

# SICH ÖFFNENDE SCHEREN

Die Eigenheimpreise steigen. Kein Wunder, denn das Angebot sinkt und die Nachfrage steigt. Bei den Mietwohnungen verhält es sich genau umgekehrt. Doch wie lange noch?

TEXT – DIETER MARMET\*

## ANGEBOT UND NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN (INDIZES, 1. Q. 2014 = 100)

Quelle: Wüest Partner, Realmatch360



### PREISENTWICKLUNG

Was sich bei den Angebotspreisen schon länger abgezeichnet hatte, ist inzwischen auch bei den Transaktionspreisen für Mietwohnungen zu beobachten: ein Rückgang der Mieten. Zwar gilt dies nicht für die gesamte Schweiz – gerade in den Grosszentren steigen die Abschlussmieten weiter –, doch der gesamtschweizerische Trend ist eindeutig. Anders sieht es bei den Eigentumswohnungen aus: Dort bewegen sich die Transaktionspreise landesweit schon seit längerer Zeit nach oben, und die Coronapandemie scheint dem Preisanstieg noch zusätzlichen Schub verliehen zu haben.

### KORRESPONDIERENDE LEERSTÄNDE

Da die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt eine Folge von Angebot und Nachfrage ist, erstaunt es nicht, dass sich die entsprechenden Muster auch bei der Entwicklung der Leerstände beobachten lassen. Während sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen zur Vermietung seit 2014 von 35 000 auf knapp 70 000 praktisch verdoppelt hat, hat die Zahl der leerstehen-

den Wohnungen zum Verkauf nur um rund ein Viertel zugenommen (von 10 000 auf 12 500). Dabei stellt sich natürlich die Frage, woher diese Unterschiede rühren.

