

Attraktivität des Sektors Wohnen in der Zukunft: Auswirkungen auf künftige Werte

Prof. Philippe Thalmann

EPFL

Lehrstuhl für Städte- und Umweltökonomie

Themen

- Entwicklung der Wohnungsnachfrage
- Entwicklung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer
- Nachfrage nach Wohneigentum
- Entwicklung der Renditen und Preise für Vermieter (*aka* Investoren)

Die Wohnbevölkerung wird weiter zunehmen

- Prognose (BfS "hohes" Szenario 2010): 10 Mill. in 2038, also in 24 Jahren
 - 1.9 Millionen zusätzliche Bewohner brauchen etwa 1 Million Wohnungen
 - Über 24 Jahre sind das etwas 42'000 Wohnungen pro Jahr
 - Dieses Volumen überschreitet die Schweizer Bauwirtschaft seit 2006 (2013 wurden 47'000 Wohnungen fertiggestellt)
- **Soll der Wohnungsbau gedrosselt werden ?**

Zwischenfrage 1

Soll der Wohnungsbau gedrosselt werden?

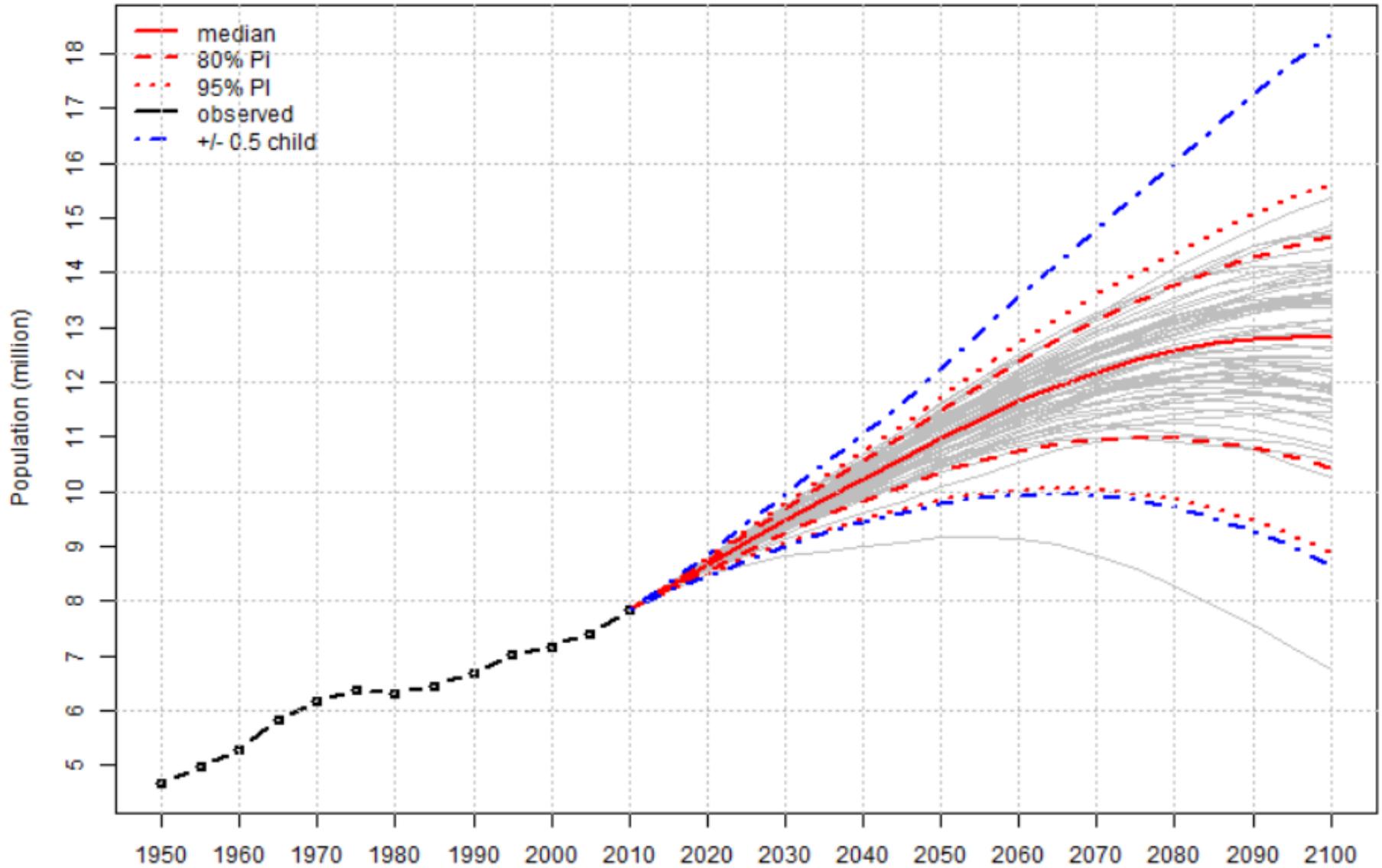
1 = JA

2 = NEIN

3 = ICH WEISS ES NICHT (deshalb bin in
ja hier!)

