

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juni 2026

### 10-Millionen Schweiz - Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt



#### Rahel Zemp

Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. FA  
Spartenleiterin Immobilienbewirtschaftung Miete  
Partner

Wie stark beeinflusst das Bevölkerungswachstum den Immobilienmarkt?

Der Schweizer Wohnungsmarkt wird heute stark von der Zuwanderung und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum geprägt. Steigt die Bevölkerung, wächst auch die Nachfrage nach Wohnraum.

#### Bevölkerungswachstum

Die Zuwanderung, insbesondere von Personen aus den Ländern der Europäischen Union, treibt das Bevölkerungswachstum und damit auch den Immobilienmarkt in der Schweiz entscheidend an, und das seit Jahren.

Hintergrund dessen ist die Personenfreizügigkeit zwischen der Schweiz und der EU, die seit Anfang der Nullerjahre besteht. Seither sind Jahr für Jahr einige Zehntausend Menschen mehr in die Schweiz eingewandert als von der Schweiz aus ins europäische Ausland abgewandert. Konkret liegt der sogenannte Wanderungssaldo bei rund 77'000 Personen im Jahr 2025.

Laut Prognosen des Bundesamts für Statistik dürfte die Schweiz bis 2045 über zehn Millionen Menschen zählen. Dabei dürfte das jährliche Wachstum bis 2030 bei einem

Prozent bleiben und sich danach abschwächen.

#### Weniger Zuwanderung = weniger Druck?

Weniger Zuwanderung bedeutet weniger zusätzliche Haushalte – und damit auch weniger Nachfrage nach Wohnungen.

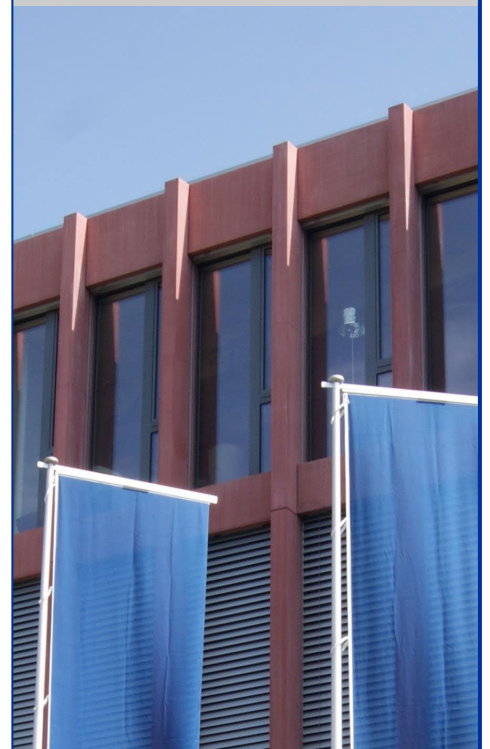
*Das Wachstum der Schweizer Bevölkerung sorgt für Druck oder Entlastung auf dem Wohnungsmarkt und verändert die Dynamik in allen Immobiliensegmenten.*

Auf den ersten Blick könnte dies wie eine Entlastung wirken: Weniger Nachfrage könnte den Druck auf Mieten und Preise reduzieren. Doch die Realität ist komplizierter.

#### Immobilienmarkt reagiert träge

Der Immobilienmarkt reagiert nicht sofort auf Veränderungen, sondern mit einer zeitlichen Verzögerung.

Heute wird der Markt von einem Ungleichgewicht geprägt. Die Nachfrage wächst schneller als das Angebot. Gründe dafür sind unter anderem eine hohe Zuwanderung, steigende Haushaltszahlen und eine gleichzeitig begrenzte Bautätigkeit.



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

Wird dieses Wachstum gebremst, könnte sich der Markt mittelfristig stabilisieren. Gleichzeitig würde aber auch ein zentraler Faktor für Investitionen wegfallen.

Ein verlangsamtes Bevölkerungswachstum hätte nicht nur Auswirkungen auf die Nachfrage, sondern auch auf die Attraktivität von Immobilien als Anlageklasse.

Heute gelten Wohnrenditeliegenschaften als relativ stabile Investition – nicht zuletzt wegen der konstant hohen Nachfrage. Fällt dieser Wachstumstreiber teilweise weg, könnte sich auch die Dynamik bei Preisen und Mieten abschwächen.

