Zuwanderung und Immobilienmärkte: Wo geht die Reise hin?



Rapperswil
7. Mai 2014

Patrick Schnorf

IMMO Classic

Vor dem 9. Februar 2014



Nach dem 9. Februar 2014

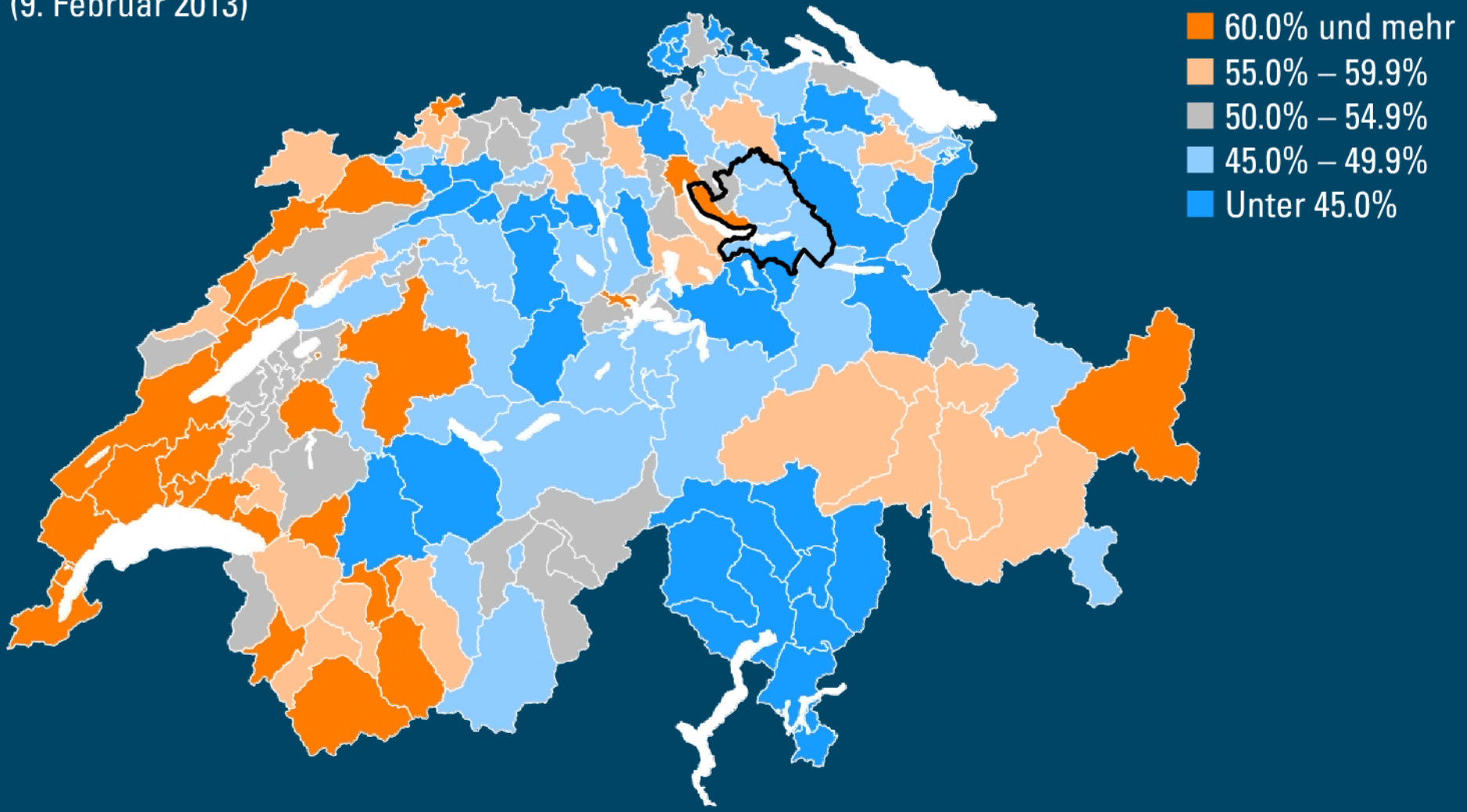


Neinsager

Wüest & Partner

Initiative gegen Masseneinwanderung: Nein-Stimmen-Anteil

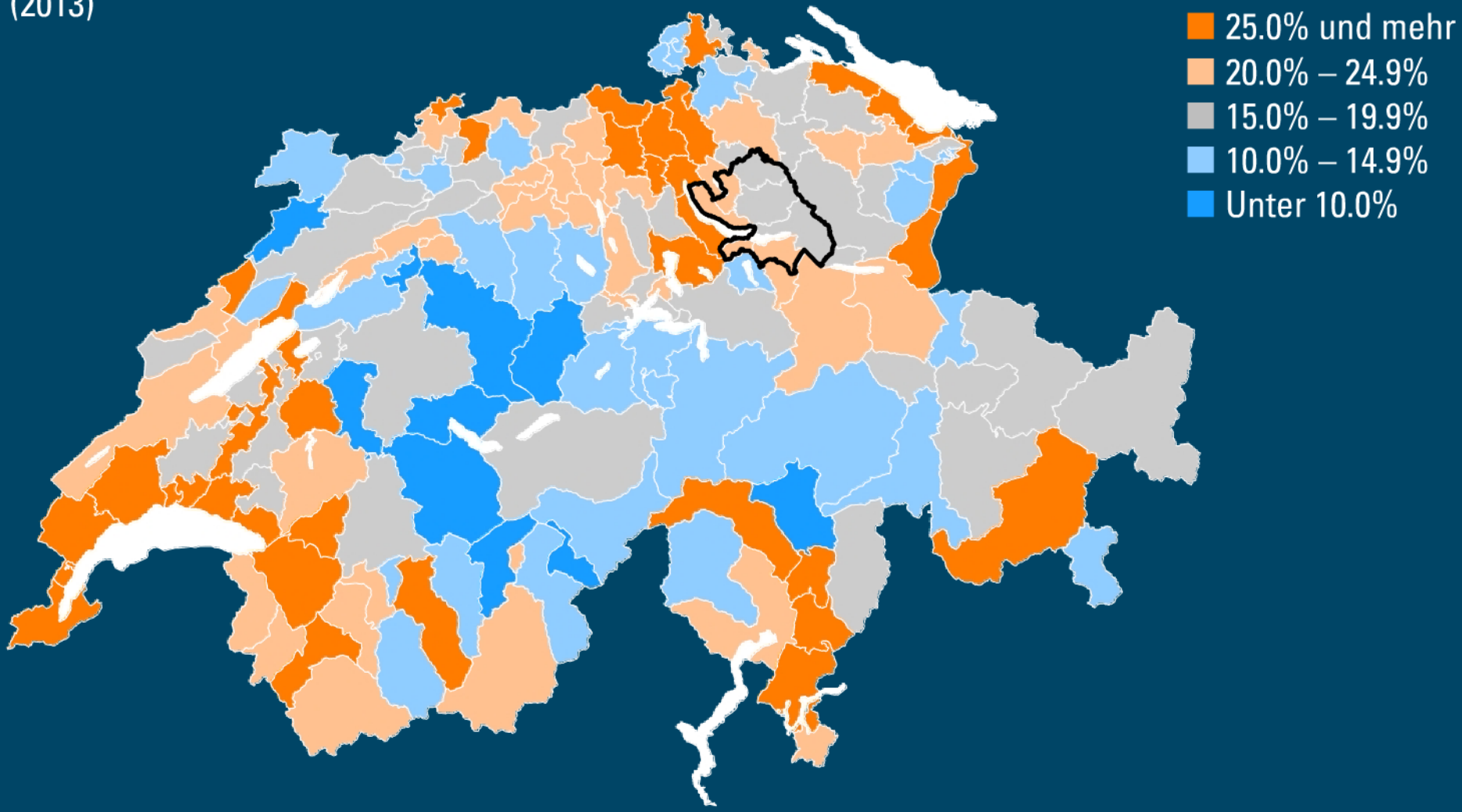
(9. Februar 2013)



Migrationsstress

Wüest & Partner

Ausländeranteil an der ständigen Wohnbevölkerung
(2013)

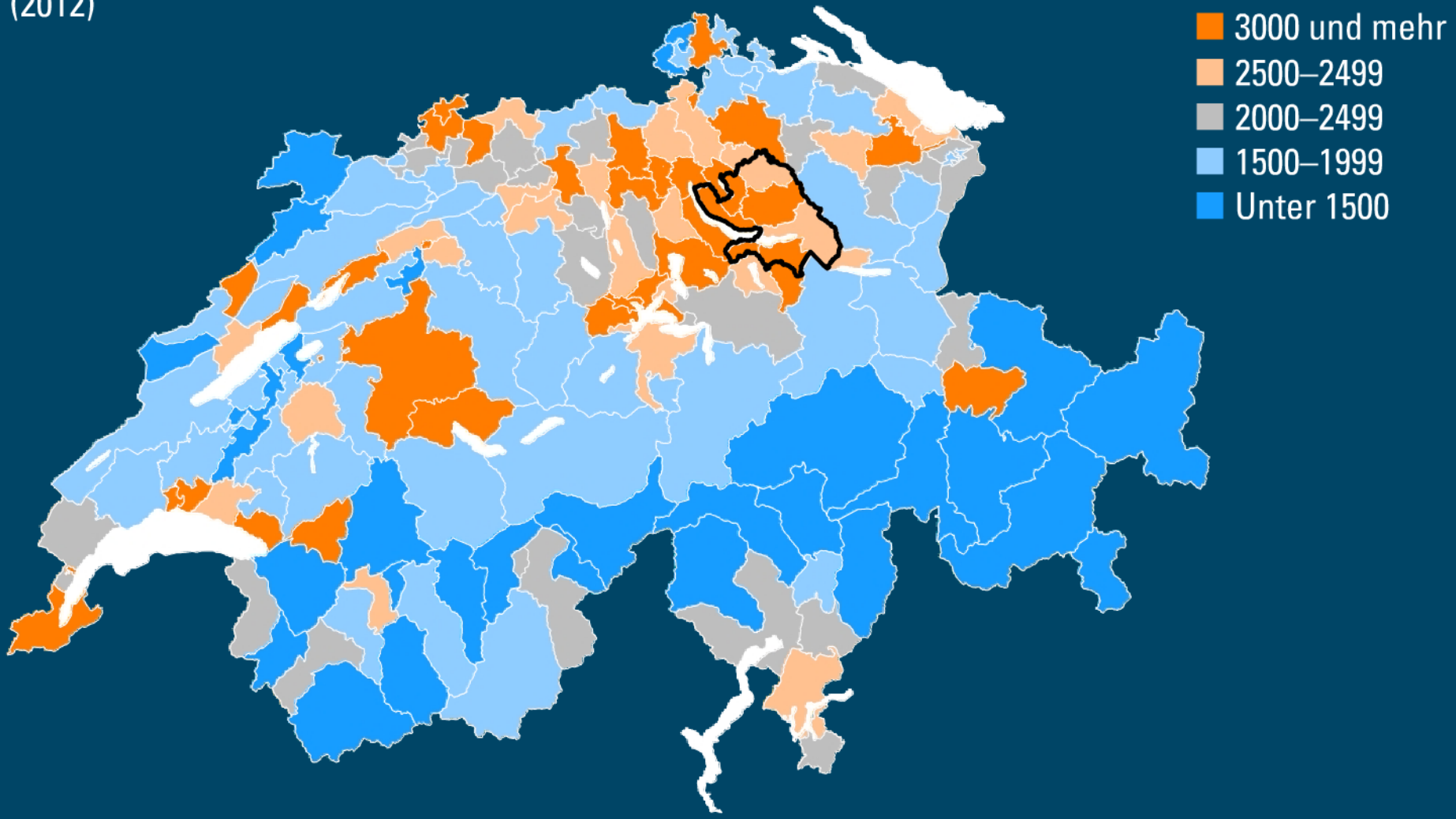


Dichtestress

Wüest & Partner

Bevölkerungsdichte: Anzahl Einwohner pro km² Siedlungsfläche

(2012)

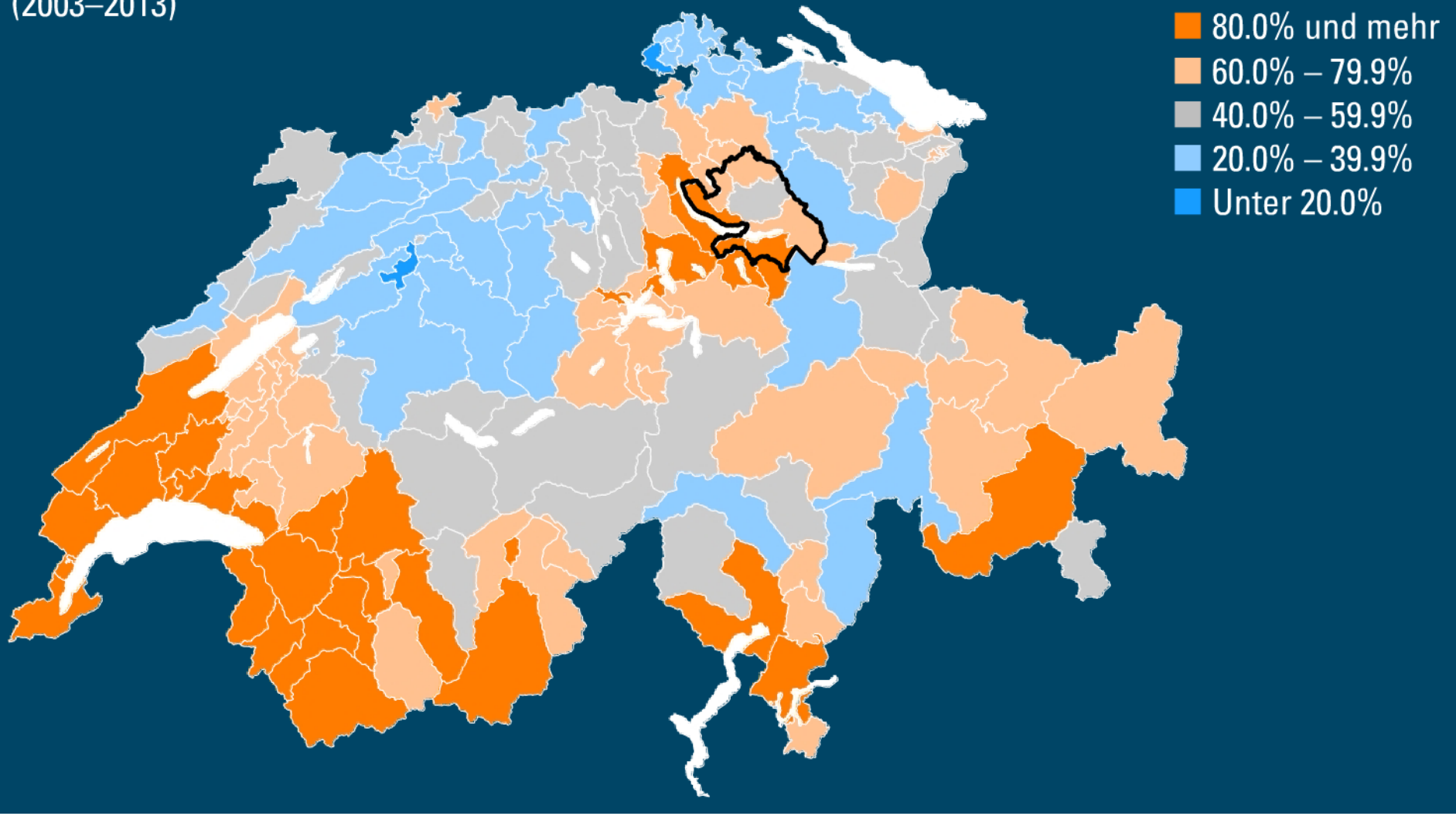


Preisstress

Wüest & Partner

Preisanstieg bei Eigentumswohnungen

(2003–2013)



Inhalt

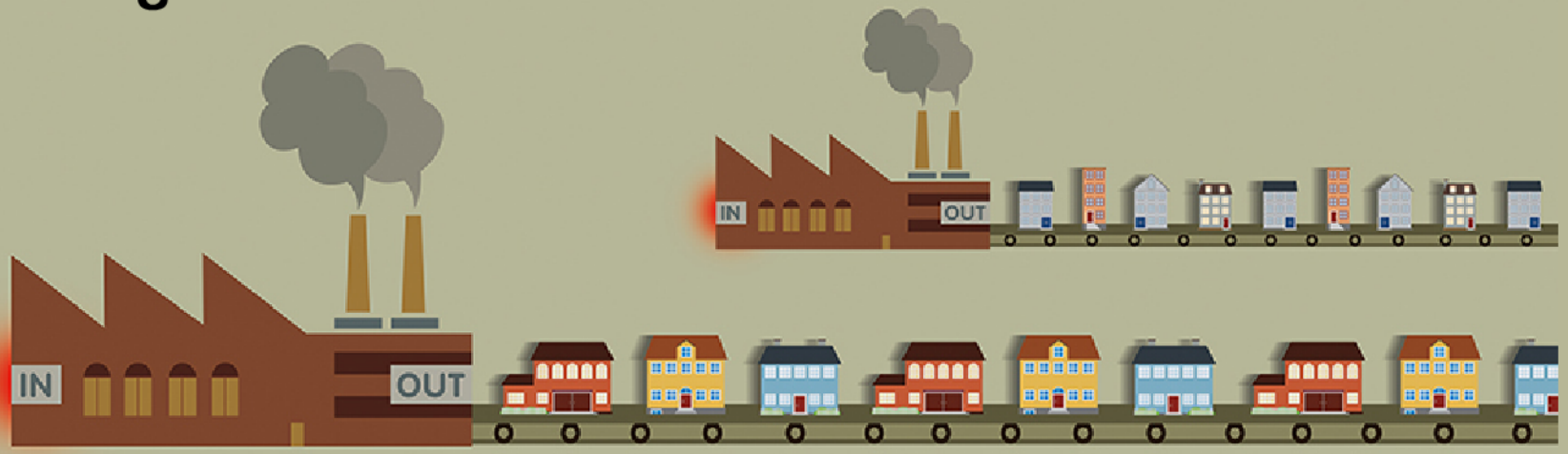
Wüest & Partner

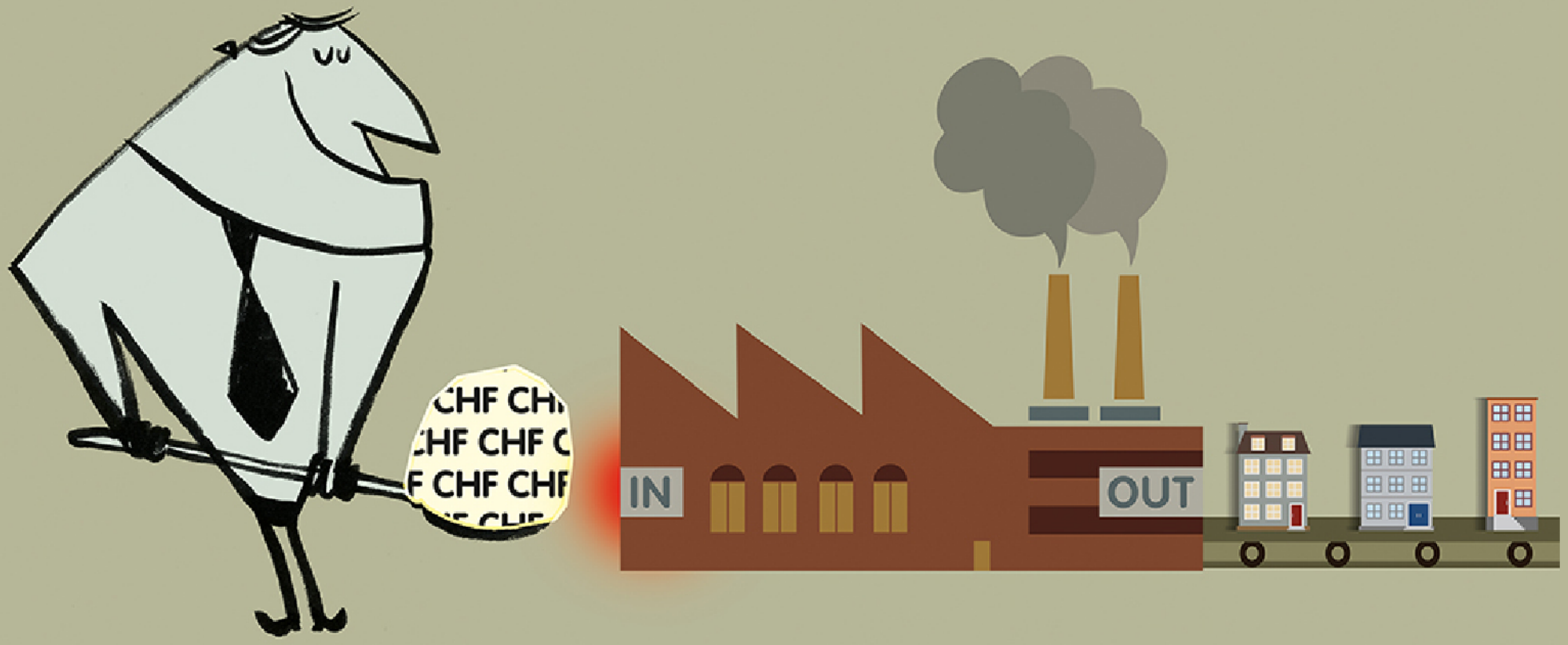
Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt: Einblick und Ausblick

Wirkungen einer Zuwanderungsbeschränkung

Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt





Volkswirtschaftlicher Datenkranz

Wüest & Partner

	2013	Ausblick 2014	
Wirtschaftswachstum (BIP real)	+2.0%		+2.2%
Privater Konsum	+2.3%		+1.8%
Exporte	+1.5%		+4.8%
Teuerung	–0.2%		+0.1%

Volkswirtschaftlicher Datenkranz

Wüest & Partner

	2013	Ausblick 2014
Wirtschaftswachstum (BIP real)		Robuste Konjunktur
Privater Konsum		Starker Binnenkonsum
Exporte		Aufhellung auf den Exportmärkten
Teuerung		Inflationserwartungen bleiben tief
Hypothekarzinsen (10 Jahre)	2.5%	
Liborhypothek	1.17%	