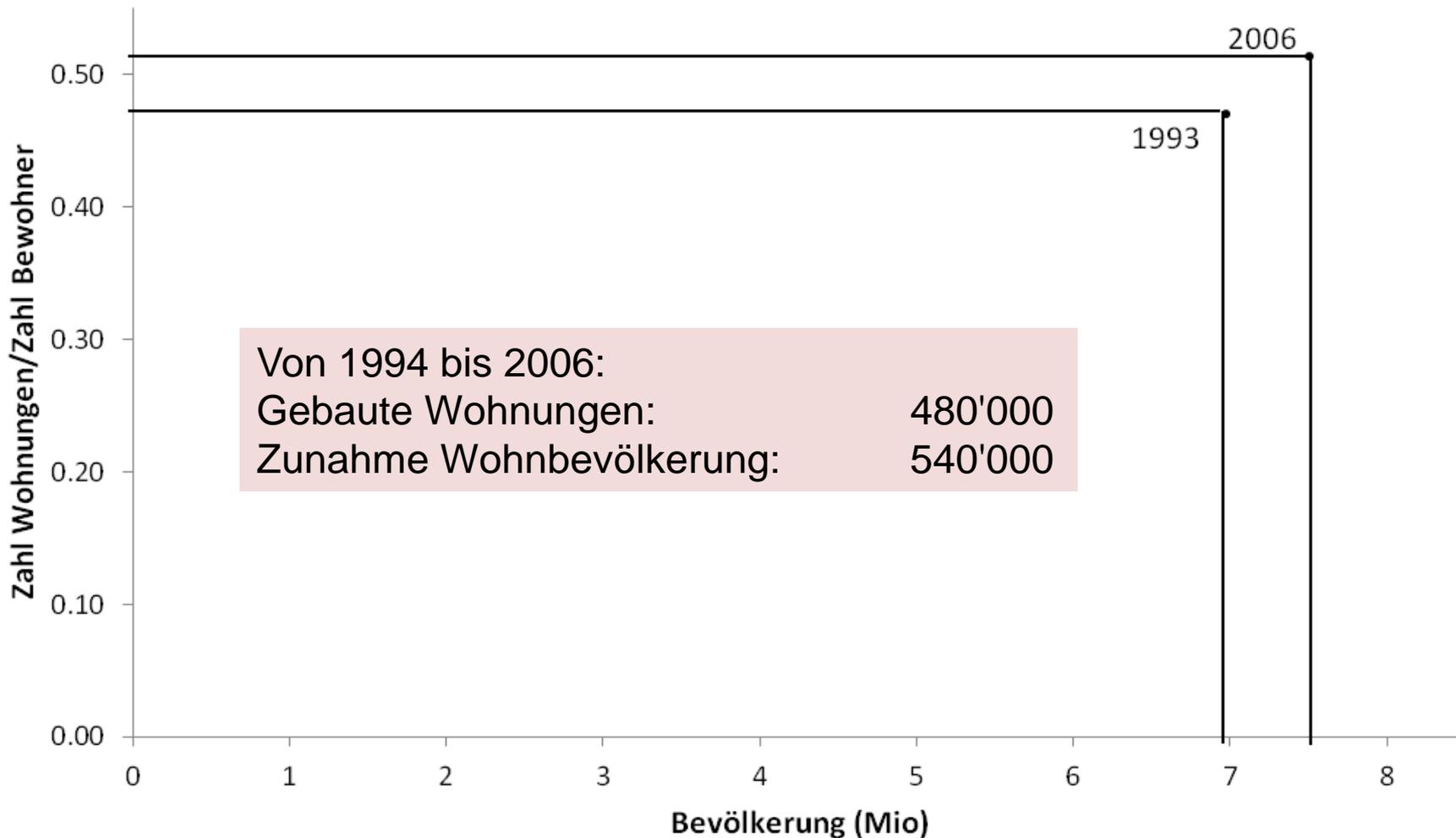
Bevölkerungsprognosen streuen stark

Switzerland: Total Population



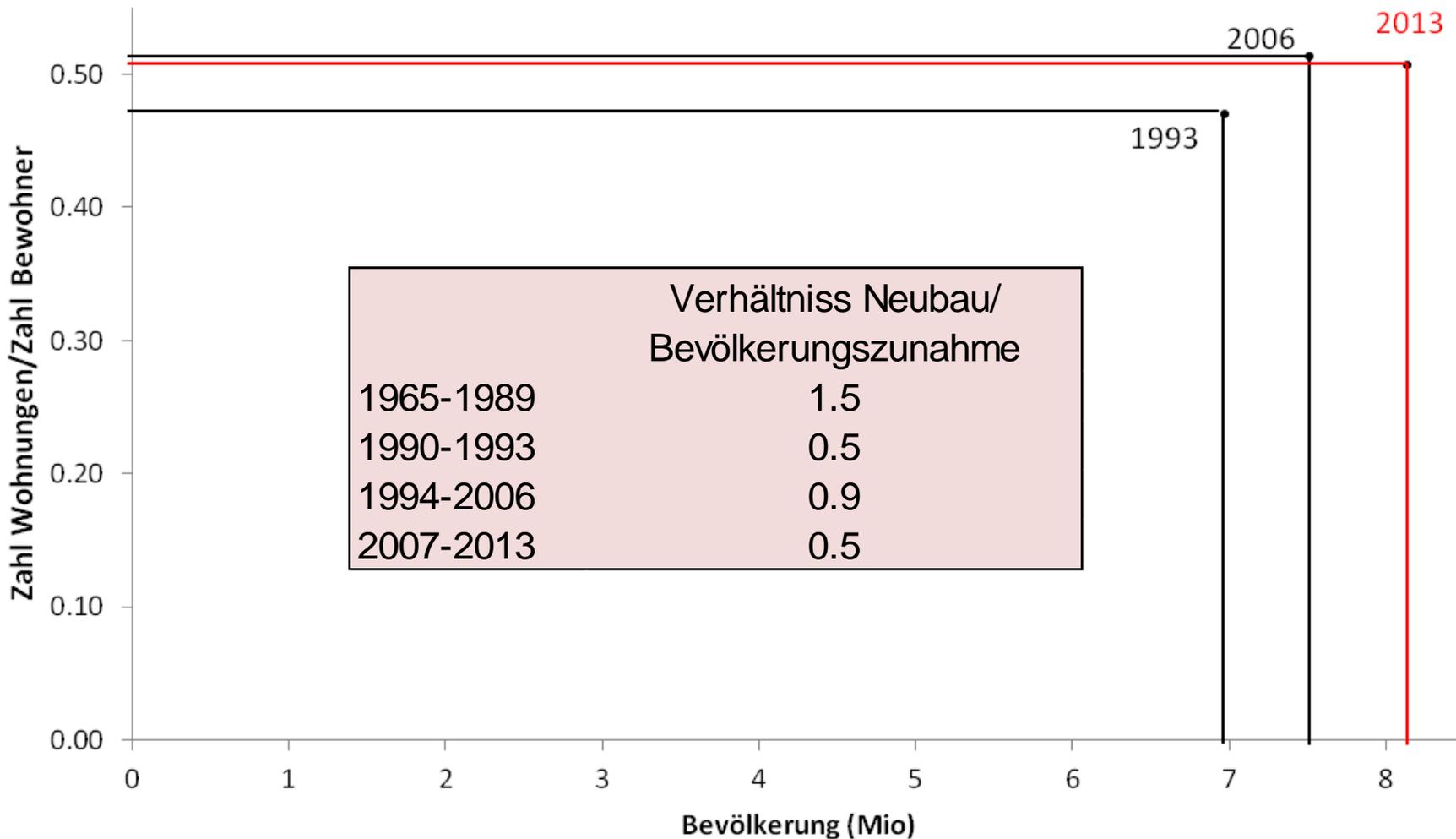
Mehr Wohnungen nicht nur für mehr Bewohner

