

Grenchner Wohntage 2004

Fachtagung vom 3. November 2004: Was treibt und hemmt die Wohnungsbauer?

Wohnbauinvestitionen: Fakten zur aktuellen Situation

Schriftliche Unterlage zum Referat von ChristophENZler, BWO

Ziel dieses Einstiegsreferates ist es, die aktuelle Lage und die jüngste Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu skizzieren. Diese Fakten zur aktuellen Situation sollen eine Basis für das nachfolgende Referat und die politischen Diskussionen bilden.

Nachfrageseitige Aspekte: Einkommensanstieg und Bevölkerungswachstum

Im letzten Jahrzehnt sind die Reallöhne, ausgewiesen durch das BFS, trotz Rückschlägen in einzelnen Jahren um insgesamt fast 4% angestiegen. Auf der anderen Seite steigen aber die Krankenkassenprämien weiter überdurchschnittlich stark an, um rund 4 - 5% jährlich. Somit nahm das verfügbare Einkommen etwas schwächer zu. In den Jahren 2000 und 2001 waren jeweils rund 60'000 bis 70'000 Personen als arbeitslos gemeldet, bevor im Januar 2004 eine Zahl von fast 170'000 erreicht wurde. Während nach Mitte der 80er-Jahre bis 1994 die Bevölkerung pro Jahr um mindestens 50'000 Personen anwuchs, betrug die jährliche Zunahme von 1995 bis 2000 zwischen 15'000 und 45'000. Seit 2001 beträgt der Anstieg wiederum mindestens 50'000 Personen pro Jahr, was etwa 0,7 - 0,8% der Gesamtbevölkerung ausmacht. Gemäss dem Szenario „Trend“ des BFS dürfte die Bevölkerung der Schweiz in den nächsten gut 20 Jahren weiterhin anwachsen. Auch die Verkleinerung der Haushaltsgrössen wird eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen zur Folge haben. Zu Beginn der 90er Jahre war die Konsumentenstimmung stark negativ. Eine zwischenzeitliche Erholung ergab sich 1994, eine Rückkehr in den positiven Bereich 1998 bis 2000. Seither bewegt sich dieser Indikator wieder im negativen Bereich.

Günstige Situation auf den vorgelagerten Märkten

Auf den vorgelagerten Märkten ist die Situation seit einigen Jahren ausgesprochen günstig. Nach einer Hochzinsphase zu Beginn der 90er-Jahre gingen die Hypothekenzinssätze kontinuierlich zurück. Die variablen Hypotheken kosteten 1998 rund 4%, seit damals sind die Sätze nach einem kurzen Zwischenhoch in den Jahren 2000 und 2001 nochmals stark gefallen. Erstklassige variable Hypotheken werden zur Zeit je nach Bank für 3 oder 3,25% gewährt. Damit erreichen die Sätze historische Tiefstände. Fixhypotheken wurden und werden weiterhin zu noch weit tieferen Sätzen abgeschlossen. Diese günstigen Konditionen bei den Festhypotheken werden auch ausgenutzt, wird doch der Abschluss einer variablen Hypothek nur noch in der Minderheit der Fälle gewählt. Auch wenn nicht nur die Neuabschlüsse, sondern der Gesamtbestand an Hypotheken betrachtet werden, haben die Festhypotheken die variablen Hypotheken als die am meisten vertretene Hypothekarform abgelöst. Die Bodenpreise sind nach ihrem Höchststand zu Beginn der 90er-Jahre stark eingebrochen. Seit Mitte der 90er-Jahre befinden sie sich auf einem moderaten Niveau. Leider gibt es in der Schweiz keine landesweite Bodenpreisstatistik. Kantonale Daten zeigen jedoch, dass in sehr zentralen und gut erschlossenen Lagen die Preise in letzter Zeit wieder angestiegen

sind. Die Baukosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern, welche im heutigen Zusammenhang interessieren, sind zur Zeit nur moderat höher als vor 10 Jahren. Seit 1998 gibt es dazu eine gesamtschweizerische Statistik, welche auch regionale Aussagen zulässt. Bis zu diesem Datum existierten dazu nur die Indizes der Städte Zürich, Bern und Luzern sowie des Kantons Genf. Die Kostenentwicklung für Erneuerungen von Mehrfamilienhäusern läuft etwa parallel zu derjenigen für den Neubau entsprechender Objekte.

Wohnungsproduktion: unterer Wendepunkt durchschritten?

Bei den neu erstellten Wohnungen wurden nach rund 35'000 bis 40'000 Einheiten zu Beginn der 90er-Jahre in den Jahren 1994 und 1995 Werte von über 45'000 erreicht. Auf Grund des Timelags zwischen Zusicherung und Produktion waren dies auch die beiden Jahre mit der höchsten Produktion der mit WEG geförderten Objekte. Seit diesem Höchststand sind die Produktionsziffern kontinuierlich gesunken. Im Jahre 2002 wurden noch 28'600 Wohnungen neu gebaut. Im letzten Jahr hat die Produktion wieder angezogen. Erstellt wurden rund 32'000 Wohnungen. Die Daten aus den Quartalerhebungen lassen vermuten, dass die Produktion in diesem und im nächsten Jahr weiter ansteigen wird. Die Zahl der sich in Bau befindlichen Wohnungen hat seit letztem Jahr eine starke Zunahme erfahren, die Zahl der baubewilligten Wohnungen steigt bereits seit Frühjahr 2002 stark an.

Weniger Leerwohnungen und steigende Preise

Als Folge der vorgenannten Entwicklungen hat die Leerstandsquote nach einem Höchststand im Jahr 1998 mit 1,85% kontinuierlich abgenommen. Parallel zu den sinkenden Leerständen haben sich seither auch die Produktionsziffern zurückgebildet. Eine Wende scheint im letzten Jahr eingetreten zu sein. Während sich die Leerstandsquote von 1,04% auf 0,91% verringerte, hat wie bereits erwähnt die Wohnungsproduktion von 28'600 auf rund 32'000 zugelegt. Als erstes Resultat hat sich die Leerstandsquote gemäss offizieller Statistik in diesem Jahr nicht mehr weiter gesenkt. Sie blieb stabil bei 0,91%. Somit zeigte sich ein Timelag von etwa 5 - 6 Jahren, bis auf die rekordhohen Leerstandsquoten von 1997 / 1998 reagiert wurde. Früher trat die Reaktion jeweils bereits nach etwa 2 Jahren ein. Was mögliche Gründe dafür sind, soll in einem späteren Teil der Fachtagung noch zur Sprache kommen. Die Angebotsverknappung schlug sich auch in der Preisentwicklung nieder. Bei den Angebotspreisen sind sowohl für Mietwohnungen wie für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser seit 4 Jahren Preissteigerungen zu beobachten. Bei den Bestandesmieten sind seit 1997 mit Ausnahme des Jahres 2000 sehr moderate Preissteigerungen in Gang, was auf Grund der stetig gefallen Hypothekarzinssätze trotz Verknappungen im Angebot nicht überrascht. Allerdings wurden die Indexstände in den letzten Quartalen durch Verzerrungen bei der Stichprobenbasis zu tief geschätzt. Das genaue Ausmass der noch nachzuholenden Steigerung der Indexstände ist hingegen noch nicht genau bekannt.

Sinkender Anteil der Bauinvestitionen am BIP

Die Aufwendungen im Hochbau machten in den letzten 20 Jahren auf Preisbasis 2002 jährlich jeweils zwischen 32 und 40 Milliarden Franken aus. Dazu kamen jeweils Aufwendungen für den Tiefbau in der Höhe von 9 - 11 Milliarden Franken. Eher im oberen Bereich des Spektrums (Hochbau) befand man sich in den Jahren 1988 bis 1991 sowie 1994 und 1995. Seither wurde jeweils ein Wert von etwa 34 Milliarden beobachtet, im letzten Jahr etwas mehr. Der Anteil der Hochbauaufwendungen am BIP betrug damit knapp 10%, mit sinkender Tendenz. Im internationalen Vergleich ist die Schweiz mit diesem Wert inmitten anderer westeuropäischer Länder. Höher sind die Anteile in

den mittel- und osteuropäischen Transformationsländern, wo allerdings ein grosser Nachholbedarf besteht. Der sinkende Anteil der Bauinvestitionen am BIP und die gestiegene Wertschöpfung in der Bauwirtschaft hatten zur Folge, dass sich der Personalbestand in diesem Sektor seit Anfang der 90er Jahre stark verringerte.

Die Höhe der Aufwendungen für Wohnbauten betrug in den letzten 20 Jahren – wiederum auf Preisbasis 2002 – zwischen knapp 18 und gut 22 Milliarden Franken. Die höchsten Werte wurden wiederum 1994 / 1995 erreicht, die Jahre 2000 bis 2002 waren am unteren Rand der erwähnten Bandbreite angesiedelt. Der Anteil der Umbauten und Unterhaltsarbeiten am Total der gesamten Aufwendungen für Wohnbauten betrug seit 1988 zwischen 25 und 30%, nachdem dieser Anteil in den Vorjahren etwas geringer gewesen war. Auf die Frage, ob diese Quoten für Umbau und Unterhaltsarbeiten genügend gross sind, soll an anderer Stelle dieser Fachtagung eingegangen werden. Zu bemerken ist an dieser Stelle noch, dass bei Umbauinvestitionen in den einschlägigen Statistiken nur solche Investitionen erfasst werden, welche einer Baubewilligung bedürfen.

