

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

FOLGEN DER
DEMOGRAPHISCHEN
ENTWICKLUNGEN FÜR
DEN WOHN- UND
GEWERBEIMMOBILIEN
MARKT SCHWEIZ

ALTERUNG DER BEVÖLKERUNG

NEUE WOHNFORMEN UND
STEIGENDE NACHFRAGE
NACH PFLEGEIMMOBILIEN

Die Schweiz steht, wie viele europäische Länder, vor tiefgreifenden demographischen Veränderungen. Alterung der Bevölkerung, anhaltende Zuwanderung, veränderte Haushaltsstrukturen und Urbanisierung prägen die gesellschaftliche Entwicklung. Diese Trends wirken sich unmittelbar auf den Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt aus. Für Investoren, Projektentwickler, Gemeinden und Unternehmen wird es daher immer wichtiger, demographische Dynamiken frühzeitig zu verstehen und strategisch zu berücksichtigen.

-

Ein zentraler Trend ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Die Lebenserwartung steigt, während die Geburtenraten seit Jahrzehnten eher tief sind. Der Anteil der über 65-Jährigen wächst kontinuierlich.

Für den Wohnimmobilienmarkt bedeutet dies eine steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum: barrierefreie Wohnungen, kleinere Einheiten, zentrale Lagen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie Nähe zu medizinischer Infrastruktur gewinnen an Bedeutung. Besonders in urbanen Zentren wie Zürich, Basel oder Genf ist diese Entwicklung deutlich spürbar.

Zudem steigt der Bedarf an spezialisierten Immobilien wie Pflegeheimen, betreutem Wohnen oder altersdurchmischten Wohnprojekten. Institutionelle Investoren entdecken sogenannte «HealthCare-Immobilien» zunehmend als stabile und langfristig attraktive Anlageklasse. Gleichzeitig stehen klassische Einfamilienhäuser in peripheren Lagen vor einer strukturellen Herausforderung: Wenn ältere Eigentümer ihre Häuser nicht mehr unterhalten können oder wollen, kommen vermehrt Objekte auf den Markt, häufig mit Modernisierungsbedarf.

URBANISIERUNG UND VERDICHTUNG

DRUCK AUF STÄDTISCHE
WOHNUNGSMÄRKTE

Die Schweiz verzeichnet weiterhin eine starke Binnenwanderung in wirtschaftlich prosperierende Regionen. Arbeitsplätze, Bildungsangebote und kulturelle Infrastruktur ziehen Menschen in die Städte. Diese Urbanisierung verstärkt den Druck auf die Wohnungsmärkte in den Agglomerationen.

In Zentren wie Lausanne oder Bern sind Leerstandsquoten traditionell tief, während die Mietpreise hoch bleiben. Bauland ist knapp, regulatorische Vorgaben sind streng, und Verdichtung nach innen wird politisch gefordert. Für Projektentwickler bedeutet dies höhere Planungsanforderungen, komplexere Bewilligungsverfahren und steigende Baukosten.

Gleichzeitig entstehen in ländlicheren Regionen mit Bevölkerungsrückgang teilweise strukturelle Leerstände. Besonders betroffen sind Gemeinden ohne gute Verkehrsanbindung oder ohne bedeutende Arbeitgeber. Hier kann es zu Wertkorrekturen kommen, während urbane Lagen weiterhin hohe Preisniveaus halten.

•

Die Schweiz ist ein attraktiver Arbeitsmarkt mit internationaler Ausstrahlung. Die Zuwanderung – insbesondere aus EU- und EFTA-Staaten – trägt wesentlich zum Bevölkerungswachstum bei. Viele Zuziehende sind junge Erwerbstätige oder hochqualifizierte Fachkräfte.

Diese Gruppe bevorzugt häufig Mietwohnungen in urbanen Lagen, oft mit guter Anbindung an internationale Unternehmen oder Forschungseinrichtungen. Gleichzeitig nimmt die durchschnittliche Haushaltsgrösse seit Jahren ab: Single-Haushalte und kinderlose Paare wachsen überproportional.

