

Immobilien

Die Erreichbarkeit ist zentraler denn je

Von Dr. Robert Weinert, Manager bei Wüest & Partner AG, Leiter Immo-Monitoring



Können Immobilien zum jetzigen Zeitpunkt noch als Anlagen empfohlen werden? In Anbetracht einer bereits seit 15 Jahren andauernden Boomphase mit stark gestiegenen Preisen scheint diese Frage durchaus angebracht. Wenn man ausserdem bedenkt, dass in Zukunft die Zuwanderung – ein treibender Faktor des zurückliegenden Aufschwungs – aufgrund einer veränderten Migrationspolitik weiter an Kraft verlieren könnte, dürften Anlageempfehlungen automatisch vorsichtiger ausfallen. Soll man nun also Immobilienanlagen eher meiden, auch wenn es an Anlagealternativen mangelt?

Tatsache ist: Es dürfte in der kurz- und mittelfristigen Zukunft noch anspruchsvoller werden, bei Investitionen auf dem Immobilienmarkt die richtigen Entscheidungen zu treffen. Auch wenn der Immobilienmarkt noch immer als attraktiver Anlagemarkt zu betrachten ist: In der jetzigen Situation ist ein breites Wissen über seine grundsätzlichen Wirkungsmechanismen besonders zentral. Unnötige Risiken können vermieden werden, wenn die wichtige, mitunter jedoch unterschätzte Bedeutung der klassischen Standortfaktoren adäquat beurteilt wird.

Verschiedene Befragungsergebnisse und die stetig steigende Zahl an Pendlerbewegungen zeigen es: Insbesondere die Erreichbarkeit wird als Standortfaktor immer bedeutsamer. Dass die Mobilitätsanforderungen und damit auch die Anforderungen an die Erreichbarkeit der Wohn- und Arbeitsorte gestiegen sind, hat mehrere Ursachen. Massgeblich für die Schweiz sind insbesondere die folgenden:

- *Gesellschaftliche Veränderungen:* Traditionelle Lebensmodelle verlieren an Bedeutung. Der Trend der Individualisierung der Gesellschaft verändert und erhöht die Nachfrage nach Mobilitätslösungen.
- *Arbeitsmärkte:* Die meisten Stellen wurden in den letzten zehn Jahren in den attraktiven Arbeitsmärkten der Grosszentren und deren Agglomerationen geschaffen. Da gleichzeitig das dortige Angebot an Wohnraum limitiert ist, kommt es zwingend zur Zunahme der Pendlerbewegungen.
- *Steuerwettbewerb:* Ein Grund für die vergleichsweise hohe Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz wird im System des regionalen Steuerwettbewerbs gesehen. Dieses System führt jedoch auch dazu, dass Wohnen und Arbeiten nicht am selben Ort stattfinden.
- *Technologien:* Innovative Geschäftsmodelle und Technologien (beispielsweise Assistenzsysteme in Autos) führen zu neuen Mobilitätslösungen und somit zu einer veränderten Nachfrage.

Obwohl die Verkehrsnachfrage zugenommen hat und damit auch die Überlastung in den Stosszeiten, sind die meisten Schweizer Gemeinden heute grundsätzlich besser erreichbar als früher – zumindest was den öffentlichen Verkehr betrifft. Zur deutlichen Verbesserung haben die Erhöhung von Taktfrequenzen sowie der Ausbau der S-Bahn-Netze in Agglomerationsräumen beigetragen. Insbesondere in den Innerschweizer Kantonen Zug, Obwalden und Nidwalden sowie in Basel-Land, Schaffhausen und Solothurn hat sich die Erreichbarkeit ausserordentlich stark verbessert.

Gerade in Gemeinden mit einer guten Erreichbarkeit beziehungsweise mit gutem Anschluss an attraktive Arbeitsmärkte nimmt die Nachfrage nach Wohnraum zu. Dies bestätigt der enge Zusammenhang zwischen der aktuellen mittleren Marktanspannung eines Kantons (gemessen anhand der Anzahl aufgebener Suchabos pro Inserat) und der Anzahl Gemeinden, die in den letzten Jahren eine überdurchschnittliche Verbesserung der Erreichbarkeit erzielen konnten. Nimmt die Erreichbarkeit zu, steigt die Nachfrage schneller als das zusätzliche Wohnungsangebot und es entsteht ein Nachfrageüberhang. Das Monitoring der Planung und Realisierung langfristiger Verkehrsprojekte ist dementsprechend relevant für Investoren, um einerseits Marktrisiken zu minimieren sowie andererseits neu entstehende Potenziale nicht zu verpassen und Chancen wahrzunehmen.

robert.weinert@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com