GEBÄUDEHÜLLE SCHWEIZ
ENVELOPPE DES ÉDIFICES SUISSE
INVOLUCRO EDILIZIO SVIZZERA
VERBAND SCHWEIZER GEBÄUDEHÜLLEN-UNTERNEHMUNGEN

Klausurtagung des Verbandes Gebäudehüllen-Unternehmungen

Inputreferat «Baumarkt Schweiz»

28. April 2011

Wüest & Partner
Patrick Schnorf

Agenda

Einstieg und makroökonomische Entwicklungen

Immobilienmarkt Schweiz

Baumarkt Schweiz

Trends im Immobilien-/Bausektor

Sanierungsstau

Vorwort: Wer ist Wüest & Partner?

- **Gegründet 1985**, Beratungsbüro im Eigentum von 12 Partnern
- Rund **90 feste Mitarbeiter**
- **Tätigkeitsgebiete**: Studien Raum- und Immobilienmärkte, Standort-, Markt- und Strategieberatung, Immobilienbewertungen
- Nationale und internationale **Kunden** (v.a. Institutionelle)
- Wüest & Partner **Code of Conduct**:

  Unabhängigkeit, Qualität und Innovation

Einstieg

Einstieg und makroökonomische Entwicklungen

Immobilienmarkt Schweiz

Baumarkt Schweiz

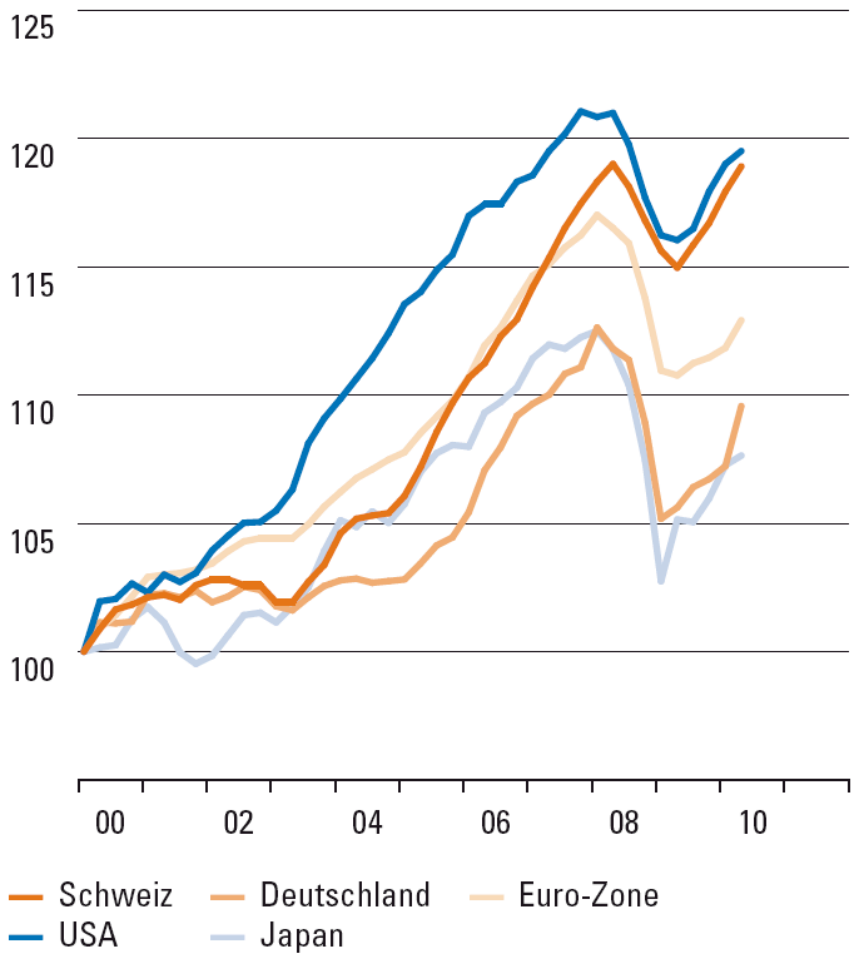
Trends im Immobilien-/Bausektor

Sanierungsstau

Bruttoinlandprodukt (BIP) und Arbeitslosigkeit

Wüest & Partner

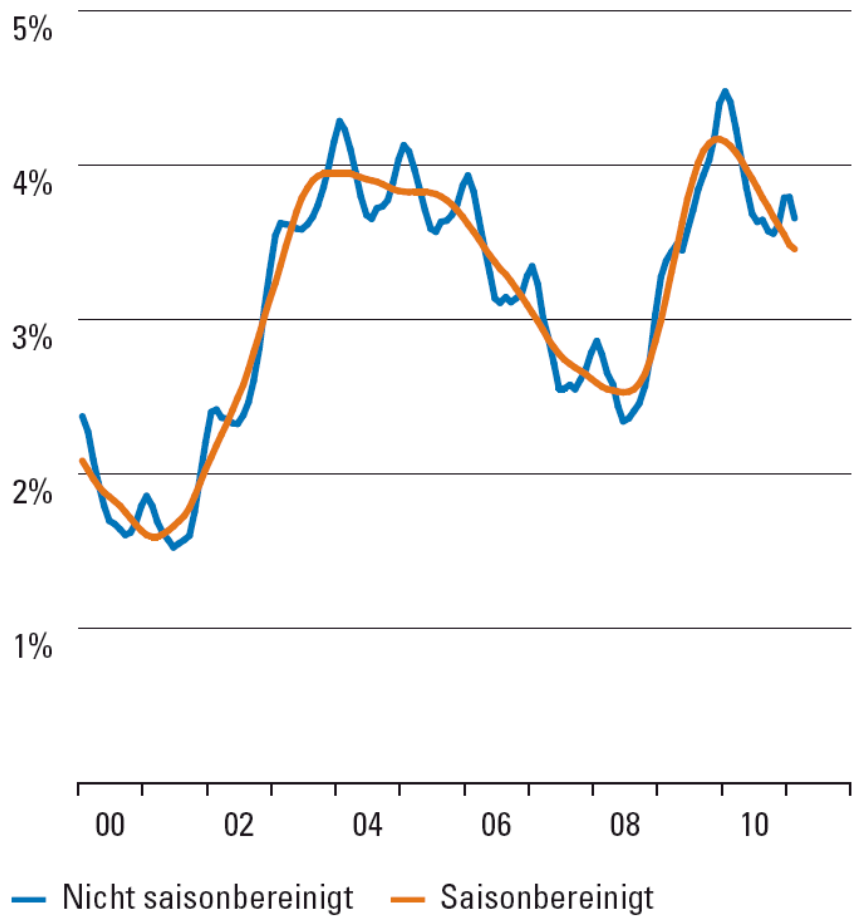
Entwicklung des realen BIP



Stand: 2. Quartal 2010

Quelle: OECD

Entwicklung der Arbeitslosenquote



Stand: Februar 2011

Quelle: SECO

Konjunktureller Ausblick Schweiz

Wüest & Partner

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

Kurzfristige Konjunkturperspektiven freundlich - weltwirtschaftliche Risiken noch weiter gestiegen

Konjunkturtendenzen und Prognosen der Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes – Frühjahr 2011

Unterstützt durch positive Impulse der Weltkonjunktur hat die Schweizer Wirtschaft ihr lebhaftes Wachstum trotz des starken Frankens bislang ungebremst fortsetzen können. Die Expertengruppe geht nach wie vor davon aus, dass die Exporte vor allem wegen der Frankenstärke zusehends gebremst werden und sich dadurch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung etwas abkühlen wird. Für 2011 prognostiziert die Expertengruppe eine Zunahme des Bruttoinlandprodukts (BIP) der Schweiz um 2,1% und für 2012 ein leicht tieferes Wachstum (1,9%). Allerdings werden die weltwirtschaftlichen Konjunkturperspektiven durch zahlreiche Risiken (u.a. Verschuldungsprobleme in vielen Ländern) belastet, die einem stabilen Aufschwung im Wege stehen dürften. Dazu kommen als neueste Entwicklung die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der drohenden Atomkatastrophe in Japan.

Ausgewählte Prognoseergebnisse zur schweizerischen Wirtschaft
Vergleich der Prognosen: März 11 und Dezember 10
Veränderung zum Vorjahr in %, Quoten

	2011		2012	
	März 11	Dez. 10	März 11	Dez. 10
BIP	**2.1%**	1.5%	**1.9%**	1.9%
Konsumausgaben:				
Private Haushalte und POoE	**1.6%**	1.5%	**1.7%**	1.7%
Staat	**2.2%**	1.5%	**0.2%**	-0.2%
Bauinvestitionen	**2.0%**	1.0%	**1.0%**	0.0%
Ausrüstungsinvestitionen	**6.0%**	4.0%	**3.5%**	3.5%
Exporte	**4.1%**	2.6%	**4.7%**	4.2%
Importe	**5.2%**	3.6%	**5.1%**	4.0%
Beschäftigung (Vollzeitäquivalente)	**1.3%**	0.7%	**0.6%**	0.5%
Arbeitslosenquote	**3.2%**	3.4%	**3.3%**	3.4%
Landesindex der Konsumentenpreise	**1.0%**	0.7%	**0.9%**	0.8%

Quelle: Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes

Quelle: SECO, 17. März 2011

NZZ am Sonntag • 3. April 2011 | Wirtschaft | 29

Mehr Personal

Anteil der Top-500-Firmen, die mit einem Personalanstieg rechnen

56% 64% 32% 28% 50%
2007 2008 2009 2010 2011

Quelle: Monster Worldwide Switzerland AG

Schwierige Suche

Anteile der schwierig oder gar nicht besetzbaren offenen Stellen

schwierig zu besetzende Vakanzen
nicht zu besetzende Vakanzen
2008 2009 2010 2011 2012 (Prognose)

Quelle: Monster Worldwide Switzerland AG

Mangel an Forschern in der Schweiz. Eine Mitarbeiterin des Pharmaunternehmens Santhera Pharmaceuticals in Liestal.

Zu wenig Forscher

Verfügbarkeit an geeigneten Kandidaten nach Tätigkeit

Forschung und Entwicklung 19,0%
IT 25,4%
Verkauf und Vertrieb 47,5%
Finanzwesen und Controlling 47,5%
Personalwesen 68,3%
Produktion 71,7%
Marketing 76,6%

Quelle: Monster Worldwide Switzerland AG

Gefragte Ausländer

Rekrutierung der Schweizer Grossfirmen im Ausland

25,7% 40,0% 28,1% 37,7% 47,5%
2007 2008 2009 2010 2011 Prognose

Quelle: Monster Worldwide Switzerland AG

Job-Maschine Schweiz brummt

Arbeitslosigkeit sinkt auf 2,7 Prozent – Mangel an Fachkräften verschärft sich rapide

Die Schweiz hat sich von der Wirtschaftskrise schnell erholt. Firmen, die geeignetes Personal suchen, müssen allerdings stets mehr im Ausland rekrutieren.

René Vautravers

Das Bild auf dem Schweizer Stellenmarkt hellt sich zunehmend auf. Die Prognostiker erwarten im laufenden Jahr eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 3%, nächstes Jahr soll sie gar auf 2,7% sinken. Laut der noch unveröffentlichten Studie zum Schweizer Arbeitsmarkt von Monster Worldwide (siehe Kasten) wollen die Hälfte der 500 grössten Schweizer Firmen bis Ende Jahr mehr Personal einstellen. Mehr als 72% der Befragten gaben an, mit einer guten bis sehr guten Geschäftsentwicklung zu rechnen. Der Chef von Monster Schweiz, Falk von Westarp, spricht von einem Phänomen, das man in anderen Ländern nicht beobachte. «Die Schweiz zeigt Stärke: Innerhalb von anderthalb Jahren hat sie sich von der Krise erholt.»

Der Arbeitsmarktexperte George Sheldon von der Universität Basel bezeichnet die Leistung der «Job-Maschine» Schweiz als einzigartig: «Vor zehn Jahren zählte das Land 3,9 Mio. Erwerbstätige, heute sind es über 4,6 Mio.» Alleine seit 2004 wurden 300 000 neue Jobs geschaffen.

Industrie spürt Frankenstärke

Am meisten Leute sucht der Informationstechnologie- und der Bankenbereich. Demgegenüber ist die Prognose bei den Versicherungen und bei der Industrie verhalten. Die grösste industrielle Arbeitgeberin, die Maschinen-, Elektro- und Metallbranche, liegt mit 38 400 Beschäftigten noch 6,9% unter dem Höchststand von 2008. «Die Nachfrage nach Produkten der Industrie ist gut, die Frankenstärke drückt aber enorm auf die Margen, was die Investitionstätigkeit und damit die Neigung zu Neueinstellungen in der Schweiz bremsen dürfte», erklärt Ivo Zimmermann, Leiter Kommunikation beim Dachverband Swissmem.

In anderen Branchen führt der wirtschaftliche Aufschwung aber zu Knappheiten auf dem Arbeitsmarkt. «Die zurückliegende Krise hat überhaupt nicht dazu geführt, dass es leichter geworden wäre, die vakanten Stellen zu besetzen», erklärt von Westarp. Die Unternehmen geben in seiner Umfrage an, dass 37,9% ihrer freien Stellen im laufenden Jahr nur schwer zu besetzen seien. Für jede zwanzigste Stelle wird kein geeignetes Personal gefunden, so die Einschätzung. Die Knappheit wird sich künftig noch verschärfen. 2015 dürfte fast die Hälfte der offenen Stellen schwer besetzbar sein oder mangels passender Kandidaten unbesetzt bleiben, prognostizieren die befragten Firmen. Besonders betroffen ist der Forschungs- und Entwicklungsbereich, ein klassisches Betätigungsfeld von Wissenschaftern und Ingenieuren.

Von Westarp begründet diese Entwicklung mit dem demografischen Wandel und mit der zunehmenden Komplexität der Berufswelt. «Durch die Spezialisierung schrumpft die Zahl der verfügbaren Arbeitskräfte. Gut ist aber», so der Rekrutierungs-Experte weiter, «dass die Schweiz ihre Grenzen geöffnet hat». Die Bedeutung der internationalen Rekrutierung ist für die Unternehmen im Jahresvergleich deutlich gestiegen und wird mit Blick in die Zukunft noch weiter steigen. Gesucht und gefunden wird das Personal hauptsächlich in Deutschland. Von Westarp rät Firmen, denen es schwerfällt, Personal zu finden, noch stärker in die innerbetriebliche Aus- und Weiterbildung zu investieren.

Informatik und Forschung sind bei weitem nicht die einzigen Sektoren, die über einen Fachkräftemangel klagen. «In gewissen Bereichen stimmt das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage einfach nicht», erklärt Michael Agoras, Länder-Verantwortlicher von Adecco Schweiz. So gebe es derzeit ein Überangebot an Lehrstellengern im kaufmännischen Bereich, während es an qualifizierten Handwerkern fehle, was die auf dem Schweizer Arbeitsmarkt bereits vorhandenen strukturellen Probleme weiter verschlimmere. Agoras spricht von einer besorgniserregenden Entwicklung, denn die Gewerbetreibenden seien das Herz der Wirtschaft und ein wichtiger Wachstumsmotor. Der Personalprofi fordert deshalb, dass für alle Schulabgänger, die nicht ins Gymnasium wechseln, ein zehntes Schuljahr obligatorisch wird. «Ein Zusatzjahr würde helfen, sich Gedanken über die Vielfalt der Berufswelt zu machen und eine gute Wahl zu treffen.» Er glaubt nicht, dass der Fachkräftemangel zu stark steigenden Löhnen führen wird. Firmen, die bereit seien, mehr zu bezahlen, hätten es nicht einfacher, Spezialisten zu finden. Denn eine nachhaltige Strategie sei dies nicht. Höhere Produktionskosten resultierten in einem Wettbewerbsnachteil, so der Adecco-Chef.

Akademisierung der Berufswahl

Ob die Bildungsstrukturen längerfristig nachhaltig sind, muss sich zeigen. Der Arbeitsmarktforscher Sheldon ist skeptisch. Er rechnet gar damit, dass die Quote der Lehrlinge von 60 auf 40 bis 50% zurückgehen wird. Es sei eine klare Akademisierung bei der Berufswahl und bei der Personalsuche zu beobachten. «Dort, wo früher primär Absolventen von Berufslehren rekrutiert wurden, werden heute vermehrt junge Akademiker angeworben». Dadurch werde der Pool potenzieller Lehrlinge ausgehöhlt und durch Personen ersetzt, die sich früher nicht für eine Berufslehre entschieden hätten, erklärt Sheldon weiter.

Firmenbefragung

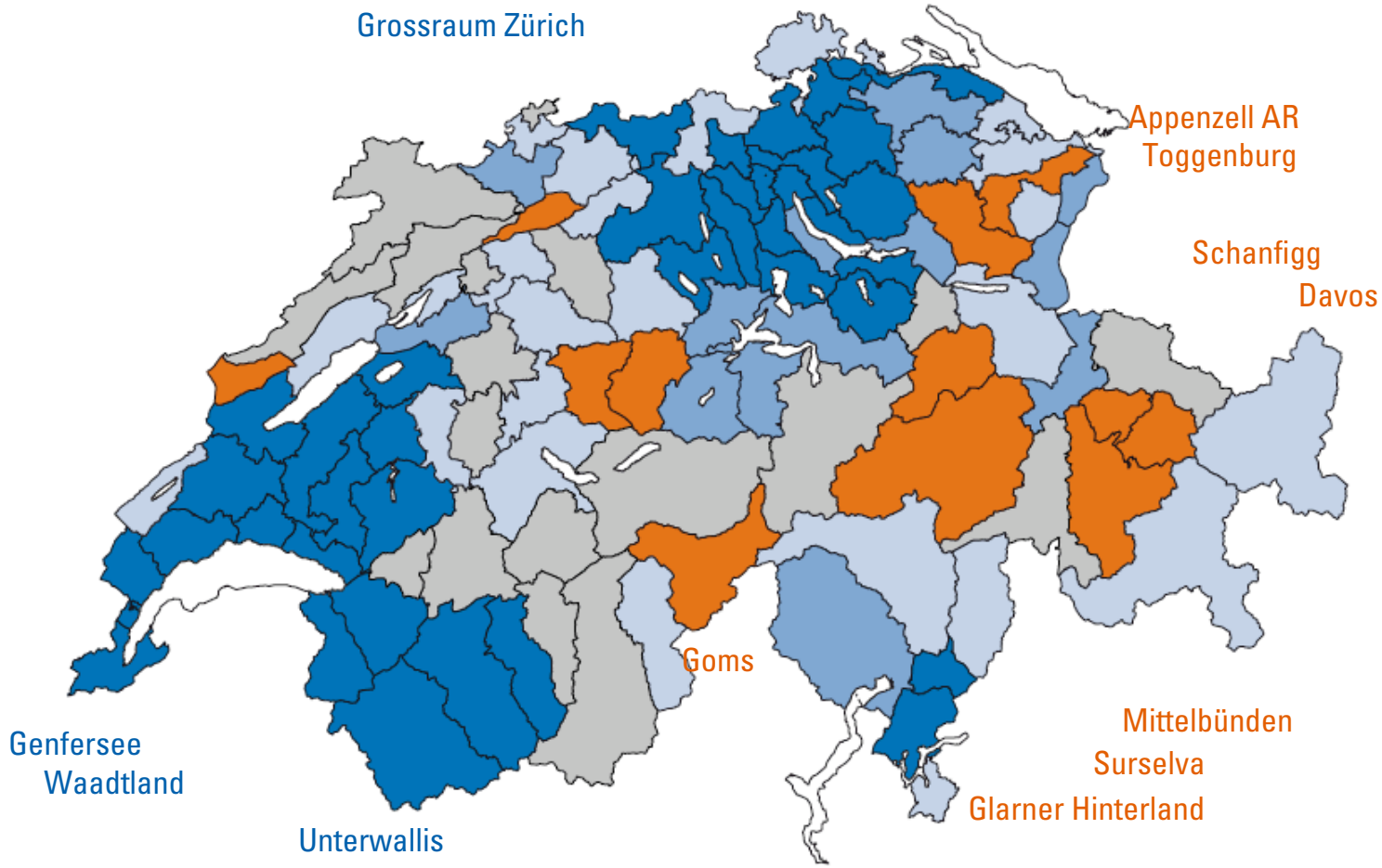
Monster Worldwide ist mit einem Umsatz von 1,1 Mrd. $ Weltmarktführer der Online-Stellenbörsen. Seit 2006 wird jährlich die Studienreihe «Recruiting Trends Schweiz» durchgeführt. 69 der 500 grössten Firmen nahmen an der Umfrage teil. Der grösste Teil der Befragten beschäftigt 1000 bis 3000 Mitarbeiter. Bei 8% sind 10 000 Arbeitskräfte und mehr angestellt. (vau.)

Quelle: NZZ am Sonntag, 3. April 2011

Bevölkerungswachstum 2000 - 2009

Wüest & Partner

Nach MS-Regionen



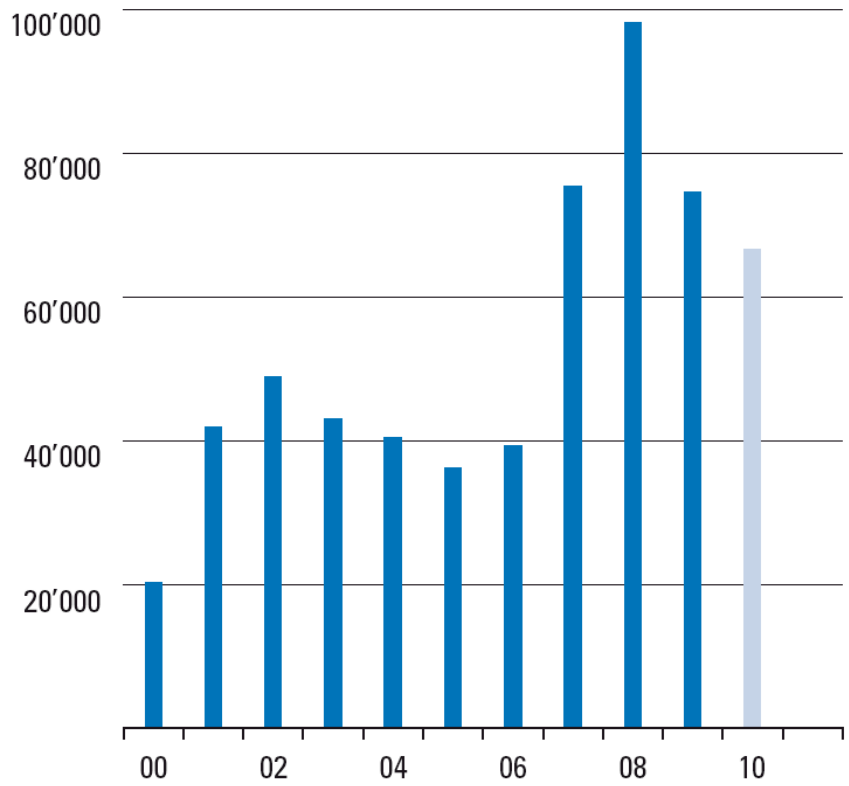
Bevölkerungsabnahme

Zunahme um: 0–3% 3–6% 6–9% 9% und mehr

Quelle: BFS

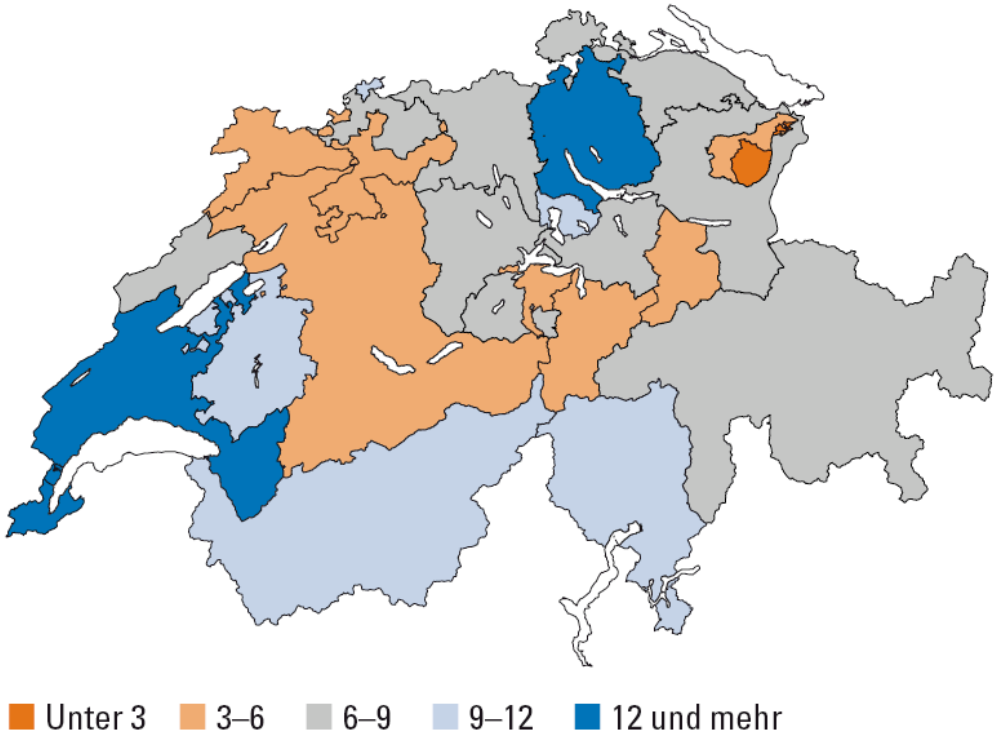
Nettozuwanderung

Jährlicher Wanderungssaldo
(Anzahl Ausländer)



