

# Immobilienmarkt – Wie und wo werden wir in Zukunft leben?

Christoph Zaborowski  
Dr. oec publ., Wüest & Partner AG  
CH-Zürich





# Immobilienmarkt – Wo und wie werden wir in Zukunft leben?

## 1. Einleitung

Seit der Mensch die Höhlen verliess wird gebaut. Abgesehen von den Pyramiden bestehen Häuser seitdem auch immer auf ähnliche Weise: Es gibt mindestens drei Wände und ein Dach. Von daher könnte die Prognose wie wir in Zukunft leben schnell durchgeführt sein. Im Grundsatz genauso wie auch heute schon.

Dennoch befinden sich die Bauwelt und die Wohnwelten in einem laufenden Wandel. In den siebziger Jahren war viel von Stadtflucht die Rede – heute wachsen in Deutschland, der Schweiz und Österreich viele Grosstädte wieder. Fragt man Immobilienexperten aus diesen Ländern, so lassen sich die folgenden so genannten Megatrends identifizieren:

- Bevölkerungswachstum in der Schweiz vs. Schrumpfung in Deutschland,
- Steigender Flächenkonsum und fortschreitende Zersiedlung,
- Die Rückkehr der Hochhäuser,
- Differenzierte Wohnformen: Von der Loft bis zur Alters-WG,
- Nachhaltigkeit im Wohnungsbau.

Nachfolgend sollen diese Trends etwas differenzierter unter die Lupe genommen werden. Welche Trends lassen sich statistisch tatsächlich bereits erhärten und welche Folgen werden sie haben und welche Trends sind eher noch Zukunftsmusik?

## 2. Megatrends für die Immobilienmärkte

### 2.1. Demografie: Wanderung, Wachstum, Schrumpfung

Schaut man sich die drei grossen deutschsprachigen Länder Deutschland, Österreich und die Schweiz an, so fällt neben vielen Parallelen ein deutlicher Unterschied auf:

Die Schweiz wächst demografisch in deutlichem Ausmass und Deutschland schrumpft in ebenso erheblichem Ausmass.

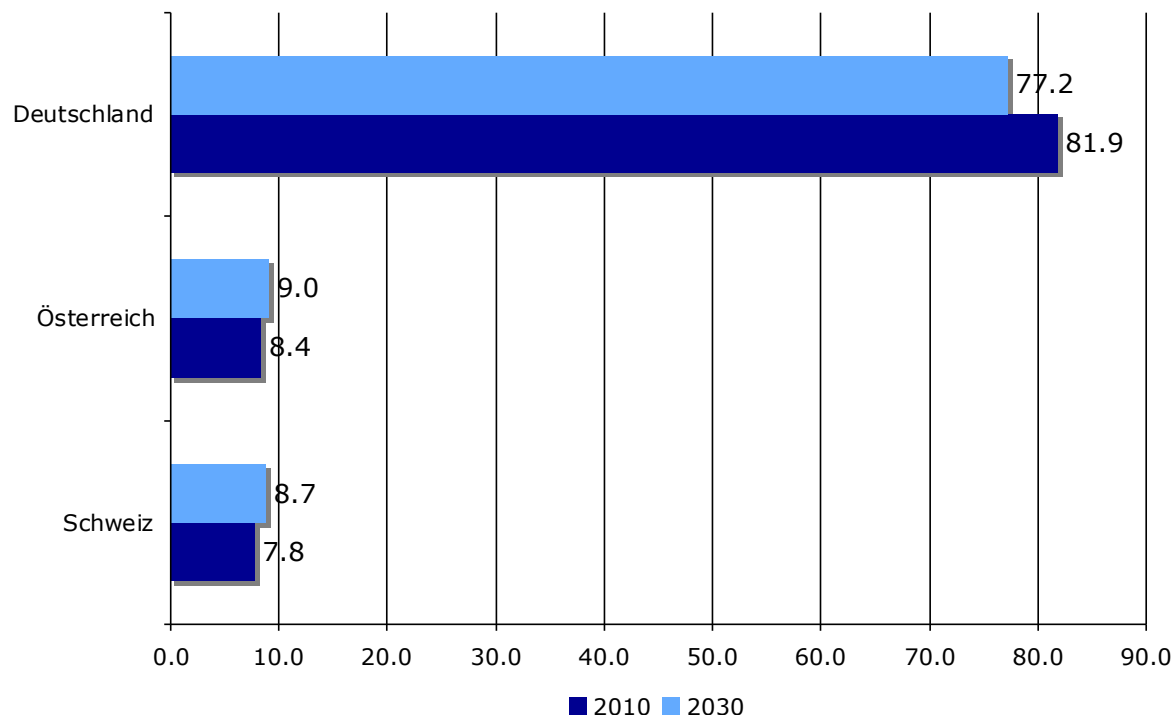


Abbildung 1: Einwohner in Millionen 2010 und 2030 im Vergleich

Vor allem in der Schweiz ist das Bevölkerungswachstum in erster Linie durch Zuwanderung sehr hoch und führt bereits zu vermehrten Ängsten in der Bevölkerung.

Schaut man sich die Zahlen im Detail an, so ergeben sich mehr Schattierungen. In allen drei Ländern findet das Wachstum resp. die Schrumpfung nicht einheitlich statt sondern es existieren Regionen die wachsen und andere die schrumpfen.