Die Bauaufwendungen für Mehrfamilienhäuser betragen 2003 etwa 60% der gesamten Wohnbauaufwendungen. Auch beim Mehrfamilienhausbau dominieren die Neubauinvestitionen mit einem Anteil von rund 70%.

Wer sind die Besitzer resp. Bauherren von Mehrfamilienhäusern?

Im dritten und letzten Teil des vorliegenden Referats soll nun noch auf die Besitzer der in diesem Zusammenhang interessierenden Mehrfamilienhäuser eingegangen werden. Über die Investoren resp. Bauherren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt ist nicht allzu viel bekannt. Einiges weiss man dabei über institutionelle Investoren, hingegen ist – oder war – die grosse Gruppe der privaten Investoren oder Bauherren bisher eine Black-Box. Diese Privatpersonen als Bauherren wurden im Rahmen der vom BWO in Auftrag gegebenen Studie, deren Resultate anschliessend von Prof. Thalmann präsentiert werden, erstmals einbezogen. Bauherren und spätere Besitzer sind zwar nicht deckungsgleich, hingegen sind aus den jeweiligen Volkszählungen einige Fakten über die Besitzer von Mietwohnungen bekannt. Diese sollen hier kurz dargelegt werden. Bezüglich der Bauherren sei auf das nachfolgende Referat verwiesen.

Entgegen der landläufigen Meinung besitzen Privatpersonen die Mehrheit der Mietwohnungen. Ihr Anteil beträgt 57,4% und hat sich zwischen 1990 und 2000 markant um fast 6%-Punkte erhöht. Zweitwichtigste Besitzergruppe von Mietwohnungen sind Personalvorsorgestiftungen mit einem Anteil von 8,4%, vor den Genossenschaften mit einem Anteil von 7,9%. Auf etwa die Hälfte geschrumpft ist zwischen 1990 und 2000 der Anteil der Miet- und Genossenschaftswohnungen im Besitz von Bau- und Immobiliengesellschaften. Aktuell liegt dieser Wert bei 5,7%.

Ein weiteres markantes Ergebnis der Volkszählung 2000 ist die Verdoppelung der Zahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum zwischen 1990 und 2000. Oft sind hier dem Übergang in den Privatbesitz Promotoren vorgeschaltet. Die stark wachsende Zahl von Eigentumswohnungen konkurrenziert zusätzlich die Mietwohnungen mit gehobem Standard. Auf solche Fakten und daraus sich ergebende Fragen wird im Verlaufe der heutigen Tagung noch eingegangen werden.

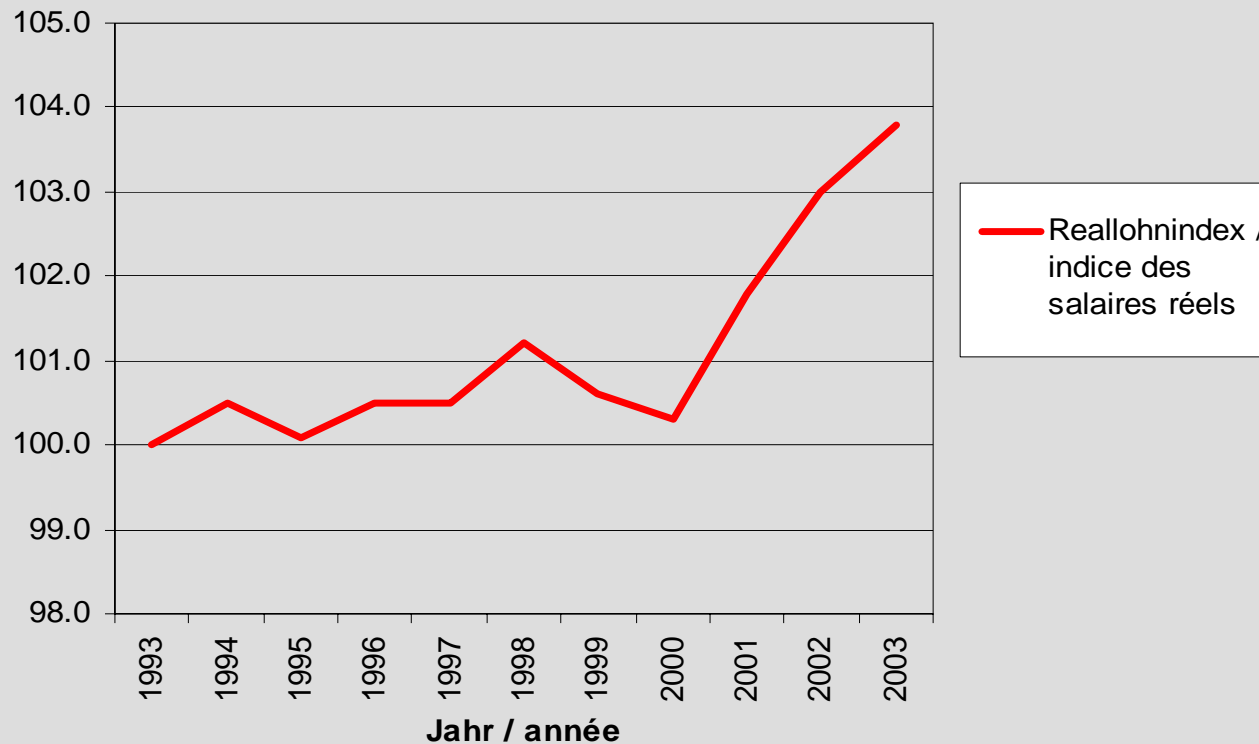
Für weitere Resultate aus der Volkszählung 2000 soll hier der Hinweis auf die Publikation von F.W. Gerheuser gemacht werden, welche in Kürze beim BFS erscheinen wird.

Wohnbauinvestitionen: Fakten zur
aktuellen Situation /
Investissements dans la construction de
logements: la situation actuelle

