

Suchabos als Nachfrageindikator

Ist die Nachfrage nach Mietwohnungen gestiegen, etwa gleichgeblieben oder zurückgegangen? Wie auch immer Sie diese Frage für sich beantworten: Sie befinden sich damit in guter Gesellschaft. Ob Sie aber richtigliegen, erfahren Sie in diesem Artikel.

ABB. 1 ANZAHL SUCHABOS BEREINIGT (MIETWOHNUNGEN)

Quelle: Realmatch360

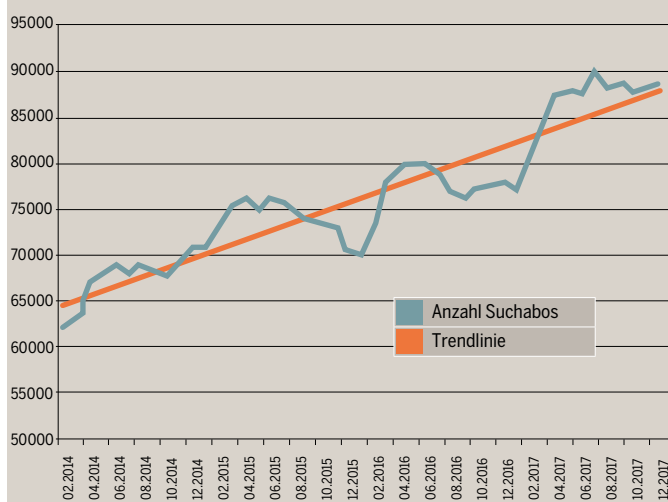
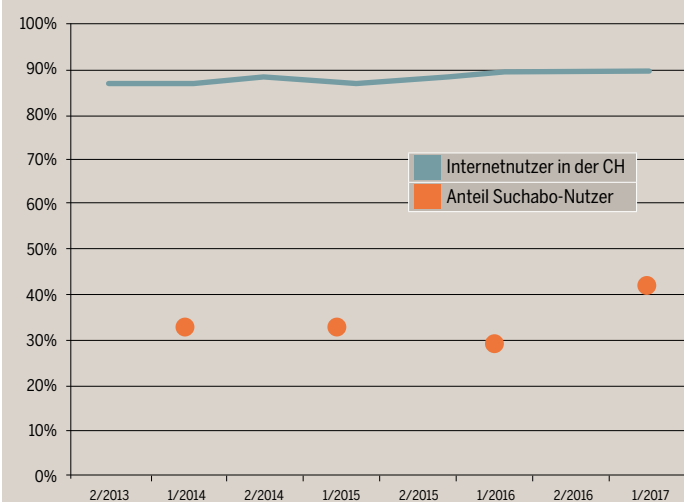


ABB. 2 INTERNET- UND SUCHABONUTZER

Quellen: Net-Matrix-Base, Immo-Barometer NZZ/Wüest Partner



DIETER MARMET*

UNTERSCHIEDLICHE INTERPRETATIONEN. Je rund ein Drittel aller befragten Immobilienspezialisten war Ende des vergangenen Jahres der Ansicht, die Mietwohnungsnachfrage in der Schweiz sei in den letzten 24 Monaten gestiegen, gleichgeblieben oder zurückgegangen. Wie kommt es zu solch divergierenden Meinungen? Die Antwort ist relativ einfach: Nicht regionale Abweichungen sind der Grund, sondern fehlende Informationen zur Entwicklung der Immobiliennachfrage.

Gut informiert sind wir hingegen über die Angebotsseite (das Mietwohnungsangebot in der Schweiz ist in den vergange-

nen 24 Monaten stark gestiegen) wie auch über die Marktseite (die Mietpreise sind in den letzten zwei Jahren schweizweit gesunken). Marktteilnehmer und -beobachter tendieren deshalb dazu, aus den vorliegenden Informationen Rückschlüsse auf die Nachfrage zu ziehen. Und die fallen offensichtlich unterschiedlich aus.

SCHLECHT BEOBACHTBARE NACHFRAGE. Dass wir so gut Bescheid über die Angebotsentwicklung wissen, liegt an ihrer besseren Beobachtbarkeit. Bereits zu Beginn der Neunzigerjahre gelangte sie in den Fokus und wurde von da an genau verfolgt. Damals steckte das Internet noch in den

Kinderschuh, weshalb man sich damit behelf, die Wohnungsinserate in den Zeitungen zu erfassen und daraus Mengen- und Preisentwicklungen abzuleiten. Später kamen Transaktions- bzw. Marktdaten hinzu, und auch hier lag die Problematik nicht in der Beobachtbarkeit, sondern vielmehr beim Datenschutz.

