

# Demografische Risiken am Hypothekarmarkt.

Eine Zusammenarbeit von Demografik & MoneyPark, 28. Januar 2026



**86%**

des Bevölkerungswachstums entfallen auf elf Kantone

**+16%**

nimmt die Wohnraumnachfrage im Kanton Luzern bis 2045 zu

**23%**

vom Hypothekarvolumen liegen in Kantonen mit sinkender Wohnraumnachfrage

**10**

Kantone weisen einen teils signifikanten Rückgang der Wohnraumnachfrage auf

# Der demografische Wandel lässt den Hypothekarmarkt zunehmend divergieren

Die demografische Entwicklung ist einer der zentralen Treiber für die langfristige Stabilität und Dynamik des Schweizer Hypothekarmarkts. Die Schweiz hat in den vergangenen Jahren landesweit von einem robusten Bevölkerungswachstum – primär getrieben durch die Zuwanderung – und einer damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohneigentum profitiert. Zukünftig werden eine weiterhin tiefe Geburtenrate und die fortschreitende Alterung der Gesellschaft das Wachstum abschwächen und damit den Immobilienmarkt für Hypothekargeber, Investoren und Immobilienentwickler aber auch für Hypothekarnehmende verändern. Insbesondere zwei Effekte werden heute bei der Preisbildung am Immobilienmarkt vernachlässigt:

## 1. Nur elf Kantone profitieren vom künftigen Bevölkerungswachstum

Die kantonalen Unterschiede bei der demografischen Entwicklung und damit auch der Wohnraumnachfrage sind beträchtlich. Das Wachstum der Wohnbevölkerung (insbesondere jenes in den jüngeren Altersgruppen, die neuen und grösseren Wohnraum nachfragen) wird von wenigen Regionen getrieben. Selbst bei Erreichen einer 10-Millionen-Schweiz werden diverse Kantone eine rückläufige Wohnraumnachfrage erleben.

## 2. Verschiebung der Nachfrage hin zu kleineren Wohnobjekten

Durch die Veränderung der Altersstrukturen und der Familienbilder verändern sich auch die Wohnbedürfnisse. Aktuell wird eine grosse Anzahl an Einfamilienhäusern und grossen Wohnungen von Babyboomern gehalten. Diese Objekte entsprechen aber nur teilweise den Bedürfnissen der zukünftigen Bevölkerung.

Im Rahmen einer demografischen Risikoanalyse der Schweizer Kantone haben Demografik und MoneyPark diese Effekte für alle Kantone untersucht und die Auswirkungen dieser Entwicklungen für den Schweizer Hypothekarmarkt abgeleitet.

