

Neue Zürcher Zeitung

Die Schweiz wächst so schnell wie noch nie

Die Schweizer Wohnbevölkerung erhöht sich dieses Jahr wohl um rund 148 000 Personen – ein historischer Rekord. Das sind in bloss 12 Monaten gleich viele Menschen, wie die ganze Stadt Bern an Einwohnern zählt.

Jürg Zulliger

19.08.2023, 21.45 Uhr ⌚ 6 min



Überfülltes Freibad Letten in Zürich: Das Bevölkerungswachstum hinterlässt Spuren in allen Lebensbereichen, etwa wenn viele Menschen gleichzeitig Abkühlung suchen.

Michael Buholzer / Keystone

Die Schweiz muss sich auf ein Wachstum in noch nie da gewesenen Ausmass vorbereiten. Die ständige Wohnbevölkerung dürfte dieses Jahr um 148 000 Personen wachsen. Diese Zahlen basieren auf den Bevölkerungsprognosen des Immobilien-Beratungsunternehmens Wüest Partner. Jörg Schläpfer, Leiter

Makroökonomie bei Wüest Partner, sagt dazu: «Mit dieser Grössenordnung erreichen wir ohne Zweifel einen Rekordwert.» Zum Vergleich: Dieser enorme Zuwachs entspricht der Einwohnerzahl von Bern. Bloss hatte diese Stadt 800 Jahre Zeit, zur heutigen Grösse anzuwachsen.

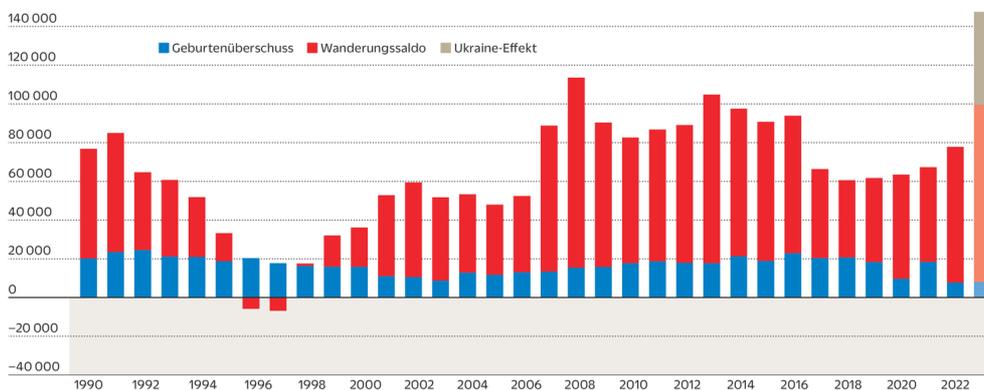
Arbeitsmarkt und Asylbereich als Treiber

Solche Zuwachsraten sind offenbar die neue Normalität. Schon letztes Jahr kamen rund 55 000 Haushalte beziehungsweise 74 000 Personen dazu. Ende des letzten Jahres zählte die Schweiz rund 8,8 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner – ohne Flüchtlinge und Asylsuchende. Die magische Marke der 10-Millionen-Schweiz rückt damit rascher näher, als sämtliche Prognosen vorhergesagt haben.

Das Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik (BFS) sieht für dieses Jahr nämlich einen weit moderateren Zuwachs von gut 70 000 Personen vor. In der Realität ist der Zuwachs wohl doppelt so hoch. Das BFS schreibt auf Anfrage, Sondereffekte wie die Corona-Pandemie oder die Lage in Osteuropa seien schwer vorhersehbar.

Auf dem Weg zur 10-Millionen-Marke

Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung, in absoluten Zahlen pro Jahr



Quelle: Wüest Partner

Der Haupttreiber des Wachstums ist der Arbeitsmarkt beziehungsweise die hohe Nettozuwanderung von Arbeitskräften. «Bei der Beschäftigung verzeichnen wir derzeit ein Wachstum von zwei Prozent», erklärt Jörg Schläpfer. Aus dem Prognosemodell von Wüest Partner ergibt sich eine Nettozuwanderung von 91 000 Arbeitskräften. Der ausgetrocknete Stellenmarkt und der oft zitierte Fachkräftemangel spielen dabei eine entscheidende Rolle.