Die Immobiliennachfrage war dagegen lange Zeit schlecht beobachtbar. Erst als sich die Immobiliensuche immer stärker ins Internet verlagerte, liess sich die Nachfrage direkt verfolgen. In ersten Versuchen Anfang dieses Jahrtausends wurden die sogenannten Klickdaten ausgewertet. Das bedeutet, man schaute,

ANZEIGE



Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse
- > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche
- > Web-basierend für Nutzung übers Internet



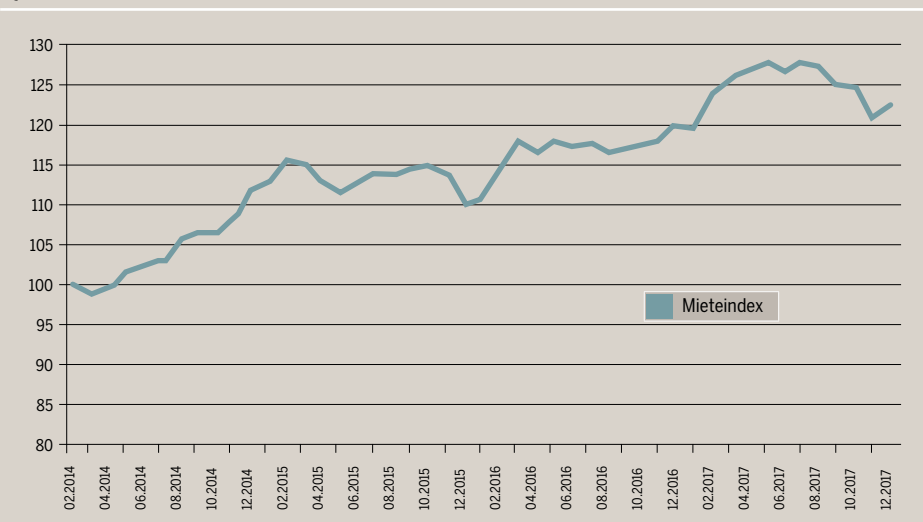
Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Telefon +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr Vertriebspartner für

ABAIMMO
abacus business software

ABB. 3 NACHFRAGEINDEX MIETWOHNUNGEN (FEB. 2014 = 100)

Quelle: Realmatch360



welche Angebote im Internet besonders oft angeklickt wurden, und versuchte, daraus Aussagen zur Entwicklung der Nachfrage abzuleiten. Dieses Vorgehen hatte zwei grosse Nachteile: Zum einen konnte man nur dort eine Nachfrage beobachten, wo auch ein Angebot vorhanden war, zum andern ist ein Klick auf ein Immobilienangebot nicht unbedingt mit einer entsprechenden Nachfrage gleichzusetzen.

Insbesondere spezielle und luxuriöse Angebote scheinen weit häufiger angeklickt als tatsächlich nachgefragt zu werden. Zu Hilfe kam den Marktbeobachtern in der Folge eine Neuerung bei den Suchplattformen. Diese eröffneten ihren Nutzern nämlich die Möglichkeit, ein Suchabo anzulegen, um so regelmässig über neue, für sie interessante Immobilienangebote informiert zu werden.

VON DEN SUCHABOS ZUM NACHFRAGEINDEX.

Die Verwendung von Suchabodaten beseitigt die beiden grossen Nachteile der Klickdaten. So ist es ohne Weiteres möglich, ein Suchabo in einer Gemeinde anzulegen, in der es kein Angebot gibt, und gleichzeitig geben die Suchenden in den Suchanfragen ihre Zahlungsbereitschaft preis.

Doch natürlich haben auch Suchabodaten ihre Tücken: Nicht alle Wohnungssuchenden nutzen das Internet zur Wohnungssuche, und nicht alle Wohnungssuchenden im Internet nutzen

Suchabos – es gibt viele Immobilienprofis, die Suchabos zur Marktbeobachtung anlegen und gar nicht auf Wohnungssuche sind; zudem legen viele Wohnungssuchende mehrere Suchabos auf verschiedenen Internetplattformen an.