### Wichtige Erkenntnisse:

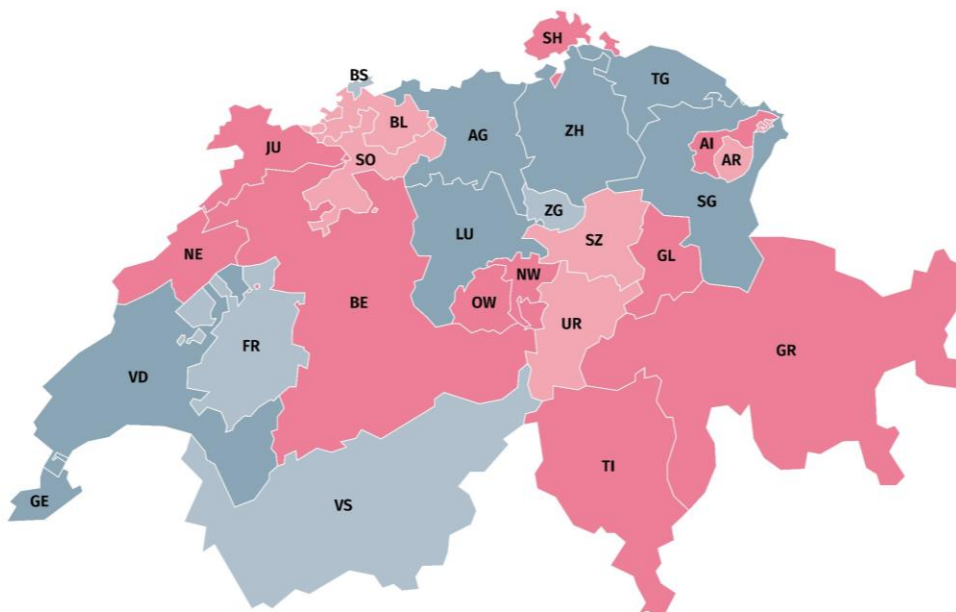
- Zwei Drittel des Hypothekarvolumens (67%) liegen in den elf Kantonen, die 86% des zukünftigen Bevölkerungswachstums der Schweiz ausmachen und damit auch künftig eine steigende Wohnraumnachfrage erwarten dürfen.
- Ein Viertel des Hypothekarmarkts (23%) entfällt auf die zehn Kantone mit den grössten demografischen Risiken. Sechs dieser zehn Kantone wiesen bereits in den letzten zehn Jahren ein unterdurchschnittliches Hypothekarwachstum auf und daran dürfte sich auch in Zukunft nichts ändern.
- Kantone wie Schwyz, Baselland oder Solothurn weisen bei der erwarteten Wohnraumnachfrage innerhalb ihrer Kantonsgrenzen eine grosse Heterogenität auf. Bei diesen Kantonen lohnt es sich, genauer hinzuschauen.
- In den meisten Kantonen wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen robuster ausfallen als die nach grossen Wohnungen. Besonders auffällig sind diesbezüglich die Kantone Bern, Schwyz und Basellandschaft.
- Die Betrachtung der Kantone gruppiert nach vier Clustern zeigt, dass sich weder Tragbarkeit, Belehnung noch die demografischen Risiken in den aktuellen Hypothekarmargen spiegeln. In der Waadt, Genf, Fribourg und im Wallis sind die heutigen hohen Margen kaum zu begründen, während Nidwalden, Schaffhausen und Bern mit ihren tiefen Margen zu gut wegkommen.
- Hypothekargeber und -nehmer sollten ihre Immobilien und Hypotheken auf demografische Risiken hin überprüfen und Immobilienentwickler tun gut daran, bei der Planung von Neu- und Umbauten die sinkende Geburtenrate und die fortschreitende Alterung der Gesellschaft vor Augen zu haben.
- Immobilieneigentümer – und die, die es erst noch werden möchten – sollten sich bei der Standortwahl ebenso wie der konkreten Wohnsituation gut überlegen, ob das Traumobjekt auch in Zukunft noch den eigenen Bedürfnissen entsprechen wird oder zumindest ein Verkauf auch bei veränderter demografischer Ausgangslage noch realistisch scheint.

## Nur elf Kantone profitieren vom künftigen Bevölkerungswachstum

Basierend auf den demografischen Perspektiven der verschiedenen Kantone und den zu erwartenden Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage lassen sich vier Cluster bilden:

- **Cluster 1 - Wachstumsmotoren:** Zürich, Waadt, Luzern, Genf, Thurgau, Aargau und St. Gallen
- **Cluster 2 - Wachstumsstützen:** Wallis, Freiburg, Zug und Basel-Stadt
- **Cluster 3 - Bremser:** Solothurn, Uri, Basel-Landschaft, Schwyz und Appenzell-Innerrhoden
- **Cluster 4 - Verlierer:** Tessin, Bern, Neuenburg, Jura, Appenzell-Ausser rhoden, Nidwalden, Obwalden, Graubünden, Glarus, Schaffhausen

### Demografische Risiken in den Schweizer Kantonen



	Demografi- sches Risiko (Skala 1-10)	Hypothekarvolumen 2024 in Mrd. CHF, (Anteil am Gesamtmarkt)	Hypothekar- wachstum der letzten 10 Jahre	Nachfrage- Index* (Skala 1-10)
Wachstumsmotoren	1-3	700 (55%)	35%	5.0
Wachstumsstützen	2-4	150 (12%)	41%	4.9
Bremser	5-7	130 (10%)	30%	4.6
Verlierer	6-10	290 (23%)	30%	3.9

\* Der Nachfrage-Index basiert auf der Auswertung einer pro Kanton relevanten Anzahl an verkauften Wohnobjekten in den letzten fünf Jahren. Dabei wird die durchschnittliche Anzahl Interessenten, eine allfällige Preisabweichung zum Inserat und die durchschnittliche Verkaufsdauer berücksichtigt.

