

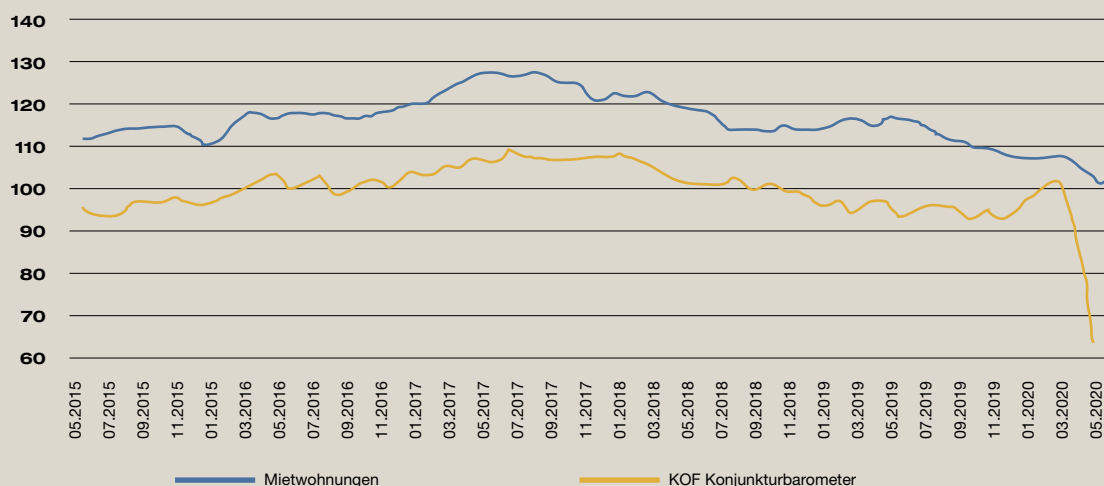
# KEIN EINBRUCH DER NACHFRAGE

Während die einen von äusserst erfolgreichen Projektvermarktungen während der Lockdown-Phase berichten, behaupten andere, höchstens noch ein Drittel so viele Interessenten zu haben als vor dem Ausbruch der Corona-Krise. Doch wie steht es um die Immobiliennachfrage wirklich?

TEXT – DIETER MARMET\*

ABBILDUNG 1:  
NACHFRAGE-  
INDEX (2014/2 = 100) UND  
KONJUNKTUR-  
AUSSICHTEN  
(APRIL 2020)

Quellen: KOF,  
Reamatch360



## ► SINKENDE KORRELATION

Vergleicht man die Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage – gemessen an der Anzahl der Suchabos auf den grössten Schweizer Immobilienportalen – mit der Entwicklung der Wirtschaftsaussichten – gemessen am KOF Konjunkturbarometer –, kann in den vergangenen fünf Jahren eine auffällige Parallelität festgestellt werden (Abbildung 1). In einer ersten Phase bis Mitte 2017 stieg die Nachfrage nach Mietwohnungen parallel zu den sich verbessernden Konjunkturprognosen an, danach begann sie praktisch im Gleichschritt mit den sich eintrübenden Wirtschaftsaussichten zu sinken. Im letzten Quartal des vergangenen Jahres und zu Beginn des laufenden Jahres war allerdings eine gewisse Entkopplung festzustellen. Während sich die Werte des KOF Konjunkturbarometers ab November 2019 von deutlich unter 100 Punkten (100 markiert den langfristigen Mittelwert) auf überdurchschnittliche Werte zu erholen begannen, verharrte die Immobiliennachfrage in etwa auf ihrem Niveau. Die vorher praktisch parallelen Kurven liefen plötzlich aufeinander zu.

“  
**HÄUSER UND  
WOHNUNGEN  
WERDEN AUCH  
WÄHREND DER  
KRISE GESUCHT.**  
”

## AUSWIRKUNGEN VON CORONA

Der Ausbruch der Corona-Krise setzte dieser ungewöhnlichen Annäherung ein jähes Ende. Die Werte des KOF Konjunkturbarometers brachen massiv ein, im März auf noch etwas über 90, im April gar auf 63 Punkte. Die wirtschaftlichen Aussichten verschlechterten sich also dramatisch. Der Rückgang im April mit –28,2 Punkten war gemäss KOF mehr als doppelt so gross wie die Einbrüche nach der Aufhebung des Frankenmindestkurses Anfang 2015 (–10 Punkte) oder dem Kollaps von Lehman Brothers Ende 2008 (–7,1 Punkte). Auch der Nachfrageindex für Miet-

wohnungen zeigt in diesen Monaten ein deutliches Minus, wenn auch kein ganz so dramatisches. Die Indexwerte sanken von 108 im Februar auf 101 im April 2020.