All diesen Faktoren muss bei der Entwicklung eines Nachfrageindex Rechnung getragen werden. Zuerst gilt es, die Daten zu bereinigen, das heisst: alte Suchabos zu löschen, Doubletten herauszufiltern, B2B- und Träumer-Suchabos zu identifizieren und zu entfernen. Das Ergebnis, die bereinigte Entwicklung der Suchabos, wird in Abbildung 1 am Beispiel der Mietwohnungen dargestellt. Dabei fallen auf den ersten Blick zwei Dinge auf: Erstens scheint die Nachfrage einem (steigenden) Trend zu folgen, und zweitens ist klar ein Saisonmuster zu erkennen. Sowohl der Trend, sofern er keine echte Zunahme der Nachfrage abbildet, als auch die saisonalen Schwankungen können aber relativ leicht korrigiert werden.

Beim Trend sind zwei Korrekturen nötig: Zum einen steigt die Zahl der Internethelfer in der Schweiz langsam, aber stetig an, zum andern legen immer mehr Personen, die online eine Wohnung suchen, ein Suchabo an (vgl. Abbildung 2). Beides führt zu einer steigenden Anzahl an Suchabos, die nicht mit einem entsprechenden Anstieg der Immobiliennachfrage gleichzusetzen und

Beim Verkauf von Renditeobjekten zählt ein erstklassiges Beziehungsnetzwerk.

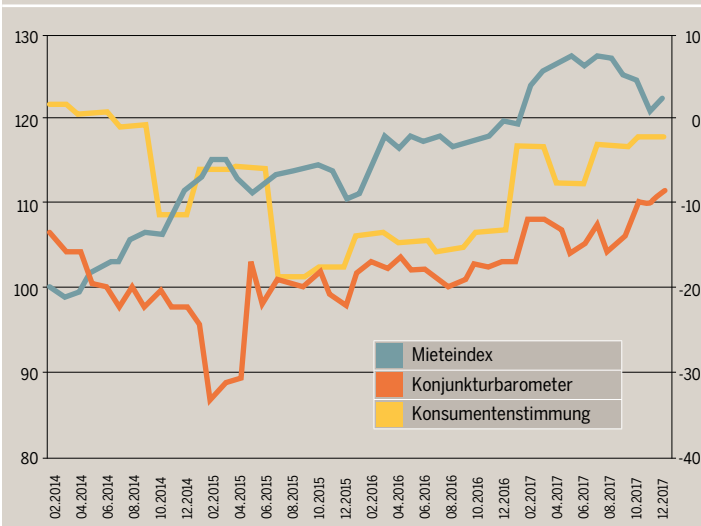
Im heutigen Marktumfeld, wo Anlageobjekte sehr gesucht sind, zählen Fachwissen, langjährige Erfahrung und fundierte Branchenkenntnisse, aber auch schnelles Agieren und «guter Instinkt». Der enge Kontakt zu privaten Investoren, Pensionskassen, Versicherungen und Banken verschafft Markstein den entscheidenden Vorsprung, wenn es darum geht, ein Objekt gewinnbringend zu verkaufen.

