

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 95 (2008)  
**Heft:** 7-8: Beijing et cetera

**Rubrik:** bauen + rechnen : Nachfragetrends im Wohnungsbau

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.04.2026

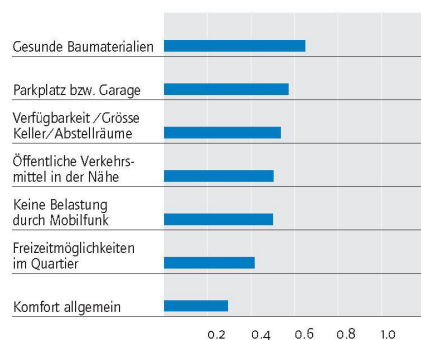
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Nachfrage-trends im Wohnungsbau

Die Nachfrage bestimmt das Angebot. Dieses Prinzip gilt für alle Märkte und damit – so liesse sich auf den ersten Blick folgern – auch für den Immobilienmarkt im Allgemeinen und den Wohnungsmarkt im Speziellen. Nun gelten jedoch im Immobilienmarkt Rahmenbedingungen, die diesen Schluss relativieren: Die Bodenknappheit, insbesondere in der Schweiz, und die langsame Reaktionszeit auf der Angebotsseite infolge langwieriger Planungs- und Bauprozesse sind nur zwei Faktoren, die das Kräftepiel im freien Markt erschweren.

Umso wichtiger ist es also für Wohnungsanbieter, die Nachfrageseite gut zu kennen und zu erforschen, um auf spezifische Bedürfnisse der Gesellschaft gezielt reagieren zu können. Regionale Unterschiede zeigen hingegen auch, dass die Bedeutung dieser «Nachfragekenntnis» nicht überall gleich gross ist. So lassen sich bei einem Nachfrageüberhang, wie dies in Grossstädten häufig der Fall ist, auch «schlechte» Wohnungen gut vermieten, ohne dass sich der Anbieter um Nachfrage-trends speziell kümmern müsste.

Der Erforschung solcher Nachfragepräferenzen im Wohnungsmarkt widmet sich beispielsweise das ETH Wohnforum. Auch der Immo-Barometer der Neuen Zürcher Zeitung und Wüest & Partner



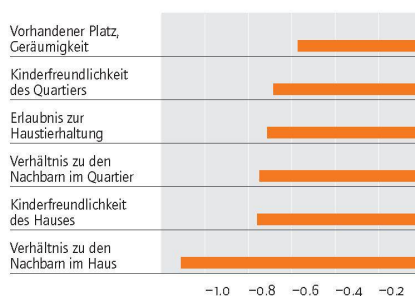
Quelle: Immo-Barometer NZZ / Wüest & Partner

vermittelt seit bald zwei Jahrzehnten ein Bild zur Befindlichkeit der Bevölkerung in Wohnbelangen.

Frägt man ganz allgemein nach den Elementen der Lebensqualität, so wird schnell klar, dass die Wohnqualität dabei einen sehr hohen Stellenwert einnimmt. Die Wohnzufriedenheit ist erfreulicherweise in allen Regionen der Schweiz gut bis sehr gut. Am unteren Ende dieser Zufriedenheitsskala rangieren die Mieter in den Grossstädten. Der Zusammenhang zum eingangs erwähnten Nachfrageüberhang in den Zentren ist offensichtlich: Wenn das Wohnungsangebot knapp ist, begnügt man sich mit einer suboptimalen Lösung. Umzugsabsichten resultieren hauptsächlich aus Unzufriedenheit mit der Wohnsituation und aus sich verändernden Haushaltsgrössen.

Wonach suchen diese Umzugswilligen? Rund die Hälfte davon – mit steigender Tendenz – möchte Wohneigentum erwerben, wobei der Trend zum Einfamilienhaus eher stagniert und der Anteil der potenziellen Stockwerkeigentümer in den vergangenen acht Jahren deutlich zugenommen hat. Unabhängig davon, ob Miete oder Eigentum das Ziel ist, wird bezüglich der Wohnungsgrösse das Segment der 3- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen am meisten nachgefragt, nämlich bei rund zwei Dritteln der Umzugswilligen.

Die Grösse der Wunschwohnung ist nur ein Punkt unter vielen. Die Merkmale einer Wohnung lassen sich in interne und externe Beurteilungs-



Quelle: Immo-Barometer NZZ / Wüest & Partner

kriterien unterteilen, also Eigenschaften der Wohnung selbst und Qualitäten der Umgebung und des Quartieres. Zu den wichtigsten internen Kriterien zählen der Preis, die Grösse und die Beson-nung der Wohnung; Dauerbrenner, die bei der Planung nach wie vor eine hohe Aufmerksamkeit verdienen. Gleich danach folgen Faktoren des Komforts, wie ein guter Schallschutz oder die Grösse der Nasszellen. Die gute Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Verkehr als externes Kriterium steht ebenfalls weit oben auf der Liste und hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen.

Am wenigsten Gewicht wird laut den Umfragen dem Verhältnis zu den Nachbarn und der Kinderfreundlichkeit beigemessen. Letzteres kann möglicherweise mit der abnehmenden Zahl der Familienhaushalte erklärt werden. Derzeit noch mit geringem Gewicht, jedoch mit stark zunehmender Tendenz wird die Nähe von Mobilfunkantennen eingestuft. Ebenso achten Wohnungssuchende immer mehr auf gesunde Baumaterialien.

Bei diesen Nachfragepräferenzen lassen sich also sowohl langjährige Konstanten wie auch Tendenzen feststellen, die gesellschaftliche Entwicklungen abbilden. Generell deuten die Umfrageergebnisse darauf hin, dass bei der Wohnungssuche soziale Faktoren an Gewicht verlieren, während bautechnisch-strukturelle Kriterien bedeutender werden. Diese Trends zu verfolgen lohnt sich für Anbieter und Planer im Wohnungsbau. Die Beliebtheit von Projekten, die eine ganz bestimmte Marktnische besetzen, zeigt dies deutlich. Es geht darum, sich vom Mittelmass zu differenzieren, sei es durch einen Concierge im Wohnturm oder durch günstige Rohbauwohnungen. Auch bei knappem Angebot und hoher Nachfrage kann die optimale, gezielte Produkteplatzierung für ein Projekt entscheidend sein.

Wüest & Partner AG, Zürich, Marcel Scherrer, David Belart  
www.wuestundpartner.com