

Entwicklung der Zuwanderung

Ist die Zuwanderung eine stabile oder volatile Stütze des Schweizer Immobilienmarktes? Diese Frage diskutierten am 27. Februar 2014 Experten aus der Immobilienbranche, Ökonomen und Forscher. Organisatorin war das Swiss Real Estate Institute.



PETER ILG* •

ZUWANDERUNG ALS STÜTZE. Als Zuwanderung wird die Nettozahl aus Zuwanderung und Abwanderung verstanden. Die Zuwanderung ist mit rund 60 000 Personen pro Jahr seit 2002 im historischen Vergleich stark. Rund zwei Drittel des Bevölkerungswachstums der Schweiz ist auf Zuwanderung zurückzuführen; der Rest auf den Geburtenüberschuss. Die grosse Zuwanderung ist eine starke Stütze des Immobilienmarktes: Economie Suisse schätzt, dass dadurch seit 2002 rund 20 000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr gebaut worden sind. Da die Hälfte der Einwanderer berufstätig ist und wahrscheinlich, wie die übrigen Einwoh-

ner der Schweiz, im Dienstleistungssektor tätig werden, hat die Einwanderung auch zu einer erheblichen Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen geführt. Wird beispielsweise davon ausgegangen, dass 50% der erwerbstätigen Zuwanderer in Büros arbeiten und sie, wie die übrigen Schweizer rund 10m² Bürofläche beanspruchen, führt dies zu einer jährlichen zusätzlichen Nachfrage von mehr als 150 000 m² Bürofläche.

Historisch gesehen, gab es jedoch auch längere Perioden mit Abwanderungen. So wanderten in den 1970er-Jahren mehrere Jahre in Folge durchschnittlich 20 000 Personen mehr aus als ein. Dies würde bei den heutigen Parametern da-

zu führen, das jährlich rund 6500 Wohnungen oder gut 40 000 m² Bürofläche frei würden.

EINFLUSS AUF SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT. Bleibt diese Stütze wie in den letzten Jahren stabil oder wird sie volatil? Eine Frage, die auch aufgrund der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative an Aktualität gewonnen hat. Reto Lipp, Moderator der Veranstaltung und Moderator sowie Redaktor beim SRF, wollte von den Podiumsteilnehmern als Erstes wissen, ob die starke Zuwanderung ein wichtiger Treiber für die Preisentwicklung der Immobilien in den letzten Jahren war. Stefan Fahrländer,



Verwaltungsratspräsident und Partner von Fahrländer Partner, ist der Ansicht, dass es entscheidend sein wird, wie gut die künftige Nachfrage nach Immobilien eingeschätzt wird. Ist die Schätzung eher zu konservativ, wird zu wenig gebaut und die Preise steigen. Wird die Nachfrage überschätzt, z. B. aufgrund eines unerwarteten Ereignisses, kann es zu Überangeboten und Preissenkungen kommen.

Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident Swiss Prime Site, verweist ebenfalls auf die Marktmechanismen und attestiert einen Nachfrageüberhang in den letzten Jahren, der preistreibend gewirkt hat. Allerdings sei der Nachfrageüberhang nicht nur durch die Zuwanderung getrieben worden, sondern einerseits durch einen Anstieg von Einzelpersonen-Haushalten, mittlerweile 38 % (GfK), und andererseits durch den erhöhten Flächenbedarf aufgrund des zunehmenden Wohlstands. Ein weiterer Faktor für den Nachfrageüberhang, vor allem bei Renditeliegenschaften, ist der Anlagenotstand bei Pensionskassen, der dazu führt, dass zum Beispiel für Renditeliegenschaften sehr hohe Preise bezahlt werden.

SCHAFFUNG VON NEUEN UNSICHERHEITEN. Hans Peter Wehrli und Marco Salvi, Projektleiter bei Avenir Suisse, sind der Meinung, dass bei den Büroräumen und Shoppingcentern eine gewisse Marktsättigung erreicht wurde. Marco Salvi weist darauf hin, dass fast monatlich neue Quellen von Unsicherheiten geschaffen werden – wie beispielsweise durch die anstehende Abstimmung über die Unternehmenssteuerreform. Dies veranlasst neue Firmen, mit dem Zuzug in die Schweiz eher zuzuwarten. Aufgrund der Abstimmung zur Masseneinwanderung ist eher mit einer rückläufigen Neuwohnungsproduktion zu rechnen. Da jede Neubauwohnung in der Baubranche zwei Arbeitsplätze für ein Jahr schafft, kann es je nach Höhe der Kontingente zu einer Abkühlung in der Baubranche von bis zu 10 % kommen.

Eine starke Verunsicherung spürt auch Gerhard E. Walde, Verwaltungsratspräsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung von Walde und Partner, bei den Interessenten für Wohneigentum. Dies aufgrund der anhaltenden Diskussion über die Immobilienblase. Für ihn stellt sich die Frage, ob das Risiko einer Blase nicht durch Regulatoren und

zurückhaltende Banken verschärft wird: Käufer benötigen immer häufiger mehr als 20% Eigenkapital, um Wohneigentum zu erwerben, was zu einer weiteren Abkühlung der Nachfrage führt.

Die Zuwanderung war in den letzten Jahren eine stabile Stütze im Schweizer Immobilienmarkt. Das Plenum geht davon aus, dass nicht nur aufgrund der angenommenen Einwanderungsinitiative, sondern auch durch eine Kumulation von unsicheren Zukunftsfaktoren wahrscheinlich auch die Zuwanderung als Stütze des Immobilienmarktes volatiler wird. ●

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Der nächste Podiums Anlass des Swiss Real Estate Institutes findet wieder an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich statt. Reservieren Sie sich schon heute den Donnerstagabend, 11. September 2014. Detailliertere Informationen zur Veranstaltung finden Interessiert ab August unter: www.swissrei.ch



*PROF. DR. PETER ILG

Der Autor ist Professor im Bereich Immobilienwirtschaft und Leiter des Swiss Real Estate Institutes, einer Stiftung der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des SVIT.