Volkswirtschaftlicher Datenkranz

Wüest & Partner

	2013	Ausblick 2014
Wirtschaftswachstum (BIP real)		Robuste Konjunktur
Privater Konsum		Starker Binnenkonsum
Exporte		Aufhellung auf den Exportmärkten
Teuerung		Inflationserwartungen bleiben tief
Hypothekarzinsen (10 Jahre)		Sehr tiefe Zinsen – leicht steigend
Liborhypothek		Verschärfung Hypothekenvergabe
Bevölkerungswachstum	+97'600	→
Beschäftigungswachstum	+88'500	→

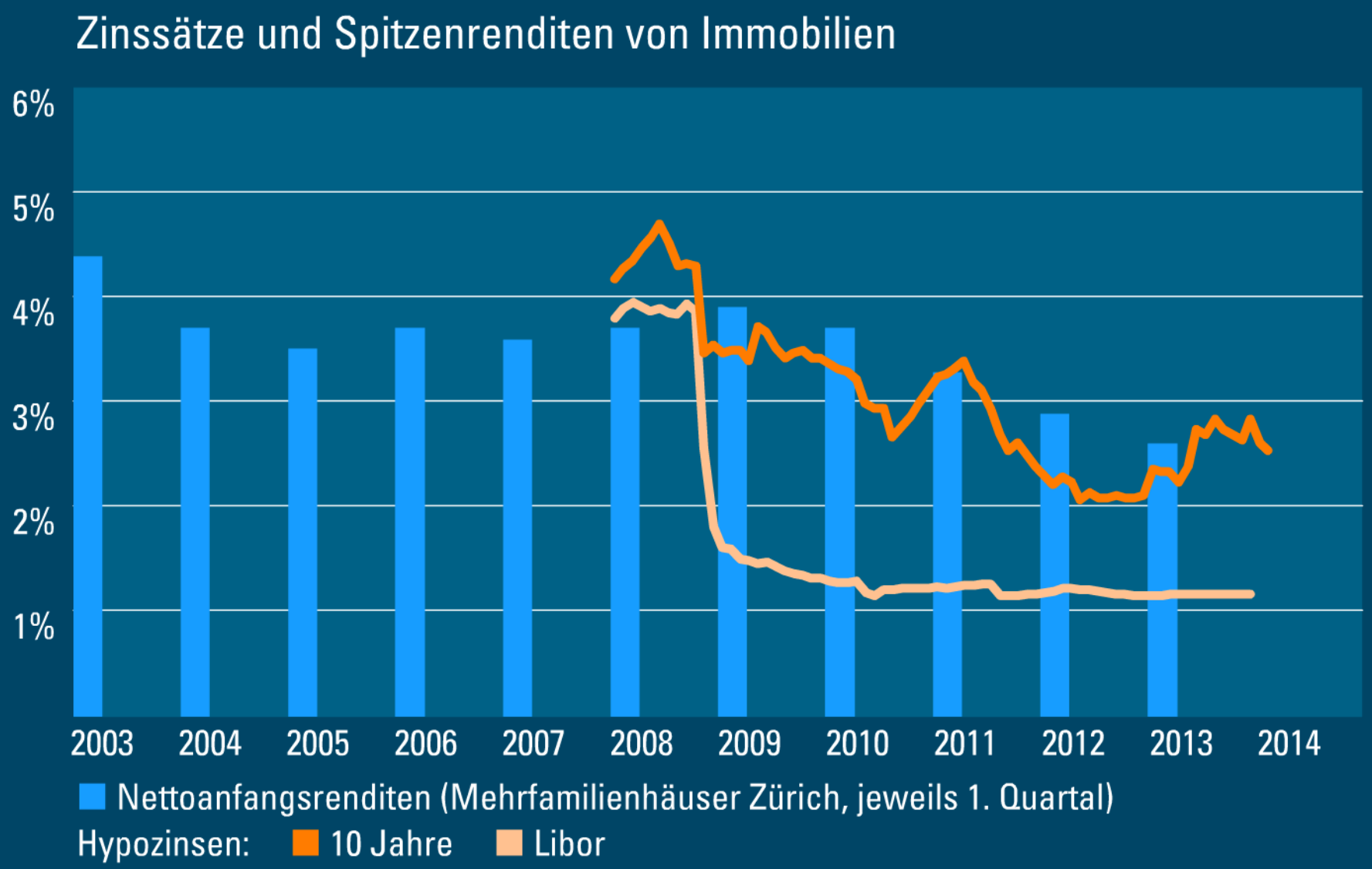
Volkswirtschaftlicher Datenkranz

Wüest & Partner

	2013	Ausblick 2014
Wirtschaftswachstum (BIP real)		Robuste Konjunktur
Privater Konsum		Starker Binnenkonsum
Exporte		Aufhellung auf den Exportmärkten
Teuerung		Inflationserwartungen bleiben tief
Hypothekarzinsen (10 Jahre)		Sehr tiefe Zinsen – leicht steigend
Liborhypothek		Verschärfung Hypothekenvergabe
Bevölkerungswachstum		(Noch) hohe Zuwanderung 2014
Beschäftigungswachstum		Kurzfristig kaum Kursänderungen

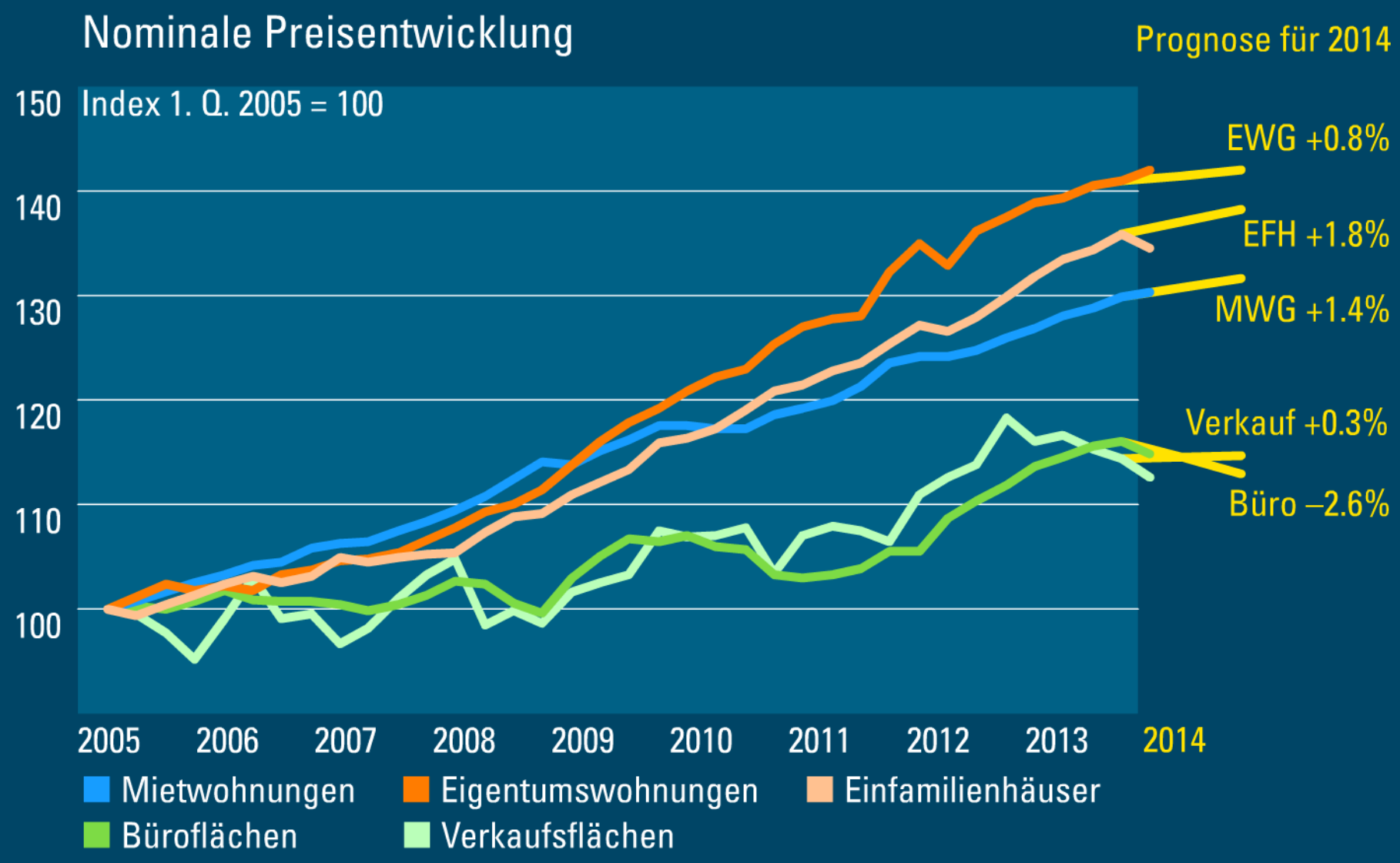
Zinsen und Renditen

Wüest & Partner



Preisprognosen Schweiz

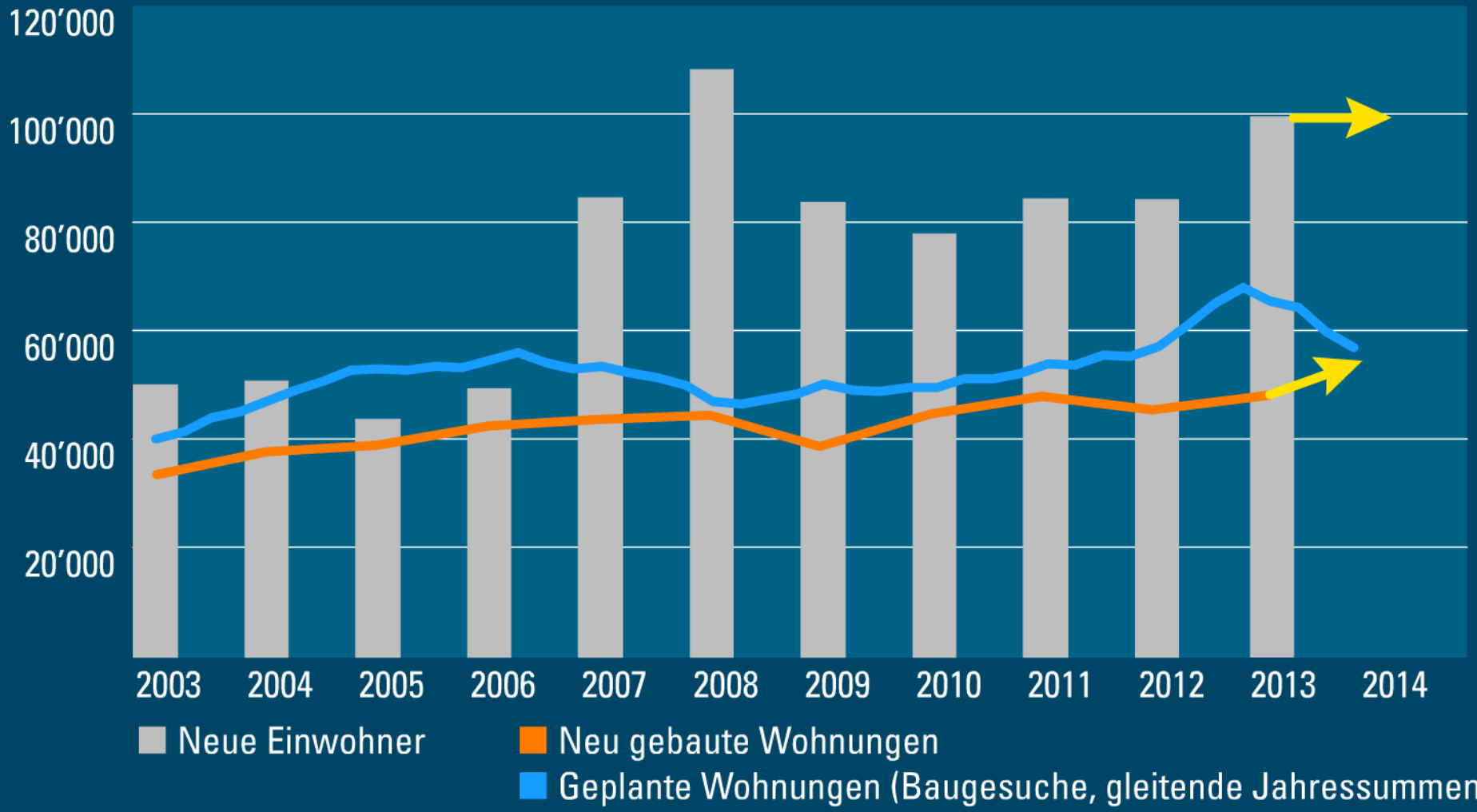
Wüest & Partner



Bevölkerungswachstum

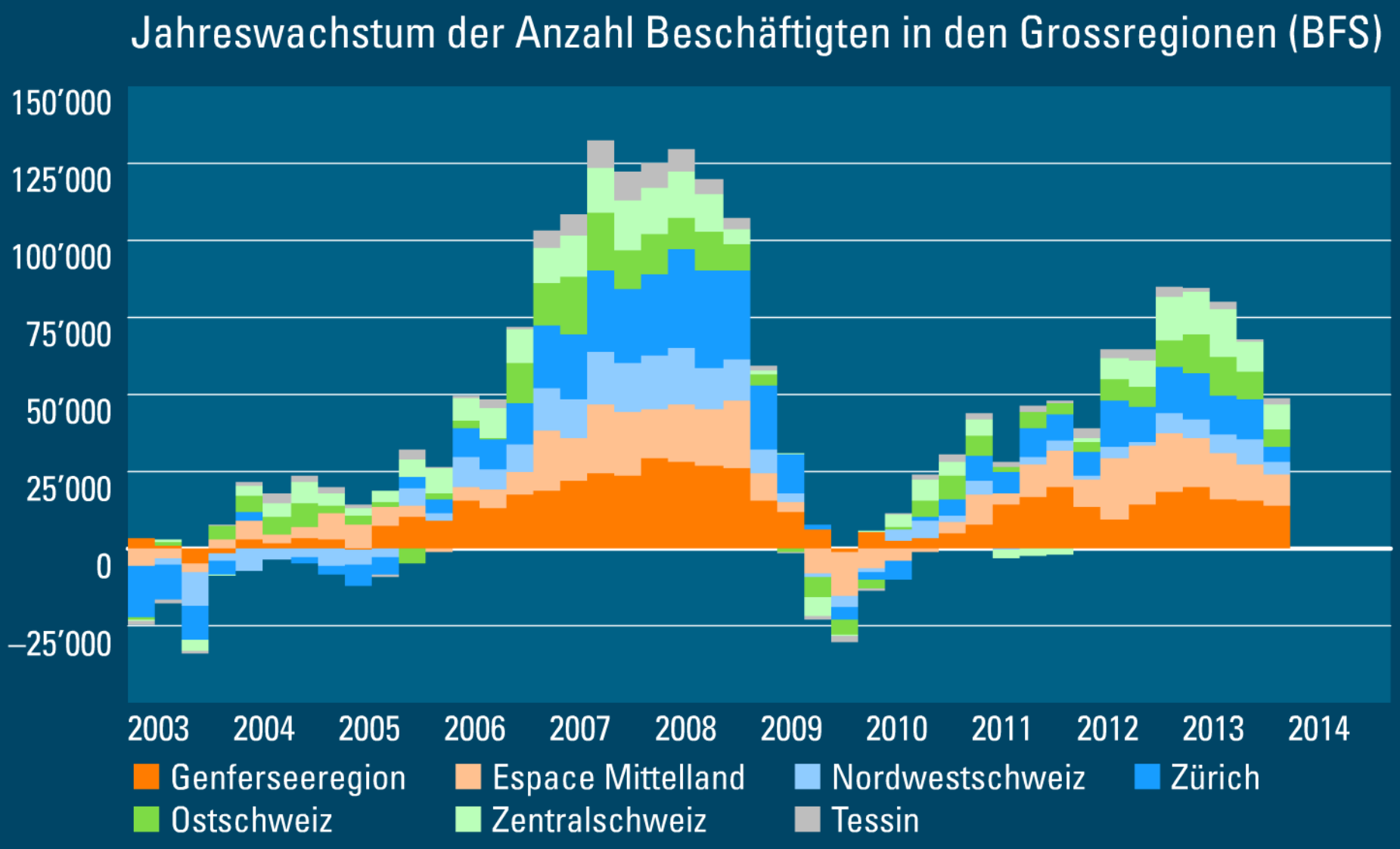
Wüest & Partner

Differenz der Anzahl Einwohner zum Vorjahr und Wohnbaumarkt



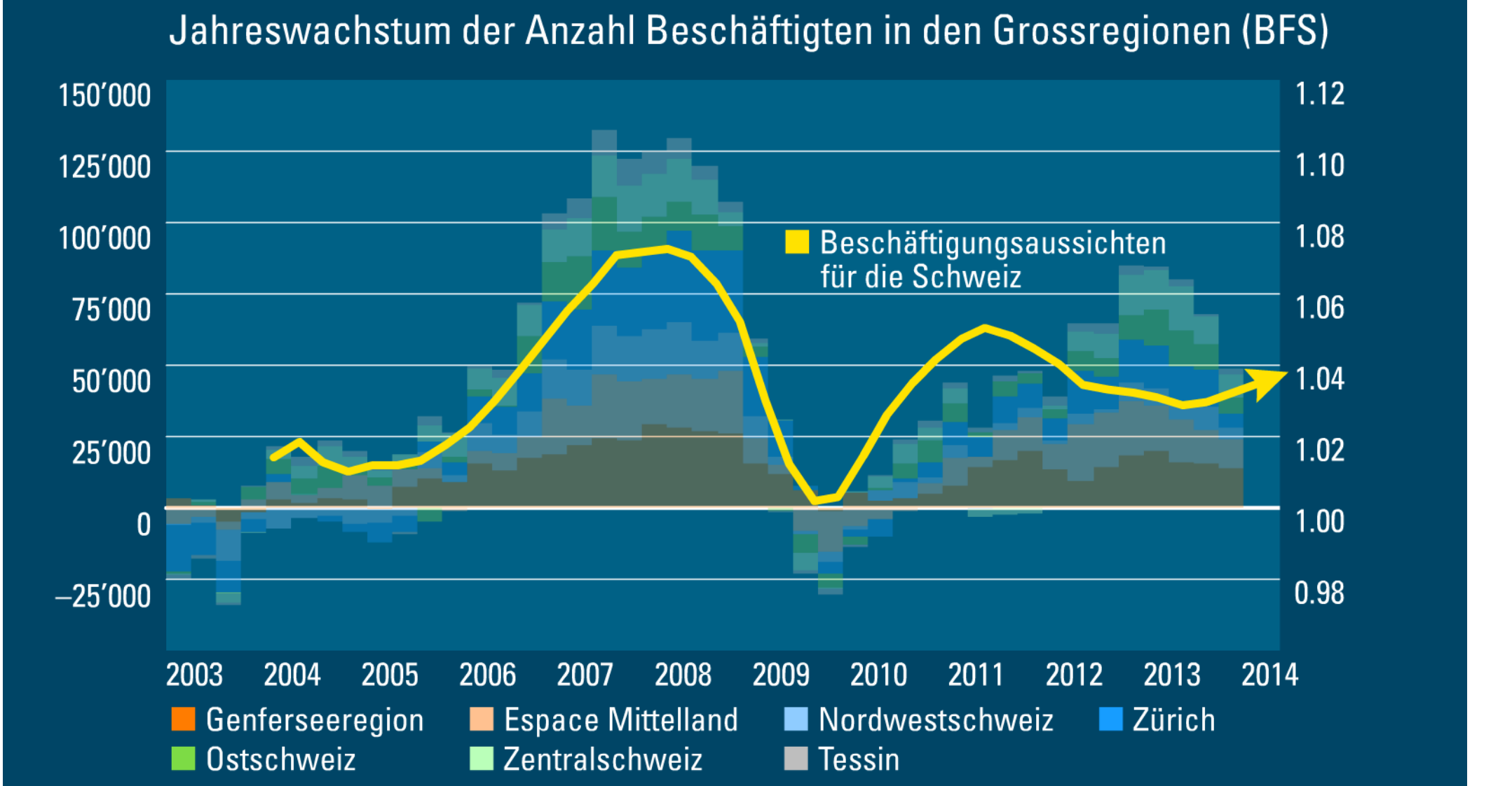
Beschäftigungsentwicklung

Wüest & Partner



Beschäftigungsentwicklung

Wüest & Partner



Fazit

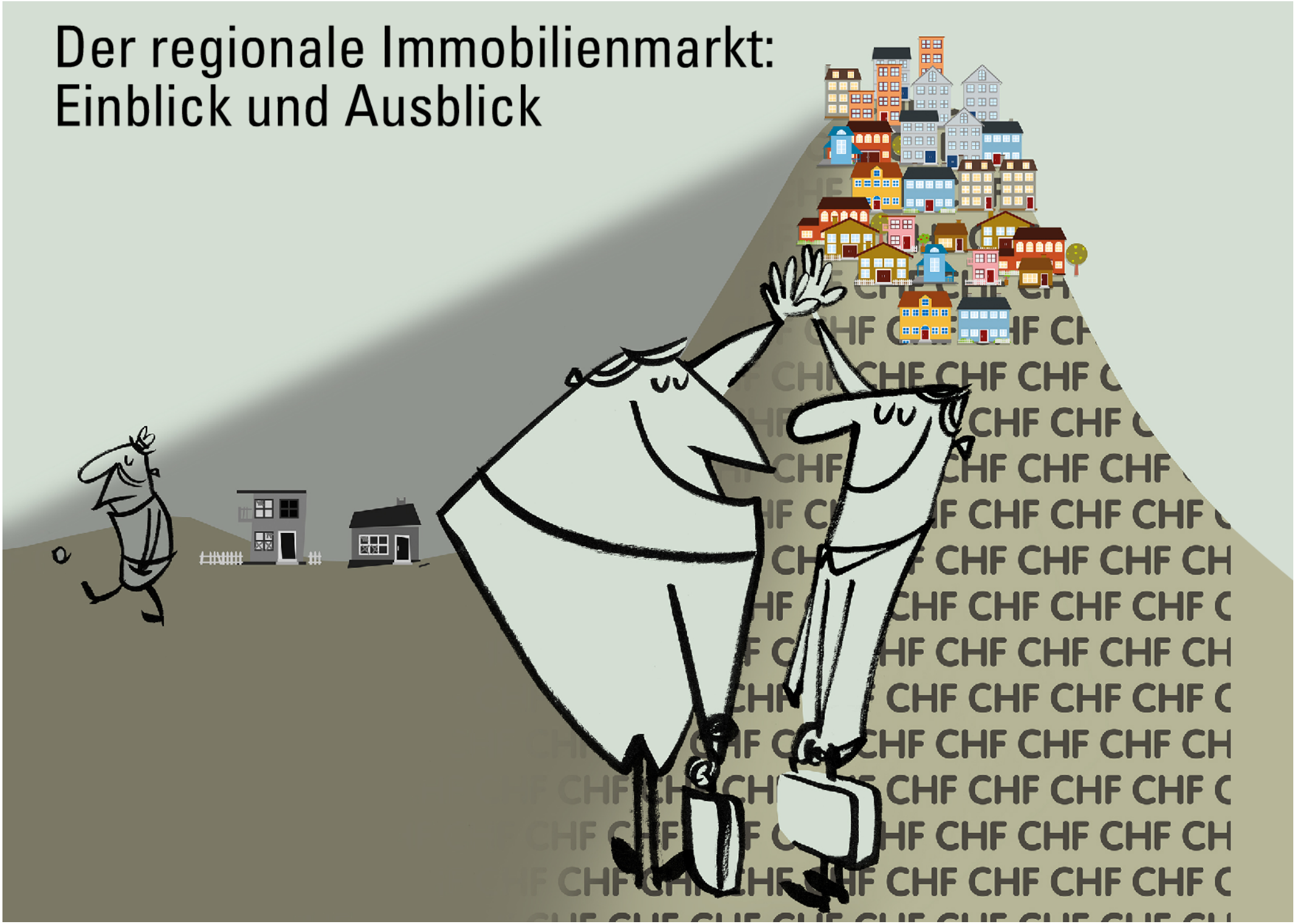
Wüest & Partner

Marktberuhigung.
Sehr aktiven Baumärkten steht eine (noch) hohe Nachfrage gegenüber.
Wohnungsmärkte:
Grösseres Angebot bei robuster Nachfrage. Stabilisierung der Preise.
Geschäftsflächenmärkte:
Überkapazitäten trotz leichtem Beschäftigungsanstieg.

Preistreibende Faktoren
Beschleunigtes Wirtschafts- und Exportwachstum.
(Noch) hohe Zuwanderung und anhaltend tiefe Zinsen.

Preisdämpfende Faktoren
Intensive Bautätigkeit. Liquidere Märkte.
Preisniveau selbst bremst weiteres Wachstum.
Finanzierungskonditionen werden weiter verschärft und Unsicherheiten nach Annahme der Masseneinwanderungsinitatitve nehmen zu.

Der regionale Immobilienmarkt: Einblick und Ausblick

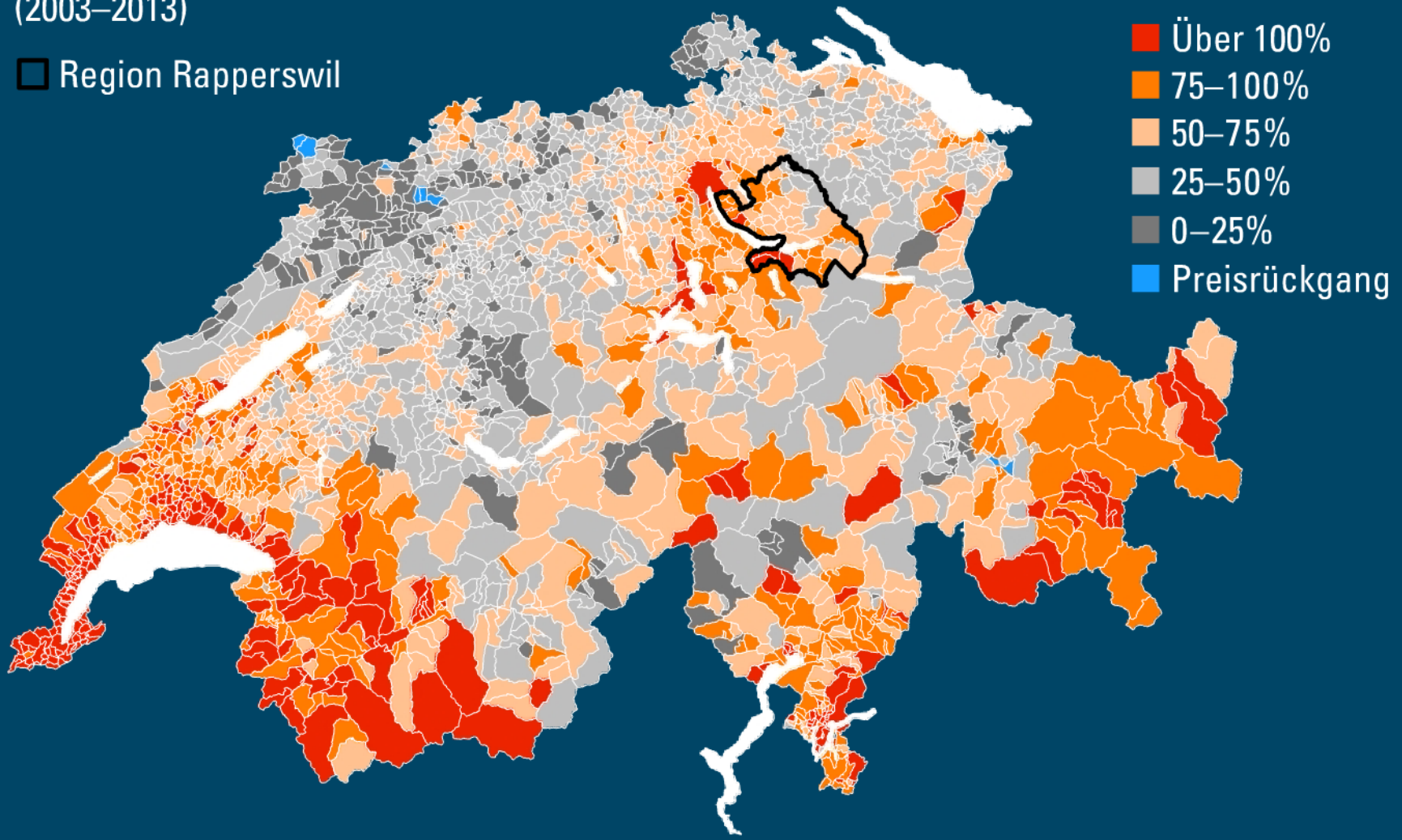


Region Rapperswil

Wüest & Partner

Eigentumswohnungen: Durchschnittliches jährliches Preiswachstum

(2003–2013)

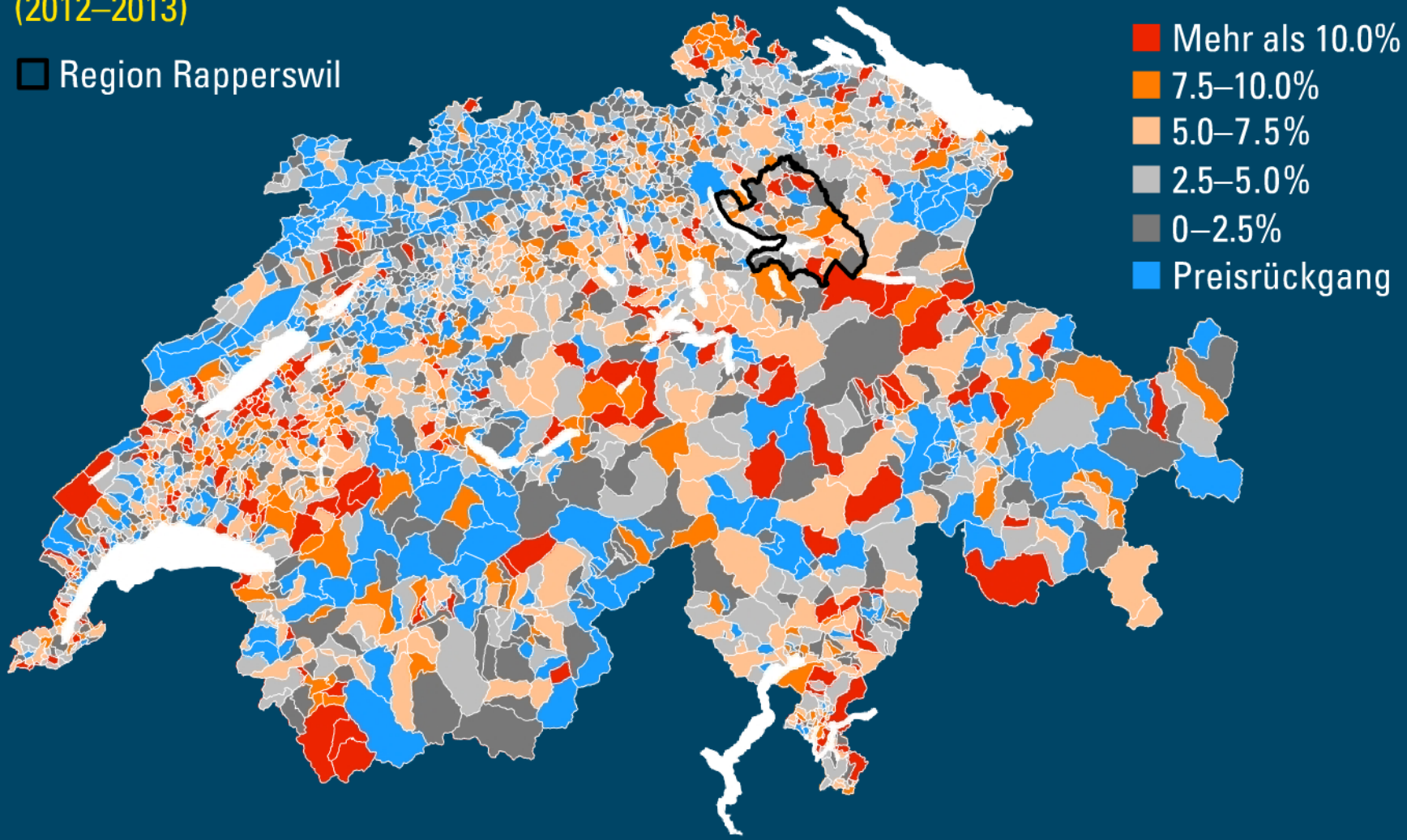


Region Rapperswil

Wüest & Partner

Eigentumswohnungen: Durchschnittliches jährliches Preiswachstum

(2012–2013)

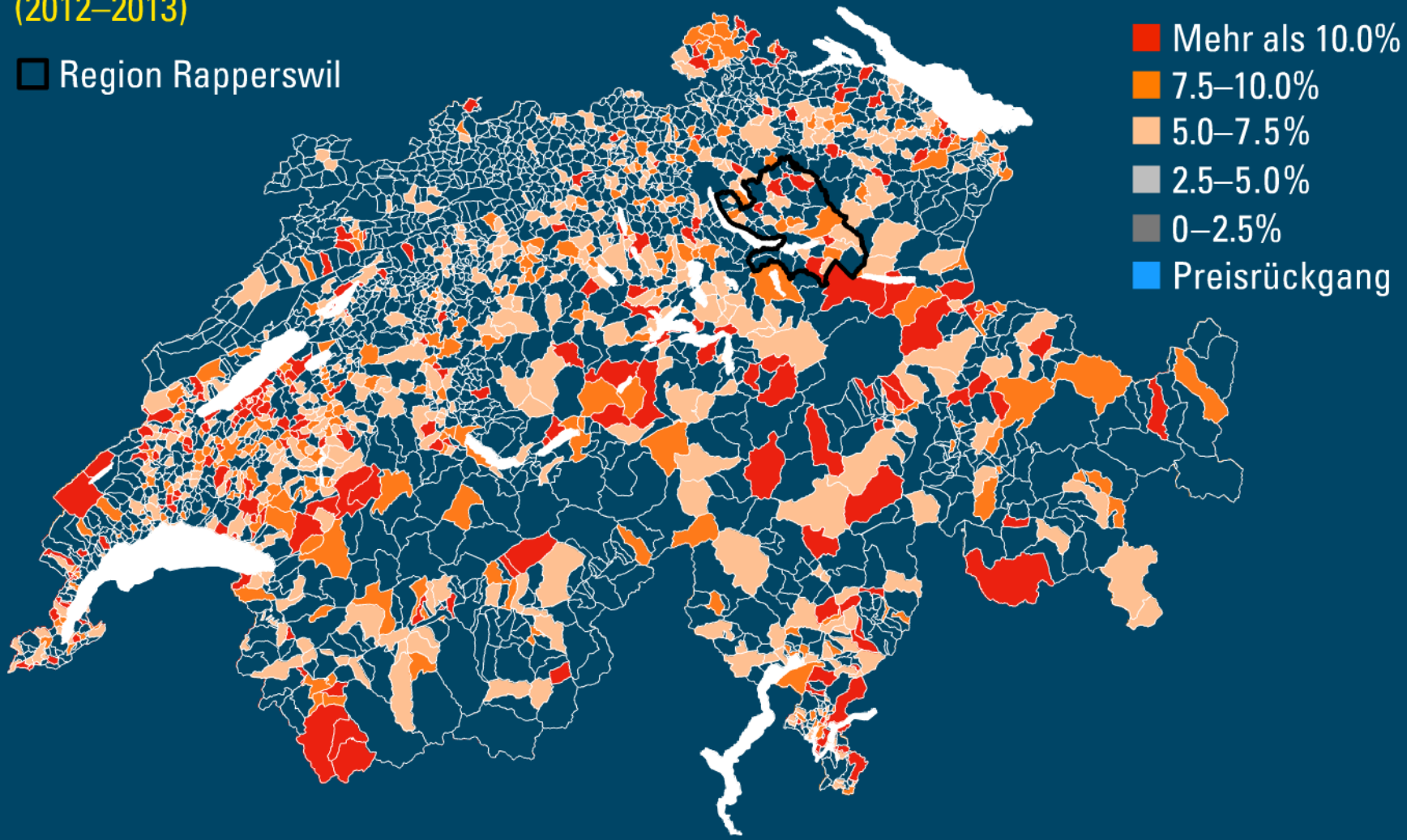


Region Rapperswil

Wüest & Partner

Eigentumswohnungen: Durchschnittliches jährliches Preiswachstum

(2012–2013)

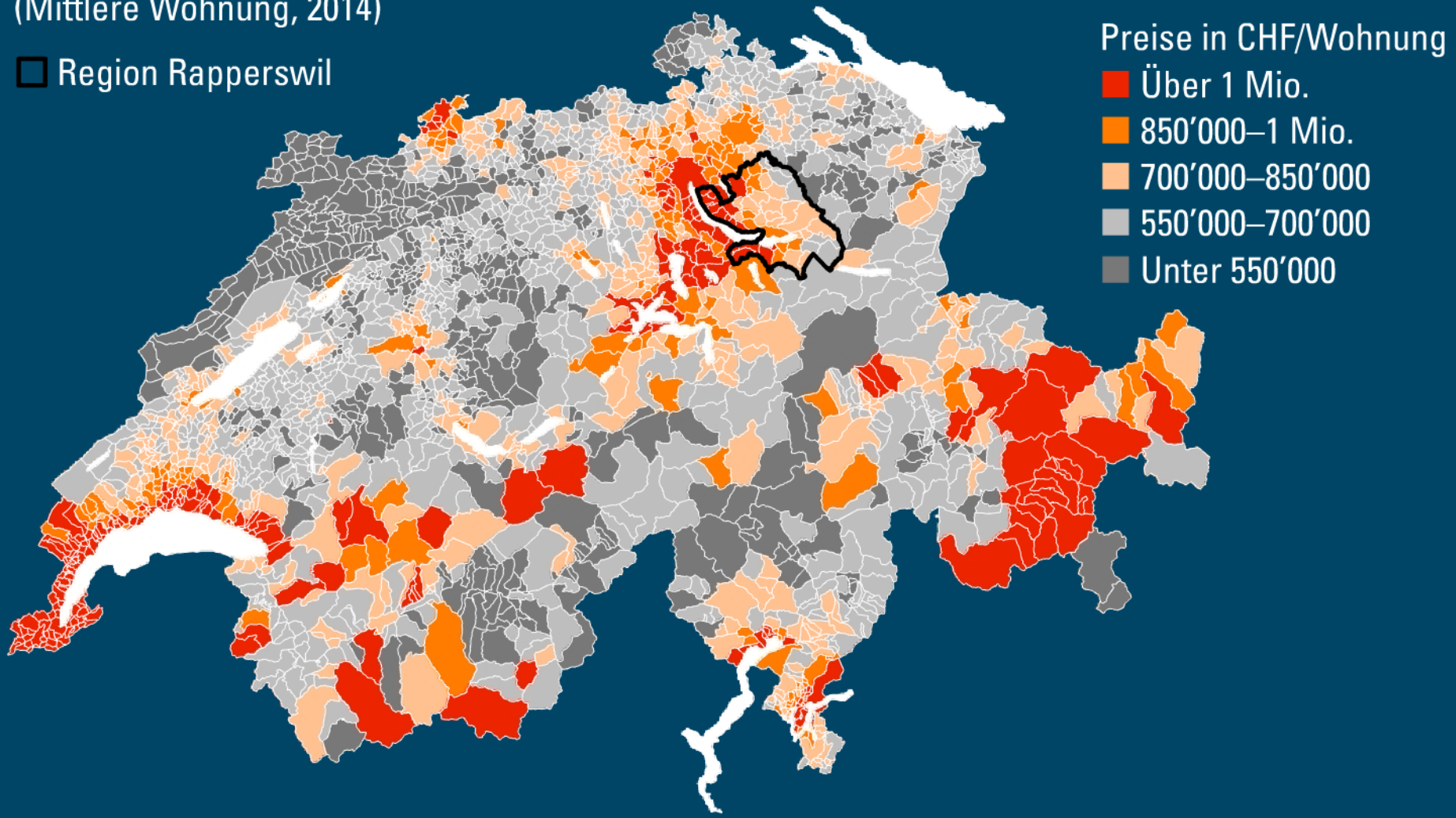


Region Rapperswil

Wüest & Partner

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise

(Mittlere Wohnung, 2014)

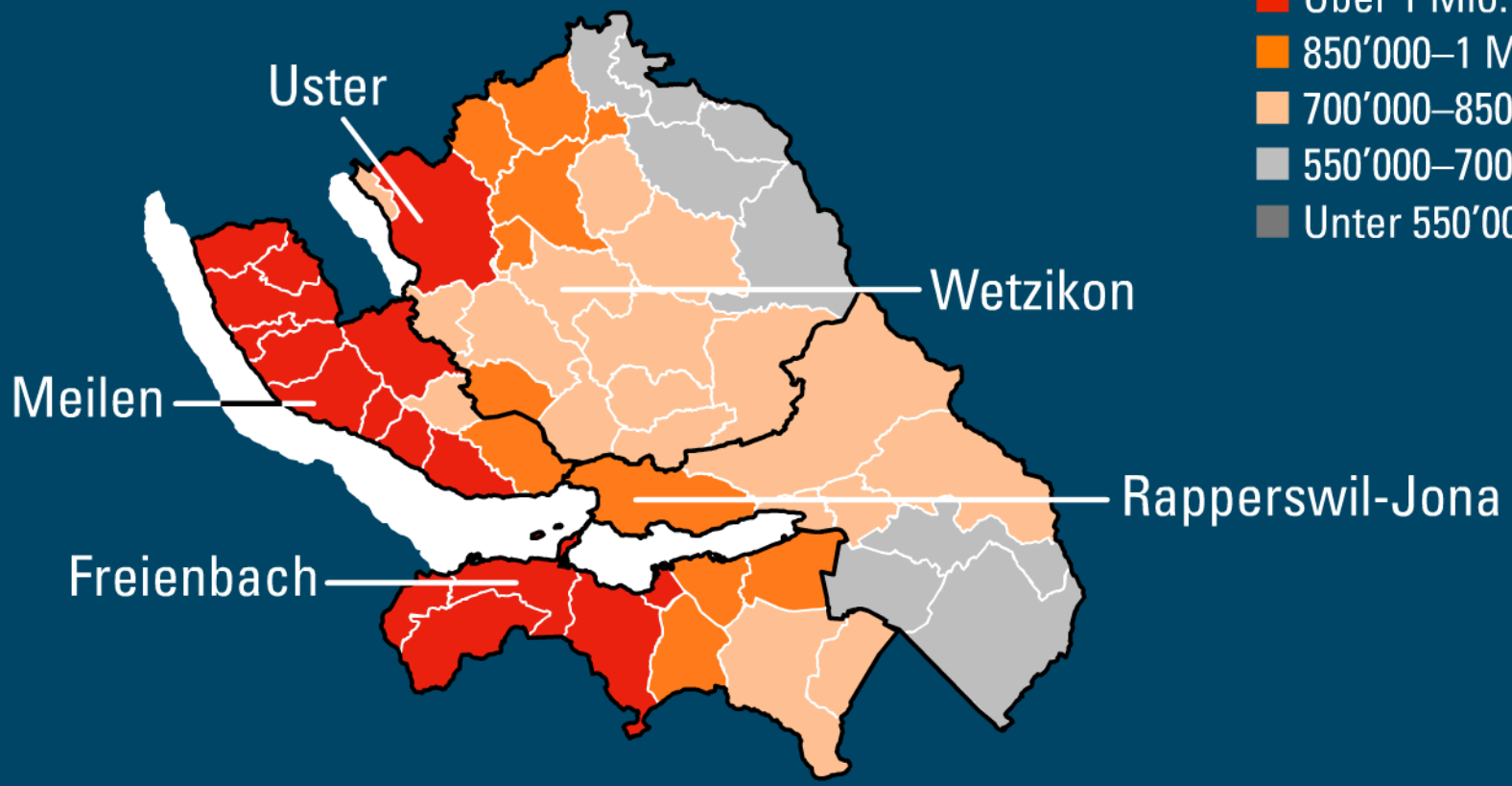


Region Rapperswil

Wüest & Partner

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise

(Mittlere Wohnung, 2014)



Region Rapperswil

Wüest & Partner

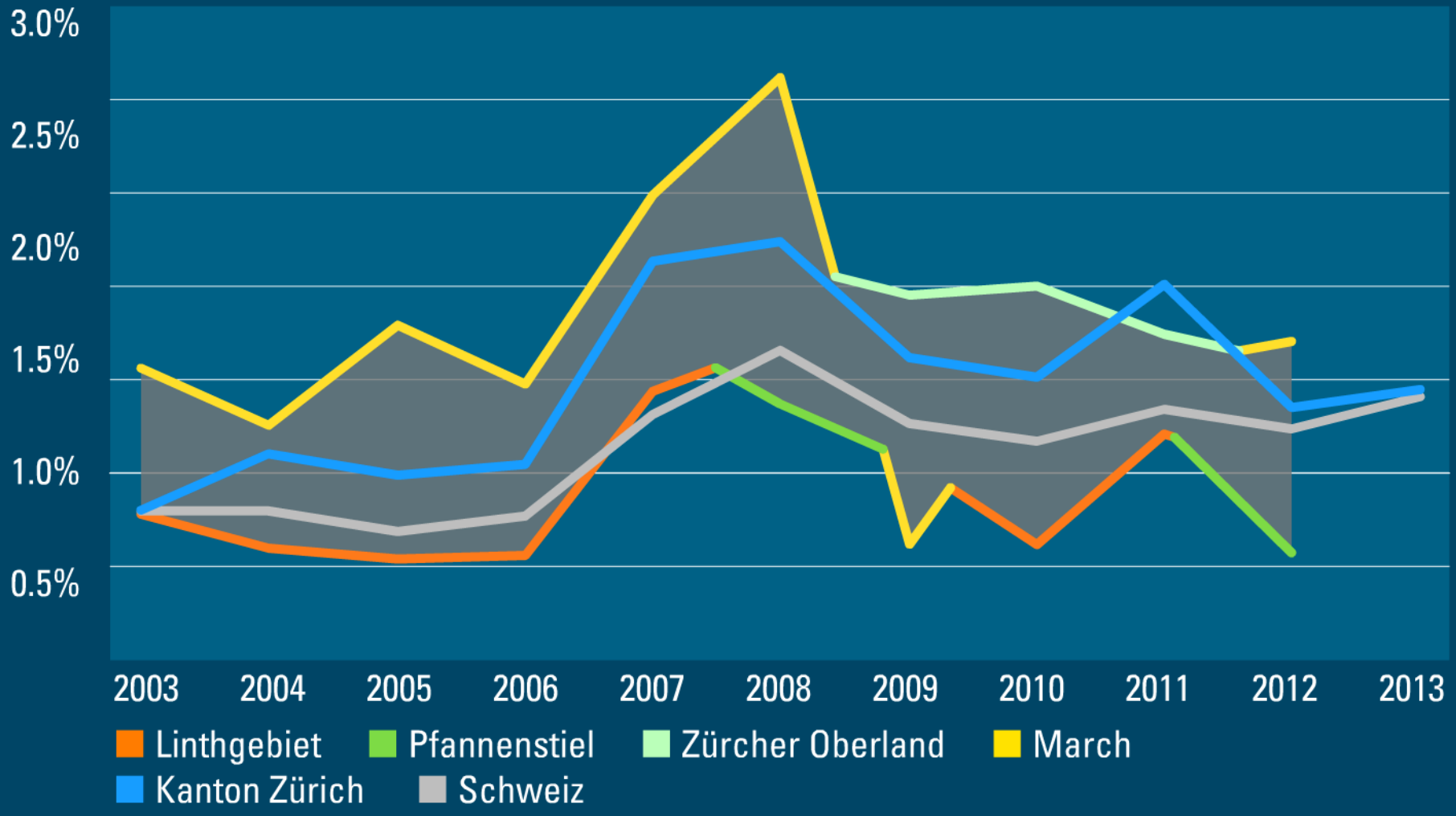
Gliederung in MS-Regionen
(gemäss BFS)



Bevölkerungsentwicklung

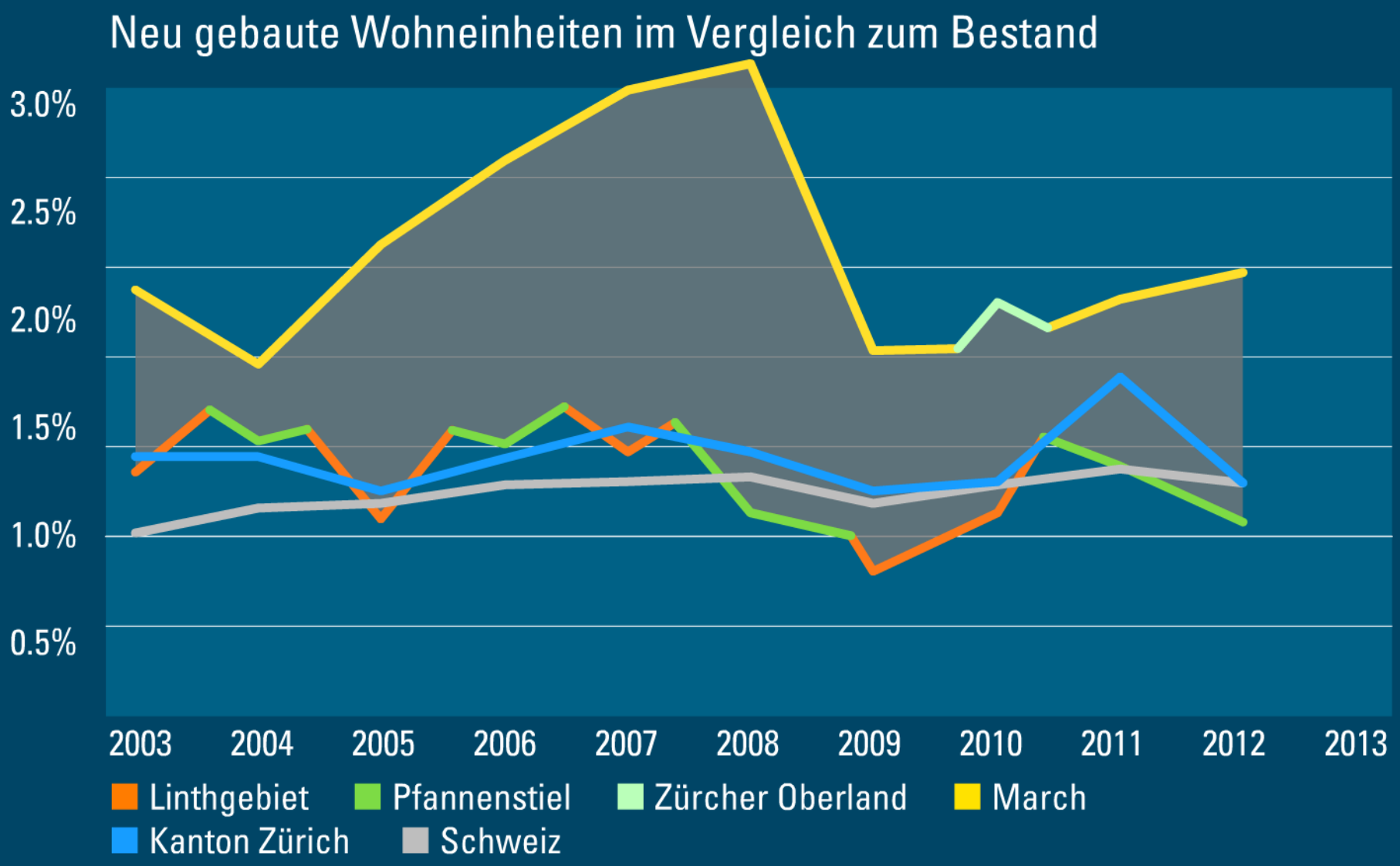
Wüest & Partner

Jährliches Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung



Wohnbautätigkeit

Wüest & Partner

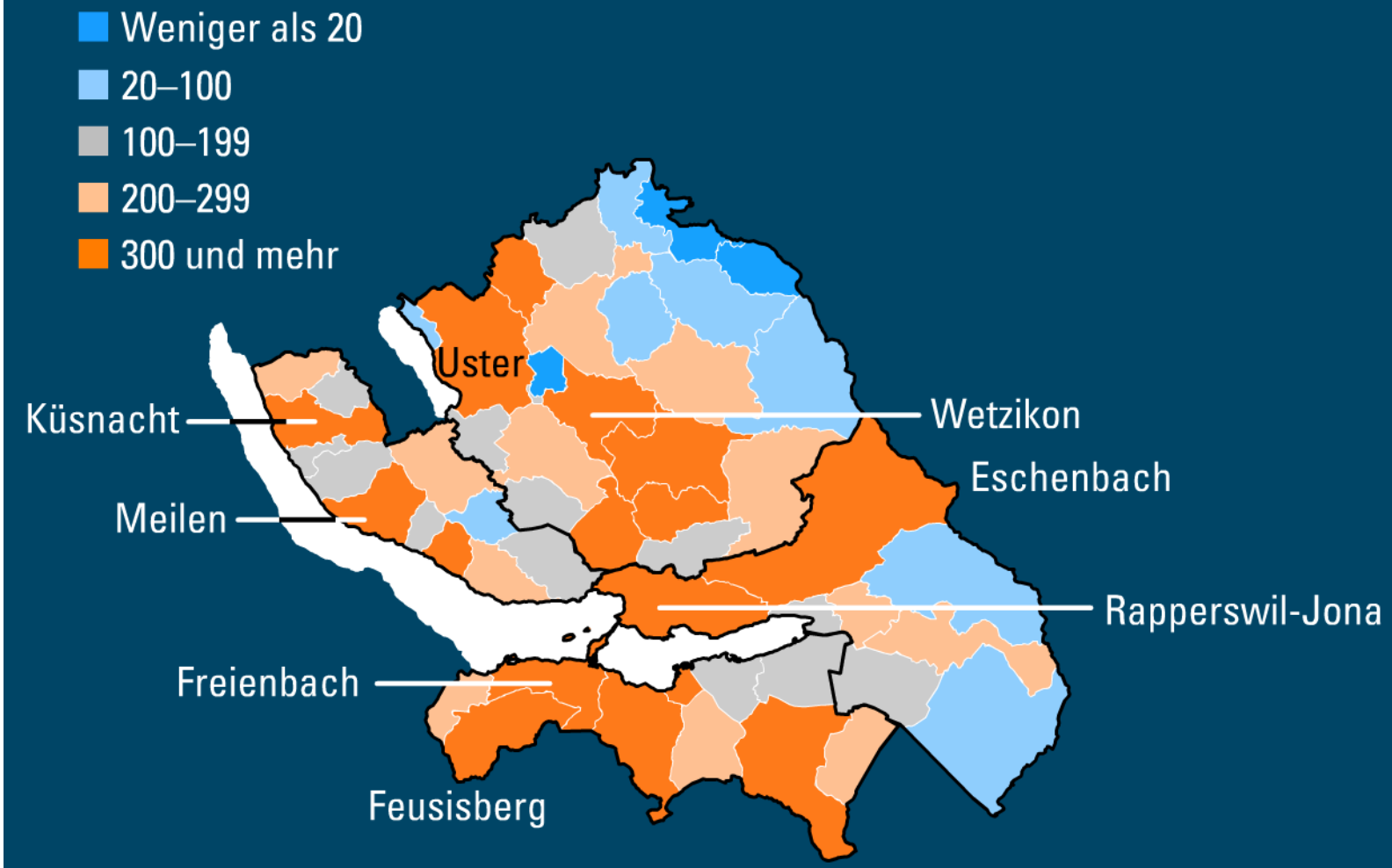


Regionale Wohnbaumärkte

Wüest & Partner

2008–2012: Total 12’900 Wohnungen

Anzahl neu gebaute Wohnungen pro Gemeinde



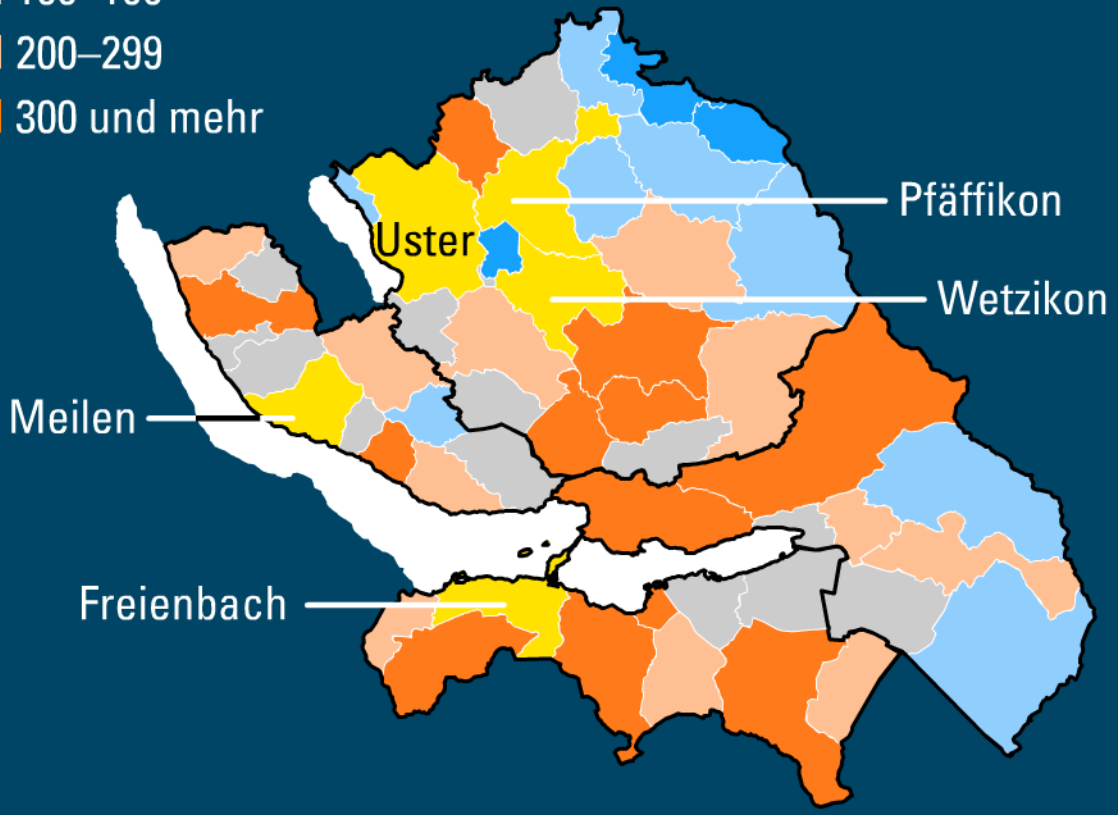
Regionale Wohnbaumärkte

Wüest & Partner

2008–2012: Total 12’900 Wohnungen

Anzahl neu gebaute Wohnungen pro Gemeinde

- Weniger als 20
- 20–100
- 100–199
- 200–299
- 300 und mehr



Künftige Investitionsschwerpunkte	
Pfäffikon	86
Freienbach	80
Uster	79
Meilen	78
Wetzikon	69

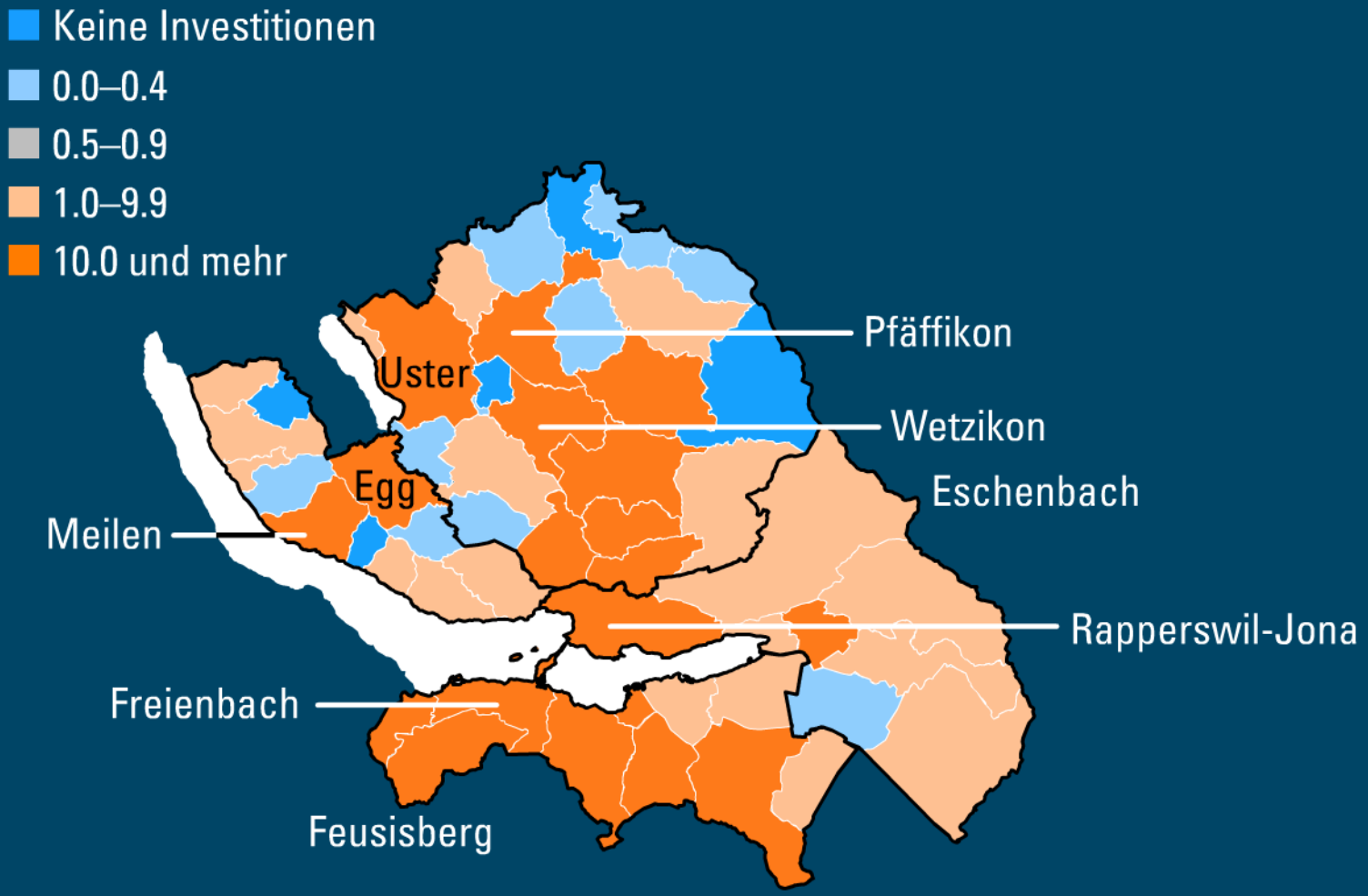
2013 erteilte Baubewilligungen (Kosten in Mio. CHF)

Regionale Geschäftsbaumärkte

Wüest & Partner

2008–2012: Totalinvestitionen 600 Mio. CHF

Investitionen in Geschäftsflächen (in Mio. CHF)



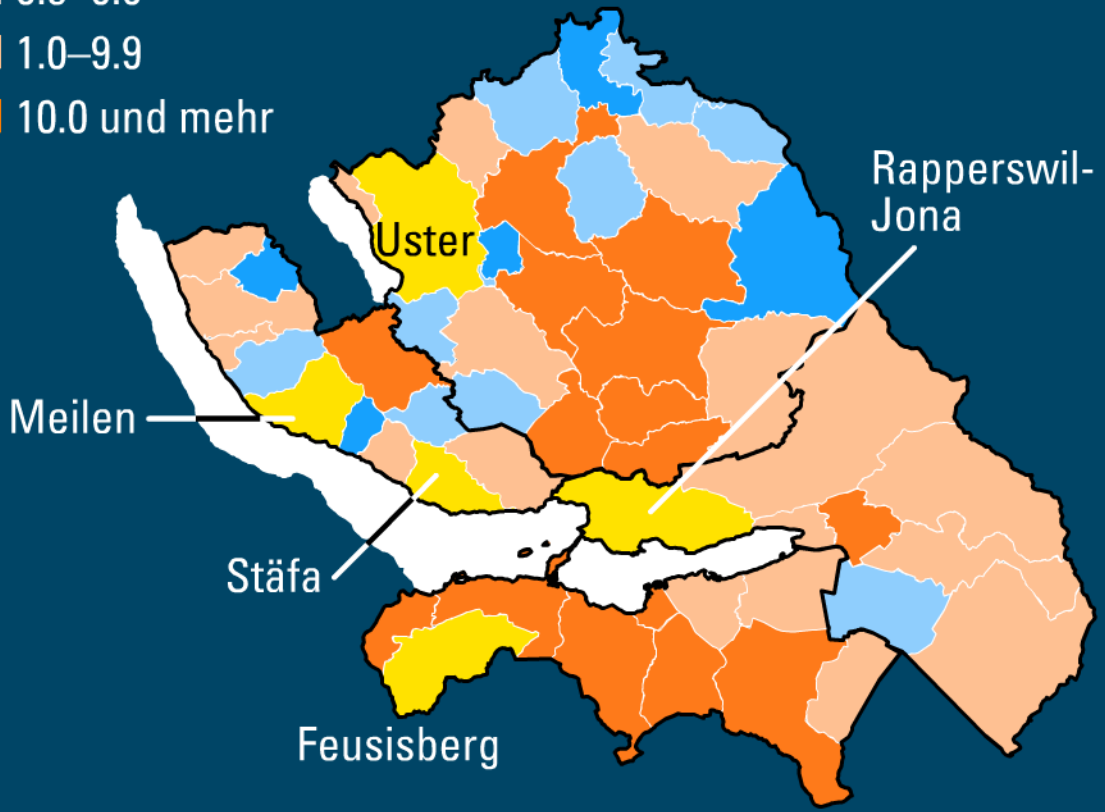
Regionale Geschäftsbaumärkte

Wüest & Partner

2008–2012: Totalinvestitionen 600 Mio. CHF

Investitionen in Geschäftsflächen (in Mio. CHF)

- Keine Investitionen
- 0.0–0.4
- 0.5–0.9
- 1.0–9.9
- 10.0 und mehr



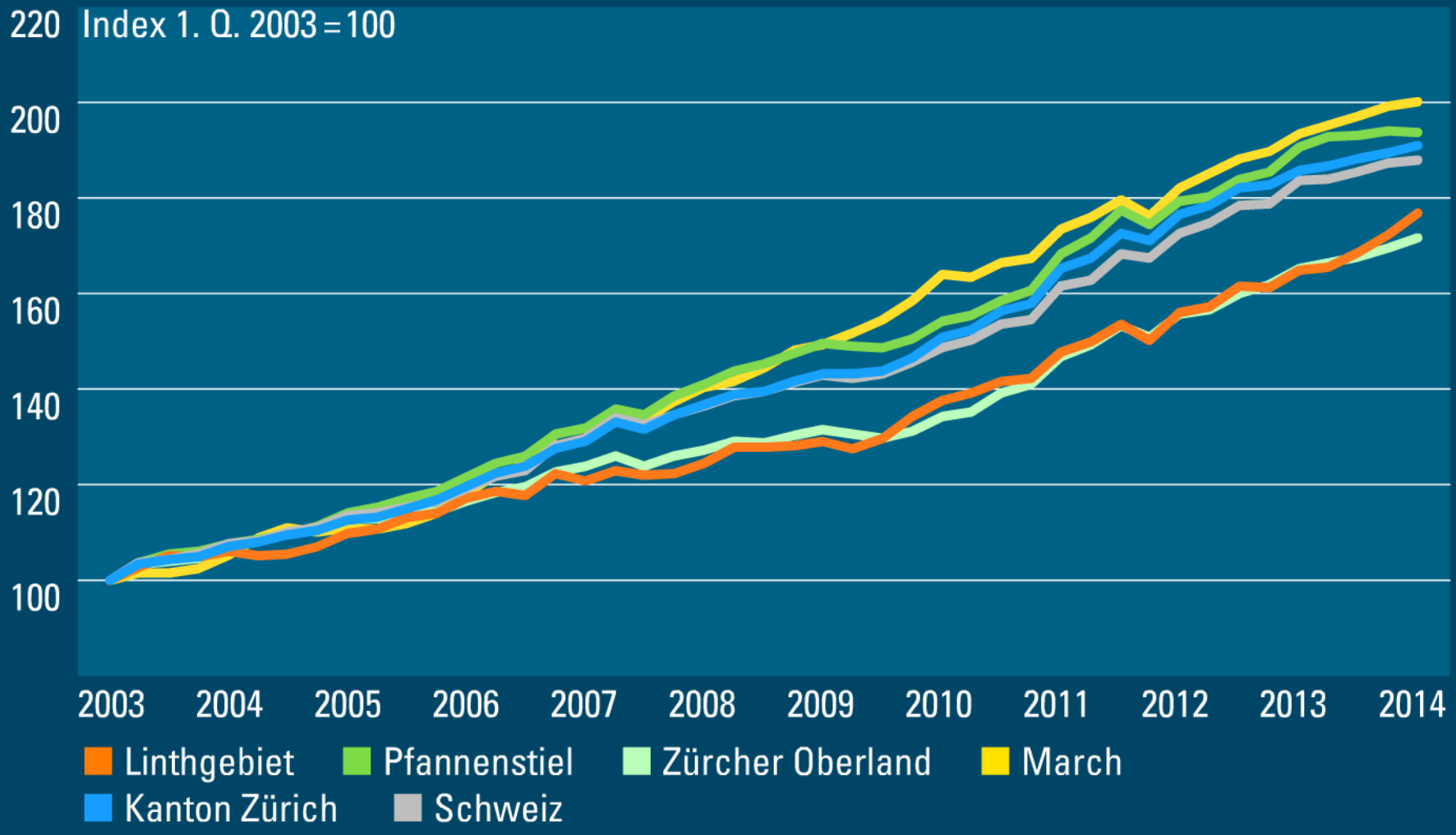
Künftige Investitionsschwerpunkte	
Meilen	19
Feusisberg	16
Rapperswil-Jona	15
Stäfa	13
Uster	12

2013 erteilte Baubewilligungen (Kosten in Mio. CHF)

Preisentwicklung

Wüest & Partner

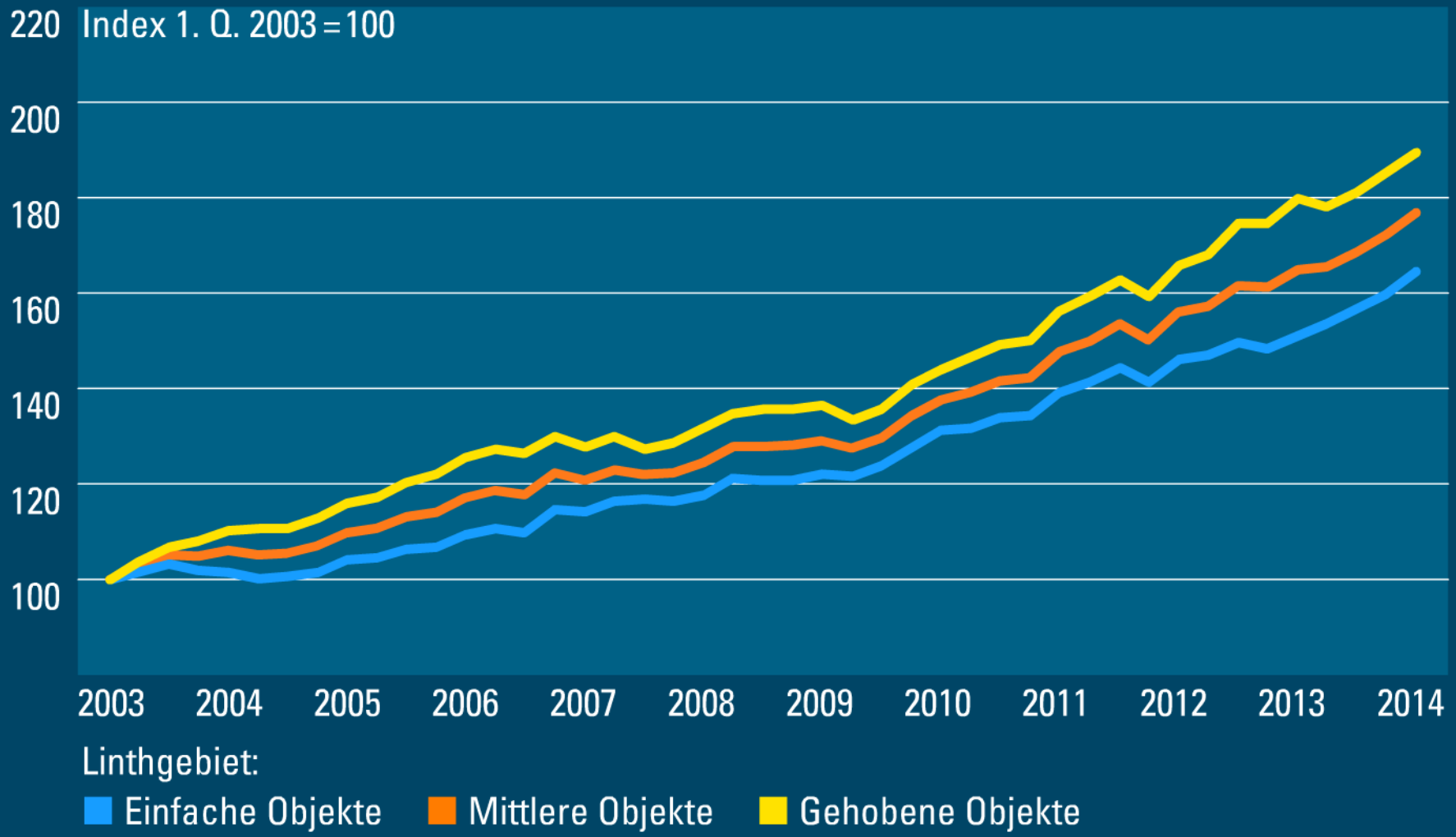
Eigentumswohnungen: Transaktionspreise im Vergleich



Preisentwicklung

Wüest & Partner

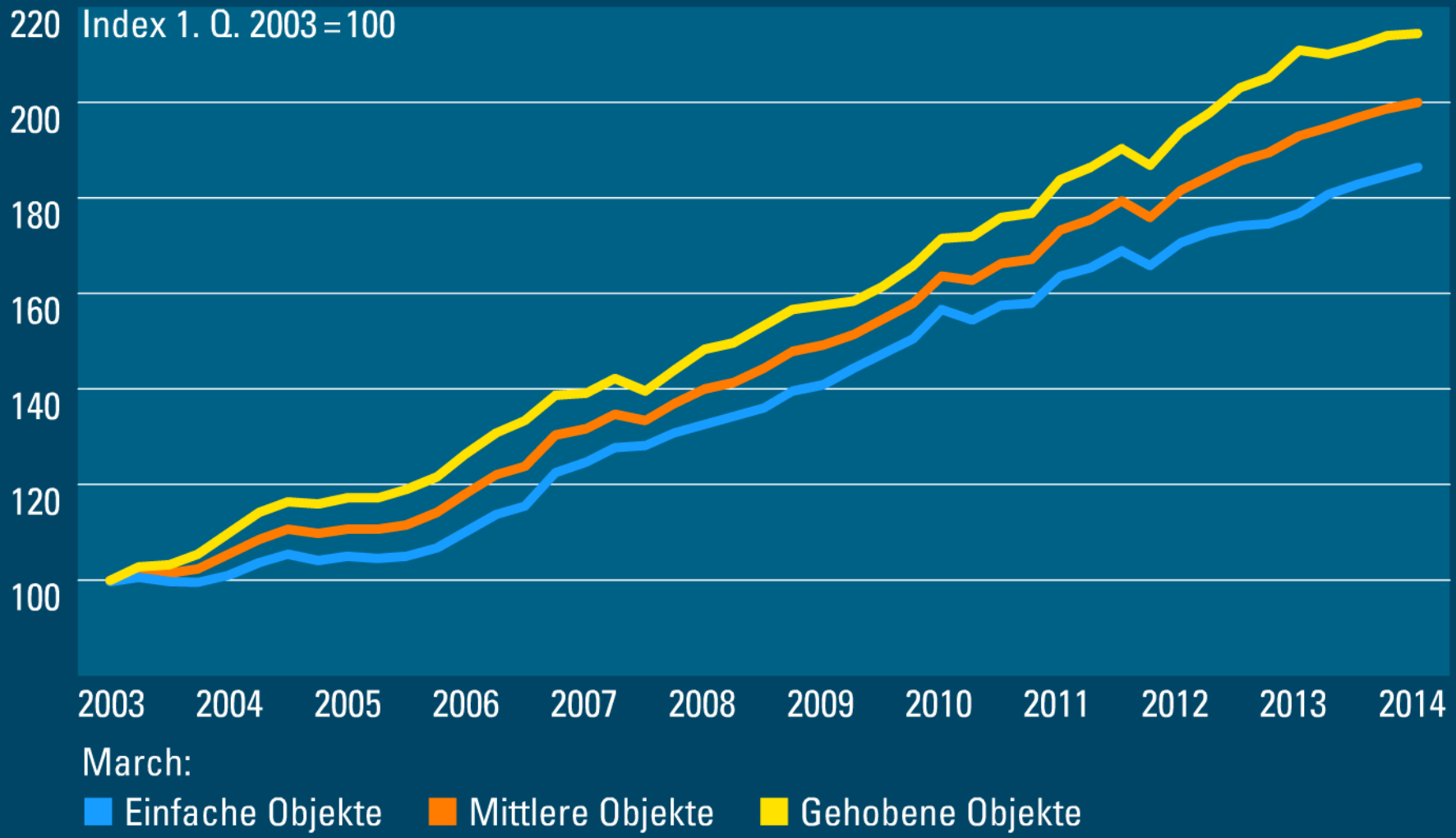
Eigentumswohnungen: Transaktionspreise im Vergleich



Preisentwicklung

Wüest & Partner

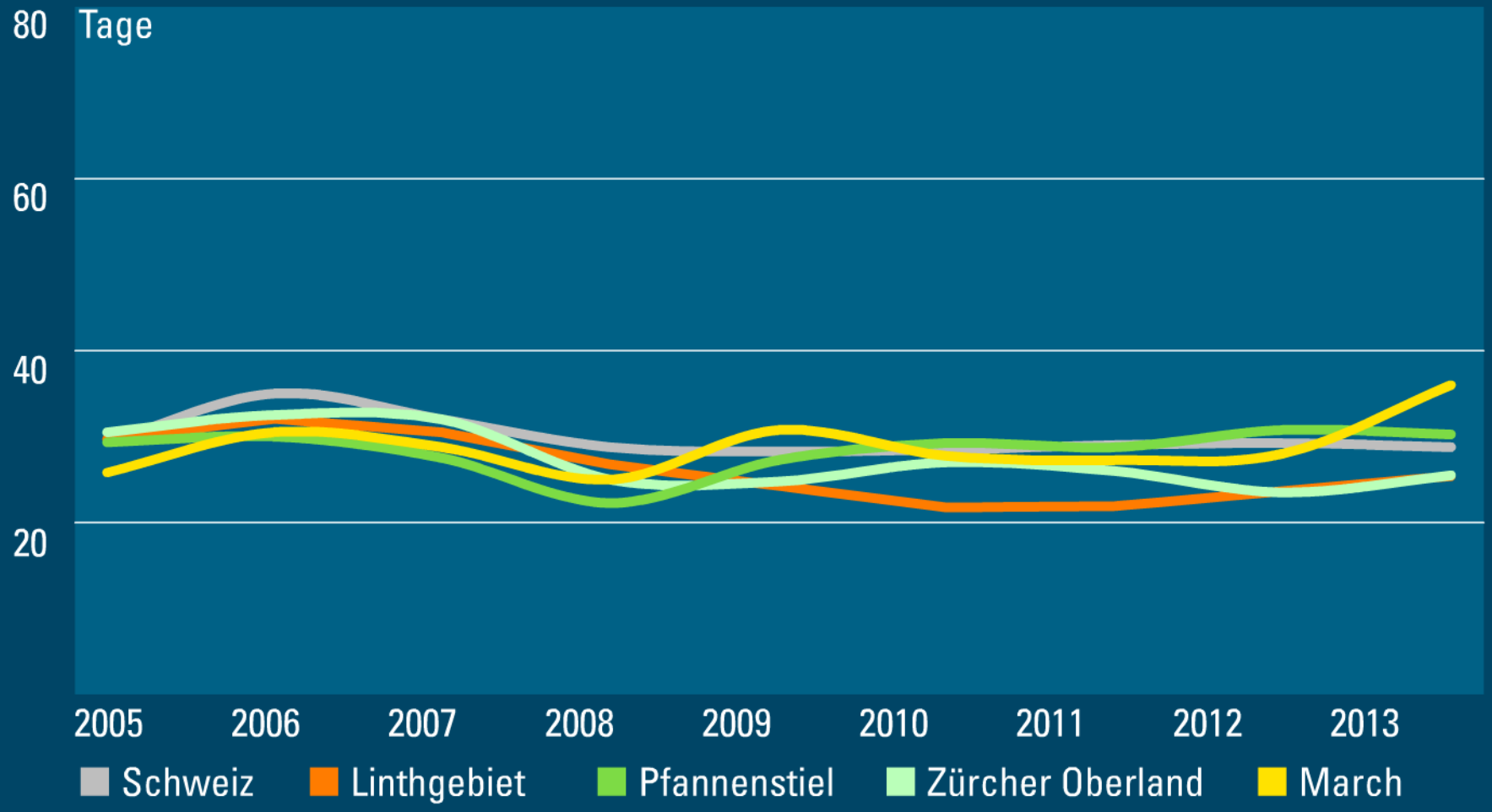
Eigentumswohnungen: Transaktionspreise im Vergleich



Vermarktungsdauer

Wüest & Partner

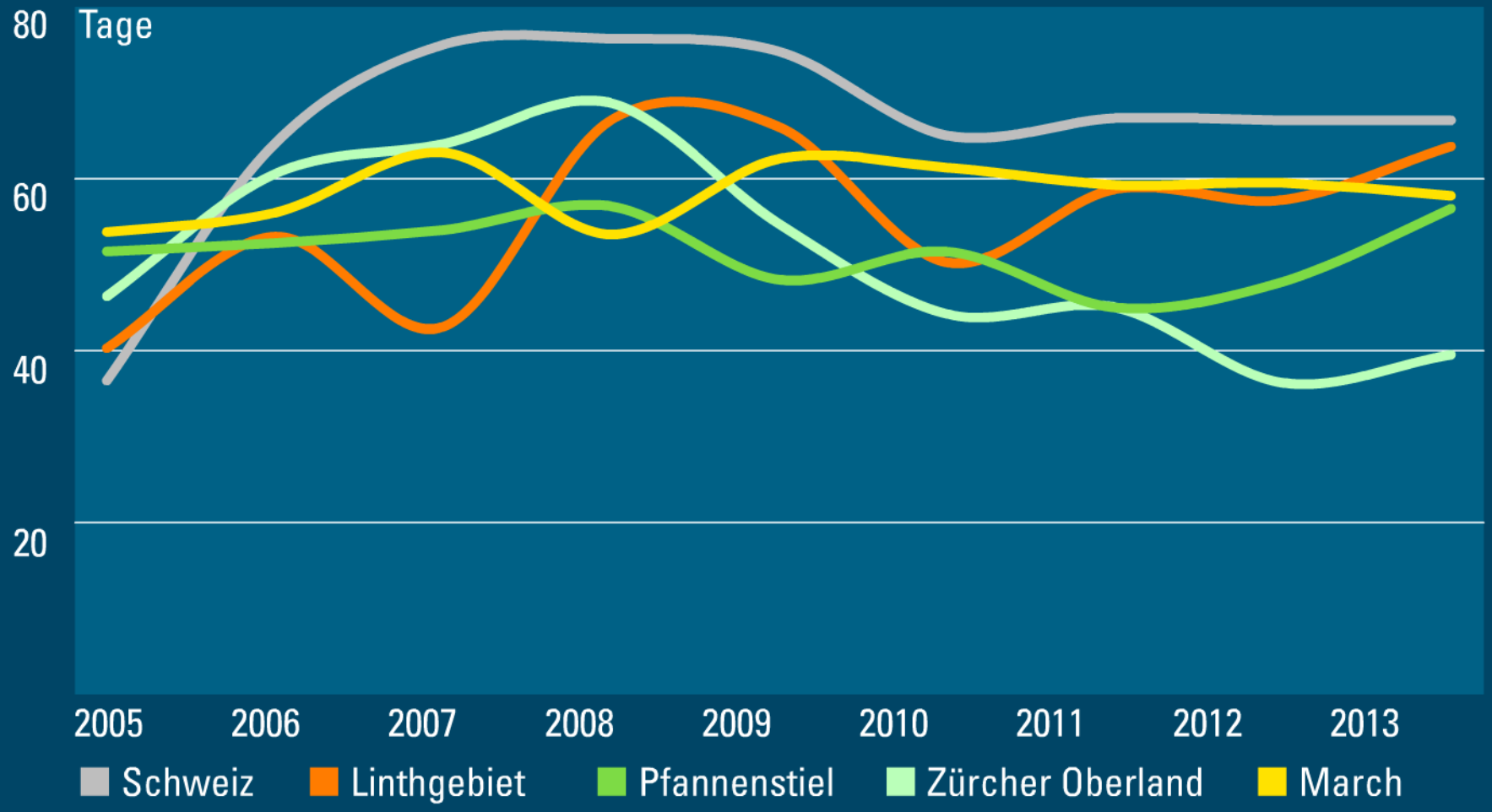
Mietwohnungen:
Durchschnittliche Insertionsdauer



Vermarktungsdauer

Wüest & Partner

Eigentumswohnungen: Durchschnittliche Insertionsdauer



Regionenvergleich Wohnen

Wüest & Partner

	MS-Region Linthgebiet	Trend	MS-Region March	Trend	MS-Region Pfannenstiel	Trend
Bevölkerung						
Bevölkerungswachstum Jahreswachstumsrate 2009–2012	0.8%	→	1.4%	→	0.8%	↘
Preisentwicklung						
Mietwohnungen Jahreswachstumsrate 2010–2013	1.1%	↗	0.6%	↘	0.6%	↘
Eigentumswohnungen Jahreswachstumsrate 2010–2013	6.2%	↗	5.9%	↘	7.0%	↘
Marktliquidität						
Bautätigkeit Neue Wohnungen zu Bestand, ø 2009–2012	1.3%	↗	1.9%	↗	1.1%	↘
Baugesuche Anzahl Wohneinheiten, 2013	260	↘	650	→	710	↗
Angebotsziffer Angebotene Mietwohnungen zu Bestand, ø 2010–2014	5.8%	↗	6.0%	↗	7.4%	↗

Regionenvergleich Wohnen

Wüest & Partner

	MS-Region Linthgebiet	Trend	Region Rapperswil	Trend	Schweiz	Trend
Bevölkerung						
Bevölkerungswachstum Jahreswachstumsrate 2009–2012	0.8%	→	1.2%	→	1.1%	→
Preisentwicklung						
Mietwohnungen Jahreswachstumsrate 2010–2013	1.1%	↗	0.8%	↘	1.4%	→
Eigentumswohnungen Jahreswachstumsrate 2010–2013	6.2%	↗	6.6%	↘	6.8%	→
Marktliquidität						
Bautätigkeit Neue Wohnungen zu Bestand, ø 2009–2012	1.3%	↗	1.5%	↘	1.1%	→
Baugesuche Anzahl Wohneinheiten, 2013	260	↘	2'400	↗	57'000	→
Angebotsziffer Angebotene Mietwohnungen zu Bestand, ø 2010–2014	5.8%	↗	6.4%	↗	5.3%	↗

Regionenvergleich Büro

Wüest & Partner

	MS-Region Linthgebiet	Trend	MS-Region March	Trend	MS-Region Pfannenstiel	Trend
Beschäftigung						
Beschäftigtenzahl 2011	29’200	↗	34’400	↗	40’700	↗
Preisentwicklung						
Büroflächen Jahreswachstumsrate 2010–2013	4.1%	↘	4.1%	↘	3.4%	↘
Marktliquidität						
Bautätigkeit Neue Flächen zu Bestand, ø 2009–2012	1.3%	↗	3.4%	↗	0.7%	↘
Baugesuche (Kosten) Investitionsvolumen in Mio. CHF, 2013	7	↘	18	↘	22	↘
Angebotsziffer Angebotene Flächen zu Bestand, ø 2010–2013	4.6%	↗	17.4%	↗	5.9%	↗

Regionenvergleich Büro

Wüest & Partner

	MS-Region Linthgebiet	Trend	Region Rapperswil	Trend	Schweiz	Trend
Beschäftigung						
Beschäftigtenzahl 2011	29'200	↗	174'000	↗	4.7 Mio.	↗
Preisentwicklung						
Büroflächen Jahreswachstumsrate 2010–2013	4.1%	↘	3.1%	↘	3.3%	↘
Marktliquidität						
Bautätigkeit Neue Flächen zu Bestand, ø 2009–2012	1.3%	↗	1.4%	↗	1.3%	↘
Baugesuche (Kosten) Investitionsvolumen in Mio. CHF, 2013	7	↘	80	↘	1740	↘
Angebotsziffer Angebotene Flächen zu Bestand, ø 2010–2013	4.6%	↗	8.2%	→	6.7%	↘

Fazit für die Region Rapperswil

Wüest & Partner

Wohnungsmärkte:

Generell grosse Heterogenität der Märkte.
Starke Präferenz der Nachfrager für steuergünstige Lagen.

Beste Lagen:

Zenit des Preiswachstums erreicht oder durchschritten.

Mietwohnungen:

Deutlich gestiegenes Angebot. Vermarktung intakt, aber schwieriger.

Stockwerkeigentum:

Liquide Märkte treffen auf eine robuste Nachfrage, aber Zahlungsbereitschaft wächst nicht mehr in den Himmel.

Ausblick:

Die Region profitiert vom Wirtschaftsmotor Zürich,
die Preise dürften auf hohem Niveau seitwärts tendieren.

Fazit für die Region Rapperswil

Wüest & Partner

Geschäftsflächenmärkte:

Ebenfalls heterogene Entwicklungsdynamik.
Märkte sind von einer starken Flächenliquidität geprägt.

Nachfrage:

Vor allem aus den Bereichen Gesundheit, Soziales, öffentlichen Hand, aber auch IT/Services. Industrie und Gewerbe decken eigene Bedürfnisse oft in Betriebsliegenschaften.

Ausblick:

Verhaltenes Potenzial bei Überkapazitäten und aktiven Baumärkten.

Wirkungen einer Zuwanderungs-beschränkung



«Gegen Masseneinwanderung»

Wüest & Partner

Art. 121a (neu) Steuerung der Zuwanderung

1) Die Schweiz steuert die Zuwanderung von Ausländerinnen und Ausländern eigenständig.

2) Die Zahl der Bewilligungen für den Aufenthalt von Ausländerinnen und Ausländern in der Schweiz wird durch jährliche Höchstzahlen und Kontingente begrenzt. Die Höchstzahlen gelten für sämtliche Bewilligungen des Ausländerrechts unter Einbezug des Asylwesens. Der Anspruch auf dauerhaften Aufenthalt, auf Familiennachzug und auf Sozialleistungen kann beschränkt werden.

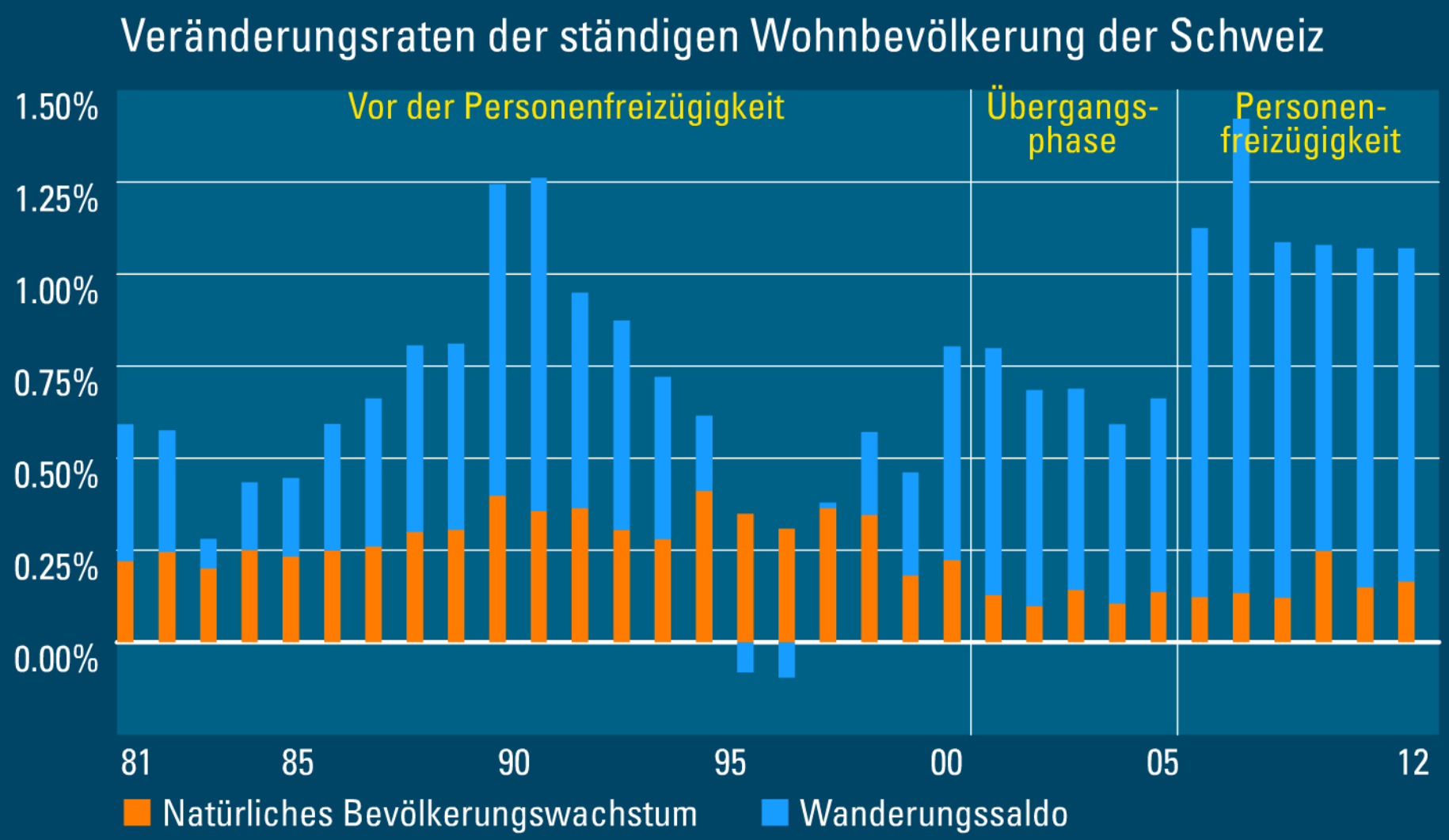
3) Die jährlichen Höchstzahlen und Kontingente für erwerbstätige Ausländerinnen und Ausländer sind auf die gesamtwirtschaftlichen Interessen der Schweiz unter Berücksichtigung eines Vorranges für Schweizerinnen und Schweizer auszurichten; die Grenzgängerinnen und Grenzgänger sind einzubeziehen. Massgebende Kriterien für die Erteilung von Aufenthaltsbewilligungen sind insbesondere das Gesuch eines Arbeitgebers, die Integrationsfähigkeit und eine ausreichende, eigenständige Existenzgrundlage.

4) Es dürfen keine völkerrechtlichen Verträge abgeschlossen werden, die gegen diesen Artikel verstossen.

5) Das Gesetz regelt die Einzelheiten.

Bevölkerungswachstum

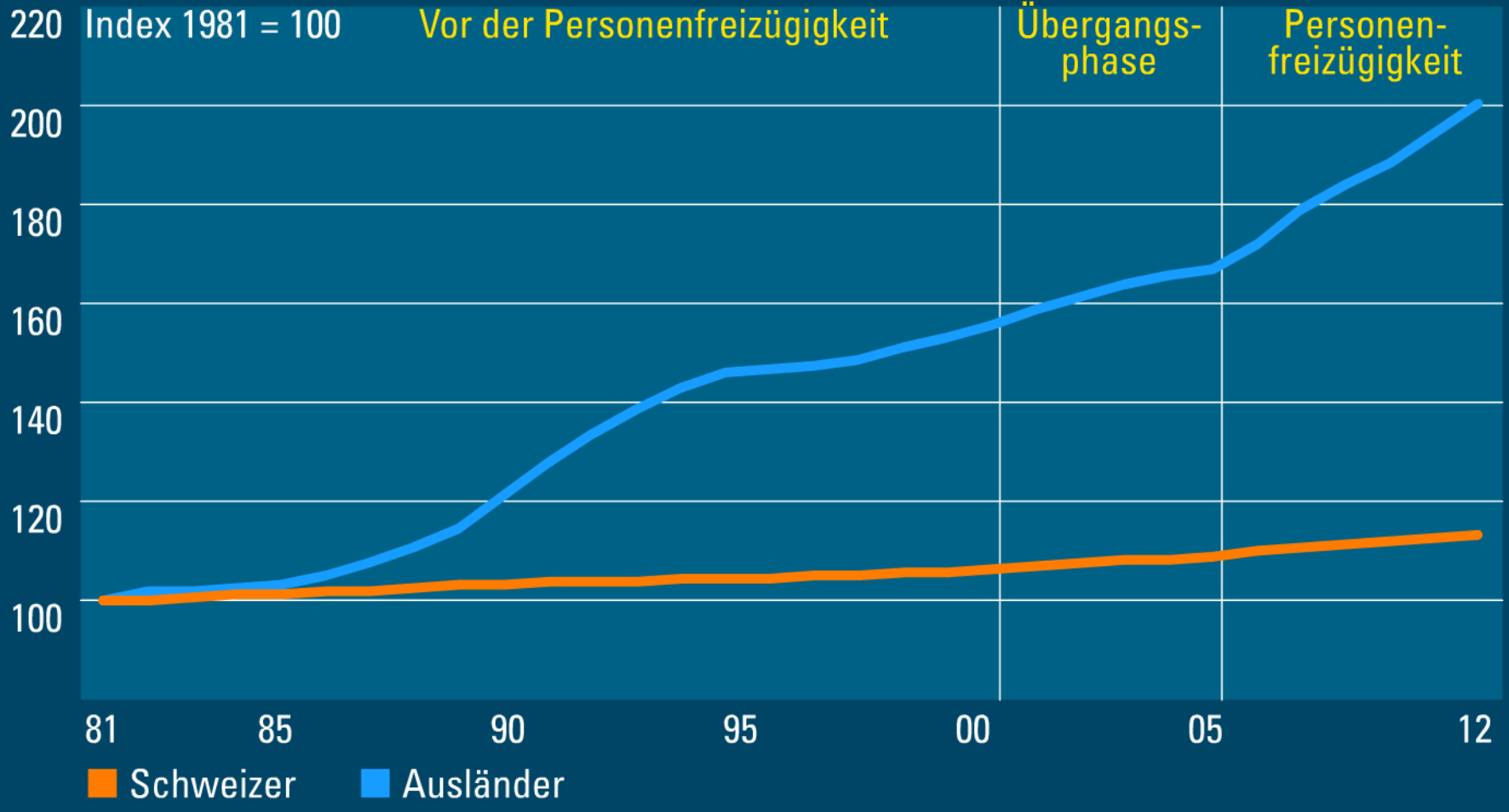
Wüest & Partner



Bevölkerungswachstum

Wüest & Partner

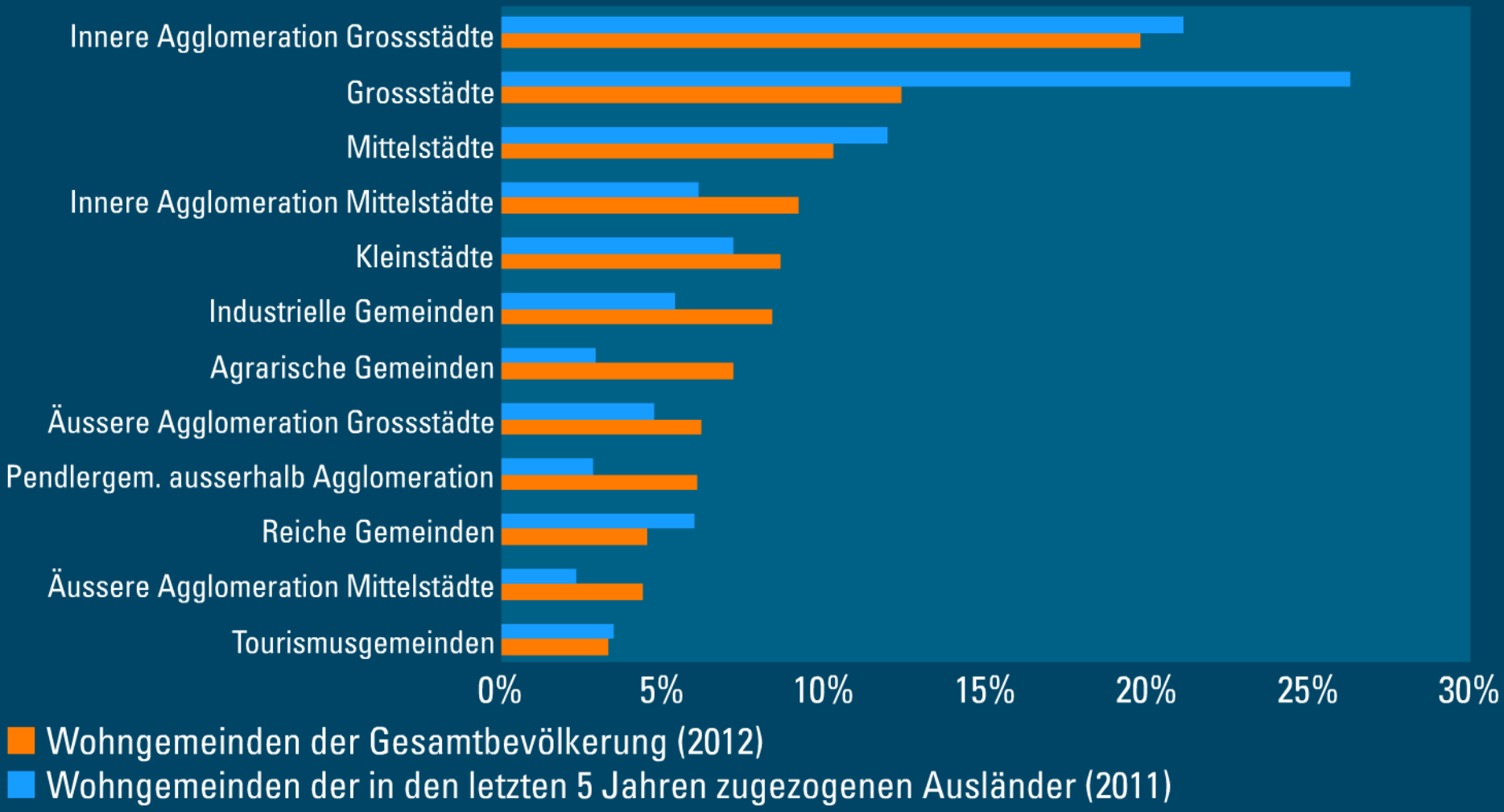
Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz



Migration: Räumliche Verteilung

Wüest & Partner

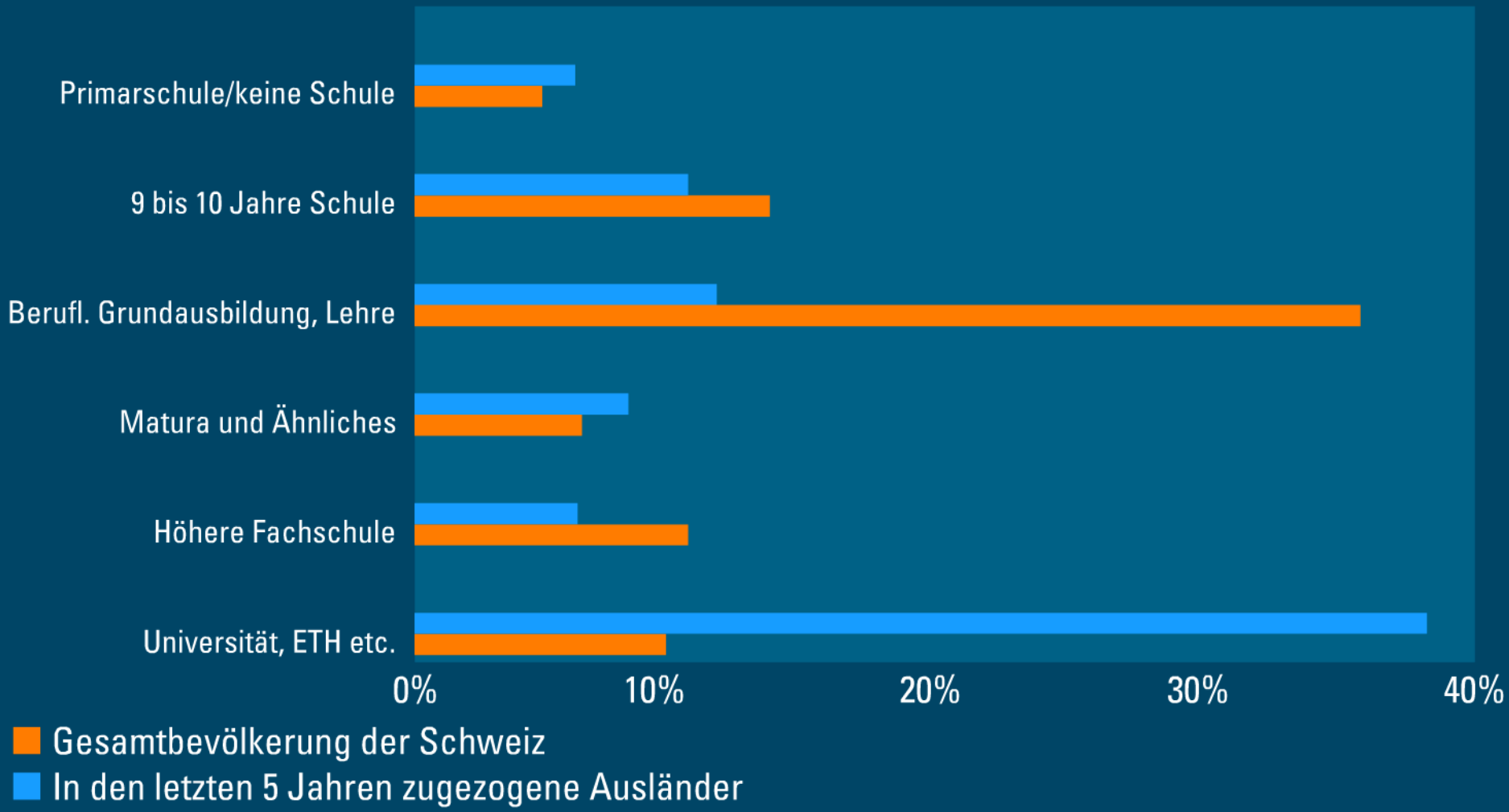
Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Gemeindetypen