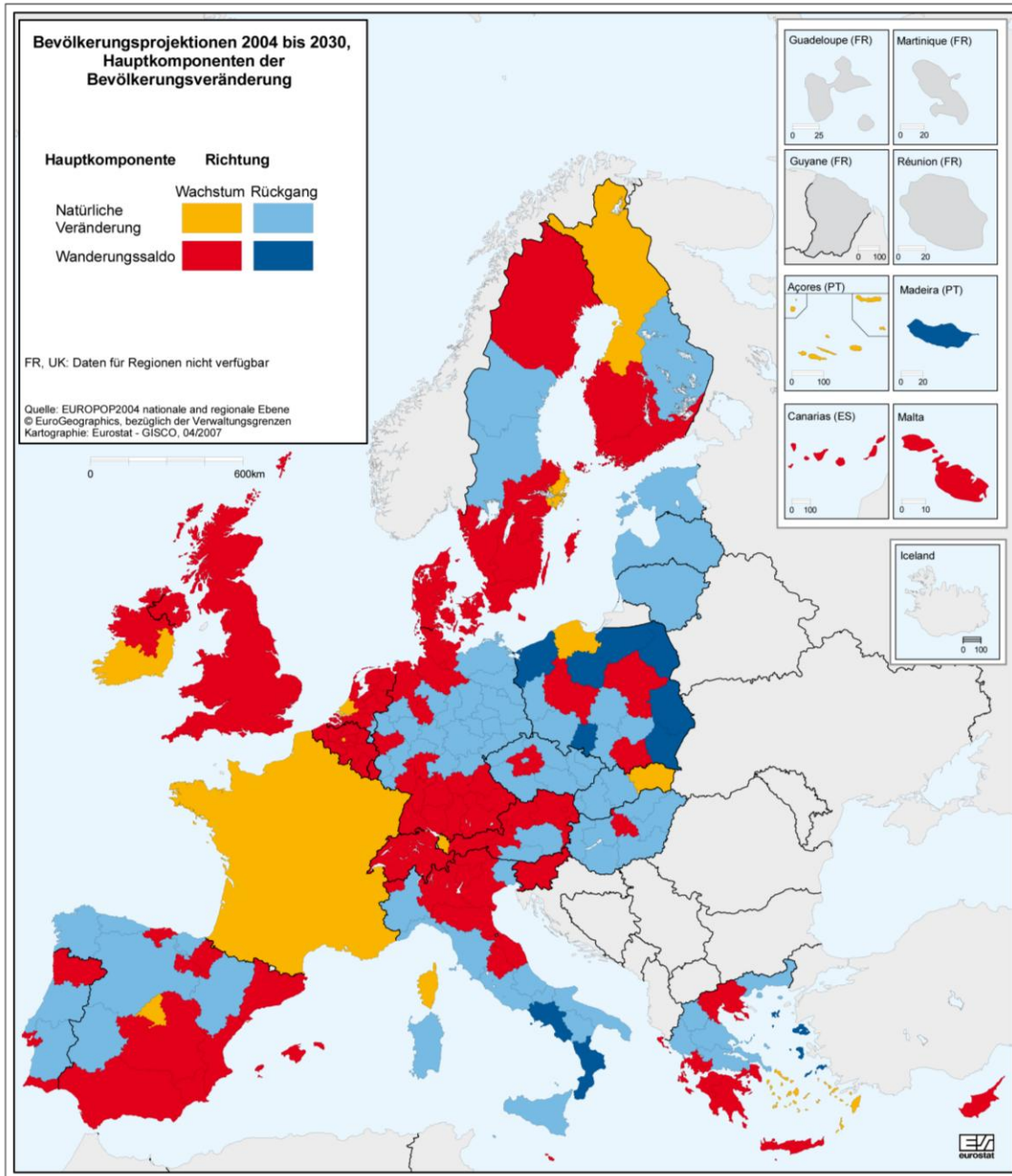


Abbildung 2: Regionale Bevölkerungsprognosen Europa

Die Schweiz wächst in allen Landsteilen, wenn auch nicht überall in gleichem Ausmass, währenddem Deutschland und Österreich jeweils schrumpfende aber auch stark wachsende Regionen aufweisen. In Deutschland wächst vor allem der Süden mit den Grossstädten Frankfurt, Stuttgart und München sowie der Norden und in Österreich die nördlichen Landsteile. Das Wachstum findet in allen Fällen vornehmlich durch Wanderung statt. In der Schweiz ist es die starke Zuwanderung aus dem EU-Raum und hier vor allem aus Deutschland. Dasselbe Phänomen findet auch in Österreich statt. In den wachsenden Regionen Deutschlands wiederum ist es die Zuwanderung aus den schrumpfenden Gebieten Ostdeutschlands. Dies stellt alle drei Länder vor vergleichbare Herausforderungen: Die Bevölkerungszunahme führt an der einen Stelle zu fortschreitender Zersiedlung und an anderer Stelle zu „Geisterstädten“.

## 2.2. Folgen der demografischen Entwicklung

### 2.2.1. Zersiedlung

„Unter Zersiedelung versteht man entweder die Errichtung von Gebäuden außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, oder das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in unbebauten Raum hinein. Zersiedelung ist ein Teilaspekt der Suburbanisierung.“ Quelle: Wikipedia.

