

Einwanderung: Stabile oder volatile Stütze der Schweizer Immobilienmärkte?



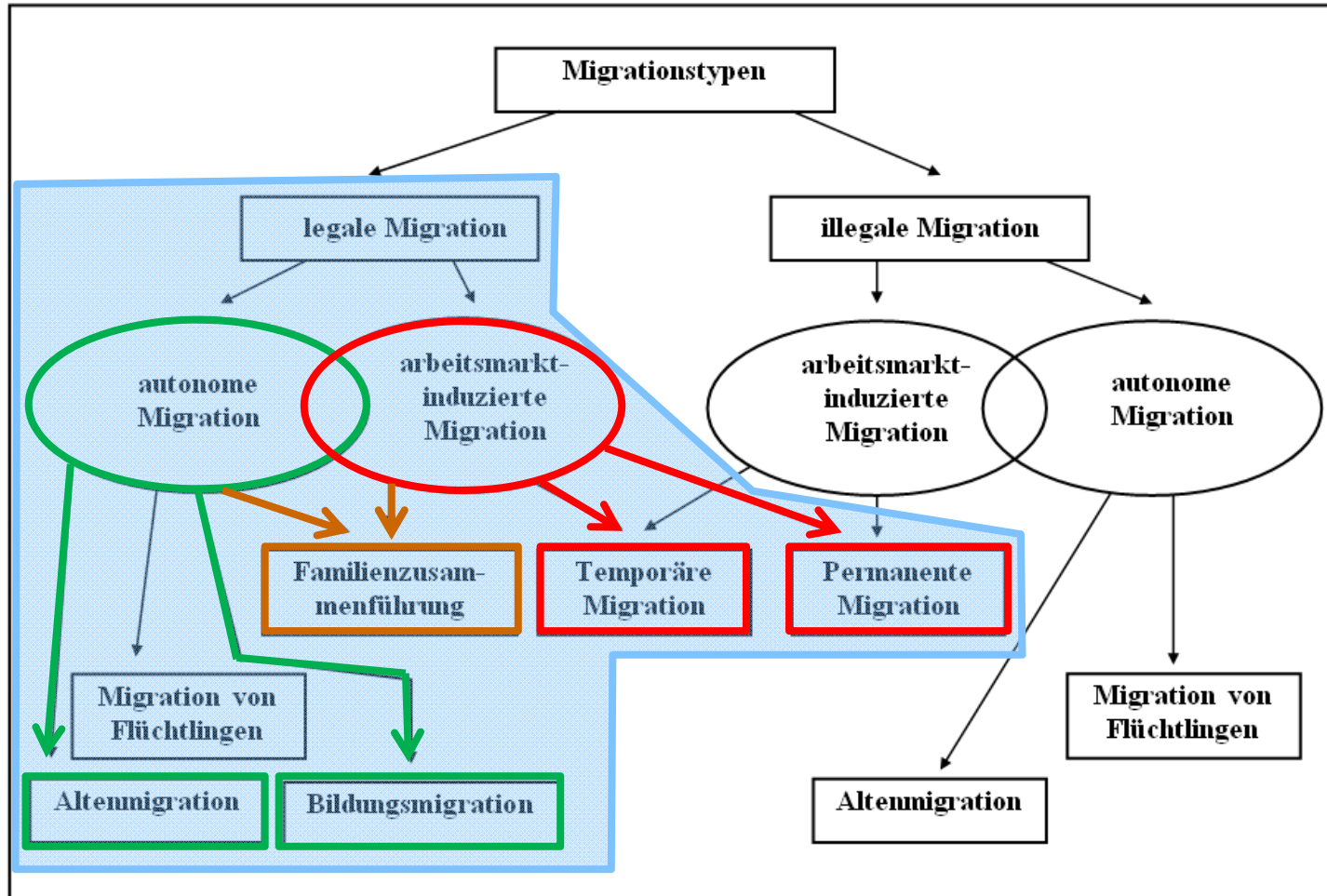
Swiss Real Estate Institute
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare
Forschung für die Praxis

