Vielfältige Potenziale der Migration für den Immobilienmarkt

Von Patrick Schnorf
Partner Wüest & Partner AG
Leiter «Markt und Research»

Nach der erneuten Nettozuwanderung von schätzungsweise 78'000 Personen im Jahr 2011 bleibt die Migration in der Schweiz ein Dauerthema. Es ist allerdings nicht nur die quantitative Entwicklung, die beeindruckt, sondern auch die zunehmende Heterogenität der Migranten. Hinter den Zahlen steckt eine grosse Vielfalt an Migrationsmotiven, Ausbildungs- und Qualifikationsniveaus, Einkommensklassen sowie beabsichtigten Aufenthaltsdauern und Wohnorten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Zuwanderung im Immobilienmarkt facettenreicher sind, als zunächst vermutet wird.

Universitätsstandorte

Die Mobilität der Studierenden ist seit dem Jahrtausendwechsel markant gestiegen. So nahm die Zahl ausländischer Studenten an Schweizer Universitäten und Eidgenössischen Technischen Hochschulen spürbar zu: Während sich die Anzahl der Studierenden mit Schweizer Pass zwischen 2000 und 2010 um rund 24% erhöhte, schnellte die Anzahl der ausländischen Studierenden um 84% auf 35'700 Personen in die Höhe. Insbesondere die Universitäten in Lugano, Genf und St. Gallen sowie die Eidgenössischen Technischen Hochschulen in Lausanne und Zürich verzeichnen einen hohen Anteil ausländischer Studierender.

Studenten sind in der Regel als Nachfrager nach günstigem Wohnraum aktiv. Insbesondere bei Studierenden, die aus dem Ausland stammen, darf man davon ausgehen, dass sie auf eine «Studentenbude» im Einzugsgebiet der Universität angewiesen sind. Mit den Studenten nahm aber auch die Zahl des internationalen Universitätspersonals stark zu. Ihre zusätzliche Wohnungsnachfrage konzentriert sich oft auf ähnliche Quartiere wie bei den Studierenden. Aufgrund anderer Bedürfnisse und erhöhter Kaufkraft werden aber mehrheitlich Wohnungen in anderen Segmenten gewünscht. Universitätsquartiere sind damit für verschiedene Wohnsegmente interessant.

Grenzregionen

Eine weitere stark wachsende Gruppe bilden die Grenzgänger. Seit dem Jahr 2000 hat sich deren Anzahl um rund 100'000 erhöht. Vorwiegend zeigen sich die Auswirkungen im Wohnungsmarkt des grenznahen Auslands. Gerade Gebiete um das deutsche Lörrach oder in Frankreich nahe Genf verzeichnen eine rege Nachfrage nach Wohnraum. Dass daraus aber auch Chancen im Inland entstehen, zeigt die Situation an der Grenze zu Liechtenstein. Zwischen 2000 und 2010 legte Liechtensteins Bevölkerung um 10% zu, die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich um 24%. Rund die Hälfte aller Beschäftigten in Liechtenstein pendelt täglich aus dem nahen Ausland, insbesondere aus der Schweiz.

Obwohl auch im St. Galler Rheintal zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen wurden, dürfte der Hauptmotor für die Zuwanderung aus dem Ausland hinter der Grenze im Ländle liegen. Konkrete Impulse zeigen sich beim Wohnungsneubau, der sich – bei einer gleichzeitig tiefen Leerstandsquote – seit 2004 deutlich über dem Schweizer Mittel bewegt. Von dieser Entwicklung dürfte in den vergangenen Jahren vor allem – wenn auch nicht ausschliesslich – der Mietwohnungsmarkt profitiert haben.

International Business Schools

Neben den «konventionellen» Grenzgängern gewinnen sogenannte Expats an Bedeutung, das heisst ausländische Arbeitnehmer, die für ihre Heimunternehmen für eine begrenzte Zeit auf Auslandsmission gehen. Für diejenigen, die mit der Familie temporär in die Schweiz übersiedeln, spielt die Verfügbarkeit von internationalen Schulen und Kinderbetreuungsstätten bei der Wohnortsuche eine zentrale Rolle. Das eröffnet neue Optionen für Investoren oder Anbieter spezifischer Flächen, beispielsweise bei der Gründung einer International School. So sind in den letzten rund 10 Jahren mehr als 35 Schulen entstanden. Nicht nur die Präsenz internationaler Konzerne, sondern auch grenzüberschreitende Arbeitsmärkte wie zum Beispiel in Buchs (SG) oder in Kreuzlingen (TG) sowie spezifische touristische Konstellationen wie etwa in Verbier können Gründungskriterien sein.

Im Immobilienmarkt entstehen vielfältige Potenziale und zwar nicht nur direkt auf dem Wohnimmobilienmarkt der Grosszentren, wo sich der Grossteil der Zuwanderer niederlässt. Durch die zunehmende Heterogenität der vielen Zuwanderer werden verschiedene Bedürfnisse im Immobilienmarkt geweckt und damit neue Nischenmärkte gebildet. Dies kann sich an spezifischen Standorten und in alternativen Immobiliensegmenten manifestieren, beispielsweise im Bereich von Immobilien für International Schools.

patrick.schnorf@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com