Veränderung Bevölkerung und Wohnungsbestand



Mehr Wohnungen nicht nur für mehr Bewohner

Veränderung Bevölkerung und Wohnungsbestand

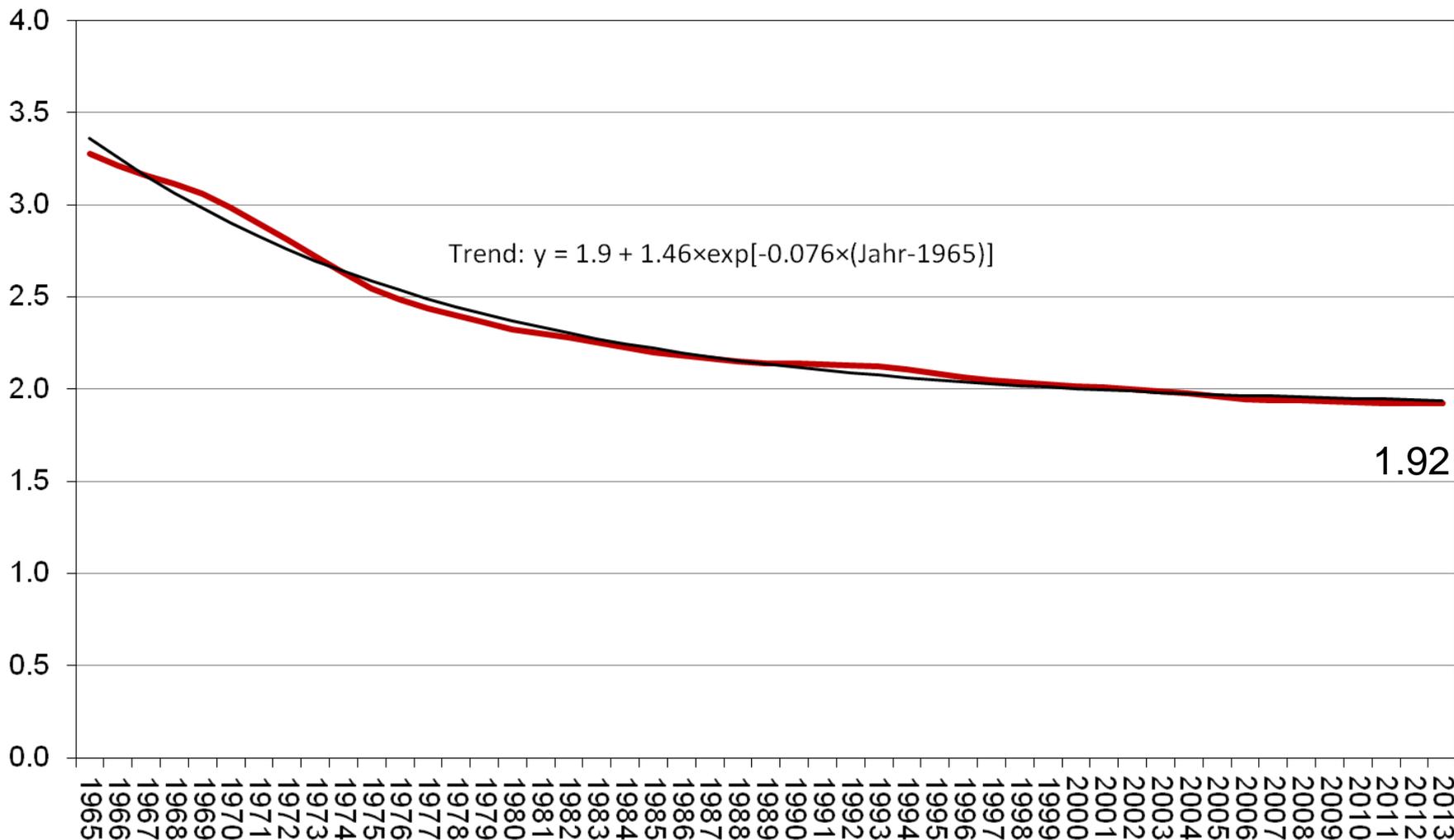


Philippe Thalmann

LEURÉ

Hat die Fragmentierung der Bevölkerung ein Maximum erreicht?