2010 provisorisch

Internationale Einwanderung nach Kantonen
(Anzahl Ausländer pro 1'000 Einwohner)

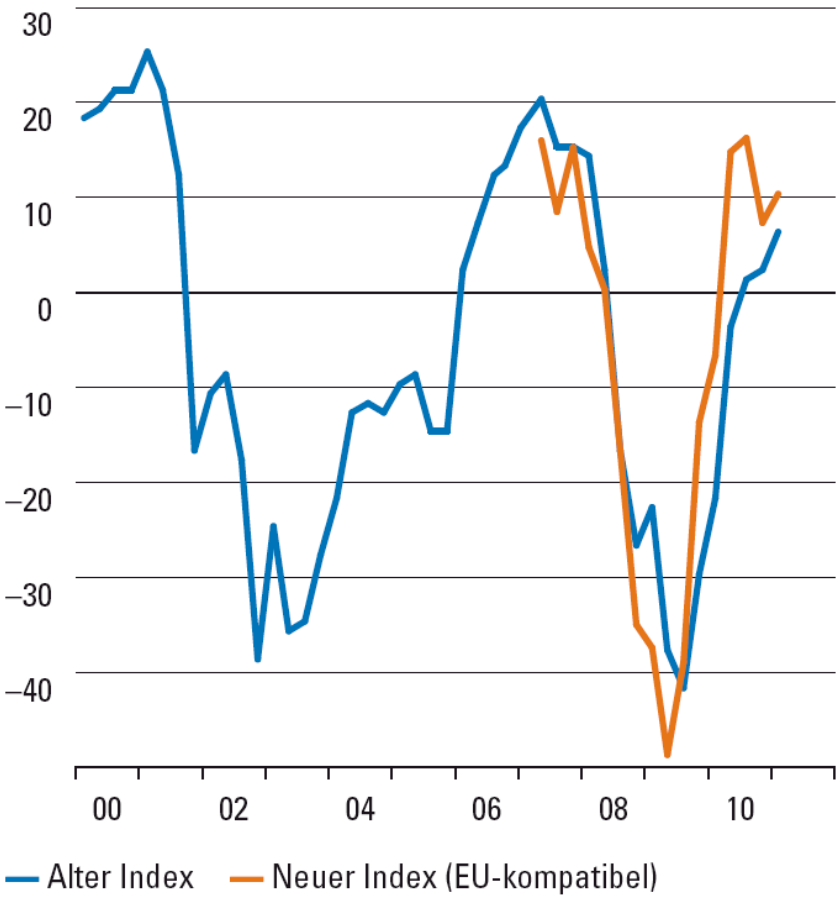


Quelle: BFS

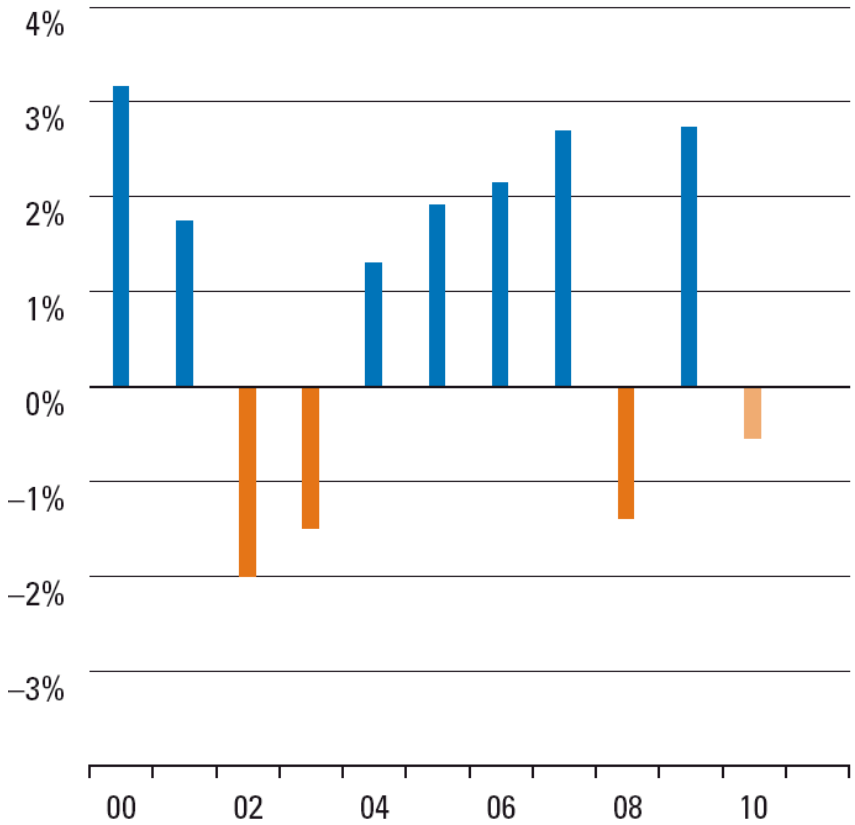
Nachfrageindikatoren

Wüest & Partner

Index der Konsumentenstimmung

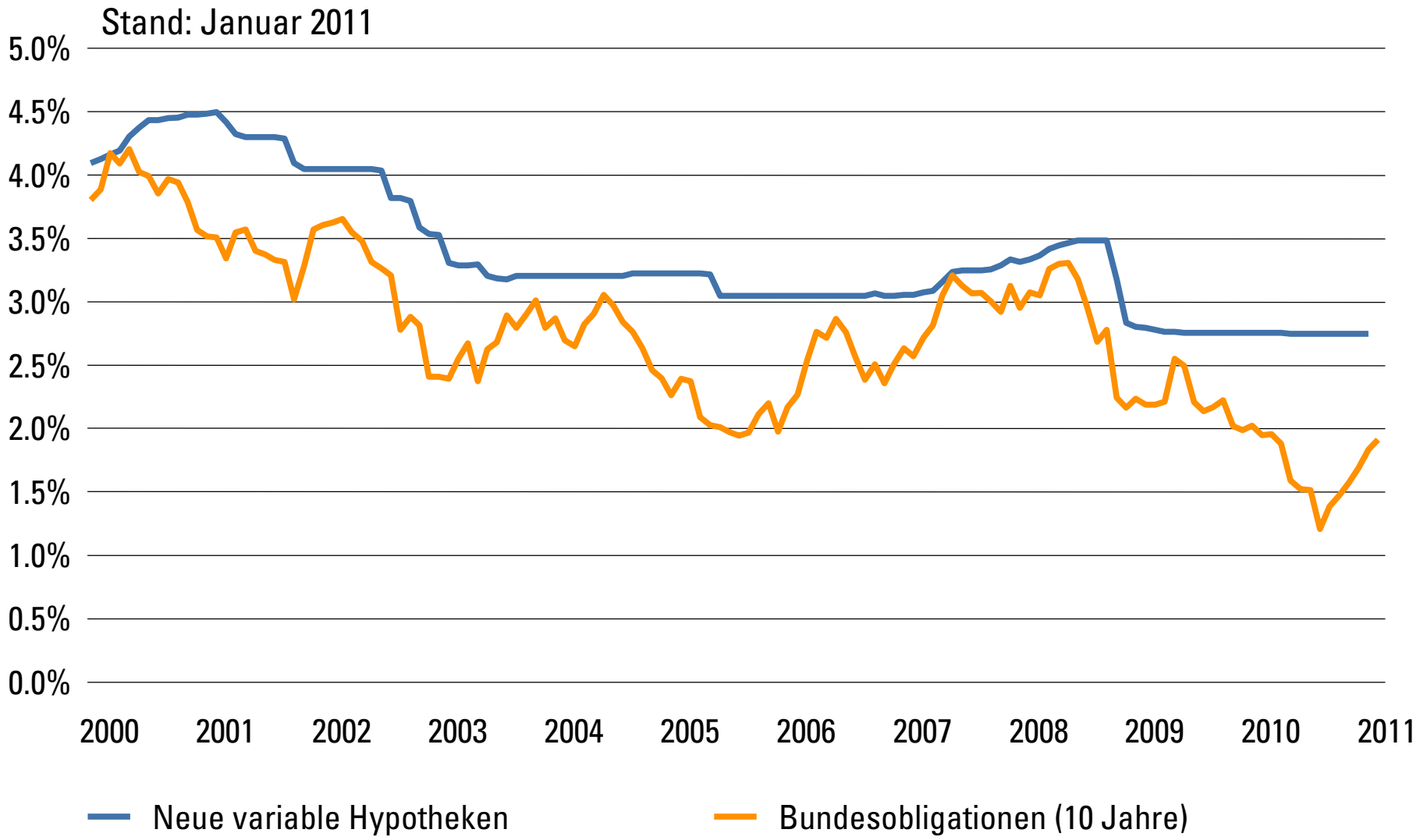


Entwicklung der verfügbaren Einkommen



Zinsentwicklung

Wüest & Partner



Immobilienmarkt

Einstieg und makroökonomische Entwicklungen

Immobilienmarkt Schweiz

Baumarkt Schweiz

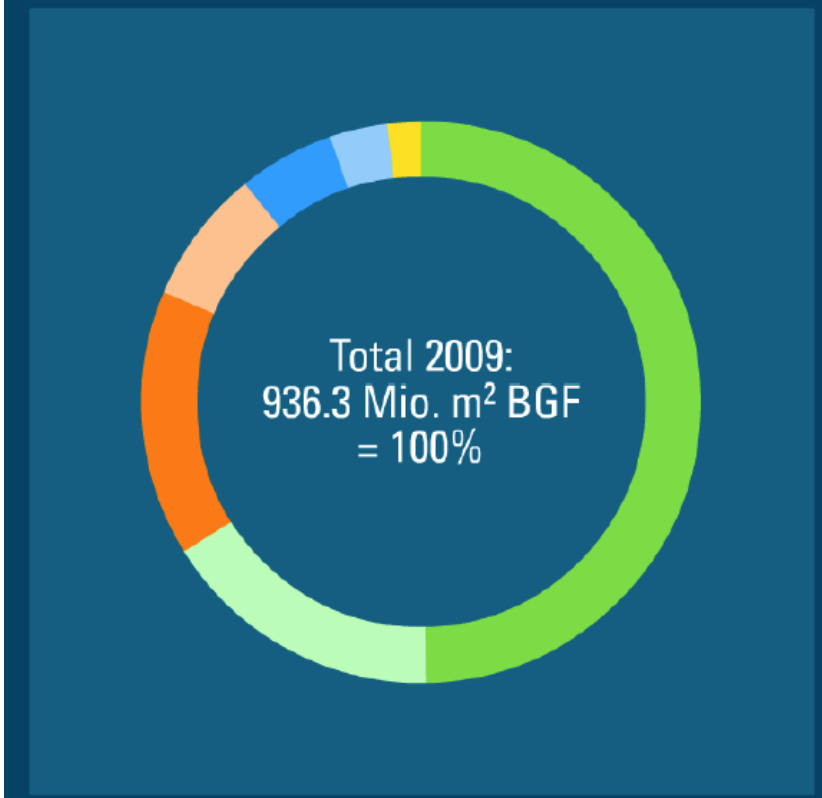
Trends im Immobilien-/Bausektor

Sanierungsstau

Immobilienuniversum Schweiz

Wüest & Partner

Flächenanteile der verschiedenen Immobiliennutzungen



	Flächenanteil	Wert (Mrd. CHF)
Wohnen	50.0%	1948
Industrie/Lager	16.3%	263
Infrastruktur	15.2%	
Landwirtschaft	7.6%	
Büro	5.4%	208
Verkauf	3.4%	127
Gastgewerbe	2.0%	
		2546

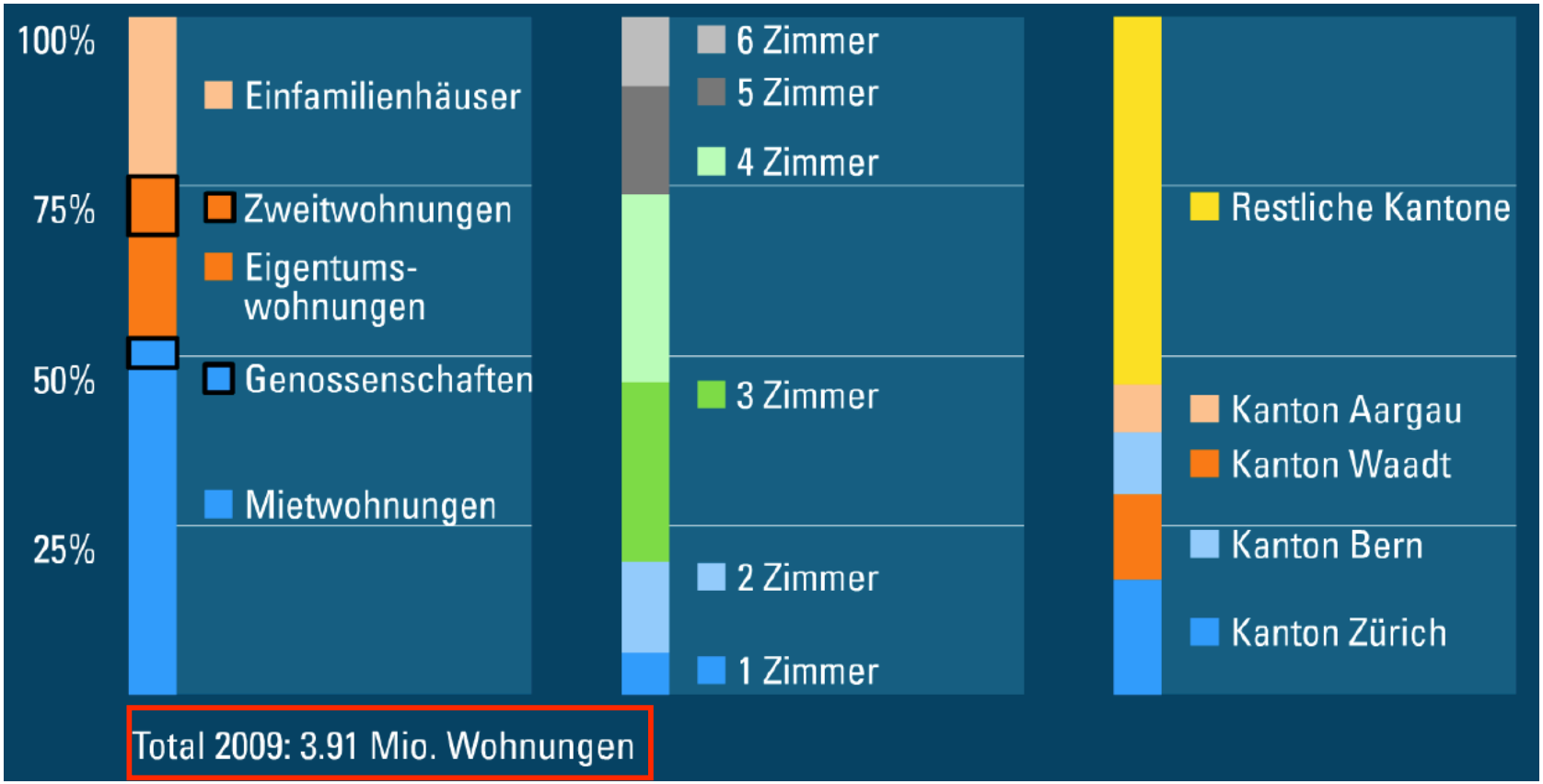
Struktur des Wohnungsbestandes

Wüest & Partner

Wohnungen nach Nutzung

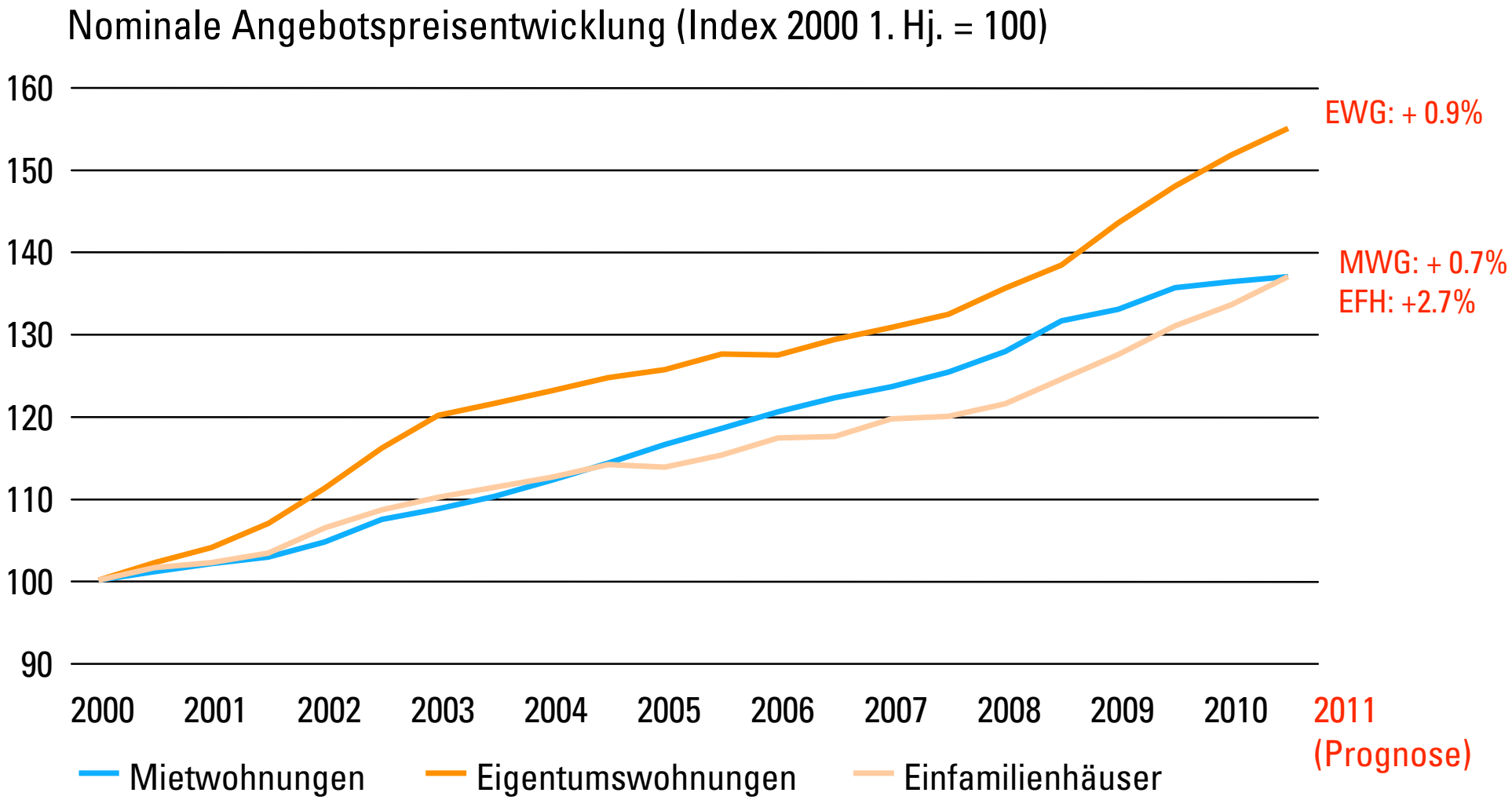
Wohnungen nach Zimmerzahl

Wohnungen nach Kantonen



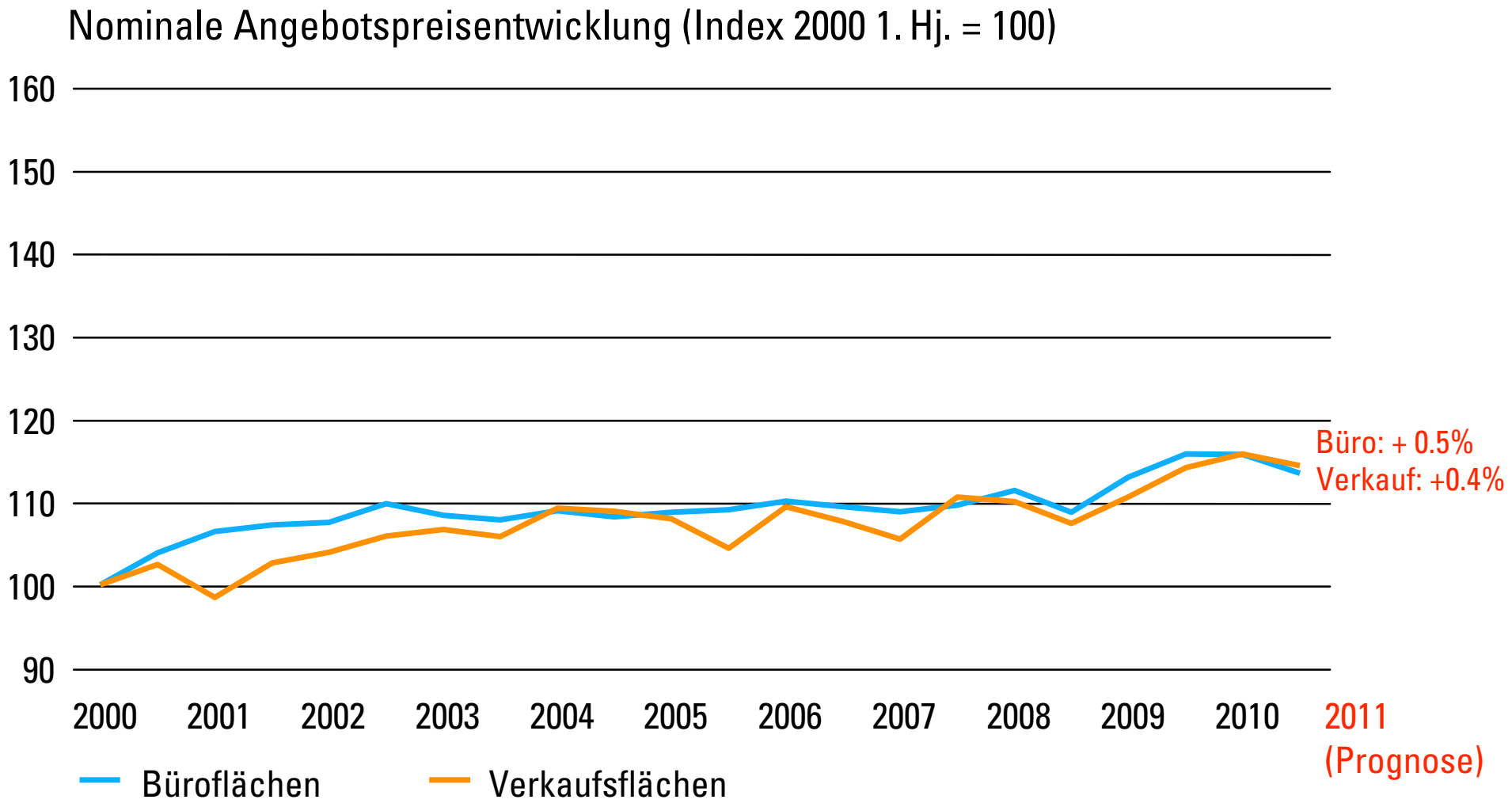
Preisentwicklung - Wohnen

Wüest & Partner



Preisentwicklung - Geschäft

Wüest & Partner



Zwischenfazit Immobilienmarkt

- **Wohnungsmarkt präsentiert sich stabil**. Wichtigste Treiber: Zuwanderung und tiefe Hypo-Zinsen.
- Der Schweizer Wohnungsmarkt ist nach wie vor ein **Anbietermarkt** - die tiefen Leerstände (und steigenden Preise) sprechen für sich.

- Die **Nachfrage wächst aus heutiger Sicht anhaltend**. Solange die internationale Zuwanderung auf hohem Niveau anhält, wird das beachtliche Angebot auf dem **Angebot gut absorbiert**. Eine Trendwende bei der Immigration scheint – abgesehen von allfälligen exogenen Schocks – nicht in Sicht.

- Der **Geschäftsflächenmarkt** hat die Wirtschaftskrise gut überwunden und profitiert vom Anstieg des Beschäftigungswachstums. Die **Preise sind stabil** und tendieren in den Grosszentren Zürich und Genf nach oben. Eine zunehmende Akzentuierung in begehrte Lagen und periphere/schwierige Lagen findet statt.

Exkurs: Investorenverhalten

Es findet eine zunehmende **Professionalisierung und Wettbewerbsintensität** zwischen institutionellen Akteuren statt.

Institutionelle Immobilieninvestoren sind in den letzten Jahren risiko- und **experimentierfreudiger** geworden (auf der Suche nach Rendite). Sie investieren in Fachmärkte, Seniorenresidenzen, Tourismusprojekte, eigene Projektentwicklungen.

Auf dem **Markt für Mehrfamilienhäuser** ist bereits jetzt eine Segmentierung zu beobachten: Privatpersonen investieren vermehrt in Wohnliegenschaften (mangels Anlagealternativen). Sie investieren typischerweise im einstelligen Millionenbereich und akzeptieren tiefe Renditen.

Die verstärkte Bildung von **indirekten Immobilienanlagen** bringen Chancen für grosse Entwicklungsprojekte.

