

Demografie und Wirtschaft

Hendrik Budliger *Hrsg.*

Demografie, Wohnen, Immobilien

Demografik




Springer Gabler

Demografie und Wirtschaft

Der demografische Wandel ist nicht aufzuhalten. Seine Folgen sind im Alltag und in der Wirtschaft immer mehr spürbar. Die Buchreihe „Demografie und Wirtschaft“ stellt auf verständliche Art und Weise neueste Erkenntnisse zum Thema vor und erklärt wichtige Zusammenhänge zwischen Demografie und Wirtschaft. Dabei bieten Expertinnen und Experten sowohl aus der Wissenschaft als auch der Praxis fokussierte Einblicke in ihre Arbeit, eröffnen den Lesenden neue Blickwinkel und bieten damit spannende Diskussionsgrundlagen. Thematische Schwerpunkte der Buchreihe sind unter anderem die Entwicklung der Fertilität, Arbeitsangebot und Nachfrage, Kapitalströme und Migration, Humankapital und Wertschöpfung, sowie Demografie, Innovation und Investition. Für Fach- und Führungskräfte aus Wissenschaft und Wirtschaft, Studierende und Lehrende und alle, die sich mehr Kompetenz in Sachen „Demografie und Wirtschaft“ wünschen.

Hendrik Budliger
Hrsg.

Demografie, Wohnen, Immobilien

Hrsg.
Hendrik Budliger
Demografik
Basel, Schweiz

ISSN 2662-9585

ISSN 2662-9593 (electronic)

Demografie und Wirtschaft

ISBN 978-3-658-38011-3

ISBN 978-3-658-38012-0 (eBook)

<https://doi.org/10.1007/978-3-658-38012-0>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Gabler

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert an Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2022

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag, noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Lektorat/Planung: Nora Valussi

Springer Gabler ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Vorwort Buchreihe Demografie & Wirtschaft beim Springer Verlag „Demografie, Wohnen, Immobilien“

Der demografische Wandel gehört zu den zentralen Megatrends unserer Zeit. Die Chancen und Risiken sind mannigfaltig:

- Wir alle sind betroffen!
- Demografische Veränderungen sind langfristige Prozesse mit unterschiedlichstem Einfluss auf unser Leben.
- Die Folgen der Veränderung spüren wir auf lokaler, regionaler und globaler Ebene.

Demografie ist wie die Schwerkraft: Sie ist einfach da! Allein schon diese Tatsache ist es wert, sich nicht nur mit den statistischen Untersuchungen menschlicher Population isoliert zu beschäftigen, sondern diese Daten mit den möglichen und voraussehbaren Auswirkungen zu interpretieren. Schließlich sollten wir alle lernen, sinnvoll mit den unterschiedlichen demografischen Dynamiken umzugehen.

Neben dem *Klimawandel* mit all seinen Folgen, der *Innovationskraft* begleitet von *Digitalisierung* und *Globalisierung* steckt in der demografischen Dynamik eine weitere Wechselwirkung mit entscheidender Tragweite:

- *Urbanisierung* mit der Frage „wie und wo wir in Zukunft leben und wohnen werden“!?

In unserer von Langlebigkeit geprägten Gesellschaft verändern sich die Alterskohorten mit einem stetig wachsenden Anteil der älteren Bevölkerung. Die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung verändern sich und der Immobilien- und Wohnungsmarkt wird sich zwangsläufig anpassen. 2035 werden 18 % der Schweizer Wohnbevölkerung zwischen 65–79 Jahre und weitere 8 % über 80 Jahre alt sein!

Altersangepasste Wohnformen und Wohnbedingungen sind entscheidende Faktoren, die zur Qualität und Zufriedenheit unseres langen Lebens beitragen. So gehören „demografie“-taugliche Immobilienangebote zu einer der zentralen Voraussetzungen für unser Wohlbefinden. Der Besitz von Wohneigentum, die Vergabe von Hypotheken im Alter, Leben und Wohnen über die ganze Lebensspanne, innerstädtische Disparitäten im Wohnverhalten zwischen Jungen und Alten, Einpersonenhaushalte, Wohnungsangebote in

ländlichen Gebieten – dies alles sind Themen die man auch aus dem Blickwinkel der Demografie betrachten muss.

Diese Aspekte und weitere Faktoren müssen uns zunehmend interessieren und werden von Hendrik Budliger und seinem Autorenteam im vorliegenden Werk *Demografie, Wohnen, Immobilien* aufgegriffen und analysiert. Auch ein vergleichender Blick auf den Wohnungsmarkt in Japan, dem Land mit der ältesten Wohnbevölkerung der Welt, birgt interessante Perspektiven. Beiträge von renommierten Experten aus Demografie sowie der Wohn-, Immobilien- und Finanzwirtschaft sind die wesentliche Grundlage des vorliegenden Werks. Diese fachlichen Einschätzungen und Handlungsempfehlungen tragen so zu einer fundierten und differenzierten Meinungsbildung bei.

Alle, die sich mit der Zukunft von Wohnen in der Schweiz und den angrenzenden Ländern vertieft beschäftigen möchte, finden in diesem Buch nicht nur eine Wissensbasis, sondern auch Anregungen, in welchen die Chancen des demografischen Wandels an praktischen Beispielen erklärt werden.

Dr. med. Hans Groth

Präsident des Verwaltungsrates

World Demographic & Ageing Forum (WDA Forum), St. Gallen

Inhaltsverzeichnis

1	Wohnungsangebot durch Investorendruck	1
	Michael Trübstein und Matthias Aepli	
2	Megatrend Silver Society	21
	Daniel Dettling	
3	Das demografische Risiko bei Immobilieninvestitionen	31
	Manuel Buchmann und Tobias Christ	
4	Die Schweiz ist Weltmeisterin	45
	Hendrik Budliger	
5	Leben und Wohnen im Alter in der Schweiz – Herausforderungen und Stoßrichtungen	61
	David B. Fässler	
6	Wohneigentum im Alter	83
	Yvonne Seiler Zimmermann und Gabrielle Wanzenried	
7	Entstehung und Wirkungen innerstädtischer Disparitäten im Spiegel einer neuen empirischen Beobachtungsbasis	97
	Timo Heyn und Marco Schmandt	
8	Entwicklung der Einpersonenhaushalte in München	117
	Sabine Ruhnke	
9	Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsmärkte: Das Beispiel Ostdeutschland	133
	Joachim Ragnitz	
10	Demografie und Immobilienmarkt am Beispiel Japan	147
	Thomas Signer	
11	Schlusswort	163
	Hendrik Budliger	

Über die Autoren



Dr. oec. HSG Matthias Daniel Aepli ist langjähriger Dozent an der Hochschule Luzern (HSLU) und Unternehmer in der Immobilienbranche. Er hält einen Bachelor of Science in Betriebsökonomie der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), einen Master of Arts in Banking and Finance und einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften der Universität St. Gallen (HSG). Seit 2012 ist Matthias Daniel Aepli als Dozent für Corporate Finance, Risk Management und Real Estate Management an der Hochschule Luzern (HSLU) tätig. Neben seiner Tätigkeit an der Hochschule ist er Unternehmer in der Immobilienwirtschaft.



Dr. Manuel Buchmann ist Projektleiter bei Demografik. Von 2015 bis 2020 hat er an der Abteilung für Arbeitsmarktökonomie der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Basel promoviert. Zuvor hat er einen Bachelor und Masterabschluss in Wirtschaftswissenschaften an derselben Fakultät erzielt. Er beschäftigt sich seit 2014 mit den Themen Fachkräftemangel und demografischer Wandel und erarbeitete im Rahmen seiner Dissertation ein allgemeines Gleichgewichtsmodell der Schweiz, mit welchem er die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Schweizer Arbeitsmarkt analysiert.



