

Bevölkerungswachstum bis 2045 – was Eigentümer wissen sollten

Die Wohnbevölkerung der Schweiz wächst – und mit ihr der Druck auf den Wohnraum. Bis 2045 wird die ständige Wohnbevölkerung auf rund 10,2 Millionen Menschen steigen. Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz entwickelt sich damit zu einem zentralen Thema für Eigentümer. Wer die regionalen Unterschiede und neuen Wohnbedürfnisse kennt, kann frühzeitig die richtigen Entscheidungen für die eigene Immobilie treffen.

Bevölkerungswachstum bis 2045: Zuwachs mit Folgen

Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz wird stark durch Zuwanderung geprägt. Gemäss den aktuellen Szenarien des Bundesamts für Statistik wird die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz bis zum Jahr 2045 auf rund 10,2 Millionen Menschen anwachsen – das entspricht einem Plus von 14% oder 1,25 Millionen gegenüber heute. Der Wanderungssaldo bleibt der dominierende Wachstumstreiber, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung – also Geburten minus Todesfälle – in den nächsten zwei Jahrzehnten kaum noch ins Gewicht fällt.

Gleichzeitig schreitet die Alterung der Bevölkerung deutlich voran. Die Zahl der über 65-Jährigen wird stark zunehmen, was die Nachfrage nach spezifischen Wohnformen langfristig verändert. Vor allem barrierefreie Wohnungen, betreutes Wohnen oder gemeinschaftliche Wohnkonzepte rücken stärker in den Fokus. Die Schweiz steht damit vor einer doppelten Herausforderung: mehr Menschen, mehr Diversität – und ein Immobilienmarkt, der sich diesen Ansprüchen anpassen muss.

Wachstum verläuft ungleich – regionale Unterschiede nehmen zu

Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz findet vor allem in urbanen und periurbanen Räumen statt. Besonders stark wachsen die wirtschaftlich und infrastrukturell gut angebundenen Kantone rund um Zürich und Genf sowie Aargau,

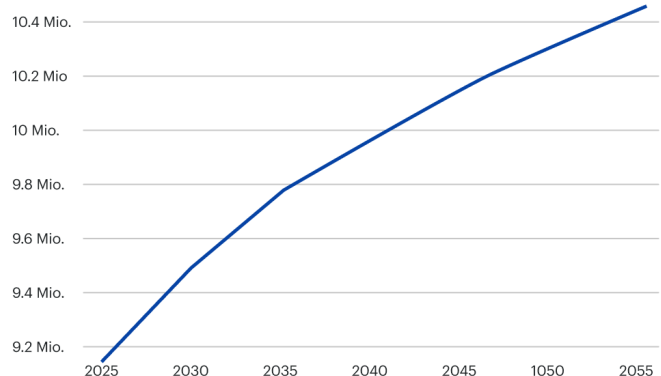


Luzern, St. Gallen und Thurgau. In diesen Gebieten ist bis 2045 mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der Einwohnerzahlen zu rechnen – mit entsprechendem Druck auf die Wohnungsmärkte.

Im Gegensatz dazu bleibt das Wachstum in ländlichen und peripheren Gebieten wie Jura, Schaffhausen oder Appenzell Ausserrhoden begrenzt. Für Eigentümer bedeutet das: Der Wert einer Immobilie wird künftig noch stärker durch ihre Lage und regionale Dynamik bestimmt – und sollte entsprechend in die Planung und Vermarktung einfließen.

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung

gemäss Referenzszenario 1



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Bedeutung für Immobilieneigentümer

Drei zentrale Themen spielen für Eigentümer eine entscheidende Rolle – insbesondere im Kontext von Bevölkerungswachstum, Wohnen und Standortwahl in der Schweiz.

1. Nachfrage steigt – Wohnungsmärkte bleiben angespannt

Der anhaltende Zuzug in Ballungsräume führt zu einem konstant hohen Bedarf an Wohnraum. Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen mit urbaner Infrastruktur. Eigentümer in diesen Regionen profitieren von stabilen Mieteinnahmen und überdurchschnittlichen Wertsteigerungen – vor allem, wenn die Immobilie Potenzial für Aufstockung, Umnutzung oder Verdichtung bietet.

2. Alternde Bevölkerung schafft neuen Bedarf

Da der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung deutlich zunimmt, steigt auch der Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum. Eigentümer sollten frühzeitig prüfen, ob ihre Immobilie für eine ältere Zielgruppe oder den eigenen Bedarf angepasst werden kann – etwa durch den Einbau eines Lifts, die Modernisierung von Badezimmern oder die Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Flächen. Auch neue Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser oder betreutes Wohnen gewinnen an Bedeutung.

3. Regionale Allokation – Standort entscheidet über Wert

In dynamischen Regionen wie Zürich, Genf oder Luzern bleiben Nachfrage und Preisentwicklung auf hohem Niveau. Wer heute in diesen Märkten Eigentum besitzt oder erwirbt, sichert sich langfristig gute Chancen auf einen Wertzuwachs. In weniger wachsenden Gebieten ist dagegen eine genaue Marktbeobachtung gefragt, um Nutzungspotenziale gezielt zu realisieren.

Szenarioschlüsse und Eigentümer-Checkliste

Was bedeutet das konkret für Eigentümer? Wer die Entwicklungen beim Bevölkerungswachstum in der Schweiz versteht, kann daraus gezielt Handlungen ableiten:

Einflussfaktor	Implikation für Eigentümer
Migration als Haupttreiber	Lagen mit guter Erreichbarkeit und wirtschaftlicher Dynamik bleiben besonders gefragt.
Alterung der Bevölkerung	Nachfrage nach barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum nimmt weiter zu.
Regionale Unterschiede	Investitionen in Wachstumsregionen bieten bessere Rendite- und Entwicklungsperspektiven.
Nutzung digitaler Tools	Bewertungstools wie das Immobilienpreis-Portal oder die Online-Immobilienbewertung von properti unterstützen bei der Entscheidungsfindung.

Fazit: Jetzt vorausschauend planen

Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz verändert den Wohnungsmarkt nachhaltig. Migration, Alterung und regionale Unterschiede verschieben Angebot und Nachfrage – mit unmittelbaren Auswirkungen für Eigentümer. Wer Standort, Zielgruppe und Zukunftstrends frühzeitig einbezieht, schafft beste Voraussetzungen für stabile Renditen, Werterhalt oder gezielte Weiterentwicklung der eigenen Immobilie.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1