

Immobilien

Bevölkerungsentwicklung als Motor für den Immobilienmarkt

Editorial von Dr. Andreas Bleisch, Verwaltungsrats-Vizepräsident Wüest & Partner AG



Sinkende Zinsen führen zu günstigen Hypotheken und sind damit ein entscheidender Grund für eine erhöhte Nachfrage nach Immobilien. Dieser landläufig postulierte Zusammenhang soll *der* Treiber für die jüngsten Preisentwicklungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt gewesen sein. Auch wenn die Preisanstiege durch die geldpolitischen Massnahmen «künstlich» verstärkt werden, so liegen deren fundamentale Ursachen in erster Linie bei der Bevölkerungsentwicklung und den strukturellen Veränderungen der Schweizer Gesellschaft.

Mit dem forcierten Bevölkerungswachstum hat die Schweiz diesen Sommer die Acht-Millionen-Marke überschritten. Ein Grossteil des aktuellen Bevölkerungswachstums ist auf die starke internationale Zuwanderung zurückzuführen. Insbesondere die schrittweise Inkraftsetzung des Personenfreizügigkeitsabkommens mit der Europäischen Union ab 2002 läutete für die Schweizer Volkswirtschaft eine neue Ära ein.

Aber nicht nur das Wachstum der Wohnbevölkerung, sondern insbesondere auch deren Struktur – d.h. die Aufteilung der Bevölkerung in Altersklassen und Haushalte – bestimmt die Nachfrage nach Wohnraum. Ein Blick über die vergangenen 40 Jahre zeigt, dass sich die Haushaltsbildung in der Schweiz gewandelt hat: Während die Anzahl der klassischen Familienhaushalte mit einem Paar und Kindern in diesem Zeitraum leicht rückläufig war, explodierte die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte: Sie nahm um den Faktor 3,2 zu. Die veränderte Haushaltzusammensetzung hat, in

Kombination mit der Bevölkerungszunahme und steigendem Wohlstand, zu Spuren in der Belegung und der Nachfrage nach Wohnraum geführt: Die Belegungsdichte – gemessen als Anzahl Bewohner pro Wohnung – hat sich seit 1970 von 2,9 auf gegenwärtig 2,2 reduziert. Eine sinkende Belegungsdichte impliziert stets eine steigende Anzahl von Haushalten und damit auch eine Zusatznachfrage nach Wohnungen.

Wüest & Partner geht davon aus, dass die Wohnbevölkerung auch in Zukunft wachsen wird. Ein Anstieg auf 9,4 Millionen Einwohner bis 2030 scheint durchaus realistisch zu sein. Das entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 0,89%. Am stärksten wachsen im Modell die Kantone Waadt und Genf sowie die französischsprachigen Gebiete in den Kantonen Freiburg und Wallis. Ein wichtiger Grund dafür: Gemäss der Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung vereinen die drei Kantone Freiburg, Waadt und Wallis rund 40% der gesamten nationalen unbebauten Wohnbauzonen.

Die erwartete Entwicklung dürfte die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum konstant hoch halten. Die raumplanerischen Entscheidungsträger sind deshalb schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt gefordert. Anders als Mitte des 16. Jahrhunderts in der Stadt Genf, wo – als Folge einer reformationsbedingten ersten Zuwanderungswelle – zahlreiche Gebäude in der Innenstadt kurzerhand aufgestockt wurden, sind heute schnelle Eingriffe aufgrund der politischen Prozesse und Kräfteverhältnisse kaum umsetzbar. Politische Interventionen und Massnahmenpakete benötigen eine lange Vorlaufzeit. Ein Beispiel dafür ist das Stadtzürcher Programm «10'000 Wohnungen in 10 Jahren», das im Jahr 1998 genau zum richtigen Zeitpunkt lanciert wurde.

Heute gibt es in Lausanne mit «Métamorphose» und in der Stadt Genf mit «Praille Acacias Vernets» ähnliche Stadtentwicklungsprojekte. Diese Gebiete mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und entsprechenden planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen dürften überproportional vom zukünftigen Wachstum profitieren und substanziellen Wohnungsneubau ermöglichen – mit entsprechend positiven Effekten für die Standortgemeinden. Schade, dass es solche Visionen gerade an wachstumsträchtigen Orten in der Regel schwer haben und der Weg bis zur Realisierung meist langwierig und dornenreich ist.

bleisch@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com