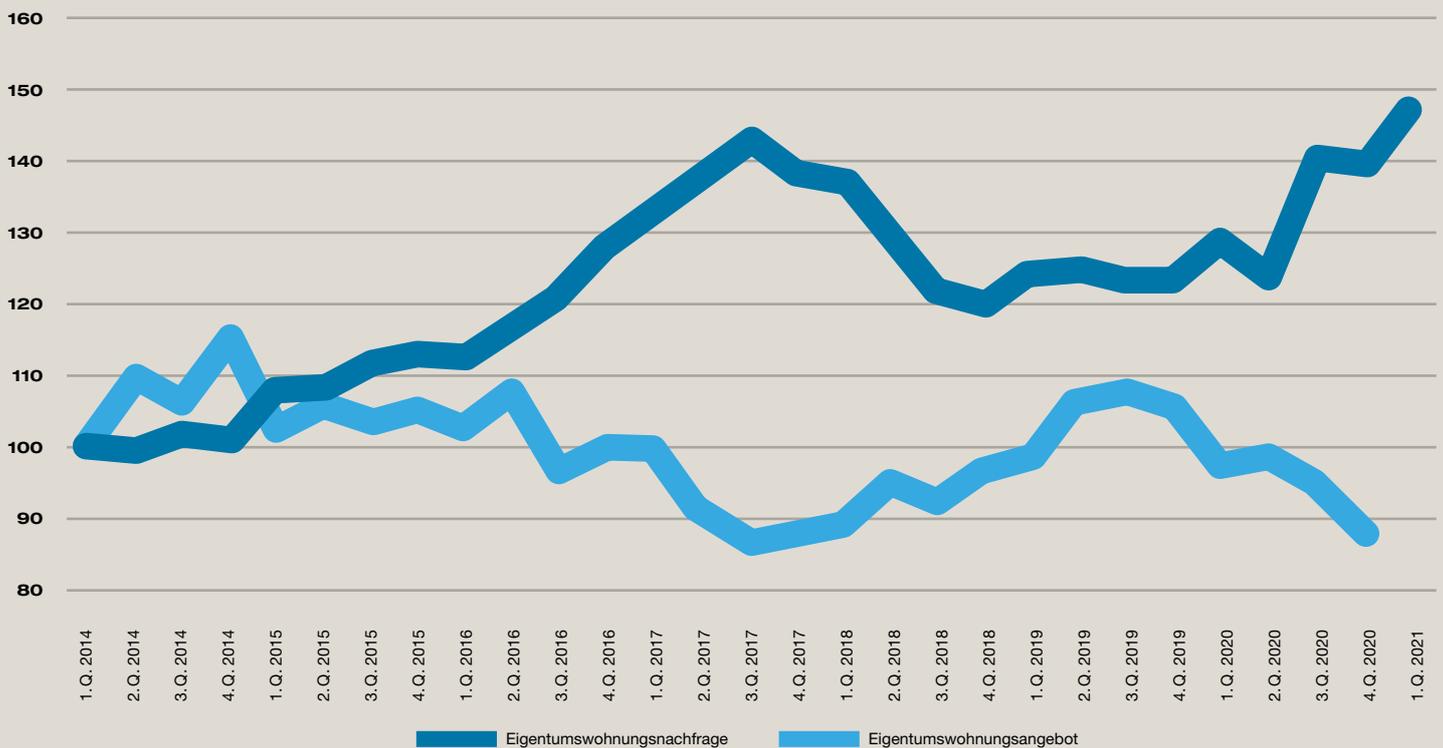
### ANGEBOTSSEITE

Ein Grund für die geschilderten Entwicklungen ist auf der Angebotsseite zu suchen: Das Angebot an Mietwohnungen hat seit 2014 um über ein Drittel zugenommen – von 120 000 auf über 160 000 ausgeschriebene Wohnungen pro Quartal. Zurückzuführen ist dieser Anstieg nicht zuletzt auf eine hohe Neubautätigkeit, die in den vergangenen Jahren regelmässig zwischen 25 000 und 30 000 Mietwohnungen pro Jahr betragen hat. Ganz anders stellt sich die Situation beim Wohneigentum dar: Dort ist die Zahl der neu erstellten Wohnungen seit Jahren rückläufig und liegt heute nur noch knapp über 10 000 pro Jahr. Entsprechend präsentiert sich die Angebotsentwicklung: Wurden 2014 pro Quartal noch zwischen 35 000 und 40 000 Eigentumswohnungen auf dem Markt angeboten, sind es heute nur noch knapp 30 000.

“  
**SICH ÖFFNENDE SCHEREN ZWISCHEN ANGEBOT UND NACHFRAGE HABEN DIE TENDENZ, SICH WIEDER ZU SCHLIESSEN.**  
”

## ANGEBOT UND NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDIZES, 1. Q. 2014 = 100)

Quelle: Wüest Partner, Realmatch360



### NACHFRAGESEITE

Doch die Angebotsseite ist nicht allein verantwortlich für die wachsenden Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt. Denn auch die Nachfrage hat sich in den vergangenen Jahren verändert – nur dumme Weise in die entgegengesetzte Richtung des Angebots. Seit dem Höhepunkt 2017 hat sich die Zahl der Suchabos für Mietwohnungen kontinuierlich zurückentwickelt – im Einklang mit den sich verschlechternden Wirtschaftsaussichten. Zwar hat die Neubewertung des Wohnens in Folge der Lockdowns jüngst zu einer Stabilisierung der Mietwohnungsnachfrage beigetragen, aber von einem starken Anstieg der Nachfrage, wie er gegenwärtig bei den Eigentumswohnungen zu beobachten ist, sind wir weit entfernt.

### AUSBLICK

Zusammengenommen führen die divergierenden Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage in den einzelnen Segmenten des Wohnungsmarkts zu den beschriebenen Entwicklungen bei Preisen und Leerständen. Doch öffnen sich solche Scheren zwischen

Angebot und Nachfrage typischerweise nicht unendlich. Sie haben im Gegenteil die Tendenz, sich wieder zu schliessen. Bereits zu beobachten ist dies bei den Baugesuchen, deren Zahl im Mietwohnungssegment inzwischen einen klar rückläufigen Trend zeigt, während der Anteil der eingereichten Baugesuche für Eigentumswohnungen am Total der Baugesuche tendenziell zunimmt. Auf der Nachfrageseite gilt es zu berücksichtigen, dass ein Teil der Eigentumsuchenden schliesslich gezwungenermassen auf der Nachfrageseite des Mietwohnungsmarktes landet, da sich die kalkulatorische Tragbarkeit für viele Eigenheimnachfrager immer häufiger als eine zu hohe Hürde erweist. Dass sich die Scheren zwischen Angebot und Nachfrage überhaupt so weit öffnen können, hat u. a. mit der Tatsache zu tun, dass das Angebot von Immobilien nicht von heute auf morgen an die Nachfrage angepasst werden kann. Und ob die mittelfristig zu erwartenden Schliessbewegung der Scheren auf einem Abwärts- oder Aufwärtspfad erfolgt, hängt in erster Linie davon ab, wie gut und wie nachhaltig sich die Wirtschaft vom Corona-Schock zu erholen vermag. ■



**\*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.