

Wohnimmobilien 2007 - 2022

Impressum

Herausgeber

BAK Basel Economics/Fahrländer Partner

Projektleitung

Richard Kämpf, BAK Basel Economics
Dominik Matter, Fahrländer Partner

Redaktion

Dominik Matter, Fahrländer Partner
Sarah Fuchs, Fahrländer Partner
Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner

Produktion

Florian Sieber, BAK Basel Economics

Information & Verkauf

Marc Bros de Puechredon, BAK Basel Economics
marc.puechredon@bakbasel.com
+41 61 279 97 25

Bezugsbedingungen (Druckversion oder PDF)

Preise (excl. MWSt)

| | | |
|--------------------|-----|---------|
| Normalpreis | CHF | 1'500.- |
| Subskriptionspreis | CHF | 1'200.- |
| Zusatzexemplar | CHF | 300.- |

Postadresse

BAK Basel Economics
Güterstrasse 82
CH-4002 Basel
Tel. +41 61 279 97 00
Fax +41 61 279 97 28
info@bakbasel.com
<http://www.bakbasel.com>

Fahrländer Partner AG
Uetlibergstrasse 20
CH-8045 Zürich
Tel. +41 43 333 05 55
Fax +41 43 333 05 56
info@fpre.ch
<http://www.fpre.ch>

2 Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner

2.1 Einleitung

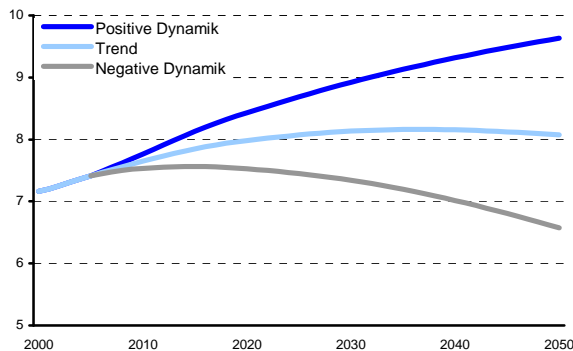
Der demografische und strukturelle Wandel der Schweizer Gesellschaft wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten einen beträchtlichen Einfluss auf die quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnraum ausüben. In Anbetracht der langfristigen Perspektive, die Immobilieninvestitionen in der Regel mit sich bringen, sollte den zukünftigen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten bereits bei der Ausarbeitung der Anlagestrategie Rechnung getragen werden.

Dazu müssen die Zukunftstrends in geeigneter Weise operationalisiert werden, um daraus Erkenntnisse für die heute zu treffenden Entscheidungen zu gewinnen. Zu diesem Zweck hat Fahrländer Partner das Prospektivmodell¹ entwickelt, das auf Basis von drei Szenarien die Bandbreite der wahrscheinlichen Entwicklungen auf den Schweizer Märkten für Wohnimmobilien in quantitativer Hinsicht untersucht. Szenarienbasierte Modelle sind für einen langen Prognosehorizont von 20 bis 30 Jahren geeignet, da mit ihnen «Wenn-dann-Aussagen» skizziert werden können. Die Vorzüge dieser Methode liegen zudem darin, dass durch eine Variation von getroffenen Hypothesen eine nachvollziehbare Plausibilisierung möglich wird und die Stabilität der Ergebnisse überprüft werden kann (Sensitivitätsanalyse).

2.2 Modellbildung

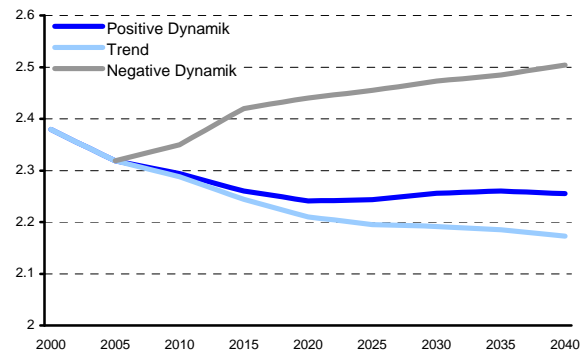
Eine wichtige Grundlage für die Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage sind die Bevölkerungsperspektiven, die das Bundesamt für Statistik² für drei unterschiedliche Wachstumspfade berechnet hat. Zusammen mit Informationen zur Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrösse³ lässt sich aus diesen Daten der Gesamtbedarf an Wohnungen für jeden Zeitpunkt bis 2040 berechnen.