Elf der 26 Kantone (Wachstumsmotoren und -stützen) weisen eine steigende Wohnraumnachfrage auf. Diese beiden Cluster vereinen zwei Drittel (67%) des Schweizer Hypothekarmarktes und bilden damit auch in Zukunft eine sehr stabile Grundlage für weiteres Marktwachstum. Weitere 10% des Hypothekarmarkts liegen in fünf Kantonen (Bremser) mit stagnierender Wohnraumnachfrage und sind damit ebenfalls "gesichert". Ein genauer Blick lohnt sich auf die zehn Kantone, welche einen Rückgang bei der Wohnraumnachfrage aufweisen dürften. In diesen Kantonen, die im Cluster "Verlierer" gebündelt sind, liegen die grössten demografischen Risiken und ein knappes Viertel (23%) des Schweizer Hypothekarvolumens.

## Voraussichtliche Entwicklung der Wohnraumnachfrage in den nächsten 20 Jahren

Die vier Cluster unterscheiden sich nicht nur in Bezug auf ihre zukünftige demografische Entwicklung, sondern zeigen bereits heute divergierende Immobilienmärkte.

### Cluster 1: Die Wachstumsmotoren vereinen etwas mehr als die Hälfte des Hypothekarmarktes und drei Viertel des zukünftigen Bevölkerungswachstums

Dieses Cluster zeichnet sich durch ein weiterhin starkes erwartetes Wachstum des Immobilienmarktes aus. Diese sieben Kantone sind der Wachstumsmotor der Schweiz. Gemäss dem Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik (BFS) wächst die Schweizer Wohnbevölkerung bis 2041 um 972'000 Personen auf 10 Millionen. Rund drei Viertel des Bevölkerungswachstums auf dem Weg zu einer 10-Millionen-Schweiz findet in diesen Kantonen statt. Sie sollen im selben Zeitraum um 719'000 Personen wachsen.

		Nachfrage bis 2035	Nachfrage bis 2045	Demografisches Risiko	Hypothekarwachstum letzte 10 Jahre	Nachfrage-Index*
	ZH	+ 8%	+ 12%	2	33%	5.9
	VD	+ 8%	+ 11%	1	45%	4.9
	LU	+ 7%	+ 16%	1	36%	5.0
	GE	+ 6%	+ 12%	1	34%	3.3
	TG	+ 5%	+ 9%	2	39%	7.2
	AG	+ 5%	+ 9%	3	32%	4.6
	SG	+ 5%	+ 11%	2	34%	4.5

\* Teilweise begrenzte Aussagekraft aufgrund geringer Anzahl an verkauften Wohnobjekten.

Dementsprechend wächst auch die Wohnraumnachfrage deutlich. Im Kanton Zürich um 8% in 10 Jahren, resp. um 12% in 20 Jahren. Im landesweiten Vergleich ist die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Zürich mit rund 60 ernsthaften Interessenten pro Objekt bereits heute sehr hoch. Entsprechend gehören auch die Preise zu den höchsten in der Schweiz und dürften weiter steigen. Es gibt kaum Preisabschläge auf ausgeschriebene Immobilien, was auch für den Kanton Luzern gilt, wo das Preisniveau ebenfalls hoch und eine starke Nachfrage nach Wohneigentum vorhanden ist. Gleichzeitig zeigt der aktuelle Nachfrage-Index, dass auch in den Wachstumsmotoren eine preisliche Schmerzgrenze erreicht werden kann, welche die Nachfrage lähmt (bspw. im Kanton Genf mit den schweizweit höchsten durchschnittlichen Verkaufspreisen). Auffällig ist auch das schnelle prognostizierte Wachstum im Kanton Luzern zwischen 2035 und 2045. Auf den längeren Zeithorizont gerechnet ist der Kanton Luzern mit 16% der Kanton mit dem stärksten Wachstum der Wohnraumnachfrage. Der Kanton Waadt hat eine demografisch sehr gute Ausgangslage (Nachfragewachstum + 8% in 10 Jahren). Er ist bereits in den letzten zehn Jahren stark gewachsen und gehört auch beim Hypothekarwachstum über die letzten zehn Jahre zu den Spitzenreitern. Das Preisniveau liegt in den Top 5 und die Verkaufsdauer war in den letzten Jahren vergleichsweise kurz.

