

DAS WARTEN AUF IMPULSE

Die Wohnbautätigkeit kommt nicht in Fahrt. Der Immobilienmarkt wird weiter verknappet, das Wohnungsdefizit wächst kontinuierlich. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.

TEXT – Ruedi Tanner*

► DÜNNES ANGEBOT, ROBUSTE NACHFRAGE

Die Preise für Wohneigentum bewegen sich im Durchschnitt zwischen Hotspots und Randregionen seitwärts. Knapper Wohnraum bei weiterhin robuster Nachfrage ist und bleibt ein dominierendes Thema im Immobilienmarkt mit entsprechender Wirkung auf die Preise und deren Entwicklung. Das Angebot bleibt dünn. Die Bautätigkeit hält aus strukturellen Gründen bei weitem nicht mit der Nachfrage mit.

STRUKTURELLE BAU-FLAUTE

Die Schweiz steht aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit vor einem Wohnungsdefizit von rund 10 000 Einheiten pro Jahr, wie eine Studie von Wüest Partner aufgezeigt hat. Doch Impulse bei der Wohnbautätigkeit bleiben weiter aus, die Zahl der eingereichten Baugesuche für Wohnungen stagniert. Zwar sollten die tieferen Zinsen die Bauaktivität etwas stimulieren. Für eine Überwindung der strukturellen Bauflaute reicht dies aber nicht aus.

Die Neubauproduktion ist in der Schweiz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO seit 2018 rückläufig. Nachdem 2018 noch gut 53 000 Wohnungen neu gebaut wurden, ging diese Zahl stetig zurück: im Jahr 2020 auf rund 49 000 Einheiten, 2021 waren es noch 45 300. Im vergangenen Jahr wurden gemäss Zahlen der UBS lediglich 35 900 Wohneinheiten baubewilligt – so wenig wie nie in den vergangenen 20 Jahren. Im Jahr 2024 wird ein Anstieg der Zahl der Wohneinheiten um lediglich 0,8% bei Eigentumswohnungen und 0,5% bei Einfamilienhäusern erwartet.



Die Neubauproduktion stagniert in der Schweiz. Was sich in einem zunehmenden Wohnungsdefizit äussert. BILD: ZVG

RAUMPLANUNG UND BAUPREISE

Ein entscheidender Grund für die Bauflaute liegt in der Raumplanung. Sinkende Baulandreserven und zu langsam voranschreitende Verdichtungsprozesse beschränken vielerorts die Möglichkeiten einer Beschleunigung der Neubautätigkeit. Hinzu kommen stark gestiegene Baupreise. So sind beispielsweise zwischen Oktober 2020 und Oktober 2023 die Gesamtkosten für den Bau eines Mehrfamilienhauses gemäss Bundesamt für Statistik um knapp 16% gestiegen. Zwar haben sich die Materialpreise jüngst etwas reduziert, Bauen dürfte aber weiter deutlich teurer bleiben als noch wenige Jahre zuvor.

RÜCKZUG DER PRIVATEN BAUHERREN

Vor allem die privaten Haushalte verabschieden sich immer mehr aus dem Wohnungsbau. Nur noch etwas mehr als jede zehnte neue Mietwohnung wird von privaten Bauherren geplant. Vor zwanzig Jahren war es noch jede fünfte. Neben dem Zwang zum verdichteten Bauen, welcher die ohnehin schon steigende Komplexität und Grösse von Bauprojekten zusätzlich erhöht, verdirbt vor allem auch die zunehmende Regulierungsflut die Baulust der Privaten.

Die privaten Mietwohnungsbesitzer treten nicht nur viel weniger als Bauherren auf, sie verkaufen auch viel öfters ihre Bestands-

renditeobjekte vor allem an institutionelle Investoren. Obwohl Private noch immer mit Abstand die wichtigsten Eigentümer von Mietwohnungen sind, ist ihr Eigentumsanteil innerhalb von wenigen Jahren von 49 auf 45% gesunken. Selbst beim Bau von Einfamilienhäusern treten neuerdings andere Bauherren häufiger auf als private Haushalte.

INSTITUTIONELLE MIT MEHR RESSOURCEN

Institutionelle Investoren verfügen in aller Regel über mehr finanzielle und personelle Ressourcen, um die gestiegenen An- und Herausforderungen zu bewältigen. Sie profitieren von ihren Erfahrungen mit anderen Bauprojekten und können Skaleneffekte erzielen und Synergien nützen. Lange verlief diese Entwicklung der Immobilieneigentumsverhältnisse von privaten hin zu institutionellen Investoren im Verborgenen. Denn während der Tiefzinsphase füllten die institutionellen Investoren bereitwillig die Lücke, die die Privaten aufgrund ihres zunehmenden Rückzuges hinterliessen. Erst mit dem Zinsanstieg und der schwindenden relativen Attraktivität von Immobilienanlagen drohselten die Institutionellen ihre Investitionen in Immobilienanlagen. Was zum einen die Wohnbautätigkeit verlangsamt und zum anderen die Eigentumsverschiebungen im Immobilienmarkt deutlich werden lässt. ■



*Ruedi Tanner

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG in Bern.