0 Agenda

1. Gründe und Ausmass der Immigration in die Schweiz
2. Wirkung der Migration
3. Thesen

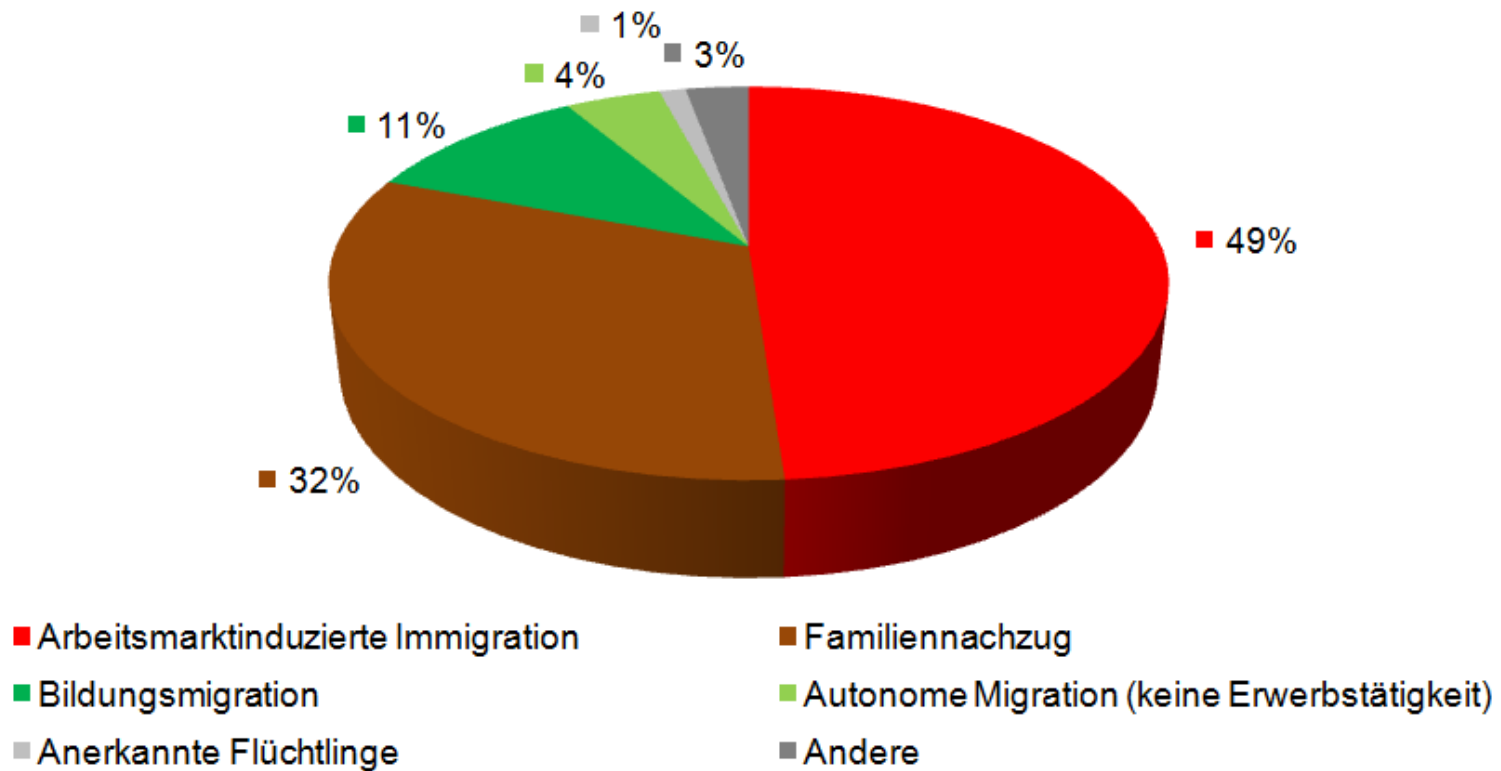
1 Gründe und Ausmass der Immigration in die Schweiz

1.1 Migrationstypen



Quelle: Dhima (1991) modifiziert in Fahrländer (1998).

