

Immobilien

Unmittelbare Demokratie mit Kollateralschaden?

Von Dr. Ronny Haase, Partner bei Wüest & Partner, verantwortlich für «Markt und Research»



Mitte Dezember letzten Jahres prognostizierte das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) die Schweizer Wirtschaftsentwicklung für die kommenden beiden Jahre: Für 2014 wird ein BIP-Wachstum von 2,3% und für 2015 ein Anstieg von 2,7% erwartet. Basis für die Prognose war die Annahme, dass die kontinuierliche Zuwanderung und die tiefen Zinsen weiter wirksam bleiben und den privaten Konsum sowie die Bau- und Immobilienwirtschaft stützen werden. Knapp zwei Monate später wurde mit der Zustimmung des Volkes (50,3%) und der Stände die Initiative «Gegen Masseneinwanderung» angenommen. Es stellt sich nunmehr die Frage, inwieweit sich eine Kontingentierung der Zuwanderung von Ausländern auf die Bau- und Immobilienwirtschaft auswirkt.

Blickt man gut 10 Jahre zurück, stellt sich die Migration durchaus als Schlüsselgrösse für den Schweizer Immobilienmarkt dar. Seit 2003 sind über 1,2 Mio. Personen eingewandert und rund die Hälfte davon hat in der Schweiz einen ständigen Wohnsitz bezogen. Circa 80% der neu entstandenen Haushalte sind der Migration anzurechnen. Von der zusätzlich am Immobilienmarkt ausgelösten Nachfrage nach Wohn- und auch Arbeitsraum profitieren Immobilieneigentümer und Investoren. Allein die Wohnimmobilien erfuhren netto eine Wertsteigerung von rund 660 Mrd. Fr. – ein Plus von knapp 50%.

Nach der Annahme der Initiative überschlugen sich die Kommentare und Informationen zu den möglichen Folgen. Fakt ist sicherlich, dass die Initiative einen hohen Grad an Verunsicherung ausgelöst hat. Allein das wirkt in vielerlei Hinsicht negativ auf die Standort- und Investitionsattraktivität

der Schweiz. Das Schweizer Volk hat über einen komplexen Sachverhalt mit Ja oder Nein abgestimmt, ohne die konkrete Umsetzung und allfällige Kollateralschäden im Hinblick auf die Beziehungen zur Europäischen Union zu kennen. Denn ein wichtiger Punkt der Initiative ist offen formuliert: Gemäss dem Initiativtext sollen sich die jährlichen Höchstzahlen und Kontingente für erwerbstätige Ausländer am gesamtwirtschaftlichen Interesse der Schweiz ausrichten.

Die Nettozuwanderung betrug in den letzten 5 Jahren rund 75'000 Personen pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass die Initianten Kontingente unterhalb dieser Marke im Kopf haben. Allerdings kommt verschärfend hinzu, dass die Initiative auch Grenzgänger, Asylsuchende und von Ausländern in der Schweiz geborene Kinder umfasst. Allein 2013 sind von Ausländern 23'000 Kinder auf die Welt gekommen.

Der Bedarf an Wohnungen wird sich mit einer Kontingentierung der Zuwanderung reduzieren. In erster Instanz wird der Mietwohnungsmarkt davon betroffen sein und in zweiter Instanz der Wohneigentumsmarkt. Auswirkungen auf Preise und Leerstände hängen insbesondere von zwei Faktoren ab: einerseits davon, wie gut die Nachfrageveränderungen von den Immobilienmarktakteuren antizipiert werden können und andererseits davon, welchen Bremsweg die Bauwirtschaft bei der Reduzierung der Wohnbautätigkeit braucht. Für 2014 sind noch rund 50'000 neue Wohneinheiten zu erwarten. Mittelfristig sind zudem Wohlstandsverluste aufgrund der mangelnden Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz durch die eingeschränkte Arbeitnehmer-Freizügigkeit möglich. Es werden weniger Dienstleistungsflächen gebraucht und auch der Wohnflächenkonsum pro Kopf könnte sich reduzieren. Auch die Haushaltstrukturen wären durch den beschränkten Familiennachzug beeinflusst und somit die Nachfrage nach bestimmten Wohnungssegmenten.

Für 50,3% der Schweizer scheint das Wachstum der letzten Jahre in der Schweiz zu teuer erkaufte zu sein bzw. die positiven Auswirkungen des Wachstums wurden persönlich nicht deutlich. Hohe Mieten oder Eigentumspreise im Gesamtkontext des Wachstums sind aber nur eine kurzfristige Auswirkung und zusätzlich durch andere Faktoren wie das tiefe Zinsniveau verstärkt worden. Dem Schweizer Parlament und der Regierung obliegt nun mit ihrer Deutungshoheit die Umsetzung der Initiative, ohne dass die gesamtwirtschaftlichen Interessen gefährdet werden.

ronny.haase@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com