

Real Estate to go

Wohnen in Europa



SwissLife
Asset Managers

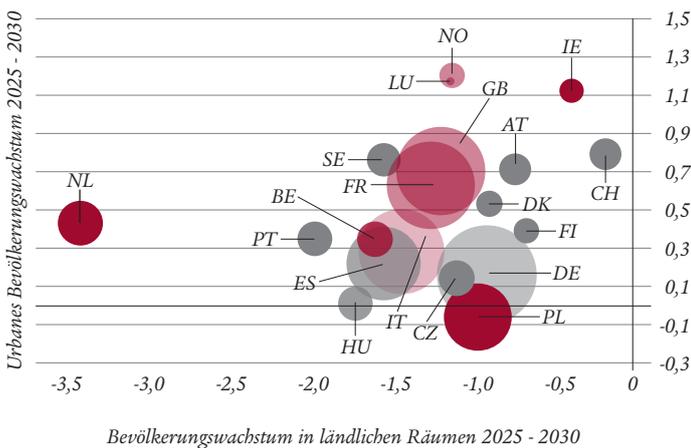
Ausgabe 1 - Oktober 2019

Stadt, Stadt, Stadt!

Zunehmende Verstädterung

Städte gewinnen an Bevölkerung. In den letzten Jahren haben die meisten grossen europäischen Städte von einer positiven demographischen Entwicklung profitiert. Die ländlichen Räume dagegen verlieren an Bevölkerung – maßgeblich an jungen Menschen. Aufgrund der sozialen und wirtschaftlichen Chancen, die Städte zu bieten haben, dürfte sich die Verstädterung langfristig fortsetzen.

Bevölkerungsveränderung in urbanen und ländlichen Räumen



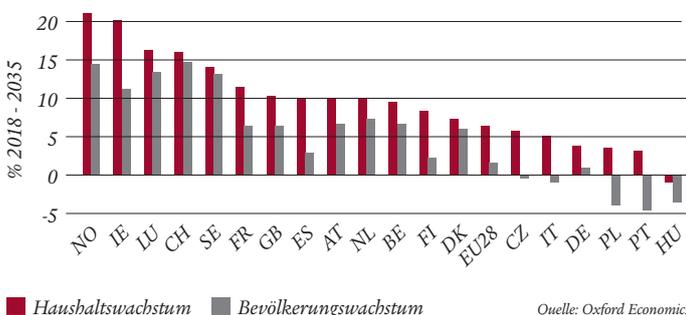
Größe des Kreises verdeutlicht die Bevölkerungszahl

Quelle: Vereinte Nationen

Steigende Haushaltszahl treibt die Wohnraumnachfrage

Anders als man vielleicht denkt, ist weniger die Bevölkerungszahl als die Zahl der Haushalte bestimmend für die Nachfrage nach Wohnraum. In den kommenden Jahren wird das Haushaltswachstum in allen grossen europäischen Ländern über dem Bevölkerungswachstum liegen. Selbst in Ländern mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung wird die Zahl der Haushalte weiter steigen.

Prognose zum Bevölkerungs- und Haushaltswachstum 2018-2035



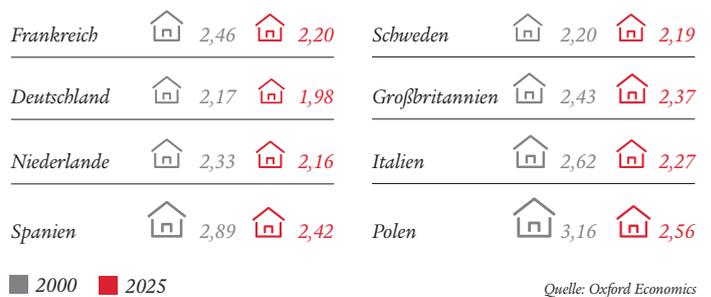
■ Haushaltswachstum ■ Bevölkerungswachstum

Quelle: Oxford Economics

Trend zu kleineren Haushalten

Haushalte werden immer kleiner und setzen die Wohnungsmärkte unter Druck. Dieser Trend lässt sich mit unterschiedlicher Intensität in allen europäischen Ländern nachweisen. Insgesamt ist von 2007 bis 2017 die durchschnittliche Haushaltsgrösse in Europa von 2,41 auf 2,26 Personen gesunken.