Verhältniss Bevölkerung / Anzahl Wohnungen

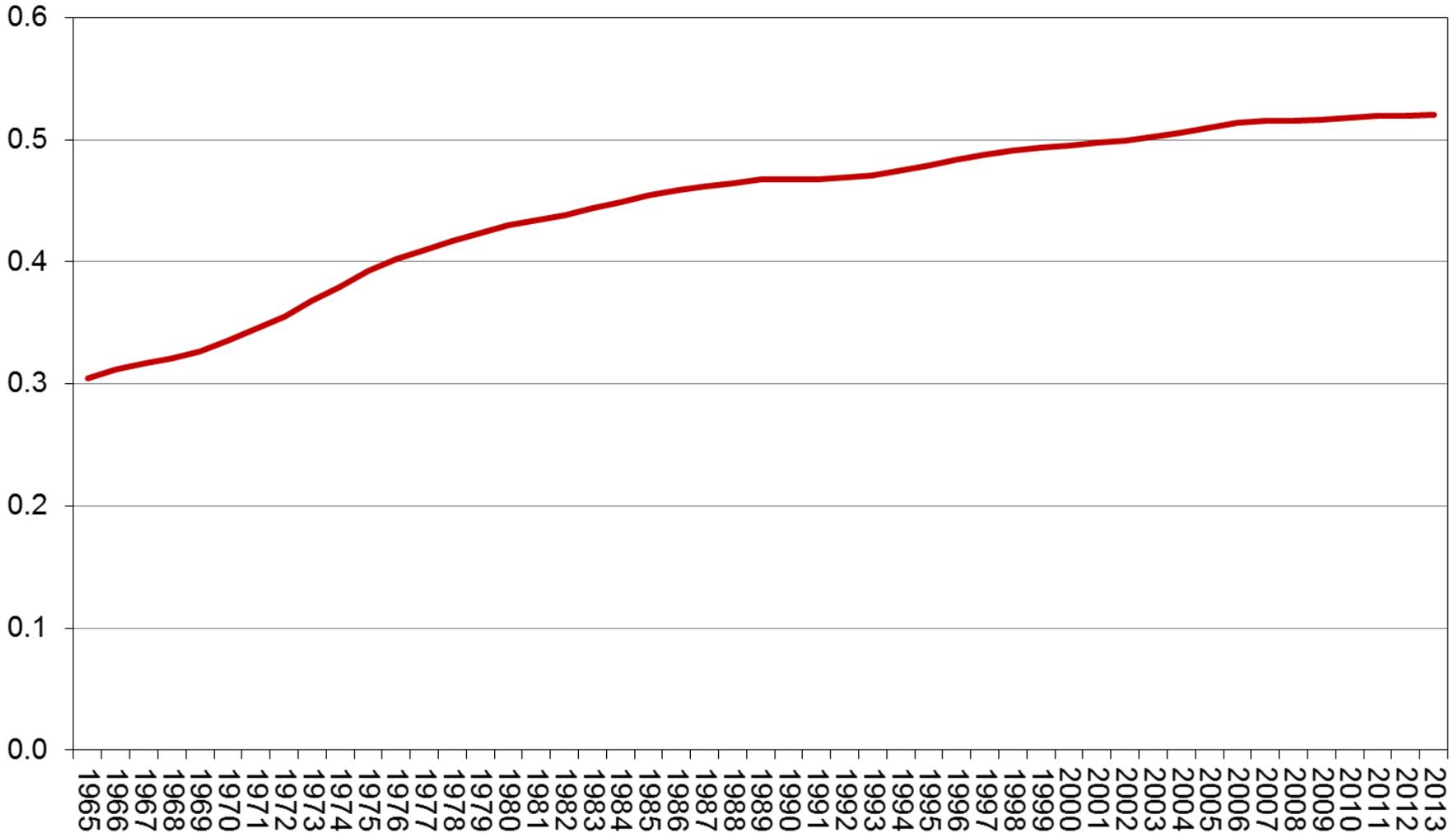


Philippe Thalmann

LEURE

Dasselbe anders dargestellt

Anzahl Wohnungen pro Einwohner



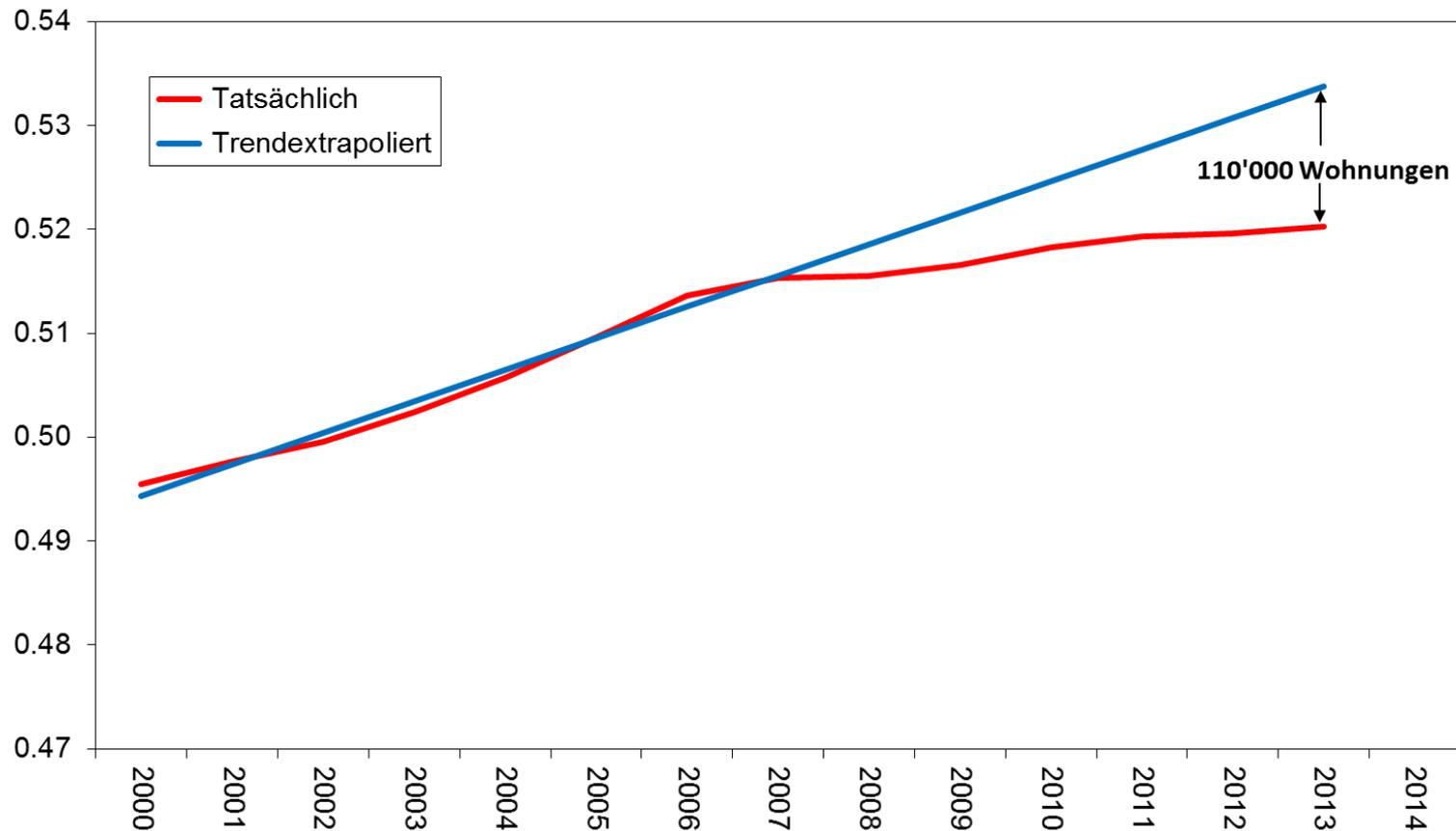
Philippe Thalmann

LEUR

Latente Wohnungsnachfrage

- Vielleicht hat sich der Trend in der Zahl der Wohnungen pro Person nur aus ökonomischen Gründen verflacht