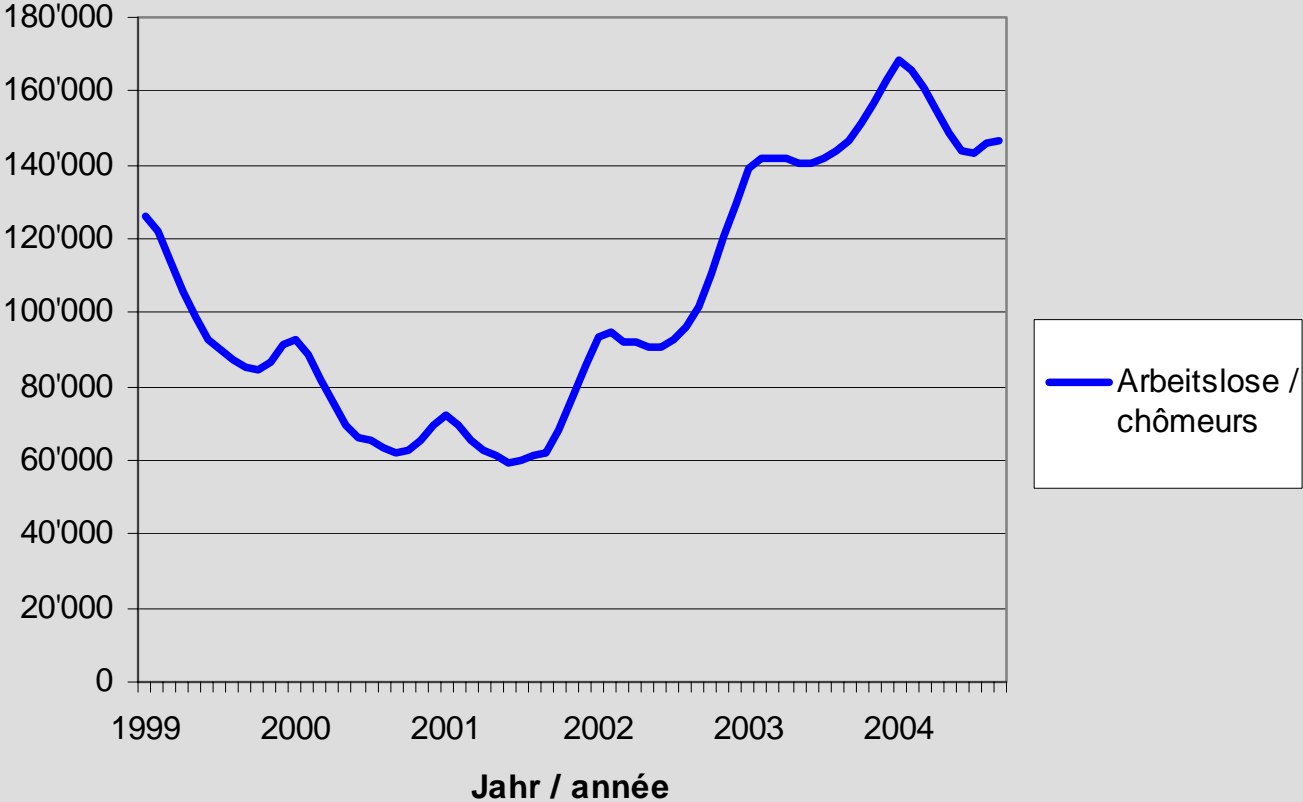
Christoph Enzler

Bundesamt für Wohnungswesen / Office fédéral du logement

Reallohnentwicklung 1993 – 2003 / Evolution des salaires réels 1993 - 2003

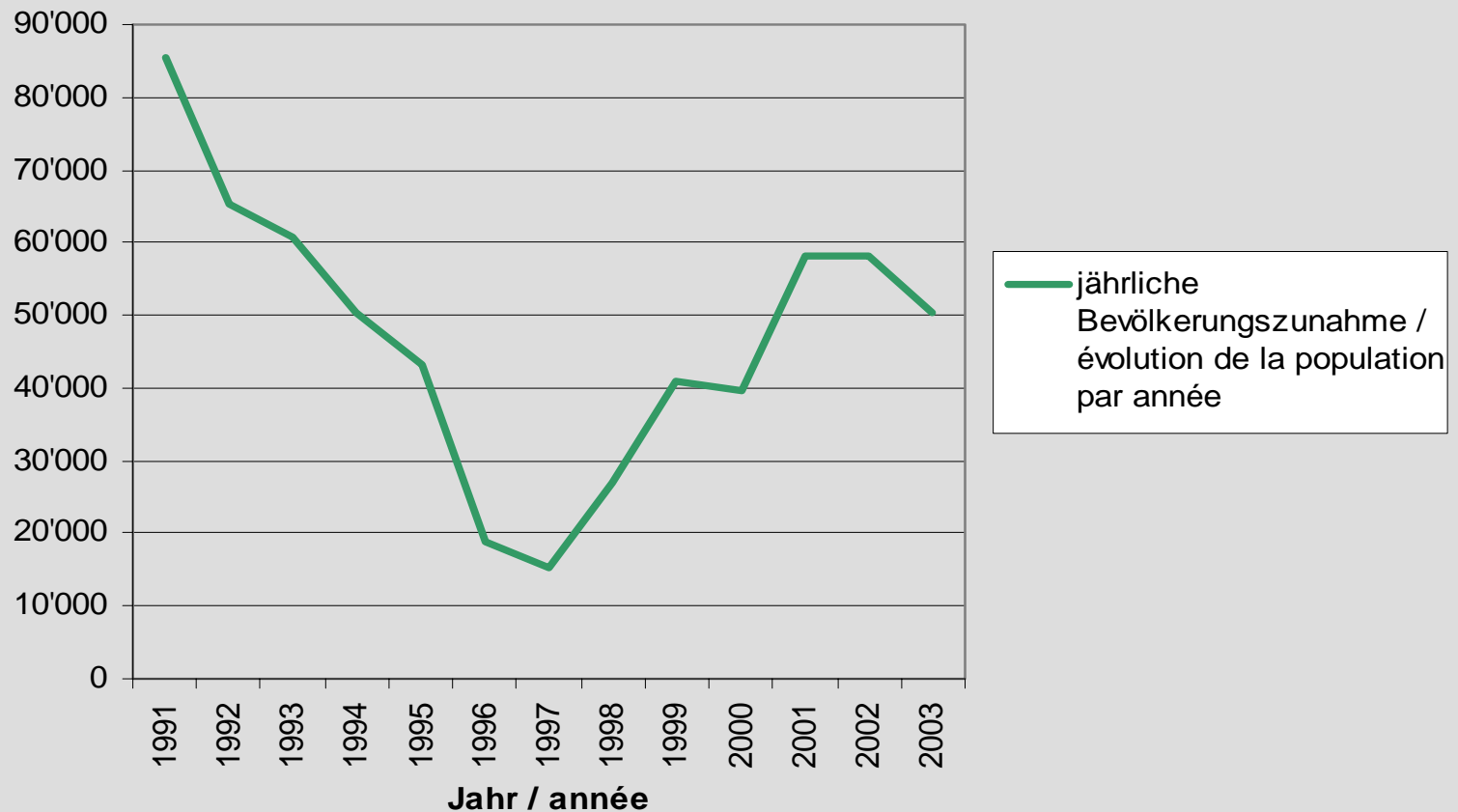


Entwicklung der Arbeitslosenzahlen Evolution du nombre de chômeurs



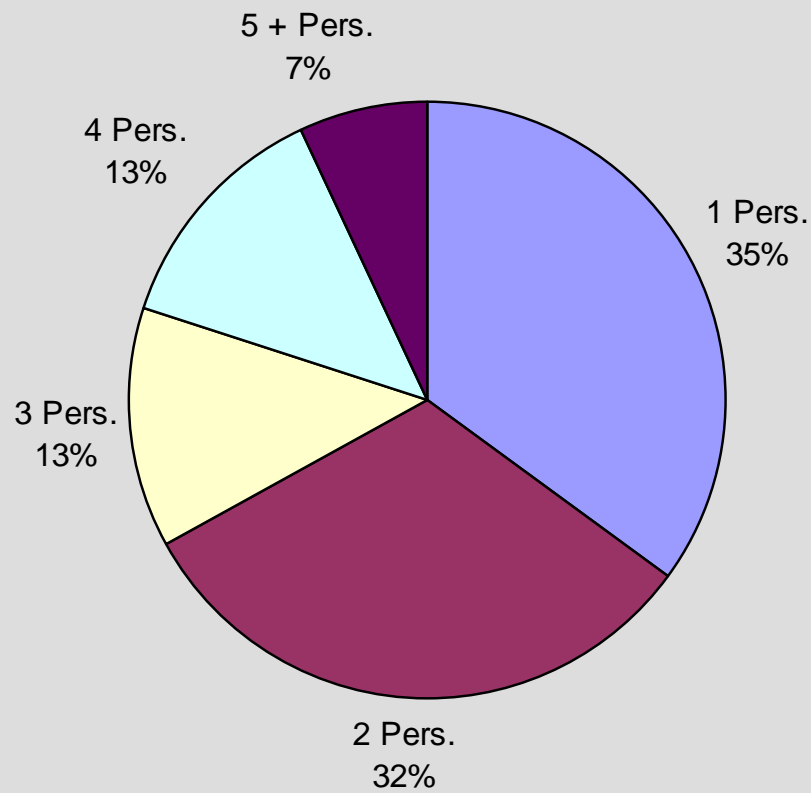
Jährliche Bevölkerungszunahme 1991 – 2003

