

Immobilienmarkt Schweiz

Der Versuch einer Definition

Verfasser: Philip Blum

Ort, Datum: Zürich, 03.03.2018

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
1. Von Merkmalen und Eigenheiten	1
2. Von Marktsegmenten und Akteuren	2
3. Von Phasen und Zyklen.....	3
4. Von Zahlen und Fakten	5
Schlussbetrachtung	7
Literaturverzeichnis.....	9
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	9
Abkürzungsverzeichnis.....	10

Einleitung

Gemeinnützige Wohnbauträger sind in der Regel missionsgetriebene Organisationen, die durch den Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Portfolios einen wertvollen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Schweiz leisten.¹ Diese diffizile Aufgabe erfüllen sie in einem äusserst kompetitiven Umfeld bzw. in einem Markt, der sich über komplexe Strukturen, unterschiedliche Segmente, diverse Akteure sowie regionale Unterschiede differenziert – die Rede ist vom Immobilienmarkt. Für gemeinnützige Wohnbauträger ist es deshalb von substantieller Bedeutung, die Eigen- und Besonderheiten des Immobilienmarktes zu kennen, um sich entsprechend positionieren und zweckmässig handeln zu können. Insbesondere für marktaktive und wachstumsorientierte Wohnbauträger sind fundierte Marktkenntnisse unabdingbar. Aber auch kleiner Organisationen tun gut daran, sich mit den grundlegenden Marktmechanismen auseinanderzusetzen. Das Ziel der vorliegenden Analyse ist es deshalb, den Immobilienmarkt Schweiz in seiner Komplexität erkenn- und fassbar zu machen.

1. Von Merkmalen und Eigenheiten

Heute wird unter dem Immobilienmarkt im weitesten Sinne ein Wirtschaftszweig verstanden, der sich mit der Entwicklung, Finanzierung, Produktion, Bewirtschaftung, Vermarktung und Wiederverwertung von Immobilien beschäftigt.² Bereits hier zeigt sich, dass es sich um eine höchst „heterogene Querschnittsbranche“³ handelt. In Abgrenzung zu anderen Märkten sind dem Schweizer Immobilienmarkt dabei die folgenden Eigenschaften inhärent:⁴

- Immobilien befriedigen ein Grundbedürfnis der Menschen. Das führt dazu, dass Immobilien – wenn überhaupt – nur eingeschränkt substituierbar sind.

¹ Vgl. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. URL: https://www.wbg-schweiz.ch/data/gemeinsame_Charta_01_01_13_d_2877.pdf [Stand: 03.03.2018].

² Vgl. Wegelin (2012): *Duales Marketing im Immobilienmarkt*, S. 95.

³ Staub/Rütter (2014): *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz*, S. 4.

⁴ Die nachstehenden Ausführungen zu den Besonderheiten des Immobilienmarktes beruhen im Wesentlichen auf Vornholz (2013): *Volkswirtschaftslehre für die Immobilienwirtschaft*, S. 5-7; Wegelin (2012): *Duales Marketing im Immobilienmarkt*, S. 95.

- Immobilien sind heterogene und unbewegliche Güter; ebenso ist Grundbesitz ein unbewegliches Rechtsgut. Diese Immobilität impliziert, dass der spezifische Standort die Nutzungsmöglichkeit, den Wert sowie die Wertentwicklung einer Immobilie wesentlich beeinflusst.
- Auf dem Immobilienmarkt herrscht eine grosse regionale bzw. räumliche Disparität, insbesondere zwischen den Kernstädten und Peripherieräumen.
- Grund- und Immobilienbesitz bedingen ein hohes Investitionsvolumen und eine lange Kapitalbindung. Hinzu kommen hohe Transaktionskosten bei der Eigentumsübertragung. Diese Aspekte reduzieren letztlich die Anzahl potentieller Käufer sowie die Markttransparenz. Der Handel ist in starkem Masse illiquid, intransparent und informationsarm.
- Immobilien zeichnen sich durch eine lange Produktionszeit und eine lange Lebensdauer aus. Diese Langlebigkeit von Immobilien beeinflusst die Funktionsweise des Marktes nachhaltig und führt insbesondere dazu, dass das Immobilienangebot kurzfristig äusserst unelastisch ist.
- Boden ist ein nicht vermehrbares Gut und wird aufgrund von Bevölkerungs- und Städtewachstum immer knapper. Bei den vielfältigen Ansprüchen der verschiedenen Akteure entstehen deshalb weitreichende Konflikte. Das führt zu einer stärkeren Regulierung und Politisierung dieses Marktes. Das zeigt sich vor allem in der engen Vernetzung mit ganz unterschiedlichen Sparten (Baugesetzen, Mietrecht, Raum- und Zonenplanung, Denkmalpflege, Umweltauflagen, Energiestandards u.a.).

