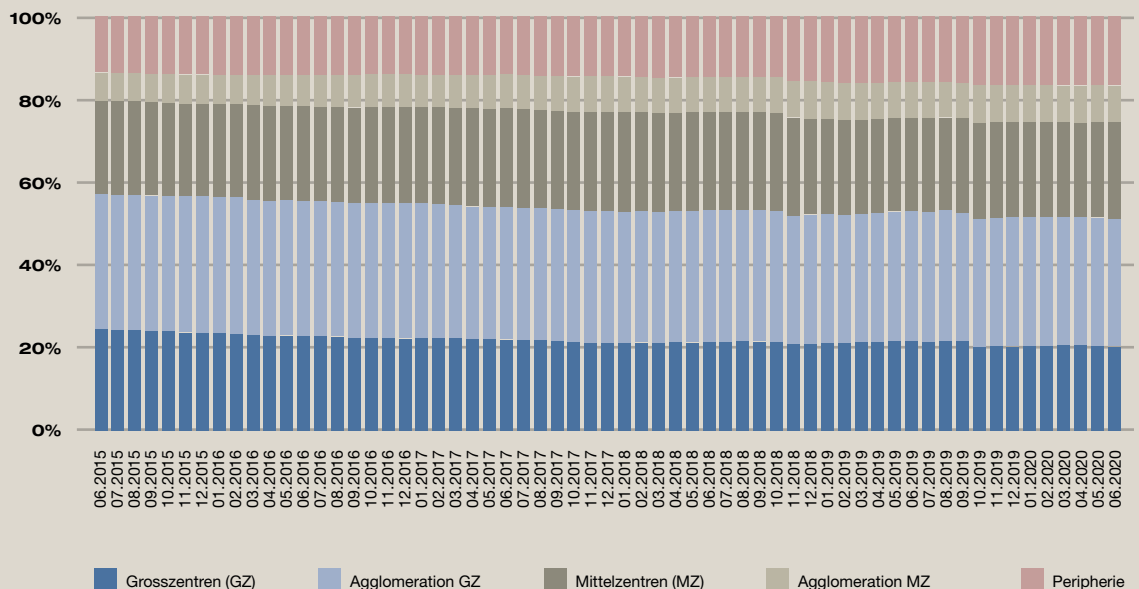


ZIEHEN WIR JETZT ALLE AUFS LAND?

Weltweit wird diskutiert, ob die Corona-Pandemie die Bedürfnisse der Wohnungsnachfrager verändert. Die Antwort für die Schweiz lautet: Ja, aber. TEXT – DIETER MARMET*

ABBILDUNG 1:
VERTEILUNG
DER MIET- UND
EIGENTUMS-
WOHNUNGS-
NACHFRAGE
NACH GEMEIN-
DETYPEN

Quelle: Realmatch360



ERFOLGSMODELL STADT

Gemäss Edward Glaeser, Professor an der Harvard University und Autor von «Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier» werden 2050 über zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben. Den Erfolg der Städte führt er auf eine Grundeigenschaft der Menschen zurück: «Humans are a social species that gets smart by being around other smart people.» Die Dichte und Erreichbarkeit von Städten bilden für den US-amerikanischen Stadtökonom also die Grundlage für den Austausch von Ideen und damit die Basis für Innovation und Wohlstand. Zumindest bis vor Corona.

FOLGEN DER PANDEMIE

Wenn viele Menschen auf engem Raum leben oder sich dort in Massen bewegen, hat es ein Virus wie das Sars-CoV-2

natürlich einfacher, sich zu verbreiten. Die Dichte und Erreichbarkeit von Städten erscheinen unter diesem Gesichtspunkt in einem weit weniger positiven Licht. Umfragen aus den USA zeigen, dass heute wesentlich mehr Amerikaner die Grossstädte verlassen möchten als vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Die Frage, ob es jetzt wieder zu einer grossen Stadtflucht kommt, ist also durchaus berechtigt.

URBANE SCHWEIZ

Wenn man die Definition von urbanen Räumen gemäss den World Urbanization Prospects der Vereinten Nationen verwendet, leben gegenwärtig rund 55% der Weltbevölkerung in Städten. Der entsprechende Wert für die Schweiz beträgt 74%. Damit wird klar, dass mit «urbanen Räumen» auch die Agglomerationen der Städte mit gemeint sind. In der Schweiz leben in den Grosszentren selber nämlich nur gerade 12% der Bevölkerung. Nimmt man die Mittelzentren mit dazu, beträgt der entsprechende Anteil fast 30%. Die übrigen in «urbanen Räumen» lebenden Schweizer haben ihre Wohnungen und Häuser in den Agglomerationen der Grosszentren (27%) und den Agglomerationen der Mittelzentren (17%). Auf dem Land lebt also nur noch knapp ein Viertel der Schweizer Bevölkerung.

