

GESTIEGENE WOHNANSPRÜCHE

Im vergangenen Jahr waren bei der Wohnungsnachfrage grosse segmentspezifische und regionale Verschiebungen zu beobachten, aber auch innerhalb der einzelnen Segmente und Regionen gab es Veränderungen: hin zu grösseren und teureren Wohnungen.

TEXT – DIETER MARMET*

► CHRONOLOGIE

Vor knapp einem Jahr erhält eine mysteriöse Lungenkrankheit aus Wuhan ihren offiziellen Namen: Am 11. Februar 2020 nennt die WHO die Erkrankung Covid-19, das Virus selbst erhält den Namen Sars-CoV-2. In der Schweiz und auch bei den Wohnungssuchenden ist die Pandemie noch kein Thema. Erst am 24. Februar wird erstmals eine Person in der Schweiz positiv auf das Coronavirus getestet. Danach jagen sich die Ereignisse: Am 28. Februar werden Grossveranstaltungen mit mehr als 1000 Personen verboten. Der Autosalon, die Uhrenausstellung Baselworld und die Basler Fasnacht werden abgesagt. Am 5. März wird der erste Corona-Todesfall in der Schweiz gemeldet. Am 13. März werden die Schulen geschlossen und am 16. März erklärt der Bundesrat die «ausserordentliche Lage». Läden und Freizeiteinrichtungen müssen schliessen, die Grenzen werden dichtgemacht und die Bevölkerung wird aufgerufen, alle unnötigen Kontakte zu vermeiden.

FOLGEN DES LOCKDOWN

In der Folge verbringen die meisten Schweizerinnen und Schweizer viel Zeit in den eigenen vier Wänden. Der Schulunterricht findet online statt, und wer kann, verrichtet seine Arbeit aus dem Homeoffice. Die Wohnung – oder das Haus – erhält einen völlig neuen Stellenwert. Nach einem starken Einbruch der Wohnungsnachfrage in den Monaten März und April nimmt die Zahl der Suchabos deshalb rasch zu und erreicht bereits Anfang Juni wieder das Vor-Pandemie-Niveau (Immobilien 06/2020, «Kein Einbruch der Nachfrage»). Allerdings sind die Präferenzen der Wohnungssuchenden nicht mehr dieselben wie vorher: Der starke Drang in die Grossstädte und deren Agglomerationen schwächt sich ab, wovon aber nicht etwa die Nachfrage in den ländlichen Regionen profitiert, sondern jene in den kleineren Zentren und deren Agglomerationen (Immobilien 08/2020, «Ziehen wir jetzt alle aufs Land?»). Der Wert eines privaten Aussenraums wird vielen Menschen bewusst und ist in der Verschiebung der Wohnungsnachfrage in Richtung Wohneigentum und Mietwohnungen mit Balkonen bzw. Terrassen deutlich zu erkennen (Immobilien 10/2020, «Wohnungen mit Aussenräumen hoch im Kurs»).

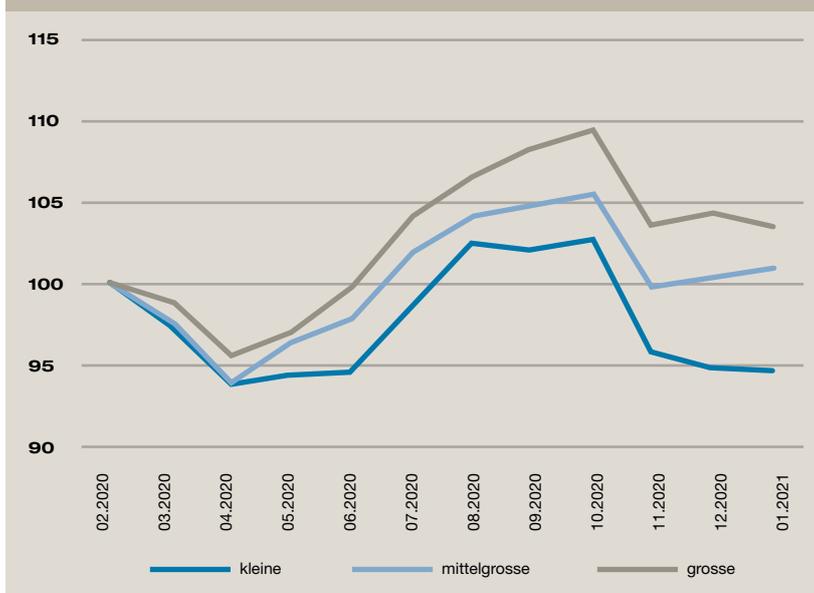
GRÖSSERE WOHNUNGEN

Aber auch innerhalb der einzelnen Segmente und Regionen kommt es zu Verschiebungen. So erholt sich die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen (bis max. 2,5 Zimmer) weit weniger gut als jene nach mittelgrossen (3 bis 4,5 Zimmer) und grossen Mietwohnungen. Sie liegt heute noch tiefer als vor einem Jahr, während die Mietwohnungsnach-

