

## Institutspartner

---



**GOLDBACH** NEO

**RAIFFEISEN**



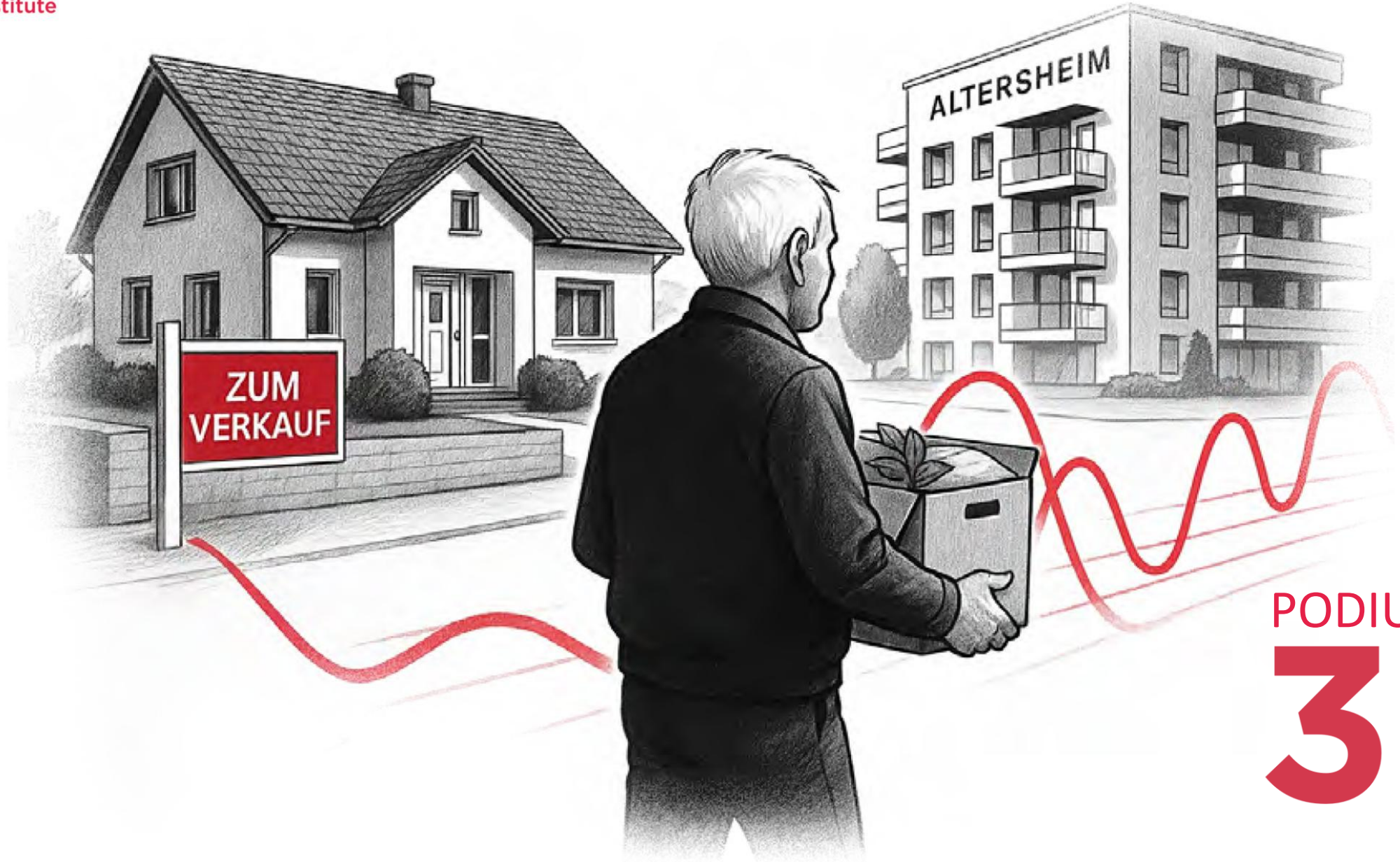
**7000**  
**SERVICE**



## Medien Institutspartner

---

[ raumkultur TV ]



PODIUM N°  
**33**

Demografie & Immobilienmarkt:

## Lösen die Silber-Ager bald eine Eigenheim-Verkaufswelle aus?



**Reto Lipp**

Moderation

Moderator und Redaktor, SRF



**Hendrik Budliger**

Gründer und CEO,  
Kompetenzzentrum Demografik  
(Einstiegsreferat)



**Dr. Michael Hermann**

Geschäftsführer,  
Sotomo GmbH



**Ursina Kubli**

Leiterin Immobilien Analytics,  
Zürcher Kantonalbank



**Prof. Dr. Donato  
Scognamiglio**

Präsident des Verwaltungsrats,  
IAZI AG

## Programm

---

- 1** Begrüssung & Einleitung:  
**Prof. Dr. Peter Ilg**, Institutsleiter , Swiss Real Estate Institute

---

- 2** Einstiegsreferat:  
**Hendrik Budliger**

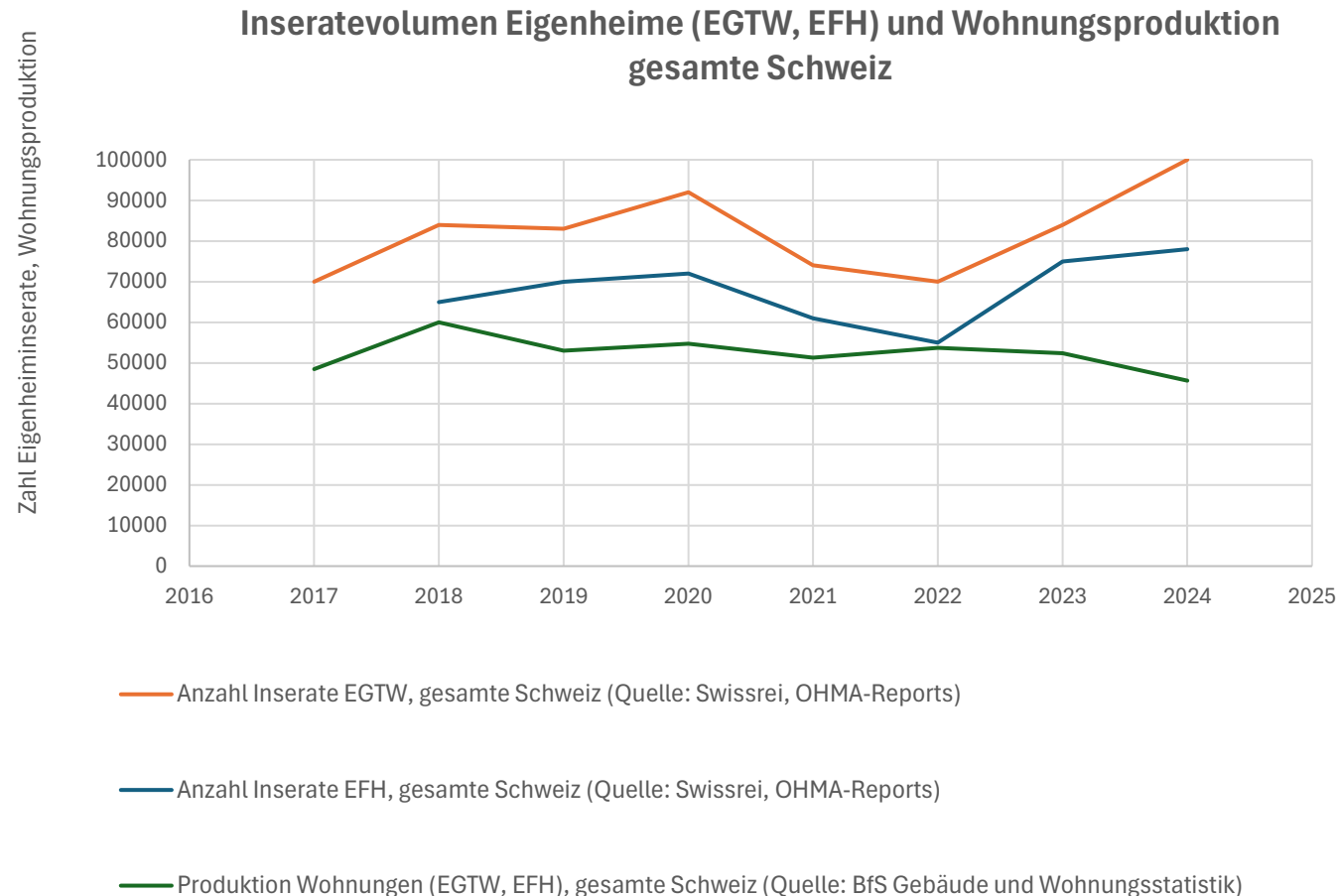
---

- 3** Podiumsdiskussion:  
**Hendrik Budliger**, Gründer und CEO, Kompetenzzentrum Demografik  
**Dr. Michael Hermann**, Geschäftsführer, Sotomo GmbH  
**Ursina Kubli**, Leiterin Immobilien Analytics, Zürcher Kantonalbank  
**Prof. Dr. Donato Scognamiglio**, Präsident des Verwaltungsrats, IAZI AG  
**Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

---

- 4** Schlusswort & Networking Apéro

# Das Angebot an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern erreicht 2023 einen Höchststand, obwohl die Bautätigkeit auf tiefem Niveau bleibt