Baumarkt

Einstieg und makroökonomische Entwicklungen

Immobilienmarkt Schweiz

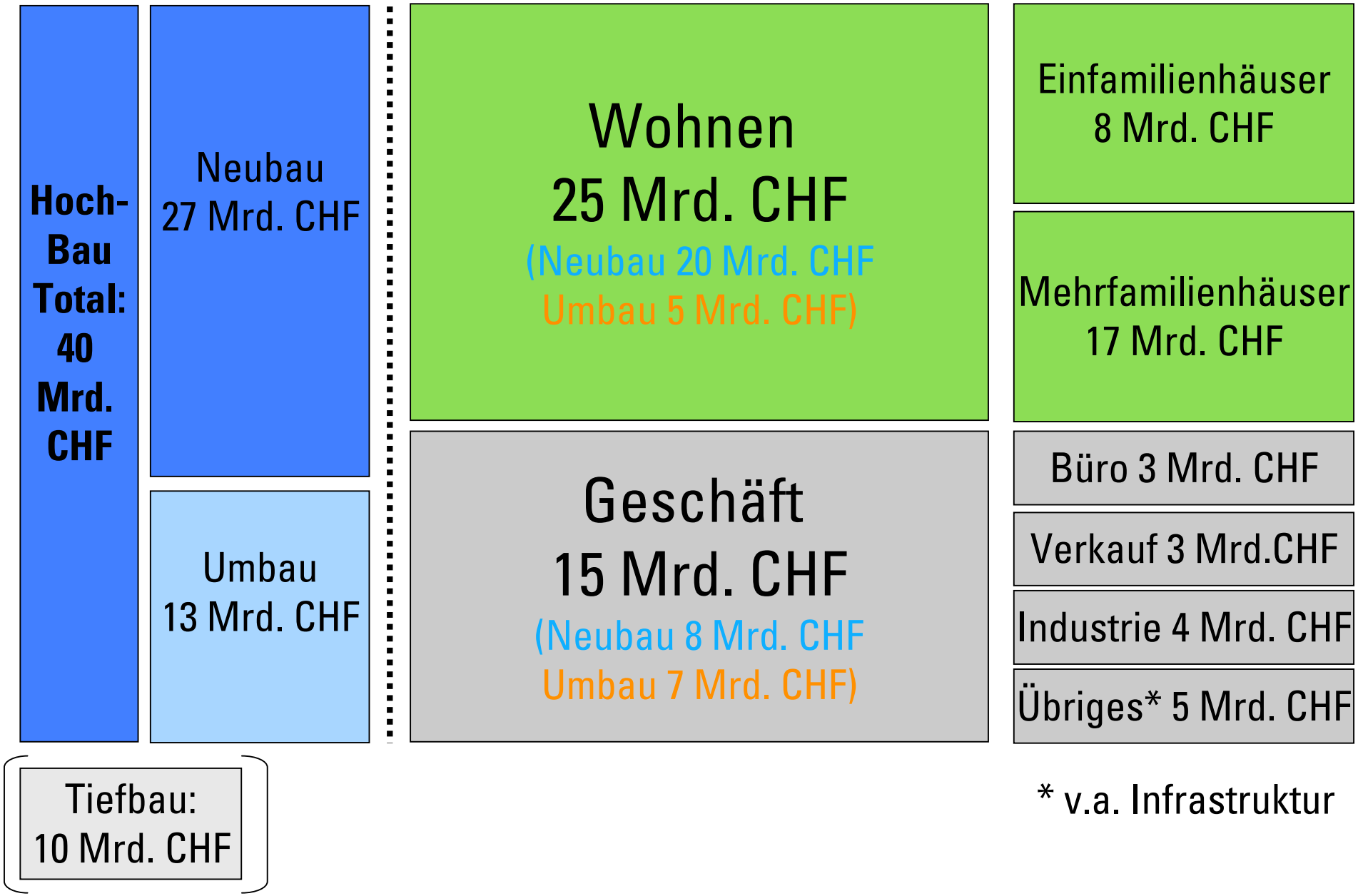
Baumarkt Schweiz

Trends im Immobilien-/Bausektor

Sanierungsstau

Übersicht Bauinvestitionen Schweiz heute

Wüest & Partner



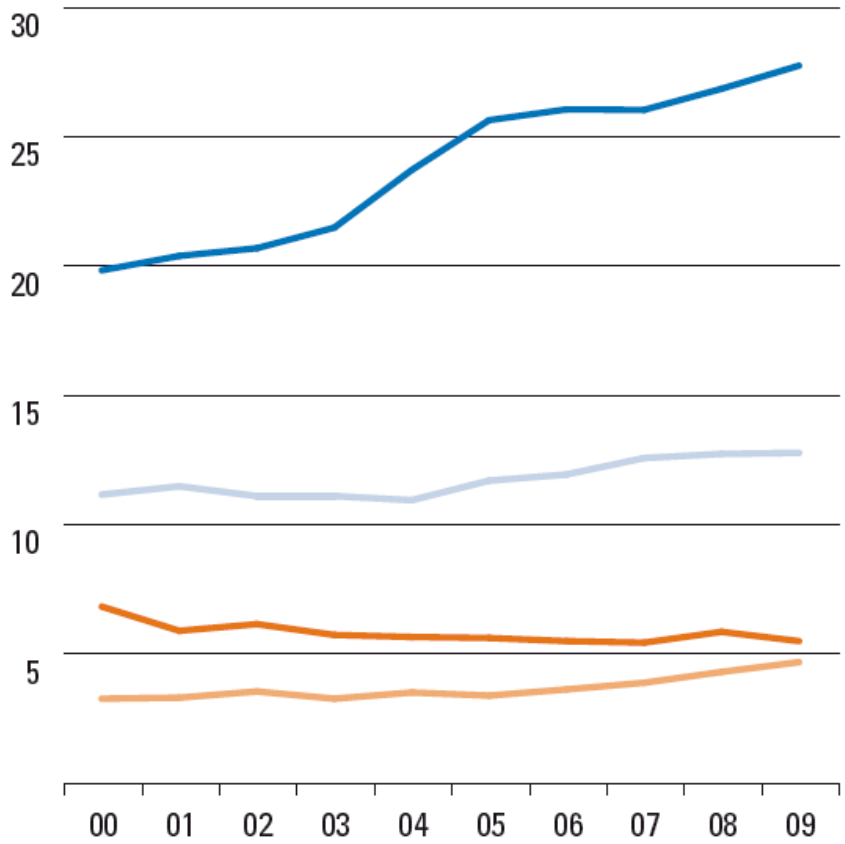
* v.a. Infrastruktur

Quelle: BFS (Bau- und Wohnbaustatistik) für das Jahr 2009, Stand März 2011

Segmentierung im Schweizer Baumarkt

Wüest & Partner

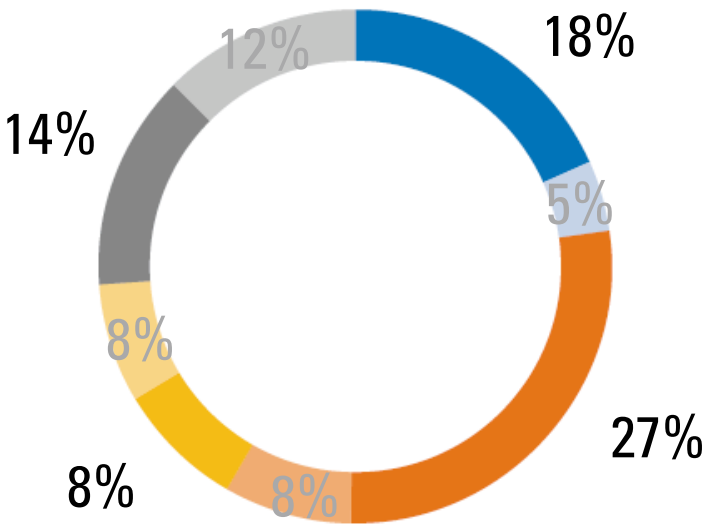
Gesamte Bauinvestitionen
(in Mrd. Franken)



Hochbau: Neubau Umbau
Tiefbau: Neubau Umbau

Quelle: BFS

Verteilung der Hochbauinvestitionen
(Durchschnitt 2000 - 2009)



Einfamilienhäuser:
Neubau
Umbau

Geschäftsgebäude:
Neubau
Umbau

Mehrfamilienhäuser:
Neubau
Umbau

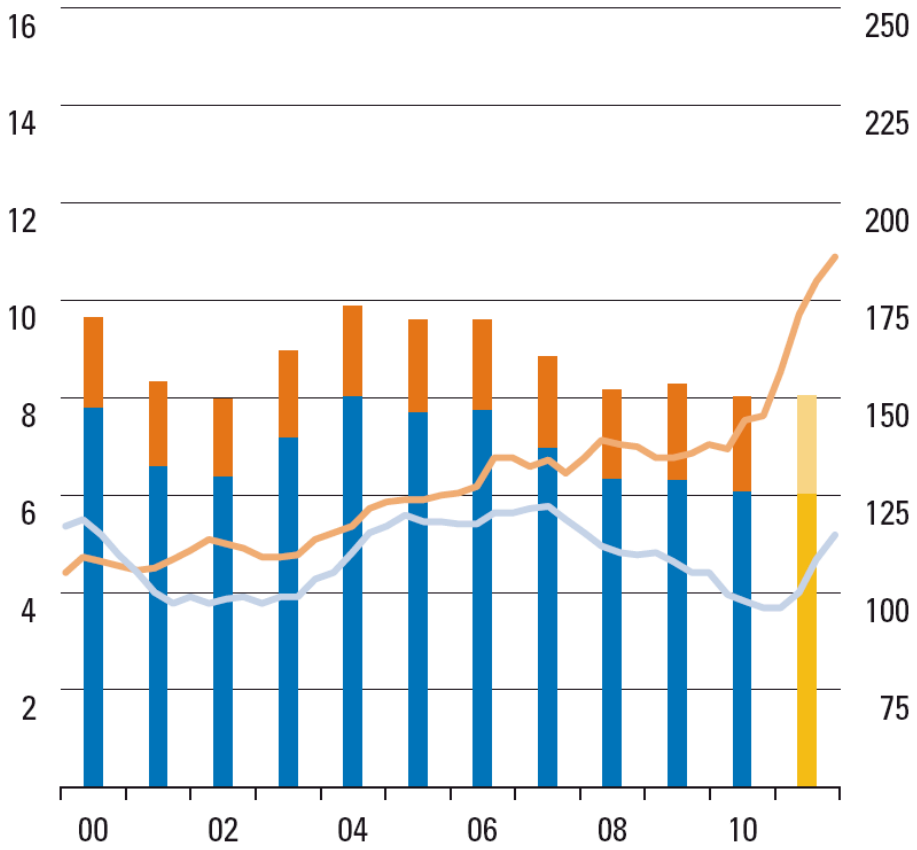
Übriger Hochbau:
Neubau
Umbau

Quellen: BFS; Wüest & Partner

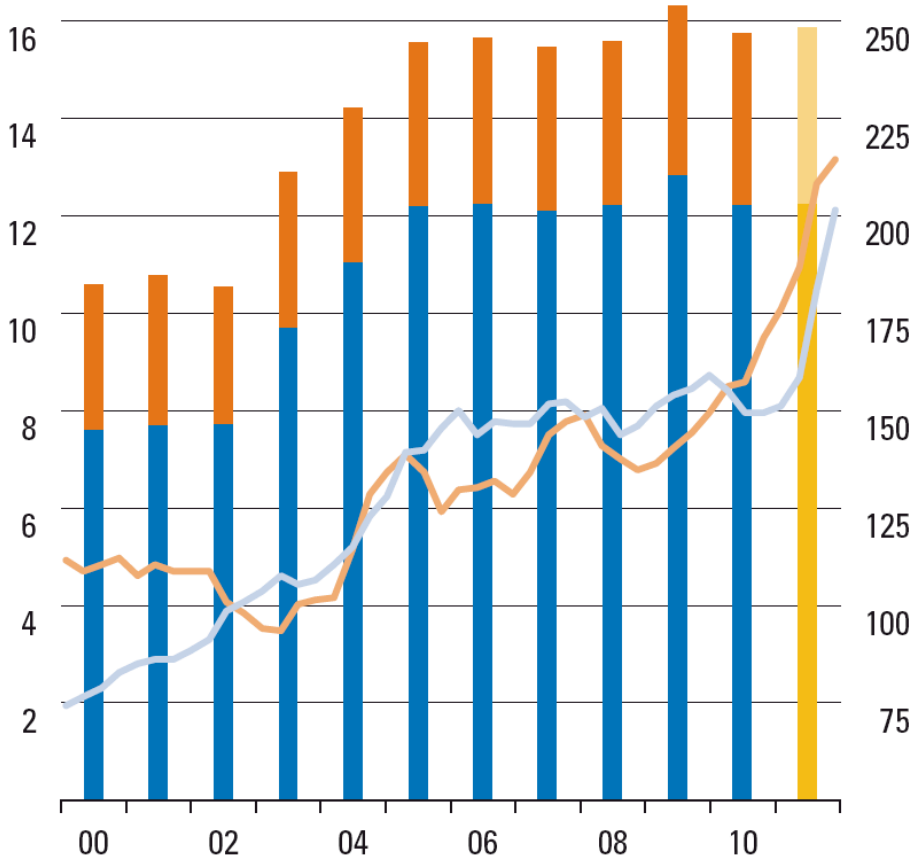
Hochbauinvestitionen: Wohnen

Wüest & Partner

Einfamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



Linke Skala: Bauinvestitionen (in Milliarden CHF; Baupreise 2010)

Rechte Skala: Baubewilligungen (Index 1. Quartal 1996 = 100)

Neubau | Umbau/Erneuerung | Prognosen

Neubau | Umbau/Erneuerung

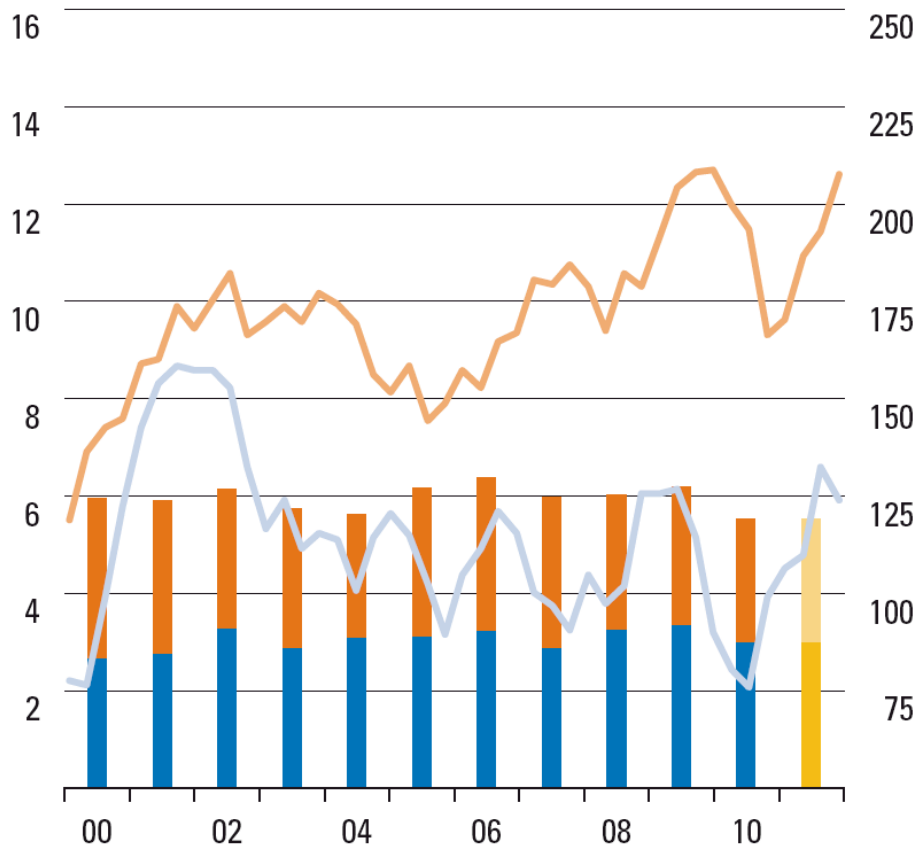
2010 provisorisch

Quellen: BFS; Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Hochbauinvestitionen: Geschäftsgebäude

Wüest & Partner

Geschäftsgebäude

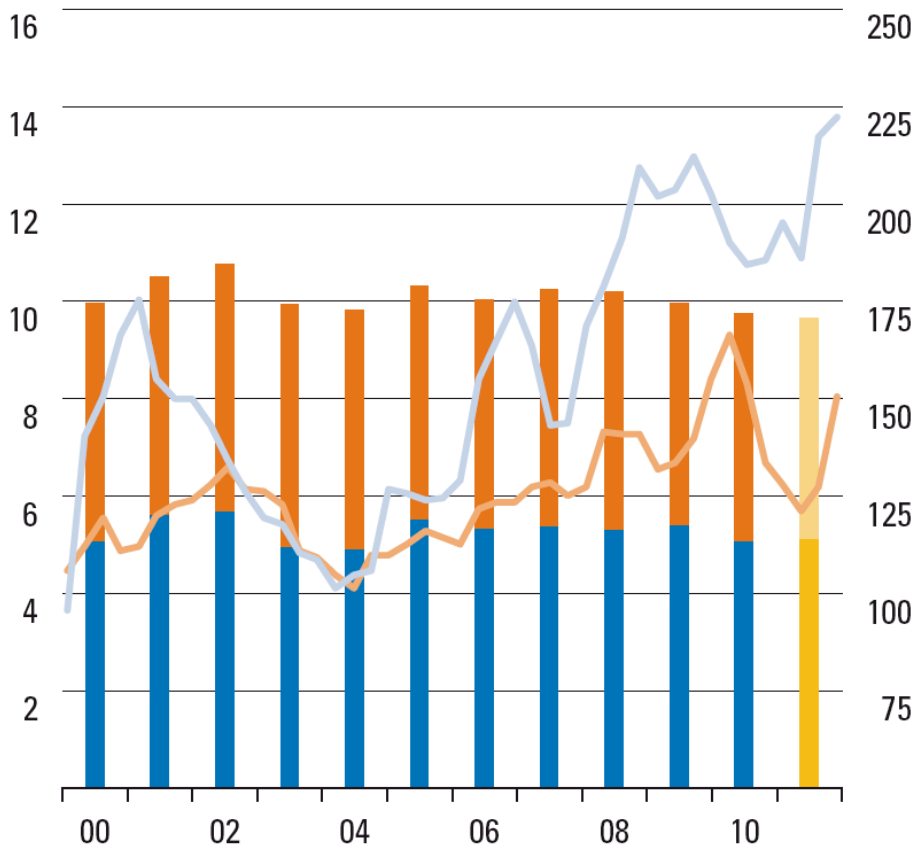


Linke Skala: Bauinvestitionen (in Milliarden CHF; Baupreise 2010)

Neubau Umbau/Erneuerung Prognosen

2010 provisorisch

Übriger Hochbau



Rechte Skala: Baubewilligungen (Index 1. Quartal 1996 = 100)

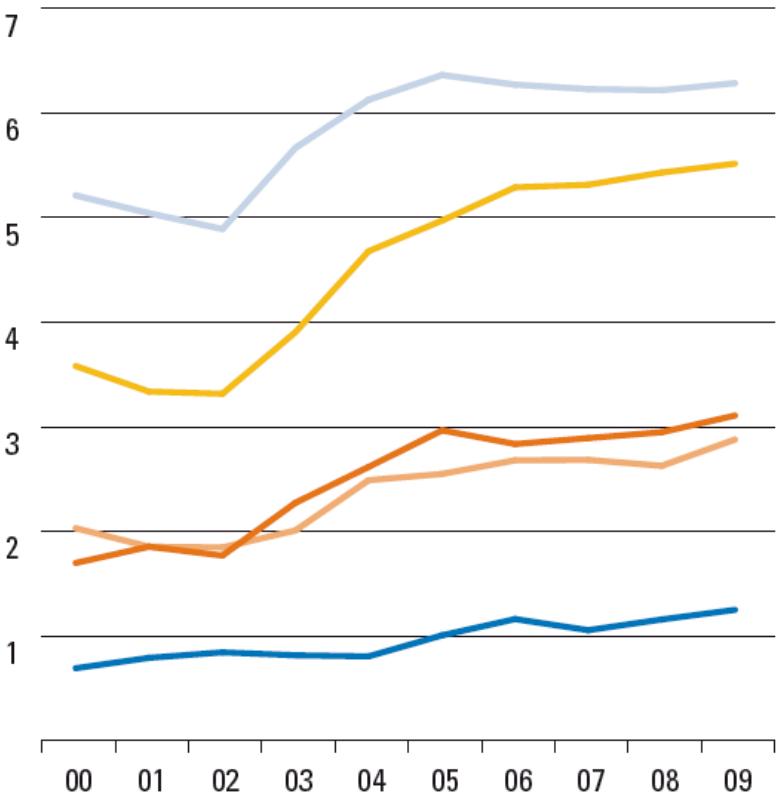
Neubau Umbau/Erneuerung

Quellen: BFS; Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Räumliche Entwicklung der Bauinvestitionen

Wüest & Partner

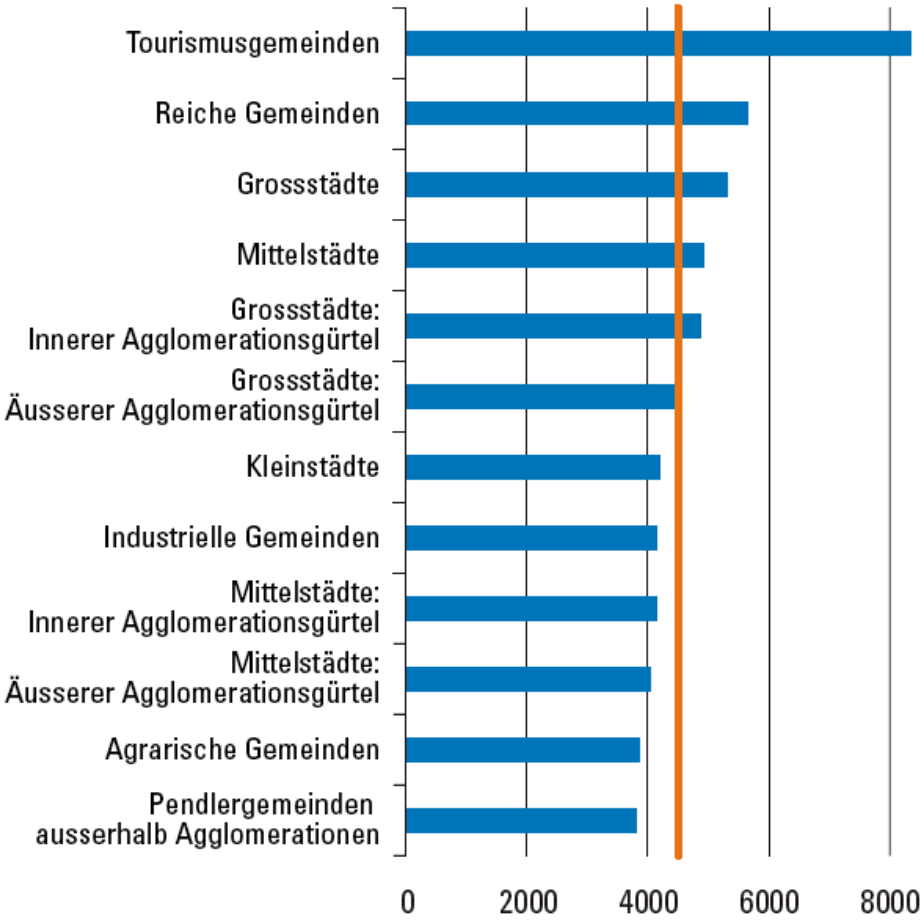
Investitionen in den Wohnungsneubau
(in Mrd. Franken, nominal)



- Grosszentren
- Agglomerationen der Grosszentren
- Kleine und mittlere Zentren
- Agglomerationen der kleinen und mittleren Zentren
- Periphere Gemeinden

Quellen: BFS; Wüest & Partner

Hochbauinvestitionen nach Gemeindetyp
(Jahresdurchschnitt in CHF pro Kopf, 2000–2009)