### Regionale Unterschiede werden ausgeprägter

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die regionalen Unterschiede. Nicht alle Regionen reagieren gleich auf den demografischen Wandel. Während wirtschaftlich starke Zentren weiterhin wachsen dürften, könnten periphere Regionen stärker von einer Abschwächung der Nachfrage betroffen sein.

Für Eigentümer und Investoren bedeutet dies, dass Standortfragen noch stärker in den Fokus rücken. Die Qualität der Lage, die Erreichbarkeit und die lokale Nachfrageentwicklung werden entscheidender denn je.

### Golf-Park aarau-WEST



**Naturnahes Wohnen in Oberentfelden.** In unmittelbarer Nähe zum Golfplatz erwarten Sie die letzten freien 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen - modern, lichtdurchflutet und mit Sicht ins Grüne.

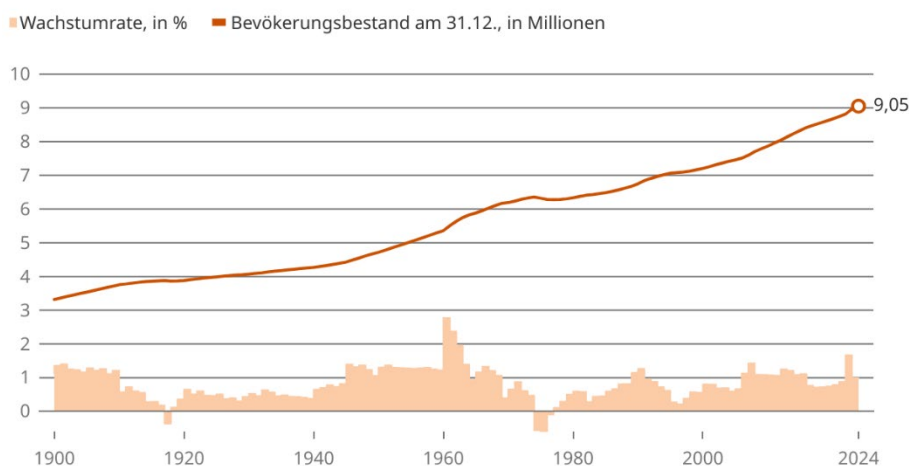
[www.golfpark-aarauwest.ch](http://www.golfpark-aarauwest.ch)

Verkaufspreis ab CHF 720'000

Kontakt:  
Gianni Asquini  
062 885 88 37  
gianni.asquini@realit.ch



### Bevölkerungswachstum und -bestand



Datenstand: 28.05.2025  
Quelle: BFS – ESPOP, STATPOP, VZ

gr-d-01.02.04.05-su  
© BFS 2025

Das bedeutet jedoch nicht automatisch sinkende Preise. Vielmehr könnte sich der Markt in Richtung einer ruhigeren, stabileren Entwicklung bewegen.

### Schlüsselfaktor – Wohnungsangebot

Schon heute fehlen in der Schweiz langfristig zehntausende Wohnungen. Prognosen gehen davon aus, dass bis in die 2030er-Jahre ein strukturelles Defizit bestehen bleibt.

Selbst bei gebremstem Bevölkerungswachstum würde dieses Ungleichgewicht nicht sofort verschwinden. Viele Projekte sind langfristig geplant, und die Bautätigkeit bleibt durch regulatorische Hürden, Einsparungen und stetig steigenden Anforderungen weiterhin begrenzt.

### Fazit

«Keine 10-Millionen-Schweiz» würde den Immobilienmarkt verändern – allerdings nicht abrupt, sondern nach und nach. Weniger Bevölkerungswachstum könnte langfristig zu einer Entspannung führen, gleichzeitig aber auch die Dynamik im Markt reduzieren. Unabhängig von politischen Abstimmungen bleibt der Wohnraum in vielen Regionen knapp und die Nachfrage nach gut gelegenen, zeitgemässen Immobilien bleibt weiterhin hoch.

Gerne unterstützen wir Sie mit unserer Erfahrung und Marktkenntnissen auch in turbulenten Zeiten bei allen Fragen rund um Ihre Liegenschaft oder Ihr Portfolio.



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**

Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00  
Fax 062 885 88 99  
E-Mail [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web [www.realit.ch](http://www.realit.ch)