

Die 10-Millionen Schweiz: Bonanza für die Immobilieninvestoren?

Mariano Mottola, September 2023

Vorprämisse und Facts

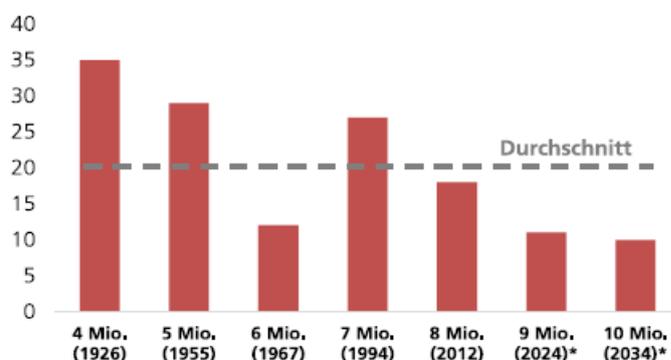
- Die 10-Millionen-Schweiz dürfte bereits Mitte der 2030er-Jahre Realität werden. Dies wird wohl seit der 5-Millionen-Schweiz in 1955 der erste starke Wachstumsschub sein, der nicht von einem Bauboom begleitet wird. Bei stabilem Flächenkonsum dürften kumuliert rund 150 000 Wohnungen fehlen.
- Dementsprechend werden die Mieten voraussichtlich stärker steigen als die Löhne. Für die Haushalte bedingt dies erstmals seit 70 Jahren eine Einschränkung des Wohnkonsums.
- Wohnrenditeliegenschaften haben in diesem Umfeld Potenzial für solide Wertsteigerungen – insbesondere in den Agglomerationen. Doch über dem aus Investorensicht scheinbar goldenen Immobilienzeitalter hängt das Damoklesschwert verschärfter Mietrechtsregulierungen.

Grundsätzliches:

Die Schweiz wächst und dies immer schneller (siehe auch nachstehende Chart). Dies hat zur Folge, dass immer mehr Wohnraum gebraucht wird und die Nachfrage konstant hoch und sogar anziehen wird!

Schneller zur nächsten Million

Anzahl Jahre zum Erreichen der jeweiligen Millionengrenze, Jahreszahl in Klammern

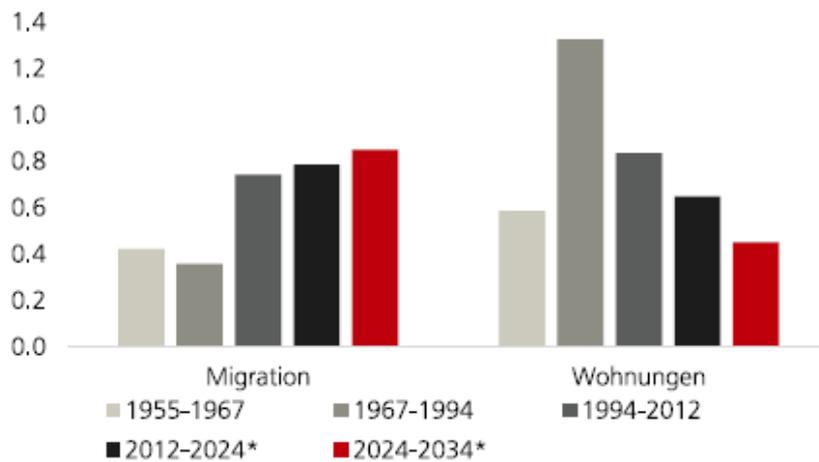


Quellen: BFS, UBS. *Prognose UBS. Lesebeispiel: Im Jahr 1926 zählte die Schweiz 4 Millionen Einwohner. Es dauerte 34 Jahre bis zum Erreichen dieser Millionengrenze.

Auf der anderen Seite mag das Angebot nicht mithalten (siehe Abbildungen unten).

Mehr Nachfrage, weniger Angebot

In Millionen, kumuliert pro Zeitperiode für jeweilige Million an Bevölkerung



Quellen: BFS, UBS. *Prognose UBS

Zusammenfassend:

Die hohen Gesamtrenditen von Immobilieninvestitionen der letzten 20 Jahre waren insgesamt den sinkenden Zinsen zu verdanken. Wohnliegenschaften werteten sich im Durchschnitt um fast 3 Prozent pro Jahr auf. Der Weg zur 10-Millionen-Schweiz wird nun **vor aussichtlich von deutlicher Wohnungsknappheit geprägt** sein. Wohnimmobilien haben damit das Potenzial, an vergangene Wertsteigerungen anzuknüpfen oder diese sogar zu übertreffen. Wohnungsknappheit ist für die Mehrheit der Schweizer Haushalte eine historisch eher ungewohnte Situation. Was in den letzten 70 Jahren galt – sinkende Wohnkosten, grösserer Flächenkonsum und mehr Wohnkomfort – dürfte nun der Vergangenheit angehören. Steigende Wohnkosten verlangsamten die Haushaltsbildung und schränken den Wohnkonsum ein. Für Immobilieninvestoren besteht allerdings in diesem Umfeld das substantielle Risiko, dass bei Verschlechterung der Wohnsituation vieler Haushalte die regulatorische Keule geschwungen wird. Erwartungen von hohen Wertsteigerungen aufgrund steigender Mieten könnten sich so schnell als Illusion erweisen. In einem solchen Szenario würde die Bautätigkeit noch tiefer ausfallen und die Haushalte müssten noch enger zusammenrücken. Langfristige Verlierer wären dann die Bausubstanz und die Nachhaltigkeit aufgrund mangelnder Anreize für umfassende und energetische Sanierungen.

Fazit/Ausblick:

Wir sind der Ansicht, dass aufgrund der vorerwähnten Szenarien – trotz vorhanden politischen und regulatorischen Risiken – die Wohnimmobilie auch in den nächsten Dekaden interessante, nachhaltige und konstante Renditen abwerfen werden.