

[Startseite](#) | [Schweiz](#) | 9-Millionen-Schweiz: Zuwanderung in Zentren, Ansässige ziehen weg

Abo [Daten zur 9-Millionen-Schweiz](#)

Zuwanderer ziehen in die Zentren, Ansässige weichen in die Agglo aus

Neue Zahlen des Bundesamts für Statistik zeigen, dass auffällig viele Einheimische aus den Städten wegziehen. Die Gründe dafür sind aber nicht so eindeutig, wie man meinen könnte.



Edgar Schuler

Publiziert: 09.01.2024, 21:28



Karikatur: Felix Schaad

Kein anderes Land in Europa ist in den vergangenen 20 Jahren stärker gewachsen als die Schweiz. Der Treiber der Bevölkerungszunahme zur heutigen 9-Millionen-Schweiz: Einwanderer aus dem Ausland. Seit 2001 ist der Anteil der Zuwanderung am Bevölkerungswachstum Jahr für Jahr grösser als der Geburtenüberschuss.

Die Schweiz ist Spitzenreiterin bei der Bevölkerungszunahme

Bevölkerungsentwicklung in den 27 EU-Ländern in den letzten 20 Jahren im Vergleich, indexiert (2004 = 100).

120

✓ EU ✗ Schweiz

Stand jeweils am 1. Januar.

Grafik: ese; Quelle: [Eurostat](#)

Eine der Fragen, die sich dabei stellen: Wohin ziehen diese Menschen aus dem Ausland, die überwiegend hierherkommen, um zu arbeiten?

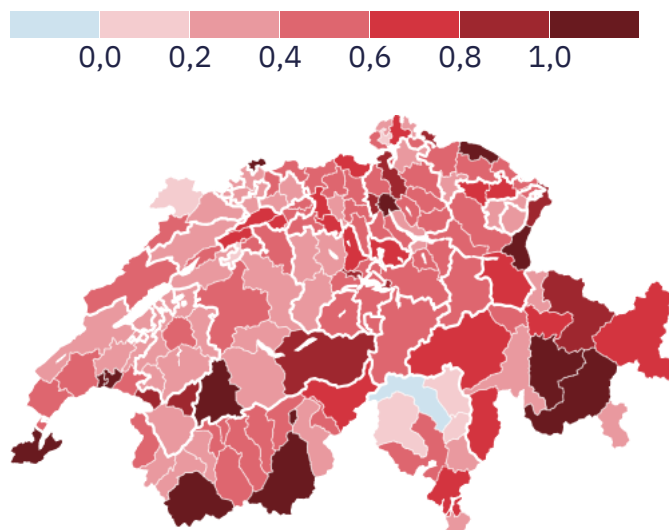
Die Immobilienberatungsfirma IAZI hat versucht, diese Frage zu klären. Ihre Analyse stützt sich auf Bevölkerungsdaten des Bundesamts für Statistik aus den letzten fünf Jahren.

Dabei zeigt sich: Einwanderer lassen sich primär in den drei grössten Schweizer Städten nieder. In Zürich zogen pro Jahr fast 7000 Personen mehr aus dem Ausland zu, als ins Ausland wegzügelten. In Genf waren es 5300 und in Basel immer noch fast 2500.

Ausländer ziehen in urbane und touristische Zentren

Wanderungssaldo in den Bezirken international, jährlicher Durchschnitt 2018–2022, in % der Wohnbevölkerung

Durchschnitt Schweiz: 0,6%

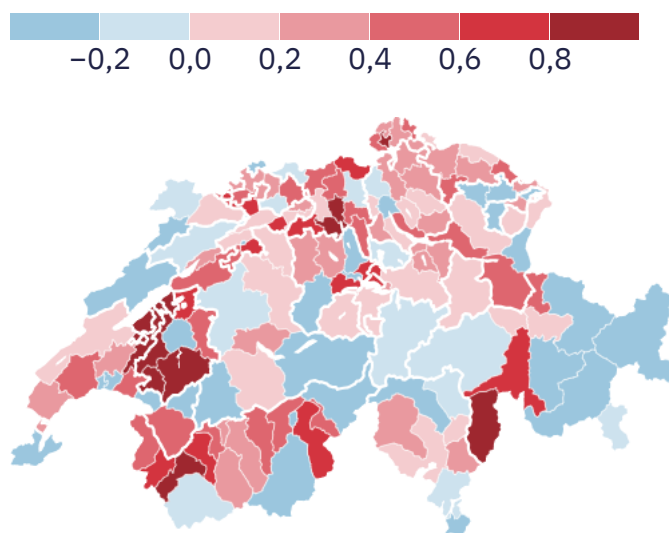


Grafik: db; Quelle: BFS, IAZI

Bereits ansässige Personen, die seit mindestens einem Jahr hier wohnen, weichen hingegen in die Agglomerationsbezirke aus.

Ansässige ziehen in die Peripherie

Wanderungssaldo innerhalb der Schweiz, jährlicher Durchschnitt 2018–2022, in % der Wohnbevölkerung, nach Bezirken



Grafik: db; Quelle: BFS, IAZI

«Seefeldisierung» der Schweiz?

Wie sind diese Wanderungsbewegungen zu interpretieren? Simon Hurst, der bei IAZI die Daten analysiert hat, sagt: «Was wir hier sehen, ist das, was wir in Zürich Seefeldisierung nennen, aber ausgedehnt auf die ganze Schweiz.»

Der Immobilienanalytiker warnt aber auch vor Überinterpretationen. «Denn wir kennen natürlich die Motive der Menschen für ihre Zu- und Umzüge nicht im Detail.»



«Was wir hier sehen, ist das, was wir in Zürich Seefeldisierung nennen, aber ausgedehnt auf die ganze Schweiz», sagt IAZI-Immobilienanalyst Simon Hurst.

Foto: PD

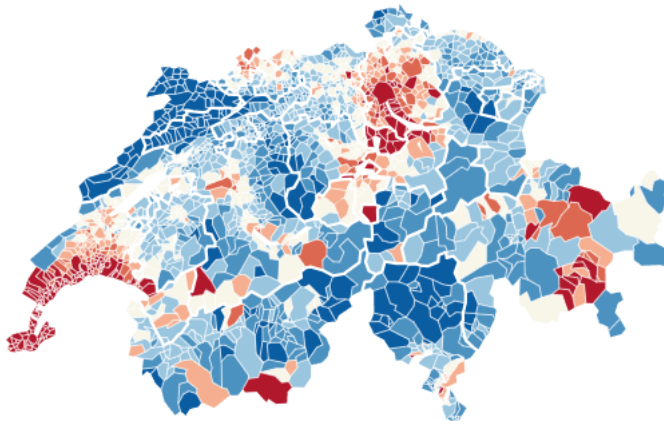
Für Hurst ist aber plausibel, dass sich Zuzüger aus dem Ausland zunächst auf die grossen Städte konzentrieren. «Genf, Zürich und Basel sind international bekannt, dort befinden sich auch die grossen, globalen Firmen.»

Dazu kommt: Die Arbeitsmigranten sind tendenziell besser ausgebildet und haben die höheren Löhne als die Ansässigen. Somit haben diese Expats bessere Chancen auf den urbanen – und teuren! – Wohnungsmärkten.

 Abstimmungen Bundeshaus

Monatliche Angebotsmiete Musterwohnung inklusive Nebenkosten, in Schweizer Franken.

< 1800	1800–2000	2000–2200	2200–2400
2400–2600	2600–2800	≥ 2800	



Eigenschaften Musterwohnung: Etagenwohnung 110 m², 2 Bäder, fünfjährig, Bauqualität gut, Zustand gut.

Grafik: ese; Quelle: IAZI; Kartenmaterial: Bundesamt für Statistik (BFS), GEOSTAT

Marco Salvi forscht bei der wirtschaftsnahen Denkfabrik Avenir Suisse zur Migration und zum Wohnungsmarkt. Er lässt den Begriff «Seefeldisierung» nicht gelten: «Mindestens in Zürich widersprechen die Zahlen der These der Gentrifizierung, also einer Konzentration von reichen Ausländern in der Innenstadt – das trifft nicht einmal fürs Seefeld zu.»

Salvi verweist dafür auf eine neue Studie der Stadt Zürich [↗](#), wonach die Durchmischung nach Nationalitäten, Alter oder

Einkommen in Zürich zwischen 2010 und 2020 sogar zugenommen hat. Das gilt auch innerhalb der meisten Quartiere.

Zuwanderung lässt Mieten steigen

Der Freiburger Wirtschaftsprofessor Volker Grossmann hat die Entwicklung der Wohnungspreise in einer breit angelegten Studie ↗ untersucht. Er bestätigt den preistreibenden Effekt der Zuwanderung: «Nach Einführung der Personenfreizügigkeit mit der EU 2002 sind die Preise für Wohnimmobilien in Regionen mit einer hohen Einwanderung aus der EU schneller gestiegen als in anderen Regionen.» Das betrifft in erster Linie städtische Zentren.



«Zuwanderung führt zu Preissteigerungen im Wohnungsmarkt», sagt Wirtschaftsprofessor Volker Grossmann.

