

Die Nachfragerseite im Immobilienmarkt

In welche Richtung bewegt sich die Wohnungsnachfrage in der Schweiz? Wie gross ist die Nachfrage nach Wohnraum in einer bestimmten Gemeinde? Eine Übersicht über Möglichkeiten, die Nachfrage zu analysieren.



KATHRIN STRUNK
MSc Business & Economics
Ökonomin Volkswirtschaft
und Immobilienmarkt
beim HEV Schweiz

Im Jahr 2007 war im Immo-Monitoring von Wüest & Partner zu lesen, dass ein Überhang an kleinen Wohnungen mit weniger als drei Zimmern bestehe. Gleichzeitig würden mehr Wohnungen mit drei bis viereinhalb Zimmern gesucht, als angeboten. Bei der Nachfrage nach Wohneigentum war das Einfamilienhaus damals beliebter als die Eigentumswohnung.

Heute, morgen und gestern

Heute sagen Kenner der Immobilienbranche, dass es eher kleinere Wohnungen brauche. Insbesondere Wohnungen mit grossen Flächen im gehobenen Segment waren im letzten Jahr nicht mehr leicht vermittelbar, und es wurden sogar Preisrückgänge beobachtet.

Allgemeine Trends in den Bereichen Demografie, wirtschaftliche Entwicklung oder Zuwanderung lassen die langfristige zukünftige Nachfrage erahnen, sagen aber nichts über die Zahlungsbereitschaft der Wohnungssuchenden aus. Alle zwei Jahre erscheint das Immo-Barometer, welches von der NZZ und Wüest & Partner herausgegeben wird. Für das Barometer werden 1200 Personen zu ihren Wohnbedürfnissen befragt.

Der Rückblick auf die Preisentwicklung im Immobilienmarkt lässt ebenfalls Rückschlüsse auf die Nachfrage zu. Auf diese Information kann allerdings immer nur mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung zurückgegriffen werden. Diese Daten beschreiben also eine Entwicklung in der Vergangenheit.

Verschiedene Analysen geben Aufschluss

Die Firma Reamatch360 ist auf die Analyse und Auswertung von



Verschiedene Analysen erläutern die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

BILD ADRIAN KIENZ

Nachfragedaten von Wohnungssuchenden spezialisiert. Dazu werden die Suchabonnemente von Plattformen wie ImmoScout24, Homegate oder Comparis erfasst und statistisch ausgewertet. Dabei werden u. a. doppelte Suchaufträge (beispielsweise wenn die gleiche Person auf verschiedenen Plattformen sucht) oder B2B-Abos (zum Beispiel Makler, die nur den Markt beobachten) herausgefiltert. Die so gesammelten Daten werden Vermietern, Projektentwicklern und Investoren in verschiedenen Produkten zugänglich gemacht. Vier unterschiedliche Analyseformen stehen den Kunden zur Verfügung.

Die «Detailanalyse» wird für alle Gemeinden in der Schweiz erstellt. Darin kann der Kunde sehen, wie viele Suchabos für die gewählte Gemeinde bestehen und wie die Vorlie-

ben nach den Kriterien Zimmerzahl, Wohnfläche und Zahlungsbereitschaft verteilt sind. In einer helleren Farbe ebenfalls in den Grafiken enthalten sind die Werte für die Nachfrage im Umkreis der betreffenden Gemeinde.

Die meisten Analysen zum Immobilienmarkt in der Schweiz beziehen sich auf die sogenannten Mobilität-Spatiale-Regionen (MS-Regionen). Diese Regionen wurden vom Bundesamt für Statistik erarbeitet und beziehen sich auf kleinteilige Gebiete mit zusammenhängenden Arbeitsmärkten, Pendlerströmen und Regionalzentren. Entsprechend gibt der «MS-Regionen-Report» Auskunft über die Nachfrage in den einzelnen MS-Regionen. Wie alle Analysen kann auch in diesem Report zwischen der Nachfrage nach Wohneigentum

und Mietwohnungen unterschieden werden.

Mit dem «Projektcheck» können Projektentwickler überprüfen, ob ein geplantes Bauprojekt den Bedürfnissen des Marktes entspricht. Die Auswertung gibt mit einem einfachen Ampelsystem Auskunft über die Übereinstimmung von Wohnungsgrössen, Zimmerzahl und Preisen zwischen den Vorstellungen der Entwickler und zukünftigen Bewohner.

Der «Pricesetter» schliesslich erlaubt es, die konkrete Zahlungsbereitschaft für ein bereits bestehendes Objekt zu ermitteln. Dazu gibt der Besitzer einige wenige Daten wie die Adresse, Wohnfläche und Zimmeranzahl in eine Maske ein und erhält die effektive Zahlungsbereitschaft für das entsprechende Mietobjekt zurück.

Mieten, Zahlungsbereitschaft und regionale Präferenzen

In der Schweiz gibt es Regionen, in denen Zahlungsbereitschaft und bezahlte Mieten sehr gut übereinstimmen. Dies ist etwa in grossen Teilen der Innerschweiz oder im Kanton Freiburg der Fall (rosa und hellgrüne Gebiete auf der Karte). In den dunkelrot gefärbten Gebieten ist die Zahlungsbereitschaft höher als die tatsächlich verlangten Mieten. In den dunkelgrün hinterlegten Gebieten hingegen übersteigen die Mieten die eigentliche Zahlungsbereitschaft.