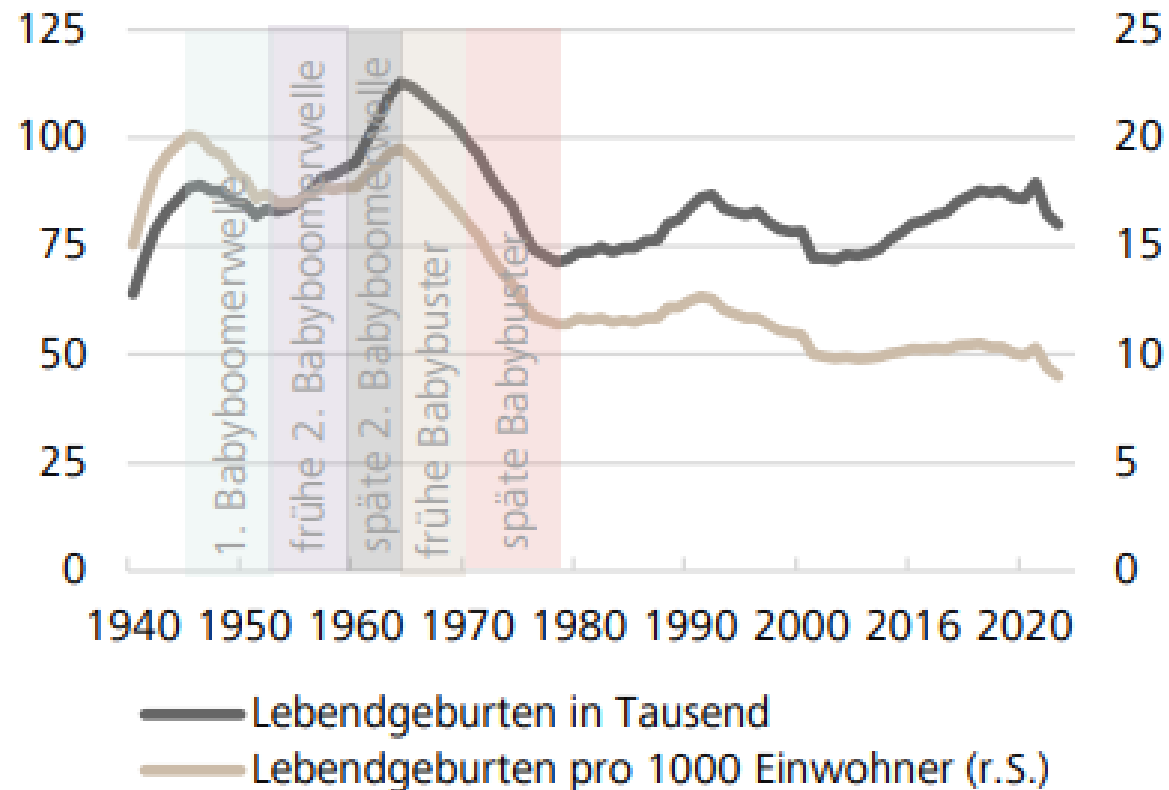


# Erster Geburten Peak bei Babyboomer zwischen 1945 bis 1950

## Grösster Peak ab 1960



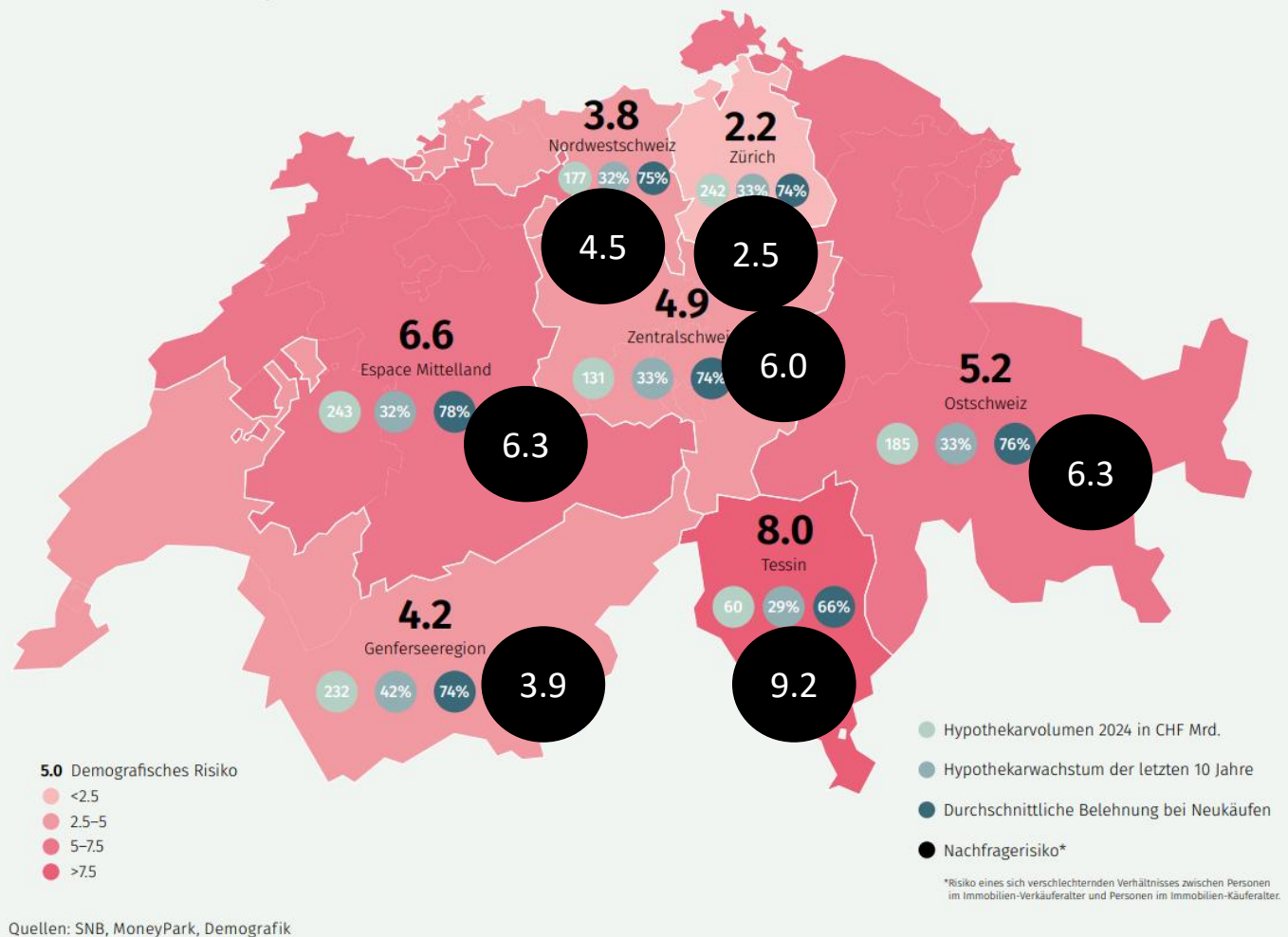
### Geburten



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Altersbedingte Nachfrage-Risiken nach Eigenheimen regional sehr unterschiedlich, am grössten im Tessin

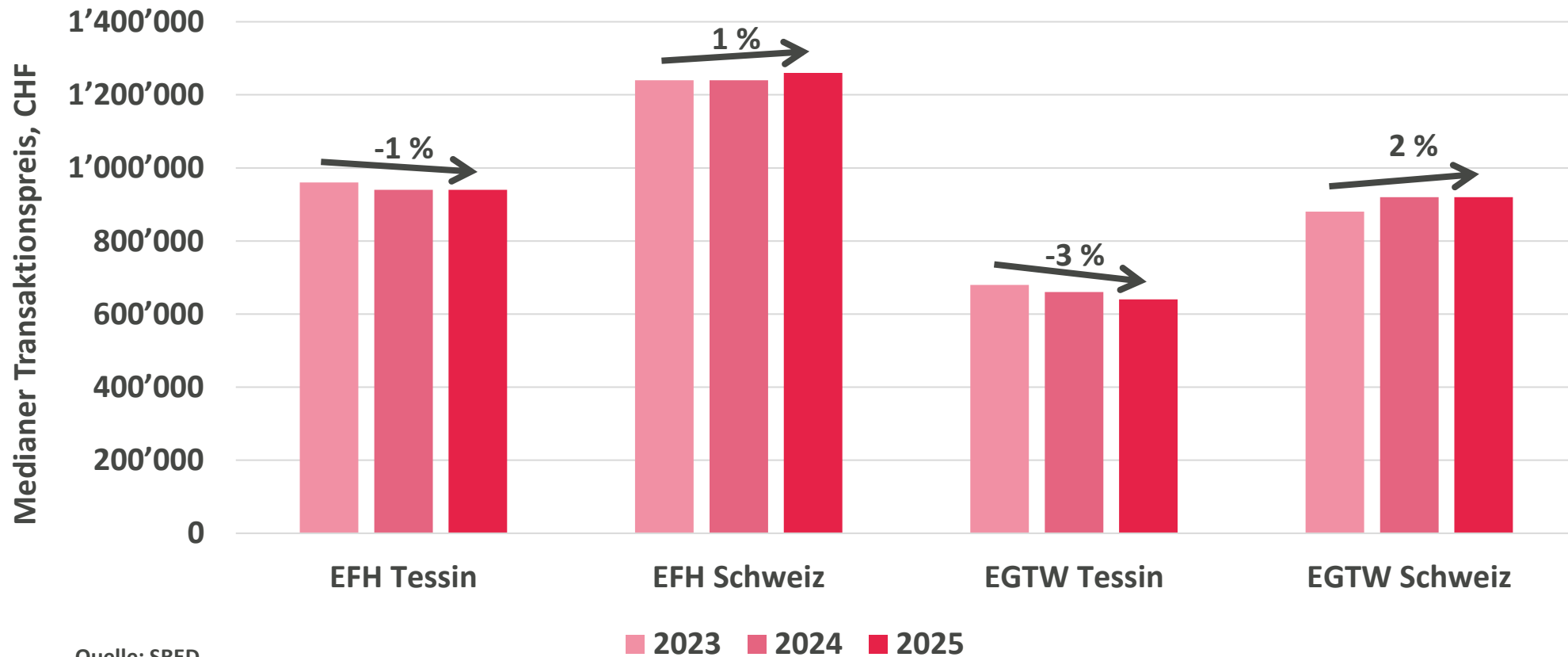
Demografische Risiken und Immobilienmarkt-Kennzahlen in den Schweizer Grossregionen



● **Nachfragerisiko:** Risiko eines sich verschlechternden Verhältnisses zwischen Personen im Immobilien-Verkäuferalter und Personen im Immobilien-Käuferalter.

# Schwache Preisentwicklung des Eigenheimmarktes im Tessin wegen zunehmender Überalterung?

Preisniveau und mittlere jährliche Veränderung (CAGR) nach Region und Objektart, 2023–2025



Quelle: SRED

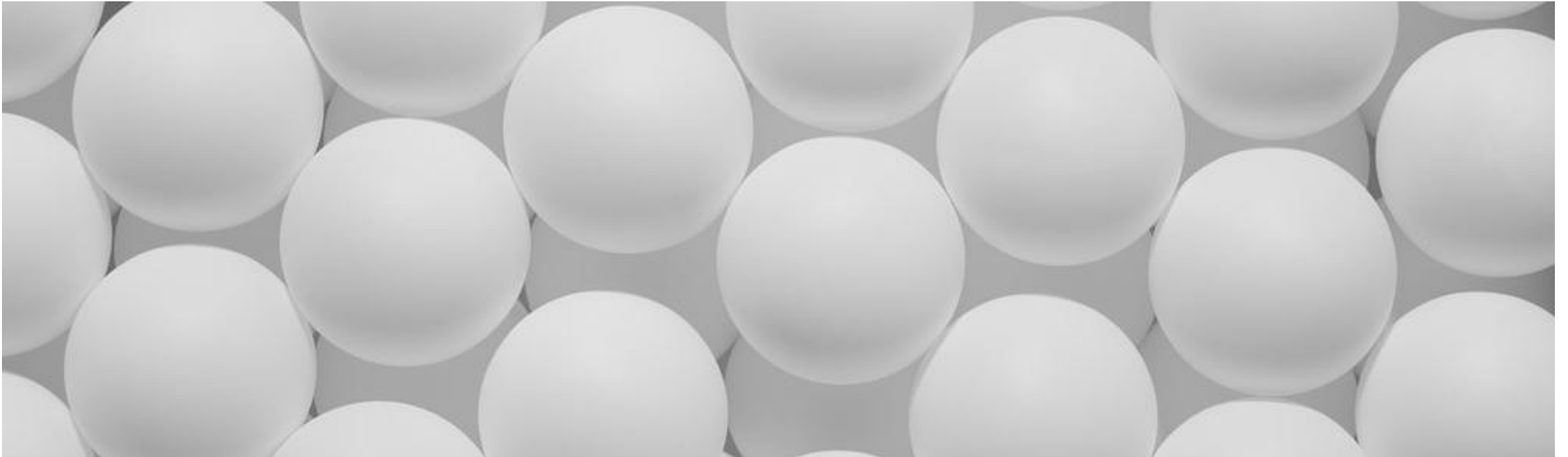
## Programm

---

- 1** Begrüssung & Einleitung:  
**Prof. Dr. Peter Ilg**, Institutsleiter , Swiss Real Estate Institute
- 2** Einstiegsreferat:  
**Hendrik Budliger**
- 3** Podiumsdiskussion:  
**Hendrik Budliger**, Gründer und CEO, Kompetenzzentrum Demografik  
**Dr. Michael Hermann**, Geschäftsführer, Sotomo GmbH  
**Ursina Kubli**, Leiterin Immobilien Analytics, Zürcher Kantonalbank  
**Prof. Dr. Donato Scognamiglio**, Präsident des Verwaltungsrats, IAZI AG  
**Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF
- 4** Schlusswort & Networking Apéro

# Demografie & Immobilienmarkt

29. JANUAR 2026, HWZ



# REFERENZEN

## Standortanalysen Demografiebericht Demografische Risiken

**MIGROS BANK**

**Basler  
Kantonalbank**

**ERGEBNIS: NIEDERLASSUNG EMPFEHLENSWERT BEI**

Kriterien	Pro
1. Standortvergleich und Konkurrenzanalyse	Durchschnittlich gut angelegener Standort
2. Investitionsrechnung	Durchfallerwartung über dem Durchschnitt
3. Marktgröße und Marktdurchdringung	Starker Marktanteil und hohe Marktdurchdringung
4. Kundensegmentierung	Sehr attraktive Kundensegmentierung
5. Demografische Entwicklung	Demografisch sehr attraktive Entwicklung

● Pro Niederlassung ● Unterschieden ● Risiko

## Urban Development

CHYBIK + KRISTOF = ARCHITECTS

**ARUP  
nautes**  
Architekten Tillner & Willinger  
Gumuchdjan Architects  
Demografik

Demographic analysis: Budapest and Rikossend area

The planned renewal of the Rikossend area will have a long-lasting impact on Budapest's urban landscape. With at least 5,000 new apartments and a new transportation hub, the project represents a unique opportunity for Budapest to foster sustainable and self-sufficient, vibrant housing, energy, and social neighborhoods as well as new residents from Hungary and abroad. However, it is crucial to identify the right target groups among prospective residents, as the demographic landscape of Budapest is evolving rapidly. Only with a data-driven strategy can we accurately determine which groups will generate higher housing demand. The present report shows a preliminary analysis of demographic trends in Budapest, with a focus on the neighbourhoods adjacent to the Rikossend area (Districts III and XIV) when available.

