

6. Dezember 2023

Mitteilung

10-Millionen-Schweiz: Bonanza für die Immobilienbranche?

Die Einwohnerzahl der Schweiz dürfte bis Mitte der 2030er-Jahre um eine weitere Million ansteigen. Für die Haushalte bedingt das erstmals seit 70 Jahren eine Einschränkung des Wohnkonsums, denn kumuliert fehlen bis dann mindestens 150 000 Wohnungen. Wohnrenditeliegenschaften haben das Potenzial für solide Wertsteigerungen. Verschärfte Mietrechtsregulierungen könnten die Preis-Bonanza jedoch bremsen.

Zürich, 6. Dezember 2023 – Die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz wird die 9-Millionen-Grenze in der ersten Jahreshälfte 2024 knacken. Die «magische» 10-Millionen-Marke dürfte dann bereits Mitte der 2030er-Jahre erreicht werden. Diese weitere Million setzt voraussichtlich neue Rekordmarken: Noch nie stieg die Wohnbevölkerung so schnell an. Auch wurde noch nie ein Millionenschritt derart stark durch internationale Migration getrieben und gleichzeitig von so wenig Bautätigkeit begleitet.

Die Schaffung von mehr als genug Wohnraum und ein massiver Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zeichneten seit der 5-Millionen-Schweiz 1955 dafür verantwortlich, dass die Mieten insgesamt deutlich schwächer stiegen als die Löhne. Was in den letzten 70 Jahren galt – sinkende Wohnkosten, grösserer Flächenkonsum pro Person und mehr Wohnkomfort – dürfte nun der Vergangenheit angehören. Denn kumuliert fehlen aufgrund der lahmen Bautätigkeit bis 2034 voraussichtlich mindestens 150 000 Wohnungen, um den Flächenkonsum stabil zu halten.

Preise und Mieten übertreffen Lohnwachstum

Die Mieten dürften in den nächsten Jahren daher schneller steigen als die Einkommen. Die Angebotsmieten könnten bis Mitte der 2030er-Jahre – vergleichbar mit der Entwicklung zwischen 2002 und 2012 – real insgesamt um 25 bis 30 Prozent zulegen. Im Gegensatz zu den letzten 70 Jahren wird die Mietpreisentwicklung an Zentrumsanlagen aufgrund der hohen Einwanderung zudem wohl stärker ausfallen als in der Peripherie.

Auch bei Wohnimmobilienpreisen – also sowohl bei Eigenheimen als auch bei Mehrfamilienhäusern – ist zu erwarten, dass diese bei insgesamt moderater Zinsentwicklung stärker steigen werden als die Einkommen. Einerseits bleiben Toplagen als Folge des Wachstums überproportional gefragt. Andererseits wird sich der «Speckgürtel» der Grosszentren zunehmend in die bisher erweiterten Agglomerationen ausdehnen, was dort die Zahlungsbereitschaft ebenfalls erhöht. Wohnimmobilien haben damit das Potenzial, an vergangene Wertsteigerungen anzuknüpfen oder diese sogar zu übertreffen.

Goldenes Zeitalter unter Vorbehalt

Träume von hohen Wertsteigerungen aufgrund anziehender Mieten könnten sich jedoch schnell als Illusion erweisen. Wenn sich die Wohnsituation vieler Haushalte verschlechtert, könnte die Politik den Markt mit zusätzlichen Regulierungen belasten. In einem solchen Szenario droht die Bautätigkeit noch tiefer auszufallen und die Haushalte müssten noch enger zusammenrücken. Langfristige Verlierer wären zudem die Bausubstanz und die Nachhaltigkeit aufgrund mangelnder Anreize für umfassende und energetische Sanierungen.

Link

www.ubs.com/cio (UBS-Publikationen und Prognosen zur Schweiz)

UBS Switzerland AG

Kontakte

Matthias Holzhey, Ökonom, UBS Chief Investment Office GWM

Tel. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM

Tel. +41-44-234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media