Das Thema Zersiedlung ist in allen drei Ländern zu einem Dauerbrenner geworden. Dahinter steht die Angst, dass die Landschaft zunehmend durch Vorstädte und Reihenhaussiedlungen zerstört wird.

In allen drei Ländern stieg der Anteil der Siedlungsfläche mehr oder weniger deutlich:

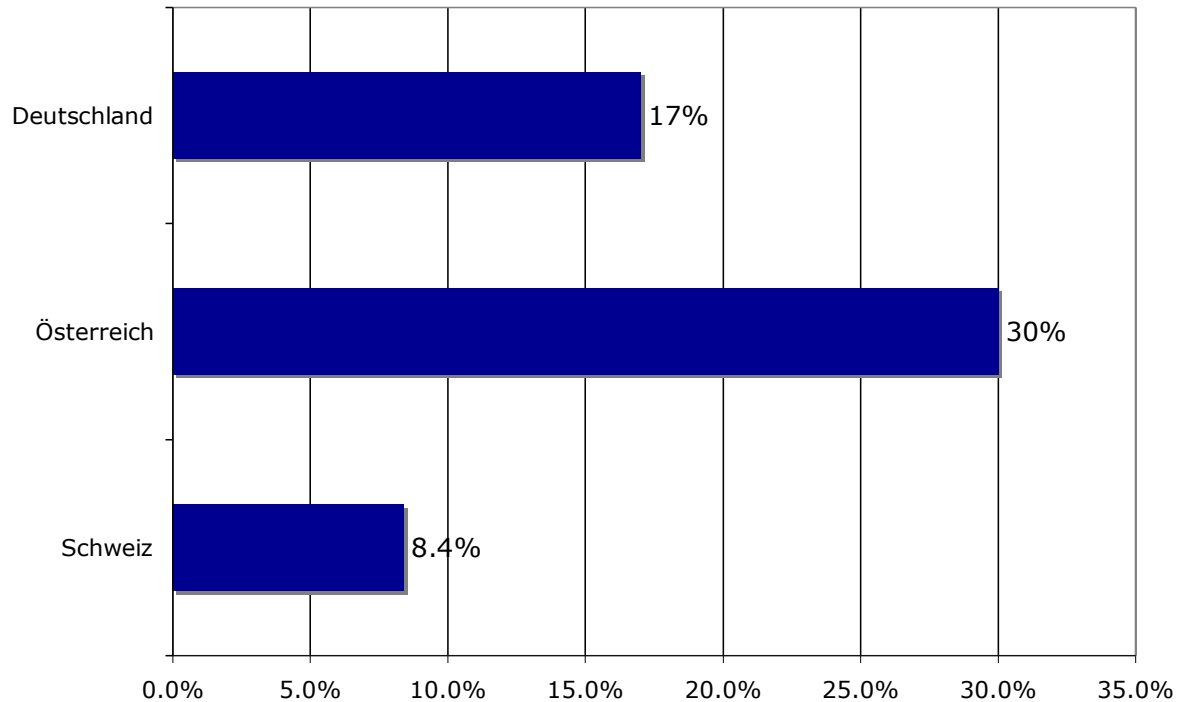


Abbildung 3: Zunahme der Siedlungsfläche seit Anfang 90er Jahre

Interessant dabei ist, dass die Siedlungsfläche in der zurzeit am stärksten wachsenden Schweiz am wenigsten ausgeweitet wurde. Die Gründe können in der bereits zunehmenden Verdichtung liegen welche in der Schweiz bereits durchgeführt wird wie auch in der Tatsache, dass evtl. schon früher grössere Wohnbaulandreserven geschaffen wurden, die nun nicht umgezont werden müssen. Dass Österreich offenbar relativ verschwenderisch mit seiner Siedlungsfläche umgeht hat nicht zuletzt damit zu tun, dass die Bevölkerungsdichte hier noch am tiefsten ist im Vergleich mit den beiden anderen Ländern.

Unabhängig davon, ob die erreichten Niveaus der Bevölkerungsdichte oder der Zersiedlung im internationalen Vergleich hoch oder tief sind (Mauritius beispielsweise weist über 600 Einwohner pro Quadratkilometer auf, Kanada nur deren 4!), es gibt ausreichend Gründe gegen den Trend anzugehen. Dies vor allem auch deshalb, weil der Platz in den drei Ländern bislang nicht effizient genutzt wird. Der Traum vom Einfamilienhaus, die hohe Dichte an Ferienhäusern und eine relativ hohe Ablehnung von Hochhäusern haben dazu geführt, dass die Bebauungen eher locker in die Breite ausgerichtet werden.