Budapest's population is declining, but the city's wider urban area is growing. The trend has intensified over the last decade, reversing a long-standing positive migration cycle. Between 2005 and 2015, the city's residents grew by 2.2%, despite Hungary's overall population decline. Since then, the capital has taken losses in its 2020s (Figure 1a), while the wider urban agglomeration has grown by about 40,000 inhabitants. This increase reflects a general revitalisation of neighbourhoods from the city to its outskirts. As of 2024, several city districts have lost inhabitants due to internal migration (Figure 1b), with most suburban areas having registered a loss. Due to the low fertility rate (stagnated around 1.2), well below the national average and the optimal replacement rate of 2.1, the population of increasingly suburbanised and rural agglomerations has pushed the population trend below the 2019 European projections (Figure 1a) and may exacerbate the forecasted EU population decline by 2035. Despite the overall negative trend, parts of the Rikossend area (District XIV) still show a positive internal migration cycle, highlighting the area's potential to support urban renewal.

Source: Data extracted from ABS2012-2020 and Eurostat (2019). Hungarian Statistical Office (2016). Figure 1a: Change in population and migration 2010-2020 within the city and wider urban agglomeration. Figure 1b: Population change by district 2010-2020. The number of the Budapest population by district in the previous year.

© Demografik 2024. Alle Rechte vorbehalten. Urban Areas.  
© Demografik 2024. Alle Rechte vorbehalten. Urban Areas.  
Demografik | Cappelmannstrasse 13, CH-8002 Basel | +41 61 812 7127 | demografik.org

## Öffentliche Mandate

Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

SNB BNS +

## HR-Analytics

**MIGROS**  
**NOVARTIS**  
**Roche**

Studie zur Fachkräftesituation in der Life-Sciences-Industrie am Standort Nordwestschweiz

# DIE DEMOGRAFISCHEN RISIKEN WERDEN LANGSAM ERKANNT



## **Immobilienbarometer, 4. Quartal 2025,**

Das durchschnittliche Alter der Besitzer liegt heute bei 62 Jahren.

Erst ab einem Alter von 85 Jahren steigt die Wahrscheinlichkeit einer Hausübergabe deutlich. Anstieg der Angebotsmieten verlangsamt sich.

## **Beenden Babyboomer den Immobilienboom? 18.11.2025**

Die Auswirkungen des demografischen Wandels werden zwar spürbar sein, aber in den nächsten zehn Jahren zieht kein Sturm am Eigenheimmarkt auf.



## **FINMA-Risikomonitor 2025**

Auch der demografische Wandel wirkt sich auf den Wohnimmobilienmarkt aus, sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite.



## **Marco Schmid, Wüest & Partner, NZZ am Sonntag 10.11.2025**

Wir erwarten für 2026 ein langsames Beschäftigungswachstum und damit auch weniger Zuwanderung «Das Wachstum der Nachfrage flacht derzeit ab», sagt Schmid. Die Situation werde aber trotzdem noch eine Weile angespannt bleiben.

## **Robert Weinert, Wüest & Partner, NZZ 24.10.2025**

Erst ab 75 Jahren nimmt der Anteil der Mieterinnen und Mieter deutlich zu.



## **Droht eine Verkaufswelle durch den «Silver Tsunami»? 3Q 2025**

Selbst über 75-jährige Eigenheimbesitzer ziehen kaum häufiger um.

# MERKSÄTZE

- Die Zukunft ist anders als die Vergangenheit
- Die Alterung ist sicher, die Zuwanderung ist unsicher
- Gemeinden entwickeln sich sehr unterschiedlich
- Der demografische Wandel geschieht jetzt

# POPULATION PEAK

- Welt: 2086
- China: 2022
- Europa: 2021
- Europa im erwerbstätigen Alter: 2012

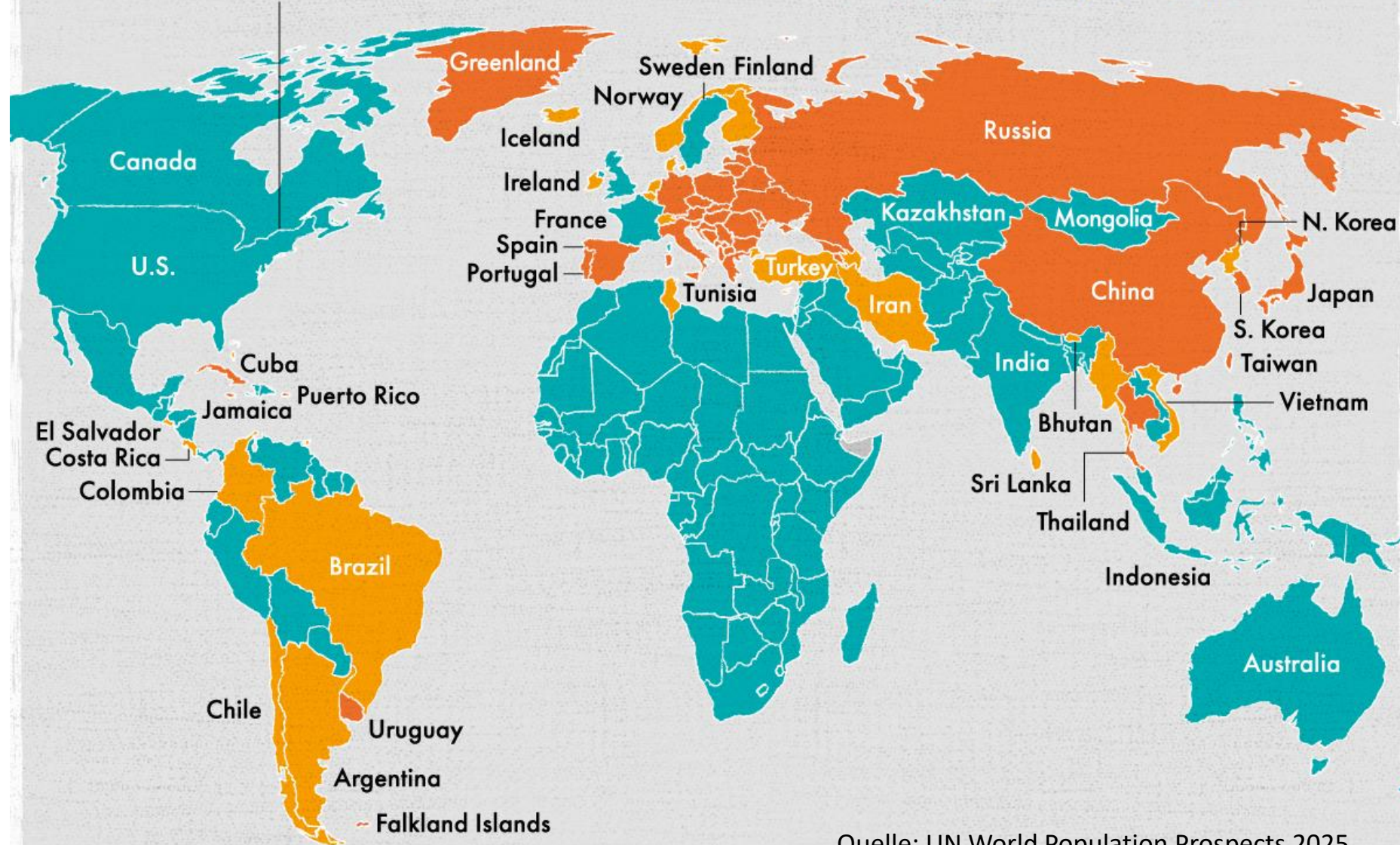
Already peaked

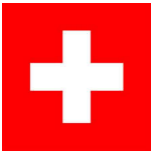
Will peak by 2054

Peaks after 2054

In **America**, immigration is set to be the primary driver of population growth amid falling birth rates.

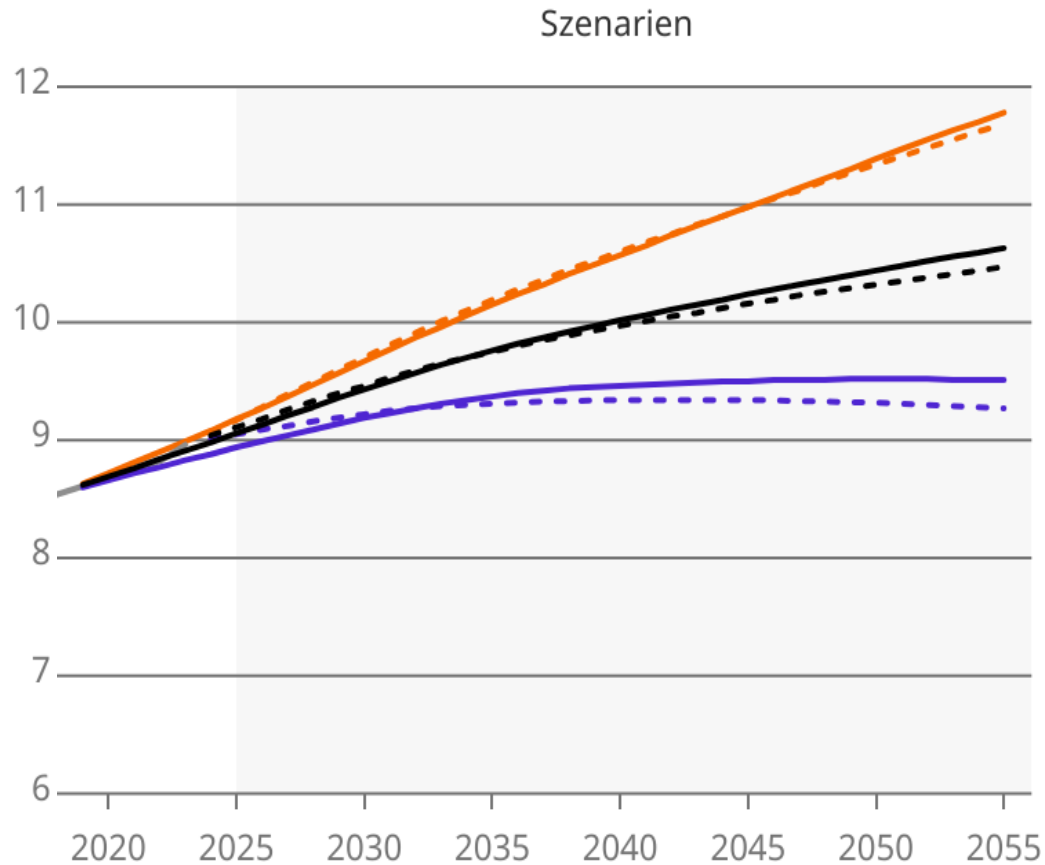
About 60 countries globally, representing **28%** of the world's population, have **already reached peak population**.