Abbildung 2-1 Bevölkerungsperspektiven



Anmerkung: Ständige Wohnbevölkerung in Mio.
Quelle: BFS 2006.

Abbildung 2-2 Haushaltsgrösse



Anmerkung: Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt.
Quelle: Hornung 2004/EFICAS 2007.

Um Aussagen zur regionalen Wohnungsnachfrage machen zu können, sind jedoch Informationen zur kleinräumigen Entwicklung der Bevölkerung bzw. der Haushalte notwendig. Dazu zählt beispielsweise eine Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung auf Ebene Gemeindetyp, die das Bundesamt für

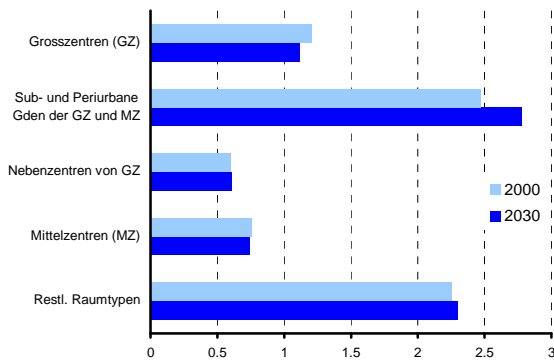
¹ Erstmals publiziert in: ECOPLAN & Fahrländer Partner (2007): EFICAS. Langfristige Perspektiven im Schweizer Immobilienmarkt. Im Auftrag der Pensimo Management AG (Hrsg.), Zürich.

² Bundesamt für Statistik BFS (2006): Bevölkerungswachstum und demographische Alterung: Ein Blick in die Zukunft. Hypothesen und Ergebnisse der Bevölkerungsszenarien für die Schweiz 2005 – 2050, Neuchâtel.

³ Hornung, Daniel/Hornung Wirtschafts- und Sozialstudien (2004): Wohnungsmarkt-Szenarien bis 2040. Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, Bern.

Raumentwicklung (ARE) auf Basis des BFS-Szenarios «Trend» erstellt hat. Es zeigt sich, dass in den kommenden Jahrzehnten vor allem die Agglomerationen der Gross- und Mittelzentren ein hohes Bevölkerungswachstum (+13 Prozent) aufweisen, während die Zentren selber eher an Bevölkerung einbüssen werden.

Abbildung 2-3 Bevölkerungsperspektiven



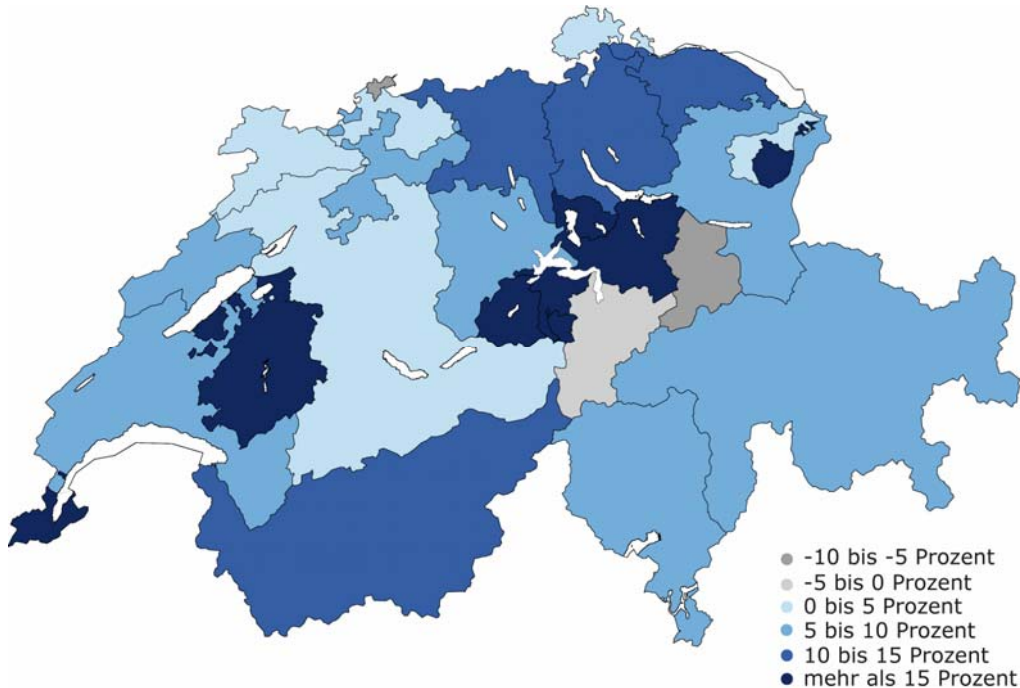
Anmerkung: Ständige Wohnbevölkerung nach Gemeindetyp, in Mio.
Quelle: Daten BFS 2004.