2. Von Marktsegmenten und Akteuren

Auf die Struktur bezogen kann der Immobilienmarkt in die drei Teilmarktkategorien *Erstellungsmarkt*, *Bestandesmarkt* und *Nutzungsmarkt* gegliedert werden, die im Zusammenspiel wirken (Abb. 1). Darüber hinaus partizipieren an den drei Teilmärkten unzählige Akteure, die zusätzlich – direkt oder indirekt – Einfluss auf diese Dynamik nehmen. Der Erstellungsmarkt zeichnet sich vornehmlich aus durch die Entwicklung und Planung von Immobilien sowie durch Neu- und Umbautätigkeiten. Die Verweildauer von Immobilien auf diesem Teilmarkt ist – im Verhältnis zu den anderen Teil-

märkten – relativ kurz. Ist eine Immobilie fertiggestellt, wird sie dem Bestandesmarkt zugeführt. Aufgrund der Langlebigkeit von Immobilien dominiert der Bestandesmarkt gegenüber dem Erstellungsmarkt. Zudem finden hier Immobilientransaktionen und folglich die Preisbildung statt. Der Nutzungsmarkt ist das Segment, auf dem die Raum- und Flächennachfrage für Wohnen und Arbeiten entsteht.

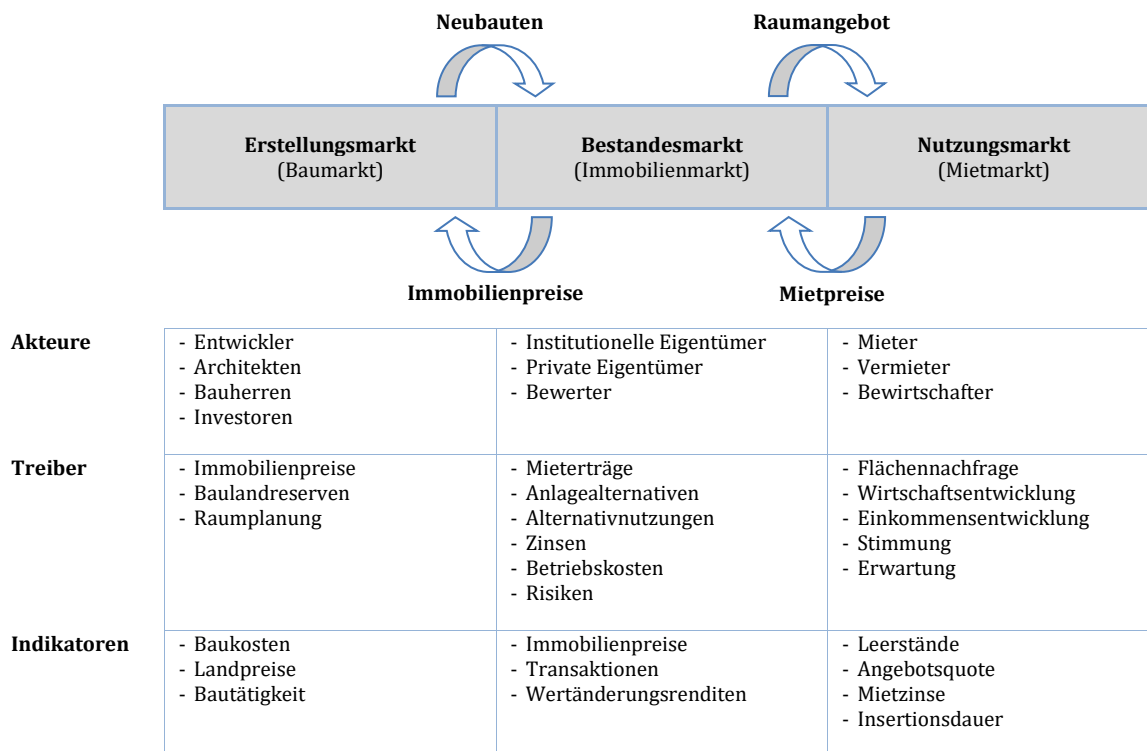


Abb. 1: Die drei Teilmärkte des Immobilienmarktes⁵

3. Von Phasen und Zyklen

Diverse Analysen zeigen, dass die Veränderungen auf dem Immobilienmarkt als Zyklus verstanden werden können. In der Regel wird ein solcher Zyklus in die Phasen *Abschwung*, *Erholung*, *Expansion* und *Beruhigung* unterteilt (Abb. 2). Grundsätzlich ist eine Expansion darauf zurückzuführen, dass der Nachfrage ein knappes Angebot gegenübersteht. Die Phase der Expansion wird demnach so lange anhalten, bis sich Angebot und Nachfrage wieder angeglichen haben und damit das Ungleichgewicht kor-