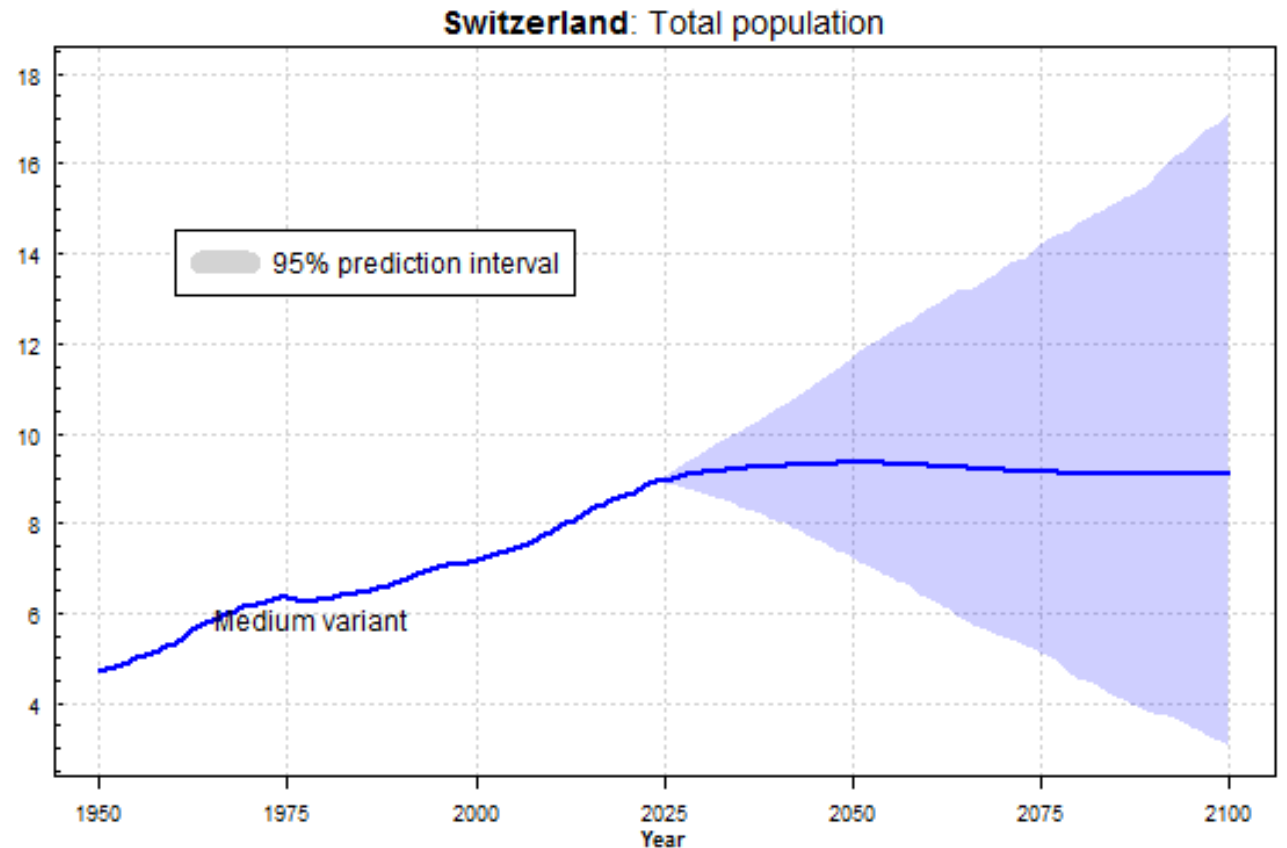


# WANN KOMMT DIE 10 MILLIONEN SCHWEIZ

Unterschiede zwischen BFS Szenarien (2025) und UN Prognosen (2024) aufgrund von Zuwanderungsannahmen

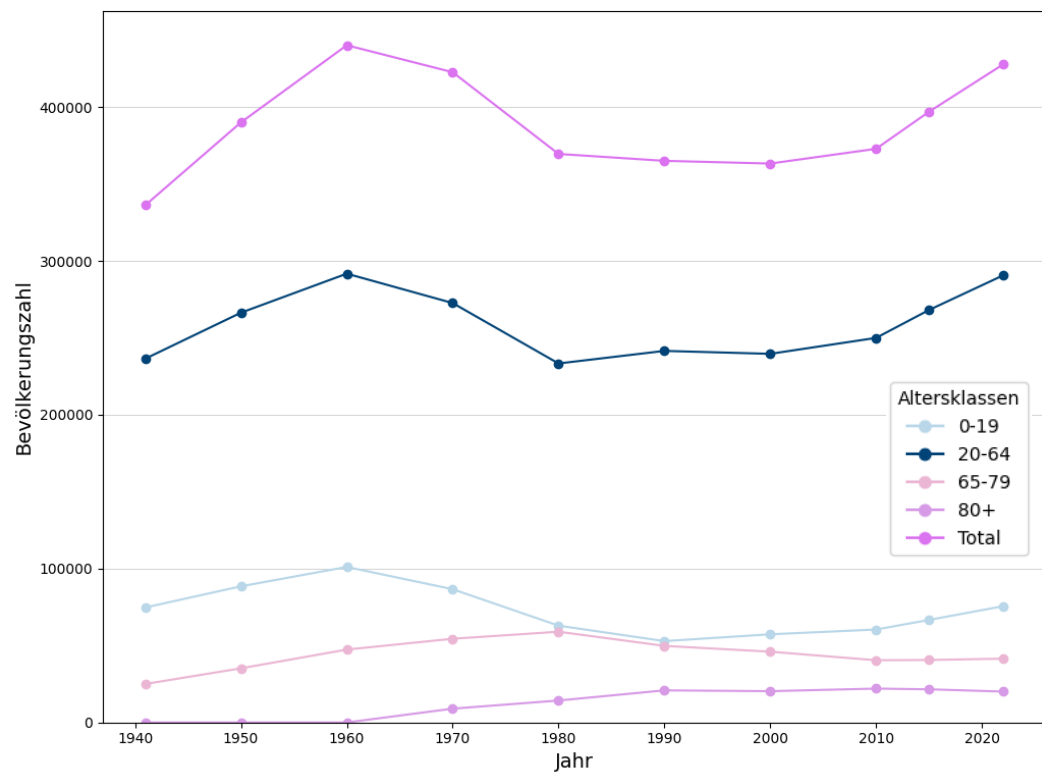


BFS Bevölkerungsszenarien 2025, in Millionen. Vergleich zwischen den Grundszenarien von 2020 (durchgezogene Linien) und 2025 (gestrichelte Linien).



© 2024 United Nations, DESA, Population Division. Licensed under Creative Commons license CC BY 3.0 IGO. United Nations, DESA, Population Division. *World Population Prospects 2024*. <http://population.un.org/wpp/>

# DICHTESTRESS DURCH WOHNTRENDS

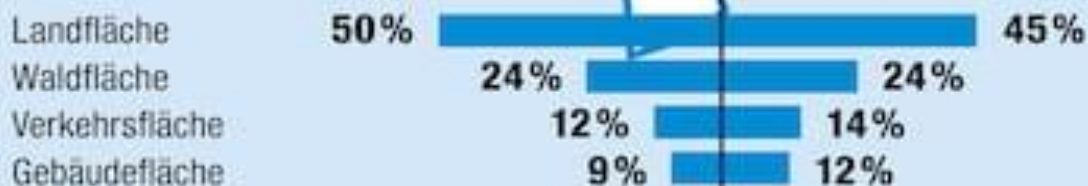


# Die Stadt Zürich



1962 9187 ha Fläche 2022

Einwohner 440 784 443 037



Anzahl Bewohner in der Altstadt 14 161 5 817

-60%

Mittlere Höhe der Gebäude (Innenstadt) 6,9m 17,1m

+150%

Anzahl Wohnungen 147 965 229 565

+55%

Personen pro Wohnung 2,9 1,9

-34%

Wohnfläche pro Person 29,6 m<sup>2</sup> (1970) 41,4 m<sup>2</sup>

+40%

Anzahl Beschäftigte 270 395 (1965) 513 100

+90%

Immatrikulierte Motorfahrzeuge 73 856 152 842

+107%

Immatrikulierte Motorräder 17 718 29 963

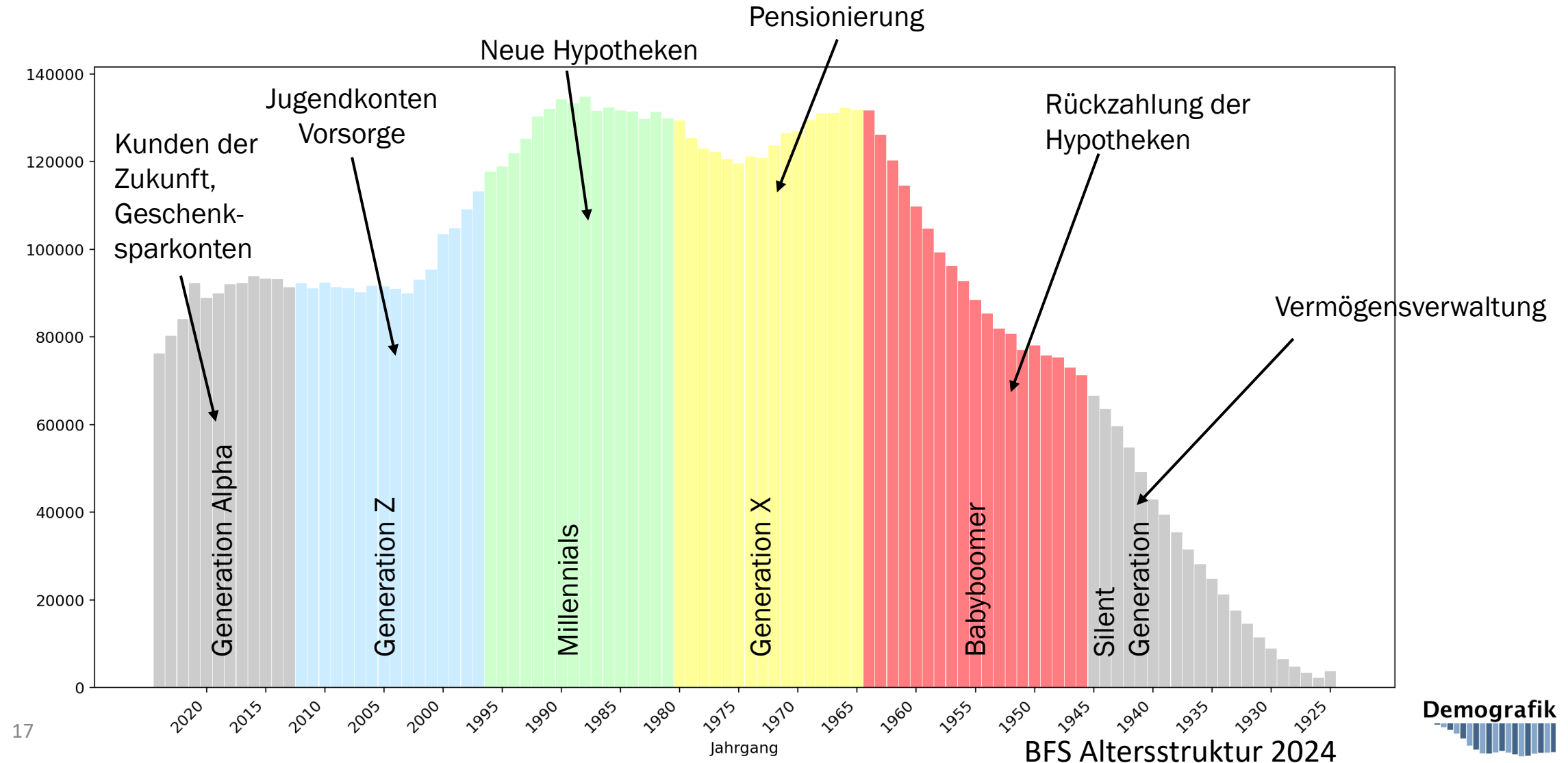
+70%

Anzahl Passagiere Tram und Bus 205 Mio. 328 Mio. (2019)

