

Wie Megatrends den Immobilienmarkt in Europa und der Schweiz verändern

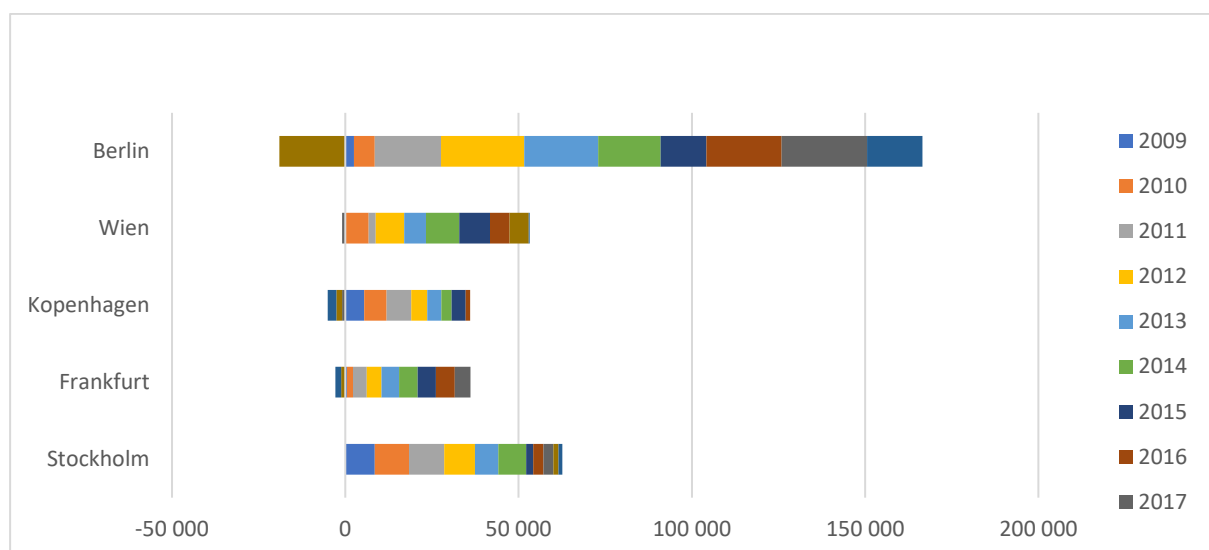
Die Wohnimmobilienmärkte in Europa und der Schweiz haben gemäss Mark Pamin von Aberdeen Standard Investments die Pandemie vergleichsweise gut überstanden, wobei sich insbesondere der Markt in der Schweiz als sehr stabil erwiesen hat.

Die schon vor der Pandemie bestehenden Megatrends werden nach Ansicht von Marc Pamin, Deputy Head of Residential Real Estate von Aberdeen Standard Investments, auch künftig den Wohnimmobilienmarkt positiv beeinflussen. Aktuelle Daten deuten darauf hin, dass die Urbanisierung in europäischen und Schweizer Grossstädten anhalten werde. Ursache dafür sei vor allem die zunehmende Attraktivität des Lebens in nahe gelegenen Vororten grosser Städte.

Laut den neuesten Daten der Vereinten Nationen leben 56% bzw. 4,2 Mrd. Menschen in Städten. Es wird erwartet, dass dieser Anteil bis 2050 auf 68% steigt. Neben den besseren Aussichten auf wirtschaftlichen Erfolg bietet gemäss dem Immobilienexperten das Leben in Ballungsgebieten auch durch ein breiteres Kultur- und Freizeitangebot Vorteile. Diese Faktoren seien insbesondere für junge Menschen aber auch für ältere Generationen zunehmend attraktiv.

"Bereits vor der Pandemie blieb die Bautätigkeit in europäischen Städten deutlich hinter der Nachfrage zurück. Die wiederholten Lockdowns haben die Angebotsentwicklung zusätzlich begrenzt", so Pamin. Das starke Bevölkerungswachstum, der wachsende Zuzug in die Randgebiete von Grossstädten, das steigende Heiratsalter, die schrumpfende Haushaltsgrösse, die zunehmende Präferenz für Mietwohnungen und die hohen Kosten eines Immobilienerwerbs – die Verkettung dieser Faktoren führe zu einem Run auf europäische Wohnimmobilien. In der Schweiz sei eine ähnliche Knappheit zu beobachten. Dies gelte insbesondere für höher segmentierte Immobilien (Einfamilienhäuser, Villen und grosszügige Familienwohnungen ab 4 ½ Zimmer). Dies werde nur durch ein zusätzliches Angebot abgedeckt werden können.

Fehlende Wohneinheiten in Europa, kumuliert



Quelle: National Statistics Agencies, Aberdeen Standard Investments, 2020

Digitalisierung und erhöhter Ausbildungsbedarf

Die Pandemie hat nach Ansicht von Pamin die Digitalisierung der Arbeitswelt und des privaten Konsums beschleunigt. Durch die Arbeit im Home Office und die wachsende Nachfrage im Online-Handel entstehe in privaten Wohnungen Bedarf an funktionalen Räumen mit entsprechender Flexibilität. Dadurch steige die Nachfrage nach modernen und effizienten Wohnungen in Stadtrandlagen.

So dürfte eine neue Form des Wohnens, die heute schon in Grossbritannien und den USA sehr beliebt ist, auch in Europa verstärkt Einzug halten. Dabei handle es sich um Zweck-Wohneinheiten, sogenannte "Purpose Built Student Accommodations" (PBSA). Das sind Cluster-Wohnungen (viele Zimmer mit gemeinsamen Küchen- und Wohnbereichen) oder private Studios mit angeschlossenen Freizeiteinrichtungen. "In diesem speziellen Markt dürfte es zu Veränderungen kommen, denn Europa und die Schweiz sind aufgrund der politischen Offenheit und kulturellen Vielfalt bei Studenten beliebt", sagt Mark Pamin.

Investmentchancen durch neue Lebensformen

Am anderen Ende des Altersspektrums habe die Nachkriegsgeneration ein beträchtliches Vermögen angesammelt. Oft werde heute das Familienheim zugunsten einer kleineren Wohnung in einer lebendigen Gegend verkauft. Diese wachsende Altersgruppe gehe früher in den Ruhestand und favorisiere zunehmend eine andere Art von Seniorenresidenz, die auf eigenständigem Wohnen in einem attraktiven Umfeld basiere. Dem Beispiel der USA folgend werden gemäss dem Experten von Aberdeen auch in europäischen Städten vermehrt Seniorenwohnungen gebaut. Diese Wohnungen seien so konzipiert, dass sie den Bewohnern dank geeigneter Ausstattung und zahlreicher Aktivitäten einen komfortablen Lebensstil erlauben. Interessante Beispiele für diesen Trend lassen sich in Stadtrandlagen und weiteren, sehr wohlhabenden und attraktiven Gegenden in ganz Europa, einschliesslich der Mittelmeerküsten, finden.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien steige in europäischen Grossstädten exponentiell schlussfolgert Pamin. Der Sektor werde für die Zeit nach der Pandemie neuartige Lebensräume schaffen, die den Bedürfnissen einer wachsenden Zahl von Mietern über den gesamten Lebenszyklus hinweg gerecht werden. Für Anleger erweitere sich dadurch erheblich das Chancenspektrum.

Marc Pamin, Deputy Head of Residential Real Estate, Aberdeen Standard Investments