Durchschnittliche Haushaltsgrösse (Personen)

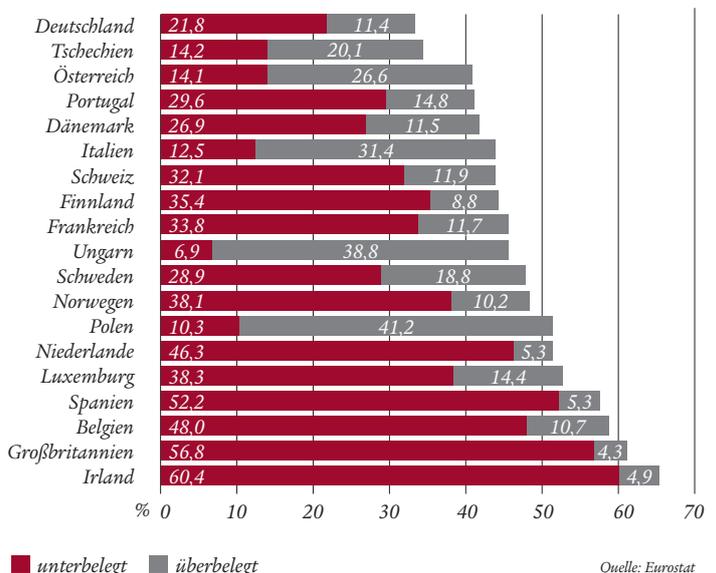


Quelle: Oxford Economics

Hohe Fehlbelegung von Wohnungen

Der vorhandene Wohnungsbestand entspricht nicht immer den Bedürfnissen der heutigen Bevölkerung. In Zentraleuropa sind Wohnungen vielfach überbelegt. In Westeuropa hingegen werden Wohnungen eher unzureichend genutzt, da ältere Menschen oder Paare nach dem Weggang ihrer Kinder in der Wohnung bleiben. Durch den Verbleib in Häusern oder großen Wohnungen wird der Wohnraum gerade in Städten verknappt.

Anteil der Menschen, die in der «falschen» Wohnung leben



■ unterbelegt ■ überbelegt

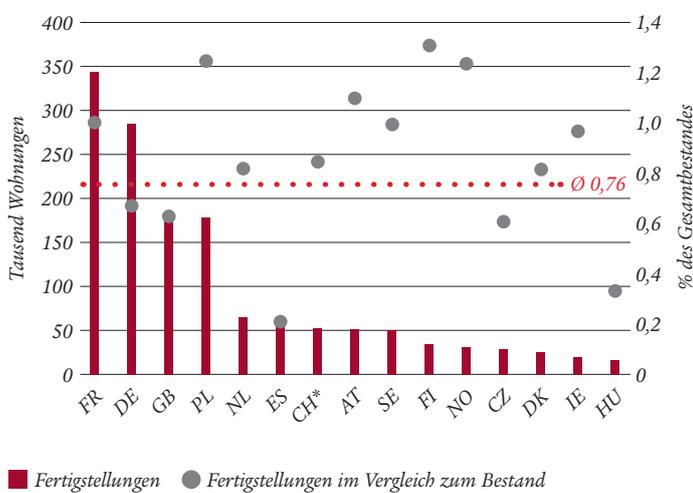
Quelle: Eurostat

Einfach nicht genug

Neubau weit unter der Nachfrage

Aufgrund der Wohnungsknappheit, steigender Preise und niedriger Zinsen sind die Wohnungsmärkte auf einen Pfad verstärkter Bautätigkeit zurückgekehrt. Das grösste Wohnungsbauvolumen in Europa erreicht seit einigen Jahren Frankreich, nicht das bevölkerungsstärkere Deutschland oder Großbritannien. Trotz dieses Anstiegs bleibt das Angebot an (neuen) Wohnungen aber gerade in den urbanen Gebieten hinter dem Bedarf zurück.

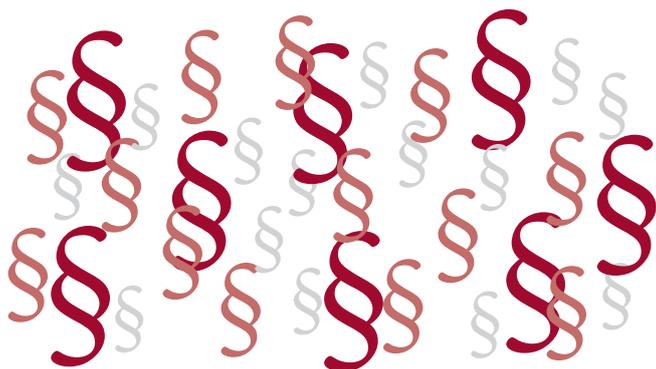
Fertigstellungen 2017



Quelle: Hypostat; *Daten für CH sind von 2016

Regulierungen erhöhen Baukosten

Steigende Baukosten begrenzen die Zahl der Fertigstellungen. Anziehende Preise für Bauland und Baustoffe sowie steigende Lohnkosten für qualifizierte Arbeitskräfte sind wesentliche Gründe für laufend höhere Baukosten. Ein weiterer Kostenfaktor sind die zahlreichen baulichen Regelungen. In den letzten Jahren sind stetig neue Normen hinzugekommen, z.B. zur Erreichung der Klimaschutzziele, zur Verbesserung des Brandschutzes oder zur besseren Lärmdämmung neuer Wohnungen. Derzeit gibt es in Deutschland rund 3.300 Normen, die Bauherren erfüllen müssen.