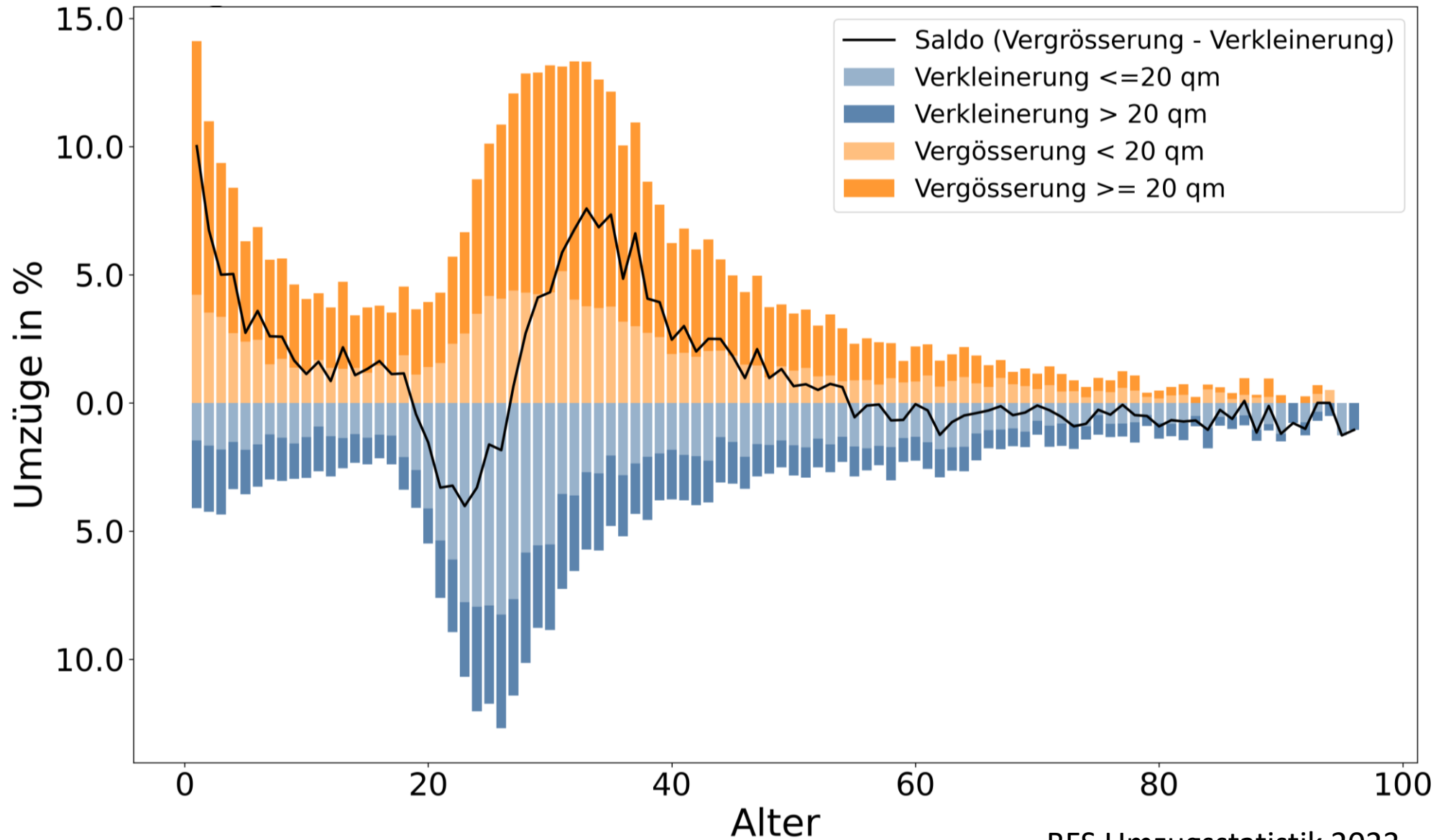
+60%

# ALTERSVERTEILUNG SCHWEIZ

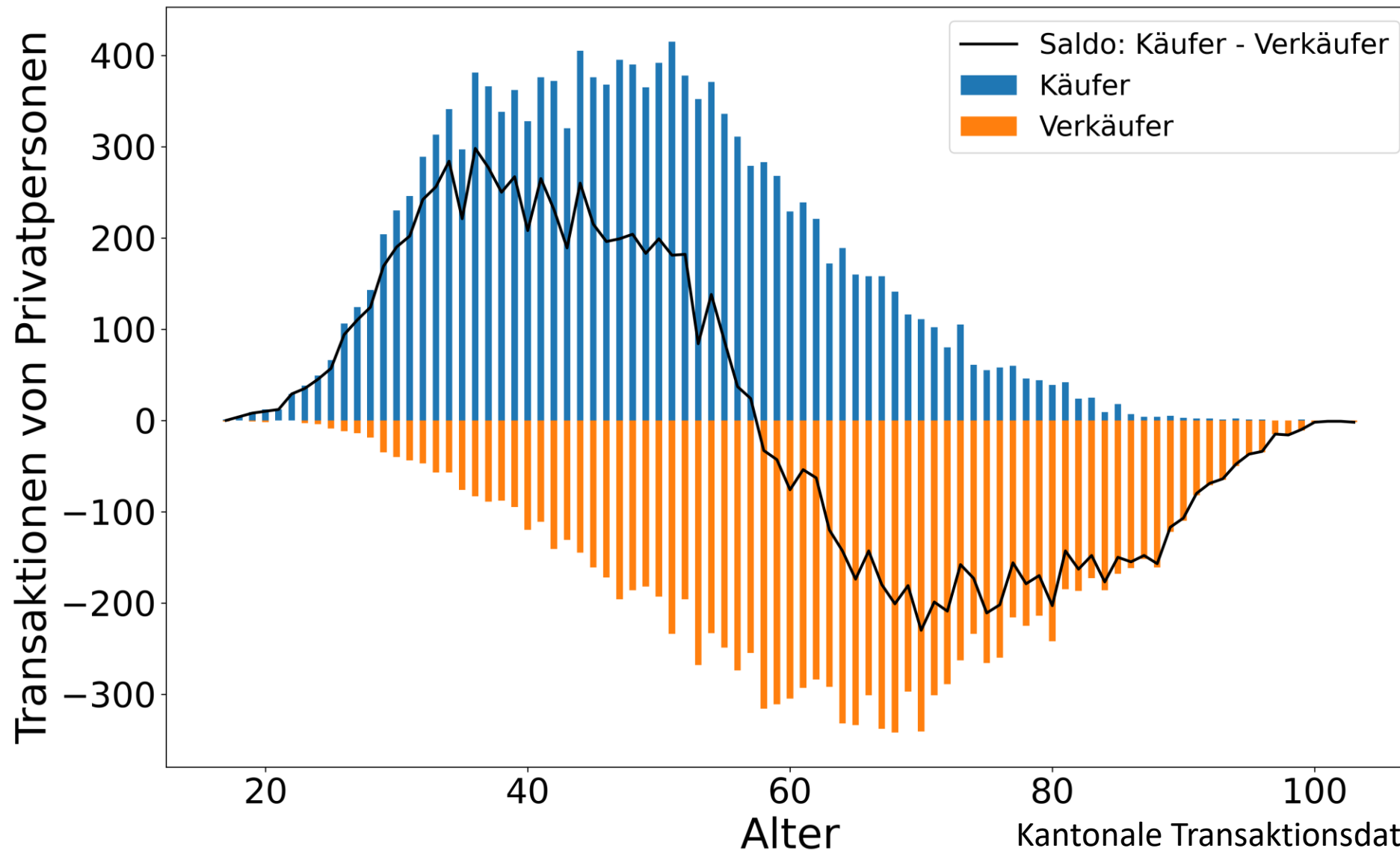
Lebenszyklus für die Kundengewinnung



# IMMOBILIEN: UMZUGSSTRUKTUR



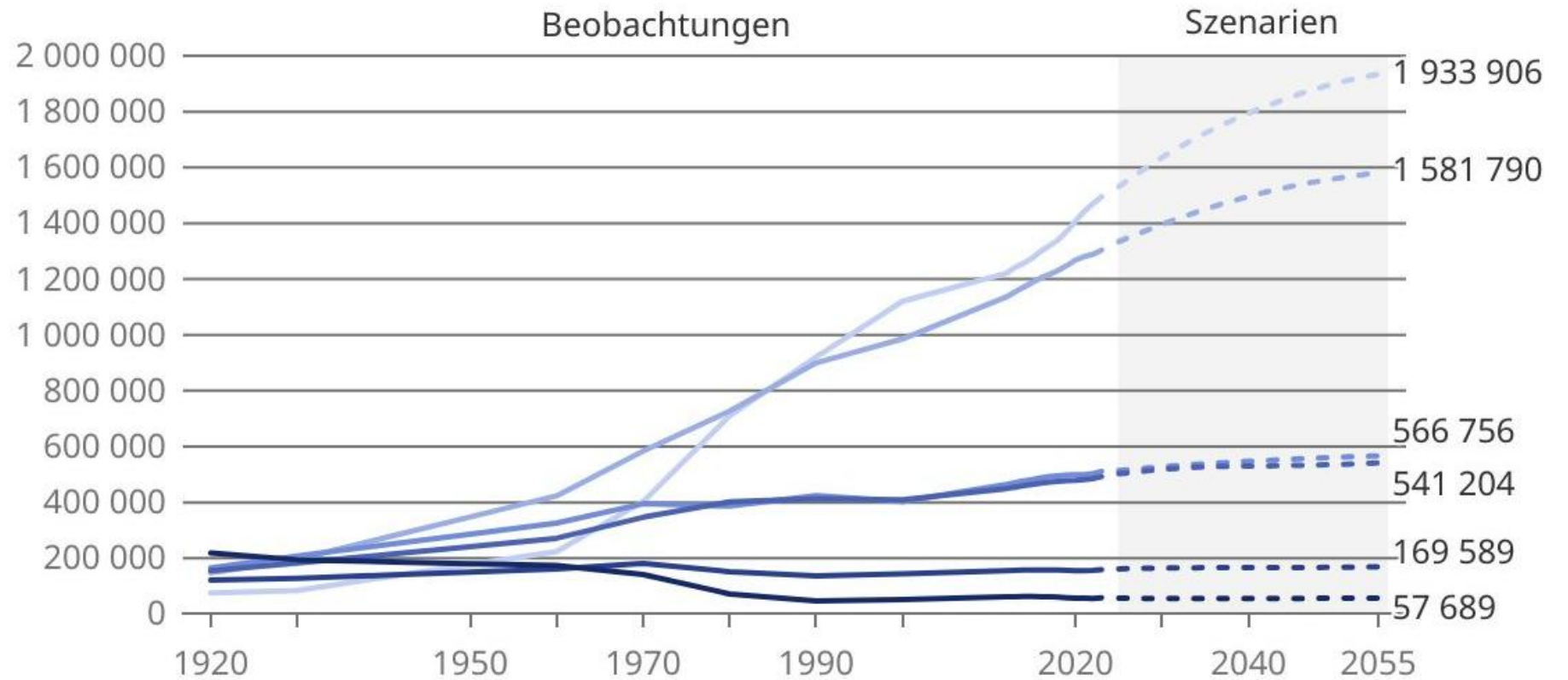
# IMMOBILIEN: TRANSAKTIONEN PRO ALTER



# ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSE

— 1 Person   
 — 2 Personen   
 — 3 Personen   
 — 4 Personen   
 — 5 Personen  
— 6 Personen oder mehr

<b>1930</b>	<b>2055</b>
5+: 53%	5+: 5%
4: 19%	4: 11%
3: 16%	3: 12%
2: 10%	2: 33%
1: 2%	1: 40%
<b>2020</b>	<b>2025</b>
5+: 13%	5+: 5%
4: 23%	4: 12%
3: 18%	3: 13%
2: 30%	2: 33%
1: 17%	1: 37%



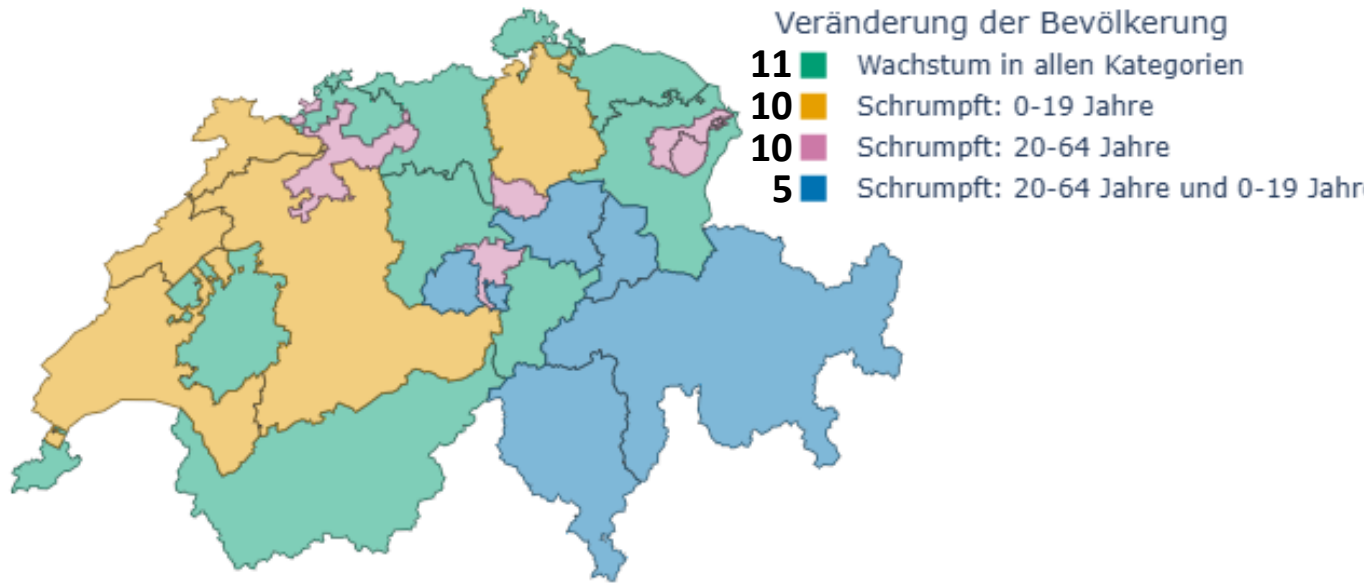
Datenstand: 13.11.2025  
 Quelle: BFS – SZENARIEN