Evolution de la population par année 1991-2003



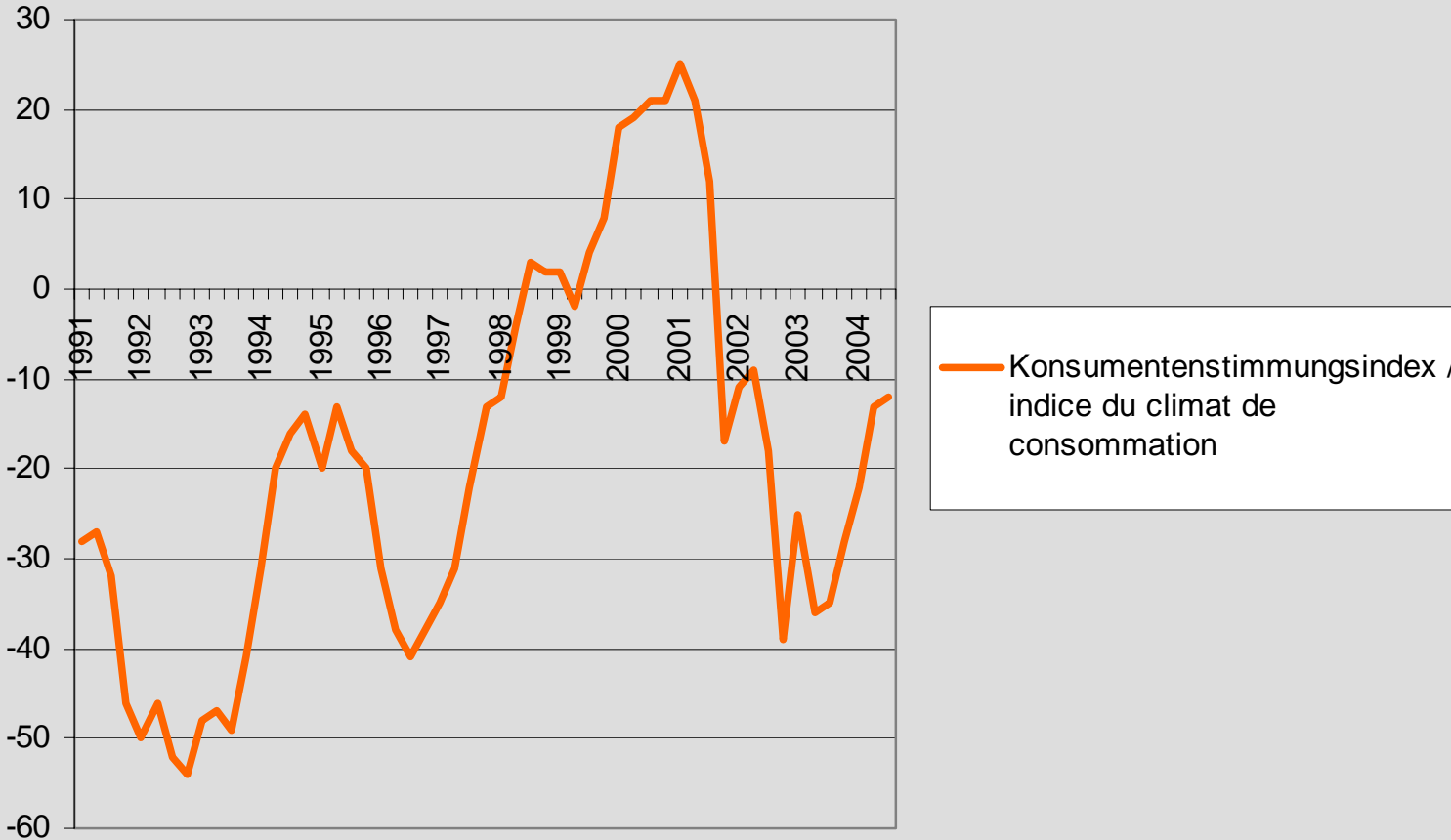
Haushaltsgrößen 2000

Taille des ménages 2000



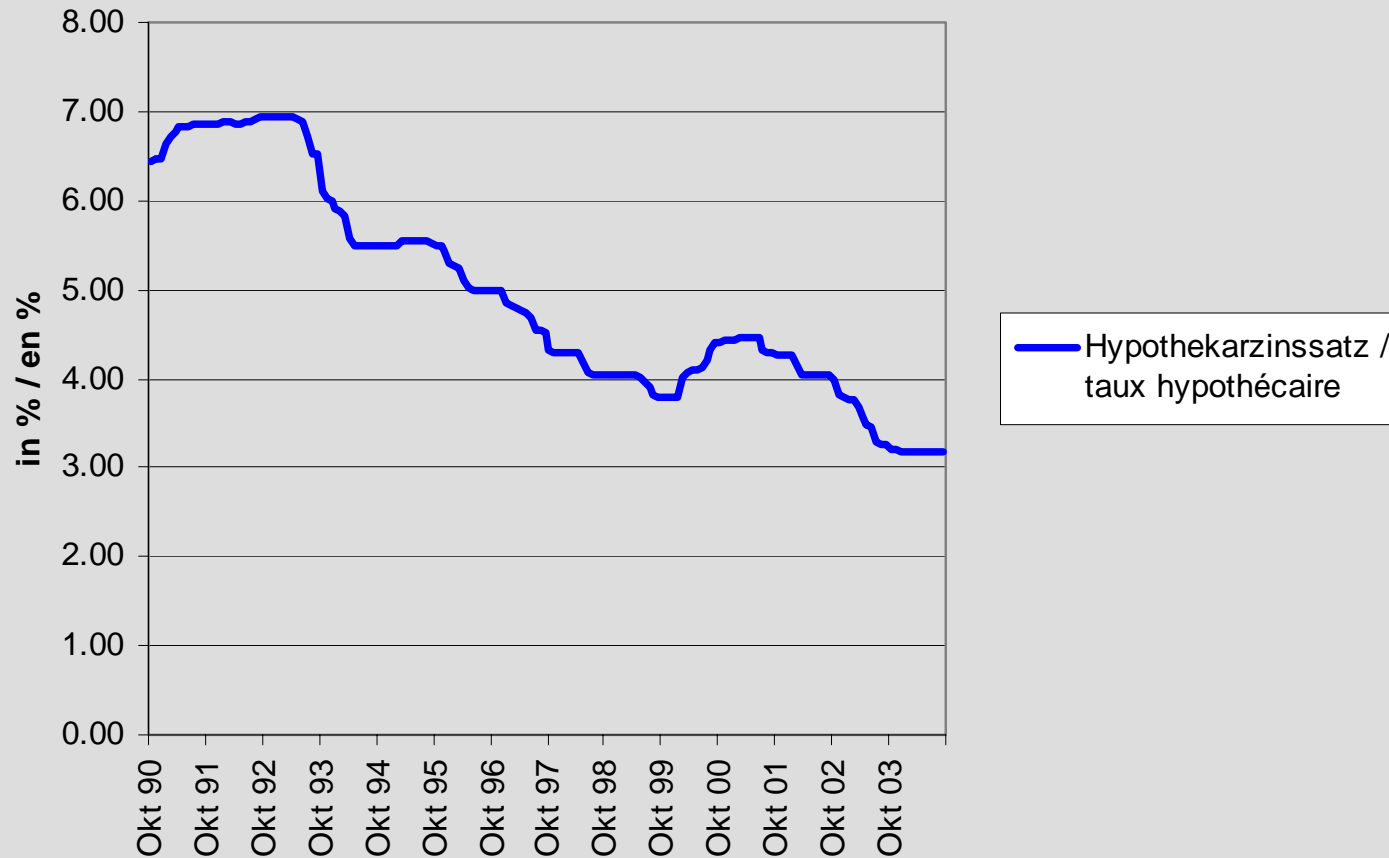
Index der Konsumentenstimmung 1991 – 2004