Foto: PD

Denselben Effekt beobachtet Grossmann auch bei den Mieten: «Eine Nettozuwanderung von Ausländern von einem

Prozent im Verhältnis zur ursprünglichen Bevölkerung führt zu Preissteigerungen von 2,2 Prozent bei Neuvermietungen.» Trotzdem warnt Immobilienanalytiker Hurst vor dem Schlagwort «Reiche Ausländer verdrängen arme Einheimische». Er sagt: «Auch für finanziell gut gestellte Ansässige gibt es gute Gründe, in einen Vorort zu ziehen.» Etwa, weil man dort ein Eigenheim findet. Oder weil eine wachsende Familie ein anderes Umfeld sucht.

Marco Salvi von Avenir Suisse erklärt zudem: «Die Peripherie wird dank des stets weiter ausgebauten öffentlichen Verkehrs immer attraktiver.» Er erwähnt die Zürcher Limmatbahn, die bereits kurz nach der Eröffnung ein Erfolg ist.

Warnung vor ideologischem Missbrauch

Auch Wirtschaftsprofessor Grossmann mahnt zur Vorsicht bei der Interpretation: «Man kann nur davor warnen, die Wanderungsbewegungen ideologisch als Argument gegen Zuwanderung zu missbrauchen.» Denn es sei gar nicht klar, welche Bevölkerungsschichten – Ausländer und Schweizer – wie und warum betroffen seien.

Für Marco Salvi ist der Druck auf die Zentren weniger eine Frage der Arbeitsmigration als eine Frage der Altersstruktur: «Die Zuwanderer sind jünger als im Durchschnitt, häufiger erwerbstätig, alleinstehend und kinderlos – deshalb sind sie auch international mobiler.» All dies führt laut Salvi dazu, dass sie weniger Wohnraum als Familien nachfragen. «Dafür wohnen sie zentraler.»



«Der Druck auf die Zentren ist keine Frage der Zuwanderung, sondern der Altersstruktur», sagt Marco Salvi von Avenir Suisse.

Foto: Peter Schneider (Keystone)

Laut Immobilienanalytiker Hurst befinden sich unter den Ansässigen, die in die Agglomeration ziehen, auch viele einstige Einwanderer. «Dies muss so sein, denn sonst würde der Ausländeranteil in den Städten viel stärker steigen.» Denn wer als Ausländerin oder Ausländer schon länger hier sei, kenne sich besser aus und habe womöglich die Vorteile des Lebens abseits der urbanen Zentren schätzen gelernt.

Eine Kehrseite des wirtschaftlichen Erfolgs

Simon Hurst sagt, Land- und Wohnungsknappheit seien eine Begleiterscheinung jedes wirtschaftlich erfolgreichen Zentrums. «Es gibt keine politische Patentlösung für diesen Effekt, da dies immer einen Konflikt bedeutet zwischen jenen,

die bereits dort wohnen, und jenen, die neu zuziehen möchten.»

Hurst erwähnt Genf und Basel-Stadt mit ihren Wohnschutzgesetzen. Sie stellen Abbruch, Neubau und Umnutzung von bestehendem Wohnraum unter eine zusätzliche Bewilligungspflicht. Zudem wurden dort strikte Mietzinskontrollen eingeführt.

«Aber», sagt Hurst, «dies hilft primär jenen, die bereits eine Wohnung haben, und verschlechtert die Chance auf eine Wohnung für jene, die zu- oder umziehen möchten.»

Bei den Immobilien-Erben ansetzen

Volker Grossmann legt das Augenmerk auf einen anderen Punkt: «Es wird wenig gesprochen über die Immobilienbesitzer und Vermieter in den Zentren.» Diese würden, oft zweiter oder dritter Generation, die durch steigende Immobilienpreise enorm profitieren.

«Diese Gewinne sind aufgrund der hohen Vermögenskonzentration in der Schweiz sehr ungleich verteilt», sagt Grossmann. «Höhere Immobilienpreise durch Zuwanderung verschärfen also potenziell Verteilungskonflikte, die es ohnehin gibt und die man besser lösen kann als durch Massnahmen gegen Zuwanderung.»

Grossmann schlägt vor, die Gewinne «zielbringender umzuverteilen». Das heisst, Vermögen und Erbschaften sollen stärker besteuert werden. «Damit könnte man Arbeitseinkommen steuerlich entlasten oder Raumplanungsmassnahmen und öffentliche Verkehrsprojekte finanzieren.»

Edgar Schuler ist Inlandredaktor und verfasst regelmässig den Newsletter «Der Morgen». [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

256 Kommentare