Flüchtlinge: Nach 12 Monaten dazugezählt

2023 ist auch ein Wendepunkt bei den Ukraine-Flüchtlingen. Nach der offiziellen Zählung des BfS gelten diese nach 12 Monaten Aufenthalt in der Schweiz als Teil der ständigen Wohnbevölkerung. Sie sind zwar unterschiedlich untergebracht, etwa in Empfangs- und Asylzentren des Bundes und der Kantone. Ein Teil lebt in Gastfamilien oder in Wohnungen, die Gemeinden mieten oder zur Verfügung stellen. Wüest Partner addiert in der Prognose für das laufende Jahr rund 48 000 Menschen aus der Ukraine, die nun zur Wohnbevölkerung zählen.



Menschen mit Schutzstatus S werden nach 12 Monaten Aufenthalt offiziell als Teil der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz gezählt (Ankunft am Grenzbahnhof Buchs, im November 2022).

Gian Ehrenzeller / Keystone

Eher eine Fussnote ist der Geburtenüberschuss von rund 8000 Menschen, der einen kleinen Teil zum Wachstum beiträgt.

Wo Menschen in so grosser Zahl kommen, verändert sich das Gesicht von Städten und Agglomerationen. Wird die vertraute Landschaft schon bald von futuristischen Skyline-Bildern wie in Dubai oder Hongkong überlagert? Selbst wenn wir berücksichtigen, dass Flüchtlinge mit wenig Fläche auskommen und sich oft gar keine Wohnung auf dem Wohnungsmarkt leisten können – das Wohnangebot, die Infrastruktur und der Verkehr sind am Limit.

Um Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt in einer Balance zu halten, müssten schätzungsweise 90 000 bis 100 000 zusätzliche Wohnungen quasi aus dem Nichts geschaffen werden. Um diese Anzahl zu erreichen, müssten

die höchsten Wohntürme der Schweiz, die «Three Points» in Dübendorf, 150-mal gebaut werden.



Dübendorf gehört zu den 10 Agglomerationen, die das höchste Wachstum verzeichnen. Luftaufnahme des Projekts «Three Points» am 10. August 2023.

Simon Pittet für «NZZ am Sonntag»

Dumm nur, dass die Investitionen und der Wohnungsbau gerade jetzt stark rückläufig sind. Steigende Zinsen setzten dem Immobilienboom ein Ende. Laut vorläufigen Schätzungen rechnen die Experten für dieses Jahr mit etwa 42 000 neu erstellten Wohneinheiten – was bei weitem nicht reicht. «Bei den Menschen aus der Ukraine gehen wir von einem einmaligen, zeitlich begrenzten Effekt aus», relativiert Experte Jörg Schläpfer. In der Prognose für 2024 nehmen Wüest Partner an, dass der Zustrom an Arbeitskräften nachlässt und ein Teil der Ukraine-Flüchtlinge in die Heimat zurückkehrt. Doch der Verlauf des Kriegs und der internationalen Krise sind schwer vorhersehbar.

«Die Schweiz wird zum neuen Monaco»

Investoren und Exponenten der Wirtschaft bemängeln die völlig unzureichenden Rahmenbedingungen. Diese Bevölkerungsdynamik treffe das Land völlig unvorbereitet. «Die Probleme fangen schon damit an, dass die offiziellen Bevölkerungsprognosen konstant zu tief ausfallen», kritisiert Hans R. Holdener. Er ist CEO bei der Helvetica Property Group und leitet verschiedene Schweizer Immobilienfonds. Die derzeitige Entwicklung hält er für «alarmierend».