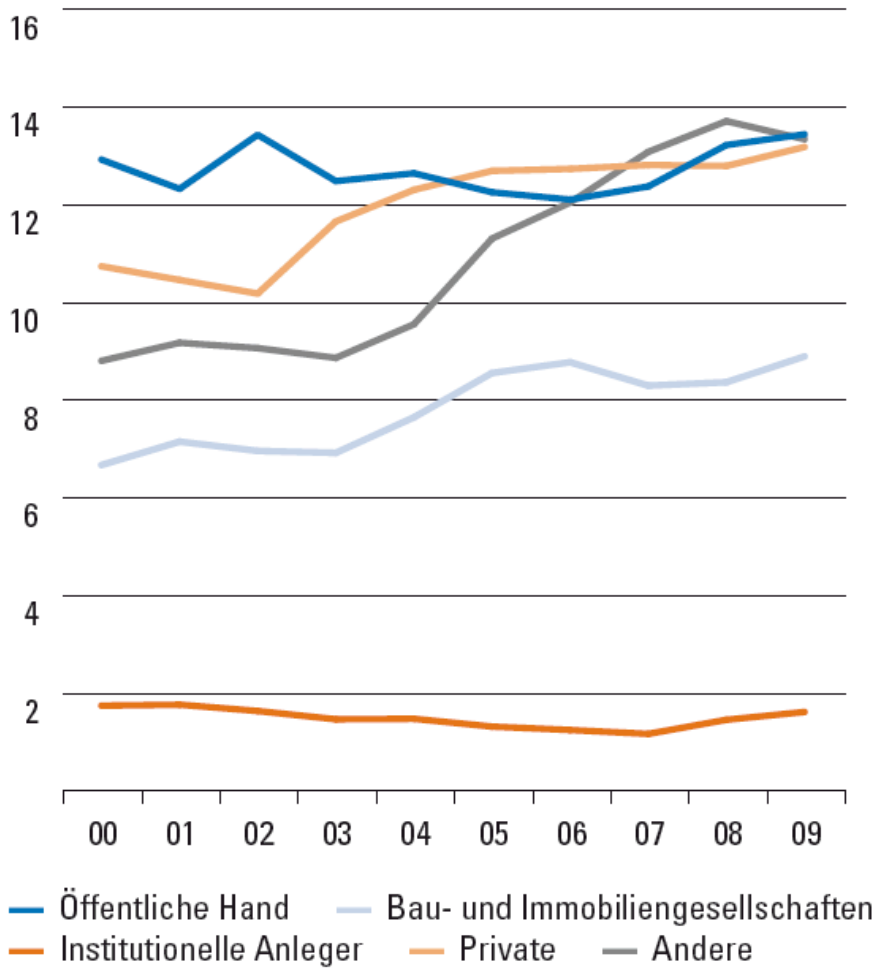
- Schweizer Durchschnitt

Quelle: BFS

Bauindustrie: Auftraggeber und Unternehmensstruktur

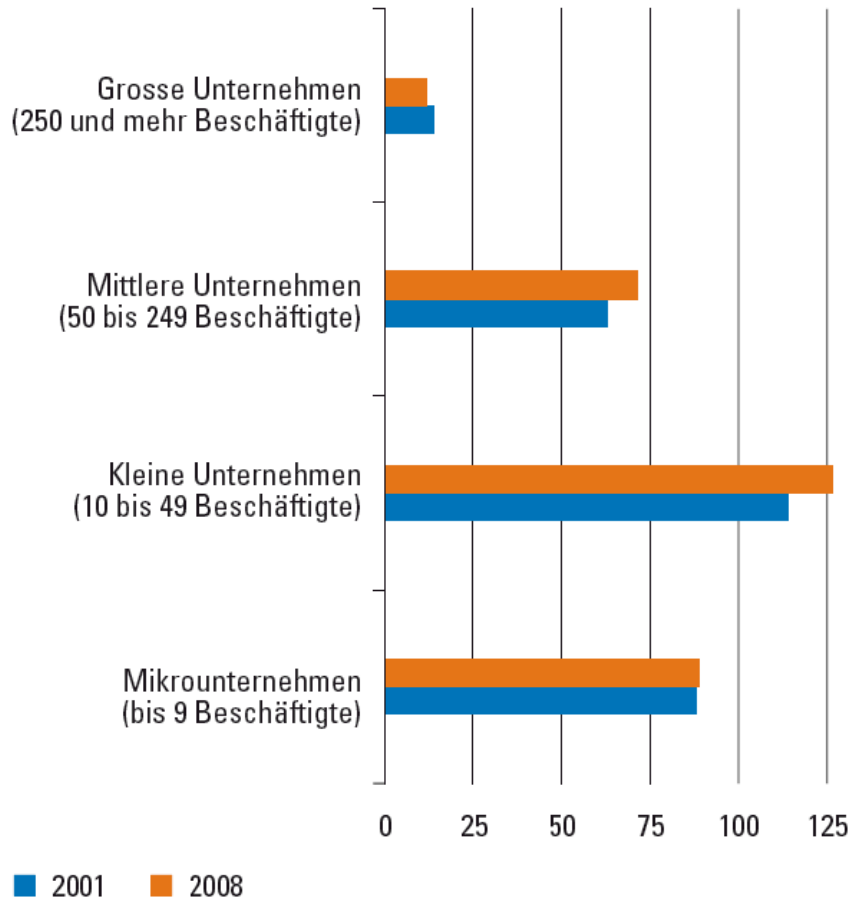
Wüest & Partner

Hochbauinvestitionen nach Auftraggebern
(in Mrd. Franken)



Quelle: BFS

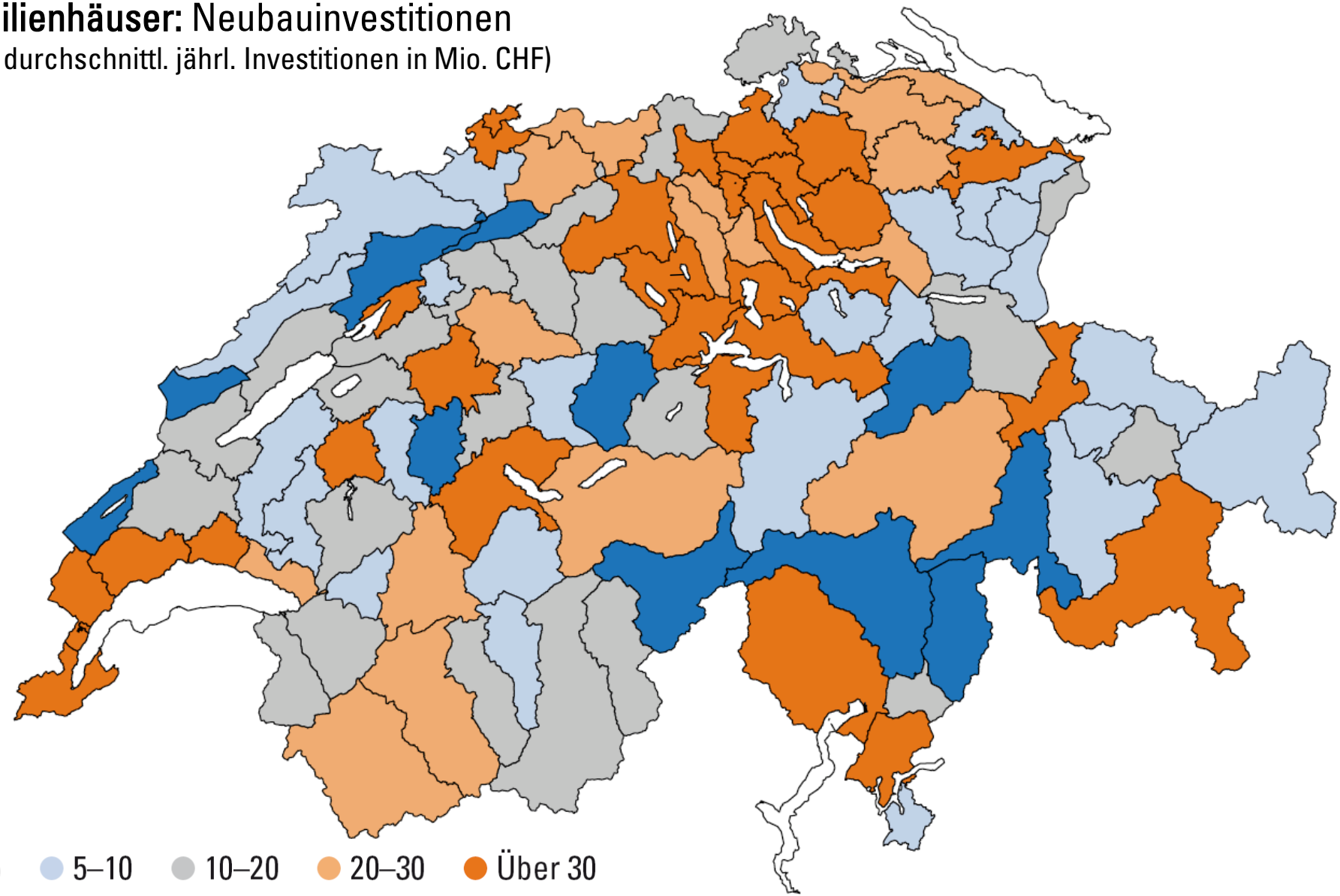
Beschäftigte nach Unternehmensgrösse
(in 1'000 Vollzeitäquivalenten)



Neubauinvestitionen nach Regionen

Wüest & Partner

Mehrfamilienhäuser: Neubauinvestitionen
(2000–2009; durchschnittl. jährl. Investitionen in Mio. CHF)



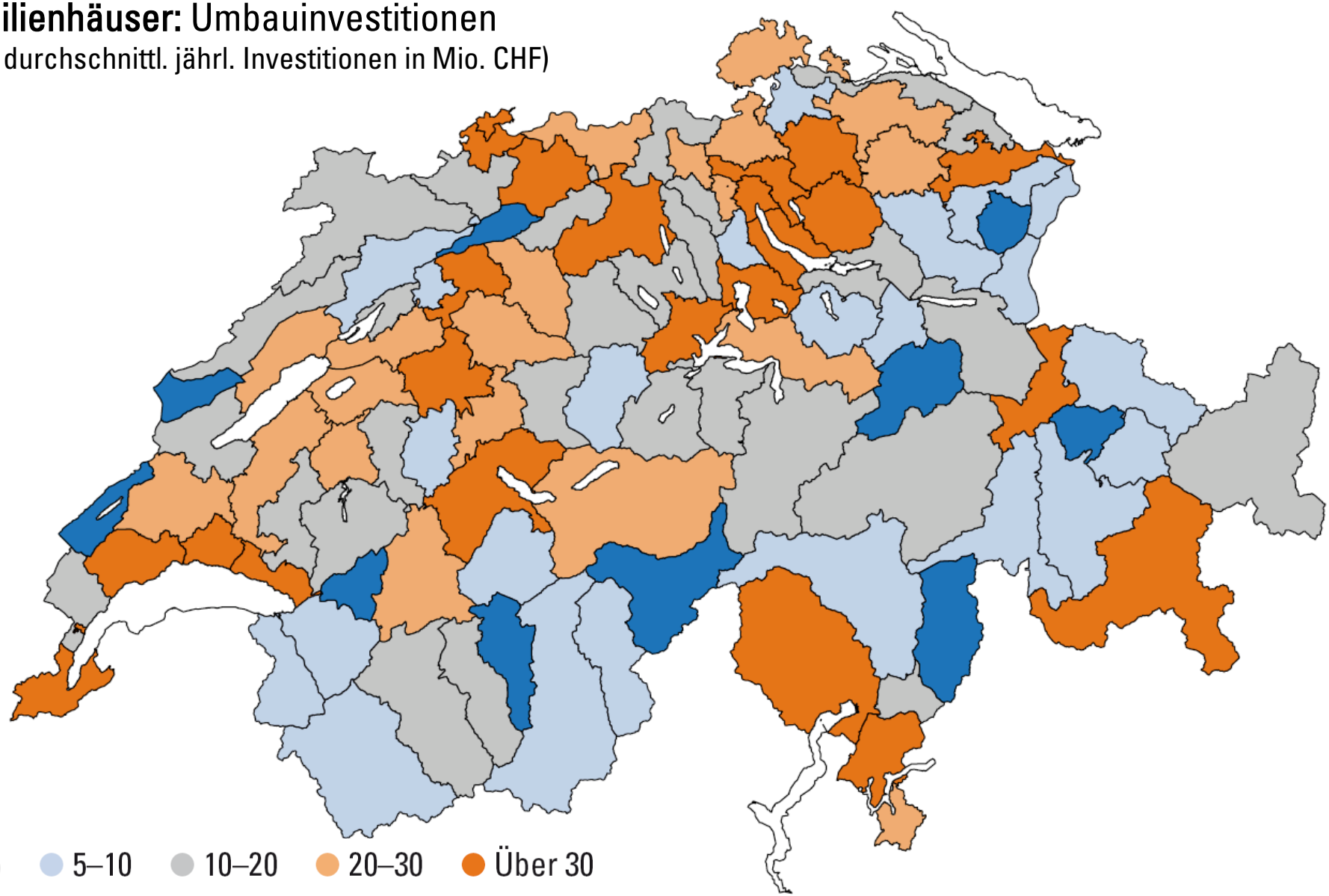
● Unter 5 ● 5–10 ● 10–20 ● 20–30 ● Über 30

Quelle: BFS

Umbauinvestitionen nach Regionen

Wüest & Partner

Mehrfamilienhäuser: Umbauinvestitionen
(2000–2009; durchschnittl. jährl. Investitionen in Mio. CHF)



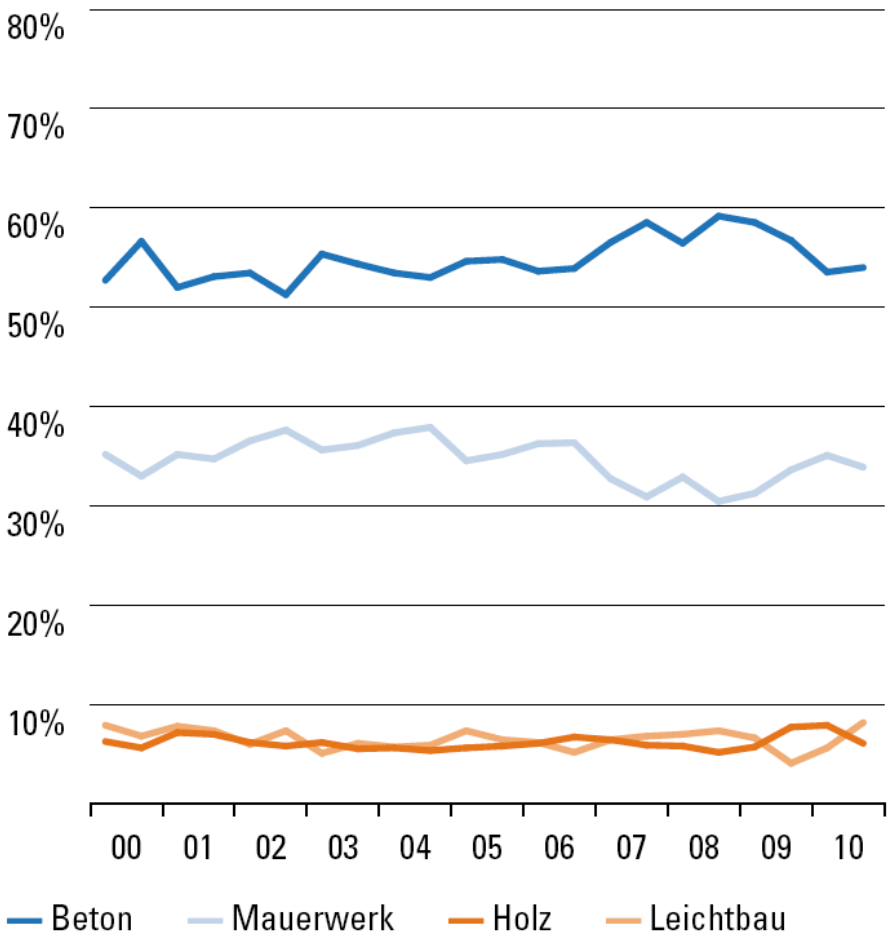
● Unter 5 ● 5–10 ● 10–20 ● 20–30 ● Über 30

Quelle: BFS

Bautrends: Marktanteile im Neubau

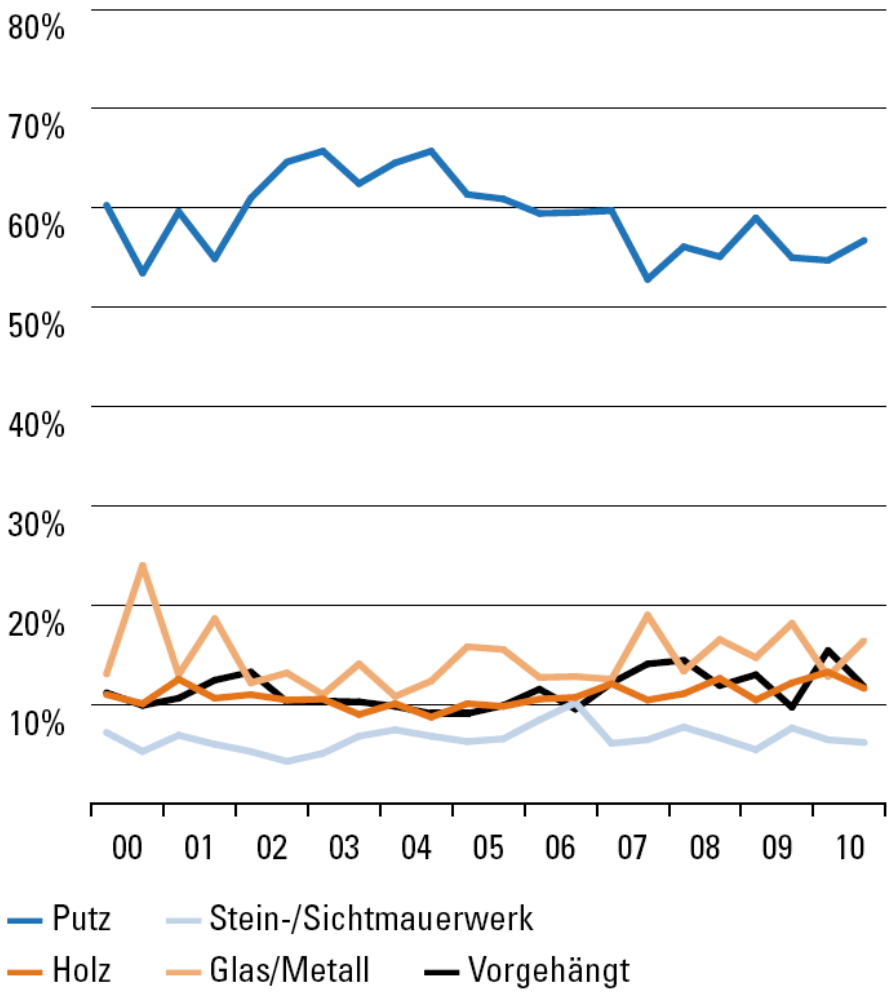
Wüest & Partner

Tragkonstruktionen



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Fassaden

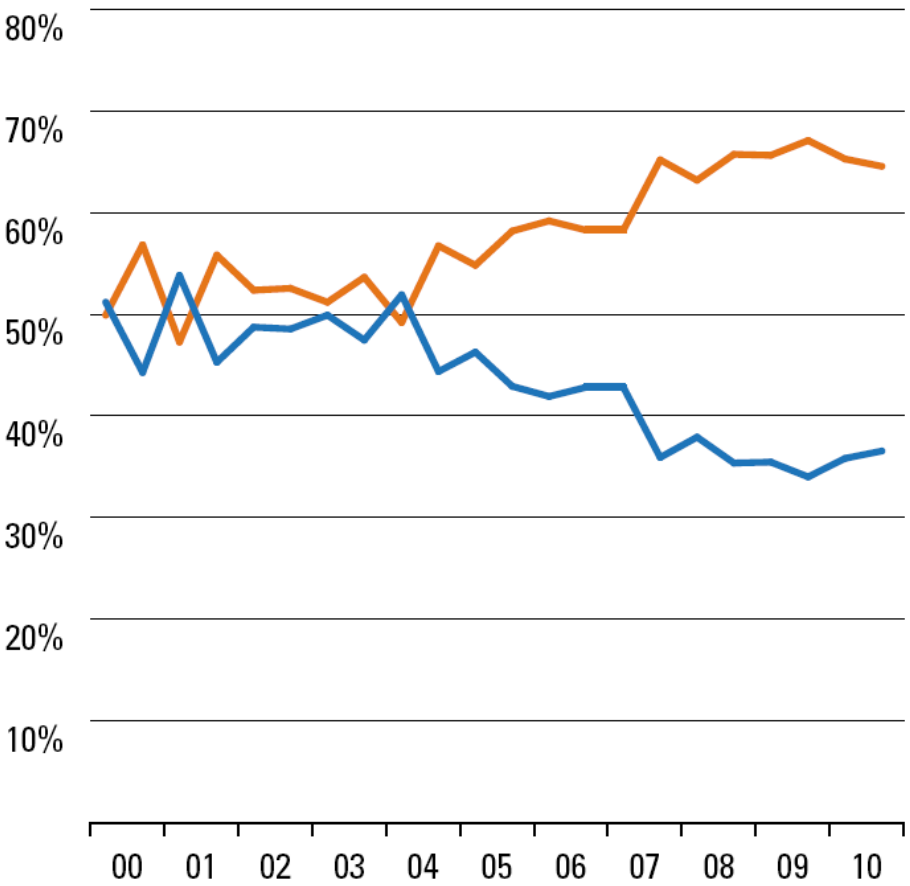


Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Bautrends: Marktanteile im Neubau

Wüest & Partner

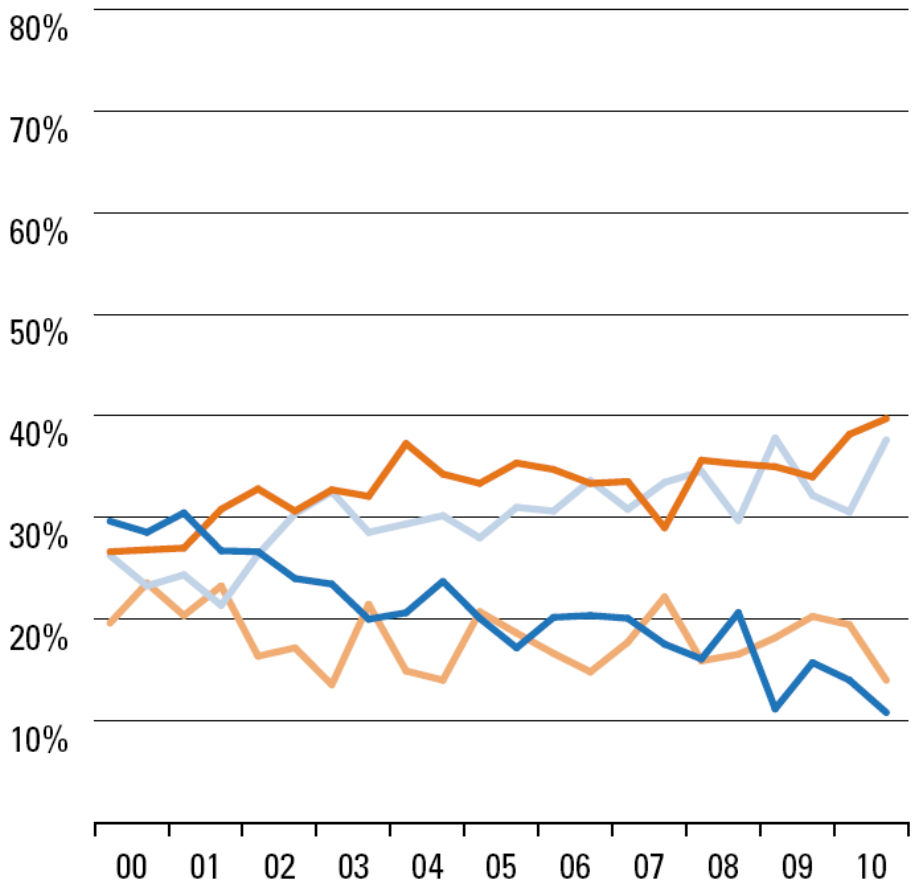
Dachkonstruktionen



Schrägdach Flachdach

Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Fenster



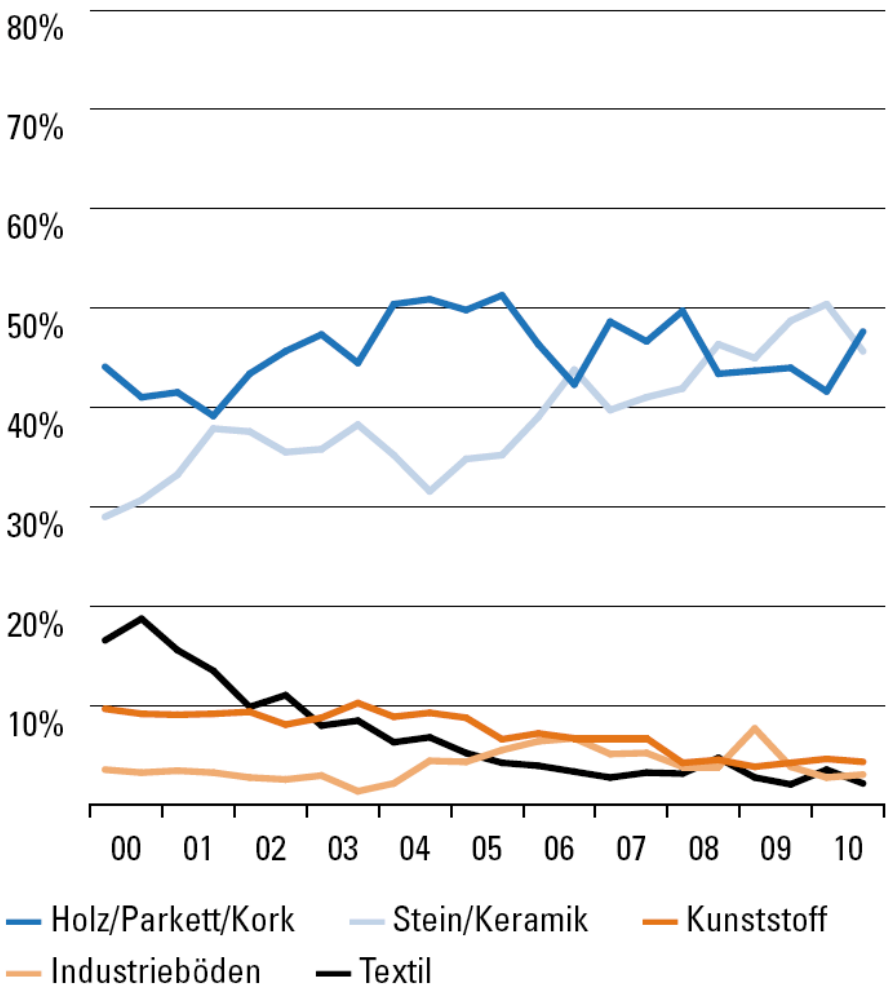
Holz Holz/Metall Kunststoff Metall

Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Bautrends: Marktanteile im Neubau