Legende:

- Grosszentren:** Kernstädte der neun grössten Agglomerationen (Basel, Bern, Genève, Lausanne, Lugano, Luzern, St. Gallen, Winterthur, Zürich).
- Nebenzentren der GZ:** Gemeinden innerhalb der Agglomerationen der Grosszentren mit mehr als 10'000 Einwohnern.
- Mittelzentren:** Kernstädte der weiteren Agglomerationen (Aarau, Altstätten, Arbon, Baden, Bellinzona, Biel, Brig, Brugg, Buchs (SG), Burgdorf, Chiasso, Chur).
- Suburbane Gemeinden:** Grosser Wegpendleranteil (mindestens 55% der in der Gemeinde wohnhaften Erwerbstätigen) und Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern < 35-40%.
- Periurbane Gemeinden:** Grosser Wegpendleranteil und Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern > 35-40%.

Für das Szenario «Trend» hat das BFS zudem eine Perspektive zu Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Kantone publiziert⁴.

Abbildung 2-4 Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2020 nach Kantonen



Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in %.
Quelle: BFS 2006/Kartengrundlage BFS Geostat/swisstopo.

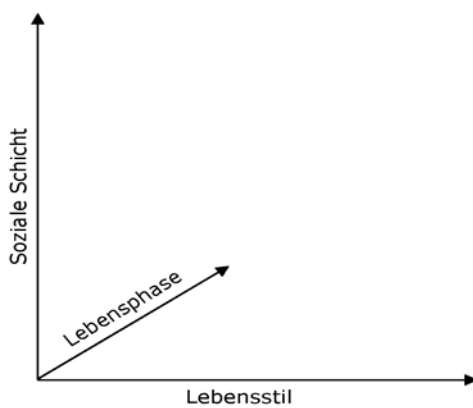
⁴ Bundesamt für Statistik BFS (2004): Demographische Entwicklung in den Kantonen von 2002 bis 2040. Nach dem Szenario «Trend» AR-00-2002, Neuchâtel.

Basierend auf diesen Daten lässt sich die Bevölkerungsentwicklung auf Ebene Gemeinde für jeden Zeitpunkt bis 2040 modellieren, was wiederum Rückschlüsse auf den Wohnungsbedarf in den Gemeinden zulässt.

Zusätzlich zur Gesamtzahl der zukünftig benötigten Wohnungen ist aber auch die Struktur der Wohnungsnachfrage in einer Gemeinde von Interesse: Wie viele Einheiten Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) bzw. wie viele Mietwohnungen werden nachgefragt?

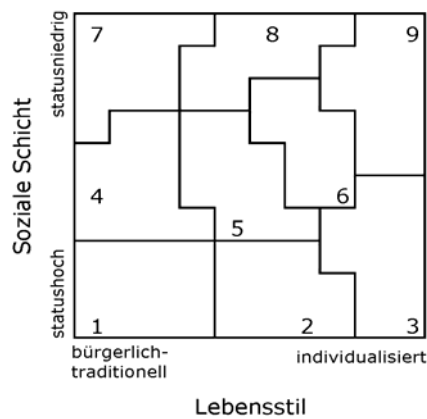
Um dieser Frage nachgehen zu können, hat Fahrländer Partner in Zusammenarbeit mit sotomo – Gesellschaft, Politik, Raum Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt entwickelt. Bei den Nachfragersegmenten handelt es sich um eine Einteilung der Haushalte nach ihrem sozialen Status (vereinfacht: reich/arm) und ihrem Lebensstil (bürgerlich-traditionell/individualisiert). Als dritte Dimension wird die Lebensphase der Haushalte berücksichtigt (Junger Single, Familie mit Kindern, usw.).

