



Nachfragedaten: Den Markt aus einer zweiten Warte beleuchten

Die Transparenz auf den Schweizer Immobilienmärkten verbessert sich weiter. Zusätzlich zu Angebots- und Marktdaten existieren heute Daten zur Immobiliennachfrage, die neue Erkenntnisse versprechen.

Die Inserierung von und die Suche nach Wohnimmobilien verlagert sich immer mehr ins Internet. Den Nachfragern bietet sich die Möglichkeit, mit der Einrichtung von Online-Suchprofilen den Suchprozess zu vereinfachen. Die Analyse der dabei erfassten Präferenzen in Bezug auf die Wohnungsgrössen, die bevorzugten Wohnorte sowie die Zahlungsbereitschaft lassen interessante Analysen zu, speziell im Vergleich mit dem bestehenden Angebot.

Das renommierte Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner hat sich in ihrer halbjährlich erscheinenden Publikation Immo-Monitoring die Mühe gemacht, die Suchprofile für Mietwohnungen mit dem entsprechenden Angebot zu vergleichen. Die folgenden Texte und Grafiken entstammen der Ende April 2015 erschienenen Publikation von Wüest & Partner, die auch online erworben werden kann: <http://www.wuestundpartner.com/publikationen/immo-monitoring.html>.

«Jedes Jahr wechseln rund 300'000 bis 400'000 Mieterhaushalte die Wohnung. Vor dem Umzug steht die Suche nach einem neuen Heim, was mit Aufwand verbunden ist. In zunehmendem Ausmass werden Suchprofile auf Internet-Plattformen eingesetzt. Sie ermöglichen das systematische Durchsuchen eines sich stetig wandelnden Angebots.

Informierte Suchende haben plausible Suchmuster

Die Angaben zu den Wohnpräferenzen in den Suchprofilen werden von den Bedürfnissen und dem Erfahrungshorizont der Nachfrager bestimmt. Neben den Vorlieben für einen Standort sind das Haushaltsbudget und die Zimmerzahl der gesuchten Mietwohnung prägend. Aus Ersterem lässt sich die maximale Zahlungsbereitschaft ableiten, und Letztere bestimmt die minimale «Grösse» des Suchobjekts. Das typische Suchabo enthält Angaben zur Gemeinde oder zum Suchgebiet, zur minimalen Zimmerzahl sowie zur maximalen Miete pro Monat.

Die rund 112'000 Suchprofile entsprechen zahlenmässig in etwa dem schweizerweiten Mietwohnungsangebot im 4. Quartal 2014. Rein rechnerisch besteht also fast ein 1:1-Verhältnis. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Suchabonnenten nur einen Teil aller Wohnungsnachfrager repräsentieren.»

In der Mehrheit aller 106 MS-Regionen übersteigt die Zahl der Angebote diejenige der Suchprofile deutlich. Nur in wenigen Regionen gilt das Umgekehrte, dort jedoch umso massiver: In den Grossräumen von Zürich, Genf, Lausanne und der Innerschweiz bestehen strukturelle Nachfrageüberhänge. Von den analysier-

ten Suchprofilen geht insgesamt rund die Hälfte auf das Konto von 10 MS-Regionen.

Neben den Angaben zu den präferierten Wohnorten und Wohnungsgrössen können in den Suchprofilen auch Angaben zu den maximalen Mietpreisen gemacht werden. Werden diese Zahlungsbereitschaften mit den Mieten der angebotenen Mietwohnungen verglichen, zeigt sich ein hoher Deckungsgrad. Die Preisvorstellungen der Vermieter sind also grundsätzlich kompatibel mit der Zahlungsbereitschaft der Wohnungssuchenden.