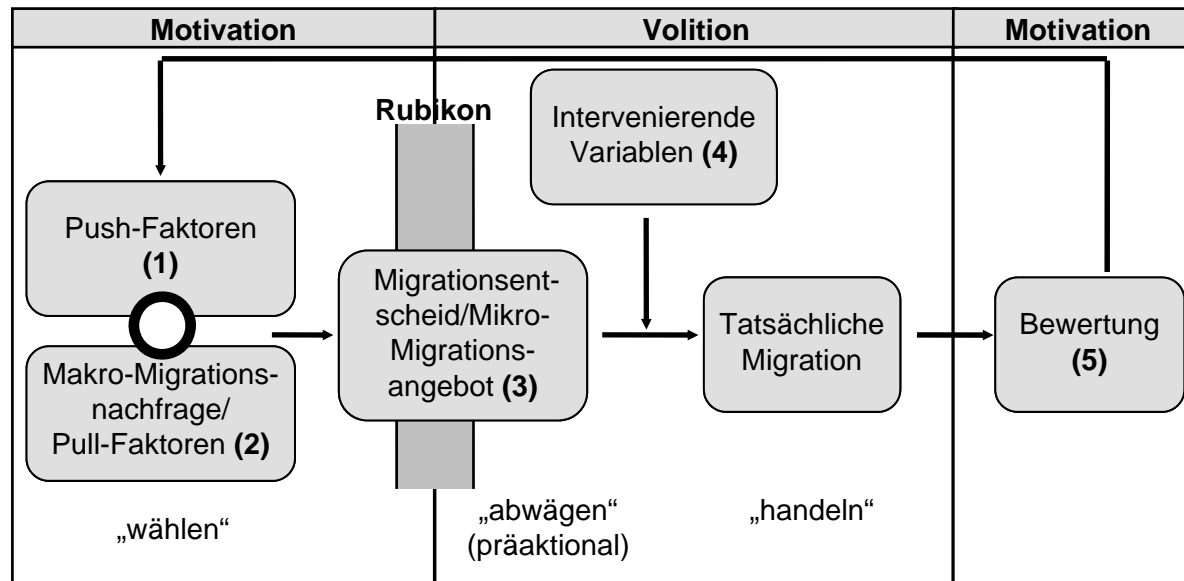
1.2 Einwanderungsgründe



-> Rund 80% der Immigration ist arbeitsmarktinduziert

Quelle: BFM (September 2012 – August 2013).

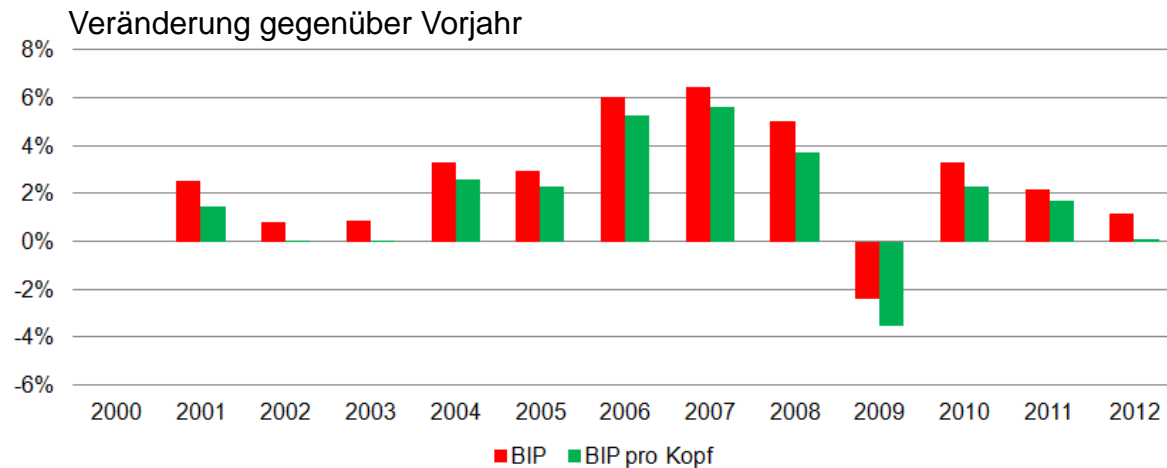
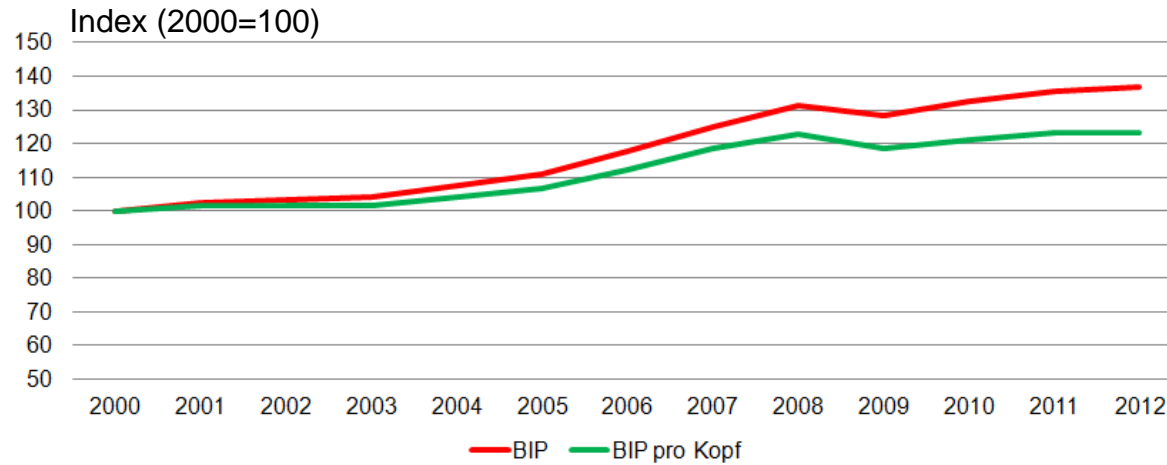
1.3 Arbeitsmarktinduzierte Migration als Prozess