Verhältnis Wohnungen / Wohnbevölkerung

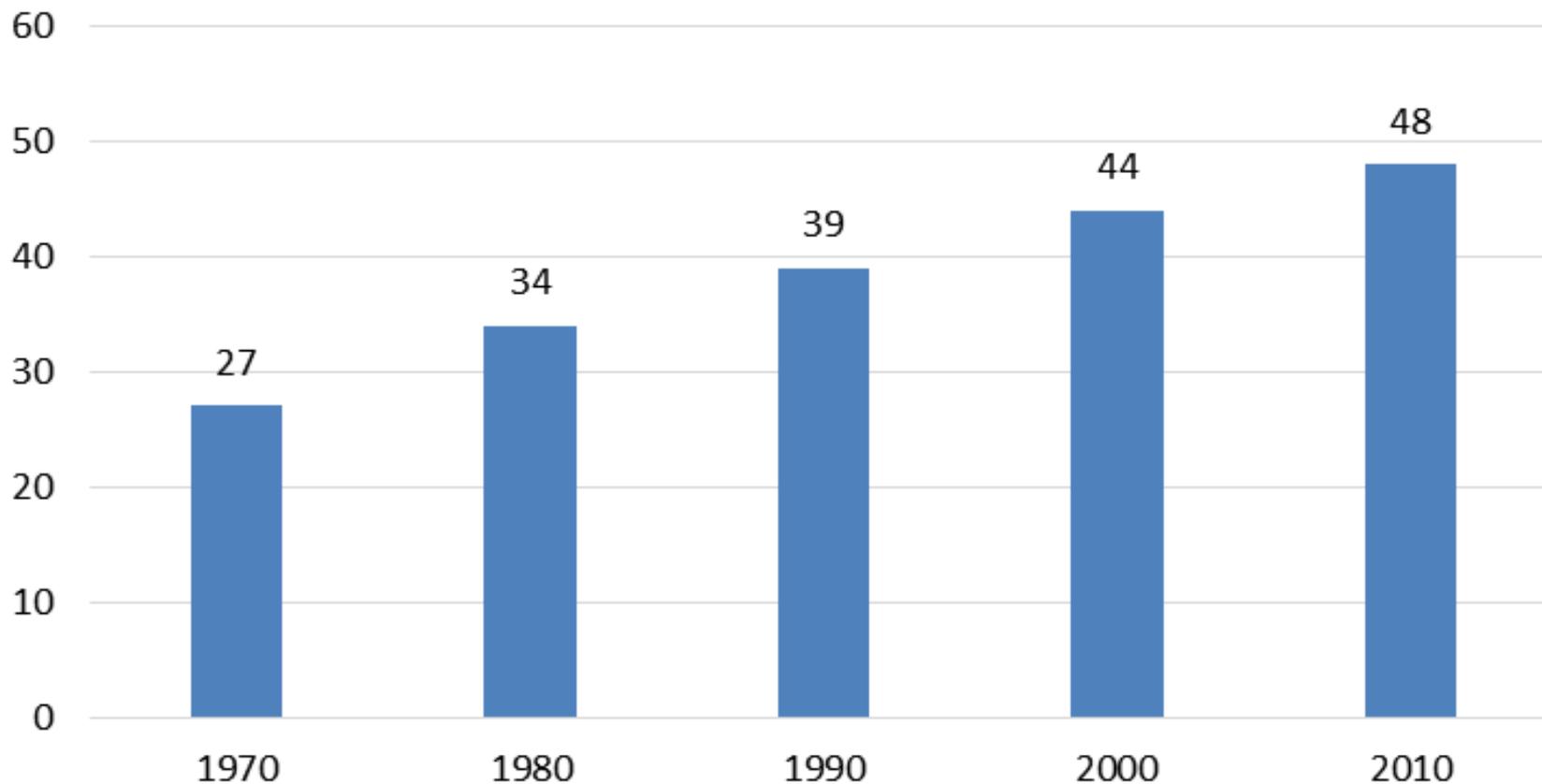


Treiber der latenten Wohnungsnachfrage

- Immer mehr Menschen pendeln über sehr lange Distanzen → latente Nachfrage nach beruflichen Zweitwohnungen
- Mit der erhöhten Lebenserwartung erben wir immer später, im $\varnothing > 60$ Jahren, *plus* wir haben immer mehr Freizeit → latente Nachfrage nach Ferienwohnungen
- Mit mehr Freizeit verbringen wir mehr Zeit in der Wohnung, auch für soziale Aktivitäten, *plus* Familien zählen vermehrt vier Generationen → latente Nachfrage nach grossen Wohnungen mit grosser Küche, grossem Balkon oder grosser Terrasse (auch in den Städten, vgl *New Urbanism*)

Wohnflächenverbrauch nimmt weiter zu

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (m²)



Datenquelle: 1970-2000: VZ-BfS; 2010: Wincasa SA

Die nationale Buchhaltung zeichnet ein anderes Bild

	1995	2013	Δ
Ausgaben für Wohnen + Energie pro Kopf (CHF, laufende Preise)	7'661	10'356	+35%
LIK Wohnen + Energie (Dez. 2010=100)	77.7	102.6	+32%

- Pro Kopf gaben wir für Wohnen + Energie im Jahr 2013 real fast gleich viel aus wie im Jahr 1995
- Kleinere Haushalte müssen aber für den selben Komfort pro Kopf mehr ausgeben als grosse (Einzelpersonen etwa 90% mehr als Paare)
- (Leicht) sinkende Haushaltsgrösse und konstante Wohnausgaben bedeuten weniger Komfort
- Wie konnte dann der Flächenverbrauch zunehmen?!