## Cluster 2: Die Wachstumsstützen haben das grösste Hypothekarwachstum hinter sich und dürften moderat weiterwachsen

Dieses Cluster weist weiterhin ein Nachfragewachstum auf. Bis zum Erreichen einer 10-Millionen-Schweiz wachsen diese 4 Kantone um 119'000 Personen. Cluster 1 und 2 zusammen machen damit 86% des Bevölkerungswachstums der Schweiz aus. Im Vergleich zum Cluster 1 ist das Wachstum im Cluster 2 aber deutlich tiefer und verlangsamt sich insbesondere im Zeitraum von 2035 bis 2045. Diese vier Kantone profitieren weiterhin von der Zuwanderung, dürften aber durch das moderate Nachfragewachstum auch weniger Preisdruck auf den Immobilienmarkt erfahren als die Kantone, welche im Cluster 1 sind.

		Nachfrage bis 2035	Nachfrage bis 2045	Demografisches Risiko	Hypothekarwachstum letzte 10 Jahre	Nachfrage-Index*
	<b>VS</b>	5%	7%	4	48%	5.0
	<b>FR</b>	4%	4%	4	47%	4.4
	<b>ZG</b>	3%	4%	2	28%	5.3
	<b>BS</b>	2%	2%	4	34%	6.7

\* Teilweise begrenzte Aussagekraft aufgrund geringer Anzahl an verkauften Wohnobjekten.

Besonders der Kanton Freiburg ist in diesem Cluster auffällig: Er weist wie der Kanton Wallis über die letzten zehn Jahre ein sehr starkes Hypothekarwachstum aus, das sich in den nächsten zehn Jahren aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage von 4% fortsetzen dürfte. Ab 2035 beginnt die Nachfrage aber komplett zu stagnieren, was auch auf den Kanton Basel-Stadt zutrifft. Hier gilt es als Immobilienkäufer oder -verkäufer ein wachsames Auge zu haben, insbesondere da Verkäufer in den letzten Jahren bspw. im Kanton Basel-Stadt auf sehr viele potenzielle Käufer gestossen sind.

## Cluster 3: Die Bremser stehen nicht still

Für die Kantone im Cluster Bremser wird in den nächsten Jahren kein signifikantes Nachfragewachstum mehr erwartet. Bei Erreichen einer 10-Millionen-Schweiz wachsen diese fünf Kantone um lediglich 57'000 Bewohner. Allerdings bedeutet das nicht, dass sich diese Kantone deshalb nicht verändern werden. Innerhalb ihrer Kantonsgrenzen besteht eine grosse Heterogenität.

		Nachfrage bis 2035	Nachfrage bis 2045	Demografisches Risiko	Hypothekarwachstum letzte 10 Jahre	Nachfrage-Index*
	<b>SO</b>	1%	2%	5	28%	3.9
	<b>UR</b>	0%	0%	7	40%	6.6
	<b>BL</b>	-1%	0%	7	31%	3.0
	<b>SZ</b>	-1%	-1%	5	28%	5.2
	<b>AI</b>	-3%	0%	5	35%	6.1

\* Teilweise begrenzte Aussagekraft aufgrund geringer Anzahl an verkauften Wohnobjekten.

Kantone wie Schwyz, Baselland oder Solothurn haben Gebiete mit einem weiterhin starken erwarteten Wachstum, aber eben auch Gebiete mit einem Nachfragerückgang. Bei diesen Kantonen lohnt es sich genauer hinzuschauen. Gerade Baselland und Solothurn haben bedeutende Hypothekarmärkte mit über CHF 40 Mrd., die in den letzten zehn Jahren mit solider Nachfrage und "zahlbaren" Immobilien im Marktdurchschnitt gewachsen sind.



#### Cluster 4: Die Verlierer spüren die Auswirkungen schon heute

Das vierte Cluster beinhaltet zehn Kantone. Über die letzten zehn Jahre wiesen sechs dieser zehn Kantone ein unterdurchschnittliches Hypothekarwachstum auf und daran dürfte sich auch in Zukunft nichts ändern, denn in diesen Kantonen wird ein teils signifikanter Rückgang der Wohnraumnachfrage erwartet – selbst bei Erreichen einer 10-Millionen-Schweiz. Diese Kantone wachsen zwar immerhin um total 77'000 Einwohner. Dennoch ist ein Rückgang der Wohnraumnachfrage zu erwarten. Dies weil das Wachstum ausschliesslich in der Altersgruppe 65+ stattfindet, die nur noch selten umziehen (bzw. bereits im Kanton wohnen). Die Bevölkerung im erwerbstätigen Alter ist in diesem Cluster eindeutig rückläufig – teilweise schon heute – und somit auch die Nachfrage nach neuem Wohnraum.