Indice du climat de consommation 1991 - 2004

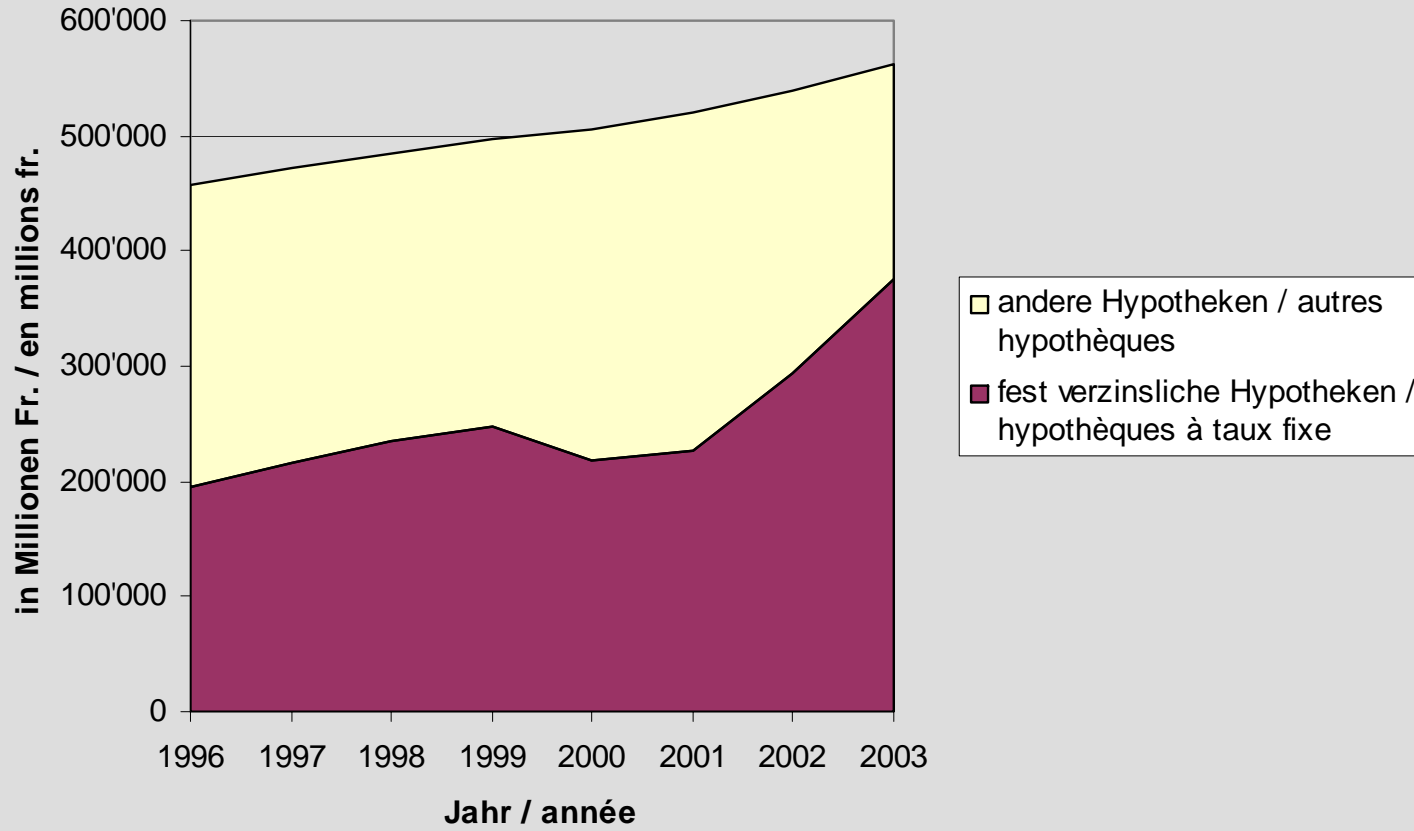


Hypothekarzinsatz 1990 – 2004

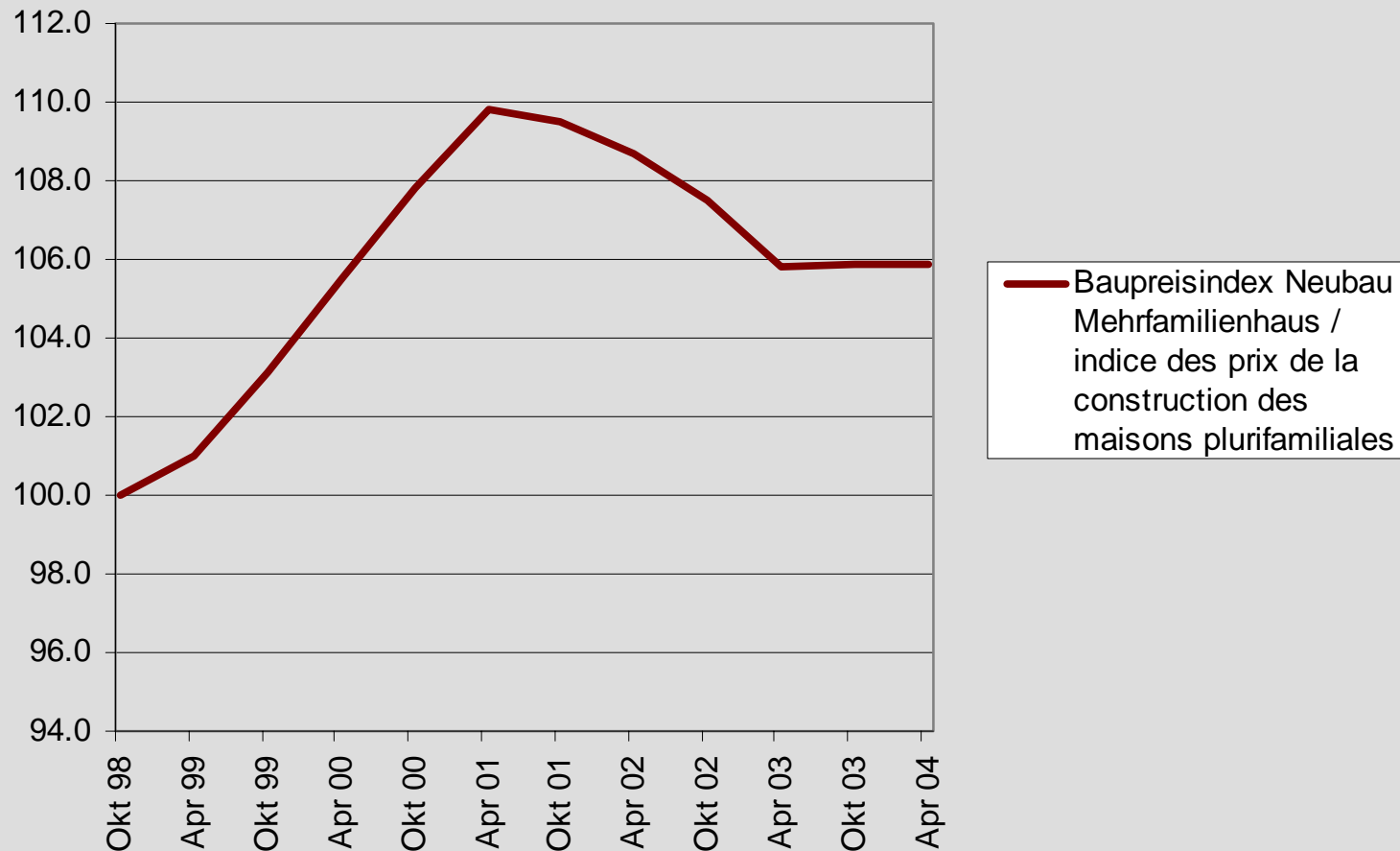
Taux hypothécaire 1990 - 2004



Anteil fest verzinslicher Hypotheken Part des hypothèques à taux fixe

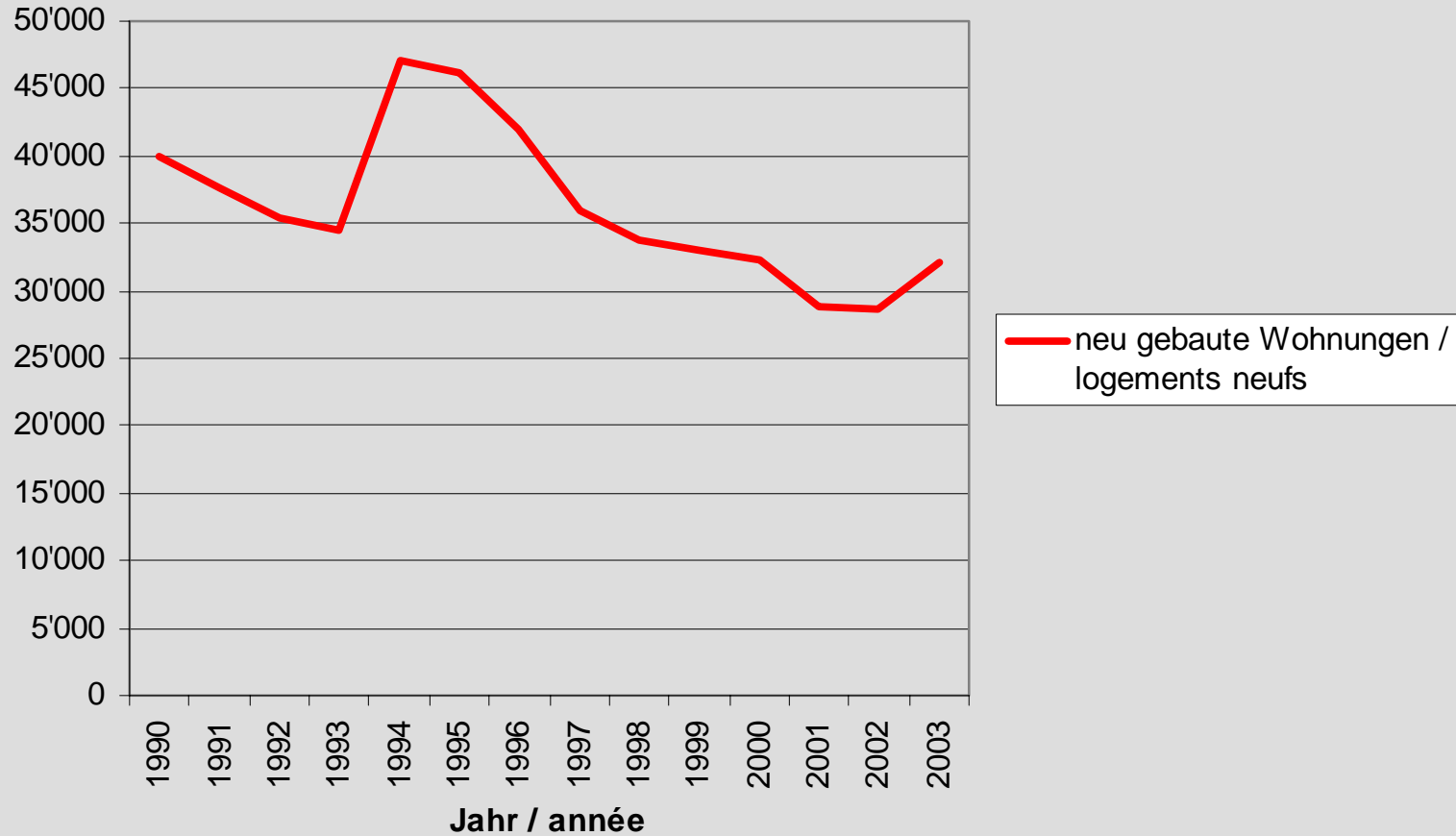


Baupreisindex „Neubau Mehrfamilienhaus“ Indice des prix de la construction des maisons plurifamiliales