Hendrik Budliger ist Herausgeber dieser Buchreihe und Gründer der Demografik. Er hat langjährige Erfahrung als Unternehmensberater (Big4), im Bereich M&A sowie bei einer Schweizer Privatbank. Hendrik Budliger studierte Wirtschafts-, Rechts- und Sozialwissenschaften an der Universität St. Gallen sowie Innovationsmanagement an der FH Kaleidos Zürich und ist zudem Dipl. Finanzberater IAF. Vorherige Publikationen umfassen den ersten Band dieser Buchreihe *Demografischer*

Wandel und Wirtschaft sowie Beiträge zu Banking und Innovation, auch beim Springer Verlag erschienen.



Tobias Christ arbeitet bei Demografik als studentischer Mitarbeiter mit Schwerpunkt im Bereich der Entwicklung von Tools. Er hat das Bachelorstudium in Computational Sciences mit der Vertiefungsrichtung Computational Mathematics an der Universität Basel erfolgreich abgeschlossen und befindet sich aktuell im Masterstudium der Mathematik an der Universität Basel.



Dr. Daniel Dettling ist Gründer der Denkfabrik Institut für Zukunftspolitik und leitet das Berliner Büro des Zukunftsinstituts. Der Jurist und Politikwissenschaftler studierte nach seinem Zivildienst in Israel Rechts-, Verwaltungs- und Politikwissenschaften sowie politische Ökonomie an den Universitäten Freiburg, Fribourg (CH), Berlin (2. Staatsexamen) und Potsdam (Promotion). Er ist Herausgeber der *edition Zukunftspolitik* und Mitgründer der Deutschen Gesellschaft für Politikberatung (degepol) und gehört zu den renommiertesten Politikexperten in Deutschland. Zahlreiche Veröffentlichungen zu Fragen der Demokratie, Demografie, Digitalisierung, Sozial- und Wirtschaftspolitik, Bürgergesellschaft und politischen Kommunikation u. a. in der *Neuen Zürcher Zeitung*, *Süddeutschen Zeitung*, *WELT* und *Welt am Sonntag*. Seit vielen Jahren ist Daniel Dettling auch gefragter Keynoter bei Unternehmen, NGOs, Ministerien, Verbänden, politischen Parteien und Stiftungen. Foto: © Thomas Kierok (2017).



David B. Fässler Rechtsanwalt, M.B.A. Rochester-Bern, CAS in Gerontologie, hat jahrelange Erfahrung in Projektleitung und Geschäftsführung in KMU, u. a. mit Schwerpunkt Wissensvermittlung in der Immobilienwirtschaft bei Euroforum und SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft). 2004 war er Mitinitiant und Studienleiter des schweizweit ersten Hochschul-Nachdiplomstudiengangs in Real Estate Management. Beim Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein zeichnete er u. a. als Bereichsleiter SIA-Service verantwortlich für die Beobachtung und Analyse des Immobilien- und Projektierungssektors. Seit 2012 führt er als Inhaber ein eigenes Beratungsbüro für Immobilienentwick-

lungen, mit Spezialisierung auf Wohnen im Alter, www.fred-partner.ch. Ab 2016 entwickelte er im Rahmen eines Start-ups ein digitales Tool für Wohnraumanpassungen. Heute begleitet David Fässler schwergewichtig Investoren und Bauherrschaften in strategischen und operativen Fragestellungen für Immobilienprojekte mit Schwerpunkt Aging in Place. Er ist Mitglied diverser Fachgremien und referiert regelmäßig vor Fach- und Laienpublikum.



Timo Heyn ist Diplom-Geograf und arbeitet nach beruflichen Stationen bei einem Consultingunternehmen und der Stadtentwicklung einer Kommunalverwaltung seit 2000 bei empirica, zunächst als Projektleiter und seit 2008 als Prokurist und Büroleiter des Bonner Büros. Seit über 20 Jahren beschäftigt er sich mit den Themen integrierter Quartiersentwicklung im Rahmen von Forschungsprojekten, Gutachten, Konzeptentwicklungen, Prozessbegleitungen oder Evaluationen. Im Auftrag des Bundes betreut er im Team die Bundestransferstelle Sozialer Zusammenhalt bzw. früher die Bundestransferstelle Soziale Stadt. Wohnungsmarktbezogene Forschungsprojekte, Gutachten, Konzepte oder Monitorings bilden einen weiteren beruflichen Themenschwerpunkt.