		Nachfrage bis 2035	Nachfrage bis 2045	Demografisches Risiko	Hypothekarwachstum letzte 10 Jahre	Nachfrage-Index*
	TI	0%	-3%	7	29%	6.6
	BE	0%	-2%	8	29%	4.5
	NE	-2%	-5%	6	34%	4.9
	JU	-2%	-5%	10	38%	5.5
	AR	-3%	-4%	9	47%	5.4
	OW	-3%	-5%	9	36%	4.1
	GR	-3%	-5%	8	28%	3.7
	NW	-4%	-6%	9	33%	4.1
	GL	-5%	-7%	6	21%	4.5
	SH	-5%	-7%	8	31%	6.1

\* Teilweise begrenzte Aussagekraft aufgrund geringer Anzahl an verkauften Wohnobjekten.

Wenig überraschend ist diese Entwicklung in Kantonen wie dem Tessin, Graubünden oder dem Jura. Diese Kantone sind bekannt für eine starke Alterung und eine tiefe Dynamik im Bevölkerungswachstum. Das Tessin und Jura weisen bereits heute eine vergleichsweise schwache Nachfrage nach Wohneigentum auf. Aber auch Kantone wie Bern fallen in dieses Cluster – ein sehr diverser Kanton mit wachstumsstarken und wachstumsschwachen Gebieten. Der Kanton Bern ist als Hypothekarmarkt sehr bedeutend, weil er der zweitgrösste aller Kantone ist und 45% des Hypothekarvolumens dieses Clusters ausmacht. Das Hypothekarwachstum der letzten 10 Jahre war leicht unterdurchschnittlich und dürfte aufgrund der heute schon moderaten Nachfrage nach Wohneigentum und der fehlenden zukünftigen Wohnraumnachfrage so bleiben. Etwas überraschend erscheint der starke Nachfragerückgang im Kanton Schaffhausen. Dieser Kanton ist speziell. Im Referenzszenario wird eine Bevölkerungsstagnation prognostiziert. Die hohen und tiefen Szenarien weisen aber grosse Abweichungen auf. Dies liegt daran, dass der Kanton eine hohe Alterung aufweist, gleichzeitig aber auch eine grosse Abhängigkeit von der Zuwanderung. Sollte die Zuwanderung höher oder tiefer als erwartet ausfallen, hätte dies grosse Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auch die Wohnraumnachfrage; grössere als in anderen Kantonen, die anteilmässig weniger Zuwanderung aufweisen.

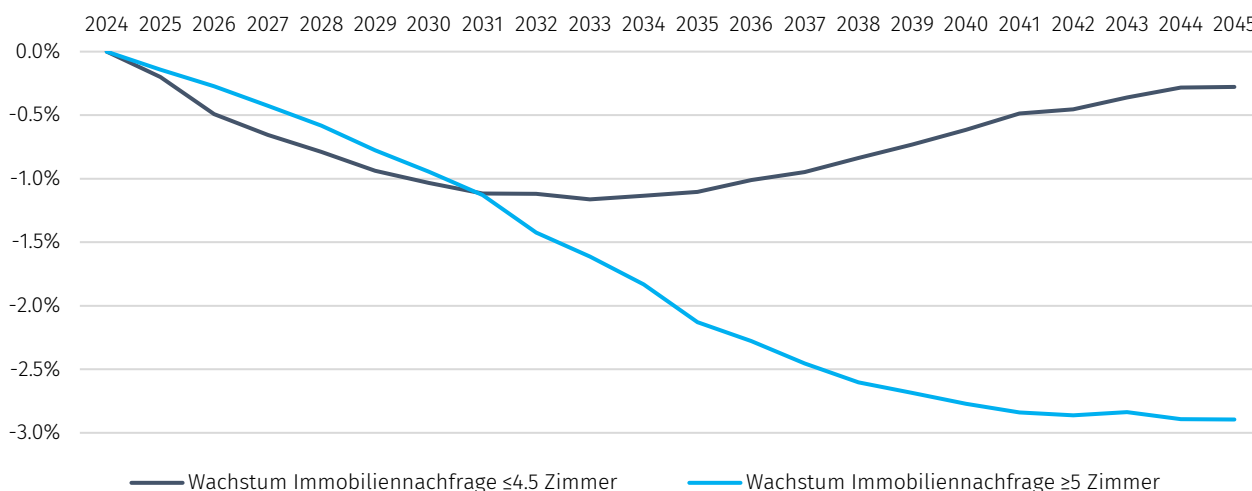
## Verschiebung der Nachfrage hin zu kleineren Wohnobjekten