Nachfrager mit gutem Gespür für die Mietpreisniveaus

In allen Regionen erreicht die maximale Zahlungsbereitschaft das mittlere Preisniveau der angebotenen Mietwohnungen. Je höher das regionale Preisniveau ausfällt, desto höher ist auch die registrierte Zahlungsbereitschaft der Suchenden. Preise und Zahlungsbereitschaft korrelieren also positiv miteinander. Ein analoges Muster ergibt sich beim Vergleich der Quadratmeterpreise: Die Zahlungsbereitschaft weicht auf regionaler Stufe plus/minus fünf Prozent von den verlangten Mieten des Angebots ab. Die Suchenden manifestieren also ein gutes Marktgespür für den jeweiligen Suchrayon, ihre Suchprofile besitzen einen hohen Realitätsbe-

zug. So korrespondieren die standardisierten Mietpreise pro Quadratmeter aus den Suchprofilen sowohl mit dem Angebotspreisniveau im jeweiligen Suchperimeter als auch mit dem investorenorientierten Standort- und Markt-rating.

Absolute Monatsmieten bilden das Nadelöhr

Die Interpretation des Mietpreises pro Quadratmeter muss gleichwohl mit Vorsicht erfolgen. Entscheidend ist der Grad der preislichen Überlapung von Angebot und Nachfrage. Die Ergebnisse zeigen nämlich auch, dass mit zunehmender Grösse der Mietwohnung die Zahlungsbereitschaft und die geforderten Mieten pro Monat in allen untersuchten Regionen immer stärker auseinanderklaffen. Suchende finden kein passendes Angebot, weil dieses ihr Haushaltsbudget sprengt. Die angebotenen Wohnungen existieren zwar am gewünschten Ort und auch mit der richtigen Zimmerzahl. Aber aufgrund ihrer Grösse und den damit verbundenen Preisvorstellungen vonseiten der Vermieter stehen ihnen zu wenig Nachfrager gegenüber. Einzig an Standorten, wo das Mietpreisniveau deutlich unter dem Schweizer Mittel liegt, bewegt sich die Zahlungsbereitschaft tendenziell über dem Angebotspreisniveau. In diesen Märkten existiert denn auch ein erhöhter Anteil an Suchprofilen, die auf Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern abzielen.

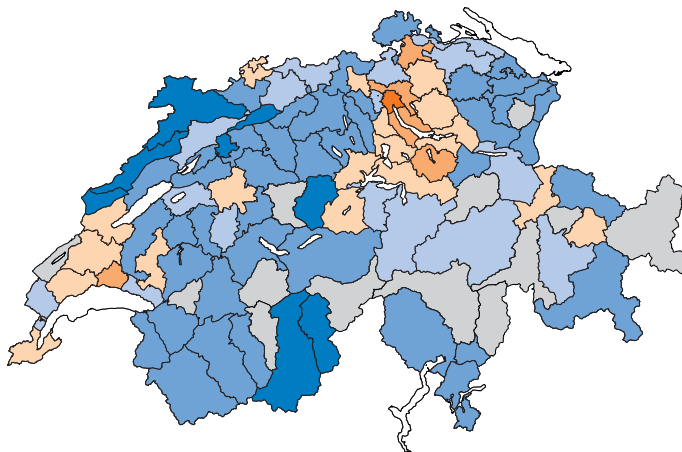
Ergänzender Marktindikator

Während auf der Angebotsseite seit einigen Jahren vielfältige Daten vorhanden sind, gibt es auf Nachfrage-seite nach wie vor Informationslücken. Suchprofile ergänzen nun das bisher verfügbare Indikatorenset. Mittels der vorhandenen Daten können Marktstrukturen und -befindlichkeiten besser beurteilt werden. Denn sowohl bei einzelnen Projektentwicklungen als auch bei aggregierten Analysen von Immobilienmärkten erfolgt deren Beleuchtung von zwei – unabhängigen – Seiten. So lassen sich Trends erkennen, plausibilisieren und allenfalls kurz- und mittelfristige Vorhersagen machen. Letzteres verspricht vor allem dann einen substantziellen Zusatznutzen, wenn entsprechende Suchprofile über mehrere Jahre hinweg vorliegen. Wie entwickeln sich die Wohnpräferenzen punkto Standort, Wohnungsgrösse oder Preiskategorie? Auch die Entwicklung der Wahl zwischen Miete und Wohneigentum lässt sich auf diesem Weg zeitnah verfolgen.