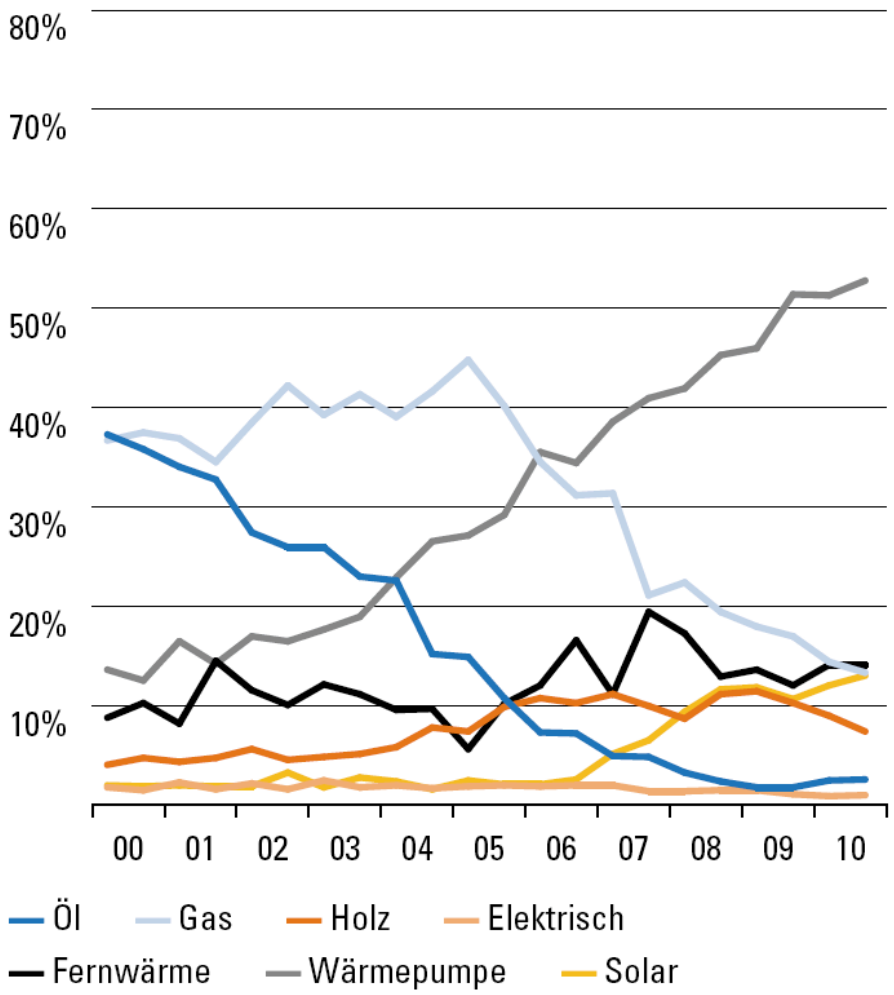
Wüest & Partner

Bodenbeläge



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Heizsysteme



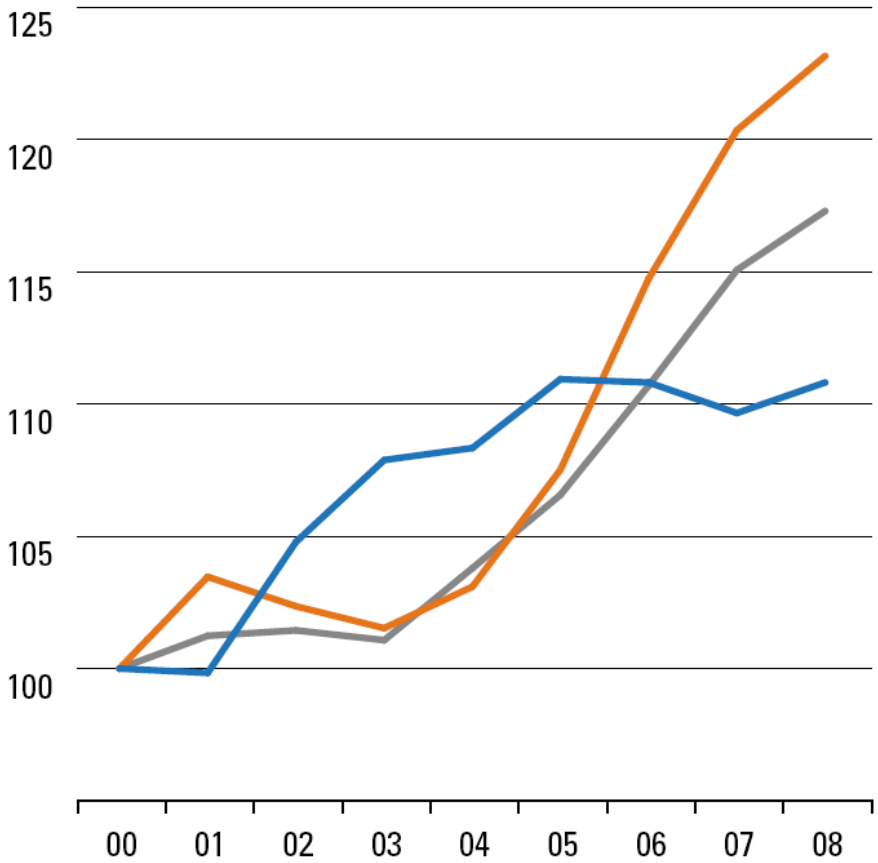
Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner

Bauindustrie Schweiz

Wüest & Partner

Reale Bruttowertschöpfung

(Index 2000 = 100)

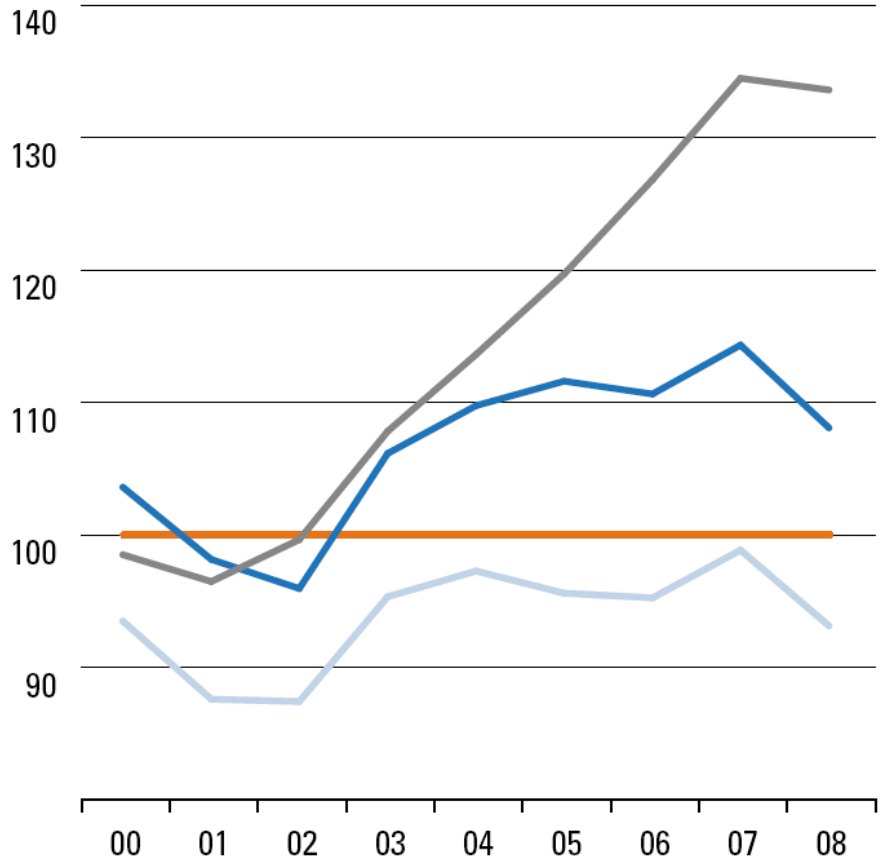


Baugewerbe
2. Sektor (ohne Baugewerbe)
Gesamtwirtschaft (ohne Baugewerbe)

Quelle: SECO

Baupreise auf der Wertschöpfungsebene

(in Prozent des Schweizer Preisniveaus, Schweiz = 100)



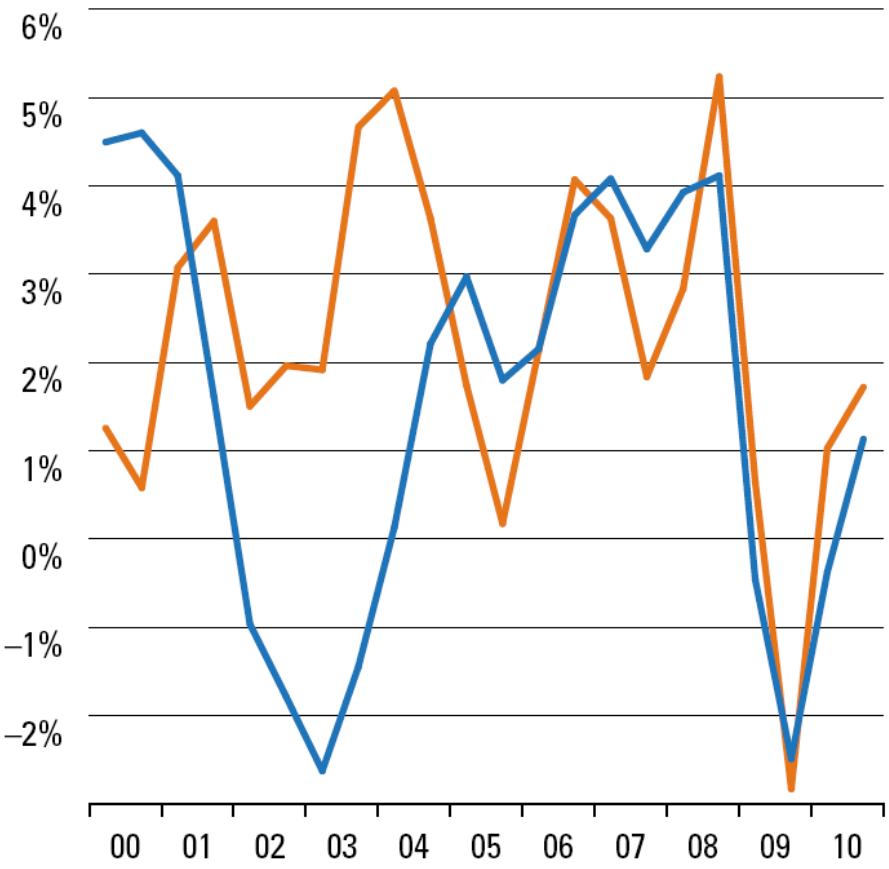
Schweiz
Deutschland
Österreich
Frankreich

Quellen: Groningen Growth and Development Center (GGDC); BAKBASEL

Bauindustrie: Entwicklung der Baukosten

Wüest & Partner

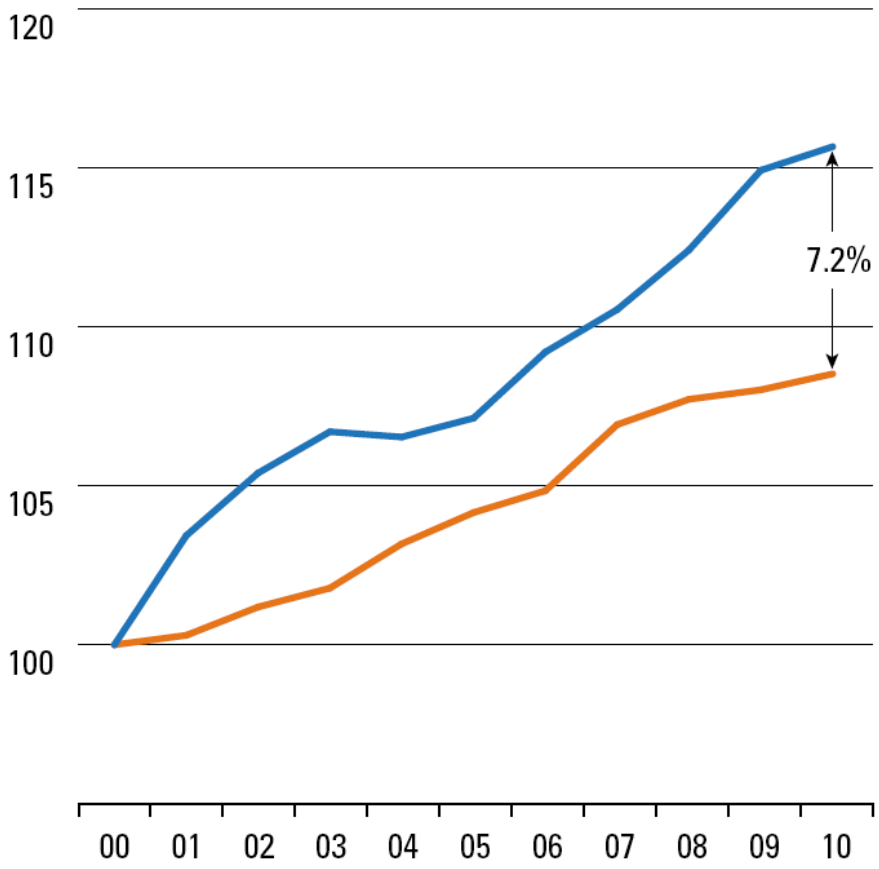
Baupreisindex vs. Produktionskostenindex



Baupreise (gemäss BFS) — Baukosten (gemäss SBV)