gr-d-01.03.03.01.03  
 © BFS 2025

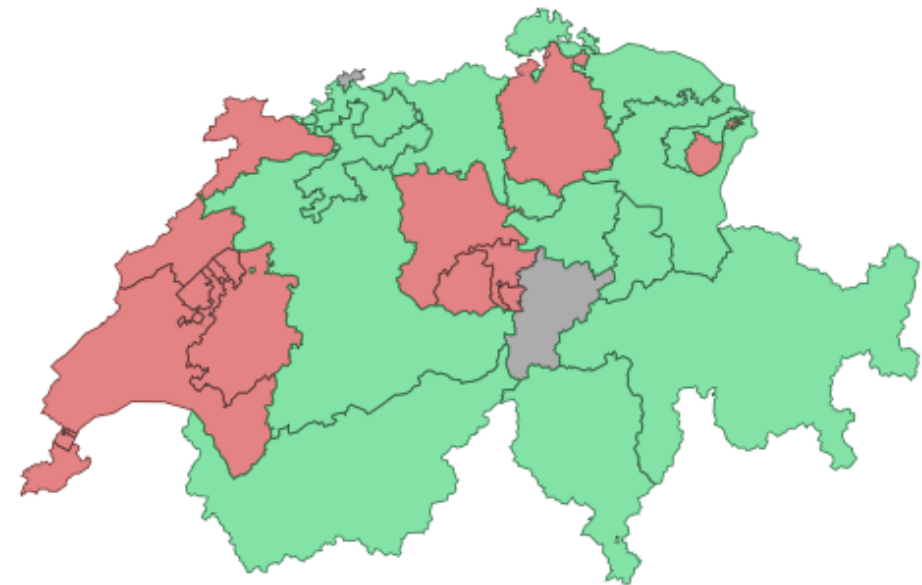
# 3. QUARTAL 2025

Demografische Risiken treffen auf einen Immobilienmarkt, der nur eine Richtung kennt.

Bevölkerungsentwicklung 1.1.2025 → 30.09.2025



Leerstände EFH 2024 → 2025

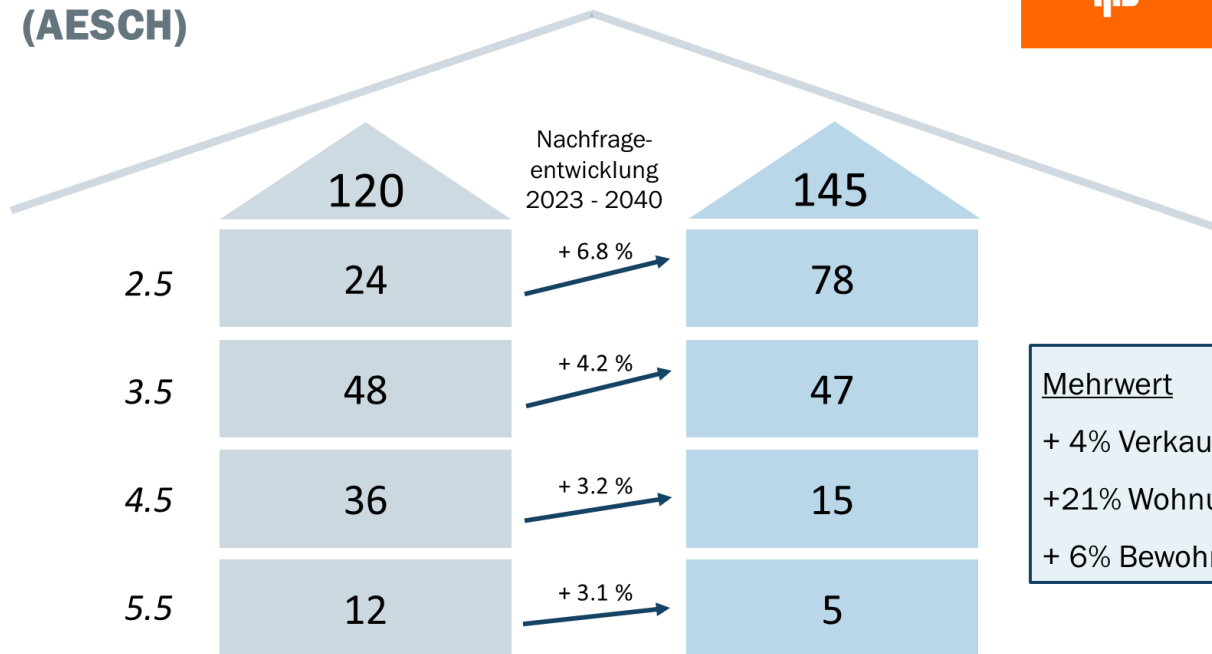


# USE CASES

Datengestützte Wohnungsspiegel

Residents Vision  
Rákosrendező Master Plan  
Building 10'000 apartments in Budapest

## MAX TOWERS (AESCH)



Mehrwert  
+ 4% Verkaufserlös  
+21% Wohnungen  
+ 6% Bewohner

CHYBIK + KRISTOF = ARCHITECTS

---

**ARUP**  
**nautes**

Architekten Tillner & Willinger  
Gumuchdjian Architects

**Demografik**

# PERSPEKTIVENWECHSEL: DEMOGRAFISCHER WANDEL

Während die Schweiz wächst, sind 15 Kantone von Schrumpfung betroffen

## Sentiment am Immobilienmarkt

- Sehr hohe Zuwanderung
  - Bevölkerung wächst
  - Attraktivität der Schweiz
  - Knapper Boden
  - Eigenheim als emotionales Ziel
  - Lage, Lage, Lage
- Immobilienpreise können nur steigen
- Hedonische Bewertung

## Einfluss des Demografischen Wandels

- Geschäftsmodell der Regional- und Kantonalbanken zu 70% auf Hypotheken gebaut
  - Bereits 15 Kantone von Schrumpfung betroffen
  - Eat your Brick Dilemma
  - Lock-in-Effekt
  - Nachfrage Familiengetrieben: TFR: 1.29
  - Margin Calls durch Renteneintritte
  - Leverage zu hoch. Vgl. LTV bei Aktiengeschäften
- Babyboomer geben Wohnraum und Eigentum an den Markt zurück
- Gen Z wurden Immobilienträume abgewöhnt

# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

**Hendrik Budliger**

Email: [budliger@demografik.org](mailto:budliger@demografik.org)

LinkedIn: Hendrik Budliger



## Programm

---

- 1** Begrüssung & Einleitung:  
**Prof. Dr. Peter Ilg**, Institutsleiter , Swiss Real Estate Institute

---

- 2** Einstiegsreferat:  
**Hendrik Budliger**

---

- 3** Podiumsdiskussion:  
**Hendrik Budliger**, Gründer und CEO, Kompetenzzentrum Demografik  
**Dr. Michael Hermann**, Geschäftsführer, Sotomo GmbH  
**Ursina Kubli**, Leiterin Immobilien Analytics, Zürcher Kantonalbank  
**Prof. Dr. Donato Scognamiglio**, Präsident des Verwaltungsrats, IAZI AG  
**Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

---

- 4** Schlusswort & Networking Apéro



Swiss Real Estate  
Institute

**Forschung für die Praxis**

## Programm

---

- 1** Begrüssung & Einleitung:  
**Prof. Dr. Peter Ilg**, Institutsleiter , Swiss Real Estate Institute

---

- 2** Einstiegsreferat:  
**Hendrik Budliger**

---

- 3** Podiumsdiskussion:  
**Hendrik Budliger**, Gründer und CEO, Kompetenzzentrum Demografik  
**Dr. Michael Hermann**, Geschäftsführer, Sotomo GmbH  
**Ursina Kubli**, Leiterin Immobilien Analytics, Zürcher Kantonalbank  
**Prof. Dr. Donato Scognamiglio**, Präsident des Verwaltungsrats, IAZI AG  
**Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

---

- 4** Schlusswort & Networking Apéro



**GOLDBACH NEO**

[ raumkultur TV ]

**RAIFFEISEN**



**7000  
SERVICE**



---

Kontakt:



Prof. Dr. Peter Ilg  
Institutsleiter  
[peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)



Quyen Truong  
Leiterin Institutpartnerschaften  
[quyen.truong@swissrei.ch](mailto:quyen.truong@swissrei.ch)

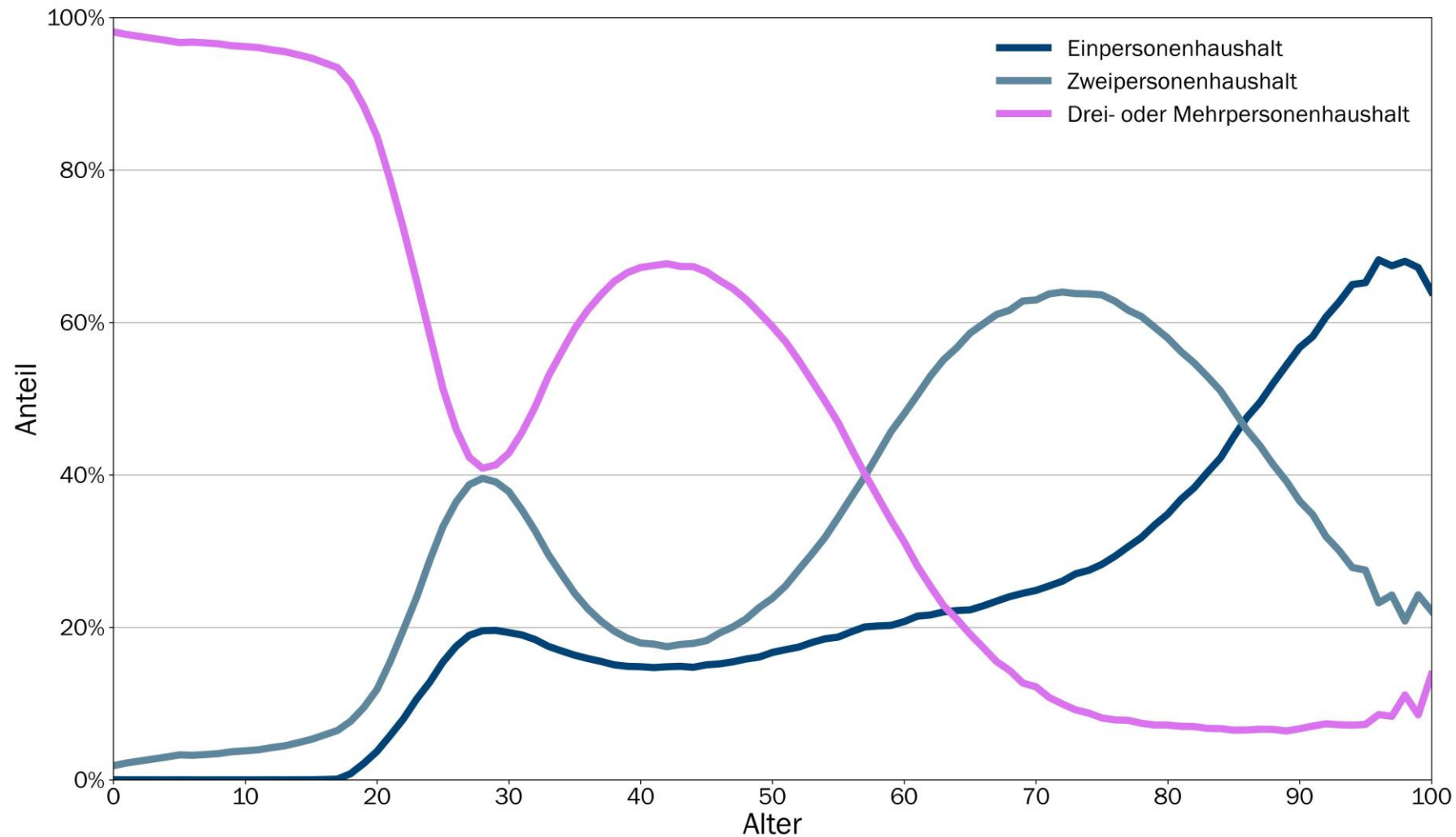


A black and white illustration of an elderly man with short hair, wearing a dark jacket, carrying a cardboard box with a plant inside. He is walking from a small, single-story house on the left towards a modern, multi-story apartment building on the right. The apartment building has the word "ALTERSHEIM" written on its side. A red wavy line is drawn across the scene, starting from the house and ending at the apartment building, symbolizing a transition or move.