www.markstein.ch

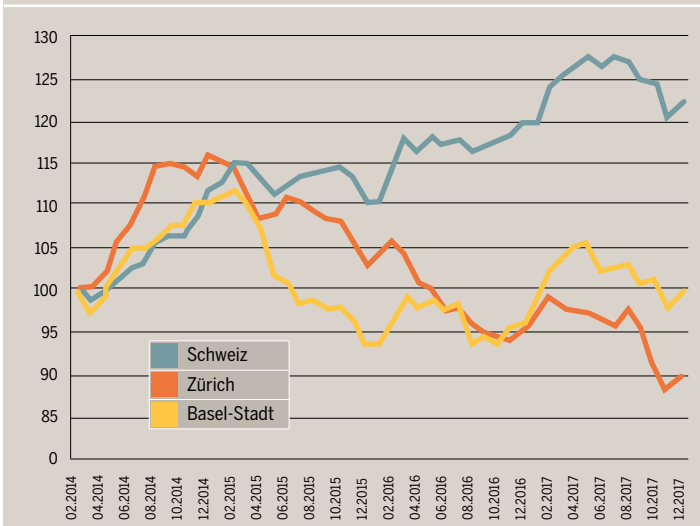


ABB. 4 NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN, KONJUNKTURBAROMETER UND KONSUMENTENSTIMMUNG

Quellen: Realmatch360, KOF, SECO

**ABB. 5 REGIONALE NACHFRAGEINDIZES (MIETWOHNUNGEN) IM VERGLEICH (FEB. 2014 = 100)**

Quelle: Realmatch360



deshalb zu korrigieren ist. Ebenfalls herausgerechnet werden müssen die saisonalen Unterschiede, denn im Sommerhalbjahr werden klar mehr Suchabos aufgegeben als im Winterhalbjahr. Was übrig bleibt, ist die effektive Entwicklung der Nachfrage in der Schweiz, hier (Abbildung 3) am Beispiel der Mietwohnungsnachfrage.

WAS BEEINFLUSST DIE NACHFRAGE? Schaut man sich die Entwicklung des Nachfrageindex für Mietwohnungen in den vergangenen Jahren an, so wird deutlich, dass sie in Phasen verlief: In einer ersten Phase bis Anfang 2015 stieg die Nachfrage stark an, dann erfuhr sie einen Knick und bewegte sich bis Anfang 2016 bestenfalls seitwärts. Von da an nahm sie wieder zu, wobei sich der starke Anstieg während der ersten Jahreshälfte 2017 in der zweiten Hälfte ins Gegenteil verkehrte.

Die Nachfrageindizes für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zeigen übrigens einen recht ähnlichen Verlauf, mit dem Unterschied, dass die Nachfrage ab Mitte 2017 nicht zurückgeht, sondern sich auf hohem Niveau zu stabilisieren scheint. Weshalb? Ein Blick auf die Wirtschaftsentwicklung und die Stimmung der Konsumenten bringt Klarheit: Die Aufgabe der Kursuntergrenze für den Euro am 15. Januar 2015 sorgte für einen offensichtlichen

Einschnitt, nicht nur im Konjunkturbarometer und der Konsumentenstimmung, sondern auch bei der Immobiliennachfrage. Während das Konjunkturbarometer die Tiefstwerte sehr rasch hinter sich liess, dauerte es auf der Konsumenten-seite deutlich länger, bis die entstandene Verunsicherung überwunden war. Doch nach und nach erholten sich auch die Konsumentenstimmung und parallel dazu die Nachfrage nach Immobilien (vgl. Abbildung 4).

ANWENDUNGEN UND FAZIT. Wer die Einstiegsfrage nach der Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage in den vergangenen zwei Jahren also mit «gestiegen» beantwortet hat, hat recht behalten. Aber warum sind denn die Mietpreise tendenziell unter Druck geraten? Ein Vergleich der Angebots- und Nachfrageindizes gibt Aufschluss: Das Angebot ist sehr viel stärker gestiegen als die Nachfrage. Die Konzentration der Bauindustrie auf den Mietwohnungsbau blieb nicht ohne Auswirkungen, weder auf das Angebot noch auf die Preise. Die fallenden Preise sind also nicht ein Zeichen dafür, dass die Nachfrage zurückgeht, sondern lediglich dafür, dass die Nachfrage weniger stark gestiegen ist als das Angebot.

Neben solchen Vergleichen können die Nachfrageindizes auch dazu genutzt werden, die einzelnen Marktsegmente

auszuleuchten. So zeigt beispielsweise die Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen in Zürich und Basel anders als jene in der gesamten Schweiz deutlich nach unten (vgl. Abbildung 5). Dieser Unterschied dürfte einerseits auf das höhere Preisniveau in den Städten und andererseits auf die rückläufige Zuwanderung zurückzuführen sein.

Denn zum einen, dies zeigen die Nachfrageindizes nach Preisklassen, geht die Nachfrage nach teuren Wohnungen gegen den allgemeinen Trend eher zurück, und zum andern manifestiert sich die Abnahme der Zuwanderung heute vor allen in jenen Regionen, die in der Vergangenheit überdurchschnittlich von ihrem Anstieg profitiert haben.

Solche und andere Analysen wird Realmatch360 künftig für Immobiliena vornehmen und in jeder zweiten Ausgabe über die Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser berichten. Wer laufend an den aktuellen und lokalen Nachfrageentwicklungen interessiert ist, kann sich unter www.realmatch360.com detailliert informieren. ●

***DIETER MARMET**

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360.