Falsche Prognosen hätten zur Konsequenz, dass sich die Bautätigkeit auf ein viel zu tiefes Wachstum einstelle. «Das spielt eine entscheidende Rolle dafür, dass wir notorisch zu wenig Wohnungen bauen und Knappheit herrscht», sagt der Investor. Holdener malt bereits ein Bild von der Schweiz als neues Monaco mit unbezahlbar hohen Mieten und Immobilienpreisen, vor allem in den wichtigsten Zentren. Zur Grössenordnung: Im Kleinstaat der Reichen am Mittelmeer kosten Wohnungen an guter Lage mindestens doppelt so viel wie die exklusivsten Luxuswohnungen in St. Moritz oder Gstaad.



Der Schweiz könnte ein Szenario wie in Monaco blühen, warnen Experten. Die Stadt an der französischen Riviera gilt als einer der teuersten Wohnstandorte der Welt.

Marin Tomas / Getty

Blenden wir zurück: 2010 sagte das BfS voraus, dass die Schweiz bis im Jahr 2055 die Schwelle von 8,9 Mio. Einwohner erreichen wird. Bis jetzt hat die Realität sämtliche Prognosen bei weitem in den Schatten gestellt. Wie ein roter Faden zieht sich das Muster zu vorsichtiger Prognosen durch, die dann nach oben korrigiert werden müssen. Holdener rechnet damit, dass wir die Schwelle zur 10-Millionen-Schweiz nicht erst im Jahr 2040 erreichen, wie die offizielle Prognose lautet, sondern bereits in 10 Jahren.

Zugleich ist er davon überzeugt, dass die Probleme mit dem Wohnungsbau schlicht hausgemacht sind. «Die gesetzlichen Rahmenbedingungen hemmen die Investitionstätigkeit massiv, angefangen beim Raumplanungsgesetz bis zur Zweitwohnungsinitiative», sagt er. Einig ist man sich, dass die

Rahmenbedingungen die Angebotsseite beim Wohnen massgeblich beeinflussen.



Nach den neusten Prognosen sind Bergregionen auch in den nächsten Jahren mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert (Zweitwohnungen in Nendaz im Kanton Wallis).

Jean-Christophe Bott / Keystone

Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen, kritisiert, dass das 2014 in Kraft gesetzte Raumplanungsgesetz nicht zu Ende gedacht sei: «Selbst Fachleuten war wohl nicht klar, was die Konsequenzen sein werden.» In aller Kürze zusammengefasst: Früher hat die Schweiz Wachstumsschübe gemeistert, indem «auf der grünen Wiese» zusätzliches Bauland eingezont worden ist. So lässt sich schnell und billig reagieren.

Doch mit der neuen Maxime der Entwicklung nach innen – das heisst Verdichtung in bestehenden Zonen – ist dies kaum noch möglich oder nur unter stark erschwerten Bedingungen. «So lastet der ganze Druck auf der Verdichtung nach innen und der Verdichtung der Städte», folgert Hasenmaile. Wer nun

Indikatoren anschaut wie Baubewilligungen, Bewohnerdichte, Konflikthanfälligkeit bei Verdichtungen in Grossstädten und so weiter, kommt unweigerlich zu einem harten Urteil: Die Verdichtung kommt kaum vom Fleck. So wird erstens der Druck wachsen, doch wieder vermehrt auf dem Land zu bauen. Zweitens werden sich Knappheit und steigende Mieten in den Zentren weiter zuspitzen.

Dabei wäre es aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, die Bevölkerungsexplosion in die Städte zu lenken. Die regionalen Prognosen von Wüest Partner bis 2030 zeigen aber ein anderes Szenario: Vom Wandel bleiben auch ländliche Idyllen und schützenswerte Dorfbilder nicht verschont. Unter den Topregionen mit dem grössten erwarteten Wachstum sind vor allem Landschaften im Kanton Freiburg: Die Regionen La Broye, La Gruyère und Glâne-Veveyse werden demnach bis 2030 um rund 1,7 bis 2% pro Jahr zulegen.

Hier gibt es offensichtlich Wohn- und Lebensformen mit starker Anziehungskraft: das Leben in kleinen Gemeinschaften, die gute Anbindung zum Genfersee, die Nähe zu Natur und Erholungsmöglichkeiten sowie ausreichend Bauland. Die gute Erreichbarkeit des wirtschaftlich attraktiven Genferseebeckens – bekannt für seine vielen Jobmöglichkeiten – wird eine wichtige Rolle spielen.

