

Alternde Bevölkerung und Digitalisierung: So verändern zwei Trends die Immobilienmärkte nachhaltig

Zwei strukturelle Entwicklungen prägen die globalen Immobilienmärkte besonders stark: die Alterung der Bevölkerung und der rasante Anstieg der Datennutzung. Beide Trends sollten langfristig steigende Nachfrage schaffen bei begrenztem Angebot und eröffnen Pensionskassen Möglichkeiten für attraktive Erträge.



Wer Immobilienportfolios gezielt an strukturellen Trends und Entwicklungen ausrichtet, kann über unterschiedliche Konjunkturphasen hinweg robuste Renditen erzielen.

Das frühzeitige Erkennen und konsequente Verfolgen solcher Trends ist insbesondere für Pensionskassen zentral. So unterschiedlich Seniorenwohnen und Rechenzentren auf den ersten Blick erscheinen, folgen beide im Kern demselben Muster: einer strukturell steigenden Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Daraus ergeben sich für Investoren vielversprechende Möglichkeiten.

Alternde Gesellschaft – stabile Cashflows

Der demografische Wandel gehört zu den klarsten und nachhaltigsten Einflussfaktoren auf den internationalen Immobilienmärkten. In vielen entwickelten Volkswirtschaften wächst der Anteil älterer Menschen deutlich, welche veränderte Wohnbedürfnisse und einem höheren Bedarf an Betreuungsleistungen haben. In den USA dürfte die Zahl der über 65-Jährigen bis 2050 um mehr als 40 % steigen¹. In OECD-Ländern erhöht sich der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen laut Statistiken voraussichtlich von 18 % (2021) auf 27 % (2050)². So entsteht eine steigende Nachfrage nach spezialisierten Seniorenwohnanlagen.

Die Fundamentaldaten für Seniorenwohnungen haben sich seit dem durch COVID-19 ausgelösten Auslastungsrückgang deutlich verbessert. Das deutet darauf hin, dass die Nachfrage derzeit schneller wächst als das verfügbare Angebot³. Gleichzeitig bremsen hohe Baukosten und restriktivere Planungspolitik die Neubautätigkeit. Das stützt die Angebots-Nachfrage-Dynamik und stabile Cashflows.

Rechenzentren: einer der am schnellsten wachsenden Sektoren im Immobilienmarkt

Auch die Digitalisierung wirkt als starker struktureller Nachfragetreiber. Cloud-Migration, Digitalisierung, Robotik und Automatisierung, Streaming- und Content-Dienste sowie vor allem künstliche Intelligenz (KI) treiben die Nachfrage nach geeigneten Liegenschaften rasant voran. KI-Anwendungen machten bereits im Jahr 2025 rund 25 % der globalen Nachfrage aus⁴.

Das Angebot bleibt durch strukturelle Engpässe wie die eingeschränkte Verfügbarkeit Stromkapazitäten oder limitierte Fläche in geschäftskritischen Zonen begrenzt. In den USA sind die Leerstände niedrig und neue Projekte oft frühzeitig vor-

vermietet⁵. Mieter fragen zunehmend grössere und leistungsdichtere Anlagen nach und binden sich über längere Laufzeiten. Auch in Europa, vor allem in den sogenannten FLAPD-Märkten, zeigt sich ein ähnliches Bild. Das Angebot ist aufgrund mangelnder geeigneter Grundstücke und politischer Widerstände stark eingeschränkt⁶. Das kann die Expansion kurzfristig bremsen, aber sollte langfristig den Wert gut positionierter Rechenzentren erhöhen, da sie Knappheit und Preissetzungsmacht verstärken.

Seniorenwohnen und Rechenzentren zeigen exemplarisch, wie Demografie und Digitalisierung das Mietwachstum antreiben. Beide Trends schaffen strukturell wachsende Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot – eine Kombination, die nachhaltige und attraktive Renditen begünstigt. Die «SFP Anlagestiftung Global Core Property Hedged CHF (GCP)», ein von der Swiss Finance & Property AG verwalteter Multi-Manager im Immobilienbereich, analysiert solche Entwicklungen systematisch und integriert sie gezielt in die Portfolioallokation. GCP ermöglicht Pensionskassen über seinen globalen, diversifizierten Ansatz und seine aktive Managementstrategie Zugang zu diesen strukturellen Wachstumsthemen.

Mehr Informationen:



Benjamin Boakes



Benjamin Nauer



www.sfp.ch

Wer wir sind:

Die Swiss Finance & Property Group AG (SFP Gruppe) ist einer der grössten unabhängigen Immobilien Asset Manager der Schweiz und verwaltet über CHF 14.4 Milliarden Assets under Management* (zzgl. CHF 4.3 Milliarden Assets under Advisory*). Mit über 120 Mitarbeitenden* kombiniert sie fundierte Immobilien- und Fachkompetenz und bietet ein breites Spektrum an Immobilienprodukten und -dienstleistungen, Infrastrukturanlagen und Kapitalmarkttransaktionen.

Teil dieser Produktpalette ist der SFP AST Global Core Property Hedged CHF – ein Multi-Manager, der weltweit in nicht kotierte Immobilienfonds investiert. Die Strategie folgt einem Core-Ansatz und zielt auf eine strategisch ausgerichtete Diversifikation über Regionen und Nutzungsarten ab, mit Fokus auf strukturelle Trends und fundamentale Marktgegebenheiten.

* per 28. Februar 2026

Quellen

¹ Mather, Mark, & Paola Scommegna (2024). Fact Sheet: Aging in the United States. Population Reference Bureau

² OECD (2023). Health at a Glance 2023: Demographic Trends. OECD Publishing

³ National Investment Center for Seniors Housing & Care (NIC) (2023–2024). Senior Housing Market Fundamentals

⁴ JLL (2026). Global Data Center Outlook – AI Structural Transformation and Share of Capacity

⁵ CBRE (2025). Global Data Center Trends 2025

⁶ CBRE (2025). European Real Estate Market Outlook Mid-Year Review 2025: Data Centres



SFP Anlagestiftung

SFP Anlagestiftung

Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zürich

+41 43 344 61 31, sfp.ch