ABNEHMENDER SOG

Betrachtet man die Verteilung der Suchabos für Miet- und Eigentumswohnungen auf diese Regionstypen wird klar, dass sich der Urbanisierungsprozess auch in der Schweiz fortsetzt. Jedes fünfte Suchabo bezieht sich heute auf die Grosszentren – im Vergleich zu den 12% der Bevölkerung, die dort leben. Nimmt man die Agglomerationen der Grosszentren dazu, beträgt der Suchabo-Anteil mehr als die Hälfte – im Vergleich zu den 39%, die dort leben. Von einer Stadtflucht kann also nicht die Rede sein, wie auch alle anderen verfügbaren Kennzahlen zum Immobilienmarkt (zum Beispiel die Leerstandszahlen) zeigen. Allerdings scheint der längerfristige Trend doch auf eine Verlangsamung der Verstädterung hinzudeuten. Wird heute jedes fünfte Suchabo für eine Wohnung in einem Grosszentrum aufgegeben, war es vor fünf Jahren noch jedes vierte. Der Anteil der Suchabos in peripheren Gemeinden ist dagegen von unter 15 auf gegen 20% angestiegen.

VERSTÄRKUNG DURCH CORONA

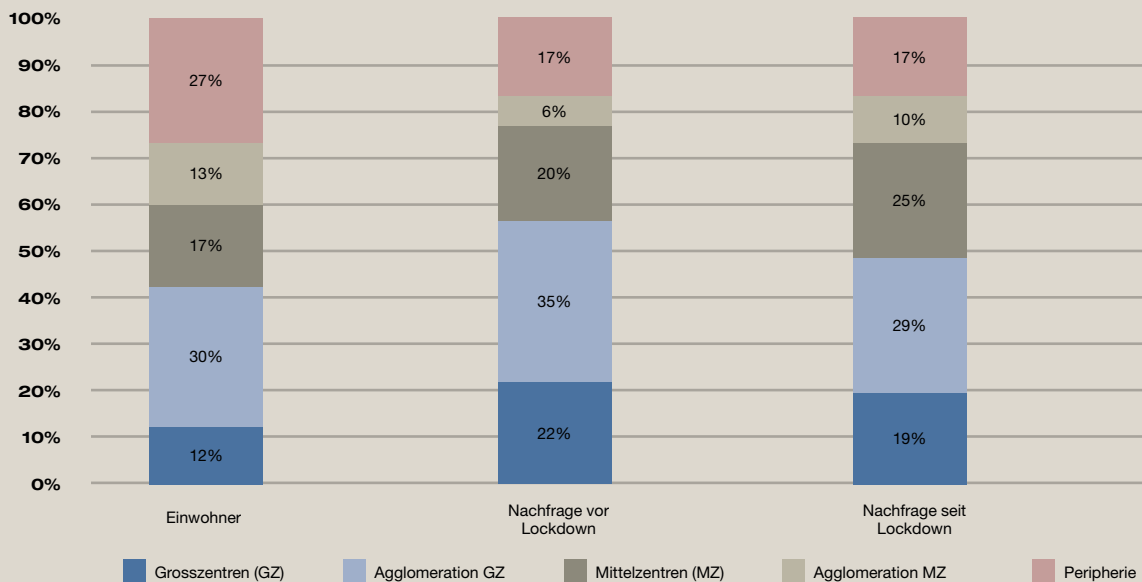
Dieser Trend hat sich in den letzten Monaten verstärkt. Der Vergleich der Suchabos für Miet- und Eigentumswohnungen, die vor dem Lockdown (13. März 2020) aufgegeben wurden, mit jenen, die nach

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
Mieterbetreuung für Sanierungen**
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch

**ABBILDUNG 2:
VERTEILUNG
DER EINWOHNER UND DER
MIET- UND
EIGENTUMS-
WOHNUNGS-
NACHFRAGE
NACH GEMEIN-
DETYPEN**

Quellen: BFS, Real-
match360



dem Lockdown erfasst worden sind, spricht eine deutliche Sprache. Der Anteil der Suchabos in den Grosszentren und den Agglomerationen der Grosszentren ist deutlich von 55 auf 49% zurückgegangen. Profitiert davon haben aber nicht etwa die periphereren Gemeinden, sondern die mittleren Zentren und deren Agglomerationen. Die Aussicht darauf, nicht mehr an fünf von fünf Arbeitstagen pro Woche an den Arbeitsplatz im Grosszentrum pendeln zu müssen, hat offenbar doch eine er-

hebliche Anzahl der Wohnungssuchenden dazu veranlasst, ihre nächste Wohnung in etwas weniger dicht besiedelten Gebieten zu suchen.

AUSBLICK

Inwiefern dieser Trend anhalten wird, ist nicht zuletzt davon abhängig, wie sich die Situation beim Homeoffice entwickelt. Es gibt heute viele Stimmen aus der Wirtschaft, die davon ausgehen, dass das Arbeiten von zuhause aus auch nach Corona

in einem gewissen Mass erhalten bleiben wird. Was nicht heisst, dass wir jetzt alle aufs Land ziehen, doch der starke Sog der Städte könnte sich in Zukunft durchaus weiter abschwächen.



*DIETER MARMET

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

ANZEIGE

eDossier

IMMOBILIENMANAGEMENT DIGITAL EINFACH

Löwenfels
Software in neuer Dimension

- Effiziente Dokumentenverwaltung
- Strukturierte Ablage
- Mobiler Zugriff
- Rechtskonforme Archivierung
- Steigerung Dienstleistungsqualität

Detailinformationen

www.loewenfels.ch