Prof. Dr. Joachim Ragnitz Nach Studium und Promotion an der Universität zu Köln war Joachim Ragnitz zunächst als wissenschaftlicher Mitarbeiter beim Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung tätig, bevor er 1994 als Abteilungsleiter an das Institut für Wirtschaftsforschung Halle wechselte. Seit dem Jahr 2007 ist er stellvertretender Geschäftsführer der Niederlassung Dresden des ifo Instituts. Darüber hinaus ist er in die Lehre an der TU Dresden eingebunden, die ihn im Jahr 2011 zum Honorarprofessor ernannte. Sein Forschungsschwerpunkt liegt auf der Analyse wirtschaftlicher Entwicklungen in Ostdeutschland, mit besonderer Konzentration auf die Themenfelder Finanzpolitik, Regionalpolitik und Implikationen des demografischen Wandels. Darüber hinaus ist er in zahlreichen Gremien auf Bundes- und Landesebene in der wirtschaftspolitischen Beratung aktiv. Joachim Ragnitz ist Autor zahlreicher Publikationen, insbesondere zu ostdeutschlandbezogenen Fragestellungen.



Sabine Ruhnke lebt und arbeitet in München. Sie hat langjährige Erfahrung in der Stadtentwicklungsplanung und der amtlichen Statistik. Ihre Schwerpunkte liegen auf wohnungs- marktbezogenen und demografischen Themen. Sabine Ruhnke studierte angewandte Humangeografie an der Universität Trier und der Universidad de Oviedo. Zudem hat sie einen Master of Evaluation der Universität des Saarlandes.



Marco Schmandt studierte Volkswirtschaftslehre und Statistik in Bonn, Florenz und Berlin. Er ist seit 2018 wissenschaftlicher Mitarbeiter beim Forschungs- und Beratungsinstitut empirica in Bonn und Berlin. Seine Arbeitsschwerpunkte sind empirische Wohnungsmarktforschung mit einem besonderen Fokus auf Analysen lokaler Wohnraumbezahlbarkeit sowie empirische Migrationsforschung.



Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann ist seit 2008 Dozentin und Projektleiterin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern. Zuvor war sie wissenschaftliche Mitarbeiterin bei der FINMA. Sie hat an der Universität Bern Wirtschaftswissenschaften studiert und an der Universität Basel promoviert. Während ihres Doktorandenstudiums erlangte sie zudem das Certificate in Econometrics der University of Chicago, USA. Ihr Forschungsschwerpunkt liegt in der empirischen Finance sowie den Fragen zur Altersvorsorge und Immobilienfinanzierung. Sie hat zu diesen Themen zahlreiche Forschungsprojekte geleitet und Publikationen verfasst.



Thomas Signer schloss das Studium der Betriebswirtschaft mit dem MBA an der Carnegie-Mellon-Universität in den USA im Jahr 1990 ab. Seine Arbeitstätigkeit für eine japanische und eine amerikanische Investmentbank führten ihn nach Zürich, London und New York. Seit rund zwei Jahrzehnten ist er selbstständiger Finanzgutachter und Lehrbeauftragter in seinem Heimatland Schweiz. Er lehrt Finanzfächer im MBA-Programm der SBS Swiss Business School in Zürich. Er beschäftigt sich seit Langem mit den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Finanzmärkte. Seine zwei Bücher handeln von

den zeitversetzten Parallelen zwischen Wirtschafts- und Finanzmarktentwicklungen in Japan und USA und weisen auf die Demografie als zentrale Erklärungskomponente hin.



Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS ist langjähriger Professor an der Hochschule Luzern und Initiator und Studiengangleiter des Master of Science in Real Estate (MScRE). Er präsidiert seit 2020 die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Switzerland. Von 2008 bis 2013 war er Professor für Immobilienmanagement und -investments an der Fachhochschule Kufstein (A). Trübstein ist Mitinitiator und Verfasser der jährlich erscheinenden Fachstudien zum „Real Estate Investment und Asset Management“ (in Kooperation mit dem Schweizerischen Pensionskassenverband, seit 2014). In 2019 wirkte er an der weltweit ersten Tokenisierung einer Immobilie mit, dem „Hello World“ in Baar. Der eloquente Redner und Referent auf (inter)nationalen Veranstaltungen spricht über Immobilienstrategien, nationale wie globale Immobilieninvestments, Strategien im Asset-Management, über die internationalen Immobilienmärkte und die fortschreitende Digitalisierung. In 2021 wählten ihn die Fachmedien in das „Who is Who“ der 100 einflussreichsten und wichtigsten Persönlichkeiten der Schweizer Immobilienwirtschaft.



Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried ist seit September 2019 Professeure ordinaire en finance an der Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud HEIG-VD in Yverdon, welche zur der Fachhochschule Westschweiz HES-SO gehört. Sie studierte an der Universität Bern, der London School of Economics und an der UC Berkeley. Vor ihrem Eintritt in das HEIG-VD war sie Professorin für Unternehmensfinanzierung am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern. Ihre Forschungs- und Lehrthemen sind Corporate Finance, Corporate Governance, Immobilienökonomie und Nachhaltigkeit. Im Laufe der Jahre hat sie mehrere Forschungsprojekte geleitet, Praxispartner beraten und zahlreiche Publikationen zu diesen Themen verfasst.

Autorenliste

Matthias Aepli Campus Zug-Rotkreuz, Rotkreuz, Schweiz

Manuel Buchmann Demografik, Binningen, Schweiz

Hendrik Budliger Demografik, Basel, Schweiz

Tobias Christ Demografik, Büsserach, Schweiz

Daniel Dettling Berlin, Deutschland

David B. Fässler Fred GmbH, Zürich, Schweiz

Timo Heyn empirica ag, Bonn, Deutschland

Joachim Ragnitz ifo Dresden, Dresden, Deutschland

Sabine Ruhnke München, Deutschland

Marco Schmandt empirica ag, Berlin, Deutschland

Yvonne Seiler Zimmermann HSLU Schweiz, Luzern, Schweiz

Thomas Signer Abtwil, Schweiz

Michael Trübstein Campus Zug-Rotkreuz, Rotkreuz, Schweiz

Gabrielle Wanzenried HES-SO Schweiz, Delémont, Schweiz



Wohnungsangebot durch Investorendruck

1

Michael Trübstein und Matthias Aepli

Zusammenfassung

Der Wohnimmobilienmarkt wird von zahlreichen, unterschiedlichen Investorengruppen geprägt, u. a. von Privatinvestoren, Genossenschaften oder institutionellen Investoren. Dabei verfolgen die einzelnen Gruppen unterschiedliche Ziele und werden durch unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen reglementiert. Im Verlauf der letzten Jahre sank die Bedeutung von Privatinvestoren zugunsten von professionellen Strukturen. Hierfür sind zahlreiche Motive und Faktoren ausschlaggebend, u. a. das makroökonomische Umfeld. Ein niedriger Zinssatz der SNB fördert eine Allokation in Immobilien, führt zu hohen Preisen, sinkenden Renditen und limitiert die Möglichkeit zum Immobilienerwerb. Hierbei ist insbesondere der Bereich Wohnen von hoher Bedeutung, da er mit niedrigen Risiken verbunden ist und mit einer steigenden Nachfrage konfrontiert wird, vor allem in den Metropolen. Gleichzeitig beeinflussen politische Entscheidungen zunehmend potenzielle Investitionen in Wohnimmobilien und damit die Entwicklung des Immobilienmarkts.