Abbildung 2-5 Nachfragersegmente Dimensionen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Abbildung 2-6 Nachfragersegmente Raster



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Tabelle 2-1 Verteilung der Nachfragersegmente in der Beispielgemeinde Liestal
Anteile am Total der Haushalte in %

| Nachfragersegment | Gemeinde Liestal | MS-Region | Kanton | Schweiz |
|-----------------------------------|------------------|-----------|--------|---------|
| 1 Ländlich Traditionelle | 7.3 | 9.0 | 6.8 | 9.1 |
| 2 Moderne Arbeiter | 13.3 | 12.7 | 10.5 | 13.7 |
| 3 Improvisierte Alternative | 9.3 | 6.8 | 7.2 | 11.2 |
| 4 Klassischer Mittelstand | 15.3 | 18.4 | 16.6 | 14.4 |
| 5 Aufgeschlossene Mitte | 17.5 | 18.0 | 18.3 | 17.2 |
| 6 Etablierte Alternative | 9.3 | 8.5 | 9.5 | 8.9 |
| 7 Bürgerliche Oberschicht | 10.3 | 11.3 | 12.6 | 8.3 |
| 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 10.1 | 10.4 | 12.1 | 9.3 |
| 9 Urbane Avantgarde | 7.7 | 4.9 | 6.3 | 7.9 |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2007.

Die Veränderung der Struktur der Haushalte in einer Gemeinde in Bezug auf die Nachfragersegmente lässt dann Rückschlüsse auf die Qualität der zukünftigen Wohnungsnachfrage zu: Eine junge Familie aus der bürgerlichen Oberschicht hat andere Wohnbedürfnisse und Möglichkeiten als ein älterer Single im Segment «Moderne Arbeiter». Neben der Unterscheidung der Nachfrage nach Nutzung lassen

sich aus der Entwicklung der Haushaltsstruktur auch Rückschlüsse auf Grösse, Preis sowie andere Eigenschaften der nachgefragten Wohnungen ziehen.

Zur Vervollständigung des Prospektivmodells wurden die verschiedenen Grundlagendaten im Rahmen von Workshops zusammen mit anderen Experten durch zu erwartende Entwicklungen auf politischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ebene vervollständigt. Die wichtigsten Eckwerte der drei Szenarien sind in der folgenden Tabelle dargestellt, wobei zu bemerken ist, dass ein Teil der Parameter (Wirtschaftswachstum, Immigration) bereits bei der Erarbeitung der BFS-Bevölkerungsprognosen einfließen und dementsprechend im Prospektivmodell nicht mehr explizit berücksichtigt werden.

Tabelle 2-2 Szenarien Prospektivmodell: Wichtigste Eckwerte

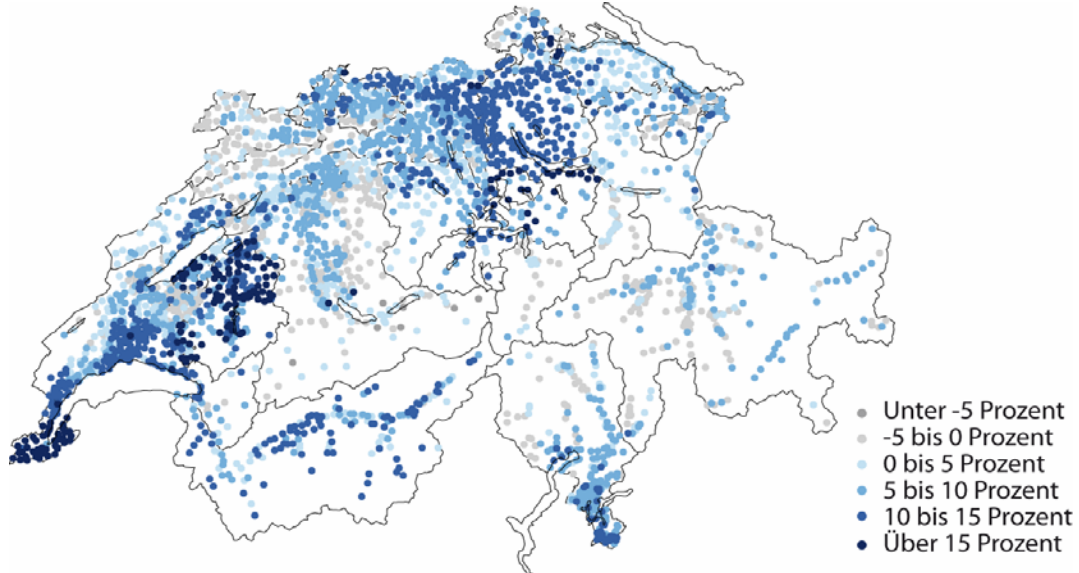
| | Szenario | | |
|--|----------------|---------|-----------------|
| | Stagnation | Trend | Prosperität |
| Bevölkerungswachstum 2005 - 2020 | 0.5% | 7.7% | 14.7% |
| Wirtschaftswachstum | Tief | Moderat | Hoch |
| Immigration | Tief | Moderat | Hoch |
| Altersquotient | Starke Zunahme | Zunahme | Leichte Zunahme |
| Durchschnittliche Haushaltsgrösse | Zunahme | Abnahme | Abnahme |
| Wohneigentumsquote | Stabil | Zunahme | Starke Zunahme |

Quelle: Ecoplan & Fahrländer Partner 2007.