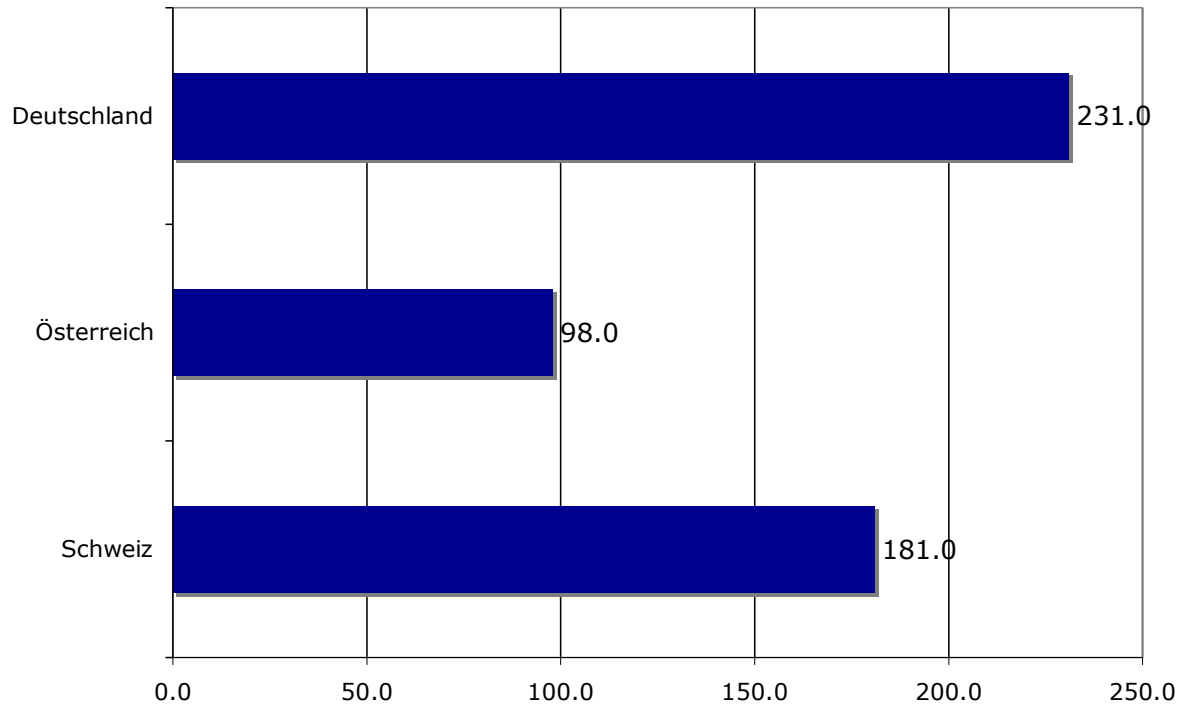


Abbildung 4: Einwohner pro Quadratkilometer

Städte wie zum Beispiel Vancouver beweisen, dass Hochhäuser nicht automatisch schlechten Wohnungsbau für Randgruppen darstellen müssen sondern vielmehr für die Mieter oder Eigentümer wie auch für die Stadt als Ganzes sehr attraktiv sein können.

In Vancouver wird dies zum Beispiel über Auflagen an die Investoren erreicht die dafür sorgen dass eine Diversität hinsichtlich der Architektur entsteht.



Abbildung 5: Wohnhochhäuser Downtown Vancouver

Inwieweit der langjährige Traum der Mitteleuropäer nach einem eigenen Haus kompatibel ist mit den Anforderungen an die Verdichtung ist fraglich. Sofern tatsächlich zumindest in der Schweiz und in Österreich fortschreitendes Bevölkerungswachstum das Leben enger

macht, wird das klassische Einfamilienhaus auf dem Rückzug sein. In Deutschland mag sich hingegen ein anderer Trend abzeichnen, wo zwar in den prosperierenden Regionen im Süden und im Rhein/Main-Gebiet verdichtet gewohnt wird, aber in den landschaftlich reizvollen aber teilweise entvölkerten Gebieten im Osten und Nordosten Zweitwohnungen prominenter werden. Ein Lebensmodell wie es zum Beispiel in den skandinavischen Ländern sehr häufig ist.

### 2.2.2. Wie umgehen mit schrumpfenden Städten?

Das Gegenteil der Zersiedlung und der Bevölkerungszunahme bilden die schrumpfenden Städte in Ostdeutschland wie auch in Teilen des Ruhrgebietes. Bis 2025 wird für einige Städte und Bezirke ein Rückgang der Bevölkerung um 25% und mehr prognostiziert.

Auch diese Gegenbewegung zu Zersiedlung bringt Herausforderungen - und dies nicht nur für die Investoren und Eigentümer der Immobilien:

- Zu grosse Infrastruktur: Im Falle der Rohrsysteme führt dies zu Problemen mit der Wasserver- und -entsorgung,
- schrumpfende Steuereinnahmen und weniger Spielraum die (zu gross gewordene) Infrastruktur zu unterhalten,
- fortschreitende Abwanderung der Jungen und damit „Vergreisung“ der Bevölkerung,
- schrumpfender Anreiz für Firmenansiedlungen,
- Verödung von Stadtteilen.

Es besteht die Gefahr, dass eine Spirale in Gang gesetzt wird. Neben dem Versuch durch wirtschaftliche Anreize die Abwanderung zu stoppen oder begrenzen, muss mit der Herausforderung städteplanerisch umgegangen werden. Zu Massnahmen gehört dabei zum Beispiel der kontrollierte Rückbau von Wohngebieten um weiterhin den Rest der Stadt mit ausreichender Dichte attraktiv zu halten.