⁵ In Anlehnung an Wegelin (2012): *Duales Marketing im Immobilienmarkt*, S. 96. Die Aufzählung der Akteure, Treiber und Indikatoren ist nicht als abschliessend zu betrachten.

rigiert ist. Analog verhält es sich in der Phase des Abschwungs, wo ein Überangebot auf eine gesättigte Nachfrage trifft.

Die Trägheit und die geringe Reaktionsfähigkeit des Immobilienmarktes führen dazu, dass ein Ungleichgewicht nur sehr langsam korrigiert werden kann, was die Zyklizität verstärkt. Hinzu kommen weitere Faktoren, die diesen Effekt beeinflussen: Inflation, Zinsentwicklung, Demographie, Zuwanderung, Einkommensentwicklung, Arbeitslosigkeit, Konsumentenstimmung, gesetzliche Rahmenbedingungen, Aktien- und Obligationenmärkte sowie technische, gesellschaftliche und politische Veränderungen. Aber auch die Erwartungshaltung der Marktteilnehmer spielt eine Rolle. All diese Faktoren hängen untereinander zusammen und bestimmen letztlich die Marktdynamik.

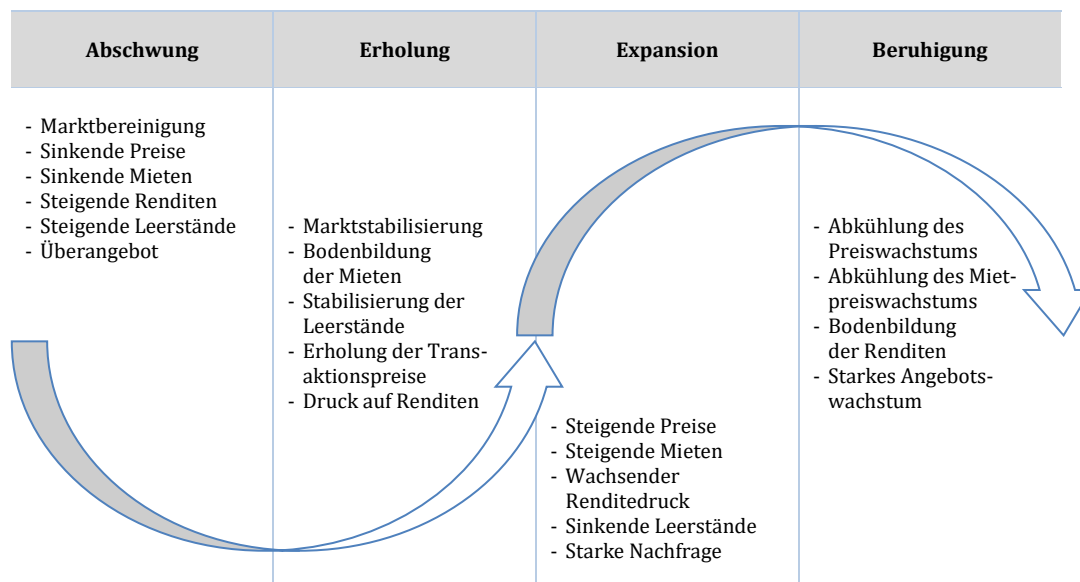


Abb. 2: Die Zyklen im Immobilienmarkt⁶

Auch wenn solche Zyklen immer wieder auftreten, lässt sich deren Entwicklung nur sehr ungenau vorhersehen bzw. identifizieren. Dies hängt vermutlich damit zusammen, dass sich das Umfeld sowie die prognoserelevanten Indikatoren stetig verändern.⁷ Zudem können die einzelnen Phasen unterschiedlich stark ausgeprägt sein, was die Analyse zusätzlich erschwert. Grosse Fragezeichen wirft der aktuelle Zyklus