Zwischenfrage 2

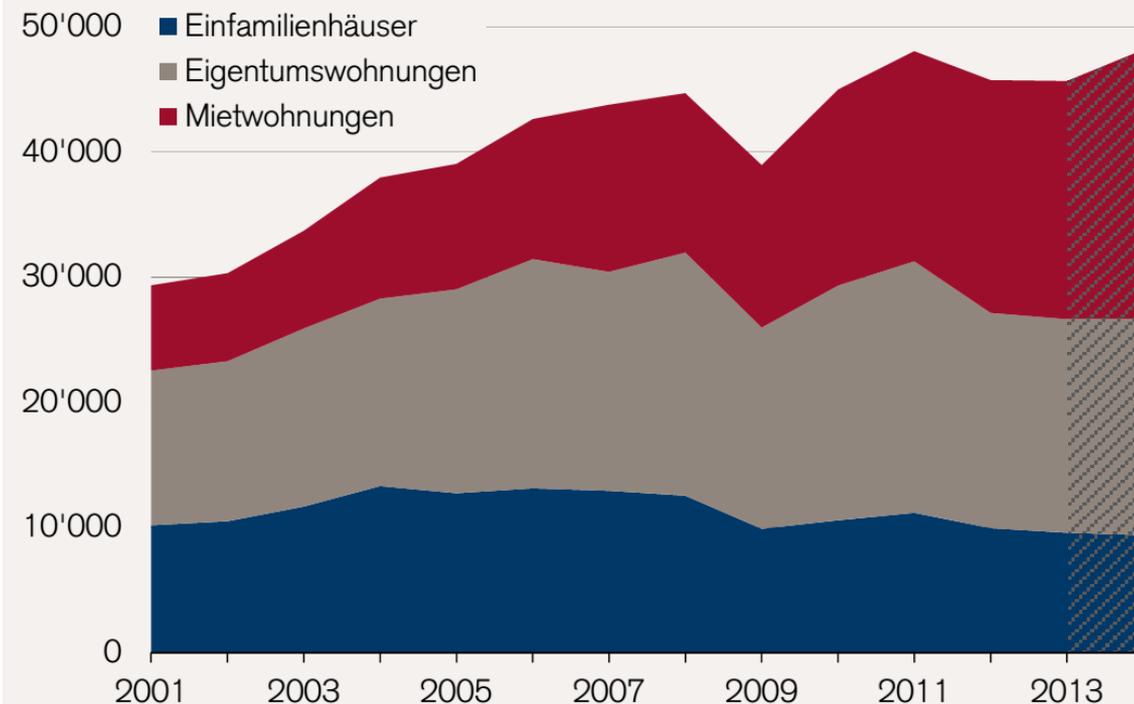
Wie konnte der Flächenverbrauch zunehmen trotz real konstanten Ausgaben für das Wohnen?

- 1 = Die Daten sind nichts wert
- 2 = Der Professor hat sich verrechnet
- 3 = Da fehlt noch etwas in der Analyse

Antwort: Es wurden (grosse) Wohnungen fürs Eigentum gebaut

Reinzugang nach Segment

Schätzung Credit Suisse, in Wohneinheiten, schattiert: Prognose 2014



Quelle: Credit Suisse, Baublatt, Bundesamt für Statistik

Credit Suisse, Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2014, März 2014, Abb.10

UBS Immobilienforum 2015

	VZ 2000	Gebaut 2001
Mietw.	65%	22%
StWE	8%	43%
EFH	27%	35%

Attraktives Wohneigentum

- Die Wohnkosten für Wohneigentümer haben sicher nicht um 32% zugenommen

	1995	2013	Δ
Referenzzinssatz (%)	5.5	2.25	-59%
LIK (Dez. 2010=100)	88.2	99.0	+12%
Baukostenindex (ZH, 2010=100)	83.8	101.8	+21%

- Werden die Kosten der Wohneigentümer wie die Kostenmiete nach Mietrecht rechnet, dann sind sie um etwa 20% zurückgegangen

Zwischenfrage 3

Wie viele Haushalte wurden seit 2000 neue Wohneigentümer ?

(verglichen mit der Zahl der Haushalte 2000)

1 = 2.6%

2 = 8%

3 = 20%

Das attraktive Wohneigentum: Explosion der Eigentümerzahl?

- Eigentumsquote 2000: 34.6%, 2012: 37.2%
- Das sind etwa 250'000 zusätzliche Eigentümerhaushalte (8% der HH von 2000)
- 425'000 WEF-Vorbezüge 2. Säule in [2000-12] !
- Korrigiert: etwa 210'000 Haushalte
- Viele Eigentümer von 2000 haben ihr Heim verkauft, etwa 390'000 in [2000-12]
- Somit wurden etwa 640'000 HH Eigentümer in [2000-12] (20% der HH von 2000)

Thalmann, Ph., "Les effets de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle sur les ménages et le marché immobilier", dans: B. Cardinaux (éd.), 20 Jahre Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge, Stämpfli Verlag, 2014, 327-340

