dubois, C. & Weinert, R. (2024), Mietpreisentwicklungen: Auf der Suche nach den fundamentalen Erklärungsfaktoren, in Swiss Real Estate Journal, Nr. 29, S. 4ff.