Langsames Produktivitätswachstum am Bau

Die hohe Bautätigkeit hat zu einem Mangel an qualifizierten Arbeitskräften geführt. Eine Möglichkeit diesen Mangel auszugleichen, besteht in einer Steigerung der Arbeitsproduktivität. Die Produktivität am Bau hat sich jedoch im Schneckentempo entwickelt. Nach McKinsey-Rechnungen ist die Gesamtwirtschaft in Deutschland in den letzten zwei Jahrzehnten jährlich um 1,32 % produktiver geworden. Dagegen blieb die Baubranche mit 0,26 % pro Jahr deutlich zurück.

Produktivitätswachstum am Bau in Deutschland seit 1995

0,26 % p.a.

Quelle: McKinsey

Mikroapartments – Die Wohnform der Zukunft?

Mit der wachsenden Nachfrage nach flexiblem und erschwinglichem Wohnraum stehen Mikroapartments derzeit hoch im Kurs. Vor allem bei Singles, Pendlern, Berufseinsteigern und Studenten ist Wohnen auf kleinstem Raum beliebt. Bisher gibt es jedoch keine Standarddefinition für den Begriff Mikroapartments. In Tokio, wo man in 5,87 m³ Modulen leben kann, wird „mikro“ anders definiert als in Zürich. Selbst innerhalb der USA gibt es Unterschiede im allgemeinen Verständnis von Mikrowohnungen.

Standarddefinition von Mikroapartments



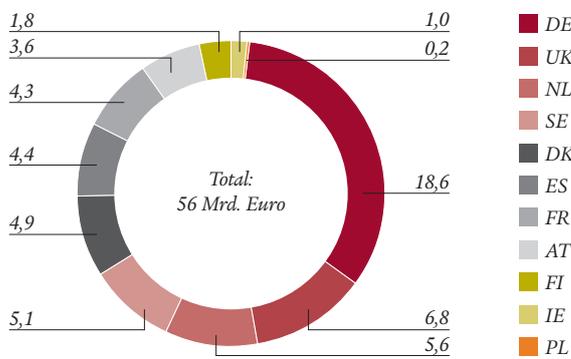
Quelle: Gottlieb Duttweiler Institut, BfS, Destatis

Investmentmärkte für Wohnimmobilien etablieren sich europaweit

Anzahl der Investmentmärkte noch begrenzt

Bis jetzt haben sich institutionelle Investmentmärkte für Wohnimmobilien nur in wenigen Ländern etabliert. Die höchsten Transaktionsvolumen erreichten in den letzten Jahren Deutschland, Schweden, Dänemark und die Niederlande, wo Wohninvestments seit längerem ein wichtiger Bestandteil des Marktes sind. Frankreich, Grossbritannien und auch Spanien gehören zu den aufstrebenden Märkten mit zunehmender Investitionsaktivität im Bereich Mehrfamilienhäuser.

Transaktionsvolumen – Wohnimmobilien 2018, Mrd. €

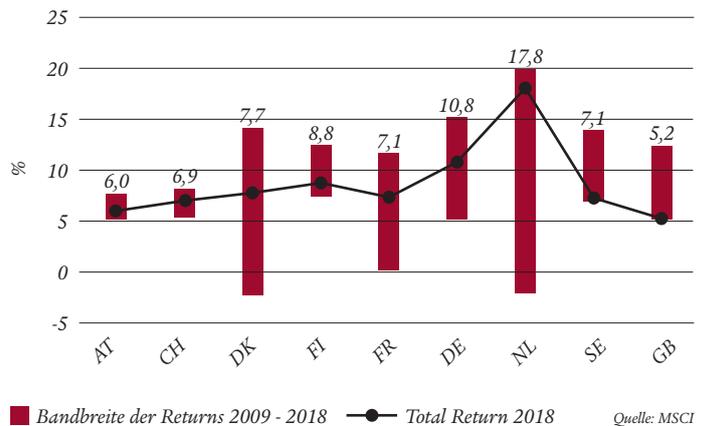


Quelle: JLL

Bärenstarke Performance

Investments in Wohnimmobilien erzielten im letzten Jahrzehnt eine starke und vergleichsweise stabile Performance. Einige Märkte weisen jedoch eine erhebliche Streuung der Gesamtrenditen auf, darunter auch der allgemein stabile deutsche Markt. Sehr beständige Total Returns wurden dagegen in der Schweiz und Österreich erzielt.

Total Return in ausgewählten Wohnungsmärkten



Quelle: MSCI

Research



Francesca Boucard
francesca.boucard@swisslife.ch



Andri Eglitis
andri.eglitis@swisslife-am.com

Sie haben Interesse an unserem Dienstleistungsspektrum und den Research-Publikationen aus unserem Haus?

Dann kontaktieren Sie uns gerne unter: info@swisslife-am.com

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Webseite: www.swisslife-am.com/research



Impressum: Herausgeber: Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department, Swiss Life Asset Management AG, Zürich • Redaktion: Francesca Boucard, Severin Beltinger, Andri Eglitis • Übersetzung: Swiss Life Language Services • Layout/Design: Thomas Grommes

Haftungsausschluss: Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt oder verwendet worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen. **Frankreich:** Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch die Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachener Strasse 186, D-50931 Köln; die Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München und die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich.