

Referat, Patrick Schnorf, Wüest & Partner, 7. Mai 2014

Zuwanderung und Immobilienmärkte – wo geht die Reise hin?

Umfeld des Immobilienmarkts

Dem Schweizer Immobilienmarkt bieten sich aufgrund der guten gesamtwirtschaftlichen Ausgangslage weiterhin positive Perspektiven: Für 2014 und 2015 wird ein stärkeres Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts erwartet als 2013. Bis Ende 2014 wird zudem von einer anhaltend regen Zuwanderung ausgegangen, welche die Nachfrage nach Wohnungen weiter antreibt. Auch die Haushaltseinkommen werden voraussichtlich weiter – wenn auch verlangsamt – ansteigen. Einkommensinduzierte Nachfrageimpulse dürften eher schwächer tendieren. Die Zinslandschaft dürfte sich im betrachteten Zeitfenster nicht substantiell verändern, obschon geringe Anstiege wahrscheinlich sind.

Dass der Immobilienmarkt trotz der intakten ökonomischen Rahmenbedingungen in anspruchsvollen Gewässern unterwegs ist, liegt an den verschiedenen rechtlichen Änderungen. Auch wenn sich ihre Auswirkungen erst mittel- bis langfristig entfalten dürften, richten sich schon heute die Blicke auf sie. Die ungewissen Folgen durch das zeitliche Zusammenfallen mehrerer gesetzlicher Bestimmungen bedeuten für den Immobilienmarkt eine besondere Herausforderung.

Baumarkt

Das Bauvolumen im Schweizer Baumarkt wird gemäss der Einschätzung von Wüest & Partner bis Ende 2014 – dank eines wettermässig vorteilhaften Winters 2013/2014 sowie einer hohen Anzahl an erteilten Baubewilligungen im Segment der Mehrfamilienhäuser – gegenüber dem Vorjahr um 0.9 Milliarden Franken wachsen. Es wird erwartet, dass 2014 schweizweit rund 48 500 Wohnungen erstellt und die Hochbauinvestitionen insgesamt rund 47.3 Milliarden Franken betragen werden.

Mietwohnungsmarkt

Anfang 2014 konnten zahlreiche Mieter mit bestehenden Mietverträgen von einer erneuten Reduktion der Mieten um maximal 2.91 Prozent profitieren. Der Grund dafür liegt in der Senkung des Referenzzinssatzes auf 2 Prozent vom letzten September. Für das laufende Jahr scheinen aufgrund der erwarteten allgemeinen Zinsentwicklung weitere Mietzinsanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen sehr wenig wahrscheinlich. Die zur Erst- oder Wiedervermietung ausgeschriebenen Mietwohnungen haben sich dagegen nochmals verteuert. Die Angebotsmieten erhöhten sich 2013 im Schnitt um 3.2 Prozent; das entspricht in etwa dem langjährigen Mittelwert. Die Preiszunahmen des vergangenen Jahres sind unter anderem auf die Qualitätsverbesserungen der angebotenen Wohnungen zurückzuführen. Aber auch die hohe Zahlungsbereitschaft aufgrund steigender Einkommen und die konstant hohe Anzahl der Zuwanderer trugen dazu bei.

Auch wenn die Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Jahr auf hohem Niveau verharren sollte, geht Wüest & Partner von einem schwächeren Anstieg der Mietpreise (1.4 Prozent) bei den angebotenen Wohnungen aus, da durch die forcierte Bautätigkeit viele zusätzliche neue Objekte auf den Markt gelangen werden.

Wohneigentum

Nachdem die Preise für Wohneigentum während vieler Jahre kontinuierlich und fast flächendeckend gestiegen sind – wenn auch nicht in allen Regionen gleich stark –, fanden in den letzten Quartalen gegenläufige Entwicklungen statt. Von den aktuell knapp 2400 Schweizer Gemeinden verzeichneten vergangenes Jahr rund 500 im Segment der Eigentumswohnungen und knapp 400 im Segment der Einfamilienhäuser sinkende mittlere Preisniveaus. Gemeinden mit kurzfristig sinkenden Preisniveaus für Wohneigentumsobjekte finden sich überdurchschnittlich häufig in den Kantonen Basel-Landschaft, Neuenburg, Graubünden, Jura und Genf. Die im 2013 zum Teil eingesetzte Entschleunigung bei den Preisanstiegen hält damit an. Während sich die Faktoren Zuwanderung und Zinsen vorerst unverändert günstig präsentieren, führen das gewachsene Neubauangebot und die hohen Preisniveaus vielerorts zu einem Ausgleich der Marktkräfte. Bei den Eigentumswohnungen scheint noch ein schweizweites Wachstum von 0.8 Prozent möglich, die Preise für Einfamilienhäuser werden sich voraussichtlich um 1.8 Prozent erhöhen. Auch in den Regionen Linthgebiet und March ist weiterhin mit Preisanstiegen zu rechnen. Diese dürften in der Region Linthgebiet stärker ausfallen als in der Region March, da im letztgenannten Gebiet die Preise bereits auf einem sehr hohen Niveau liegen.