Migration: Ausbildung

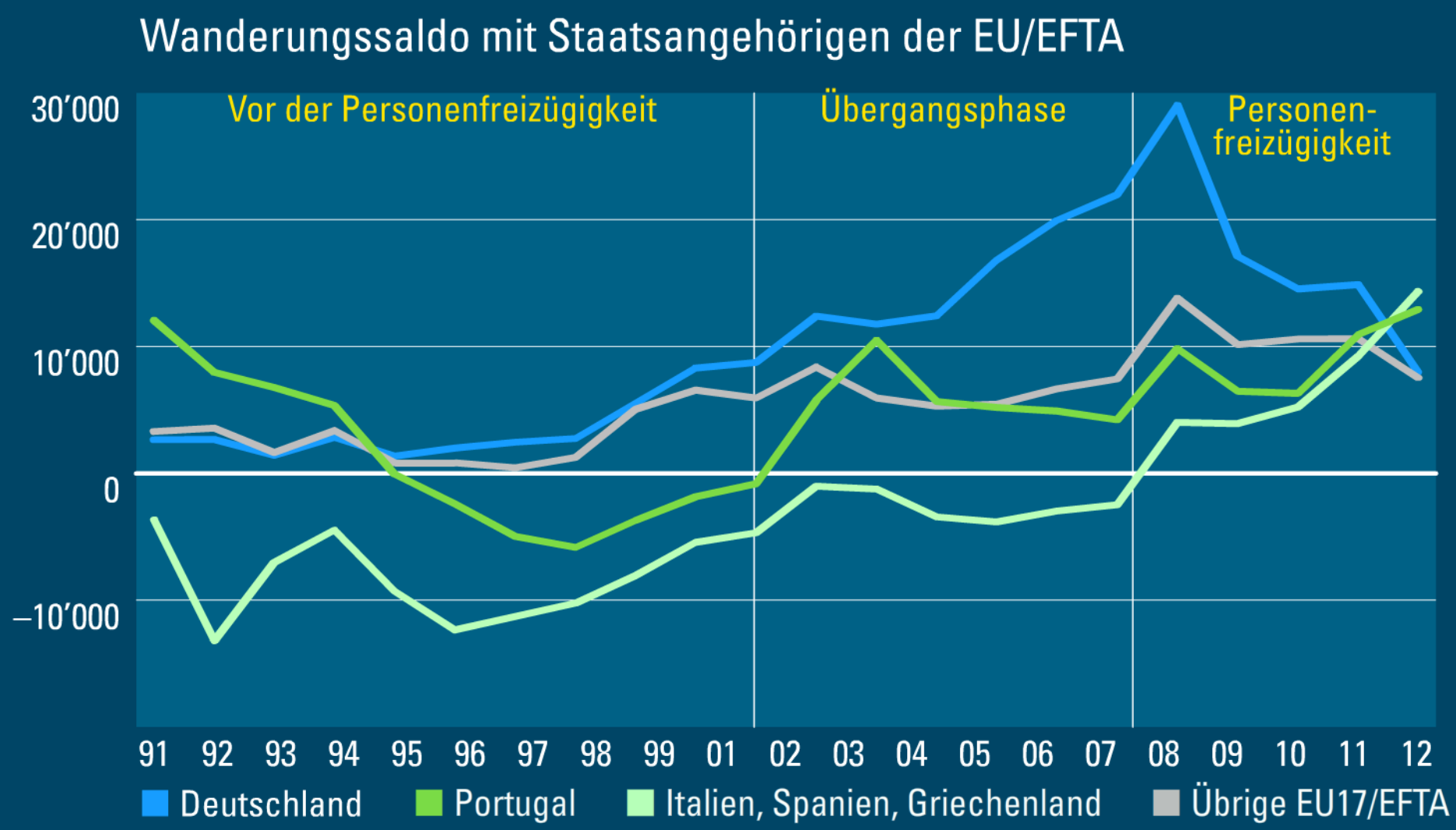
Wüest & Partner

Höchste abgeschlossene Ausbildung



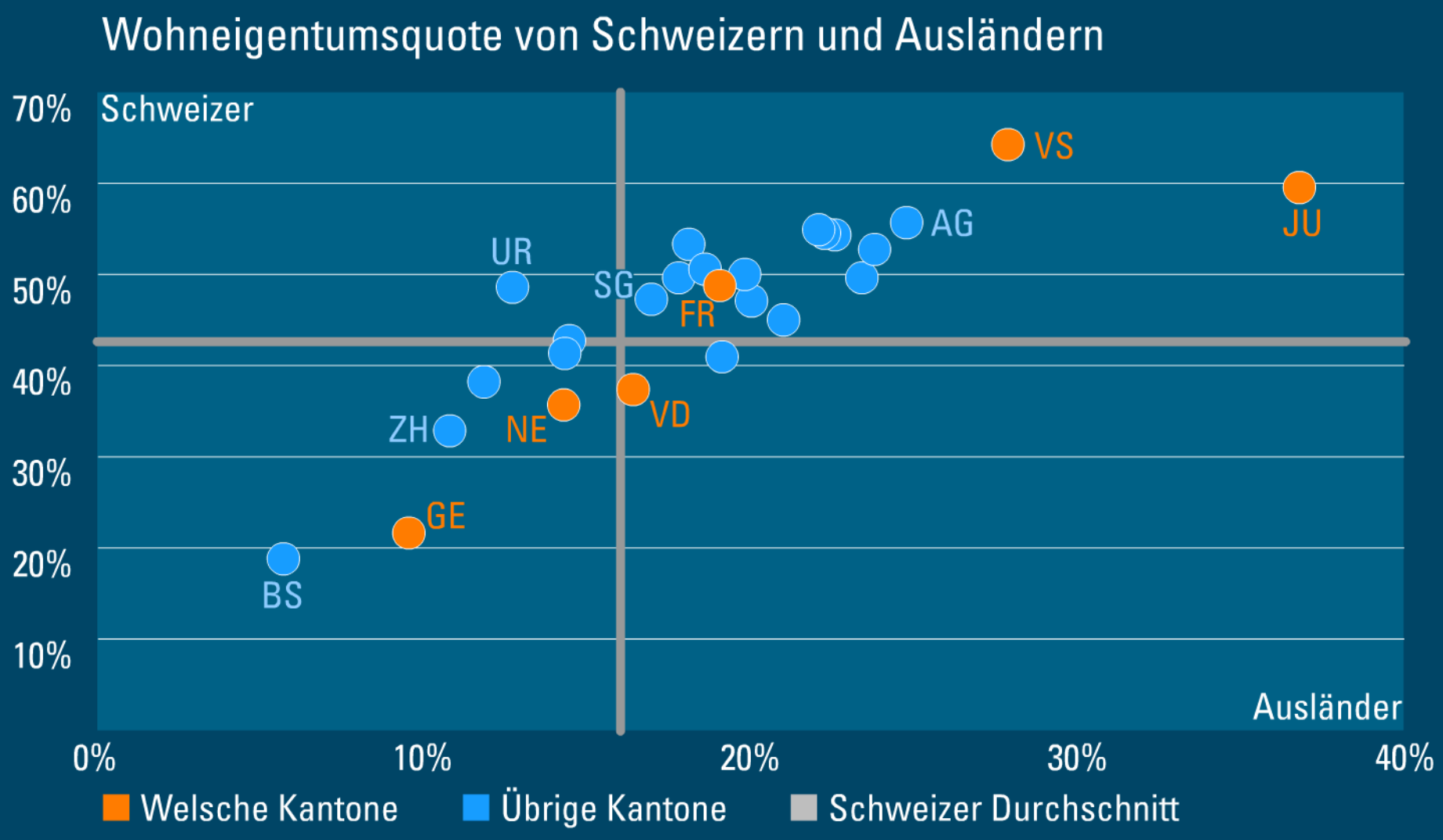
Wanderungssaldo

Wüest & Partner



Wohneigentumsquote

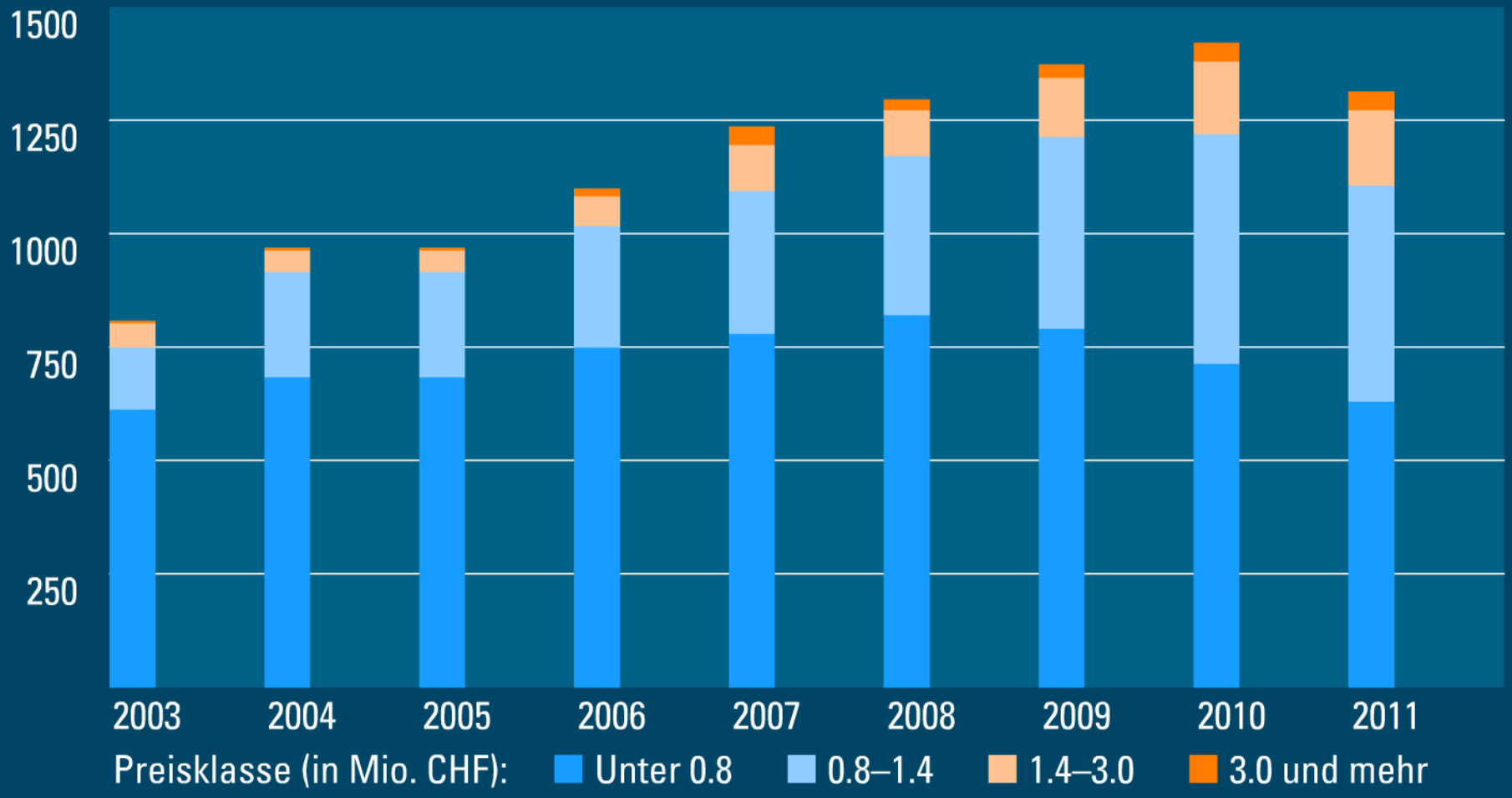
Wüest & Partner



Wohneigentum

Wüest & Partner

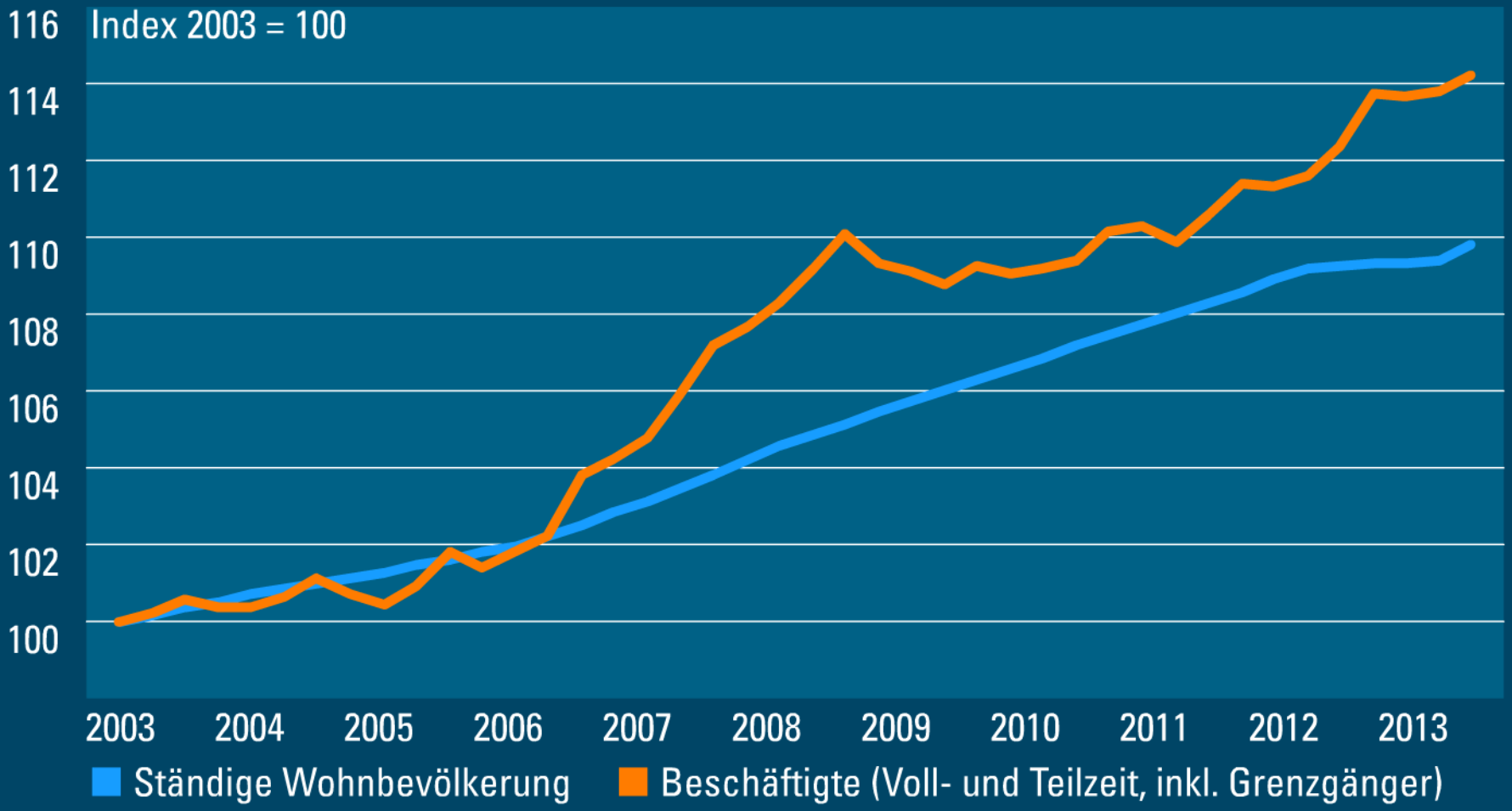
Ausländer: Käufe von Wohneigentum im Kanton Zürich



