

Immobiliennachfrage wohin?

Die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative im Februar vergangenen Jahres war auch für die Bau- und Immobilienwirtschaft im Kanton Zürich ein Schock. Doch waren die Ängste wirklich berechtigt? Ein Blick auf die Veränderung der Mietwohnungsnachfrage gibt erste Antworten.

Dieter Marmet

Die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative (MEI) ist gegenwärtig ein viel diskutiertes Thema. Der Entwurf zu einer neuen Ausländergesetzgebung sowie zu den ergänzenden Massnahmen zu einer besseren Ausschöpfung des inländischen Potenzials an Arbeitskräften befindet sich zurzeit in der Vernehmlassung. Wie immer diese ausgeht, es ist klar, dass von einer allfälligen Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative auch die Bau- und Immobilienwirtschaft betroffen sein wird. Denn die Bevölkerung in der Schweiz wächst kaum mehr aus sich heraus, sondern in erster Linie durch Zuwanderung. Viele Experten waren im vergangenen Jahr der Meinung, dass allein die Verunsicherung der Wirtschaft aufgrund der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative dazu führe, dass Investitionen hinausgezögert und die Nachfrage nach zusätzlichen Arbeitskräften zurückgehen werde. Noch vor ihrer Umsetzung sollte die Annahme der Initiative so zu einem Rückgang der Zuwanderung beitragen.

Stärkere Binnenmigration?

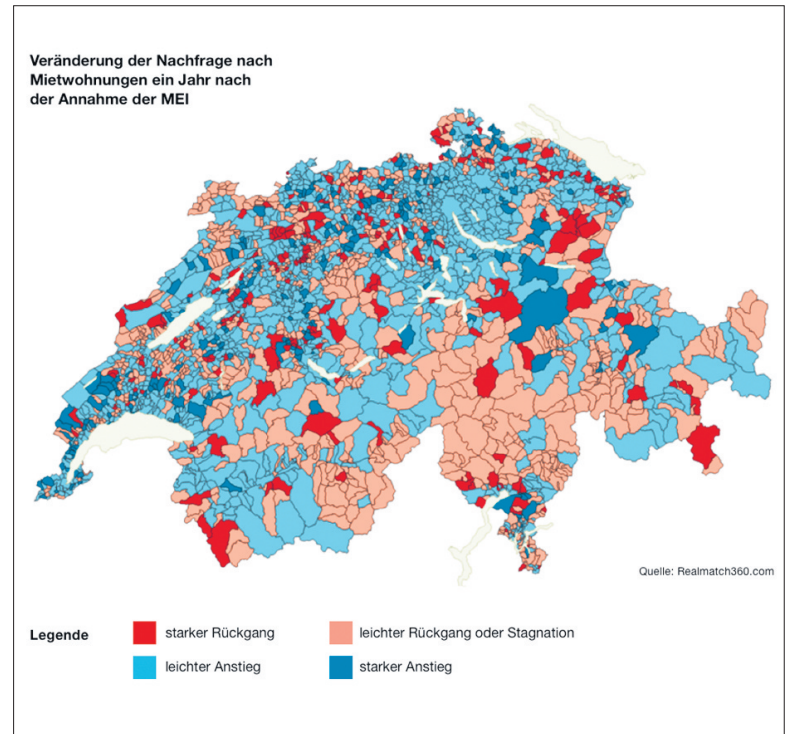
Relativ einig waren sich die Experten auch in der Ansicht, dass ein Rückgang der Zuwanderung eher Konsequenzen für die Mietwohnungs- als für die Eigentumsmärkte haben wer-

de. Uneinig waren sie sich dagegen bezüglich der regionalen Auswirkungen: Während die einen betonen, dass die Zuwanderung bisher vor allem die Mietwohnungsnachfrage in den grossen Arbeitsmarktzentren gestützt hat und diese deshalb jetzt eher gefährdet seien, wiesen andere darauf hin, dass die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative nichts an der Attraktivität der Zentren ändere und die tieferen Zuwanderungszahlen in den Zentren von einer stärkeren Binnenmigration kompensiert werden könnten.