Geschäftsflächen

Seit 2003 sind nahezu zehn Millionen Quadratmeter Bruttogeschossflächen im Segment der Geschäftsnutzungen entstanden. Insbesondere zwischen 2008 und 2012 war eine überdurchschnittliche Zunahme der Neubautätigkeit zu beobachten. Die Mehrheit dieser neu entstandenen Flächen entfiel auf selbst genutzte Betriebsliegenschaften und war damit für die direkte Vermietung irrelevant. Dennoch stieg das vermietungsrelevante Flächenangebot laufend an, sodass sich die kurzfristigen Mietpreisperspektiven insgesamt nur wenig verheissungsvoll präsentieren. Für 2014 erwartet Wüest & Partner im Schweizer Büroflächenmarkt Mietpreisabnahmen um 2.6 Prozent, mit noch stärkeren Rückgängen in der Genferseeregion. Bei den Verkaufsflächen wird mit nur minimalen Aufwärtstendenzen von 0.3 Prozent gerechnet. An gut frequentierten Standorten besteht weiterhin Potenzial für Mietzinserhöhungen. An weniger vorteilhaften Lagen ist von sinkenden Mietpreisen oder gar wachsenden Leerständen auszugehen.

«Gegen Masseinwanderung»: Regionale Exposition und strukturelle Veränderungen

Der Spielunterbruch erfolgte kurz nach Spielbeginn: Nur ein paar Jahre, nachdem die Bilateralen Verträge I und II vollständig in Kraft gesetzt wurden, ist heute nicht mehr sicher, ob und wie sie weitergeführt werden können. Durch die Annahme der Volksinitiative «Gegen Masseneinwanderung» kehrt die Schweiz konzeptionell zu einem Migrationssystem zurück, das zuvor schon viele Jahrzehnte in Kraft war. Der Grossteil der Zuwanderung wird durch den Bedarf der inländischen Unternehmen nach Arbeitskräften ausgelöst. Davon ausgehend hat Wüest & Partner analysiert, welche langfristigen Auswirkungen eine vollständige Kontingentierung der Zuwanderung auf den Immobilienmarkt haben kann. Weil die effektive Ausgestaltung zum jetzigen Zeitpunkt noch offen und deshalb eine quantitative Abschätzung der Auswirkungen nicht möglich ist, sind insbesondere die Betroffenheit der regionalen Immobilienmärkte sowie die möglichen strukturellen Veränderungen Gegenstand einer vertieften Betrachtung.

- Im Bereich der Geschäftsflächen zeigt sich, dass in den zehn Regionen, in denen der Beschäftigungsmarkt überdurchschnittlich von der Kontingentierung betroffen sein dürfte, rund 28 Prozent der nationalen Büroflächen liegen. In einigen dieser Regionen sind zudem verhältnismässig viele Grenzgänger tätig, und so werden die Geschäftsflächen in diesen Gebieten von einer Kontingentierung voraussichtlich besonders stark betroffen sein.
- Auch die regionale Exposition der Wohnungsmärkte variiert. Im Segment der Mietwohnungen zeigt sich darüber hinaus, dass sich die Nachfrage insbesondere bei einer Neugestaltung der Dauer der Aufenthaltsbewilligungen wandeln könnte. Dagegen ist im Bereich des Wohneigentums mit strukturellen Veränderungen zu rechnen, wenn sich die Kontingentierung primär an der Wertschöpfungsstärke der Branchen orientiert.
- Abhängig von den Reaktionen der Europäischen Union auf die Umsetzung der Kontingentierung sind übergeordnete negative Konsequenzen für die Schweizer Wirtschaft denkbar und möglich. Derartige Folgen wirken zwar nur indirekt auf den Immobilienmarkt ein, dies jedoch umso erheblicher.
- Die Marktteilnehmer haben den Systemwechsel nicht erwartet, Investitionsentscheide sind nun noch anspruchsvoller. Höhere Risikoprämien bei Renditeliegenschaften und Projektentwicklungen sind zu erwarten.
- Das Zusammenspiel von Baumarkt/Angebot und Zuwanderung/Nachfrage in den nächsten Jahren wird richtungsweisend sein. Eine prozyklische (überschiessende) Wirkung verschiedener Marktkräfte und Massnahmen könnte eintreten und wäre vor allem für das Wohneigentum brisant.

Grafik 1: Preisprognosen Schweiz