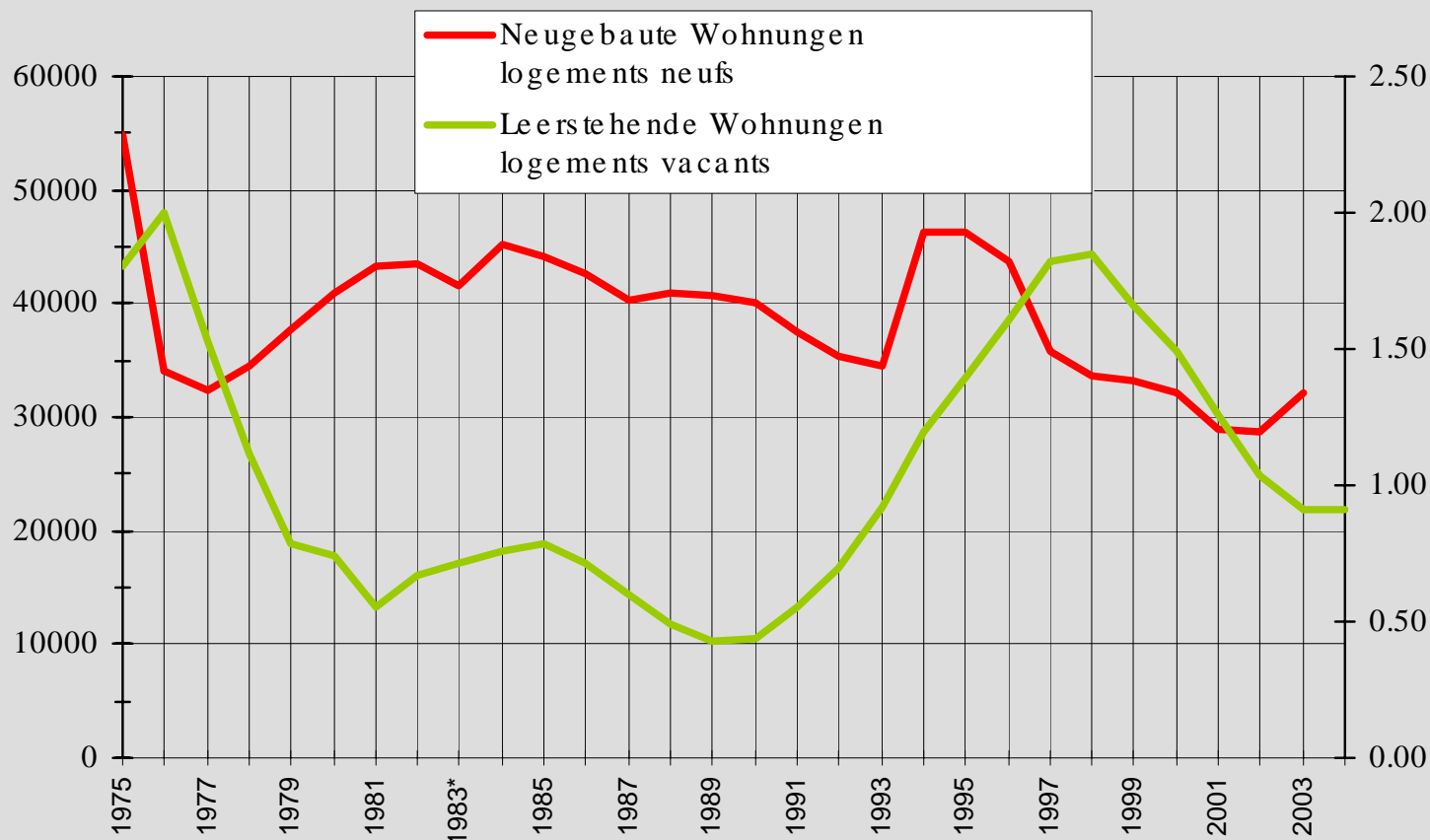
Neu gebaute Wohnungen 1990 – 2003

Logements neufs 1990 - 2003



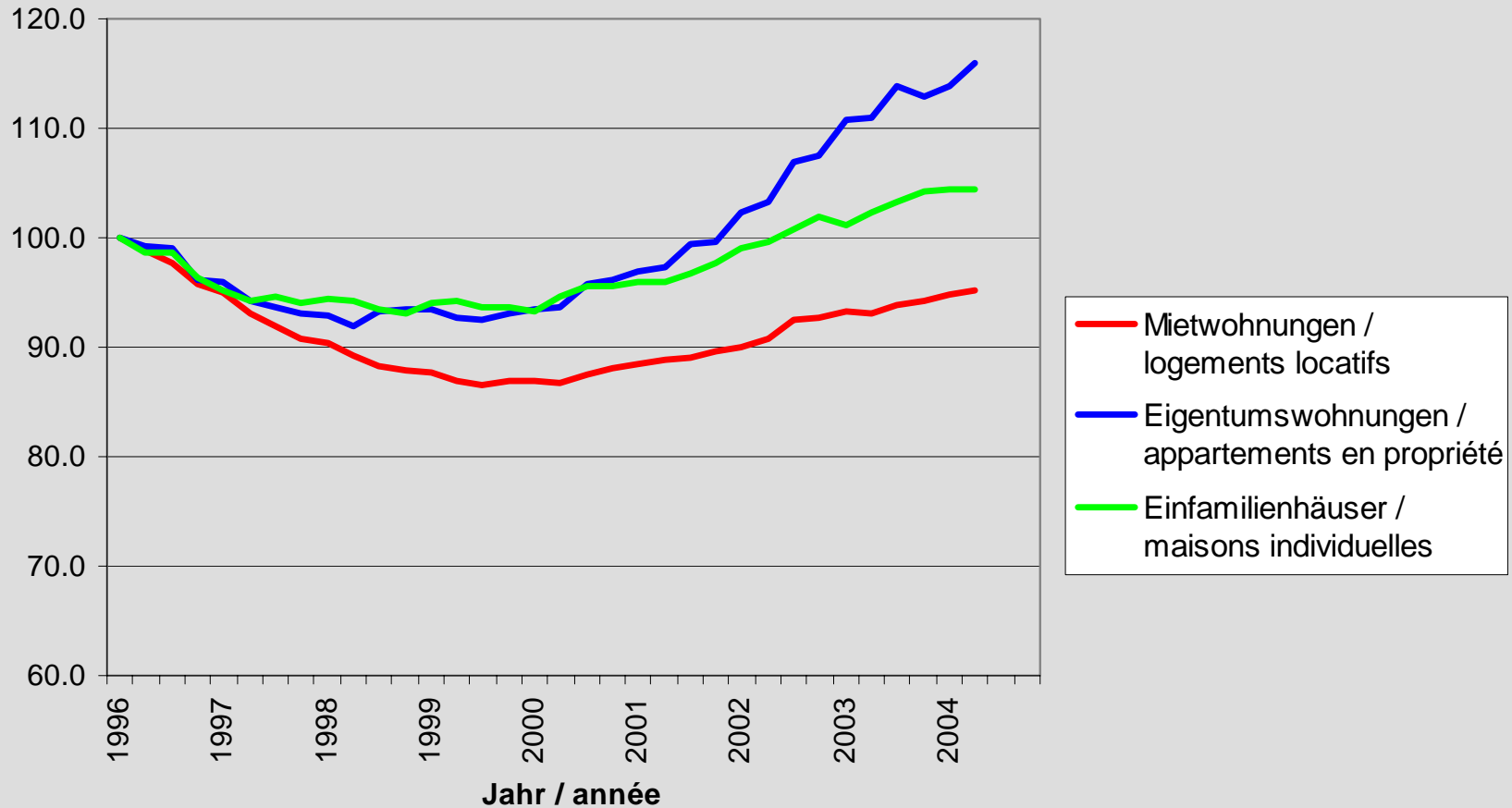
Neu gebaute und leerstehende Wohnungen seit 1975