- (1) Subjektive Bewertung (individueller Wohlstand, Beschäftigungssituation, Sozialleistungssystem, soziale und kulturelle Bindungen usw. unter Berücksichtigung der vorhandenen, subjektiv bewerteten Informationen über
- (2) Lohnunterschied im Vergleich zu potentiellen Gastländern, offene Stellen, soziale und kulturelle Kosten, Migrationspolitik des Gastlandes, gemeinsame Sprache, Informationspolitik, Sozialleistungssystem, persönliche Motive (Heirat, Ausbildung, Abenteuer), Bestehende Beziehungen zum Wanderungsziel usw.
- (3) Beeinflusst durch persönliche Eigenschaften (Risikobereitschaft, Optimismus, Stabilität der Erwartungen, Netzwerke im Gastland und damit ein subjektives Sicherheitsgefühl)
- (4) Effektive Migrationsvorschriften und -politik des gewählten Gastlandes
- (5) Migration als Prozess...

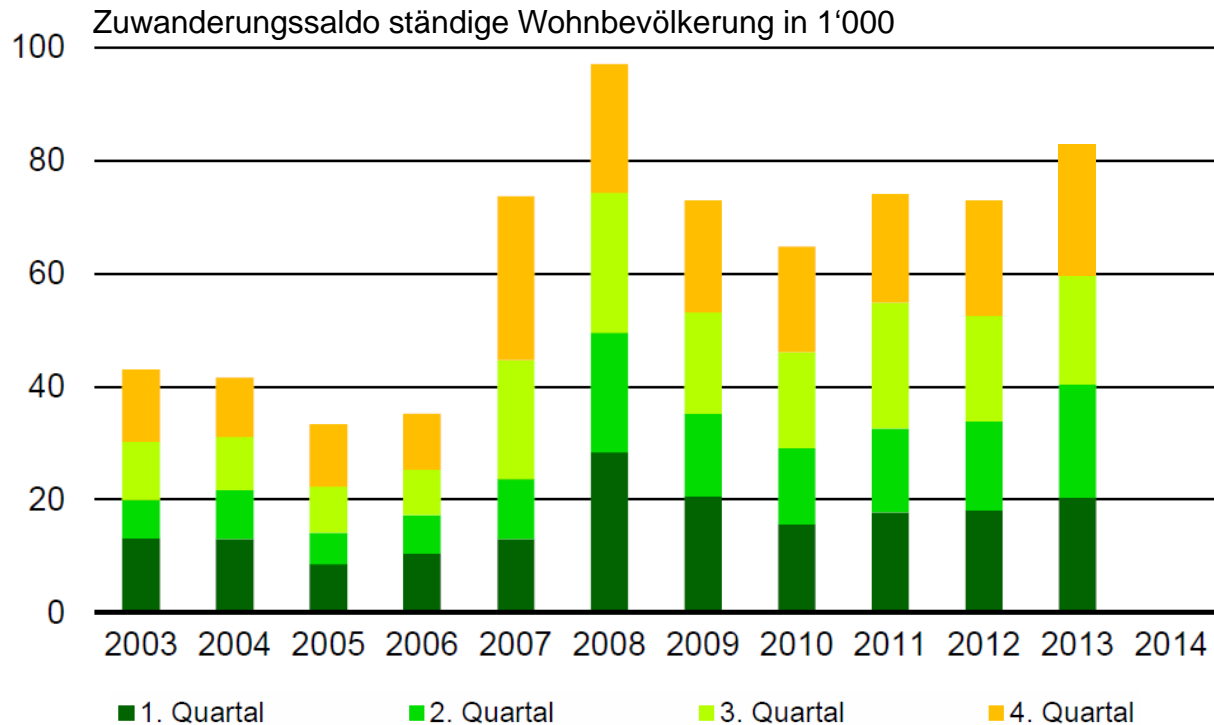
Quelle: Fahrländer (1998; Volition: Überwindung von Handlungsbarrieren durch Willen.