# Vielen Dank

# ANHANG

# ANTEIL PERSONEN NACH HAUSHALTSGRÖSSE



Quelle: Bundesamt für Statistik, Demografik

# ENTWICKLUNG LEERSTÄNDE

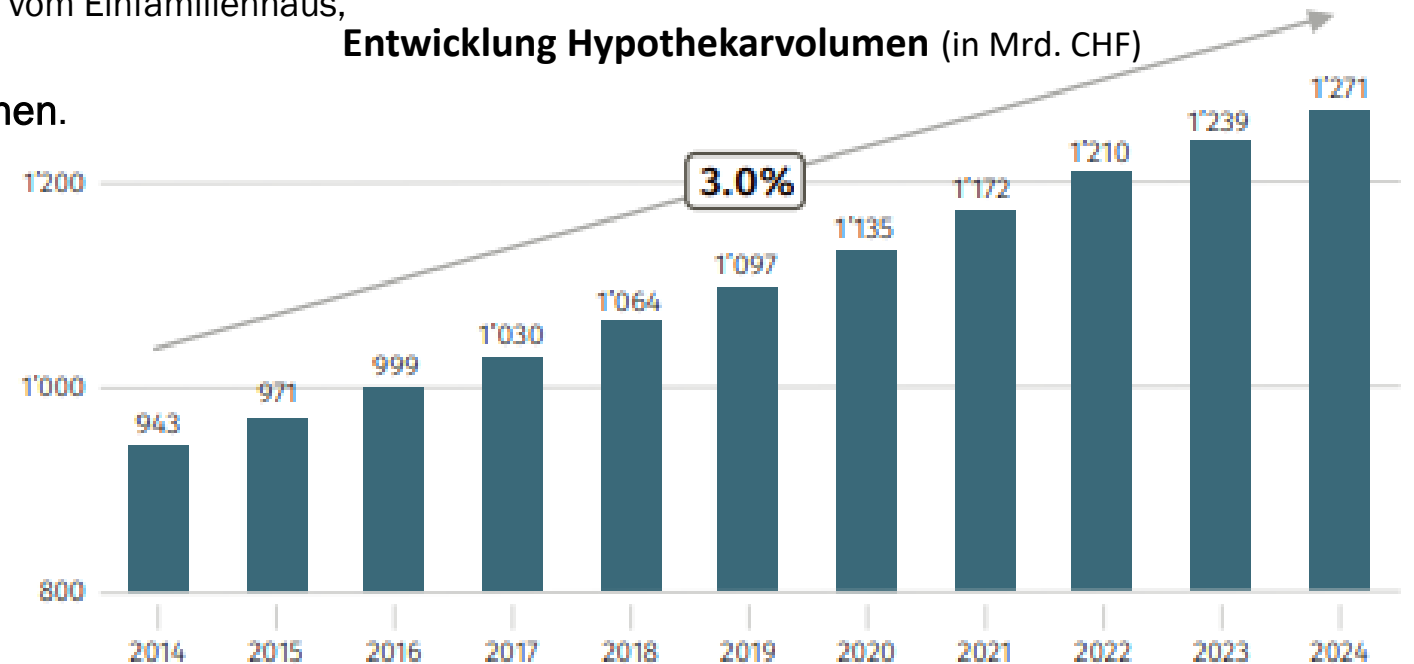
BFS Leerwohnungszählung 1. Juni 2025

Wohnungsgrössen	Anzahl Leerstände	Veränderung von 2024 zu 2025 (ΔVorjahr)	Gestiegene Leerstände (ΔVorjahr)
1	3'993	-394 (-543)	In 9 Kantonen: (6 Kantone) Jura, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau, Schaffhausen, Appenzell A.Rh., Graubünden, Zug, Tessin
2	8'187	-660 (-751)	In 4 Kantonen: (7 Kantone) Jura, Basel-Stadt, Zug, Tessin
3	14'664	-1'444 (-1'384)	In 7 Kantonen: (9 Kantone) Neuenburg, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, St. Gallen, Graubünden, Obwalden, Zug
4	12'804	-901 (-500)	In 9 Kantonen: (12 Kantone) Freiburg, Neuenburg, Jura, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Appenzell I.Rh. Thurgau, Luzern, Schwyz, Obwalden
5	5'090	-204 (+117)	In 10 Kantonen: (12 Kantone) Genf, Freiburg, Basel-Landschaft, Zürich, Appenzell I.Rh. Graubünden, Thurgau, Luzern, Uri, Obwalden
6+	3'717	+84 (+270)	In 13 Kantonen: (20 Kantone) Waadt, Genf, Freiburg, Neuenburg, Jura, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau, St. Gallen, Thurgau, Obwalden, Zug, Tessin
Total Wohnungen	48'455	-3'519 (-2'791)	In 8 Kantonen: (9 Kantone) Neuenburg, Jura, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Graubünden, Thurgau, Obwalden, Nidwalden
Davon EFH	6'797	-25 (+698)	In 10 Kantonen: (21 Kantone) Waadt, Genf, Freiburg, Neuenburg, Jura, Zürich, Appenzell I.Rh. Luzern, Obwalden, Nidwalden

# SCHWEIZER HYPOTHEKARMARKT

## Einfluss des demografischen Wandels auf den Schweizer Hypothekarmarkt

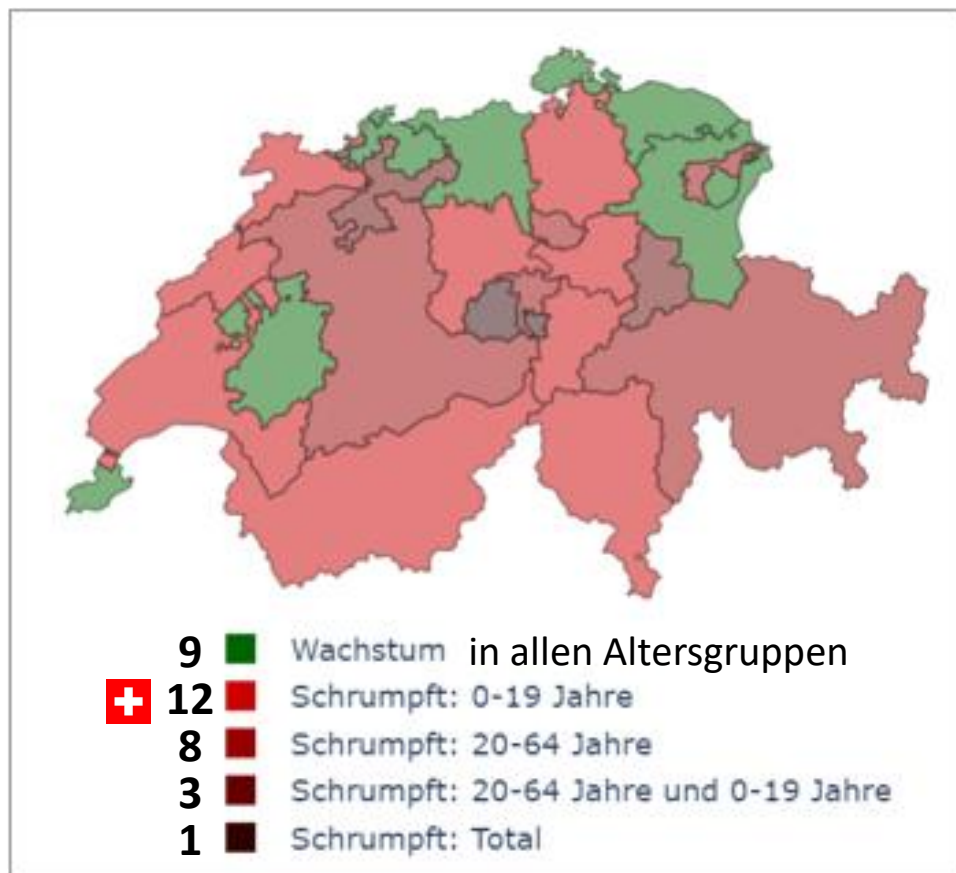
- Bei Kantonalbanken und Regionalbanken betragen Hypotheken 65-80% der Bilanzsumme.
- Hypothekarvolumen beträgt **1'271 Mrd CHF**, Vergleich Deutschland 1'800 Mrd Euro.
- Hypothekarmarkt wuchs dreimal so stark wie Bevölkerung (~1% p.a. 2014 – 2024).
- SNB: Bewertungsniveaus **10% - 35%** über Entwicklungen von BIP, den Wohnungsbestand, Realzinsen oder das BIP pro Kopf.
- Moneypark: **85%** der heute 50- bis 65-jährigen Eigentümer könnten im Rentenalter Problem mit der Tragbarkeit bekommen.
- Moneypark: 35% der Wohneigentümerinnen und -eigentümer bis 65 Jahre haben Pensionskassengelder zum Kauf eingesetzt.
- Moneypark: Nur noch **46%** der Generation Z träumen vom Einfamilienhaus, während es vor einem Jahr noch 58% waren.
- BFS: 2025 stiegen Leerstände von EFH in **10 Kantonen**.
- BFS: Leerstände von Eigenheim steigen seit 2022.



## 2. QUARTAL 2025

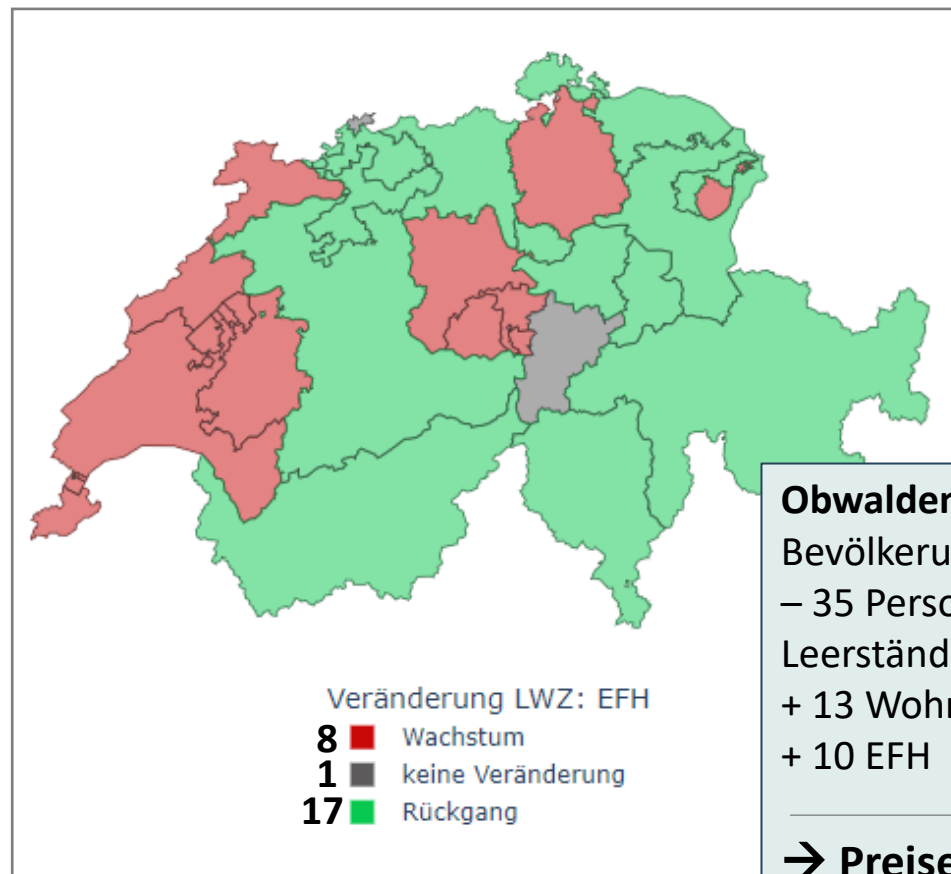
Demografische Risiken treffen auf einen Immobilienmarkt, der nur eine Richtung kennt.

Bevölkerungsentwicklung Q1 2025 → Q2 2025



Bevölkerungsentwicklung nach Kantonen, Q2 2025 verglichen mit Q1 2025, BFS 2025

Leerstände EFH 2024 → 2025



Leerwohnungsziffern, BFS 2025

**Obwalden**  
Bevölkerung  
– 35 Personen  
Leerstände:  
+ 13 Wohnungen  
+ 10 EFH

---

**→ Preisentwicklung ?**

# BEISPIEL TRAGBARKEITS ENGINEERING

CHF 350'000 abgelehnt, 500'000 bewilligt.

Klient erhöht seine Hypothek, damit er sein Haus behalten kann.