Quellen: BFS; SBV

Teuerung/Lohnentwickl. Baustellenpersonal



Durchschnittslohn
Landesindex der Konsumentenpreise

Quellen: BFS; SBV

Trends

Einstieg und makroökonomische Entwicklungen

Immobilienmarkt Schweiz

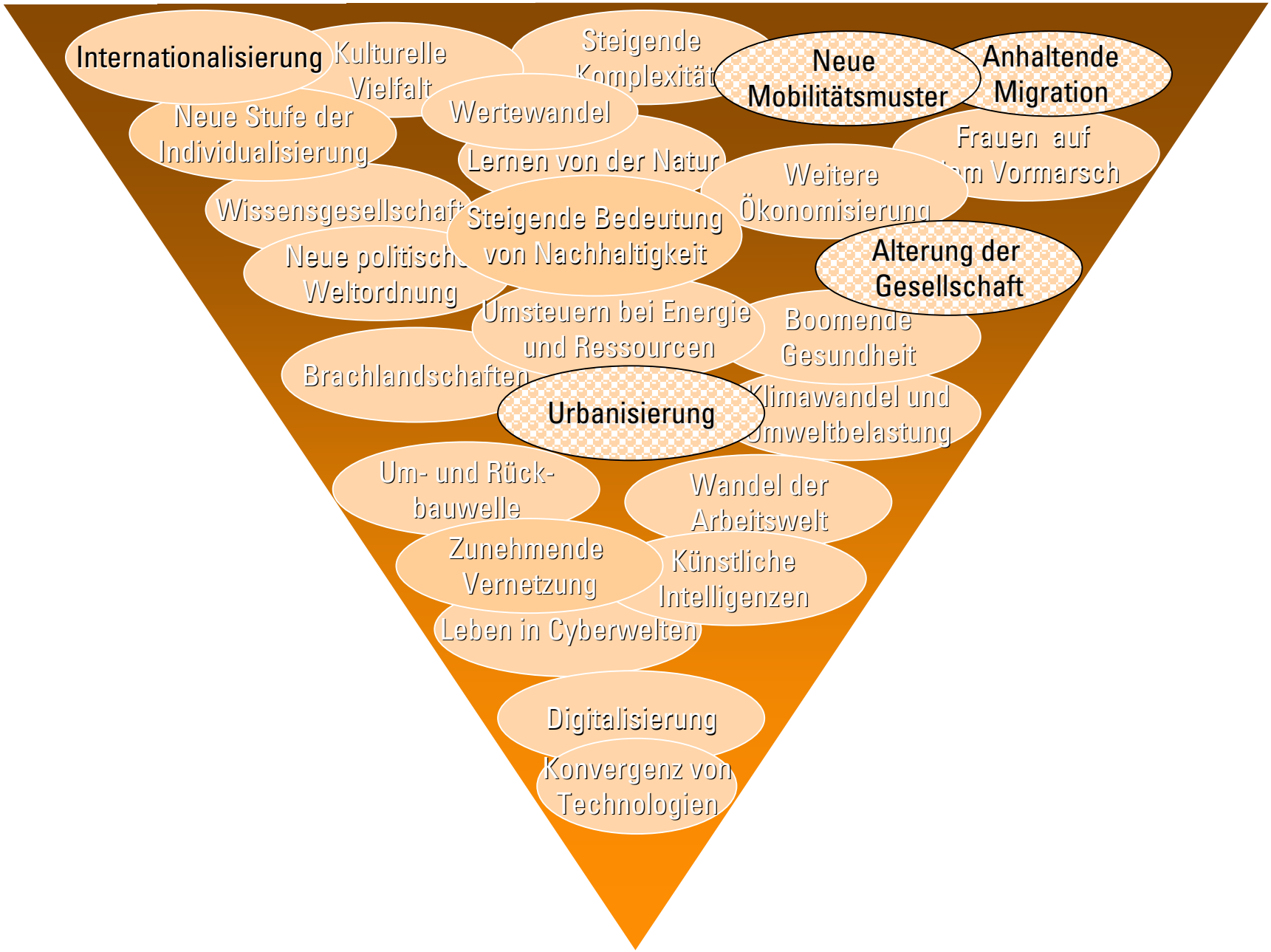
Baumarkt Schweiz

Trends im Immobilien-/Bausektor

Sanierungsstau

Megatrends

Wüest & Partner

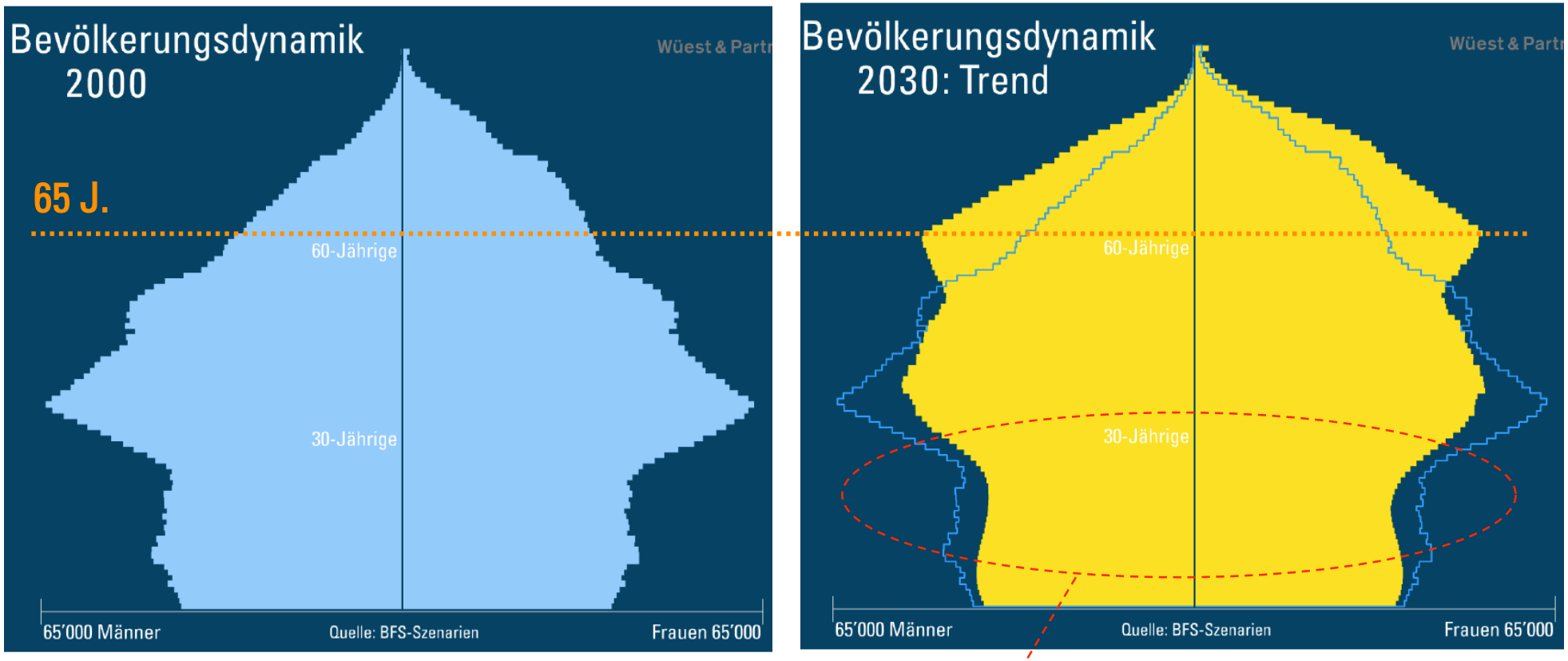


Megatrend Alterung und Migration

Wüest & Partner

Bevölkerungsprognosen gemäss Bundesamt für Statistik

(2000–2030; Trendszenario), BFS

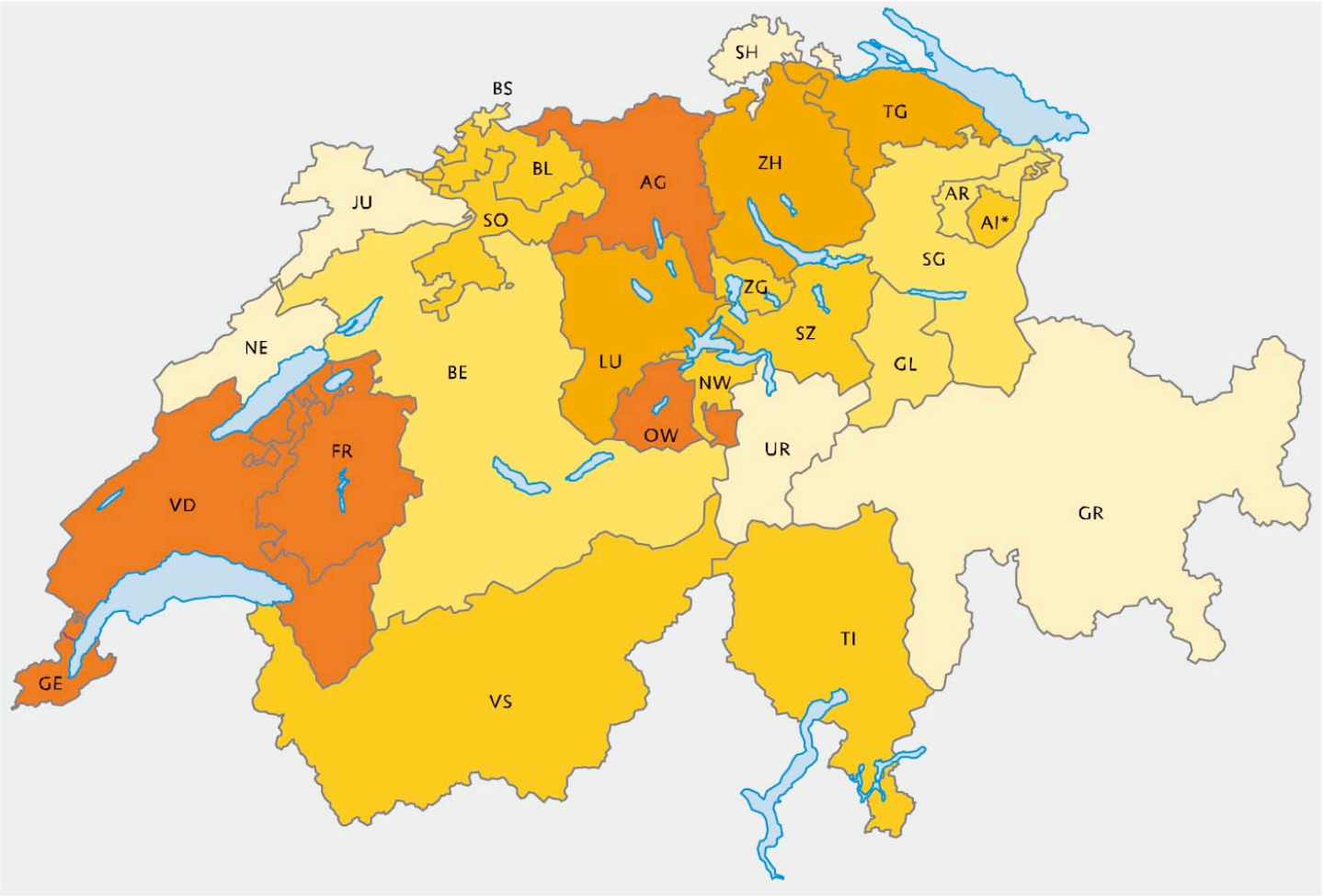


Unsicherheit: Entwicklung der zukünftigen Zuwanderung

Megatrend Urbanisierung und Internationalisierung

Bevölkerungsprognosen gemäss Bundesamt für Statistik

(2010–2035; mittleres Szenario), BFS



Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate, je 1000 Einwohner

- ≥ 6,0
- 4,5 – 5,9
- 3,0 – 4,4
- 1,5 – 2,9
- < 1,5

Schweiz: 4,7 ‰

* Szenario AR-00-2010

0 25 50 km

Raumgliederung: Kantone

Quelle: BFS, Sektion DEM

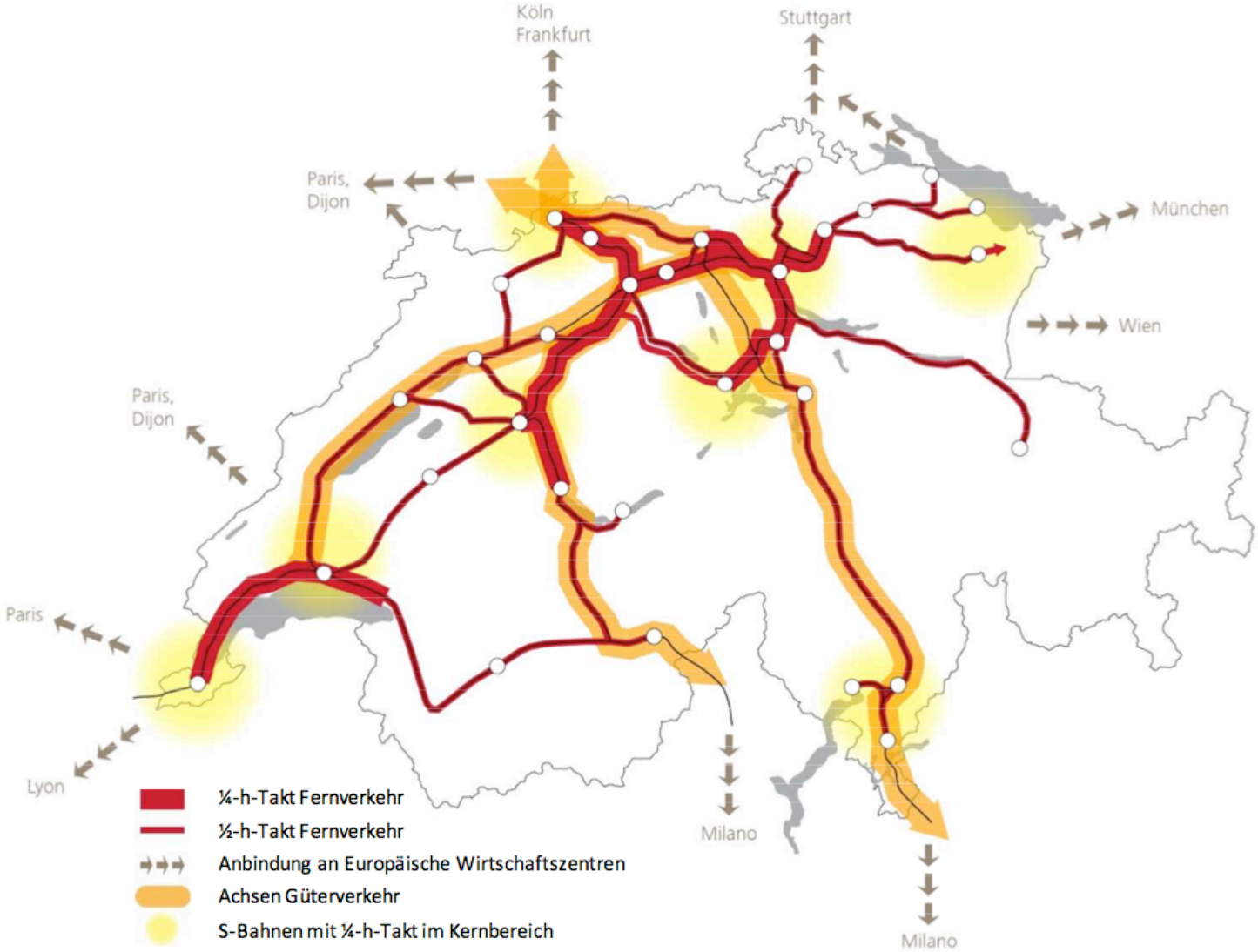
© BFS, ThemaKart, Neuchâtel 2011

Megatrend Mobilität

Wüest & Partner

Langfristperspektive Bahn gemäss Bundesamt für Verkehr (BAV)

Vernehmlassungsvorlage FABI (Finanzierung und Ausbau Bahninfrastruktur), BAV, März 2011

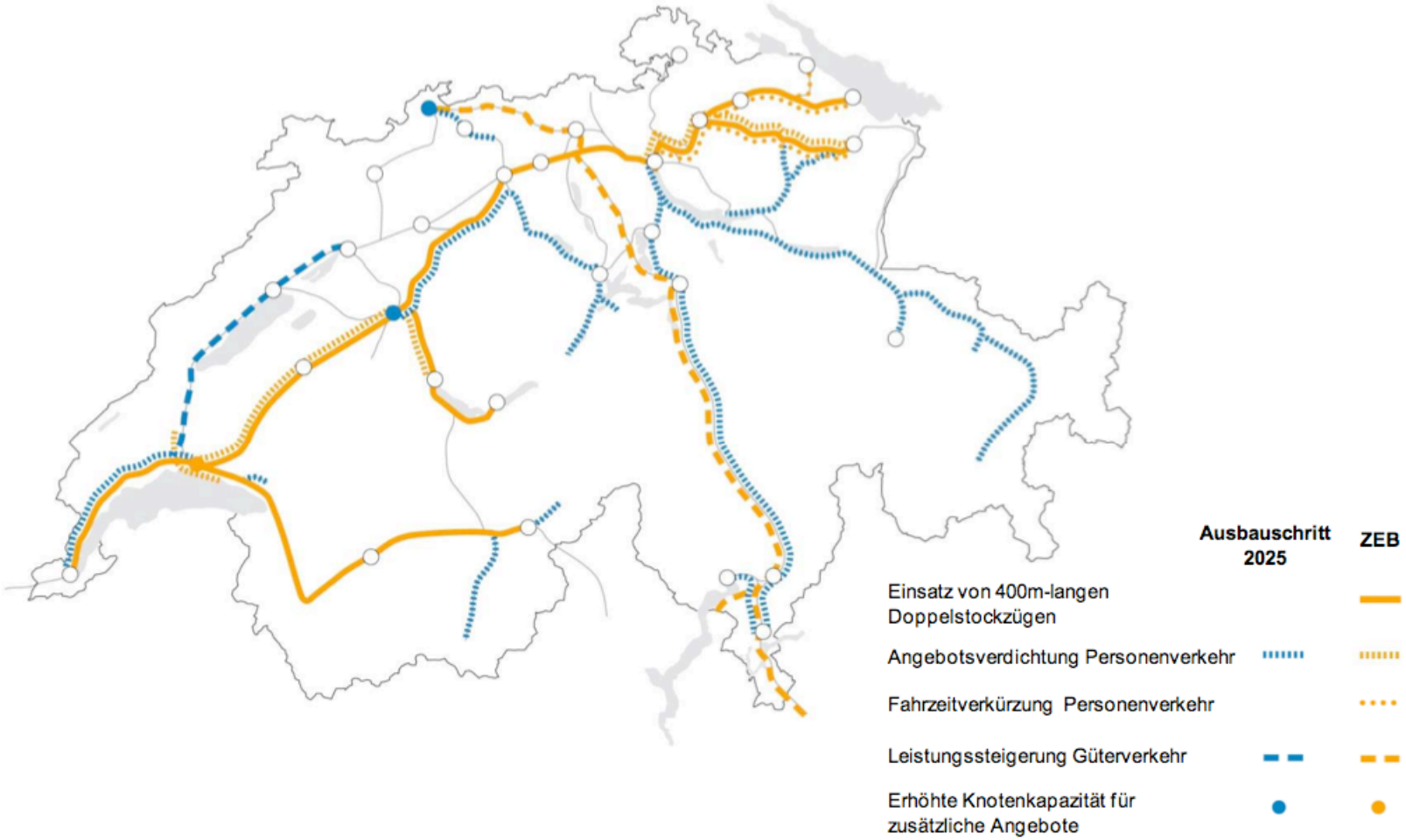


Megatrend Mobilität

Wüest & Partner

Ausbauschritt 2025 und Zukünftige Entwicklung Bahninfrastruktur (ZEB)

Vernehmlassungsvorlage FABI (Finanzierung und Ausbau Bahninfrastruktur), BAV, März 2011



Wirkungen der Migration

Die bisherige Welle der Migration hatte in den letzten 5 Jahren 2 Eigenschaften: 1) Zuwanderung aus Nordwesteuropa. 2) **Hohe Einkommen und hohe Ansprüche**. Das ab dem 1. Mai 2011 ausgedehnte Freizügigkeitsabkommen dürfte für zusätzliche Migration aus Osteuropa sorgen. Dies könnte die Nachfrage nach **Mietwohnungen im tiefen bis mittleren Preissegment** ankurbeln.

Die hohe Migration **beschleunigt die Internationalisierung und den Wandel der Gesellschaft**. Wirkung auf den Bau- und Immobilienmarkt: Zunehmende Bandbreite der Ansprüche (hochwertig vs. einfach). Angleichung an internationale Standards.

Mit der Migration kommen nicht nur neue Zusatznachfrager nach Wohnraum auf den Plan, sondern auch **neue Anbieter bzw. Investoren aus dem Ausland.** Das könnte Konkurrenz, aber auch Chancen bedeuten (Investoren).

Wirkungen der Zentralisierung

Wüest & Partner

Zentralisierungstendenz: Die Nachfrage dürfte sich auch in Zukunft auf gut erschlossene Standorte in den Gross- und Mittelzentren und deren Agglomerationen konzentrieren. Wichtigste Treiber: **Gesellschaft u. Strukturwandel (Tertiarisierung).**

Die **räumlichen Strukturen werden sich nicht wesentlich verändern** - d. h. die Grössenverhältnisse zwischen den Regionen dürften auch in Zukunft bestehen bleiben.

Verdichtungspotential an guten Standorten schafft Investitionsanreize.

Chancen ergeben sich nicht nur in den Grosszentren, sondern auch mit der **Bildung und Differenzierung von Kleinzentren** (Zentralisierung der Dienstleistungen) - aber auch im Tourismusbereich mit «Resorts» und Grossprojekten.

Wirkungen der Alterung / Gesellschaftstrends

Wüest & Partner

Ressourcenknappheit (Bauland) wie auch wirtschaftliche Entwicklungen und Umfeld verändern die Wohnpräferenzen. Das EFH als Luxusgut? EWG als «Commodity»?

Der Wandel der Gesellschaft generiert ständig **neue Wohnbedürfnisse**:

- Haushalte werden tendenziell kleiner und durchmischter (Alter / Nationalitäten)
- Einpersonenhaushalte und Zweipersonenhaushalte sind weiter im Wachstum

Die **Überalterung der Gesellschaft** wird dazu führen, dass die Nachfrage nach heutigen Nischenprodukten zum Massenphänomen werden
(z. B. Seniorenwohnen mit integriertem Dienstleistungsangebot).
Mit der Internationalisierung und dem Gesellschaftswandel löst sich die traditionelle Schweizer Wohnform der Familie im Einfamilienhaus auf...

Wohnform der Zukunft?
«sowohl-als-auch»: Cocooning (Abgrenzung), Austausch und Begegnung.

Wie wirken die Trends auf den Baumarkt?

Wüest & Partner

Der **Strukturwandel** und der **Wandel der Ansprüche** führt gemeinsam mit knapper werdenden **Ressourcen (Bauland) und strengerer Gesetzgebung** zu grossen Chancen und Herausforderungen im Baumarkt: Professionalisierung, Spezialisierung, Integration und Vernetzung sind die Gebote der Stunde.

Internationalisierung und Professionalisierung in der Immobilien- und Baubranche steigen: Ansprüche, Ausbildungsstand und Transparenz nehmen zu. Der Markt polarisiert sich zunehmend: Grosse General- und Totalunternehmer versus kleine, flexible und t.w. internationalisierte Auftragsnehmer.

Der **Trend zur Projektentwicklung und zu Grossprojekten** zeichnet sich ab. Die Ökonomisierung, Ansprüche an die Planung, Vernetzung und Komplexität verlangen nach integraler Planung. Gleichzeitig steigt der Anlagedruck und tiefe Renditen auf Bestandesliegenschaften verlangen nach «grossen Würfen».

Sanierungsstau

Einstieg und makroökonomische Entwicklungen

Immobilienmarkt Schweiz

Baumarkt Schweiz

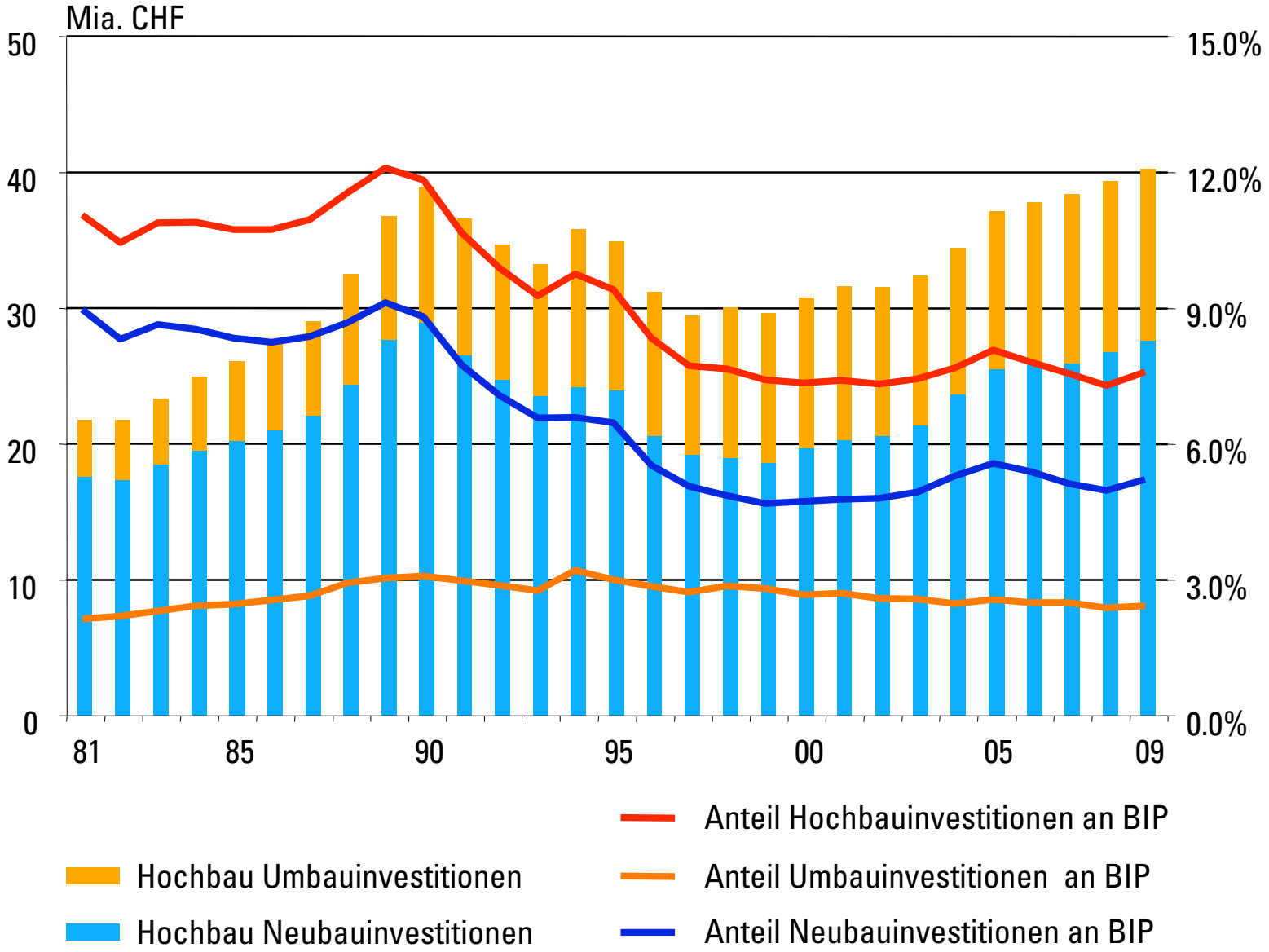
Trends im Immobilien-/Bausektor

Sanierungsstau

Erster Blick: langfristig positiver Hochbau

Wüest & Partner

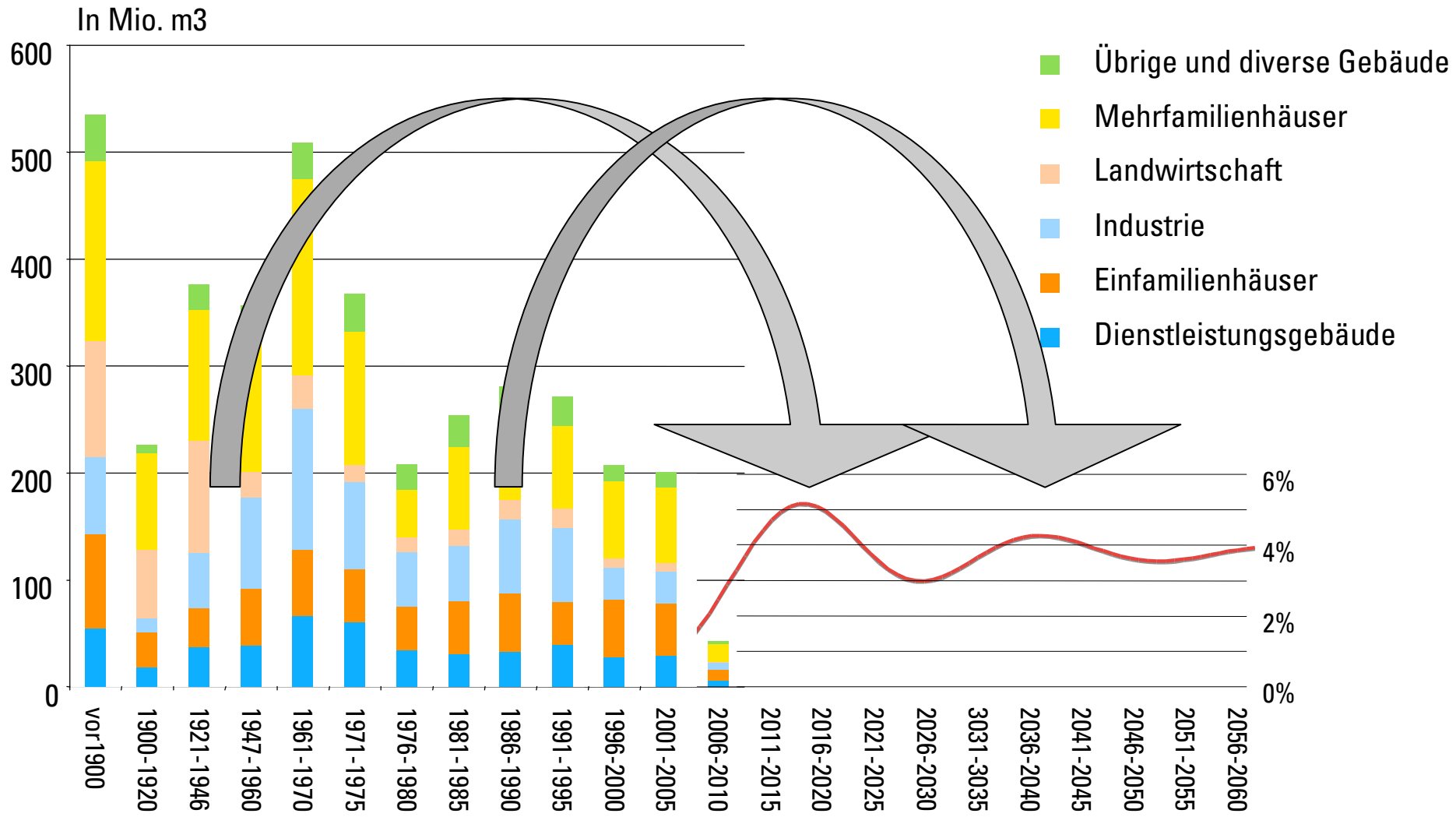
Hochbauinvestitionen Schweiz: Entwicklung und Anteil am BIP seit 1980



Modell Unterhaltszyklen

Wüest & Partner

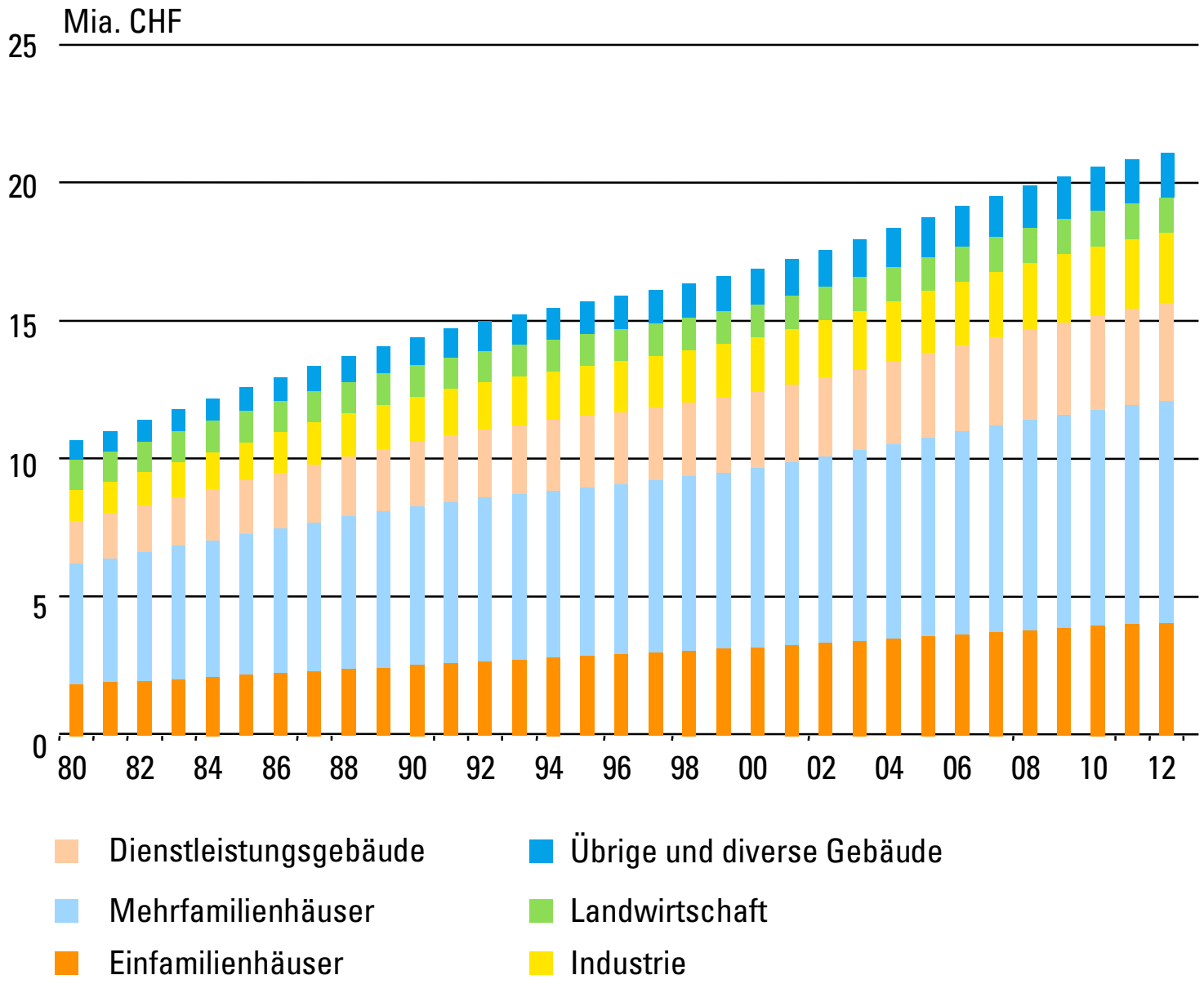
Bauperioden und bauliche Erneuerungszyklen für Gebäude