### 2.3. Wohnen im Alter

Neben dem demografischen Thema Bevölkerungswachstum resp. Schrumpfung, ist das Thema der Zeit die Alterung der Bevölkerung. Deutschland, Österreich wie auch die Schweiz benötigen Zuwanderung um hinsichtlich der Bevölkerung zu wachsen oder zumindest nicht zu schrumpfen. In allen drei Ländern findet aber eine Alterung der Gesellschaft statt. Es werden weniger Kinder geboren als Personen sterben.

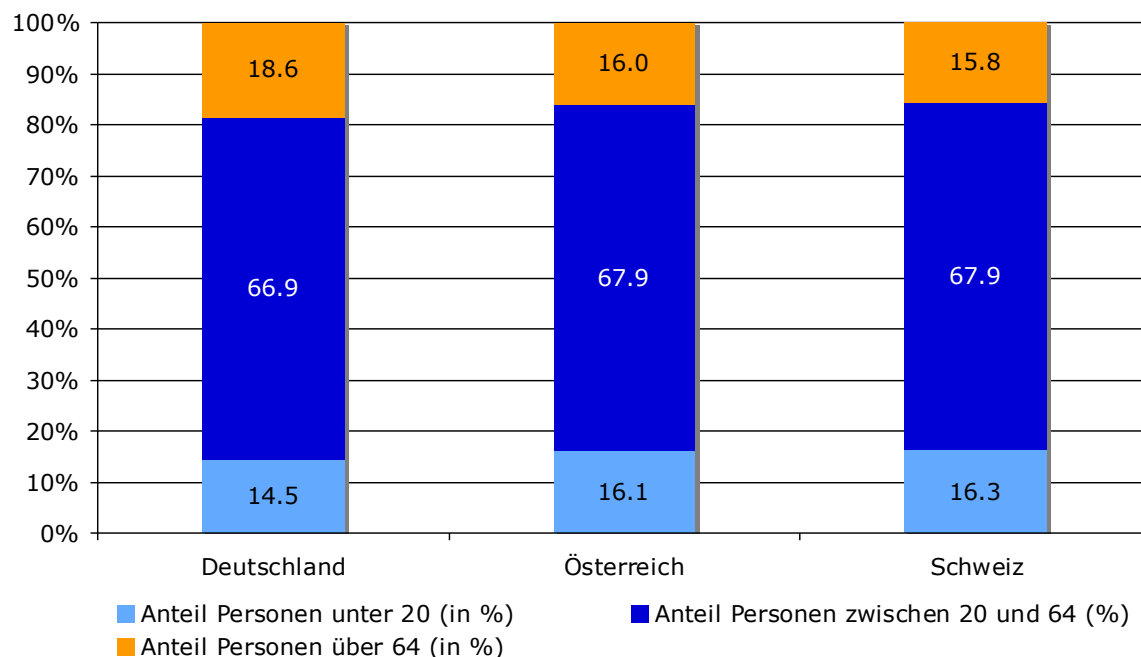


Abbildung 6: Anteil Altersgruppen an der Bevölkerung

Dementsprechend ist in allen drei Ländern das „Wohnen im Alter“ ein häufig geäußertes Thema. Die folgenden Modelle haben sich dabei als die prominentesten durchgesetzt:

### **2.3.1. Wohnen mit Service**

Das in den USA häufige Modell der Altersresidenzen im sonnigen Florida für rüstige Rentner mit Golfanlage, Pool etc. hat sich in Mitteleuropa bislang nicht durchgesetzt. Ob es nun an den fehlenden Sonnenstunden im Vergleich zu Florida liegt oder der anderen Mentalität – aber die rüstigen Deutschen, Österreichischen oder Schweizer Rentner bevorzugen an ihrem Wohnort zu bleiben und sich weniger in Siedlungen gemeinsam mit anderen „Alten“ zu sammeln. Um dem Bedürfnis möglichst lange am angestammten Ort zu wohnen aber gleichzeitig dem Sicherheitsbedürfnis bei medizinischen Problemen resp. dem Wohnkomfort bei Schwierigkeiten im Bewegungsablauf entgegen zu kommen, wurden Wohnmodelle entwickelt die in den jüngeren Jahren an sich nichts anders sind als normale Wohnungen, die aber später mit Sicherheits-Rufknöpfen ausgerüstet und an ein Netz mobiler Services angeschlossen flexible Alterssitze mit Komfort darstellen.

Das Risiko für Investoren, wie auch der Erstellungsaufwand, halten sich in Grenzen, so dass die Mieten resp. Preise nicht unbedingt deutlich höher sind als bei „normalen“ Wohnungen.

### **2.3.2. Betreutes Wohnen**

Eine zweite Stufe, wenn das selbstständige Wohnen schwierig wird, stellt das betreute Wohnen dar. Hier werden wiederum „normale“ Wohnungen zusammen mit den altersgerechten Services im Haus angeboten. Hier ist dann der Sachverhalt der Alterssiedlung erfüllt, aber es richtet sich klar an Personen aus die zwar noch nicht pflegebedürftig sind, aber so weit in ihrer Selbstständigkeit eingeschränkt sind, dass sie nicht mehr alleine wohnen können und wollen. Aus Investoren sichts haben wir es hier in der Regel bereits mit so genannten Betreiberimmobilien zu tun. Das heisst, es wird nicht mehr jede einzelne Wohnung an den Mieter von Seiten Eigentümer vermietet sondern er hat einen Rahmenvertrag mit einem Betreiber der die Services zur Verfügung stellt, eine Miete an den Eigentümer zahlt und selbst an die Nachfrager vermietet. Häufig wird die Miete des Betreibers mit einem Erfolgsmodell bezüglich der Vermietung an die Senioren verbunden.