## STABILISIERUNG IM MAI

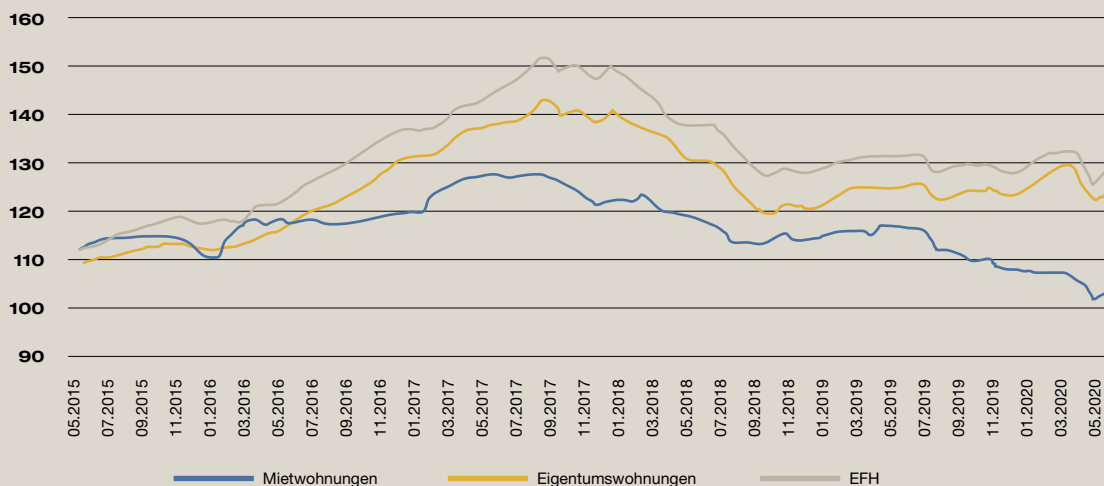
Im Mai 2020 zeigten die Indexwerte dann allerdings keinen weiteren Rückgang der Mietwohnungsnachfrage mehr an, was angesichts der sich rapide verschlechternden Wirtschaftsaussichten nicht unbedingt erwartet werden konnte. Die Zahl der Suchabos für Mietwohnungen stieg wieder an, stärker sogar als sonst in diesem Monat üblich (der Nachfrageindex ist saisonbereinigt). Anders als zur Jahreswende laufen die beiden Kurven aktuell nicht aufeinander zu, sondern bewegen sich gar in unterschiedliche Richtungen. Es wird interessant sein, zu verfolgen, welcher Trend sich am Ende durchsetzen wird.

## GUT GEHALTENE EIGENHEIMNACHFRAGE

Nicht parallel zur Mietwohnungsnachfrage, doch zumindest in ähnlichen Wellen bewegten sich bisher die Indizes für die Eigentumswohnungs- und die Einfamilienhausnachfrage (Abbildung 2). Im vergangenen Jahr begann sich die Eigenheimnachfrage aber zu erholen, obwohl die Mietwohnungsnachfrage weiter zurückging, was nicht zuletzt auf die Entwicklung der Zinsen zurückzuführen sein dürfte und zur unterschiedlichen Entwicklung der Leerstände im Mietwohnungs- und im Eigenheimsegment beigetragen hat (vgl. Immobilien vom Oktober 2019). Dem Corona-Schock konnte sich jedoch auch die Eigenheimnachfrage nicht entziehen. Im März und April 2020 waren sowohl die Nachfrage nach Eigentumswohnungen

ABBILDUNG 2: NACHFRAGEINDIZES (2014/2 = 100)

Quelle: Realmatch360



als auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stärker rückläufig als die Mietwohnungsnachfrage. Allerdings war auch bei der Nachfrage nach Einfamilienhäusern und erst recht bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Mai 2020 eine Trendumkehr zu beobachten.

#### AUSBLICK

Es kann also festgehalten werden, dass auch während des Lockdown Wohnungen gesucht wurden, sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigenheim-

segment. Inwieweit sich diese Suche in einer konkreten Nachfrage äussert, hängt von verschiedenen Faktoren ab; bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zum Beispiel von den sich verändernden Finanzierungsbedingungen. Auch ob sich die im Mai abzeichnende Trendumkehr bei der Nachfrage als nachhaltig erweisen wird, ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Beitrags noch ungewiss. Allerdings sollten die Indexwerte für den Juni 2020 beim Erscheinen des Artikels auf der Homepage von Realmatch360 ([www.realmatch360.com](http://www.realmatch360.com)) bereits abrufbar sein.



**\*DIETER MARMET**

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

ANZEIGE



Finden Sie  
den passenden Schätzer  
für Ihr Objekt:

www

siv.ch

Nutzen Sie zudem:

#### Sensor

Service für aktuelle  
Immobilienvergleichswerte

#### Marktreport

2x jährlich gegenwärtige  
Marktdaten

#### Zoom

Fachmagazin für Schweizer  
Immobilienbewerter

#### Stellenportal

Mitarbeitende via  
SIV-Plattform finden

Profitieren Sie online von  
unserer Schätzersuche

SIV  
Schweizer Immobilienschätzer-Verband  
Kompetenzpartner in Immobilienbewertungsfragen

Wenn's um Werte geht.

[www.siv.ch](http://www.siv.ch)