⁶ In Anlehnung an Wegelin (2012): *Duales Marketing im Immobilienmarkt*, S. 99. Die Bezeichnung der einzelnen Zyklen fallen je nach Autor unterschiedlich aus.

⁷ Vgl. Thalmann (2010): *Schwankungen an den Immobilienmärkten: Zyklen oder Blasen?*, S. 5.

auf: Einige Marktanalysten sprechen in diesem Zusammenhang von einem sogenannten „Superzyklus“⁸, in dem sich wichtige Treiber gegenseitig positiv stimulieren.

Das Verständnis von einem zyklischen Immobilienmarkt stellt also ein wichtiges Element dar, das in Kombination mit anderen Informationen bei der Immobilienmarktanalyse äusserst nützlich ist.

4. Von Zahlen und Fakten

Unser heutiges Verständnis von Immobilien und vom Immobilienmarkt ist aber auch eng verknüpft mit einigen grundlegenden gesellschaftlichen Entwicklungen, die sich in den letzten 200 Jahren zugetragen haben: Im Wesentlichen lassen sich drei Faktoren eruieren, die im 19. und 20. Jahrhundert die Voraussetzungen schufen für einen neuen (und vor allem wachsenden) Immobilienmarkt: Bevölkerungswachstum, Migration und Verstädterung. Vorwiegend die Urbanisierung – und das damit zusammenhängende rasante Wachstum der Städte – erschuf quasi einen bis dahin nicht existenten Immobilienmarkt:⁹ Lebten um 1800 etwa 10% der Schweizer Bevölkerung in einer Stadt, so waren es zu Beginn des 21. Jahrhunderts bereits rund 75%.¹⁰ So wurden in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts erstmals Mietshäuser und Wohnungen als „Massenware“ für einen Markt produziert. Die nötigen Voraussetzungen entstanden einerseits durch die Liberalisierung von Gewerbe- und Bodenrecht, andererseits durch die stetig wachsende Nachfrage nach städtischem Wohnraum. Im Zuge dieser Entwicklung und aufgrund sozialer und wirtschaftlichen Krisen wurden aber auch wohn- und raumpolitische Massnahmen zu einem bedeutenden Thema, bei dem vor allem die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Gemeinden) als Regulator auftrat. Schliesslich bildete sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts zur Finanzierung von Wohnbauten auch ein Markt für Hypotheken heraus.

Mittlerweile hat sich der Immobilienmarkt – oder besser die Immobilienbranche – zu einem bedeutenden Pfeiler der Schweizer Volkswirtschaft entwickelt. Besonders gut

⁸ Vgl. Credit Suisse (2015): *Immobilienmarkt 2015*, S 7 ;

⁹ Die Ausführungen im folgenden Abschnitt beruhen im Wesentlichen auf Kurz (2015): Wohnen, in: *HLS*, S. 5-6. URL: <http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D16229.php?topdf=1> [Stand: 03.03.2018].

¹⁰ Vgl. Eisinger (2015): Urbanisierung, in: *HLS*, S. 1. URL: <http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D7876.php?topdf=1> [Stand: 03.03.2018].

veranschaulichen lässt sich dieser Sachverhalt anhand einiger Zahlenbeispiele:¹¹ Mit 11% trägt die Immobilienwirtschaft einen beachtlichen Teil zur Schweizer Wirtschaftsleistung bei. Werden zusätzlich die Mieteinnahmen und die Eigenmieten der privaten Haushalte hinzugezogen, beläuft sich der Anteil sogar auf 18% des Bruttoinlandprodukts, was einer Bruttowertschöpfung von rund 100 Mia. Franken entspricht; keine andere Einzelbranche erreicht einen so hohen Anteil. Insgesamt generiert die Immobilienwirtschaft knapp 600'000 Vollzeitstellen, das sind rund 16% aller Beschäftigten in der Schweiz.