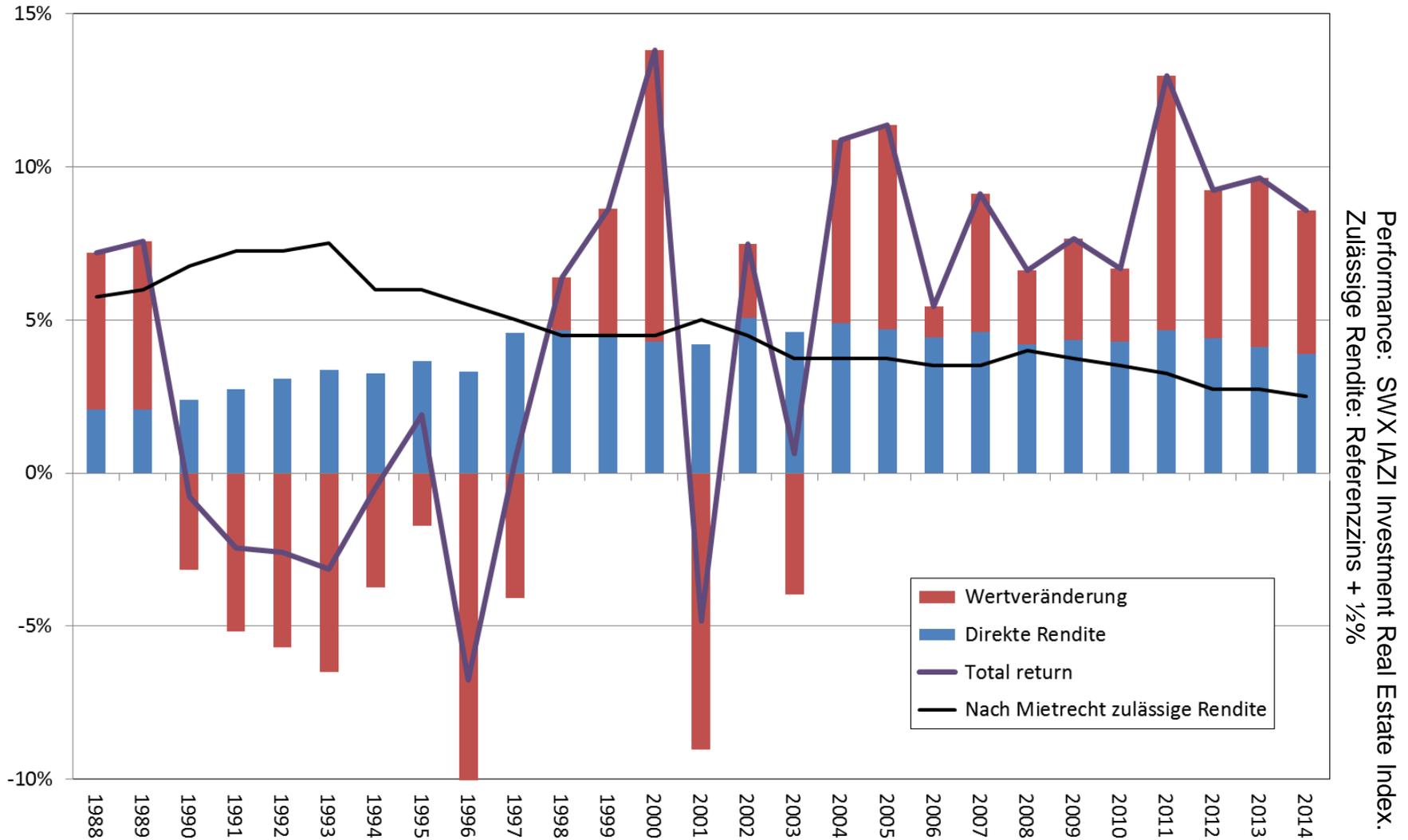
Fazit Nachfrage nach Wohneigentum

Zwischen 2000 und 2012 ...

hat die Zahl der Eigentümerhaushalte um	250'000	zugenommen
wurden	330'000	StWE-Wohnungen und EFH gebaut
kauften sich	640'000	Haushalte ein Heim

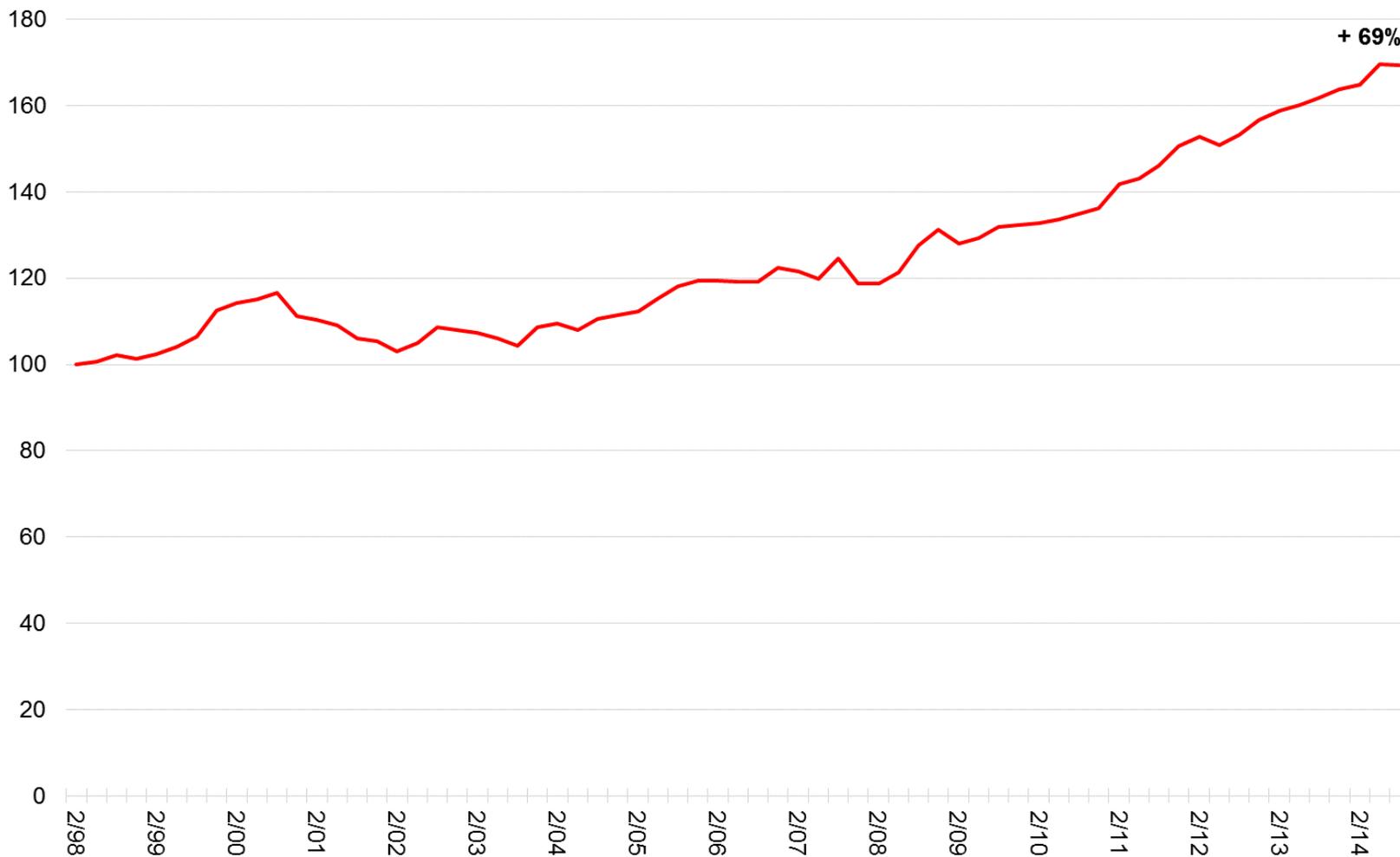
- Grosse Nachfrage nach Eigentum
- Immer noch relativ tiefe Eigentümerquote (<40%)
- Die Hälfte der Nachfrage konnte durch Handänderungen gedeckt werden

Auch den Vermietern ging es in den letzten Jahren gut



Kein Wunder "explodierten" die Immobilienpreise

SWX IAZI Investment Real Estate Index



Zwischenfrage 4

Können die Preise von Ertragsliegenschaften (Wohnen) noch weiter steigen ?

