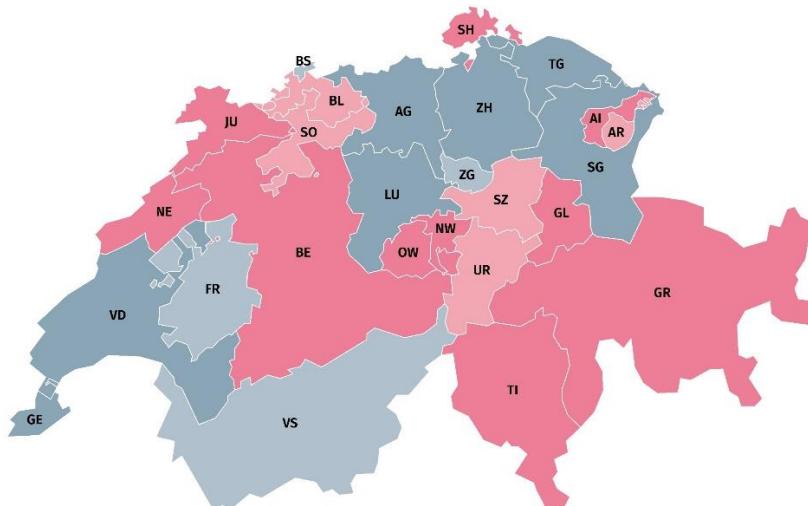


Medienmitteilung

Heute begehrt, morgen wertlos: Demografischer Wandel bedroht Immobilienwerte in zehn Kantonen

Der demografische Wandel lässt den Schweizer Immobilienmarkt zunehmend divergieren. Während elf Kantone in den nächsten 20 Jahren dank Zuwanderung auf Wachstumskurs bleiben dürften, stehen zehn Kantone vor grossen demografischen Herausforderungen. Die Effekte der Zuwanderung werden von der sinkenden Geburtenrate und der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft zunehmend kompensiert und führen zu einer rückläufigen Wohnraumnachfrage, was sich bereits in wenigen Jahren in sinkenden Immobilienpreisen und erhöhten Leerständen manifestieren könnte. Die betroffenen zehn Kantone vereinen rund ein Viertel des Schweizer Hypothekarmarktes auf sich.

Stettbach/Basel, 28. Januar 2026 – Der Schweizer Immobilienmarkt galt über Jahrzehnte als Synonym für Stabilität und Wertzuwachs. Doch damit könnte – zumindest in einigen Kantonen – bald Schluss sein. Der demografische Wandel – sinkende Geburtenraten, eine alternde Gesellschaft und starke regionale Unterschiede bei der Zuwanderung – wird den Markt in den kommenden 20 Jahren stark verändern. Elf Kantone profitieren auch zukünftig von einer starken Wohnraumnachfrage, während sie in zehn anderen Kantonen sinken dürfte. Dies zeigt eine von Demografik und MoneyPark durchgeföhrte Analyse basierend auf aktuellen Auswertungen des Hypothekarmarktes und der neusten Projektionen der Bevölkerungsentwicklung gemäss dem Referenzzenario des Bundesamtes für Statistik. Rund 86 Prozent des zukünftigen Bevölkerungswachstums entfallen auf nur elf Kantone, während am anderen Ende der Skala zehn Kantone trotz «10-Millionen-Schweiz» schrumpfen oder zumindest einen Rückgang bei der erwerbstätigen Bevölkerung verzeichnen werden. Rund ein Viertel des Schweizer Hypothekarvolumens (23%) liegt aktuell in diesen zehn Kantonen, in denen die Wohnraumnachfrage langfristig sinken und die Immobilienpreise unter Druck geraten dürften.



	Demografisches Risiko	Anteil am Hypothekarvolumen 2024
Wachstumsmotoren	1-3	55%
Wachstumsstützen	2-4	12%
Bremser	5-7	10%
Verlierer	6-10	23%

Nachfrage verschiebt sich – und trifft grosse Objekte besonders

Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz findet in den nächsten 20 Jahren fast ausschliesslich in der Altersgruppe 65+ statt. Diese Altersgruppe zieht selten um und fragt kaum neue Einfamilienhäuser oder grosse Wohnungen nach. Gleichzeitig erreichen die Geburtenraten historische Tiefstände. Die Folge: Die Nachfrage nach grossen Wohneinheiten nimmt ab, insbesondere in ländlicheren und demografisch schwächeren Regionen. «Der Schweizer Immobilienmarkt wird sich in den nächsten 20 Jahren stark auseinanderentwickeln. In zahlreichen Kantonen fehlen künftig schlicht die Käufer – nicht wegen der Preise, sondern wegen der Demografie», erklärt Hendrik Budliger, CEO von Demografik. Bereits heute zeigen sich diese Trends in ersten Kantonen anhand steigender Leerstände bei grossen Wohneinheiten, während kleinere deutlich stabiler nachgefragt werden.