Logements neufs et taux de logements vacants depuis 1975



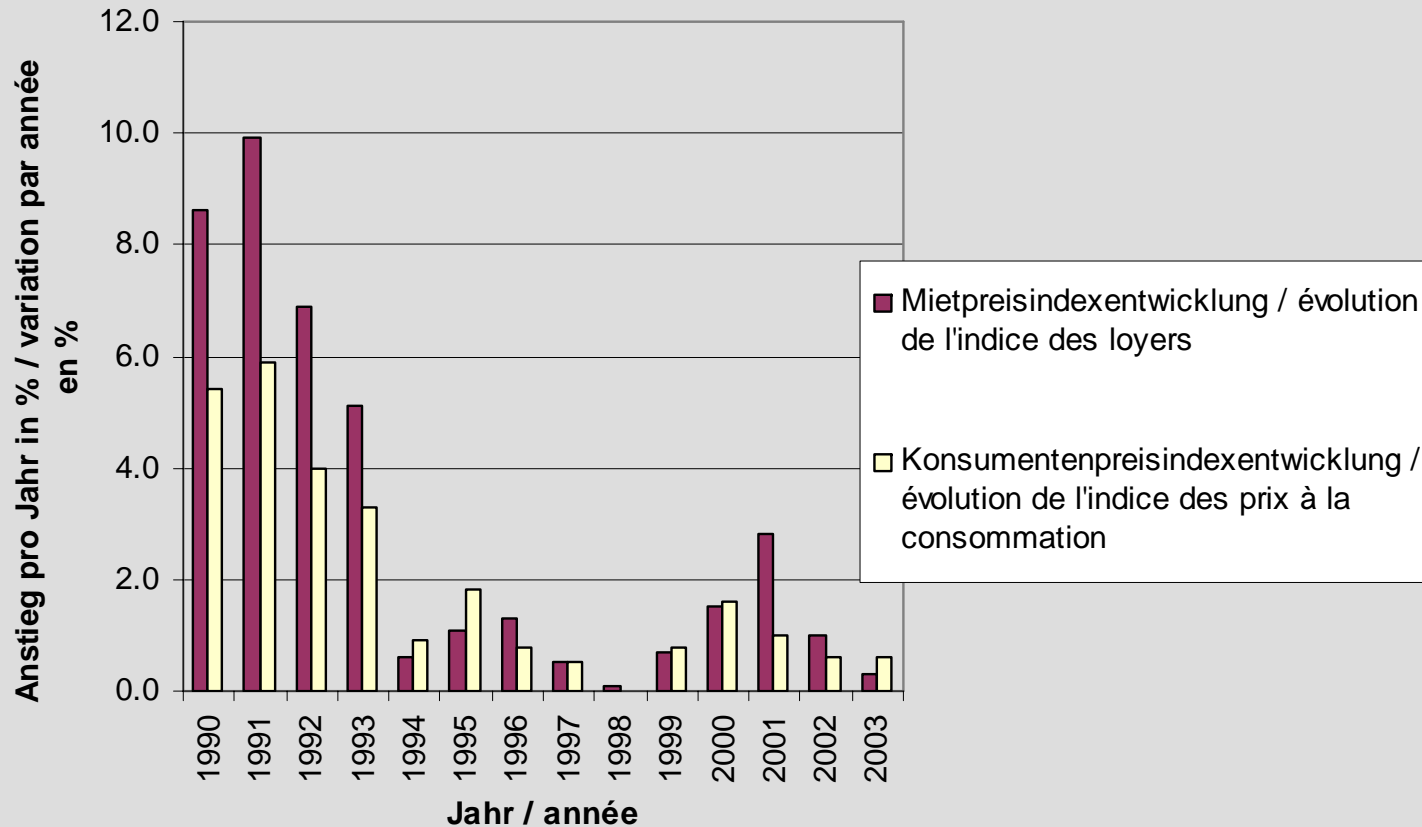
Angebotspreisindizes Wüest & Partner

Indices des prix de l'offre Wüest & Partner



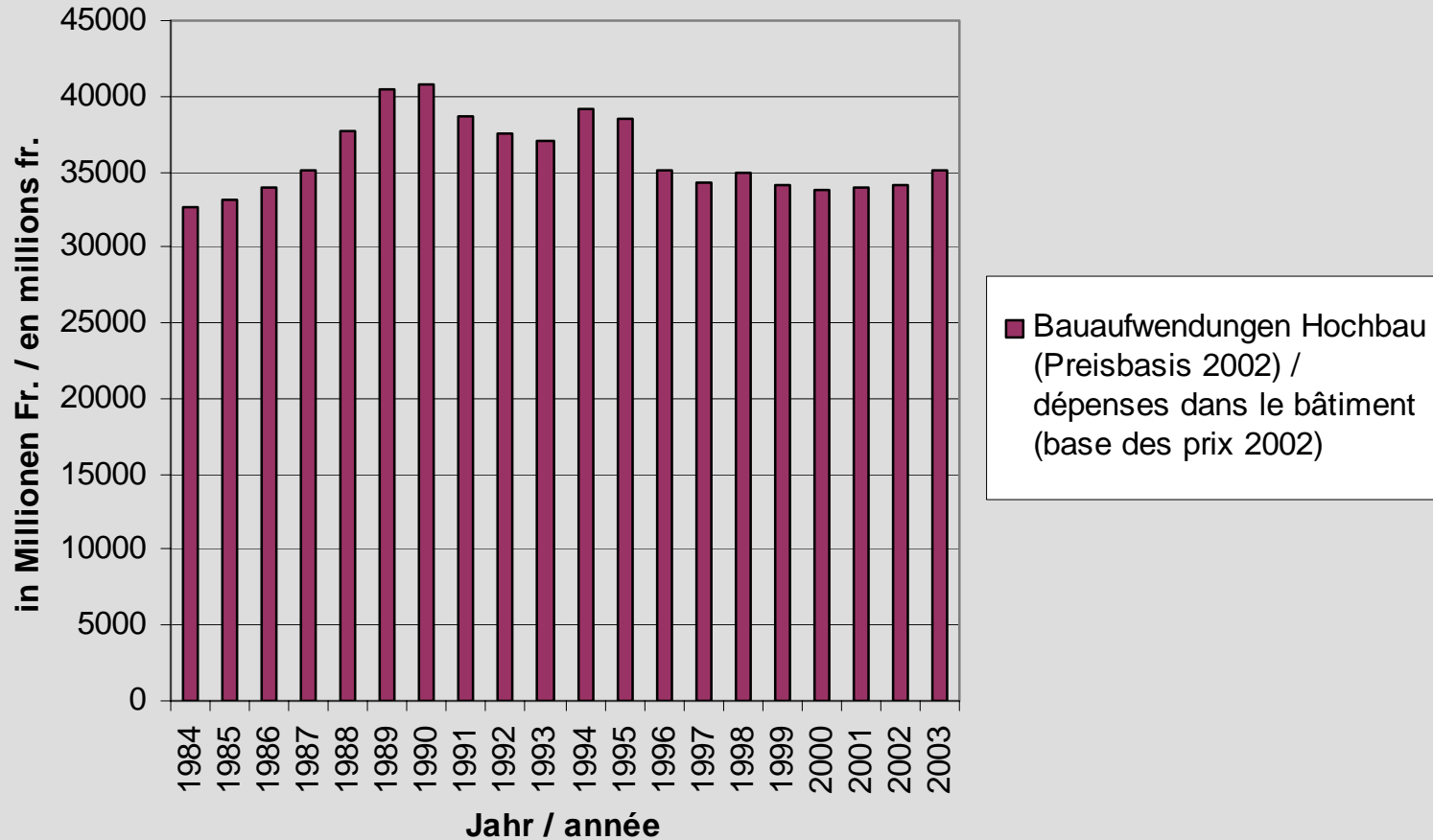
Jährliche Entwicklung Mietpreise und Konsumentenpreise seit 1990

Evolution de l'indice des loyers et des prix à la consommation par an depuis 1990