2.3 Ergebnisse

Bis 2022 wird die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz gemäss dem Szenario «Trend» um 7.7 Prozent wachsen. Dieses Wachstum fällt jedoch regional sehr unterschiedlich aus. Während die eher urbanen Gebiete einen Anstieg der Einwohnerzahl verzeichnen werden, dürften die ländlichen Regionen tendenziell an Bevölkerung einbüßen.

Abbildung 2-6 Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2022 nach Gemeinde, Szenario «Trend»

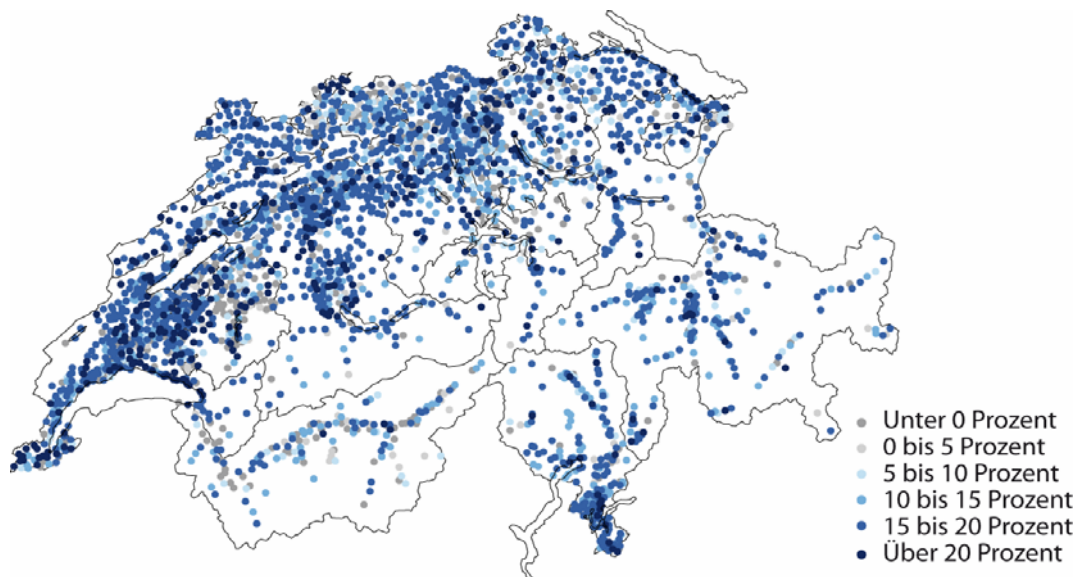


Anmerkung: Veränderung der ständigen Wohnbevölkerung.

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2007/Kartengrundlage BFS Geostat/swisstopo.

Der Trend zum Wohneigentum wird sich auch in den kommenden Jahrzehnten fortsetzen. So ist in der Mehrzahl der Gemeinden mit einem Anstieg der Wohneigentumsquote zu rechnen.

Abbildung 2-7 Entwicklung der Wohneigentumsquote 2005 – 2022 nach Gemeinde, Szenario «Trend»