Anders als das Angebot an Wohnraum in Bestandesliegenschaften ist die Nachfrage grundsätzlich mobil. Das bietet Chancen für Neubauprojekte. Der Nutzen der Suchprofile als Marktinformation dürfte aber weniger darin liegen, aktiv neue Standorte für Bauprojekte zu entdecken, denn die Profile folgen dem Angebot und nicht umgekehrt. Wo keine manifesten Angebote existieren, wird auch nicht gesucht – oder nur selten. Der prospektive Nutzen im Kontext von Projektentwicklungen ist ein anderer: Zum einen erlauben die aus Suchprofilen gewonnenen Daten Einblicke in die Grösse der gesuchten Mietwohnungen. Zum anderen lassen sich mit der systematischen Gegenüberstellung von Zahlungsbereitschaft und Angebotspreis die eigenen Mietpreisvorstellungen bei Erst- und Wiedervermietungen testen. Im direkten Vergleich zu den Angebotsdaten sind die aus den Suchprofilen abgeleiteten monetären Informationen komplementärer Natur, zumal es in der Regel mehr Angebots- als Nachfragedaten gibt. Trotzdem erlauben sie einen wertvollen Blick auf denselben Markt, aber aus einer anderen Perspektive.»

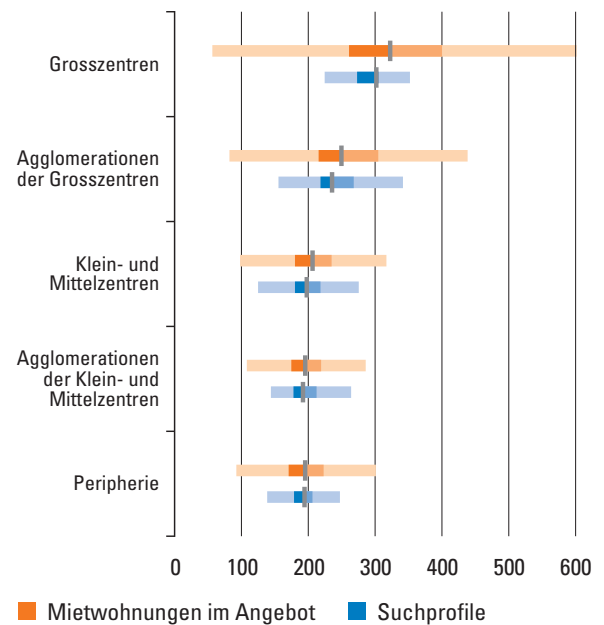
Die von Wüest & Partner untersuchten 112'000 Suchprofile für Mietwohnungen stammen von Realmatch360. Realmatch360 ist ein Produkt der Immo Marktdaten AG, die seit 2014 Nachfragedaten im Schweizer Immobilienmarkt erhebt, analysiert und Interessenten online zur Verfügung stellt.

Kontakt:
Telefon: +41 44 500 96 30
E-Mail: info@realmatch360.com
Website: www.realmatch360.com



- Bis 0.3 Suchprofile pro angebotener Mietwohnung
- 0.3–0.7
- 0.7–1.0
- 1.0–1.5
- 1.5–2.0
- 2.0 und mehr
- MS-Regionen mit weniger als 100 Angeboten werden nicht ausgewiesen

Quellen: Realmatch360; Wüest & Partner



Angaben beziehen sich auf 4-Zimmer-Wohnungen

Quellen: Realmatch360; Wüest & Partner

Anzahl Suchprofile pro angebotener Mietwohnung (2014)

Mietpreise von angebotenen Wohnungen und in Suchprofilen nach Gemeindetyp (CHF/m² und Jahr, Quantile; 4. Q. 2014)