Die vorliegenden Migrationszahlen seit der Annahme der Initiative weisen darauf hin, dass die Experten sich hinsichtlich der Vorwirkung tendenziell geirrt haben: Die Zuwanderung ist im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr kaum zurückgegangen. Doch was bedeutet das jetzt für die regionale Nachfrage nach Mietwohnungen?

Gestiegene Nachfrage

Dazu konnte in der Schweiz bis vor kurzem niemand eine Antwort geben. Daran hat sich seit der Einführung von Reamatch360, einem Produkt der Immo Marktdata AG, einiges geändert: Reamatch360 wertet die Suchabos der Nachfrager aller grossen Immobilienportale der Schweiz aus, in denen die potenziellen Nachfrager preisgeben, wo sie was für eine Wohnung zu welchem Preis suchen. Diese Informationen werden analysiert und Planern, Entwicklern und Investoren in konzentrierter Form wieder zur Verfügung gestellt. Die aktuelle Immobiliennachfrage in jeder Gemeinde kann dabei differenziert werden nach Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, nach Grösse, das heisst nach Zimmerzahl oder Quadratmetern, sowie nach der Zahlungsbereitschaft der Haushalte.



Ein Vergleich der Nachfrage nach Mietwohnungen in den einzelnen Gemeinden am Samstag vor der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative (8.2.2014) mit der Mietwohnungsnachfrage genau ein Jahr danach zeigt ein differenziertes Bild: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist gesamtschweizerisch nicht zurückgegangen, sondern im Gegenteil weiter gestiegen. Von diesem Anstieg konnten allerdings nicht alle Regionen profitieren. Die Mietwohnungsnachfrage wächst nach wie vor in erster Linie in den und um die grossen Arbeitsmarktzentren (blaue Flächen). In vielen dezentraleren Gemeinden ist die Mietwohnungsnachfrage dagegen weiter gesunken (rote Flächen).

Und nun der Franken-Schock

Diese Entwicklung begünstigte auch die Bau- und Immobilienwirtschaft im Kanton Zürich. Denn der Schweizer Mietwohnungsmarkt befindet sich damit nach wie vor im Modus von vor der MEI-Abstimmung. Mit der Aufhebung des Euro-Mindestkurses muss die Wirtschaft gegenwärtig allerdings bereits den nächsten Schock verkraften. Es wird deshalb interessant sein, zu beobachten, wie

sich dieses Bild in Zukunft ändert, wenn der Bedarf an Arbeitskräften und damit die Zuwanderung tatsächlich zurückzugehen beginnt. Werden die Grossagglomerationen und damit auch die Region Zürich wirklich die Leidtragenden sein? Oder wird die Binnenwanderung dafür sorgen, dass sich am heutigen Modus wenig ändert? Was geschieht, wenn sich durch die absehbaren Verschärfungen bei der Vergabe von Hypothekarkrediten ein Teil der Eigenheimnachfrage wieder in die Mietwohnungsmärkte verschiebt? Und wird es eher die Nachfrage in einem hochpreisigen Segment sein, die zurückgeht, oder die Nachfrage nach günstigen Wohnungen?

Diese und andere Fragen lassen sich mit dem neuen und innovativen Angebot von Reamatch360 heute einfach beantworten. Für die Planer, Entwickler und Investoren stehen aber letztlich noch viel konkretere Fragen im Vordergrund: Was ist der ideale Wohnungsmix für mein geplantes Projekt? Und, wenn ich denn schon 4,5-Zimmer-Mietwohnungen erstelle, soll ich nun eher grosse und teure oder eher kleinere und günstigere Wohnungen bauen? ■

www.reamatch360.com

Zur Person

Dieter Marmet ist Geschäftsführer von Reamatch360, einem Start-up-Unternehmen, das erstmalig Nachfragedaten für den Schweizer Immobilienmarkt liefert.