Messgrösse	Kennziffer
Total Bauzonen	228'479 ha
Anteil der Bauzonen an der Gesamtfläche der Schweiz	5,5%
Gebäudebestand	2,5 Mio. Gebäude
Geschossfläche Gebäudepark	940 Mio. m ²
Erstellungswert Gebäudepark (Hochbau) ¹²	CHF 2'540'000 Mio.
Bauausgaben Hochbau pro Jahr ¹³	CHF 57'238 Mio.
Bauinvestitionen Hochbau pro Jahr ¹⁴	CHF 44'850 Mio.

Tab. 1: Der Immobilienmarkt Schweiz in Zahlen, Basisjahr 2011/2012¹⁵

Die Schweiz weist zudem durch ihre geringe Grösse und dem geringen Anteil an Bauzonen eine relative hohe Bevölkerungsdichte auf; der Anteil der Bauzonen an der Gesamtfläche der Schweiz beträgt gerade einmal 5,5% (Tab. 1).¹⁶ Landressourcen werden sowohl naturgemäss als auch regulatorisch beschränkt; eine Umzonung kann nicht beliebig schnell an eine allfällig erhöhte Nachfrage angepasst werden. Auf die Bauwirtschaft hat das vorerst keinen direkten Effekt: Seit dem Jahr 2000 haben die gesamten realen Bauausgaben um über 20% zugenommen. Der aktuelle Gesamtwohnungsbestand der Schweiz mit rund 4,2 Mio. (Tab. 2) hat seit dem Jahre 2000 eine Zunahme von gut 19% erfahren. Dagegen ist die durchschnittliche Wohnfläche mit aktuell 99 m² seit 2000 (97 m²) nahezu unverändert geblieben. Auch die durch-

¹¹ Die in diesem Abschnitt zusammengetragenen Zahlen beziehen sich auf das Basisjahr 2011/2012 und stützen sich auf die Studie von Staub/Rütter (2014): *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz*.

¹² Der Erstellungswert entspricht der Summe aller Gebäudeversicherungswerte.

¹³ Die Bauausgaben umfassen die Bauinvestitionen plus das Total der öffentlichen Unterhaltsarbeiten.

¹⁴ Die Bauinvestitionen umfassen die Baukosten für die Arbeiten, die im betreffenden Jahr realisiert worden sind. Berücksichtigt sind dabei ausschliesslich Projekte, deren Bau im betreffenden Jahr im Gange ist oder abgeschlossen wurde.

¹⁵ In Anlehnung an Staub/Rütter (2014): *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz*, S. 5.

¹⁶ Die in diesem Abschnitt zusammengetragenen Zahlen stützen sich auf die Studie vom BFS (2015): *Bau- und Wohnungswesen 2013*, S. 6-32.

schnittliche Wohnfläche pro Person erhöhte sich nur geringfügig von 44 m² im Jahr 2000 auf 45 m² im Jahr 2016. Die Leerwohnungsziffer wies 1998 den Höchstwert von 1,85% aus, danach fiel sie bis im Jahr 2009 auf 0,90%. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand der Schweiz erreichte die Leerwohnungsziffer 2017 mit 1,45% wieder ein leicht höheres Niveau (Tab. 2).

Messgrösse	Kennziffer
Gebäude mit Wohnnutzung	1,7 Mio. Gebäude
Neu erstellte Gebäude mit Wohnungen	13'433 Gebäude
Wohnungsbestand	4,2 Mio. Wohnungen
Leerwohnungsziffer (2017)	1,45%
Neu erstellte Wohnungen	53'126 Wohnungen
Durchschnittliche Fläche pro Wohnung	99 m ²
Wohnfläche pro Person	45 m ²
Bewohner pro Wohnung (Belegungsdichte)	2,2 Personen
Wohneigentumsquote	38,4%

Tab. 2: Kennzahlen zum Bau- und Wohnungswesen, Basisjahr 2015/2016¹⁷

Schlussbetrachtung

Der Schweizer Immobilienmarkt ist ein unerschöpfliches Feld für Analysen und Prognosen. Diese kurze und schematische Einführung soll deshalb einen kompakten Gesamtüberblick geben. Folgende Erkenntnis lassen sich abschliessend mitnehmen:

- Der Schweizer Immobilienmarkt ist ein äusserst komplexes und heterogenes Gebilde, das sich über unterschiedliche Teilmärkte und diverse Akteure differenziert. Es gibt demnach nicht *den* Immobilienmarkt, sondern es ergeben sich – aufgrund unterschiedlicher Definitionen und Abgrenzungen – stets unterschiedliche Segmente.
- In Abgrenzung zu anderen Märkten zeichnet sich der Immobilienmarkt durch diverse Besonderheit aus, die es stets zu berücksichtigen gilt.
- Für die Dynamik auf dem Immobilienmarkt ist in der kurzen Frist vor allem die konjunkturelle Entwicklung massgebend. Ohne gesamtwirt-

¹⁷ In Anlehnung an BFS (2015): *Bau- und Wohnungswesen – Das Wichtigste in Kürze*. URL: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.html> [Stand: 03.03.2018].

schaftliches Wachstum geht am kommerziellen Immobilienmarkt gar nichts.

- Die wichtigste und fundamentalste Komponente auf der Nachfrageseite bildet das Bevölkerungswachstum. Die soziodemographischen und gesellschaftlichen Veränderungen sowie branchenbezogene Strukturen sind mittelfristig eine dominante Wirkungskraft.
- Auf lange Frist gesehen sind es hauptsächlich die politischen Rahmenbedingungen und die Standortqualitäten, die die wirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen und die Immobilienmarktentwicklung im Speziellen beeinflussen.

Jede gemeinnützige Wohnbaugesellschaft muss sich früher oder später den Herausforderungen des Marktes stellen – sei es, weil sie eine Wachstumsstrategie verfolgt oder weil eine Liegenschaft altersbedingt erneuert werden muss. Die Entscheidungsträger müssen sich also im Rahmen der Entwicklungs- und Strategieplanung bereits heute die Frage stellen, in welchem Marktsegment sich der Wohnbauträger bewegt bzw. bewegen soll und was das für die Konsequenzen hat. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Organisation in diesem komplexen Umfeld auch langfristig bestehen kann.

Literaturverzeichnis

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. URL: https://www.wbg-schweiz.ch/data/gemeinsame_Charta_01_01_13_d_2877.pdf [Stand: 03.03.2018].

Bundesamt für Statistik: *Bau- und Wohnungswesen 2013*, Neuchâtel 2015.

Bundesamt für Statistik: *Bau- und Wohnungswesen – Das Wichtigste in Kürze*. URL: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.html> [Stand: 03.03.2018].

Credit Suisse: *Immobilienmarkt 2015 – Strukturen und Perspektiven*, Zürich, März 2015.

Eisinger (2015): Urbanisierung, in: *Historisches Lexikon der Schweiz*. URL: <http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D7876.php?topdf=1> [Stand: 03.03.2018].

Kurz, Daniel: Wohnen, in: *Historisches Lexikon der Schweiz*, S. 5-6. URL: <http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D16229.php?topdf=1> [Stand: 03.03.2018].

Staub, Peter / Rütter, Heinz: *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz*, Kurzbericht, Zürich 2014.

Thalmann, Philippe: Schwankungen an den Immobilienmärkte: Zyklen oder Blasen?, in: *Die Volkswirtschaft*, Nr. 7/8, 2010, S. 4-8.

Vornholz, Günter: *Volkswirtschaftslehre für die Immobilienwirtschaft*, München 2013.

Wegelin, Stephan: *Duales Marketing im Immobilienmarkt*, Zürich 2012.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Die drei Teilmärkte des Immobilienmarktes	3
Abb. 2: Die Zyklen im Immobilienmarkt	4
Tab. 1: Der Immobilienmarkt Schweiz in Zahlen, Basisjahr 2011/2012	6
Tab. 2: Kennzahlen zum Bau-und Wohnungswesen, Basisjahr 2015/2016	7

Abkürzungsverzeichnis

BFS Bundesamt für Statistik

ha Hektar

HLS Historisches Lexikon der Schweiz

Mia. Milliarde

Mio. Million