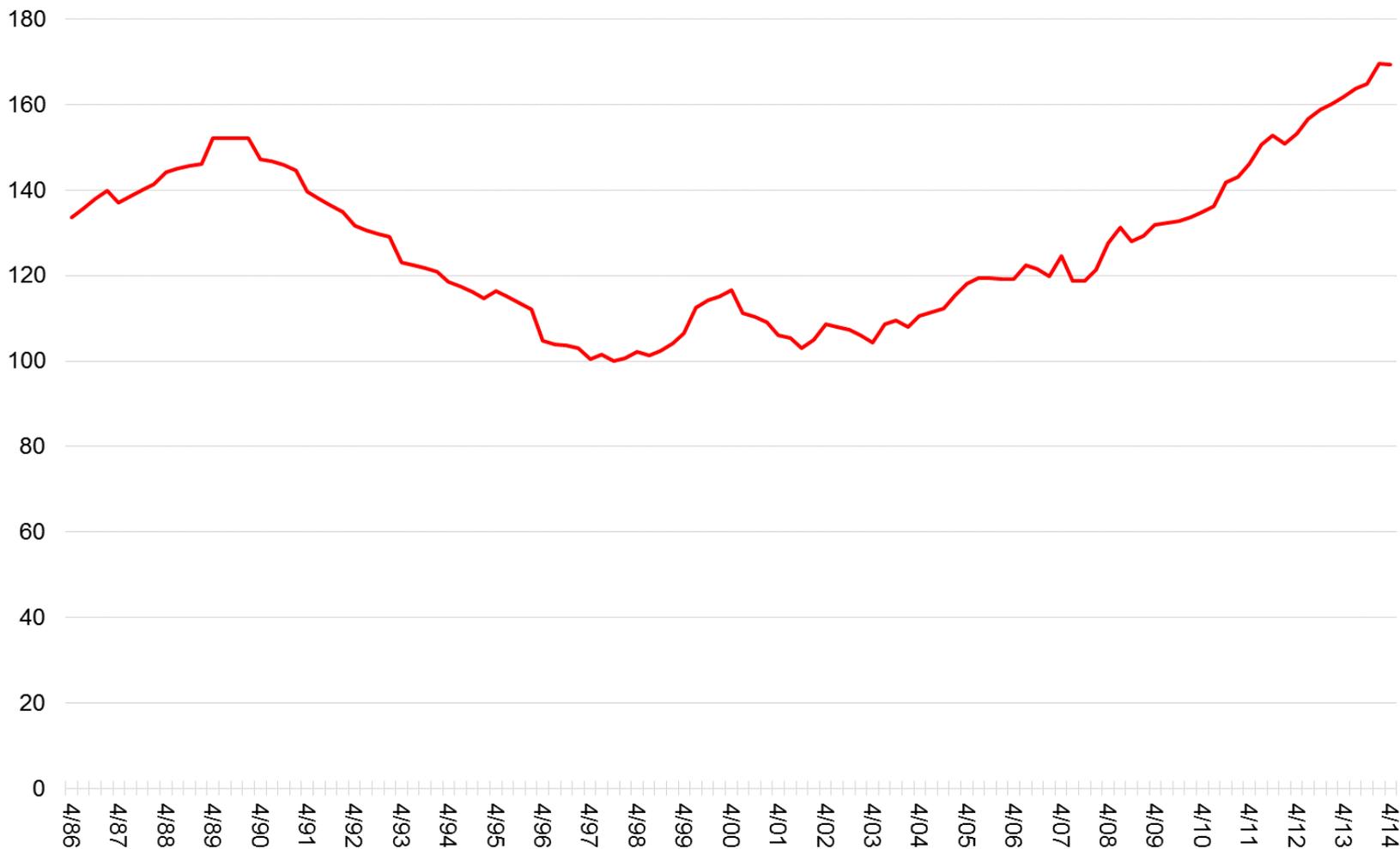
1 = JA (gerne)

2 = NEIN, sie werden sich stabilisieren

3 = NEIN, sie kommen bald wieder runter

So hohe Preise haben wir schon einmal gesehen...

SWX IAZI Investment Real Estate Index



Es gibt noch andere Preisblasen...

Eidgenossen Nr. 975'519, 4%, 1998-2049



Können die Immobilienpreise noch weiter steigen ?

- Wenn eine Obligation mit einem konstanten Coupon, der 2049 verfällt, den Preis verdoppelt hat, dann kann dies eine Immobilie, deren Ertrag um 25% zugenommen hat (Mietpreisindex) und viel länger erhalten bleibt, auch
- Im Vergleich zum Index (+69%) bleibt also noch Preissteigerungspotential

Vorsicht:

Im Vergleich zum Index (+69%) bleibt also noch Preissteigerungspotential

- Dies gilt nicht für Immobilien, deren Preis sich seit 1999 schon mehr als verdoppelt hat
- Dies gilt nur, wenn die Zinsen so tief bleiben wie der Markt es erwartet
- Dies gilt nicht für selbstgenutztes Eigentum (Finanzierungsgrenzen)

Fazit und Ausblick (1)

- Es besteht eine latente Wohnungsnachfrage seit 2007, die von der Nettozuwanderung verdrängt wurde (mindestens zwei Jahre Neubau)
- Somit kann das heutige Bauvolumen noch eine Zeit aufrechterhalten bleiben (global), auch wenn die Zuwanderung gebremst wird

Fazit und Ausblick (2)

- Vom starken Rückgang der Zinsen haben nur die Eigentümer profitiert, nun wäre es an der Reihe der Mieter
- Nur das würde den Preisauftrieb für Renditeimmobilien stoppen
- Es besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohneigentum, aber der Neubau steht im Wettbewerb mit bestehenden Eigentumsobjekten
- Bitte Ressourcenschonend !

Ich danke für die Aufmerksamkeit



HOFgesang, Regina-Kägi-Hof, Zürich