



Source: UBS

Immobilienboom mit demografiebedingtem Ablaufdatum

18. Juli 2025, 09:25 UTC, geschrieben von Daniel Kalt

Immobilieninvestoren sollten unterschiedliche Demografie-Szenarien in ihre Anlageentscheide einfließen lassen, weil Alterung und negative Geburtenüberschüsse regional unterschiedliche Marktdynamiken hervorbringen werden.

Der Schweizer Immobilienmarkt steckt in einem Boom, der inzwischen rund ein Viertel Jahrhundert anhält. Seit die Preise hierzulande nach der Immobilienkrise zu Beginn der 1990er-Jahre Boden gefunden haben, kennen sie nur noch eine Richtung – nach oben. Da viele der Treiber dieses Booms voraussichtlich noch eine Weile intakt sein werden, dürfte der Boom vorerst noch anhalten.

In den kommenden Jahren wird die Wohnungsnachfrage durch anhaltend hohe Zuwanderung weiterhin gestützt. Dies in erster Linie deshalb, weil in den kommenden Jahren jährlich bis gegen 25 000 Personen mehr in Rente gehen, als Junge in den Arbeitsmarkt nachrücken, und damit viele Unternehmen den Verlust an erfahrenen Fachkräften über eine Rekrutierung im umliegenden Europa kompensieren müssen. Das jährliche Bevölkerungswachstum bleibt bis 2030 mit 0,8 bis 1,1 Prozent vermutlich hoch, könnte sich aber bis 2045 nahezu halbieren, weil aufgrund der tiefen Geburtenrate der Geburtenüberschuss in den kommenden Jahren wohl ins Negative kippen und das Bevölkerungswachstum dämpfen wird. Langfristig wird die Nachfrage nach Wohnraum und Geschäftsflächen durch die Alterung der Gesellschaft und den erwähnten negativen Geburtenüberschuss ab etwa 2035 voraussichtlich abnehmen.

In diesem Umfeld dürften auch regionale Unterschiede deutlicher zutage treten. Während urbane Kantone wie Zürich, Genf, Waadt und Luzern noch einen Geburtenüberschuss aufweisen, sind viele ländliche und periphere Kantone bereits heute vollständig auf Zuwanderung angewiesen. In Regionen mit schwacher Zuwanderung und negativem Geburtenüberschuss drohen Stagnation oder Rückgang der Bevölkerung sowie eine starke Alterung. Dies wirkt sich auf die Immobiliennachfrage und die Preisentwicklung aus.

Des Weiteren nehmen wir an, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen stark steigt, während der Bedarf an Schulraum in vielen Kantonen stagniert oder sinkt. Besonders in ländlichen Regionen ist mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen, während die Zahl der über 85-Jährigen bis 2040 um 75 Prozent zunehmen dürfte.

Damit nimmt schliesslich auch der Druck auf Baulandreserven ab. In 19 von 26 Kantonen wird das erwartete Bevölkerungswachstum niedriger eingeschätzt als noch vor fünf Jahren, was den Bedarf an neuen Bauzonen reduziert und in einigen Regionen sogar zu Auszonungen führen könnte. Kantone wie Luzern und St. Gallen könnten hingegen künftig wieder etwas mehr Spielraum für Neueinzonungen erhalten und im Wallis dürfte zumindest der zuletzt hohe Druck zur Verkleinerung der Bauzonen etwas abnehmen.

Für Anlegerinnen und Anleger bedeutet dies, dass die Standortwahl und die Berücksichtigung regionaler demografischer Trends immer wichtiger werden. In urbanen Zentren und wachstumsstarken Regionen bleiben Wohn- und Gewerbeimmobilien voraussichtlich attraktiv, während in peripheren Gebieten mit sinkender Bevölkerung und Überalterung Risiken bestehen. Die Nachfrage nach altersgerechten Immobilien und Pflegeeinrichtungen bietet neue Chancen. Insgesamt erscheint es heute sinnvoller denn je, demografische Szenarien in die Anlagestrategie einzubeziehen und flexibel auf regionale Entwicklungen zu reagieren. Langfristig ist mit einer Normalisierung der Preis- und Mietdynamik zu rechnen, wobei die Schweiz gerade auch im europäischen Quervergleich weiterhin eine Sonderstellung mit vergleichsweise stabiler Nachfrage einnimmt.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde durch die Global Wealth Management Geschäftseinheit von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die Finma beaufsichtigt), deren Tochtergesellschaften oder verbundenen Unternehmen («UBS»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, erstellt und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die frühere Credit Suisse AG, deren Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. UBS Financial Services Inc. ist eine Tochtergesellschaft der UBS AG in den USA und Mitglied der Financial Industry Regulatory Authority (FINRA)/Securities Investor Protection Corporation (SIPC). Ein zusätzlicher für Credit Suisse Wealth Management relevanter Disclaimer folgt am Ende dieses Abschnitts.

Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Ihrer Information sowie zu Marketingzwecken von UBS. Dieses Dokument stellt keinesfalls Anlageresearch, Anlageberatung, einen Verkaufsprospekt, ein Angebot oder eine Aufforderung, Anlagen zu tätigen, dar. Dieses Dokument ist keine Empfehlung, Wertpapiere, Anlageinstrumente oder Produkte zu kaufen oder zu verkaufen, und empfiehlt weder ein besonderes Anlageprogramm noch eine besondere Dienstleistung.

Die Informationen in diesem Dokument sind nicht auf die spezifischen Anlageziele, persönlichen und finanziellen Umstände oder besonderen Bedürfnisse eines einzelnen Kunden zugeschnitten. Bestimmte in diesem Dokument erwähnte Anlagen sind unter Umständen nicht für alle Anleger geeignet oder angemessen. Ausserdem unterliegen bestimmte in dem Dokument erwähnte Dienstleistungen und Produkte möglicherweise rechtlichen Beschränkungen bzw. Lizenz- oder Genehmigungsanforderungen und dürfen deshalb nicht weltweit uneingeschränkt angeboten werden. Es werden keine Produkte in Gerichtsbarkeiten angeboten, in denen ein Angebot, eine Werbung oder ein Verkauf nicht zulässig ist, oder gegenüber Personen, bei denen ein solcher Verkauf, die Abgabe eines solchen Angebots oder einer solchen Werbung rechtswidrig wäre.

Auch wenn allein diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen aus Quellen stammen, die in gutem Glauben als zuverlässig angesehen werden, wird keine Zusicherung oder Garantie abgegeben, weder ausdrücklich noch stillschweigend, für die Richtigkeit, Angemessenheit, Vollständigkeit oder Verlässlichkeit des Dokuments. Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern und von Meinungen abweichen, die von anderen Geschäftsbereichen oder Divisionen des UBS-Konzerns abgegeben wurden. UBS ist nicht verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen zu aktualisieren oder auf dem neuesten Stand zu halten. **Die in diesem Material zum Ausdruck gebrachten Einschätzungen und Meinungen Dritter sind nicht die Einschätzungen und Meinungen von UBS.** Dementsprechend übernimmt UBS keinerlei Haftung für Inhalte, die von Dritten bereitgestellt werden, oder für Ansprüche, Verluste oder Schäden, die dadurch entstehen, dass solche Inhalte oder Teile davon verwendet oder als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Alle Bilder oder Abbildungen («Abbildungen») in diesem Dokument dienen ausschliesslich zur Veranschaulichung, Information oder Dokumentation. Sie können Objekte oder Elemente enthalten, die durch Urheberrechte, Marken und andere geistige Eigentumsrechte von Dritten geschützt sind. Soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, wird keine Beziehung, Verbindung, Förderung oder Befürwortung zwischen UBS und diesen Dritten angedeutet.

Grafiken und Szenarien in dem Dokument dienen nur Illustrationszwecken. Einige Grafiken und/oder Performancezahlen beruhen unter Umständen nicht auf vollständigen zwölfmonatigen Zeiträumen, wodurch ihre Vergleichbarkeit und ihre Relevanz gemindert werden können. Die in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung ist keine Garantie und kein Anhaltspunkt für künftige Ergebnisse.

Dieses Dokument ist unter keinen Umständen als Rechts- oder Steuerberatung auszulegen. UBS und ihre Mitarbeitenden erbringen keine Rechts- oder Steuerberatung. Dieses Dokument darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung von UBS weder ganz noch teilweise verbreitet oder vervielfältigt werden. Soweit gesetzlich zulässig, übernimmt weder UBS noch einer ihrer Verwaltungsräte, Führungskräfte, Mitarbeitenden oder Vertreter irgendeine Haftung, Verantwortung oder Sorgfaltspflicht für irgendwelche Folgen, einschliesslich Verlusten oder Schäden, die Ihnen oder einer anderen Person aufgrund von Handlungen, Unterlassungen oder Entscheidungen auf der Grundlage von Informationen in diesem Dokument entstehen.

Zusätzlicher Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management:

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und/oder abhängig von der lokalen Einheit, von der Sie dieses Dokument erhalten, wird dieses Dokument von der UBS Switzerland AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma) zugelassenen und regulierten Unternehmen. Ihre personenbezogenen Daten werden entsprechend der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, die Sie an Ihrem Wohnsitz über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> einsehen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen zukommen zu lassen, können die UBS Group AG und ihre Tochtergesellschaften Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse) verarbeiten, bis Sie uns mitteilen, dass Sie das Marketingmaterial nicht mehr erhalten möchten. Sie können den Erhalt dieser Materialien jederzeit widerrufen, indem Sie Ihren Kundenbetreuer darüber informieren.

Bitte rufen Sie die Website <https://www.ubs.com/global/de/wealth-management/insights/chief-investment-office/marketing-material-disclaimer.html> auf, um die vollständigen rechtlichen Hinweise zu diesem Dokument zu lesen.

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen beziehungsweise nicht eingetragenen Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.