Die Folge ist eine steigende Nachfrage nach kleineren, gut geschnittenen Wohnungen. Klassische grosse Familienwohnungen verlieren in gewissen Segmenten an relativer Bedeutung, insbesondere in Innenstadtlagen. Für Investoren ergibt sich daraus eine Verschiebung hin zu kompakten, effizient nutzbaren Grundrissen und flexiblen Wohnkonzepten.

ZUWANDERUNG UND HAUSHALTS STRUKTUREN

MEHR NACHFRAGE NACH
KLEINEREN EINHEITEN

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEWERBE IMMOBILIEN MARKT

DEMOGRAPHISCHE
ENTWICKLUNGEN
BETREFFEN NICHT NUR DEN
WOHN-, SONDERN AUCH
DEN GEWERBE
IMMOBILIENMARKT.

REGIONALE DISPARITÄTEN UND LANGFRISTIGE WERT ENTWICKLUNG

Büroflächen - Die Alterung der Bevölkerung führt langfristig zu einem Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials, sofern dieser nicht durch Zuwanderung kompensiert wird. Gleichzeitig verändern flexible Arbeitsmodelle und Homeoffice-Strukturen die Flächennachfrage. Unternehmen benötigen tendenziell weniger, dafür qualitativ hochwertigere Büroflächen in zentralen Lagen.

In Städten wie Zug oder Winterthur zeigt sich, dass moderne, gut erschlossene Büroimmobilien weiterhin gefragt sind, während ältere Objekte ohne energetische Sanierung oder flexible Grundrisse unter Druck geraten.

Detailhandel - Die demographische Alterung beeinflusst auch Konsumgewohnheiten. Ältere Bevölkerungsgruppen bevorzugen gut erreichbare Einkaufsangebote im Nahbereich. Gleichzeitig verstärkt der Onlinehandel den Strukturwandel im stationären Detailhandel. Einkaufszentren in Randlagen könnten mittelfristig stärker unter Frequenzrückgängen leiden, während innerstädtische Mischkonzepte mit Gastronomie, Dienstleistungen und Erlebnischarakter resilienter erscheinen.

Logistik und Gesundheitsimmobilien - Mit wachsender Bevölkerung und steigendem Onlinehandel gewinnt der Logistiksektor an Bedeutung. Zentrumsnahe Logistikstandorte sind besonders wertvoll, da sie kurze Lieferzeiten ermöglichen. Parallel steigt - bedingt durch die Alterung - die Nachfrage nach Gesundheitszentren, Arztpraxen und spezialisierten Therapieeinrichtungen. Diese Nutzungen entwickeln sich zu stabilen Pfeilern des Gewerbeimmobilienmarktes.

-

Die demographischen Trends führen zu einer stärkeren Differenzierung zwischen wachstumsstarken und schrumpfenden Regionen. Wirtschaftlich dynamische Räume profitieren von Zuwanderung, Arbeitsplatzwachstum und steigender Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Periphere Gebiete mit Bevölkerungsrückgang sehen sich hingegen mit sinkenden Preisen, höheren Leerständen und geringerer Investitionsbereitschaft konfrontiert.

FAZIT

Für institutionelle Investoren – etwa Pensionskassen – bedeutet dies eine noch sorgfältigere Standortanalyse. Die langfristige Werthaltigkeit einer Immobilie hängt zunehmend von der regionalen demographischen Perspektive ab.

-

Die demographische Entwicklung ist einer der zentralen Treiber für strukturelle Veränderungen im Schweizer Immobilienmarkt. Alterung, Urbanisierung, Zuwanderung und kleinere Haushalte verändern Nachfrage, Nutzungsarten und Standortattraktivität nachhaltig.

Während urbane Zentren weiterhin von hoher Nachfrage profitieren, geraten periphere Regionen stärker unter Druck. Gleichzeitig eröffnen sich neue Chancen in Segmenten wie altersgerechtem Wohnen, Gesundheitsimmobilien und urbaner Logistik. Für Marktteilnehmer gilt: Wer demographische Trends frühzeitig erkennt und in seine Strategie integriert, kann Risiken minimieren und langfristig stabile Renditen sichern.