Risiko für Hypothekarnehmende: Abschreibungen statt Vermögensaufbau

Gemäss einer repräsentativen Umfrage von MoneyPark rechnet knapp drei Viertel der Schweizer Wohnbevölkerung mit weiter steigenden Immobilienpreisen – zumindest kurzfristig. Diese Erwartung ist gemäss Analyse zunehmend riskant. «Nicht jede Immobilie wird an Wert verlieren, aber es ist längst nicht mehr selbstverständlich, dass jede Immobilie an Wert gewinnt. Die demografische Entwicklung wird zur entscheidenden Trennlinie», sagt Hendrik Budliger. In Regionen mit sinkender Wohnraumnachfrage drohen längere Verkaufsdauern, stagnierende Preise oder sogar reale Wertverluste. «Gerade für Neukäuferinnen und Neukäufer kann es sich als fatal erweisen, wenn sie heute zu einem zu hohen Preis kaufen und dann allenfalls in einigen Jahren gezwungen sind über die Pflichtamortisation hinaus Rückzahlungen tätigen zu müssen, um die Hypothekaranforderungen zu erfüllen», warnt Lukas Vogt, CEO von MoneyPark.

Risiko für Hypothekargeber: wertlos gewordene Vermögenswerte

Der Schweizer Hypothekarmarkt war Ende 2024 CHF 1'271 Mrd. gross. Rund zwei Drittel davon (ca. CHF 850 Mrd.) liegen in Kantonen, welche gemäss Prognose eine steigende Wohnraumnachfrage aufweisen. Damit steht der Hypothekarmarkt auf einer stabilen Grundlage. Die demografische Analyse zeigt aber auch, dass rund ein Viertel des Hypothekarmarktes (knapp CHF 300 Mrd.) in Kantonen mit rückläufiger Wohnraumnachfrage liegt. Dies bedeutet, dass ein Teil der heutigen Immobilien in 20 Jahren nicht mehr ausreichend werthaltig sein könnte, um Hypotheken nachhaltig abzusichern. Hypothekargeber wie Banken, Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen tun gut daran, den demografischen Wandel und insbesondere die betroffenen zehn Kantone genauer unter die Lupe zu nehmen. «Hypothekarportfolios mit hoher Exposition in Regionen mit rückläufiger Wohnraumnachfrage könnten in Zukunft erhöhte Ausfallrisiken aufweisen und sollten daher kritisch überprüft und gegebenenfalls über einen schweizweiten Vertrieb stärker geografisch diversifiziert werden», rät Lukas Vogt. Zudem spiegeln sich die demografischen Risiken nicht in den Hypothekarmargen. Die Analyse zeigt vielmehr auf, dass die Margen der Hypothekaranbieter für Neukäufer insb. in den Westschweizer Kantonen, im Wallis, Tessin und Graubünden (ca. 104 bps) teurer sind als in den übrigen Kantonen (ca. 92 bps). In Waadt, Genf, Fribourg und im Wallis sind die hohen Margen aus einer demografischen Perspektive kaum zu begründen, während Nidwalden, Schaffhausen und Bern mit ihren tiefen Margen eigentlich zu gut wegkommen.

Link zur Studie: [Demografische Risiken am Hypothekarmarkt](#)

Kontakt

MoneyPark Medienstelle
press@moneypark.ch
058 280 52 67

Demografik
kontakt@demografik.org
061 312 72 27

Über MoneyPark

MoneyPark ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz. Das 2012 gegründete Unternehmen bietet seinen Partnern mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie umfassende und massgeschneiderte, unabhängige Hypotheken- und Immobilienlösungen. Für die Finanzierung arbeitet MoneyPark mit mehr als 100 Anbietern aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Pensionskassen zusammen, um das beste Angebot für seine Kundinnen und Kunden zu finden. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder an einem der rund 30 Helvetia Standorte in der ganzen Schweiz oder ortsunabhängig via Telefon oder online. Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank eines Setups aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.

Über Demografik

Demografik wurde 2019 gegründet, ist ein unabhängiges Kompetenzzentrum für Demografie und berät öffentliche und private Organisationen zu Arbeitskräftemangel, demografischer Umsatzentwicklung, Immobilien und dem generationenübergreifenden Zusammenarbeiten. Mit einem breiten Fachwissen über den demografischen Wandel und einer umfangreichen Expertise in Modellierungen und der Datenanalyse sind wir der Ansprechpartner für Studien, Referate, Workshops, Reports und Tools.