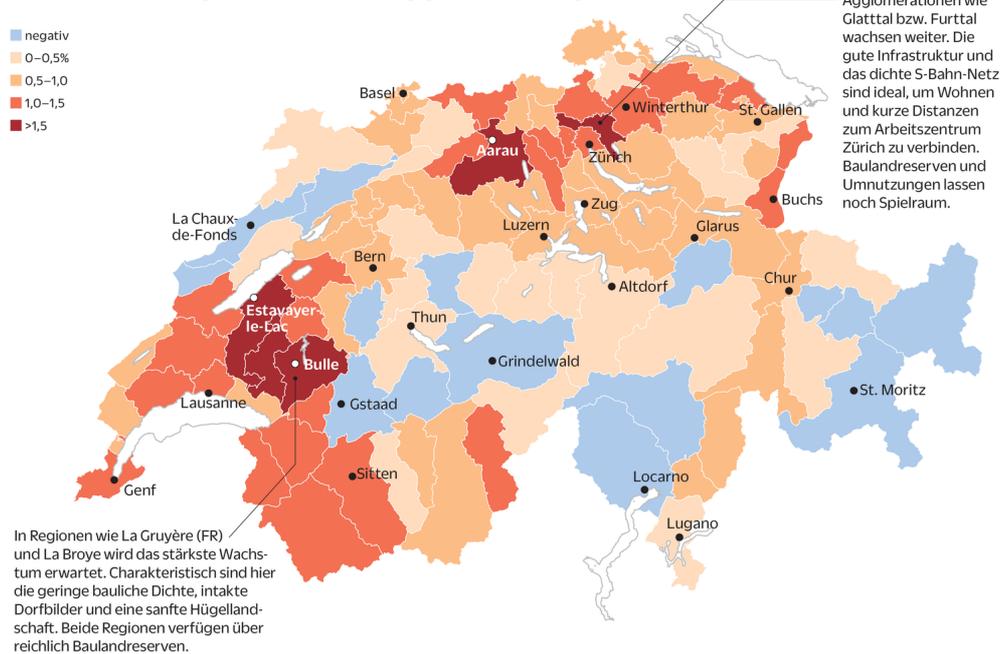
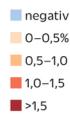
Die Wachstumsregionen

Ähnliches gilt für ländliche Regionen im Kanton Aargau, im Raum Olten, in den Vororten von Lausanne oder im Wallis

rund um Sitten. Zu den Überfliegern gehört das ganze Glatt- und Furttal im Kanton Zürich mit Städten und Gemeinden wie Dübendorf und Wallisellen. Alles in allem zeigt sich ein grosser Bogen vom Genfersee entlang der A 1 bis in die Agglomeration Zürich, wo die Bevölkerung überdurchschnittlich wachsen dürfte:

Wo die Schweiz am meisten wachsen wird

Das erwartete Bevölkerungswachstum 2023 bis 2030, gegliedert nach 106 Regionen



Auf der Verliererseite sind hingegen die Bergregionen. «In Höhenlagen oberhalb von 1200 Metern bleibt es schwierig», stellt Jörg Schläpfer fest. Gründe dafür sind fehlende Jobangebote, eine schwach ausgebaute Infrastruktur und lange Distanzen zu Jobangeboten. Auch der Kanton Tessin gehört zu den Verlierern, unter anderem weil italienische Staatsbürger vermehrt in ihre Heimat zurückkehren.

Das Wachstum wirft viele Fragen auf: Können es sich kleine und ländliche Gemeinden überhaupt leisten, die Infrastruktur und Schulhäuser in diesem Tempo zu erweitern? Wenn in den urbanen Räumen verdichtet, abgerissen und neu gebaut wird,

finden die einen ein neues Zuhause, während sich andere um den Verlust ihrer vertrauten Heimat sorgen. Die gesellschaftliche und politische Debatte steht uns noch bevor.