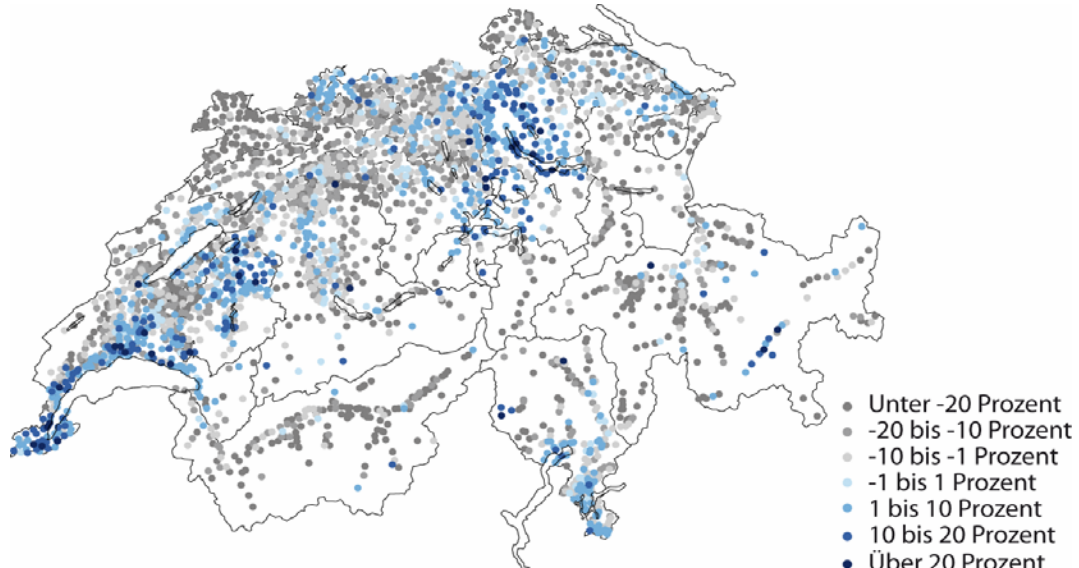


Anmerkung: Relative Veränderung der Wohneigentumsquote in %.

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2007/Kartengrundlage BFS Geostat/swisstopo.

Vor dem Hintergrund der steigenden Zahl von Wohneigentümern dürfte die Nachfrage nach Mietwohnungen in weiten Teilen der Schweiz eher rückläufig sein. Besonders betroffen sind die ausserhalb der grossen Agglomerationen liegenden Gebiete, wo die Konkurrenz durch das Wohneigentum auf Grund der vergleichsweise tiefen Wohneigentumspreise am stärksten ist.

Abbildung 2-8 Zusatznachfrage Mietwohnungen 2022, Szenario «Trend»



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im Vergleich zum Bestand 2005.

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2007/Kartengrundlage BFS Geostat/swisstopo.

Die Ergebnisse des Prospektivmodells – insbesondere auch jene für die Alternativszenarien «Stagnation» und «Prospérité» (vgl. Tabellen 3-5, 3-6) - zeigen, dass für die zukünftige Entwicklung der Schweizer Märkte für Wohnimmobilien zwei Faktoren von entscheidender Bedeutung sind: Die Bevölkerungsentwicklung und die Präferenzen der Nachfrager. Das gesamtschweizerische Bevölkerungswachstum bestimmt dabei darüber, ob in der Schweiz insgesamt mehr oder weniger Wohnungen nachgefragt werden. Viel wichtiger für die kleinräumige Entwicklung der Immobilienmärkte werden aber die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung zwischen den Regionen sein. In gewissen Gebieten wird die Bevölkerung deutlich stärker wachsen als im gesamtschweizerischen Durchschnitt, während andere Regionen trotz generellem Wachstum mit rückläufigen Einwohnerzahlen zu rechnen haben.

Mit grosser Wahrscheinlichkeit wird die Segmentierung der Nachfrage nach Wohnobjekten und -typen seitens der Haushalte in Zukunft zunehmen. Die entscheidenden Nachfragetreiber sind die Haushaltszusammensetzung, die Lebensphase, der Lebensstil, die Zahlungsfähigkeit sowie die räumlichen Präferenzen. So akzentuieren sich einerseits Teilmärkte (zum Beispiel Miete versus Eigentum), andererseits aber auch Markt- und Nachfragersegmente. Dabei gewinnen produktdefinierende Aspekte wie Wohnungsgrösse oder Funktionalität (zum Beispiel «barrierefreie» Wohnungen für ältere Menschen), kleinräumige Verkehrserschliessung (erreichbare Dienstleistungen) oder sozialräumliche Struktur des Quartiers an Bedeutung. Weiter manifestieren sich in einzelnen Nachfragersegmenten Präferenzen oder Zahlungsbereitschaften für Attribute wie eine gute Architektur oder ökologisch nachhaltige Bauten.

Insgesamt wird die steigende Individualisierung der Wohnpräferenzen aus Investorensicht nicht nur Risiken, sondern auch Chancen mit sich bringen. Gelingt es den Vermietern, ihr Wohnungsangebot auf die Bedürfnisse der Haushalte abzustimmen, so werden Mietwohnungen auch in schrumpfenden Märkten auf eine intakte Nachfrage treffen.