Sonderfall: Grenzgänger

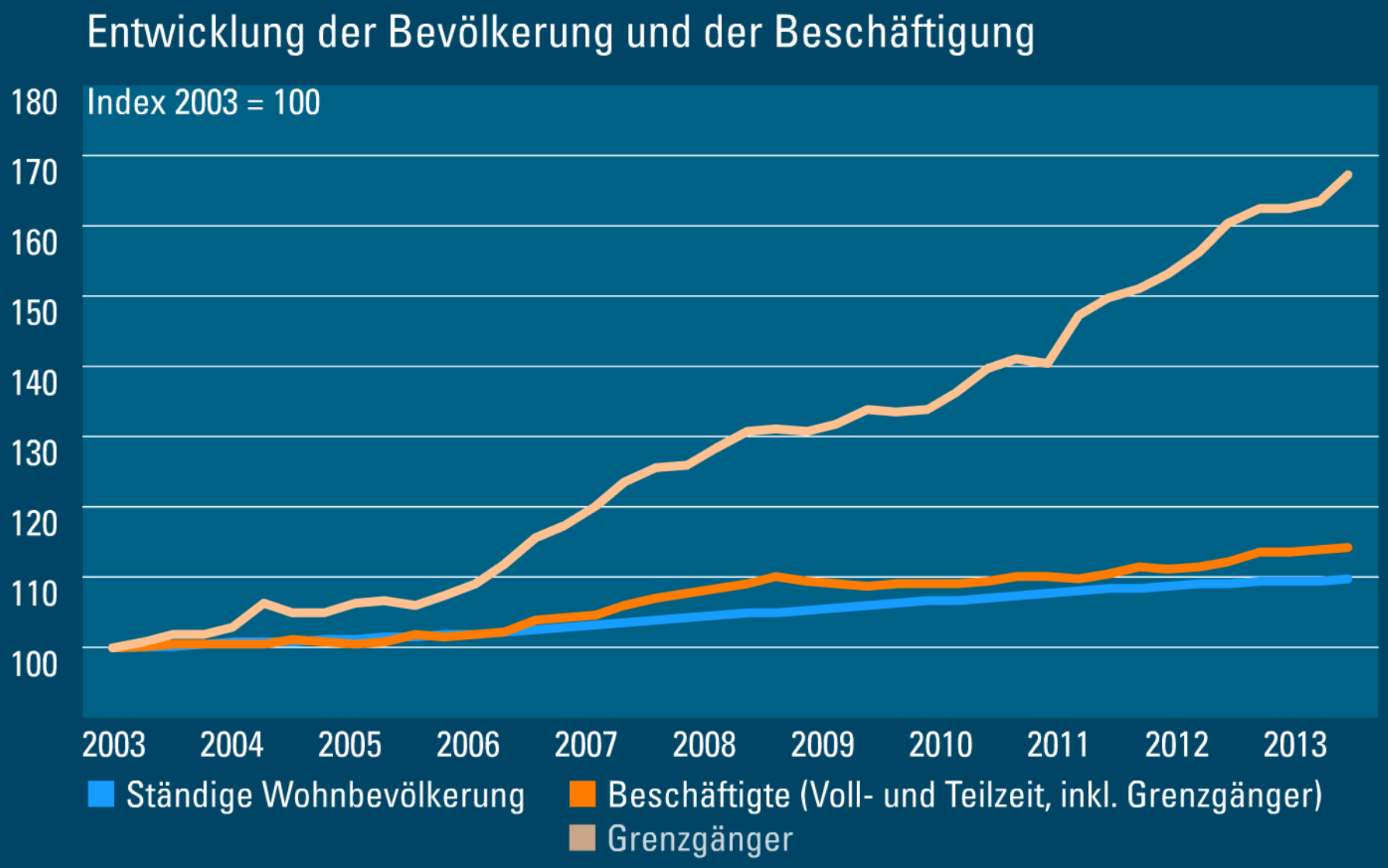
Wüest & Partner

Entwicklung der Bevölkerung und der Beschäftigung



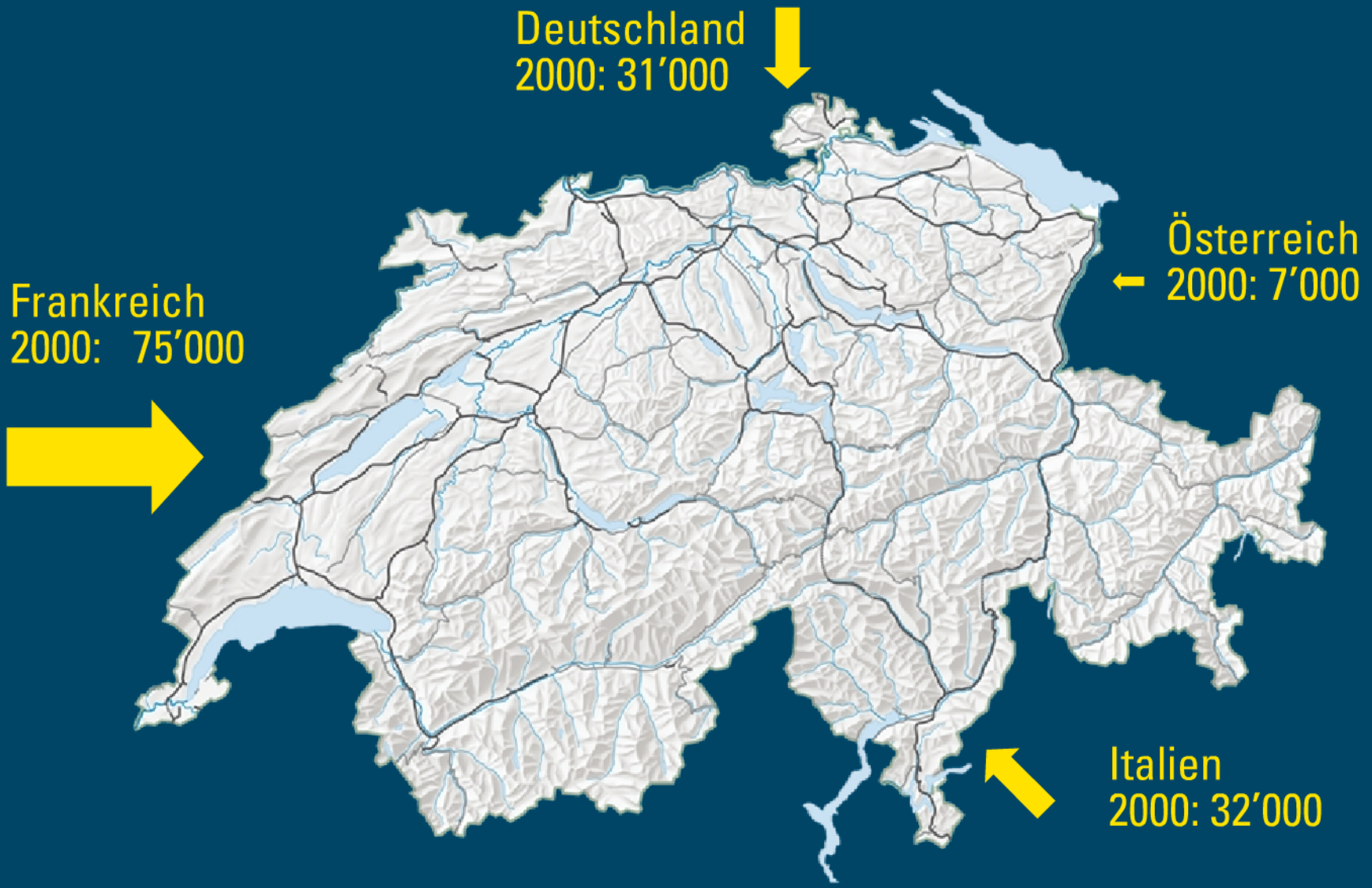
Sonderfall: Grenzgänger

Wüest & Partner



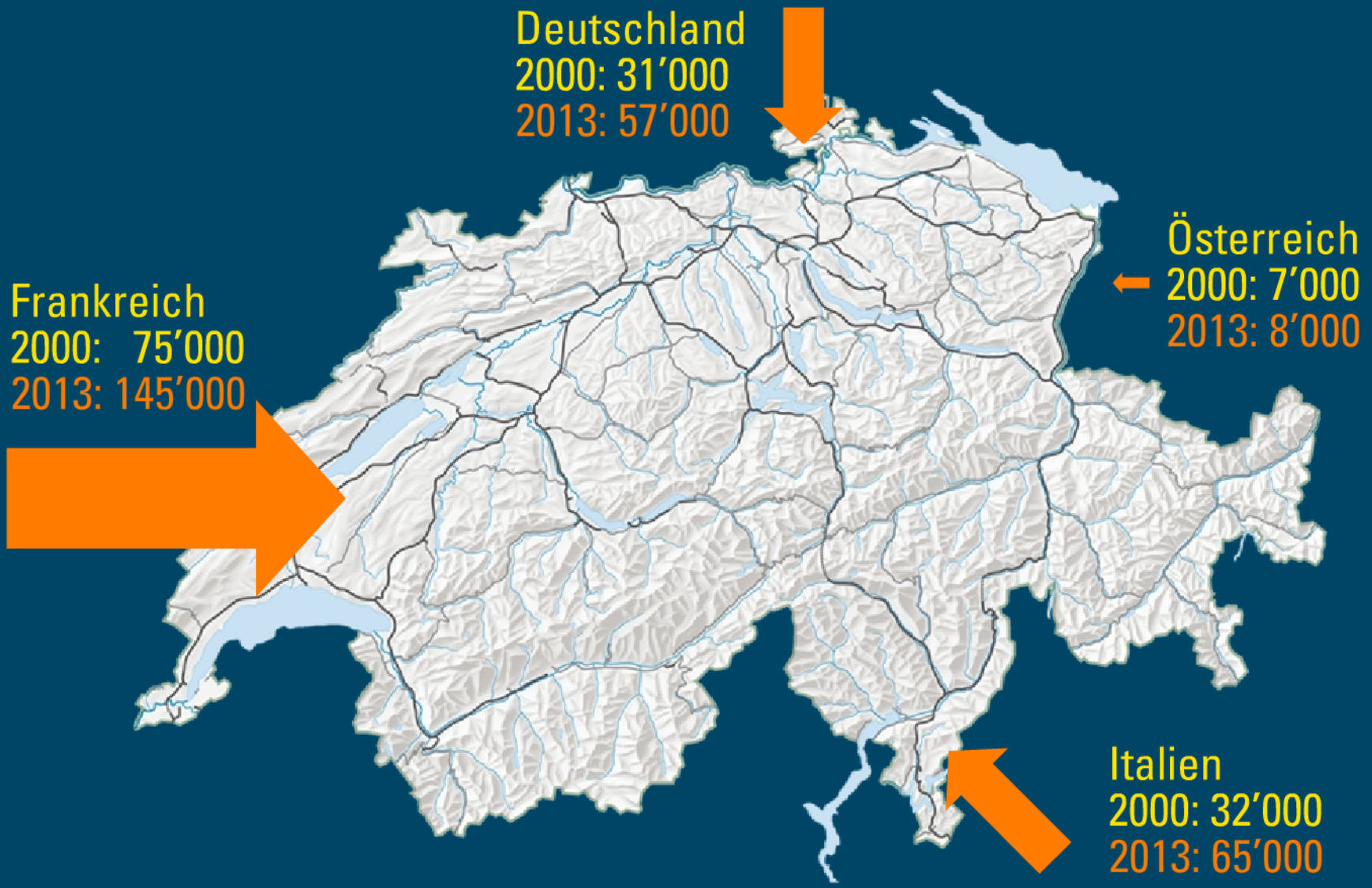
Sonderfall: Grenzgänger

Wüest & Partner



Sonderfall: Grenzgänger

Wüest & Partner



Sonderfall: Grenzgänger

Wüest & Partner

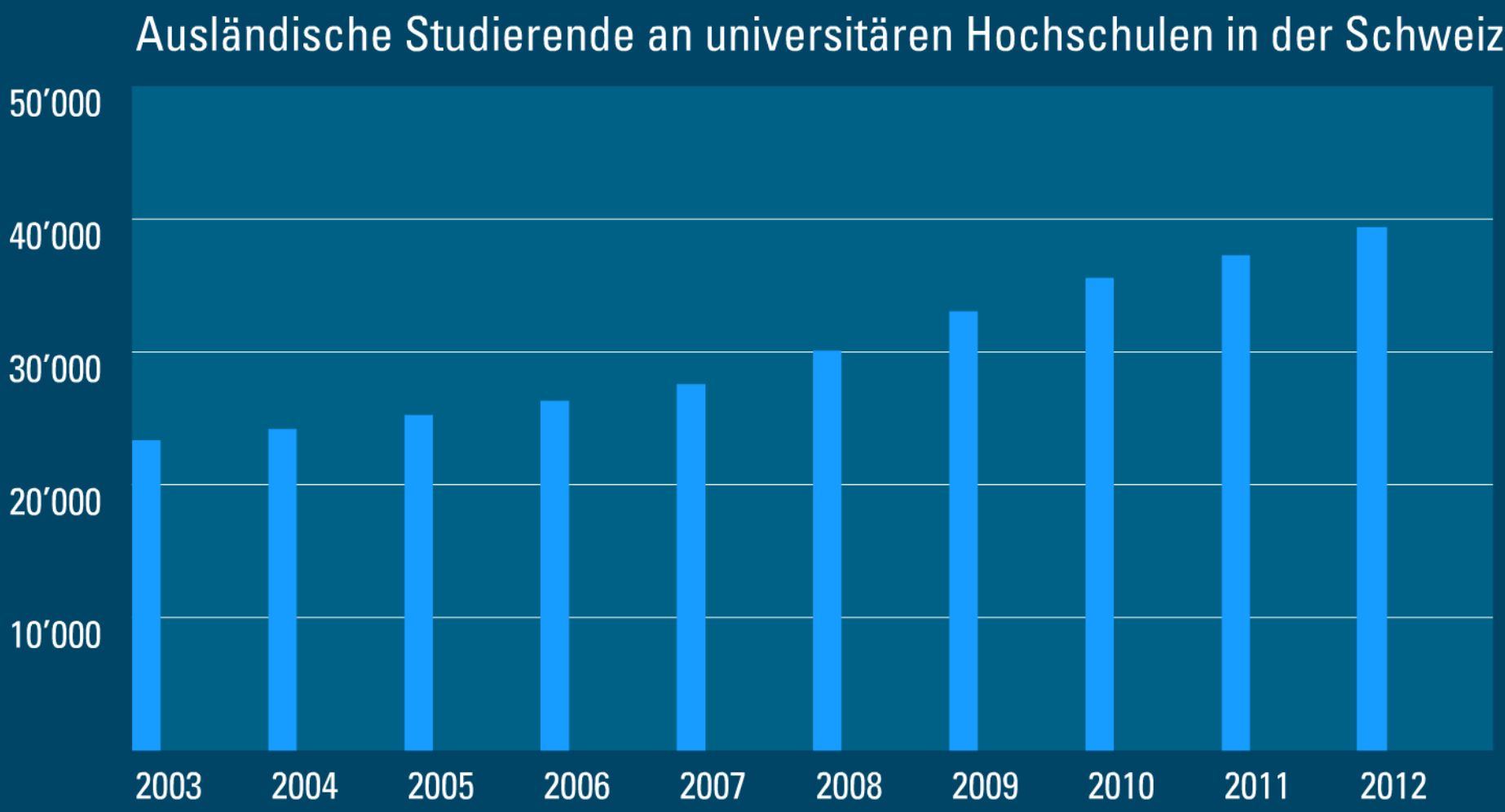
Beschäftigung	MS-Region Linthgebiet	MS-Region March	MS-Region Pfannenstiel
Anzahl Beschäftigte 2011	29’200	34’400	40’700
Anzahl Grenzgänger 2013	60	213	116
Grenzgängerquote Anteil Grenzgänger an allen Beschäftigten	0.2%	0.6%	0.3%

Zum Vergleich: MS-Region Mendrisio

Grenzgängerquote: 56.9%

Sonderfall: Studierende

Wüest & Partner



Neue Kontingente

Wüest & Partner

Einwanderer aus der EU und der EFTA (3/4 der Einwanderer)

Grenzgänger:
Auswirkungen auf die einheimische Nachfrage.

Studierende/Ausbildung:
Auswirkungen auf die Forschung und auf den Wohnungsmarkt.

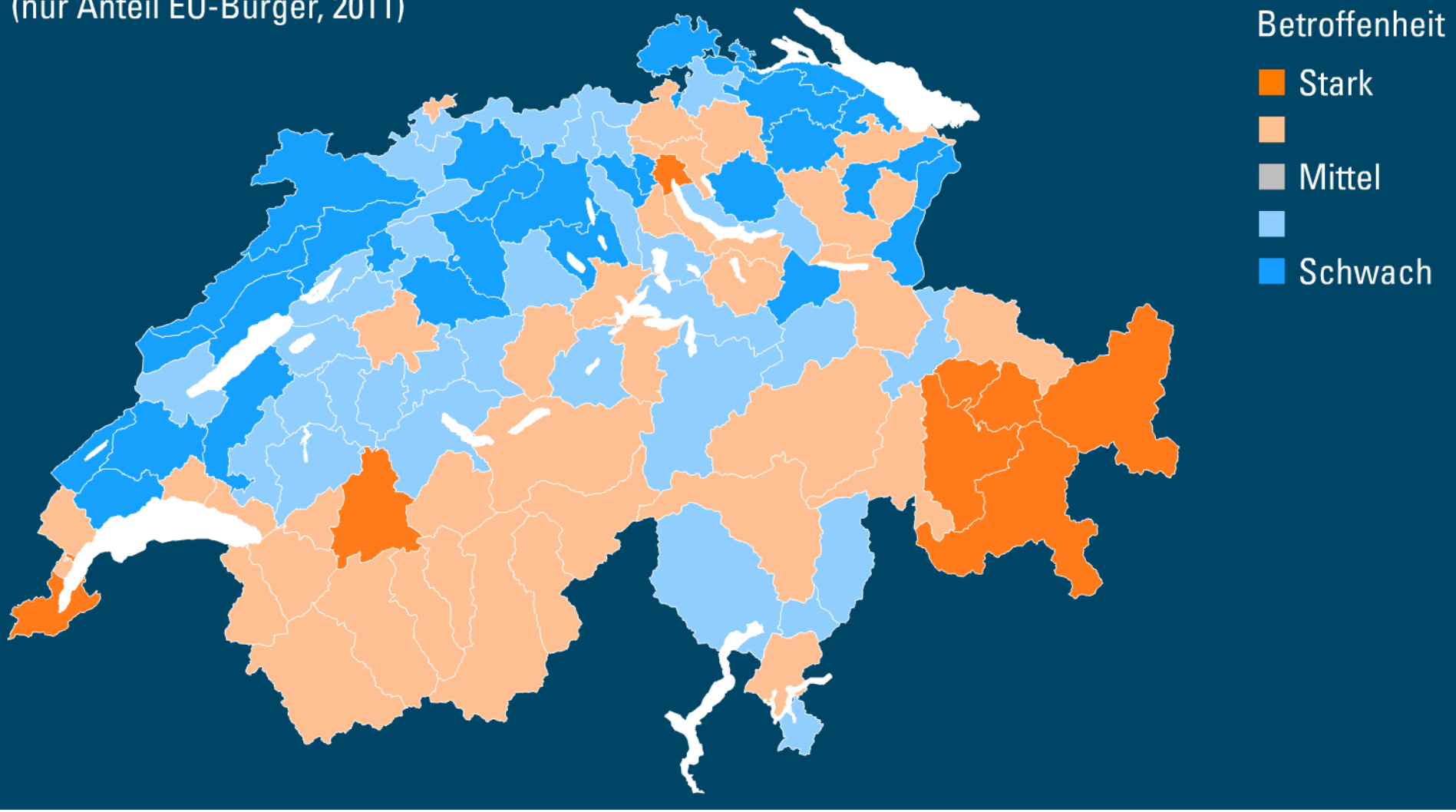
Aufenthalte von weniger als 90 Tagen:
Auswirkungen auf den Hotelmarkt und den Markt für möbliertes Wohnen.

Regionale Betroffenheit

Wüest & Partner

Relative regionale Branchenbetroffenheit

(nur Anteil EU-Bürger, 2011)

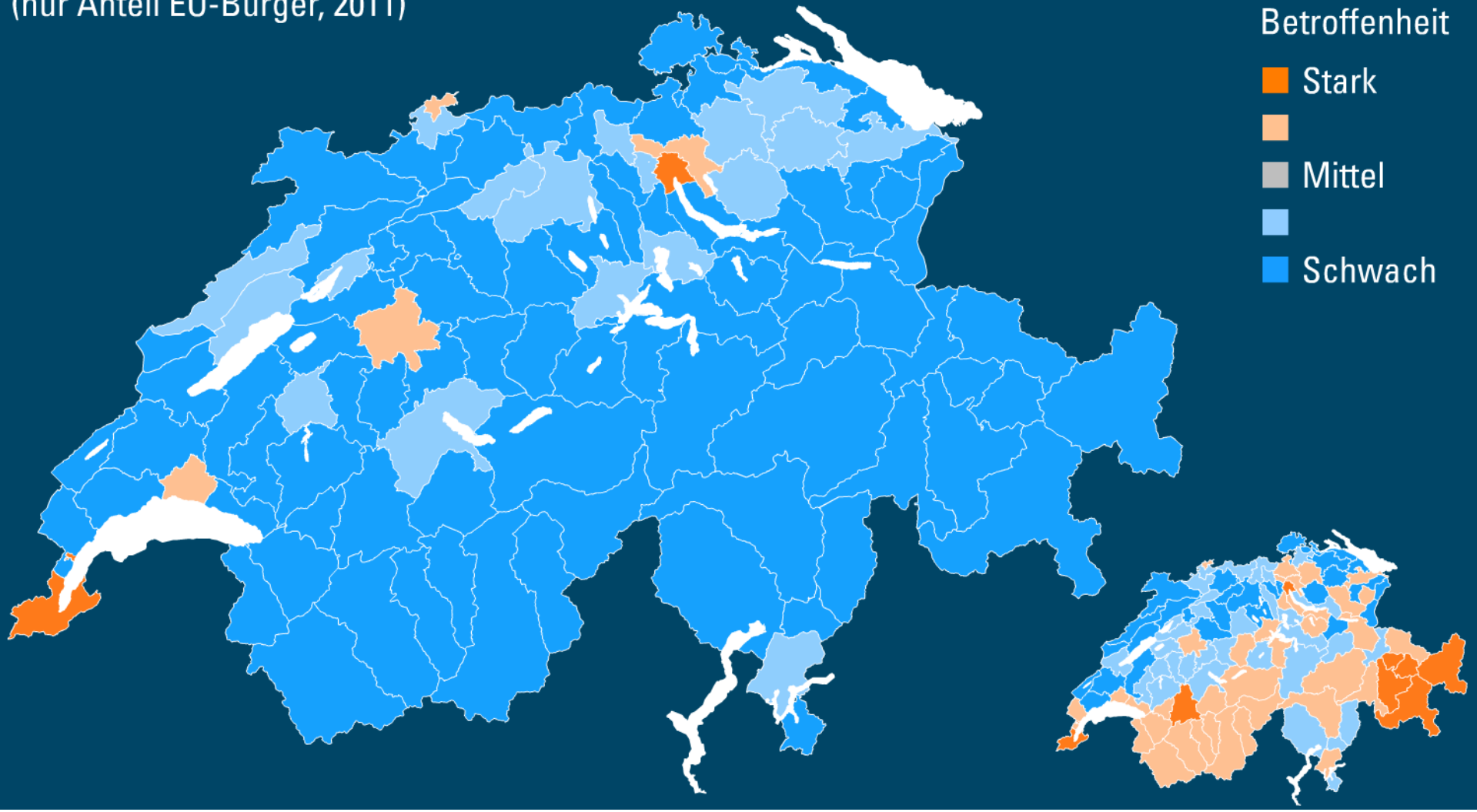


Regionale Betroffenheit

Wüest & Partner

Absolute regionale Branchenbetroffenheit

(nur Anteil EU-Bürger, 2011)



Folgen für den Geschäftsflächenmarkt

Wüest & Partner

Internationale Verflechtung der regionalen Branchen und Arbeitgeber bestimmen wesentlich die Risiken bei Zuwanderungsbeschränkungen.

Exponiert sind v. a. alpine Regionen (Tourismus/Baubranche) sowie Genf, Zürich und die Region March; ausserdem Grenzregionen wie Lugano.

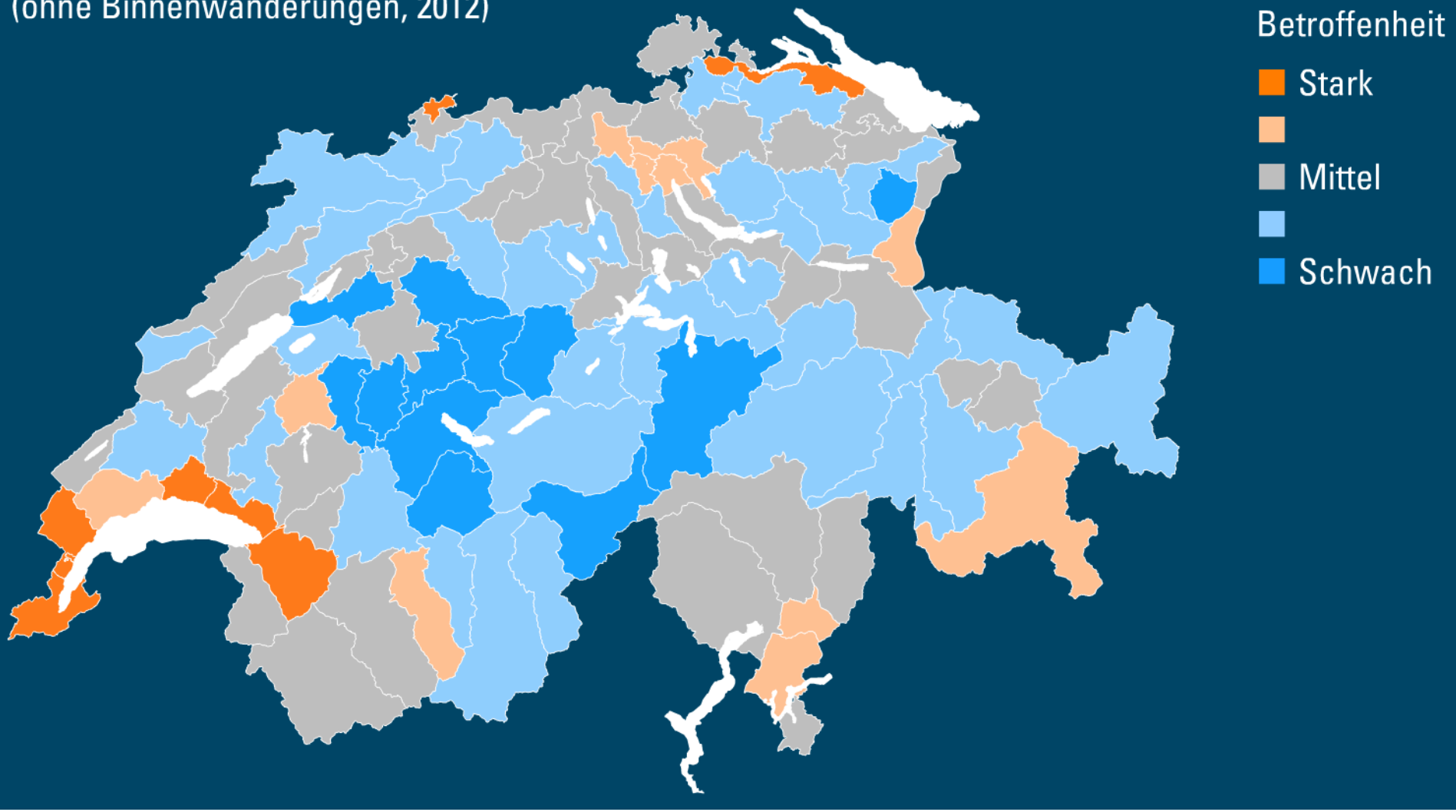
Städtische Büromärkte dürften unter Druck geraten. Im längerfristigen Strukturwandel dürften diese allerdings zu den Gewinnern zählen.

Regionale Betroffenheit

Wüest & Partner

Regionale Betroffenheit gemäss Struktur der Wohnbevölkerung

(ohne Binnenwanderungen, 2012)

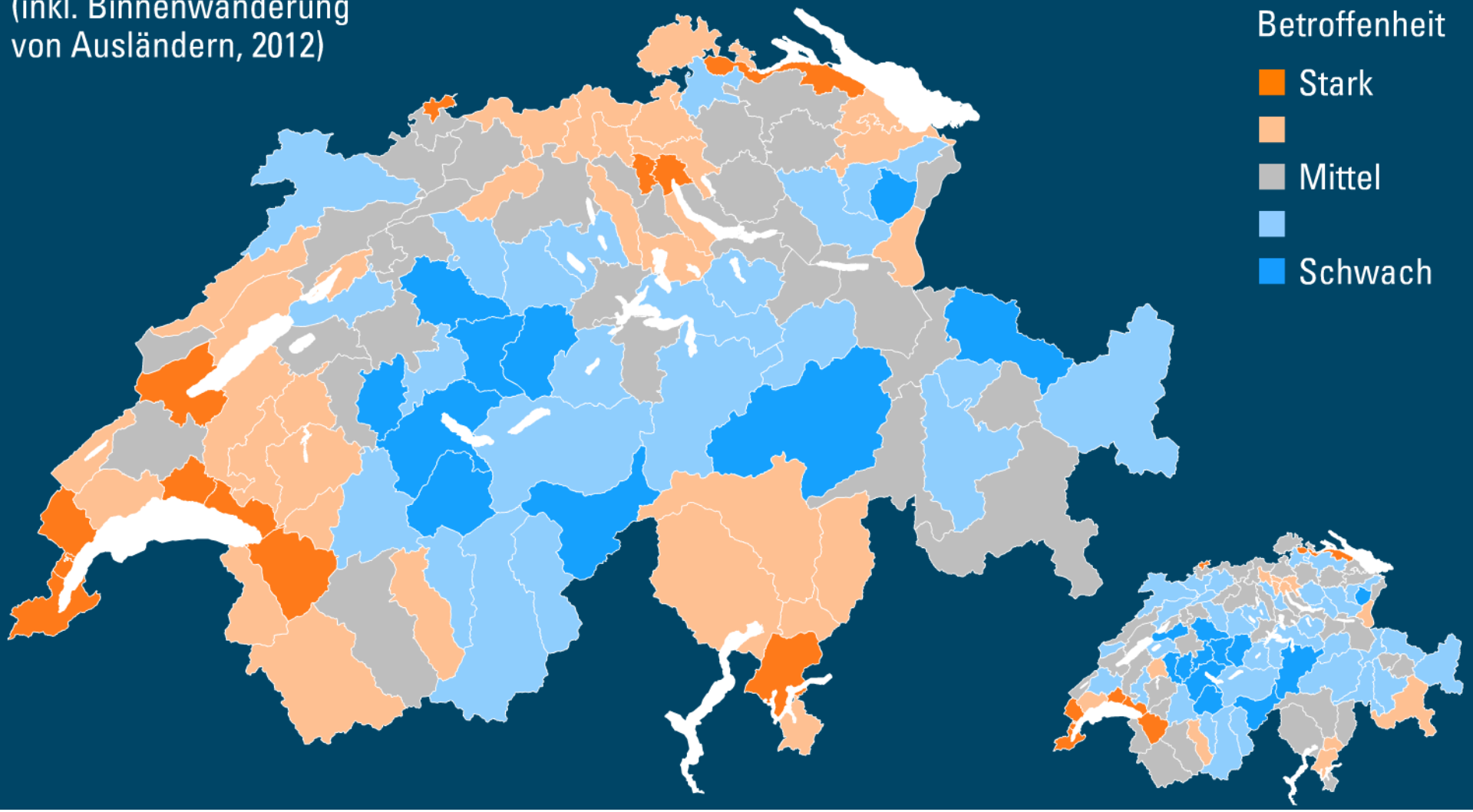


Regionale Betroffenheit

Wüest & Partner

Regionale Betroffenheit gemäss Struktur der Wohnbevölkerung

(inkl. Binnenwanderung
von Ausländern, 2012)



Folgen für den Wohnungsmarkt

Wüest & Partner

Je nach Ausgestaltung der Zuwanderungssysteme sind die Wohnungsmärkte unterschiedlich betroffen:
Die quantitative Grössenordnung tangiert v. a. Mietwohnungsmärkte
Die qualitatitve Ausgestaltung tangiert v. a. Wohneigentum.

Werden wertschöpfungsstarke Branchen bevorzugt, profitieren die zentrumsorientierten Märkte und das Wohneigentum.

Die Mietwohnungsnachfrage dürfte sich noch stärker in den Grosszentren und deren inneren Agglomerationen konzentrieren (Sogwirkung).
Exponiert sind v.a. äussere Agglomerationen und periphere Märkte.

Familiennachzug: Bei restriktiverer Regelung werden künftig kleinere Wohnungen noch stärker nachgefragt.

Fazit

Wüest & Partner

Die mittel- und langfristigen Auswirkungen einer Zuwanderungsbeschränkung hängen von der (noch offenen) Ausgestaltung der Kontingente ab und von möglichen Anpassungen internationaler Staatsverträge.

Neben direkten Effekten durch eine gedämpfte Endnachfrage auf den Immobilienmärkten sind übergeordnete negative Konsequenzen für die Schweizer Wirtschaft möglich.

Fazit

Wüest & Partner

Die Marktteilnehmer haben den Systemwechsel nicht erwartet, Investitionsentscheide sind nun noch anspruchsvoller. Höhere Risikoprämien bei Renditeliegenschaften und Projektentwicklugnen 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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