### **2.3.3. Pflegeeinrichtungen**

Sofern die Senioren pflegebedürftig werden kommt eine grössere Menge an Regulatorien hinzu. Der Sachverhalt der Pflegebedürftigkeit führt zu Versicherungsleistungen welche von Seiten der Pflegebedürftigen bezogen werden und der Markt für Pflegeeinrichtungen ist stark reguliert. Während ohne Einschränkungen Wohnungen die auf Senioren zugeschnitten sind gebaut werden dürfen, ist das Angebot an Pflegeeinrichtungen hoheitlich begrenzt. Hier sind aktuell vor allem in Deutschland viele Investoren tätig, da das Regulatorium eine Art Konkurrenzschutz bietet wenn man in einer Gemeinde mit seinem Bau Vorreiter ist. Im Zusammenhang mit den häufig sehr langen Betreiberverträgen sind tiefe Renditen die Folge aufgrund der begrenzten Risiken.

## **2.4. „Neue“ Wohnformen**

Die letzten 40 Jahre haben eine breite Form an Lebensmodellen hervorgebracht. Das klassische Modell der 4-köpfigen Familie mit einem Ernährer der mit kurzem Arbeitsweg auch mittags nach Hause kommt ist fast nicht mehr existent. Stattdessen gibt es eine immer höhere Anzahl an Single-Haushalten, so genannte DINKS, wo beide Personen des Haushalts berufstätig sind oder Familien in denen die Eltern beide berufstätig sind und die Kinder extern betreuen lassen um nur einige zu nennen. Zusammen mit dem gestiegenen Wohlstand hat sich damit auch die Bandbreite der Wohnformen erhöht.



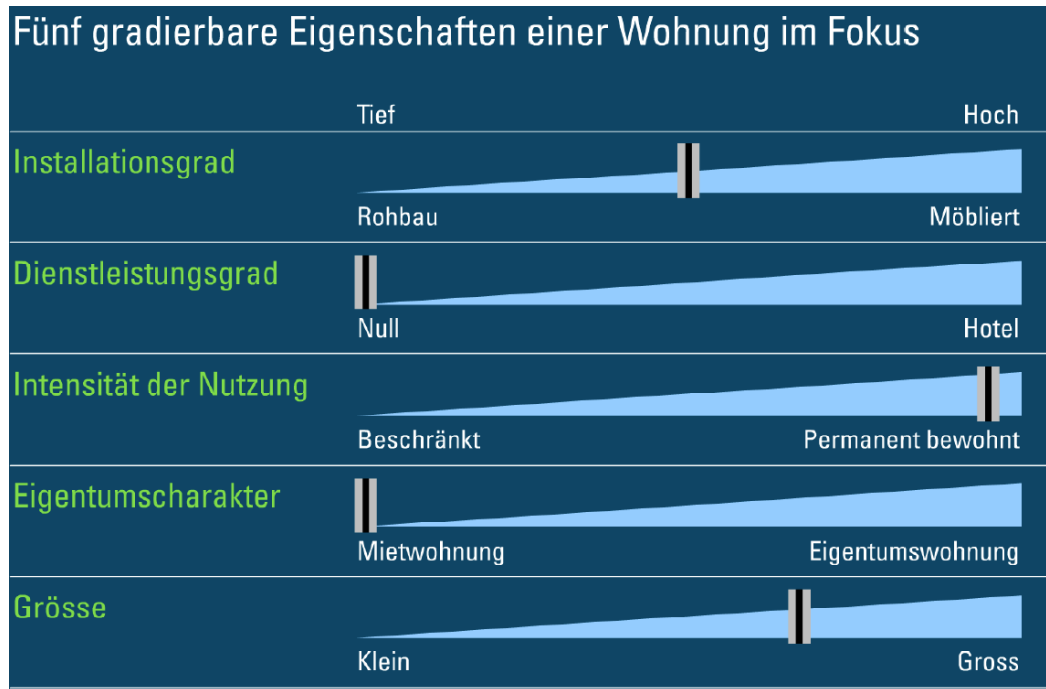


Abbildung 7: Wohnformen

Die Industrie hat sich auf diverse Trends eingestellt und bietet ein diversifiziertes Programm an. Dies reicht zum Beispiel von möglichst einfachen, nicht ausgebauten, Wohnungen (affordable housing) für Personen mit tiefem Einkommen an bis hin zu Luxusapartements mit Concierge und 24h-Serviceleistungen.

Bei allen interessanten und manchmal auch neuartigen Wohnformen darf jedoch nicht vergessen werden, dass auch weiterhin der überwiegende Teil der Wohnungen ganz klassisch eine 3- oder 4-Zimmerwohnung ist mit Küche, ein oder zwei Bädern und eventuell einem Balkon. Dieses „Basisprodukt“ wird auch in der Zukunft das am häufigsten nachgefragte Produkt bleiben.

