



Die Schweiz braucht neue Wohnmodelle für eine veränderte Gesellschaft



Dieter Kräuchi
CEO

Herr Kräuchi, die Zahl der Haushalte in der Schweiz wächst schneller als die Bevölkerung. Welche Entwicklungen stehen hinter diesem Trend?

Neben der Zuwanderung sind es vor allem gesellschaftliche und demografische Veränderungen, die diesen Trend antreiben. Wir leben heute individueller als früher, gleichzeitig wird die Bevölkerung älter. Dadurch entstehen mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalte – sowohl bei jungen Erwachsenen als auch bei Seniorinnen und Senioren. Vereinfacht gesagt: Es gibt pro Kopf mehr Haushalte und die Haushalte werden kleiner. Diese Entwicklung wird den Wohnungsmarkt langfristig prägen.

Wie verändern diese demografischen Entwicklungen die Nachfrage nach Wohnraum?

Der Bedarf an altersgerechten Wohnformen wird in den kommenden Jahrzehnten deutlich steigen. Gemäss den Szenarien des Bundesamts für Statistik erhöht sich der Anteil der über 65-Jährigen von 19,9 Prozent im Jahr 2025 auf 25,5 Prozent im Jahr 2055. Die absolute Zahl dieser Bevölkerungsgruppe wächst im selben Zeitraum um 47 Prozent auf knapp 2,7 Millionen Menschen. Gleichzeitig erwarten wir auch bei jüngeren Erwachsenen eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Berufliche Mobilität, längere Ausbildungszeiten und individuelle Lebensentwürfe führen dazu, dass Ein- und Zwei-Personen-Haushalte weiter zunehmen.

Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in unserer Strategie wider: Über 80 Prozent der Wohnflächen im Portfolio der Novavest Real Estate AG bestehen aus Kleinwohnungen bis 3,5-Zimmer. Ergänzt wird dieses Angebot durch rund 450 Wohnplätze in Alters- und Pflegeeinrichtungen per Ende 2025.

Wo sehen Sie derzeit die grössten Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage?

Am deutlichsten zeigt sich das Ungleichgewicht beim bezahlbaren Wohnraum in den Zentren und gut erschlossenen Agglomerationen. Gleichzeitig beobachten wir einen strukturellen Effekt: Viele Menschen bleiben bis ins hohe Alter in Wohnungen, die ursprünglich für Familien konzipiert wurden. Das ist nachvollziehbar: Wer seit 30 oder 40 Jahren in derselben Wohnung lebt, profitiert häufig von einer deutlich tieferen Miete als bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung. Ein Wechsel verursacht meist höhere Wohnkosten. Dadurch entstehen

Fehlzanreize, die eine bedarfsgerechte Nutzung des vorhandenen Wohnraums erschweren.

Aus meiner Sicht sollten wir deshalb über neue Modelle nachdenken, die das Umziehen attraktiver machen. Die Herausforderung ist komplex: Sie betrifft Mietrecht, Finanzierung, Raumplanung und gesellschaftliche Entwicklungen gleichermaßen. Eine einzelne Massnahme wird dieses Problem nicht lösen können.

Wie gut ist der Wohnungsbestand auf die Bedürfnisse der kommenden Generationen vorbereitet?

Der Wohnungsbestand befindet sich bereits im Wandel, wird sich aber noch stärker an veränderte Bedürfnisse anpassen müssen. Die Nachfrage verschiebt sich zunehmend in Richtung kleinerer Wohnungen. Grosse Familienwohnungen bleiben wichtig, sind aber längst nicht mehr das Standardmodell. Besonders interessant ist die Entwicklung der Wohnraumnutzung: Während Einzimmerwohnungen seit 1970 konstant mit durchschnittlich 1,3 Personen belegt sind, ist die Wohndichte bei Vier-Zimmer-Wohnungen von knapp 1,0 auf rund 0,6 Personen pro Zimmer gesunken. Das zusätzliche Zimmer dient heute häufig als Homeoffice oder Hobbyraum.

Um den künftigen Bedarf abzudecken, werden wir deutlich mehr bauen, bestehende Gebäude modernisieren und Areale gezielt weiterentwickeln müssen. Gleichzeitig braucht es attraktive Lebensräume, die Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Mobilität sinnvoll miteinander verbinden.

Welche Rolle spielen Verdichtung und die Entwicklung bestehender Areale bei der Schaffung von neuem Wohnraum?

Eine zentrale Rolle. Ohne innere Verdichtung wird es nicht möglich sein, den zukünftigen Wohnraumbedarf zu decken und gleichzeitig den zusätzlichen Verbrauch von Kulturland zu begrenzen. Dabei müssen wir akzeptieren, dass Verdichtung nicht allein durch Aufstockungen erreicht werden kann. Viele Gebäude aus den 1950er- und 1960er-Jahren stossen technisch und statisch an ihre Grenzen. Deshalb wird man in vielen Fällen nicht um Ersatzneubauten herumkommen.

Ein einfaches Rechenbeispiel zeigt die Dimension der Herausforderung: Jährlich entstehen in der Schweiz rund 40 000 bis 50 000 neue Wohnungen. Gleichzeitig liegt der zusätzliche Bedarf bei rund 40 000 Einheiten pro Jahr. Berücksichtigt man zudem, dass bei einem Bestand von rund 4,8 Millionen Wohnungen und einer angenommenen Gebäudelebensdauer von 100 Jahren jährlich ein bis zwei Prozent – also mindestens 48 000 Wohnungen – ersetzt werden müssten, wird deutlich, weshalb der Wohnungsmarkt unter Druck steht. Dieser Zusammenhang wird in der öffentlichen Diskussion häufig unterschätzt.