Aus demografischer Perspektive spielen sich aktuell verschiedene Trends ab, die die Nachfrage nach verschiedenen Objekttypen beeinflussen. Offensichtlich ist die Veränderung der Altersstruktur. Der grösste Teil des Bevölkerungswachstums findet in der Altersgruppe 65+ statt. Diese Altersgruppe fragt nur wenige neue Einfamilienhäuser und grosse Wohnungen nach. Für viele ist der Unterhalt einer grossen Wohnung oder eines Hauses mit viel Aufwand verbunden, ohne dass der Wohnraum überhaupt regelmässig genutzt wird. Zudem ist mit zunehmendem Alter eine deutliche Abnahme der Umzugshäufigkeit zu beobachten. Ältere Personen bleiben aus verschiedenen Gründen oft lange nach Auszug ihrer Kinder weiter in einer (vermeintlich zu) grossen Immobilie, obwohl der Wohnraum gar nicht benötigt würde. Wenn sie aber umziehen, dann mit grosser Wahrscheinlichkeit in eine kleinere, altersgerechte Wohnung. Ein bedeutender Anteil dieses grossen Volumens an Wohnraum, das diese Altersgruppe aktuell hält, dürfte in den nächsten Jahren auf den Markt kommen. Demgegenüber stehen junge Familien, insbesondere jene mit mehreren Kindern, welche grosse Wohnungen und Einfamilienhäuser nachfragen. Sie werden aufgrund sinkender Geburtenraten immer seltener. Im Jahr 2024 wurde ein neuer historischer Tiefstand bei den Geburtenraten erreicht: In der Schweiz haben Frauen im Durchschnitt nur noch 1,29 Kinder. Es ist davon auszugehen, dass die Geburtenrate in den kommenden Jahren noch weiter sinken wird. Dies ist in den hier präsentierten Prognosen noch nicht berücksichtigt. Alleinstehende und kinderlose Paare haben ebenfalls andere Wohnbedürfnisse als solche mit Kindern. Einerseits bezüglich der Anzahl Zimmer, andererseits aber auch der Lage. Wenn sich dieser Trend weiter fortsetzt, dürfte die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern weiter abnehmen, insbesondere in ländlicheren Regionen.

Diese Entwicklungen zeigen sich bereits heute. Die Leerwohnungsziffern fallen zwar insgesamt seit mehreren Jahren. Eine differenzierte Betrachtung zeigt aber: Leerwohnungsziffern fallen nur für kleine bis mittelgrosse Wohnungen. Für Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern sowie für Einfamilienhäuser beobachten wir bereits seit einigen Jahren einen steigenden Leerstand. Auch in unseren Prognosen äussert sich diese Entwicklung.

In den meisten Kantonen wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen robuster ausfallen als die nach grossen Wohnungen. Besonders auffällig sind diesbezüglich die Kantone Bern, Schwyz und Basel-Landschaft. In diesen Kantonen stagniert die Nachfrage nach kleinen Wohnungen (1 bis 4 Zimmer) und Stockwerkeigentum über die nächsten 20 Jahre. Gleichzeitig sinkt in diesem Zeitraum die Nachfrage nach grossen Wohnungen (5+ Zimmer) und Einfamilienhäusern.

**Entwicklungen der Nachfrage nach Objekttyp  
am Beispiel des Kantons Schwyz**



## Hypopricing spiegelt die demografischen Risiken nicht wider

Der Preis einer Hypothek setzt sich aus den Verwaltungskosten, den Refinanzierungskosten, der Gewinnmarge und dem Risikozuschlag zusammen. Der Risikozuschlag wird massgeblich von der Tragbarkeit und der Belehnung sowie von der Objektqualität beeinflusst. Entsprechend müssten hohe Tragbarkeiten, hohe Belehnungen und schlechte Objektqualität zu höheren Hypothekarpreisen führen. In der Realität haben diese drei Faktoren allerdings eher einen bescheidenen Einfluss auf das Pricing. Die Betrachtung der vier Cluster zeigt, dass sich weder Tragbarkeit, Belehnung noch die demografischen Risiken in der Hypothekarmarge spiegeln.