Modellrechnung baulicher Unterhalt

Wüest & Partner

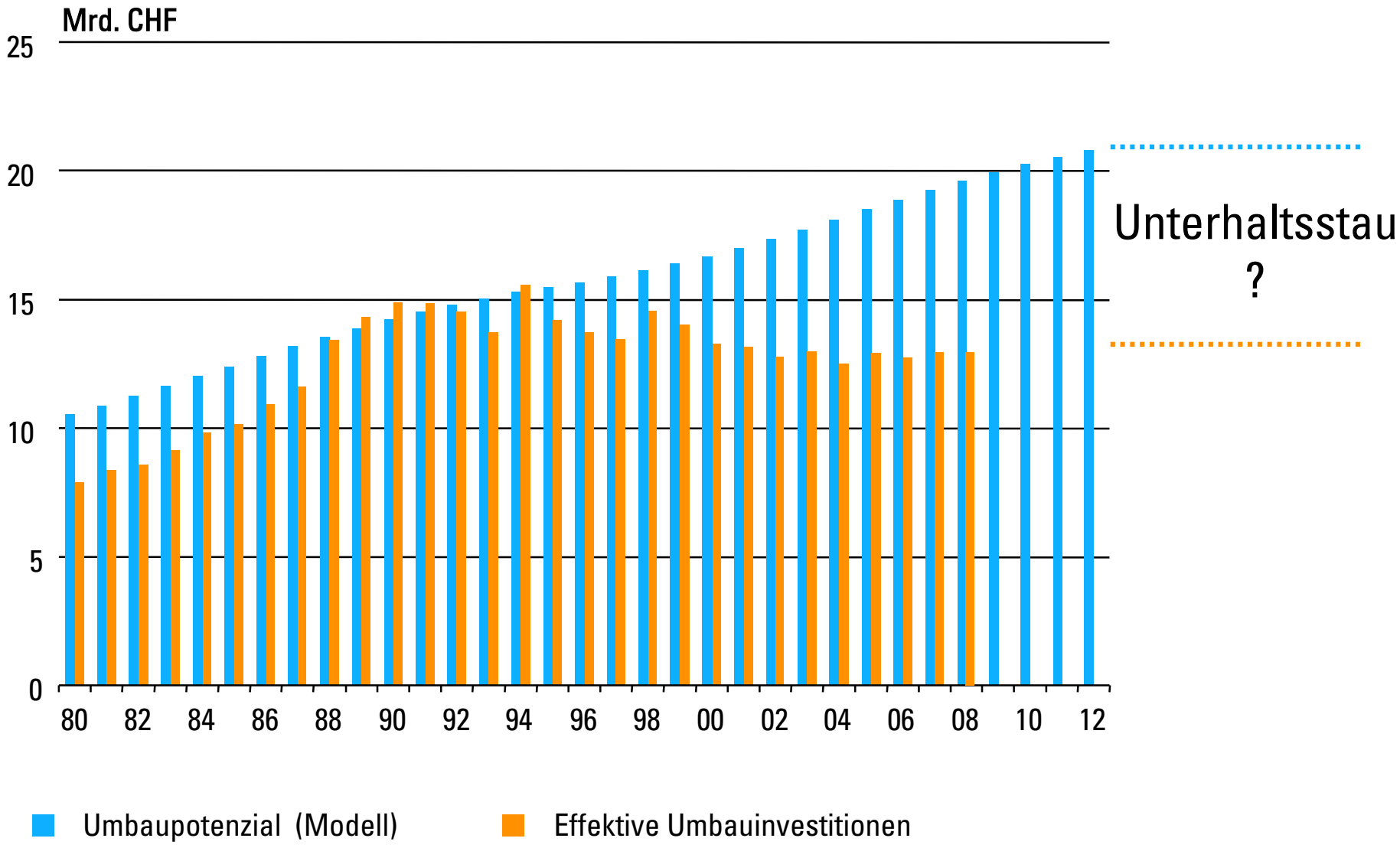
Ergebnis Modellrechnung Unterhalt Gebäudebestand Schweiz



Modellrechnung vs. Umbauinvestitionen

Wüest & Partner

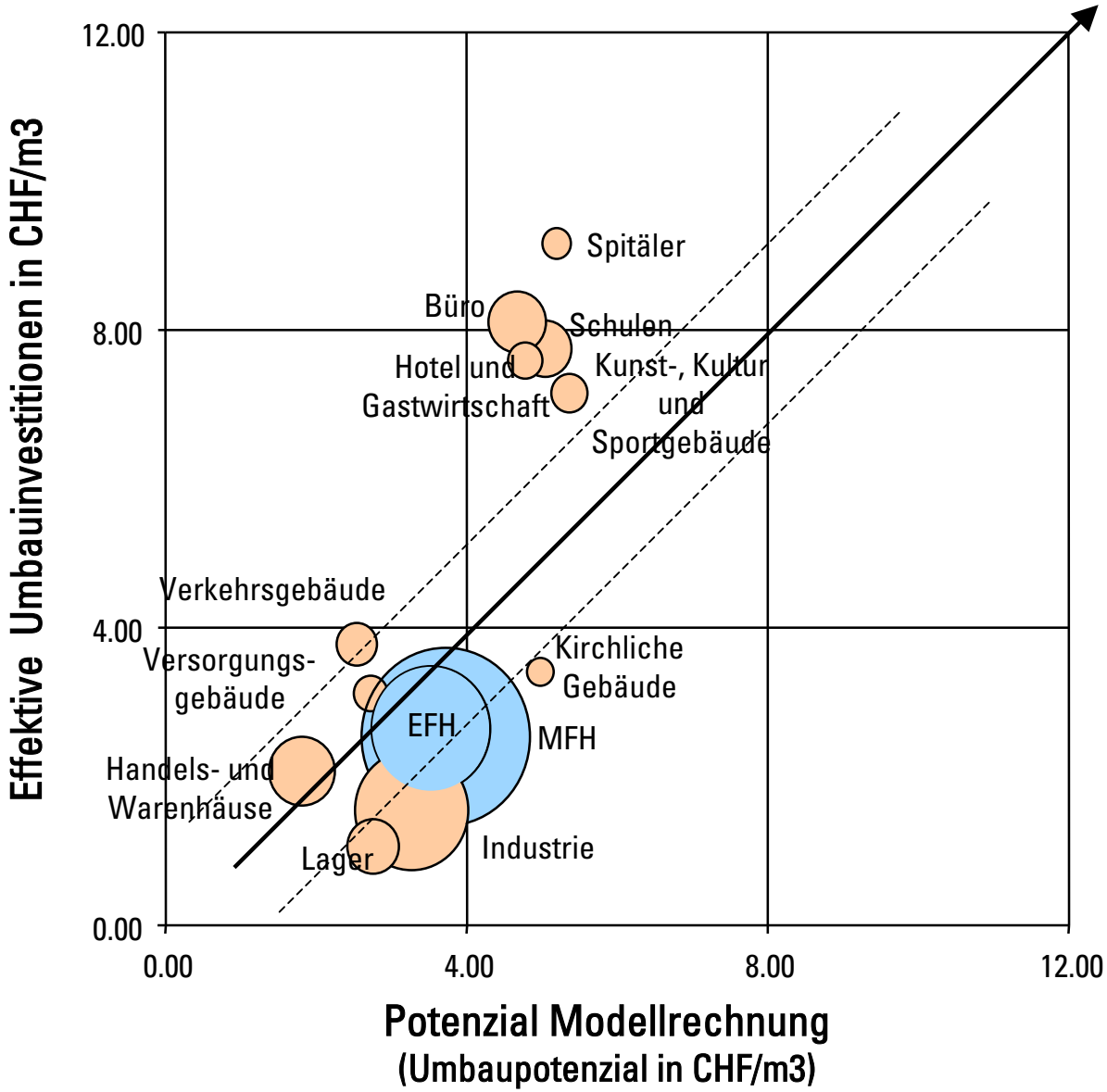
Vergleich Modellrechnung und effektive Unterhaltsinvestitionen Hochbau



Erneuerung nach Gebäudenutzungen

Wüest & Partner

Erneuerungstätigkeit – Verhältnis Potenzial und effektive Investitionen

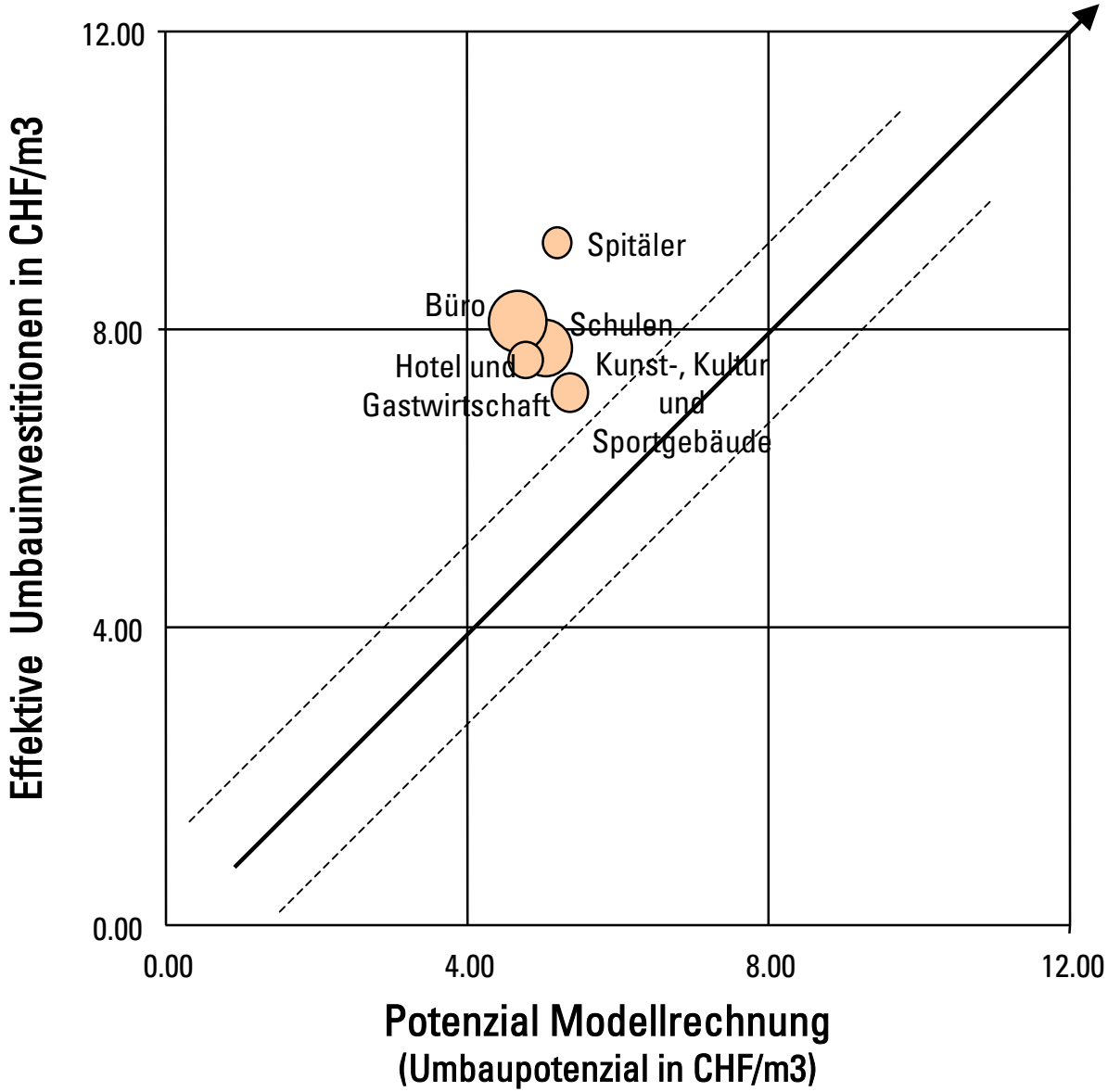


Potenzial:
Modellrechnung unter Berücksichtigung der Alterstruktur

Umbauinvestitionen:
Durchschnitt der Investitionen in den letzten fünf Jahren

Erneuerung – dynamisches Segment

Wüest & Partner

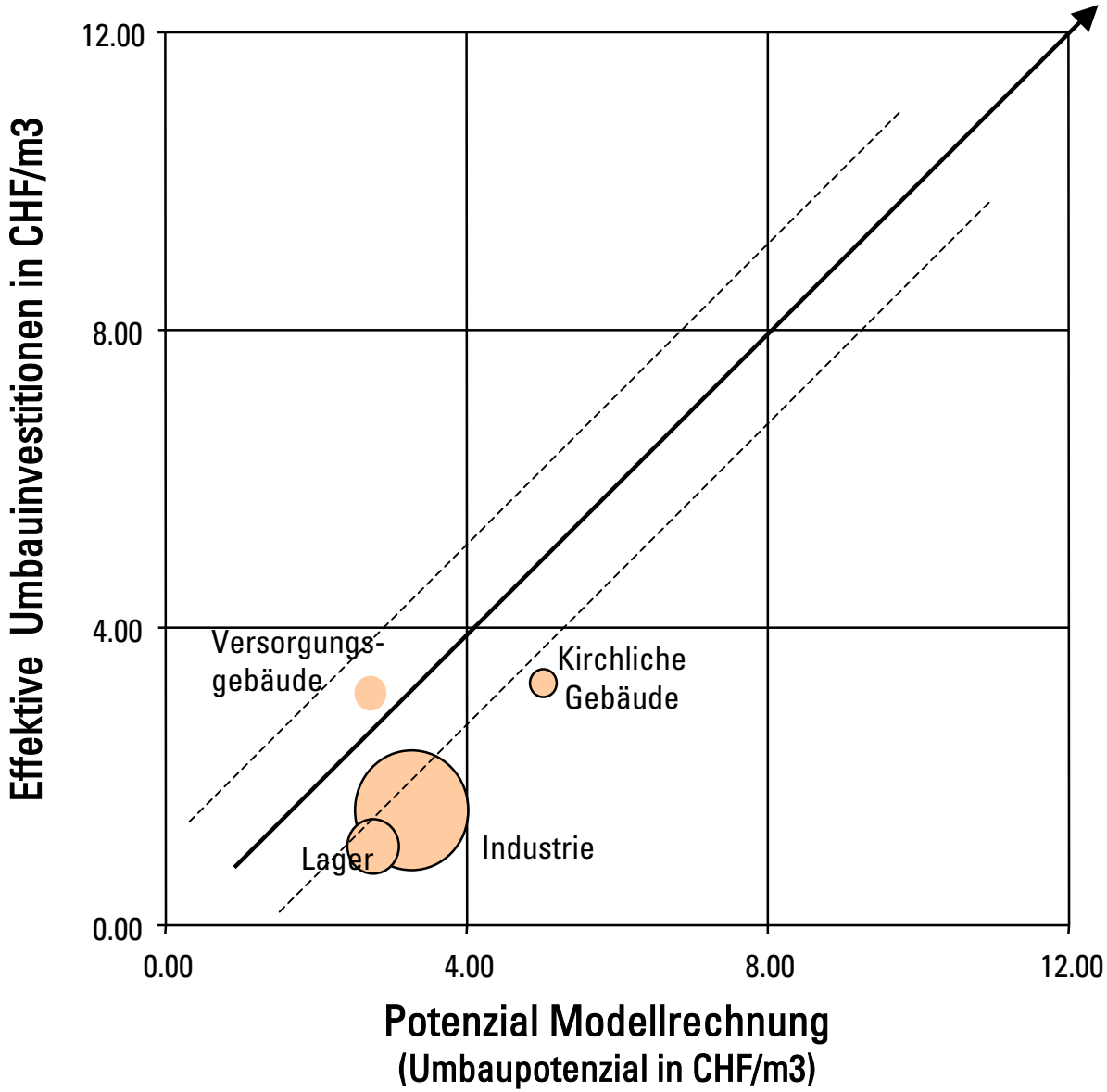


Hohe Unterhaltstätigkeit –
oft deutlich über Erwartungen:

- Hohe Nutzungsdynamik, rasche Demodierung, kurzlebige Nutzungen (z.B. Gastronomie, Büro)
- Restrukturierung / Umgestaltung und neue Anforderungen in einzelnen Branchen (z.T. Schulen)
- Hoher Nachholbedarf im Unterhalt (Spitäler)

Erneuerung – träges Segment

Wüest & Partner

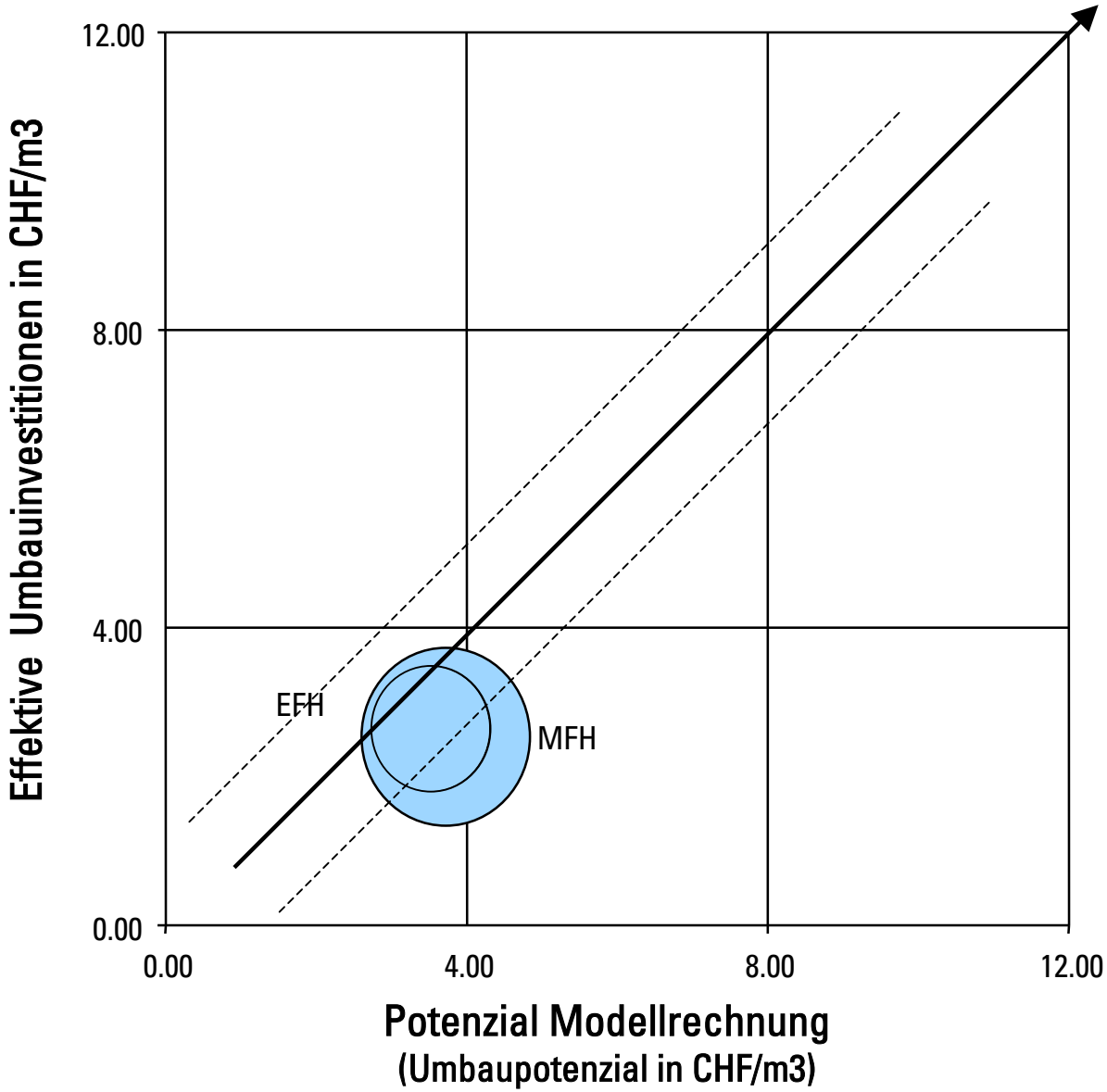


Geringe Erwartung –
und Unterhaltstätigkeit noch tiefer

- Hohe Kostensensibilität; Verzögerung der baulichen Zyklen
- Geringe Nutzungsintensität; gebrauchsfähig bis zum «Ende»
- Optimierter Neubau als Alternative

Erneuerung – Bereich Wohnen

Wüest & Partner



Wohnen:

Soviel Unterhalt wie nötig?

Sowenig Unterhalt wie möglich?

- Nutzugsdauer leicht länger als bauliche Gebrauchsdauer
- Kostensensitivität in tiefen Mietsegmenten
- Grosser Anteil an zurückhaltenden privaten Akteuren
- Wohneigentum: Hohe Bedeutung von Altersstruktur und Generationenwechsel

Fazit Sanierungsstau

Sanierungsstau ist ein rein bautechnisch hergeleiteter Begriff!

Erneuerungstätigkeit wird zunehmend von der Ökonomie bestimmt:

- Nutzungsintensität, Dynamik der konkreten Nutzung
- Technische/technologische Entwicklungen bei den Nutzern
- Wandlungsdruck und strukturelle Veränderungen in Branchen
- Wirtschaftlichkeit und Finanzen
- Bei Wohneigentum auch übergeordnete Aspekte wie Erbgänge, Steuern etc.

Thesen zum Sanierungsmarkt

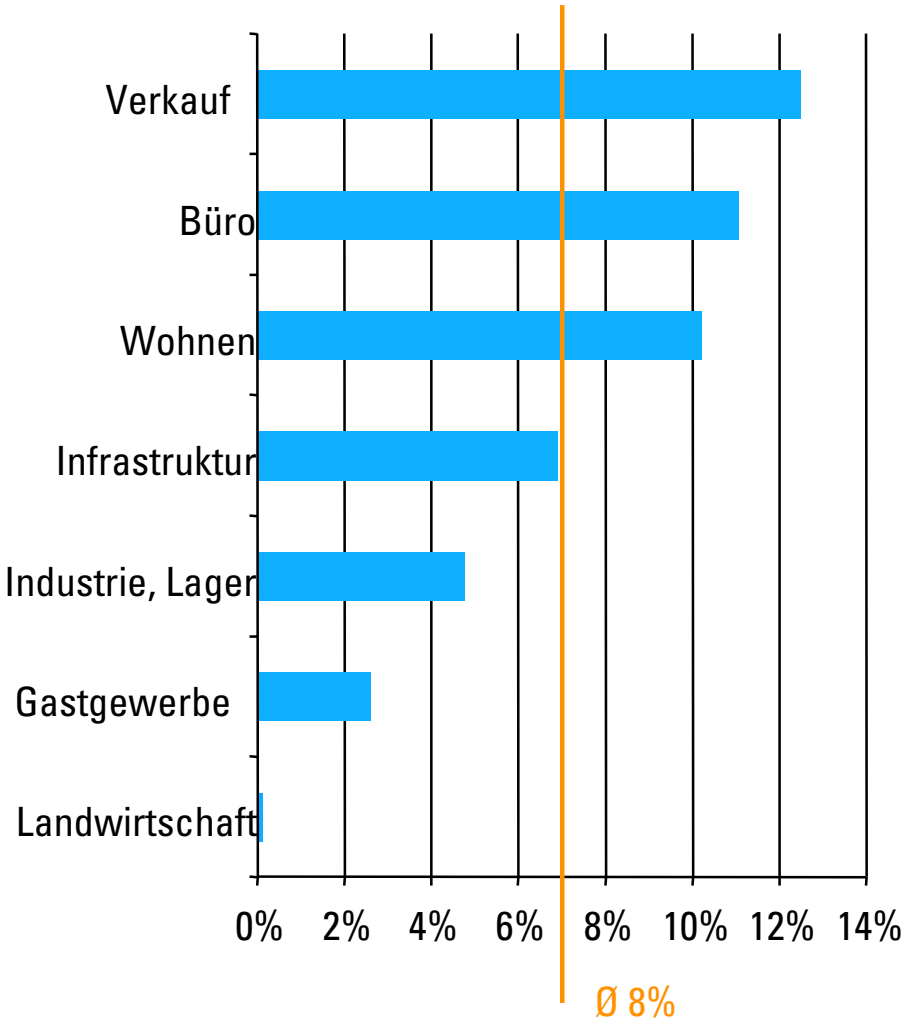
Thesen zum Sanierungsmarkt Schweiz:

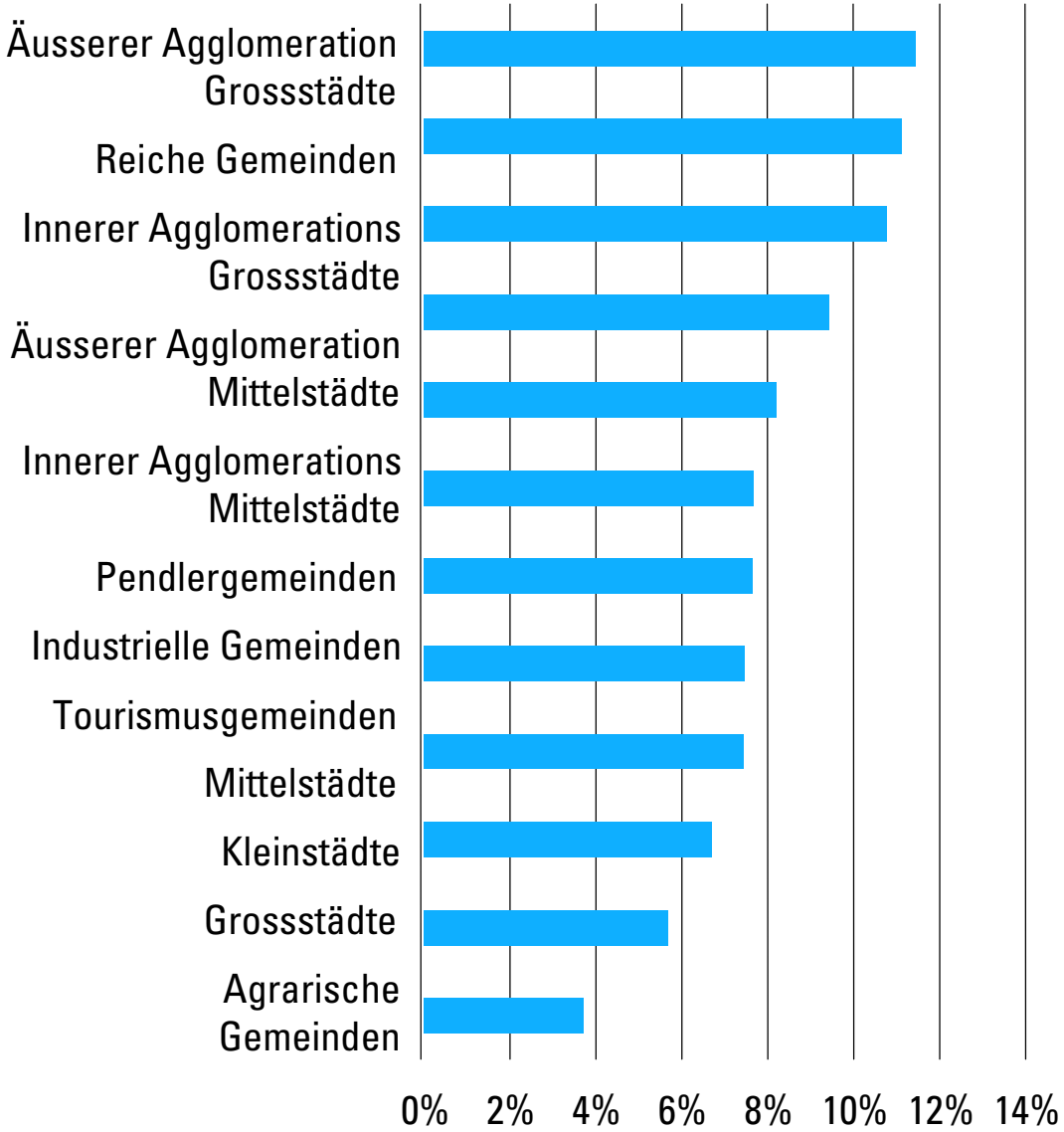
- Die Schweiz wird nie fertig gebaut sein – Neubau bleibt attraktiv
- Abbruch und Ersatzneubau wird zur Alternative zum Erhalten
- Erneuerung nur dort, wo es sich rechnet !
- Neue Vielfalt im Erneuerungsverhalten je nach Regionen
- Steigende Verlotterungstendenzen
- Nachhaltigkeit: Zwischen Standard und Unerschwinglich