Die statistische Auswertung von elektronischen Abfragen von Wohnungssuchenden bietet also Aufschluss über die regionalen Präferenzen sowie die Grössen- und Preisvorstellungen der Nachfrager. Wenn es aber um sehr detaillierte Fragen wie beispielsweise nach der Ausstattung von Wohnungen geht, müssen weitere Quellen herbeigezogen werden.

MEINUNG

Die Zeit vergeht



BILD ZUG

Jeder von uns ging in die Schule und hat gute und auch schlechte Erinnerungen daran. Das hat mit vielem zu tun, so z. B. mit den Lehrern, Klassenkameraden, Eltern und nicht zuletzt mit sich selbst.

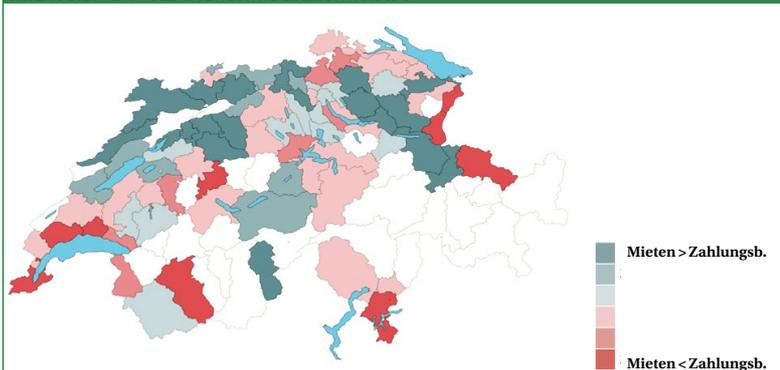
Zu unserer Zeit gab es in der Sekundarschule alljährlich einen «Fez». Man hat dann geschaut, dass man auch mal mit einer der Schönen aus der Klasse tanzen konnte. Glücklicherweise war man, wenn sie auch tanzen wollte – aber dabei blieb es zu unserer Zeit. Bei uns im Bergdorf wüsste ich keinen Klassenkollegen, der in der Sek eine Freundin hatte. Man sprach vom Schulschatz, aber nur unter den Buben, mehr nicht. Warum auch? Erst in der Lehre wurde mir bewusst, warum es zweierlei Leute gab und was man damit anfangen konnte. Vorher, nein, vorher war alles so platonisch, dass nicht einmal die Angebeteten von der geheimen Liebe wusste. Da gar nichts passierte, konnte man auch die heimliche Freundin wechseln – ohne ihr Wissen und ohne Folgen. Man hatte dann wieder Adrenalinstöße für die neue Freundin, aber auch die wusste von nichts, und auch da passierte nichts. Die Schulkollegen mühten sich so lange ab zu erfahren, wer denn die «Neue» sei, dass man sein Geheimnis errörend preisgab auf das Versprechen hin, dass niemand davon erfährt – und man wurde wieder und wieder gehänselt. Wir hörten häufig, dass die im Land unten schon in der Schule z. T. echte Freundinnen hatten. Aber das war uns gleich, und in den späteren Jahren, als auch wir echte Freundinnen hatten, holten wir das «Versäumte» nach. Dann, viele Jahre nach der Schulzeit, kommt die Klassenzusammenkunft. Da bereitet man sich gedanklich darauf vor, jenes Mädchen, das man damals still verehrte, nun zu treffen und ihre Schönheit zu bewundern. Am Anlass selber schaut man sich um und kennt einige kaum mehr. Aber, nachdem man einige Stunden lang Gespräche geführt hat, bemerkt man erstaunt, dass die Veränderung oftmals nicht grundlegend war, weil die «Tueni» gleich blieb. Und die heimlich geliebte Schöne: Mensch, sieht die schlecht und alt aus! Hat sich äusserlich nur zum Nachteil entwickelt. Uiih net – die habe ich heimlich geliebt. Und, na ja, der Charakter ist auch nicht gerade super. Wie konnte ich dies damals übersehen. Danke, lieber Gott, für meine tolle Frau zu Hause. Und zum Schluss noch: Sorry, meine Herren, die Frauen kritisieren an der Klassenzusammenkunft uns Männer genau gleich. Wenig Haare, viel Bauch! Wie ausgeglichen und fair das Leben manchmal doch ist.

Ihr Ansgar Gmür

Ein 95-jähriger Mann will über die Strasse. Nach langem Versuchen kommt der Polizist und hilft ihm. «Danke», sagt der alte Mann und fügt an, er gehe an die Klassenzusammenkunft. Fragt der Polizist: «Was? Da kommen aber nicht mehr so viele?» «Ja», sagt der Mann, «ich bin der einzige!»

Im Alter von 40 Jahren, Besprechung der Klassenzusammenkunft: «Gehen wir in den Löwen, die Kellnerin dort ist scharf.» Gesagt, getan. Mit 50 Jahren: «Lasst uns doch in den Löwen gehen, da isst man sehr gut!» Gesagt, getan. Mit 60: «Wollen wir in den Löwen gehen? Da ist es ruhig, und es wird nicht geraucht.» Gesagt, getan. Mit 70: «Am besten gehen wir in den Löwen, der ist rollstuhlgängig!» Gesagt, getan. Mit 80: «Gehen wir in den Löwen?» «Ja, da waren wir noch nie!»

MIETPREISE VS. ZAHLUNGSBEREITSCHAFT



In den dunkelgrünen Gebieten sind die Mietpreise höher als die Zahlungsbereitschaft, in den dunkelroten ist es umgekehrt. QUELLE REIDA, REALMATCH 360