frage nach mittelgrossen und grossen Wohnungen inzwischen wieder über dem Vorjahr liegt. Ähnlich sieht es bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen aus, auch wenn diese aufgrund der Segmentverschiebungen in allen Grössenklassen deutlich über

MIETWOHNUNGEN (INDEX 2020/02 = 100)

Quelle: Realmatch360



EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDEX 2020/02 = 100)

Quelle: Realmatch360

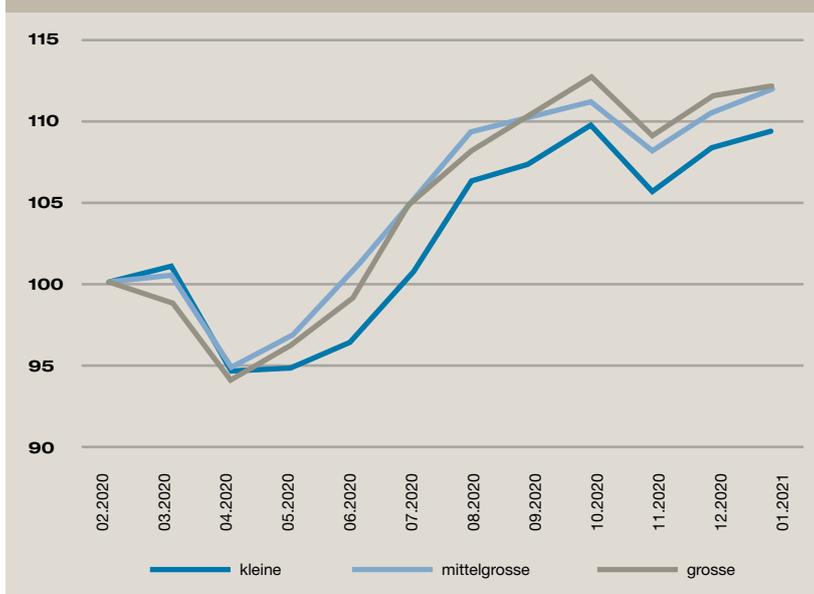


Abb. 1: Nachfrageindizes nach Grössenklasse

Abb. 2: Nachfrageindizes nach Preisklasse



AUFGRUND DER NEUWERTUNG DES WOHNENS ALS FOLGE DES LOCKDOWN SIND DIE ANSPRÜCHE DER WOHNUNGSSUCHENDEN TROTZ REZSSION GESTIEGEN.