1.1 Einleitung und aktuelle Herausforderungen

Wohnimmobilien nehmen seit vielen Jahrhunderten eine wichtige Rolle bei Investitionen ein und decken ein zentrales Grundbedürfnis ab. Damit einhergehend unterliegt die Wohnungspolitik seit jeher zahlreichen Diskussionen und unterschiedlichen Einflüssen, ist

M. Trübstein (✉) · M. Aepli
Campus Zug-Rotkreuz, Rotkreuz, Schweiz
E-Mail: Michael.Truebestein@hslu.ch; Matthias.Aepli@hslu.ch

Gegenstand von Gesetzesinitiativen, steuerlichen Strukturierungen und Förderungen. Vor dem Hintergrund der aktuell diskutierten politischen Maßnahmen zur Mietpreisentwicklung im Inland und Ausland ist das aktuelle Investitionsklima für Wohnimmobilien aus Sicht privater und institutioneller Investoren zu prüfen. Ferner ist zu eruieren, ob und wie Investoren zu einer Erhöhung des Wohnungsangebotes beitragen und welche Erkenntnisse aus der Vergangenheit abgeleitet werden können.

Die derzeitige Situation auf den Immobilienmärkten ist maßgeblich durch einen niedrigen und seit Juni 2019 auch negativen Leitzins der SNB i. H. v. $-0,75\%$ geprägt. In der Folge nahmen Immobilieninvestitionen privater und institutioneller Investoren eine steigende Bedeutung im Anlageportfolio ein und resultierten, bei geringen Mietsteigerungen, in einer zunehmenden Renditekompression. Innerhalb der Assetklasse Immobilien stellen Wohnimmobilien wiederum eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Marktteilnehmer dar: Diversifikationseffekte, geringe Leerstände in der Schweiz und kompetitive Investitionsvolumina führen zu kalkulierbaren Risiken und folglich zu einem hohen Interesse an Investitionen und damit verbunden steigenden Immobilienpreisen. Dies zeigt sich seit vielen Jahren am Anlageverhalten institutioneller Investoren und auch zukünftig dürften Investitionen in Wohnimmobilien von hohem Interesse sein. Aufgrund steigender Preise auf den Märkten substituieren institutionelle Investoren ferner den Eigenerwerb von Privatpersonen, der finanziell für viele Personen nicht mehr tragbar ist. Die Tragbarkeit wiederum wird – zum Schutz des Darlehensnehmers – durch ein institutionelles Rahmenwerk limitiert. Investoren leisten somit einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsangebot in der Schweiz.

Die Schweiz gilt als Mietermarkt mit einer – im europäischen Vergleich – sehr niedrigen Wohneigentumsquote i. H. v. 40% . Ende 2019 wurden rund 2,3 Millionen Mietwohnungen registriert, d. h., Investoren schaffen folglich ein umfangreiches Wohnungsangebot. Der Mietwohnungsmarkt ist vor allem in den Kantonen Basel-Stadt mit 83% und Genf mit 78% dominant, während in den Kantonen Appenzell und Innerhoden die tiefsten Mietquoten vorzufinden sind (BFS, 2019). Gleichzeitig ist die Schweiz durch positive Migrationssalden und infolge einer steigenden Bevölkerung geprägt. Dies resultiert in tiefen Leerstandsziffern für Mietwohnungen, insbesondere in den Metropolregionen. Dort liegt der Leerstand unter 2% , teilweise auch deutlich niedriger, d. h., auch zukünftig stellen Wohnimmobilien aus Investorensicht sicherlich attraktive Investments dar.

Zudem lässt ein in der Schweiz kontinuierlich steigender Wohlstand die Wohnfläche pro Person wachsen: Die durchschnittliche Wohnfläche stieg von 38 m^2 im Jahr 1980 auf 46 m^2 im Jahr 2018 (Abb. 1.1). Ferner sorgt der gesellschaftliche Wandel für weitere Nachfrage, u. a. vermehrt Singlewohnungen. Während Kinder ihr Elternhaus verlassen und Wohnraum nachfragen, bleiben die Eltern häufig im gleichen Haus wohnen und reduzieren ihre Flächen nicht.