1.4 Entwicklung des BIP und des BIP pro Kopf (nominal)



Quelle: BFS, SECO.

1.5 Ausmass der statistischen Netto-Immigration



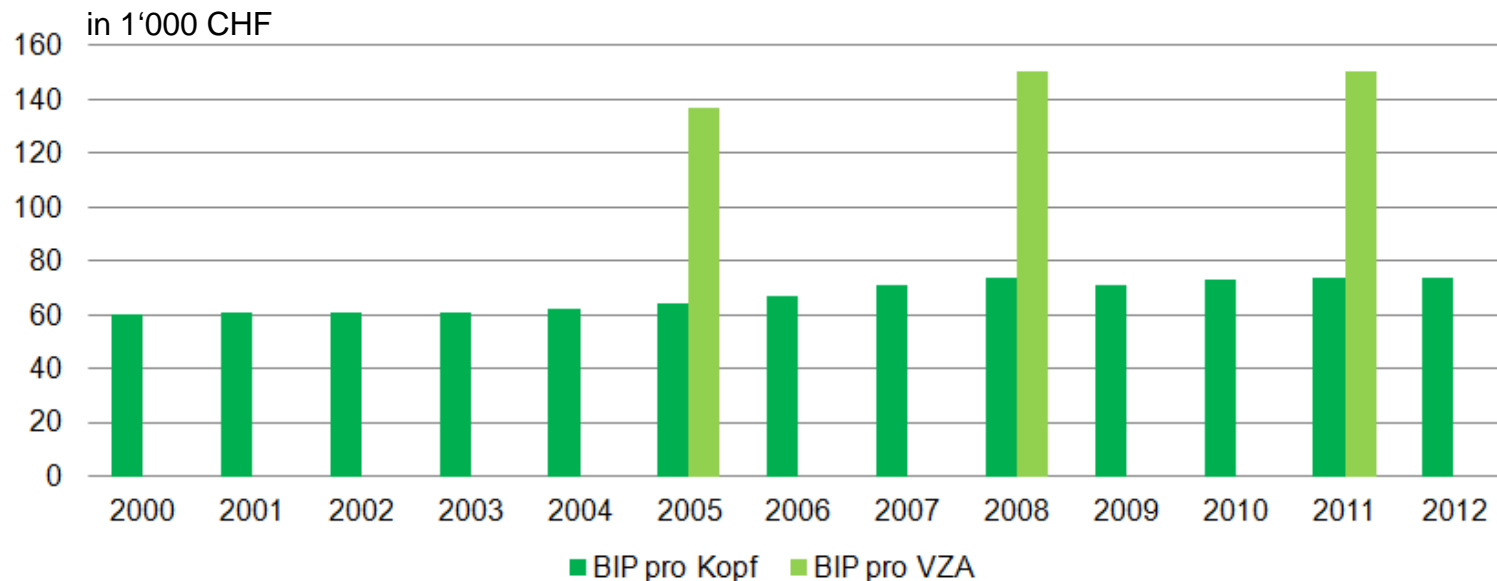
-> Ohne Kurzaufenthalter (<12 Mt.). So wie früher: Saisoniers zählten nicht zur Bevölkerung; ohne Flüchtlinge – Unschärfen in den Zahlen

-> Wohnungsnachfrage: Einzelpersonen oder Familienhaushalte?

