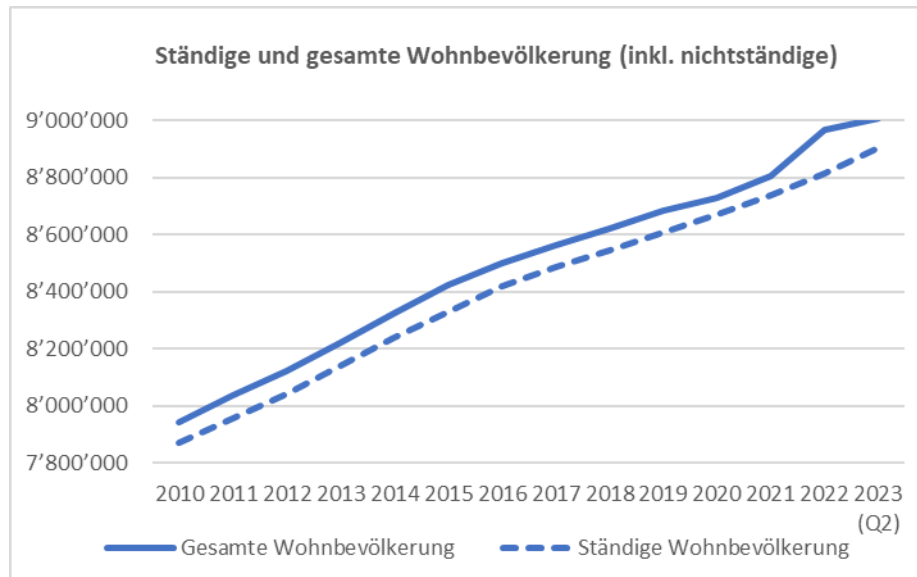


Wohnungsmarkt verkraftet hohes Bevölkerungswachstum

Dr. Frank Bodmer, Volkswirtschaftliche Beratung, 25.9.2023

Diesen Sommer überschritt die Schweiz die Schwelle von 9 Millionen Einwohnern. Neben einer ständigen Wohnbevölkerung von rund 6.5 Millionen Schweizerinnen und Schweizern und 2.4 Millionen Ausländerinnen und Ausländern gehören dazu auch rund 100'000 Personen, welche zur nicht-ständigen Bevölkerung gezählt werden. Dabei handelt es sich um Kurzaufenthalter, internationale Funktionäre, Personen im Asylprozess und Schutzbedürftige. Diese Zahl liegt typischerweise bei 70'000 bis 80'000, stieg Ende 2022 aufgrund der vielen Schutzbedürftigen aus der Ukraine aber auf rund 150'000 an. Ende des 2. Quartals 2023 hat sich die Zahl wieder auf rund 100'000 reduziert. Da bei den Asylbewerbenden und Schutzsuchenden nur Personen mit einer Aufenthaltsdauer von weniger als 12 Monaten zur nichtständigen Wohnbevölkerung gezählt werden, war dies mit einem entsprechend hohen Anstieg der ständigen Bevölkerung verbunden.

Ständige und gesamte Wohnbevölkerung

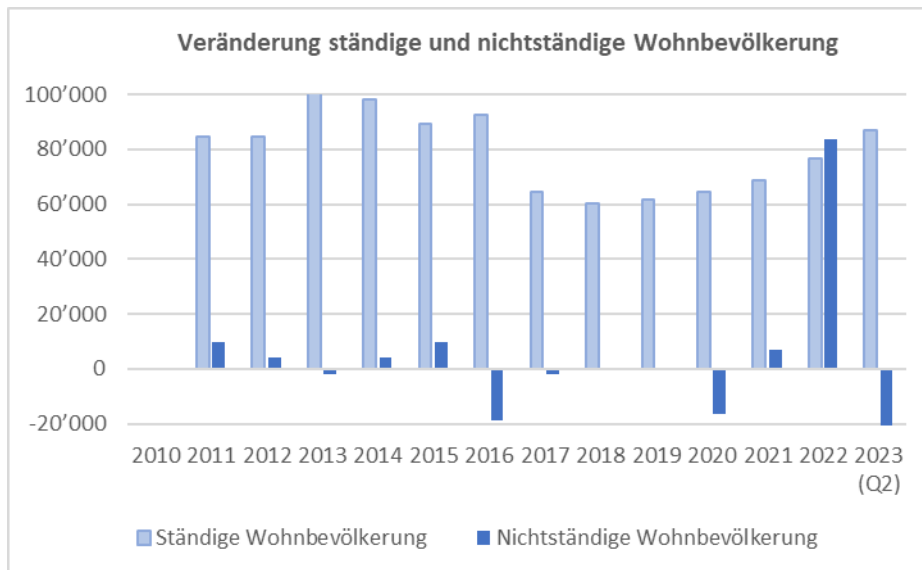


Quelle: BfS.

Es stellt sich die Frage, welchen Einfluss solche Veränderungen auf den Wohnungsmarkt haben. Personen im Asylprozess werden bis zum Vorliegen eines ersten Entscheides in Asylunterkünften untergebracht und spielen in dieser Zeit für den schweizerischen Wohnungsmarkt keine Rolle. Danach leben sie in

Wohnungen, welche von den Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt gemietet werden. Oft handelt es sich dabei allerdings um Wohngemeinschaften mit relativ wenig Wohnraum pro Person. Auch bei den Schutzbedürftigen ist die Belegungsdichte oft sehr hoch, falls sie in privaten Wohnungen untergebracht werden. Diese Personen erhöhen damit zwar die Nachfrage im Wohnungsmarkt, allerdings weniger stark als die übrige Bevölkerung.

Veränderung ständige und nichtständige Wohnbevölkerung



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten des BfS.

Angesichts des starken Anstiegs der Wohnbevölkerung ist es als positiv zu werten, dass in den meisten Regionen leerstehende Wohnungen nach wie vor in ausreichender Zahl vorhanden sind. Der Schweizer Wohnungsmarkt konnte damit den raschen Anstieg der Bevölkerung um 200'000 Personen verkraften, welcher seit Beginn des Jahres 2022 in nur 18 Monaten stattfand. Sollten die Flüchtlingszahlen weiter steigen, könnte sich dies natürlich schnell ändern. Es müsste dann überlegt werden, welche Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum in ausreichender Qualität bestehen. Der private Wohnungsbau kann aufgrund langer Planungs- und Bauzeiten nur sehr langsam auf veränderte Marktbedingungen reagieren. Bei einem Ende des Krieges in der Ukraine könnte sich zudem ein rascher Rückgang der Bevölkerung ergeben, was gegen einen massiven Ausbau des privaten Wohnungsangebots spricht. Qualitativ gute temporäre Unterkünfte könnten eine Alternative bieten. Angesichts der Fortschritte beim Bau von Tiny Houses sollte dies eigentlich möglich sein, entsprechenden politischen Willen vorausgesetzt.