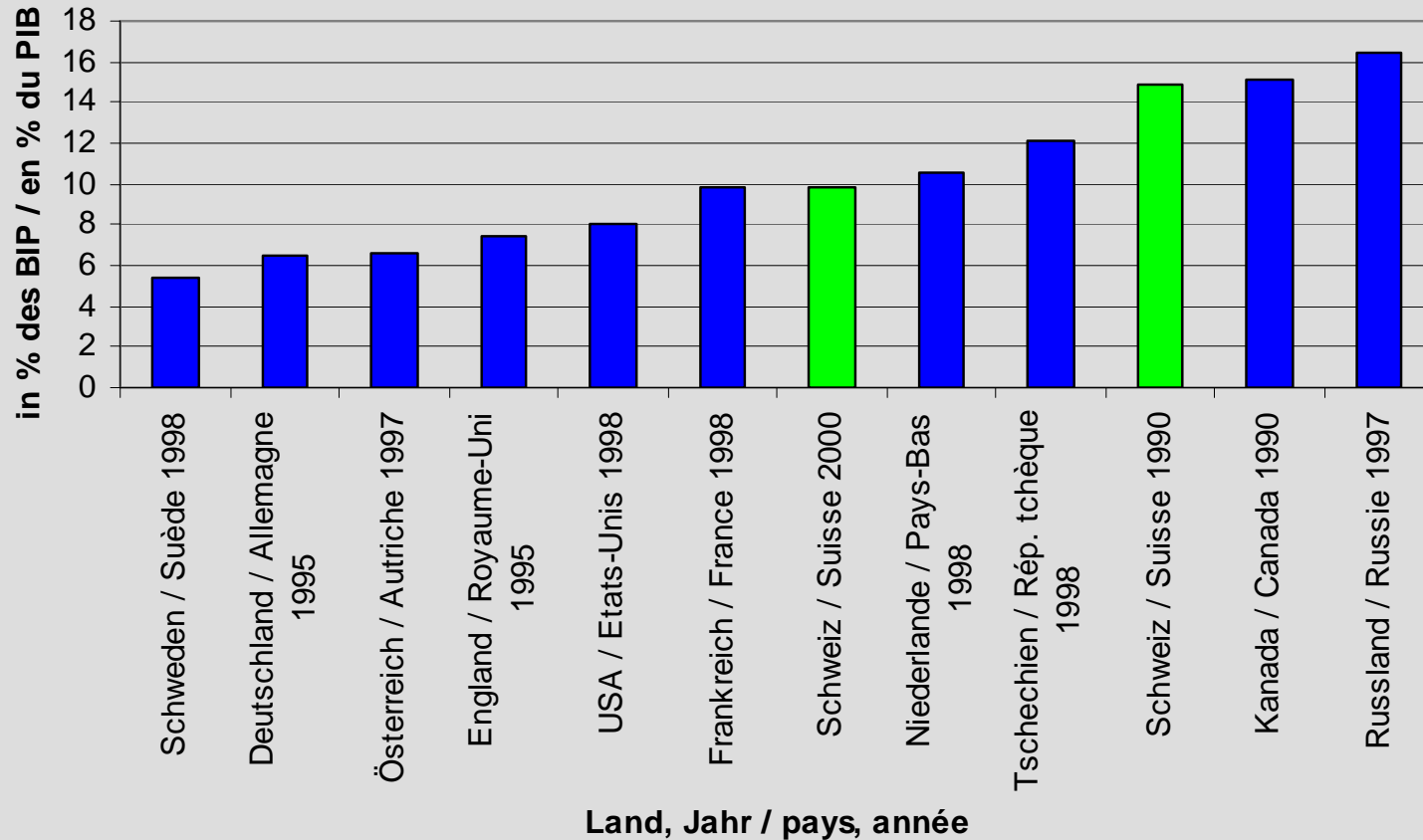


Baufwendungen Hochbau auf Preisbasis 2002

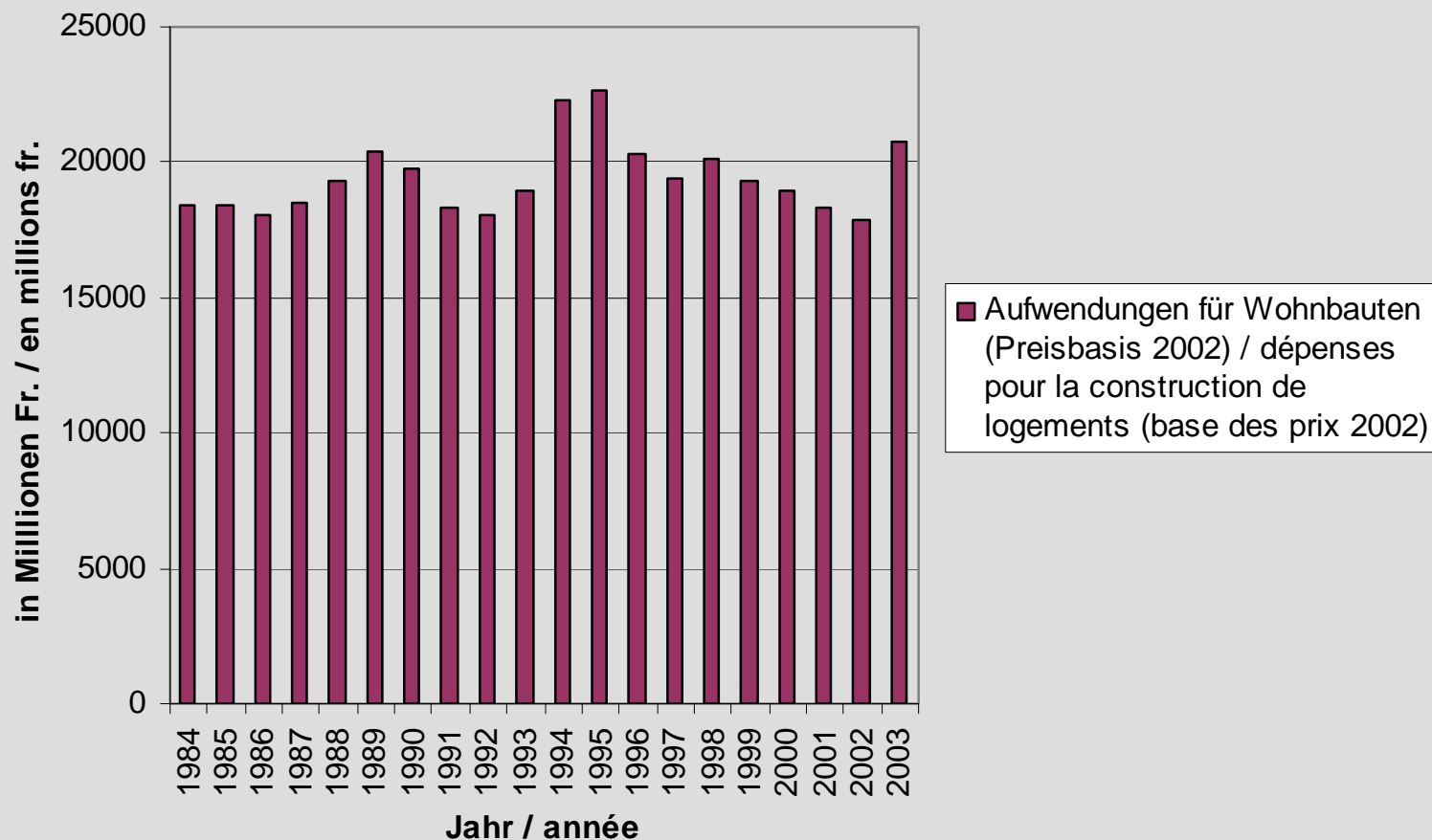
Dépenses dans le bâtiment (base des prix 2002)



Internationaler Vergleich der Bauaufwendungen Comparaison internationale des dépenses de la construction

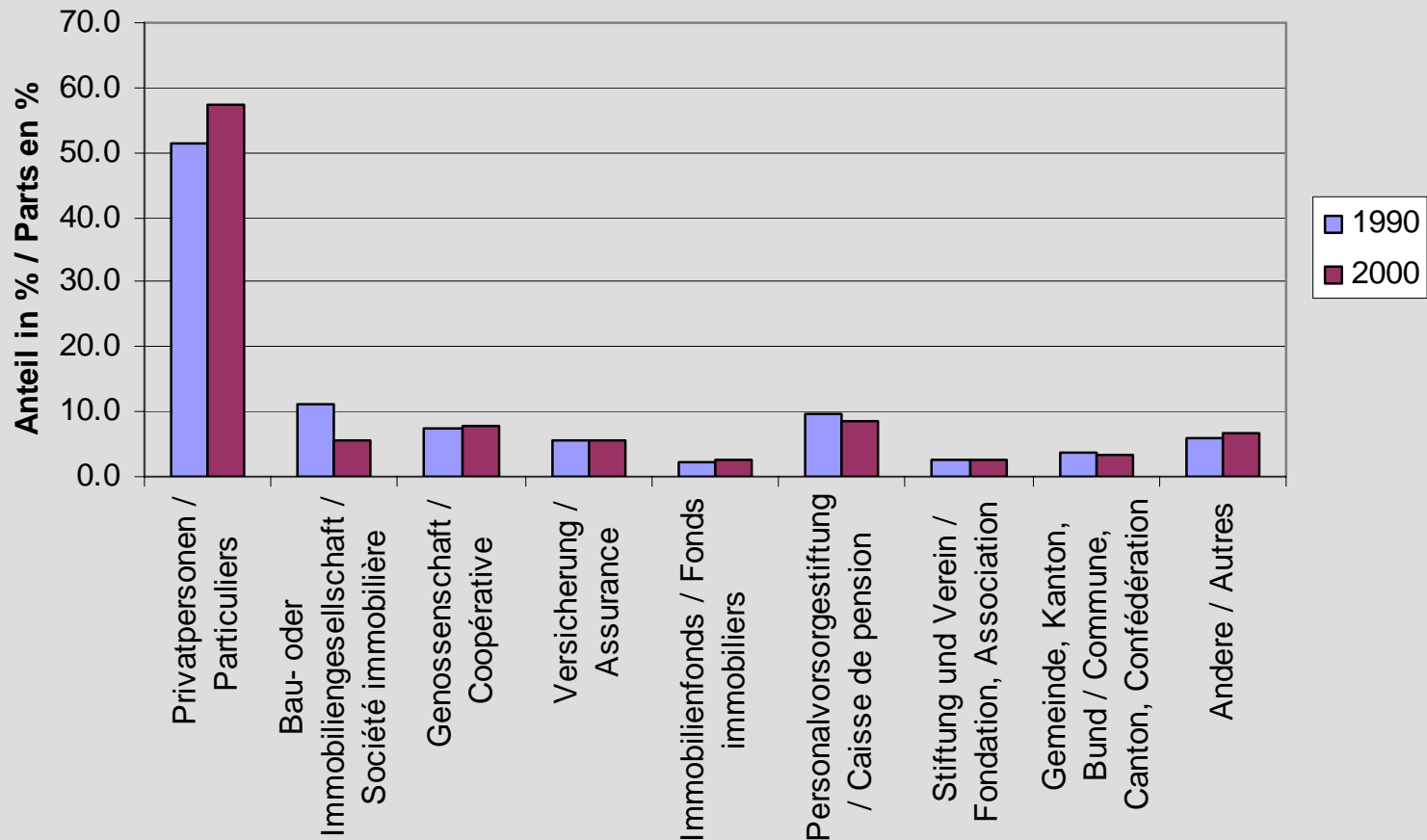


Aufwendungen für Wohnbauten Dépenses pour la construction de logements (Preisbasis 2002 / base des prix 2002)



Besitzstruktur der Mieter- und Genossenschafts- wohnungen 1990 und 2000

Propriétaires des logements locatifs et des logements
des coopératives de logements 1990 et 2000



Wohnungen im Stockwerkeigentum 1970 – 2000

Logements en propriété par étage 1970 - 2000