Worauf achten Sie bei Wohnimmobilien besonders, wenn Sie deren langfristige Attraktivität beurteilen?

Der Grundsatz «Lage, Lage, Lage» gilt nach

wie vor – allerdings umfassender als früher. Entscheidend sind heute nicht nur geografische Faktoren, sondern die gesamte Infrastruktur: Verkehrsanbindung, Arbeitsplätze, Bildungsangebote, Energieversorgung und moderne Kommunikationsnetze wie Glasfaseranschlüsse.

Ebenso wichtig ist, dass die Liegenschaft den Bedürfnissen ihrer Zielgruppen entspricht. Altersgerechte Wohnungen müssen beispielsweise hindernisfrei und rollatorgängig sein. Viele ältere Gebäude erfüllen diese Anforderungen nicht. Entlang unserer Strategie «Wohnen für Jung und Alt» achten wir deshalb besonders auf Standortqualität, Erschliessung, solide Bausubstanz und langfristiges Entwicklungspotenzial.

Welche Eigenschaften machen Wohnimmobilien im aktuellen Marktumfeld zu einer vergleichsweise stabilen Anlageklasse?

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die tiefen Leerstände und die breite Diversifikation der Mieterschaft sorgen für eine hohe Stabilität. Anders als bei einzelnen gewerblichen Mietern verteilt sich das Risiko auf viele Haushalte. Dass alle Mietenden gleichzeitig ausziehen, ist höchst unwahrscheinlich. Hinzu kommt, dass Wohnimmobilien langfristig einen gewissen Inflationsschutz bieten. Zwar lassen sich Teuerungseffekte in der Schweiz nicht unmittelbar weitergeben, doch über Mieterwechsel sowie Anpassungen des Referenzzinssatzes wirken sie mit zeitlicher Verzögerung auf die Erträge. Das macht Wohnimmobilien zu einer vergleichsweise verlässlichen und planbaren Anlageklasse.

Welche Risiken sollten Investorinnen und Investoren trotz der positiven Marktbedingungen im Blick behalten?

Neben der Qualität des Portfolios, dem Mietermix und der Diversifikation gewinnen regulatorische Risiken zunehmend an Bedeutung. Fast die Hälfte der Schweizer Mietwohnungen gehören privaten Eigentümerinnen und Eigentümern und diese sehen sich mit immer komplexeren gesetzlichen Vorgaben konfrontiert. Dadurch wird es schwieriger, Liegenschaften wirtschaftlich weiterzuentwickeln und vorhandene Potenziale auszuschöpfen.

Mit unserem Portfolio von rund einer Milliarde Franken und einer breit abgestützten Mieterschaft mit individuellen Mietwohnungen, Alters- und betreuten Wohnplätzen, Seniorenresidenzen, gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeimmobilien und selektiv auch reinen Geschäftsliegenschaften verfügen wir über eine breit gefächerte Risikostruktur. Der Wohnanteil an den Soll-Mieterträgen liegt per 31. Dezember 2025 bei 59 Prozent. Unser Fokus liegt bewusst auf bezahlbarem Wohnraum und nicht auf Luxussegmenten.

Welche Chancen ergeben sich daraus für langfristig orientierte Investorinnen und Investoren?

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch und die

Anforderungen an professionelles Asset-Management nehmen kontinuierlich zu. Genau darin liegt eine Chance für Anlegende. Gut geführte Immobilien-gesellschaften können die zunehmende Komplexität besser bewältigen, Entwicklungsprojekte vorantreiben und durch nachhaltige Massnahmen einen weiteren Mehrwert in Bezug auf ESG-Themen schaffen.

Für viele Investorinnen und Investoren bieten professionelle Anlagegefässe wie Immobilienaktiengesellschaften attraktive Alternativen zum Anleihenmarkt und zum direkten Immobilienbesitz – insbesondere in einem Markt, der regulatorisch und operativ immer anspruchsvoller wird. Diesbezüglich bieten wir ein gut diversifiziertes Portfolio.

Wenn Sie an den Schweizer Wohnungsmarkt im Jahr 2035 denken: Welche Entwicklung wird ihn am stärksten prägen?

Die Alterung der Gesellschaft wird den Wohnungsmarkt nachhaltig verändern. Eine der grössten Herausforderungen wird darin bestehen, deutlich mehr attraktive und bedürfnisgerechte Wohnangebote für ältere Menschen zu schaffen und sie erfolgreich in diese Wohnungen zu übersiedeln. Gleichzeitig müssen Wege gefunden werden, damit grössere Wohnungen und Einfamilienhäuser dort frei werden, wo sie für Familien dringend benötigt werden.

Ich hoffe, dass hierfür vor allem in der Branche innovative Lösungen entstehen. Denkbare wären beispielsweise Modelle, bei denen sowohl Eigentümerschaften als auch langjährige Mietende von einem Wohnungswechsel profitieren. Gelingt es der Branche, solche Ansätze zu entwickeln, könnte dies einen wichtigen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten.

Die demografische Entwicklung wird nicht spurlos am Schweizer Immobilienmarkt vorbeigehen. Umso wichtiger ist es, bereits heute die richtigen Weichen zu stellen und Wohnraum zu schaffen, der den Bedürfnissen aller Generationen gerecht wird. Wir engagieren uns langfristig für den Standort Schweiz und wollen mit soliden Bauten sowie nachfrageorientierten Lösungen dazu beitragen, attraktive Wohnmöglichkeiten für Menschen jeden Alters bereitzustellen.

Interview **Britta Vodicka**

Weitere Informationen unter:
novavest.ch