These 1: Neubau bleibt attraktiv

Wüest & Partner

Flächenzunahme im Gebäudebestand Schweiz seit 2000 (ca. 70 Mio, m2; 8 Prozent)

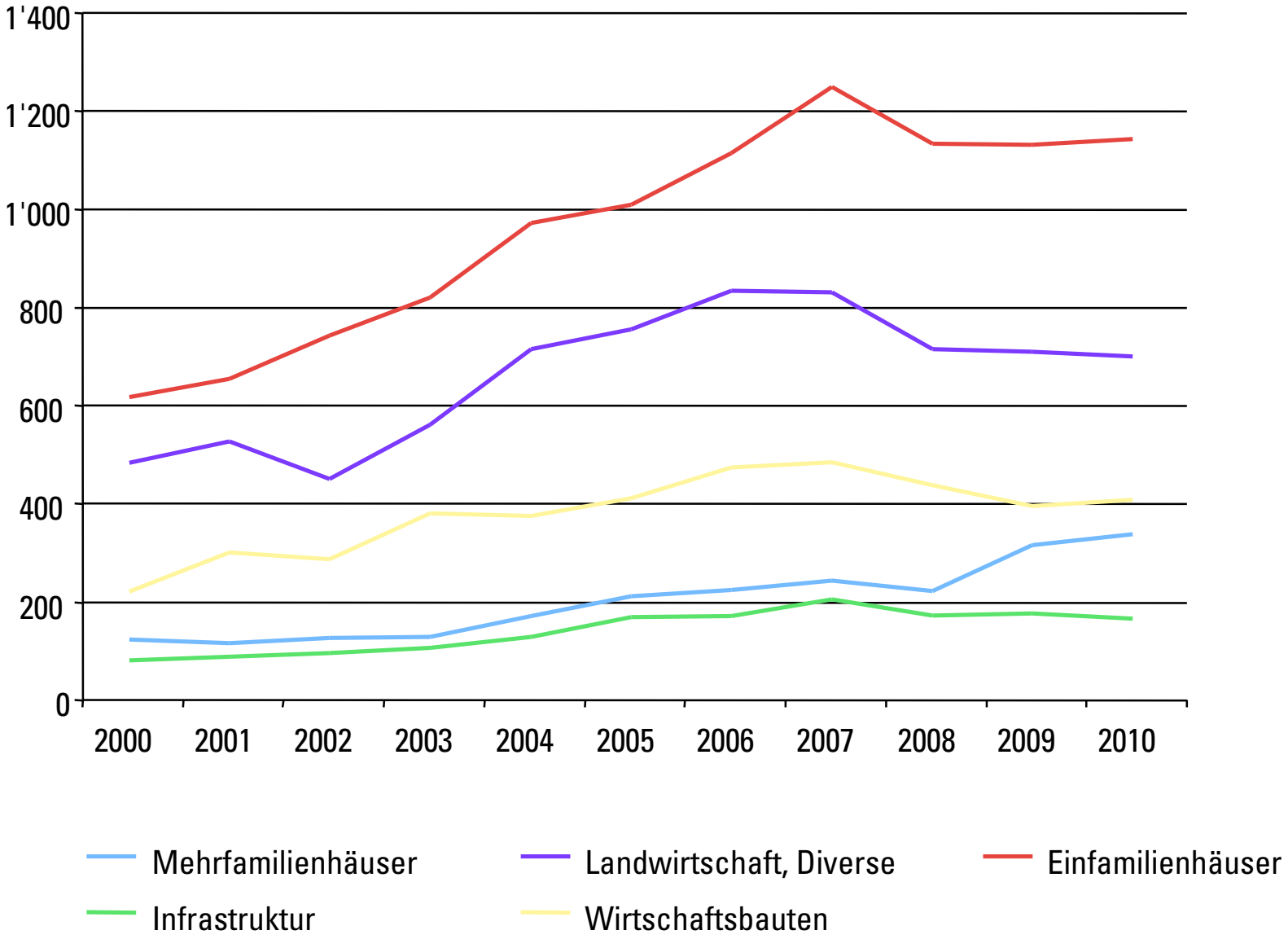




These 2: Abbruch als Alternative

Wüest & Partner

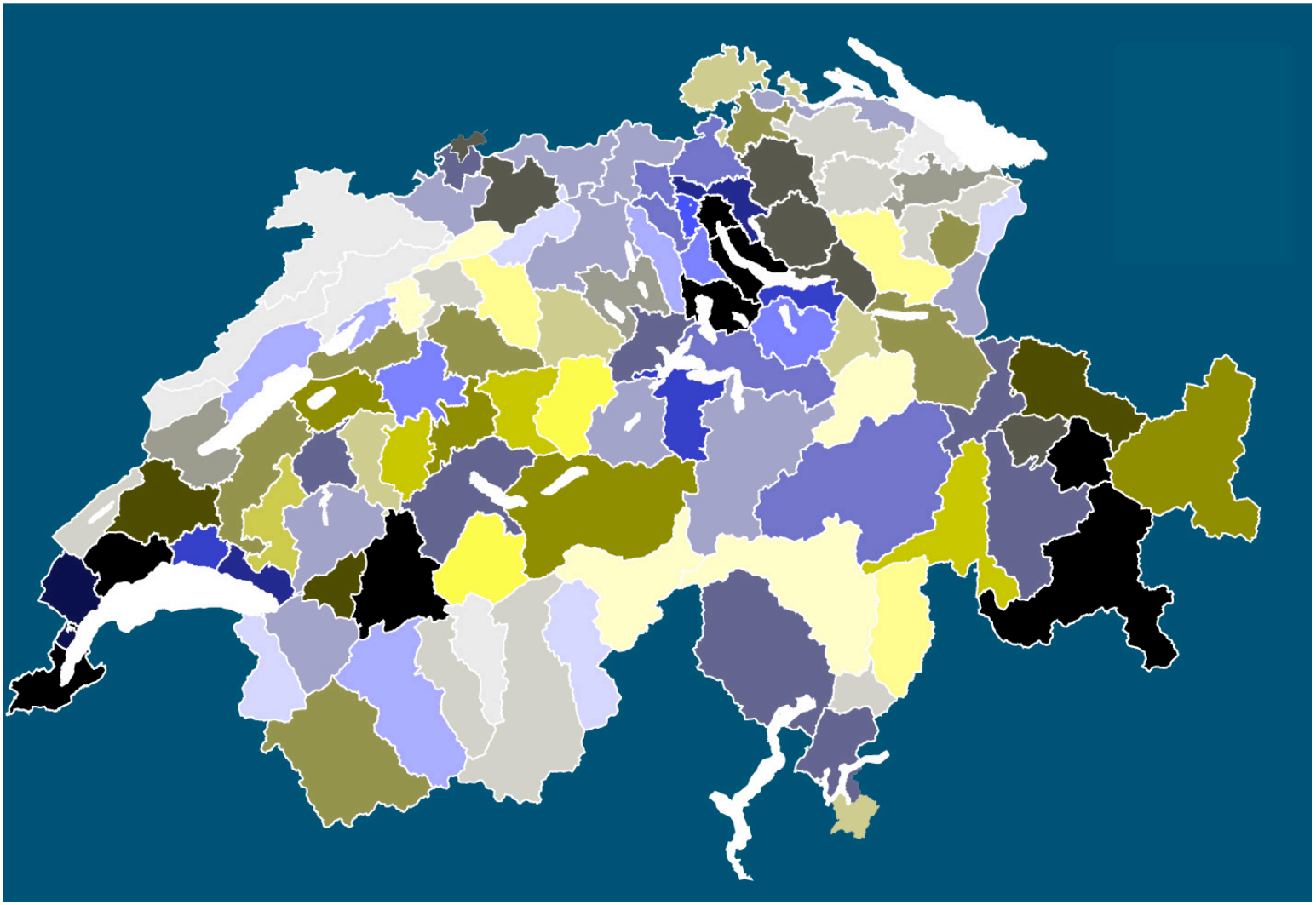
Zahl der jährlichen Abbruchgesuche seit 2000

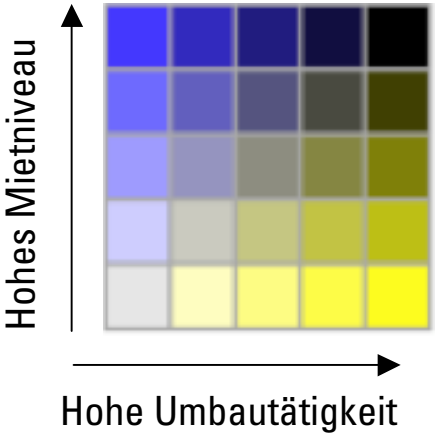


These 3: Erneuerung wo es sich rechnet

Wüest & Partner

Mietpreise und Umbautätigkeit im Bereich Wohnen nach Regionen



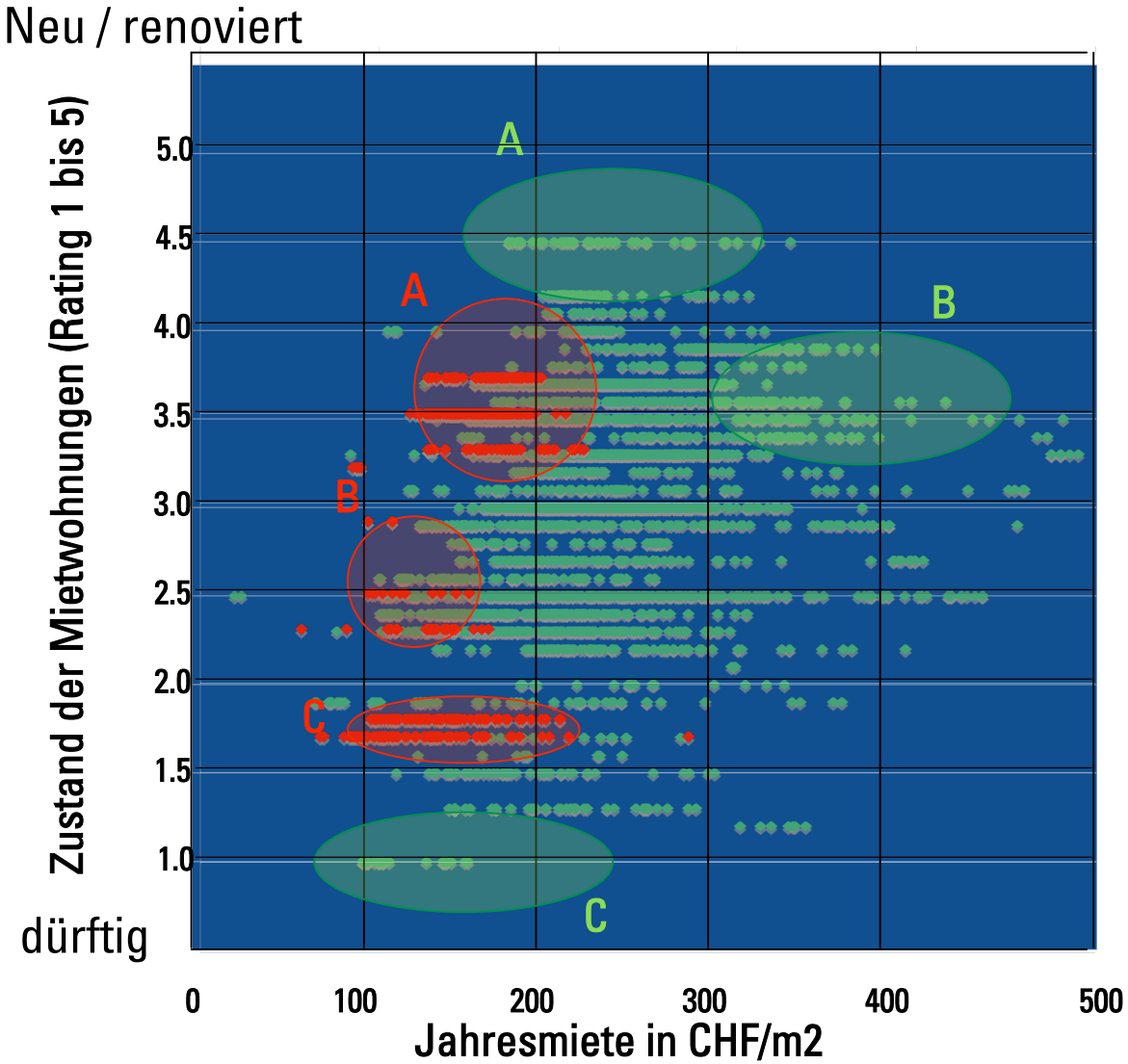


- Neubaugebiete
- Umbaugebiete
  = alter Bestand
  = hohe Mieten
- Altbaugebiete
  = Alter Bestand
- «Brachen»

These 4: Mehr Vielfalt im Erneuerungsverhalten

Wüest & Partner

Zusammenhang von Miete und Zustand von Wohnungen*



Hochpreisregion

a) Höchste Qualität an schwierigen Lagen
b) Hohe Preise bei mässiger Qualität
c) Alles lässt sich vermieten

Tiefpreisregion

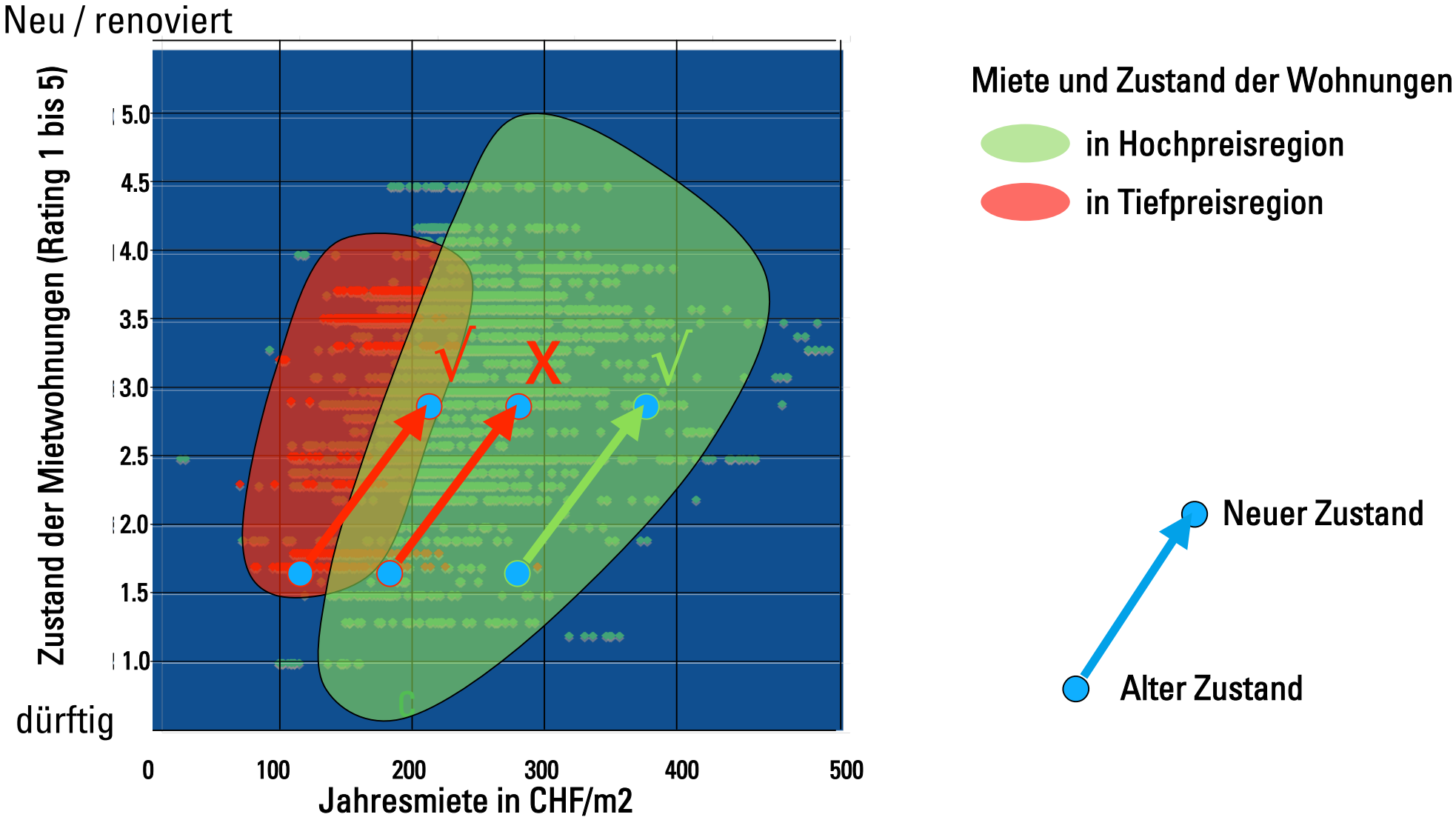
a) Die Preise sind nach oben limitiert; Maximaler Zustand zahlt sich nicht
b) Kleines Mittelfeld, klassischer Sanierungszyklus
c) Wohnungen werden unvermietbar

* Wohnungen institutioneller Eigentümer mit Baujahr vor 2000; Quelle Bewertungsserver Wüest & Partner

These 5: Regionale Verlotterungstendenz

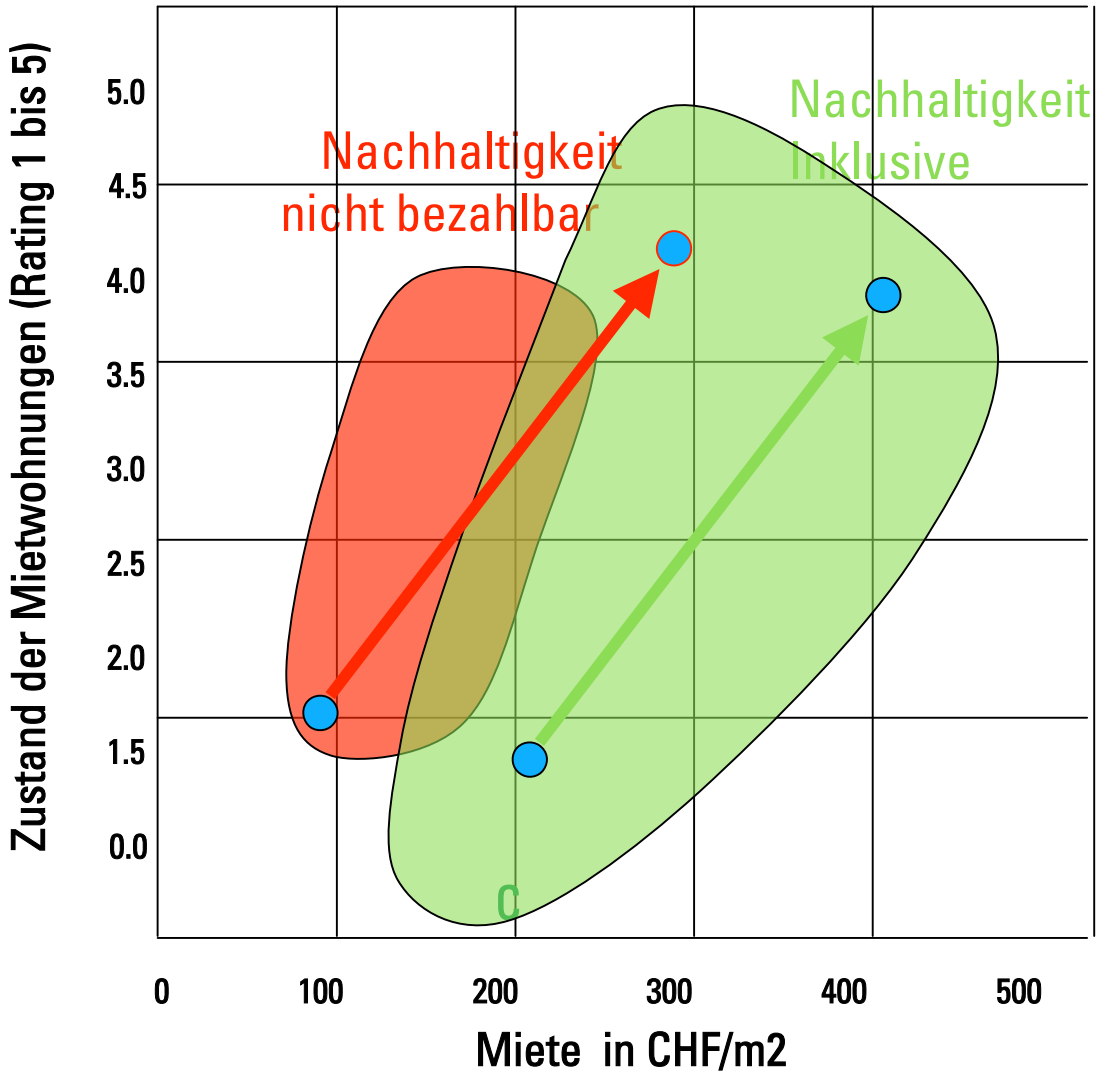
Wüest & Partner

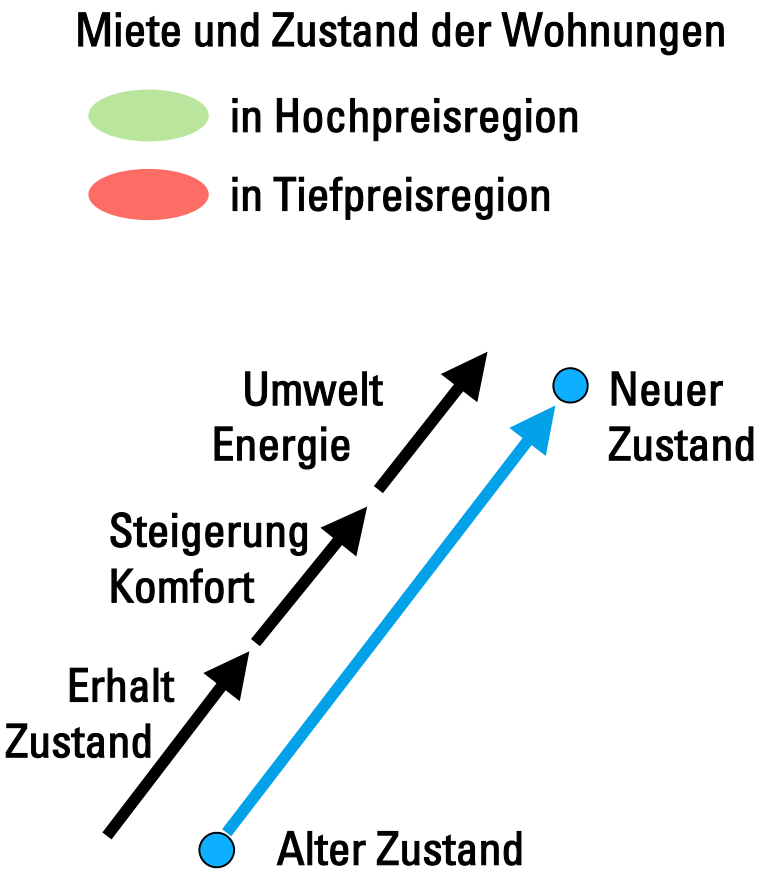
Miete und Zustand von Wohnungen (Wohnungen mit Baujahr vor 2000)



These 6: Nachhaltigkeit zwischen «Standard» und «unerschwinglich»

Wüest & Partner





Zusammenfassung

- Neubau wird nicht durch Erneuerung substituiert werden!
- Erneuerungstätigkeit gehorcht zunehmend den Regeln der Ökonomie
- Erneuerungsverhalten wird je nach finanziellem Rahmen unterschiedlich ausfallen
  – Regionen mit hohen und tiefen Mieten werden sich unterscheiden
- Erneuerung kann «nicht mehr finanzierbar» werden
  – in einzelnen Regionen bestehen Verlotterungstendenzen
- Investitionen für die Nachhaltigkeit werden je nach Regionen
  zum Standard oder sie werden unerreichbar!

- Gesucht sind:
  Günstige Lösungen und «Small Budget-Varianten» für die Erneuerung!

Herzlichen Dank für das Interesse.
Wir stehen gerne zur Verfügung.

Patrick Schnorf
Partner
Tel. 044 289 90 46
schnorf@wuestundpartner.com

Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
zurich@wuestundpartner.com