## 2.5. Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein immer stärker in den Vordergrund tretendes Thema bei den Immobilien. Die verschiedenen Länder wetteifern mit diversen Labels. Diese Labels wiederum heizen einen Wettbewerb bei den Entwicklern aber auch den Mietern an. In einigen Ländern darf zum Beispiel die öffentliche Hand nicht mehr Flächen anmieten, welche nicht gewisse Nachhaltigkeitslabels erfüllen. Gleiches gilt auch für einige grössere Konzerne. In den meisten Fällen reduziert sich Nachhaltigkeit auf das Thema Energie, obwohl es in der breiten Definition auch die Wirtschaftlichkeit und die Gesellschaft umfasst.

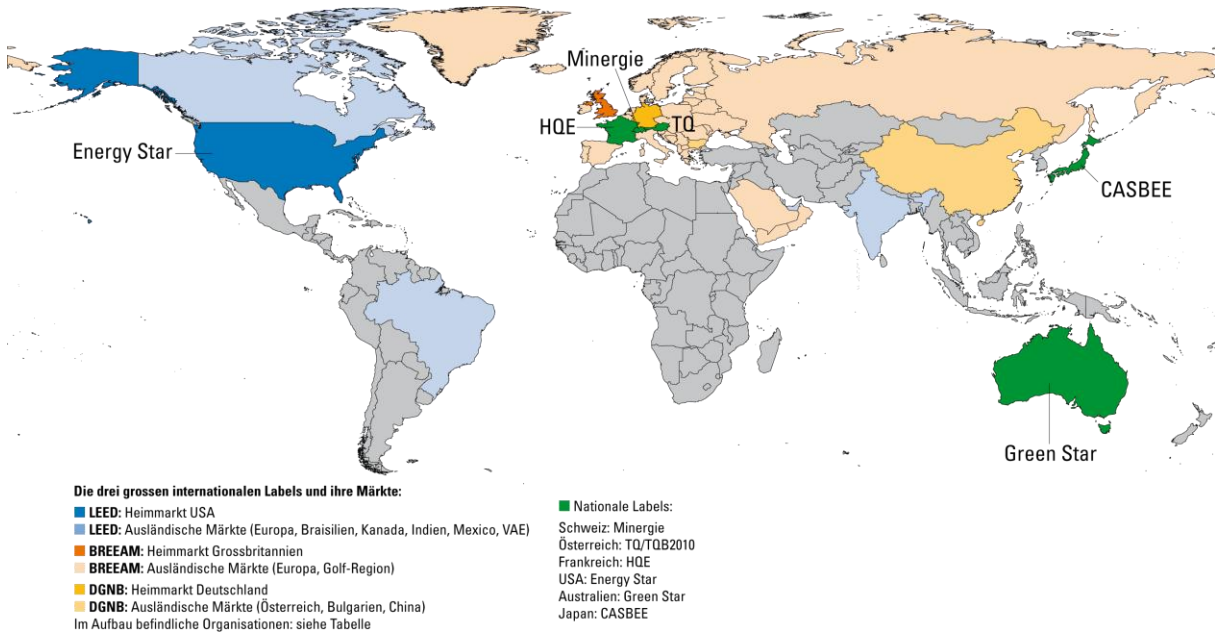
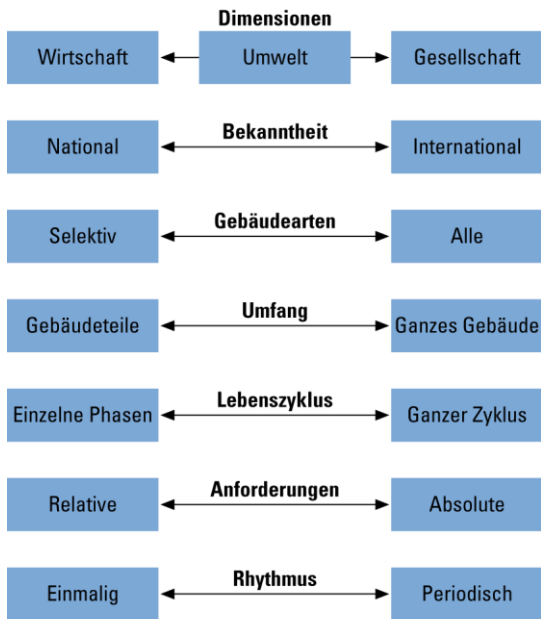


Abbildung 8: Nachhaltigkeitslabels Weltweit



Quelle: Wüest & Partner

Abbildung 9: Dimensionen der Nachhaltigkeitszertifizierungen

Im Wohnungsbau ist Nachhaltigkeit vor allem bei Einfamilienhäusern ein Thema geworden. Hier basiert die Diskussion in erster Linie auf dem Energieaspekt. Neben dem „ökologischen Gewissen“ tritt hier natürlich auch stark der Geldbeutel in den Vordergrund, indem die Hoffnung herrscht mit energiesparenden Gebäuden der Verteuerung der Energieträger entgegen zu wirken. Vor allem in Deutschland haben sich Passivhäuser in grossem Stil durchgesetzt. Viele der energiesparenden Gebäude sind in den Grossstädten und deren Agglomerationen zu finden. Dies liegt zum einen an der Klientel welche diese Häuser nachfragt. Es sind sehr häufig gut verdienende Akademiker welche auf das Thema ansprechen. Dazu kommt, dass der positive Nebeneffekt der massiven Isolierung der Gebäude und der kontrollierten Wohnraumlüftung eben nicht nur die Wärme im Haus hält, sondern auch vor allem Lärm- und Geruchsemissionen aussperrt – was eben vor allem in den Grossstädten ein Vorteil ist.