Klingt paradox?

Tragbarkeit im Rentenalter ging nicht auf.

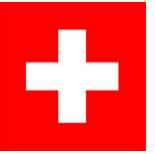
Der Klient dachte, er müsse sein Haus verkaufen.

Die Hypothek zu erhöhen als Lösungsansatz verwunderte ihn.

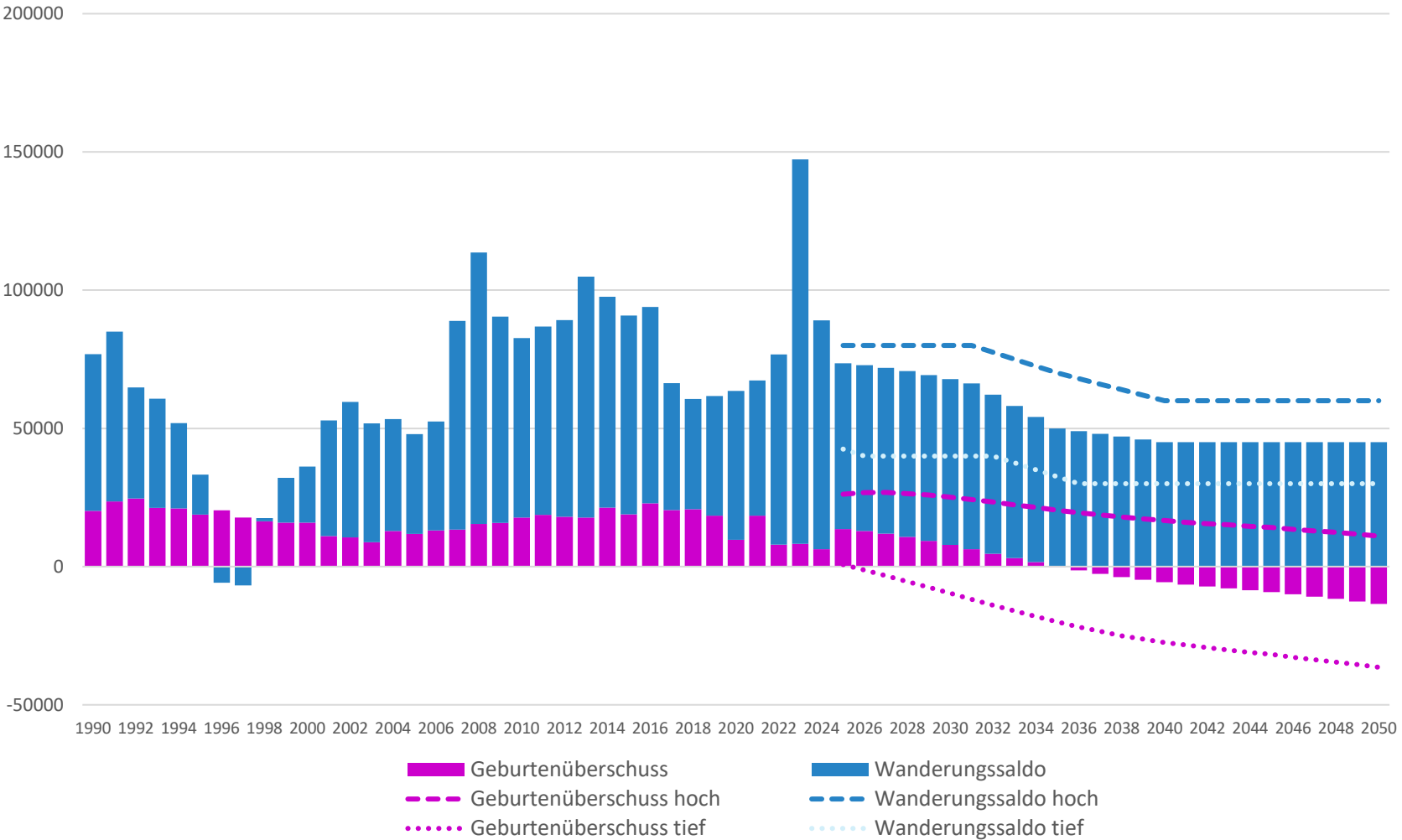
Doch genau das taten wir.

CHF 150'000 aufgestockt, damit investiert und künftige Zinsen abgedeckt.

Der Klient kann nun nachhaltig bei der Bank  
und vor allem in seinem Haus bleiben.

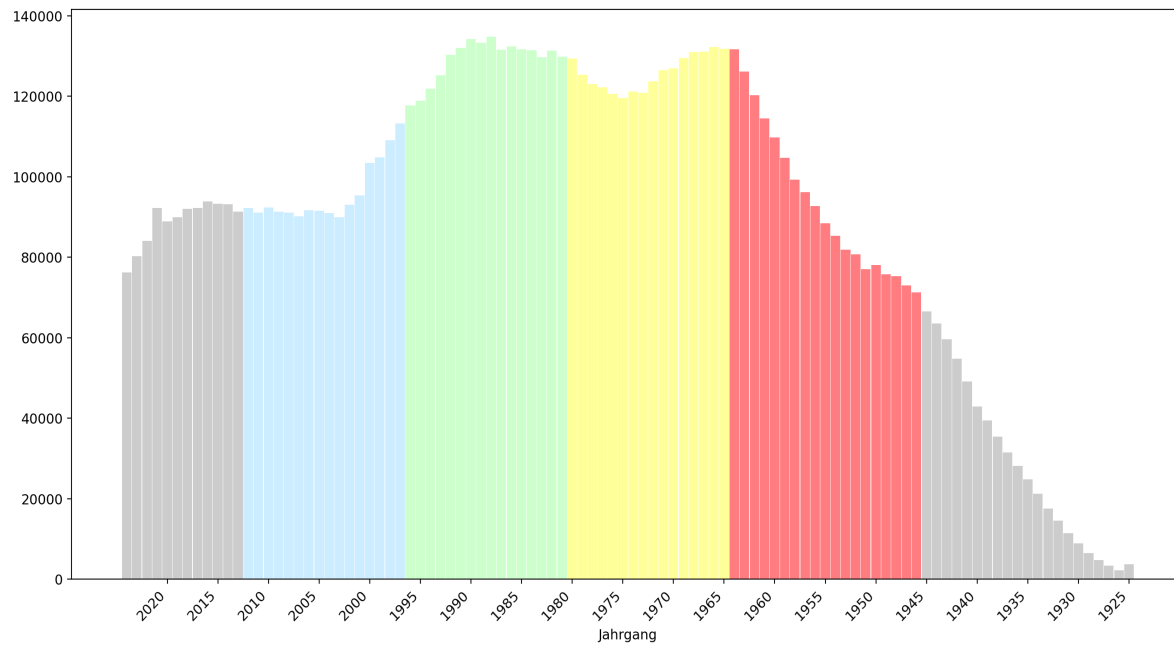


# ZUWANDERUNG WIRD BALD DER ALLEINIGE TREIBER DES BEVÖLKERUNGSWACHSTUMS



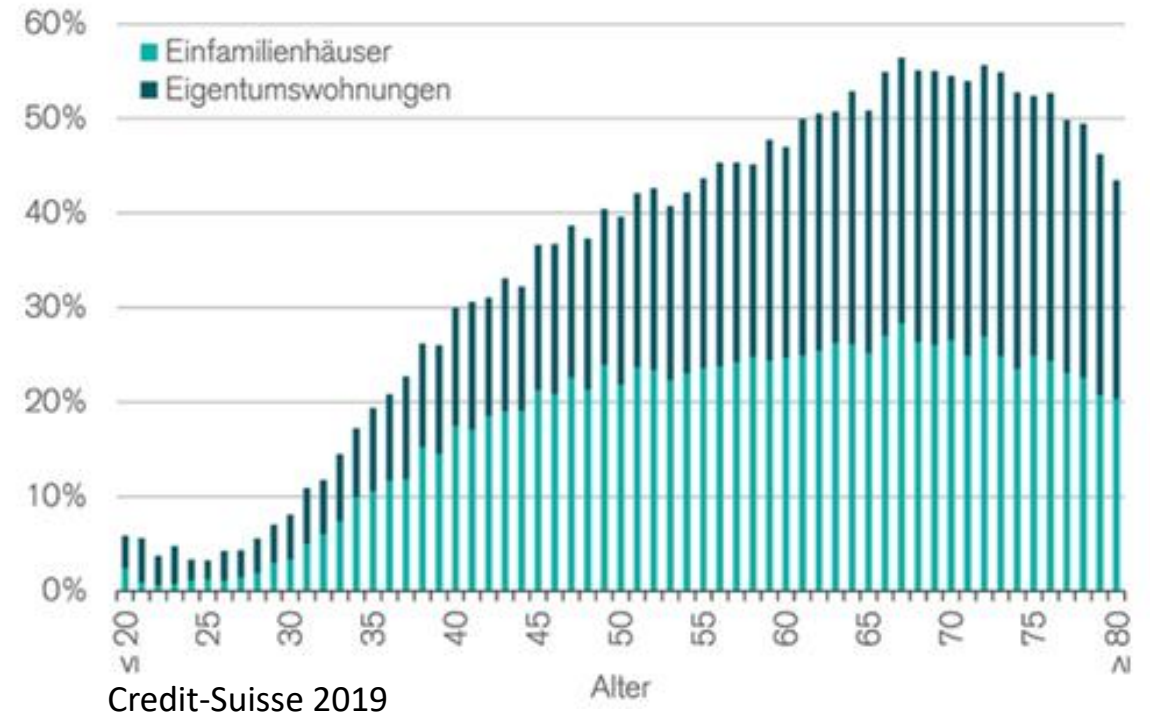
# ES GIBT ZU WENIGE JUNGE, UM DEN ALTEN IHRE IMMOBILIEN ABZUKAUFEN

Altersverteilung Schweiz



BFS 2024

Anteil Wohneigentümer nach Alter



Credit-Suisse 2019

# DER DEMOGRAFISCHE FINGERABDRUCK: SCHWYZ-EINSIEDELN

Demografischer Fingerabdruck jeder Gemeinde im Vergleich zu allen Gemeinden

Demografisches Risiko <b>5</b>	Wachstum <b>5</b>	Wanderungssaldo <b>4</b>	Auswanderung Ausland <b>3</b>
			Einwanderung Ausland <b>8</b>
			Auswanderung Inland <b>2</b>
			Einwanderung Inland <b>8</b>
		Geburtenüberschuss <b>6</b>	Geburten <b>5</b>
	Struktur <b>5</b>	Altersstruktur <b>4</b>	Todesfälle <b>6</b>
			Jugendquotient <b>4</b>
			Altersquotient <b>7</b>
		Einwohnerstruktur <b>6</b>	Senior*innenquotient <b>4</b>
			Internationalität <b>6</b>
		Käufer*innenquotient <b>6</b>	

# DEMOGRAFIK

Kompetenzzentrum für Demografie

Der demografische Wandel geschieht jetzt. Er entzieht der Gesellschaft und der Wirtschaft Arbeitskräfte, Konsumenten und Investoren. Die Veränderungen sind messbar und die Auswirkungen sind prognostizierbar. Die regionalen Unterschiede nehmen weiter zu.

Demografik ist ein unabhängiges Kompetenzzentrum für Demografie und berät öffentliche und private Organisationen zu Arbeitskräftemangel, demografische 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 Referate, Workshops, Projekte, Studien und Tools.

Demografie, Data Analytics und Beratung

Casinostrasse 10, CH 4052 Basel • +41 61 312 7227 • [demografik.org](http://demografik.org)



# HANDLUNGSFELDER

## Demografie, Data Analytics und Beratung

### Fachkräftemangel

- Arbeitsnachfrage und Angebot
- Future Skills
- HR-Analytics
- Generationen-management



### Demografische Risiken

- Wohnraumnachfrage
- Hypothekarrisiken
- Sozialversicherungen
- Financial Demography



### Geschäftsmodelle

- Entwicklung Kundensegmente
- Sortimentsnachfrage
- Beratung, Kanäle
- Prognosetools

Firm infrastructure				
Human resource management				
Technology development				
Procurement				
Inbound logistics	Operations	Outbound logistics	Marketing and sales	Service

### Gesundheitswesen

- Krankheitslast prognostizieren
- Ressourcenplanung, Zuwanderung
- Kostenmanagement





Demografik  
Casinostrasse 10  
4002 Basel  
Tel: +41 61 312 7227  
[www.demografik.org](http://www.demografik.org)