Quelle: BFS, BFM, Metaanalyse Immobilien FPRE.

2 Wirkung der Migration

2.1 Entwicklung des BIP pro Kopf und pro VZA (nominal)



-> Produktivitätssteigerung ca. 60 PP (Prozentpunkten) pro Jahr*

-> Mengenwachstum (geleistete Stunden) ca. 130 PP pro Jahr*

-> «...ging von der Personenfreizügigkeit möglicherweise ein negativer Impuls auf die Produktivitätsentwicklung aus...»*

-> «...vor allem das BIP stimuliert. Die Auswirkungen auf das Durchschnittseinkommen (...) waren wohl eher gering.»*

Quelle: BFS, SECO, Berechnungen FPRE. *Siegenthaler / Sturm KOF ETH 2012.

2.2 Wirkung des Wachstums bei unregulierter Immigration

Anstieg der Beschäftigung

Geschäftsflächenbedarf ↗

Anstieg der Bevölkerung (verstärkt durch Familiennachzug)

Wohnungsbedarf ↗

Anstieg des Konsums

Verkaufsflächenbedarf ↗

Weitere Effekte:

- Verjüngung der Gesellschaft (bzw. Bremsung der Alterung)
- Verzögerung der Probleme der Sozialwerke
- Stärkere Belastung des Bildungssystems (Familiennachzug) und gleichzeitige Entlastung des Bildungssystems («brain gain»)
- «Dichtestress» bei starker Immigration...

- Einmaleffekt auf die Bautätigkeit
- Stärkere Belastung der Infrastruktur (Verkehr, Sicherheit etc.)

2.3 Wirkung des Wachstums bei unregulierter Immigration (II)

Die Wirtschaft kann wachsen, da Arbeit verfügbar gemacht werden kann, die Nachfrage nach Kapital besteht zwar, es gibt aber keine Verknappung

Es können keine «übermässigen» Lohnerhöhungen durchgesetzt werden – geringe Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale

Geringe allgemeine Inflationsgefahr trotz starkem Wachstum

2.4 Konzentrationseffekte der Arbeitsplätze

Die Konzentration der Arbeit auf die Ballungsräume führt zu Nachfragedruck (internationale und Binnenmigration) und damit zu steigenden Mieten und Wohnungspreisen

Bei gleicher sozialer Schichtung der Zuzüger (international und binnen) steigen die Preise der attraktiven Lagen (Unvermehrbarkeit) und es findet eine Verdrängung der weniger kaufkräftigen Haushalte statt

Letztlich ist es für den Wohnungsmarkt der Ballungsräume unerheblich, ob ein Obwaldner oder ein Deutscher Arzt bzw. ein Obwaldner oder ein Deutscher Tramchauffeur zuzieht...

3 Thesen

- Wenn die Arbeit nicht zu den Leuten kommt, kommen die Leute zur Arbeit – sowohl national als auch international
- Immigration hat nur einen Einmaleffekt auf die Bautätigkeit (dauerhaftes Konsumgut Wohnen, Geschäftsflächenbedarf), hievt aber das BIP auf ein höheres Niveau
- Immigration wirkt im Aufschwung prozyklisch auf BIP und Beschäftigung sowie Immobilien-Nutzermärkte und antizyklisch auf Inflation und damit die Zinsen
- Kontingentierte Immigration wirkt im Aufschwung dämpfend auf BIP- und Beschäftigungsentwicklung sowie Immobiliennutzernachfrage aber prozyklisch auf Inflation und damit die Zinsen
- Kontingentierte Immigration **kann** zu vermehrten Investitionen im Ausland führen (die Arbeit geht zu den Leuten) und einer stärkeren Steigerung des BSP (Vermögenseinkünfte aus dem Ausland)
- Eine gewisse Verstetigung wäre möglicherweise erwünscht, «toxisch» sind abrupte Bewegungen und rechtliche Unsicherheit

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

sf@fpre.ch