	Hypothekarmarge (über Swap-Sätzen)	Tragbarkeit	Belehnung	Demografisches Risiko
<b>Wachstumsmotoren</b>	95 bps	34%	72%	1-3
<b>Wachstumsstützen</b>	107 bps	32%	71%	2-4
<b>Bremser</b>	94 bps	32%	73%	5-7
<b>Verlierer</b>	101 bps	28%	70%	6-10

Zwar ist die Hypothekarmarge im ersten Cluster (Wachstumsmotoren) am tiefsten, jedoch auch die Tragbarkeit am höchsten. Im dritten Cluster (Bremser) würde man aufgrund der hohen Belehnung und den demografischen Risiken höhere Preise erwarten und im zweiten Cluster (Wachstumsstützen) tiefere. In der Realität lässt sich vielmehr erkennen, dass die Hypothekarpreise insb. in den Westschweizer Kantonen, im Wallis, Tessin und Graubünden (104 bps) teurer sind als in den übrigen Kantonen (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.

## Fazit und Handlungsansätze

- Hypothekarportfolios sollten auf demografische Risiken hin überprüft werden. Hypothekargeber, welche in den Clustern 3 und 4 eine grosse Exposition aufweisen, sollten sich den damit verbundenen Risiken bewusst sein. Korrekturen könnten durch ein adäquates Pricing und eine geografische Diversifizierung mittels Ausweitung des Vertriebs vorgenommen werden.
- Kantone mit grosser Heterogenität wie bspw. Schwyz, Baselland oder Solothurn sind auf innerkantonale Unterschiede zu prüfen. Hier sind zwingend lokale Marktkennntnisse erforderlich.
- Immobilienentwickler müssen bei der Planung von Neu- und Umbauten die sinkende Geburtenrate und die fortschreitende Alterung der Gesellschaft berücksichtigen. Wohnraum bis 4.5-Zimmer dürfte beliebter werden, während bei grösseren Wohneinheiten die Leerstände weiter zunehmen werden.
- Hypothekarnehmende haben sich in den letzten Jahrzehnten an steigende Immobilienpreise gewöhnt. Sie sollten sich bewusst sein, dass der Schweizer Immobilienmarkt in Zukunft weiter divergieren wird und in gewissen Kantonen das Preiswachstum schon bald zum Erliegen kommen dürfte. Es ist längst nicht mehr selbstverständlich, dass Immobilien weg gehen, wie warme Weggli. In Zukunft dürfte man in gewissen Regionen auch vermehrt auf Immobilien "sitzenbleiben" oder man muss "Abschreibungen" in Kauf nehmen. Gerade in den Kantonen mit hohen demografischen Risiken sollten Hypothekarnehmende Tragbarkeits- und Belehnungsreserven aufweisen.



## Anhang

### Quellen

Als Quellen für diese Studie dienten:

- Statistiken der SNB
- Jährlicher Bericht der Finma über den Versicherungsmarkt
- Pensionskassenstatistik des Bundesamtes für Statistik
- Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Statistik
- Analysen von via MoneyPark vermittelten Hypotheken und Immobilien
- Eigene Einschätzungen, Geschäftsberichte von Hypothekaranbietern und Marktanalysen

### Methodik

Sämtliche Prognosen basieren auf der Bevölkerungsentwicklung gemäss dem Referenzszenario zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone des Bundesamtes für Statistik. Diese Szenarien sind optimistisch bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Geburtenraten. Setzen sich die aktuellen Trends fort, ist mit einem schwächeren Bevölkerungswachstum und einer stärkeren Alterung zu rechnen.

Die Entwicklung der zukünftigen Wohnraumnachfrage berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsszenarien, andererseits aber auch die Wohnverhältnisse und die Umzugswahrscheinlichkeit der Bevölkerung. Ein Anstieg der Nachfrage entspricht also einem Anstieg der Anzahl Umzüge in einem Kanton und korrespondiert damit mit den tatsächlich zu erwarteten Transaktionen bzw. Mieterwechseln.

## Kontakt

MoneyPark Medienstelle  
press@moneypark.ch  
044 280 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.