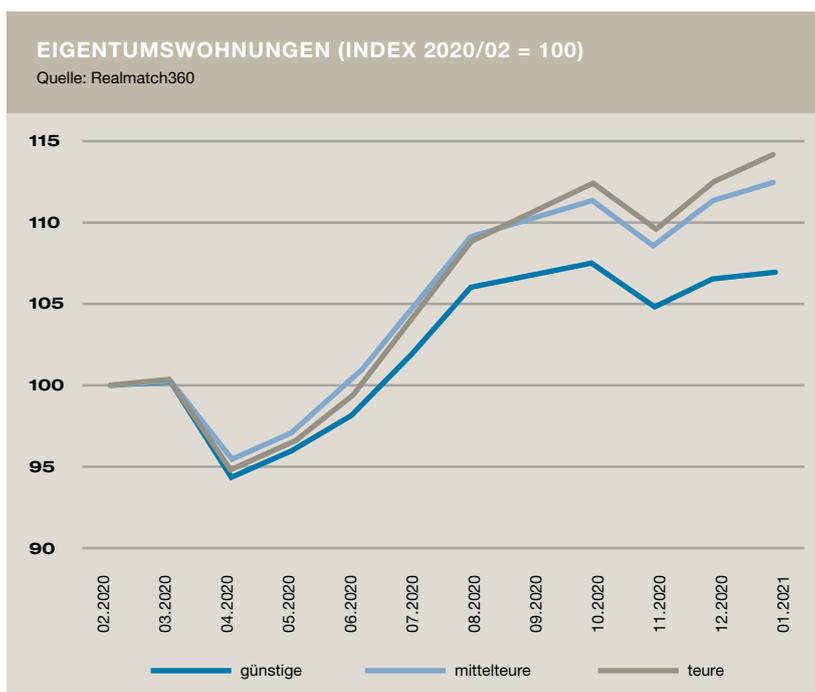
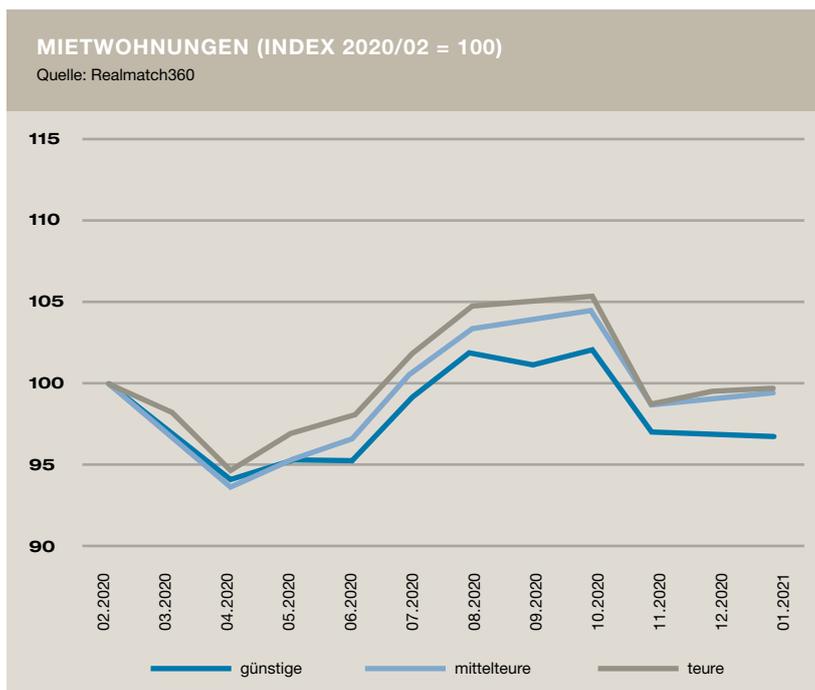
dem Vorjahr liegt. Doch beträgt der Anstieg bei den mittelgrossen und grossen Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr mehr als zehn Prozent, während er bei den kleinen Eigentumswohnungen noch darunter liegt (Abbildung 1).

HÖHERE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Doch die Wohnungssuchenden fragen nicht nur grössere Wohnungen nach, sie haben auch ihre Zahlungsbereitschaft nach oben angepasst. So zeigen die Nachfrageindizes nach Preisklassen, dass die Umzugswilligen sowohl bei den Mietwohnungen als auch bei den Eigentumswohnungen vermehrt nach mittelteuren und teuren Wohnungen suchen. Und diese Verschiebung hängt nicht mit der oben beschriebenen Verschiebung hin zu grösseren Wohnungen zusammen, denn die Indizes nach Preisklassen werden berechnet, nachdem die Wohnungen für jede einzelne Grössenklasse einer bestimmten Preisklasse (günstige Wohnungen: unterstes Quartil der Angebotspreise; teure Wohnungen: oberstes Quartil der Angebotspreise) zugeteilt wurden.

AUSBLICK

Die Gesamtnachfrage nach Wohnungen hat bisher trotz der zwei deutlichen Einbrüche während der ersten und zweiten Welle der Pandemie nicht gelitten. Das hängt auch mit den massiven staatlichen



Stützungsmaßnahmen zusammen, die bisher grössere Einkommenseinbussen bei einer Mehrheit der Arbeitnehmer verhindert haben. Es ist im Gegenteil so, dass die Ansprüche der Wohnungssuchenden trotz Rezession gestiegen sind. Wesentlich dazu beigetragen hat die Neubewertung des Wohnens als Folge des Lockdown. Inwiefern sich diese Verschiebungen als nachhaltig erweisen werden, hängt nicht zuletzt davon ab, wie viele der Veränderungen der letzten zwölf Monate (zum Beispiel das Homeoffice) künftig erhalten bleiben und wie viele wieder verschwinden werden. Die jüngsten Auswertungen der Nachfragedaten deuten darauf hin, dass sich zumindest einige der oben angesprochenen Trends wieder abschwächen dürften.



***DIETER MARMET**

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschaftler, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.