## 2.6. Materialwahl im Bau

Der Kreis schliesst sich wieder: Angefangen hat der Bau von Häusern mit dem Holz. Er hat sich dann hin zu Stein, Zement und Stahl entwickelt und nun beginnt wieder der Stoff Holz interessant zu werden. Was Holz für den Bau wieder interessant gemacht hat ist vor allem das Thema Ökologie. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff und CO<sub>2</sub>-neutral. Vorreiter ist hier Deutschland. Der Anteil von Holzbauten erreicht inzwischen 20% bei Nicht-Wohnungsbauten und knapp über 14% bei Wohnungsbauten. In der Schweiz und in Österreich liegen die Zahlen bislang „nur“ halb so hoch.

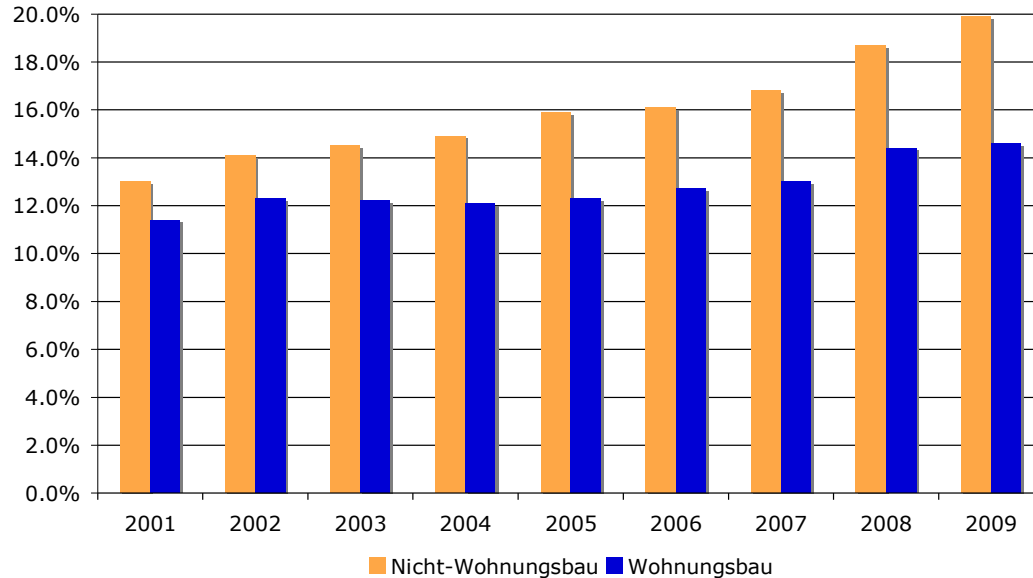


Abbildung 10: Marktanteil Holzbauweise bei Neubauten in Deutschland

## 3. Fazit

Wie und wo werden wir in Zukunft leben? Plakatív lässt sich das wie folgt zusammenfassen:

- Gewohnt wird in der Schweiz, Österreich sowie in Süddeutschland bis zur Rhein-Main-Linie sowie dann an der deutschen Nordseeküste.
- In diesen Gebieten finden deutlich mehr Einwohner Platz als heute indem dort verdichtet wurde.
- Attraktive Hochhäuser an attraktiven Lagen werden zu hohen Mieten einem internationalen Publikum vermietet.
- In den Hochhäusern wird ein breiter Mix an Wohnungstypen oft unter einem Dach angeboten.
- In den Berggebieten der Schweiz, Österreichs und im Nordosten Deutschlands hat sich eine blühende Zweitwohnungsindustrie etabliert.
- Die Zweitwohnungen stellen häufig Passivhäuser in Holzbauweise dar.

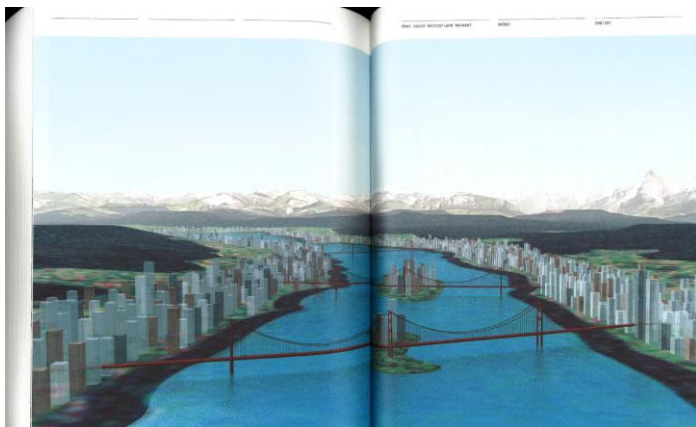


Abbildung 11: Zürich in Zukunft?