In den nachfolgenden Ausführungen werden ausgewählte Investoren und deren Anlagestrategien in Wohnimmobilien analysiert und kritisch beleuchtet.

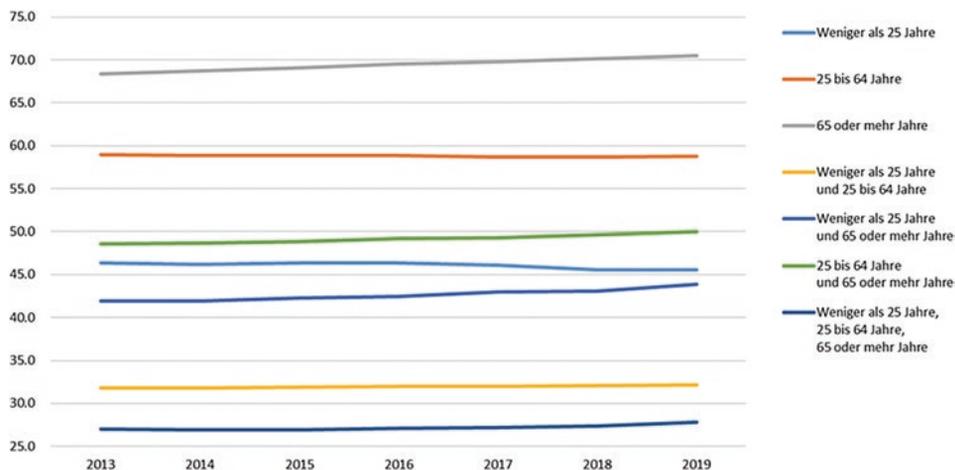


Abb. 1.1 Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner in den bewohnten Wohnungen nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder. (Quelle: Swiss-Life, 2020; BFS, 2019)

1.2 Marktteilnehmer und Anlagepolitik institutioneller Investoren

Der Markt für Investitionen in Wohnimmobilien ist durch verschiedene Teilnehmer und Interessen geprägt. Diese verteilen sich auf Privatpersonen, Genossenschaften, institutionelle Anleger, nichtkommerzielle Träger (u. a. Städte, Gemeinden, Kirchen) sowie andere Marktteilnehmer. Die jeweiligen Gruppen verfolgen unterschiedliche Ziele, die, mit Ausnahme von Privatinvestoren, in verschiedenen rechtlichen Rahmenbedingungen geregelt sind. Diese institutionellen Rahmenbedingungen geben auch vor, in welchem Maß und wo investiert werden darf (bspw. in der BVV 2 für Pensionskassen) und werden durch institutionenindividuelle Reglemente und Vorschriften ergänzt (bspw. in den Anlagereglementen der jeweiligen Pensionskasse).

Im Jahr 2000 waren Privatpersonen die dominanten Investoren und stellten 57 % aller Mietwohnungen. Institutionelle Anleger wiederum stellten 22 % der Mietwohnungen und Genossenschaften 8 %. Insgesamt 6 % der Mietwohnungen konnten den nichtkommerziellen Trägern zugeschrieben werden und die restlichen 7 % entfielen auf andere Eigentümer (vgl. Kap. 3). Diese Verteilung der Eigentümer hat sich bis 2020 merklich verändert: Zwar sind Privatpersonen immer noch die dominierende Gruppe, allerdings beträgt der Investmentanteil nur noch 47 %, während institutionelle Eigentümer ihren Anteil erhöhen konnten. Basierend auf einer Schätzung von *Wüest und Partner* aus dem Jahr 2014 bilden 41 % der Anteile an institutionellen Anlegern Pensionskassen. Versicherungen stellen ca. 25 % der Mietwohnungsbesitzer im institutionellen Bereich und 14 % bilden Immobilienfonds. Anlagestiftungen vereinen 17 % und 3 % waren kotierte Immobiliengesellschaften in der Schweiz (Abb. 1.2).