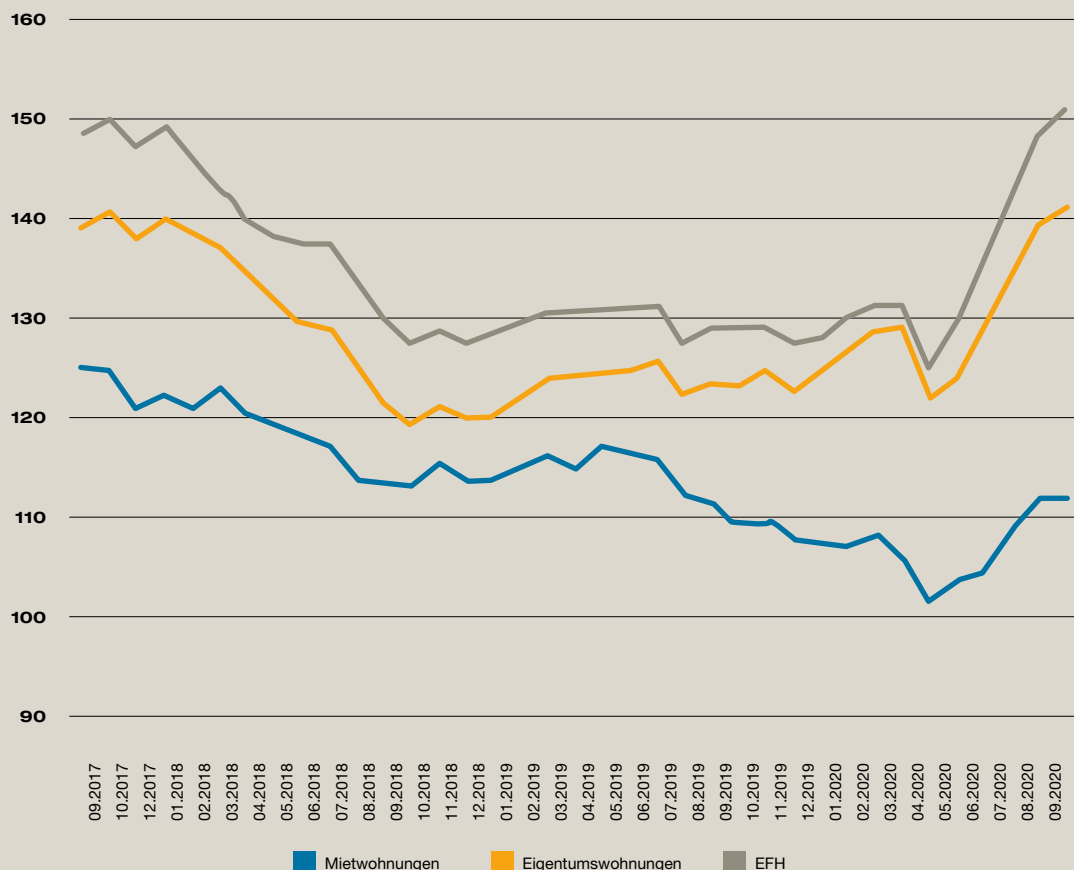


WOHNUNGEN MIT AUSSENRÄUMEN HOCH IM KURS

Die Indexwerte des KOF Konjunkturbarometers liegen nach dem starken Einbruch im Frühjahr 2020 wieder über dem Vorjahr. Dasselbe gilt für die Wohnungsnachfrage. Überdurchschnittlich stark angestiegen ist die Nachfrage nach Wohneigentum sowie jene nach Mietwohnungen mit Aussenräumen.

TEXT – DIETER MARMET*

NACHFRAGE
BASIS DER
INDIZES
2014 / 02 = 100
Quelle: Realmatch360



▶ V-FÖRMIGE REZESSION?

Das KOF Konjunkturbarometer – der vorläufige Indikator für die Schweizer Konjunktur – ist im August dieses Jahres den dritten Monat in Folge kräftig angestiegen und liegt mit 110,2 Punkten nicht nur über dem langfristigen Mittel, sondern auch deutlich über dem Vorjahreswert (95,5). Offensichtlich befindet sich die Schweizer Wirtschaft in der Aufschwungphase einer (vorerst) V-förmigen Rezession. Nachdem noch im Frühling dieses Jahres über U- oder gar L-förmige Konjunkturverläufe diskutiert wurde, ist das erst einmal eine gute Nachricht. Ob aus dem V-förmigen Verlauf in den nächsten Monaten ein W-förmiger Verlauf wird, kann gegenwärtig allerdings noch nicht ausgeschlossen werden.

**VERÄNDERTE
NACHFRAGER-
BEDÜRFNISSE
HABEN AUS-
WIRKUNGEN
AUF DEN WOHN-
MARKT.**

EIGENHEIMNACHFRAGE IM HOCH

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Immobiliennachfrage. Nachdem wir im Juni dieses Jahres vermelden konnten, dass sich die Nachfrage vom starken Rückgang im April bereits wieder erholt hat (vgl. «Kein Einbruch der Nachfrage», ImmoBilia, Juni 2020),

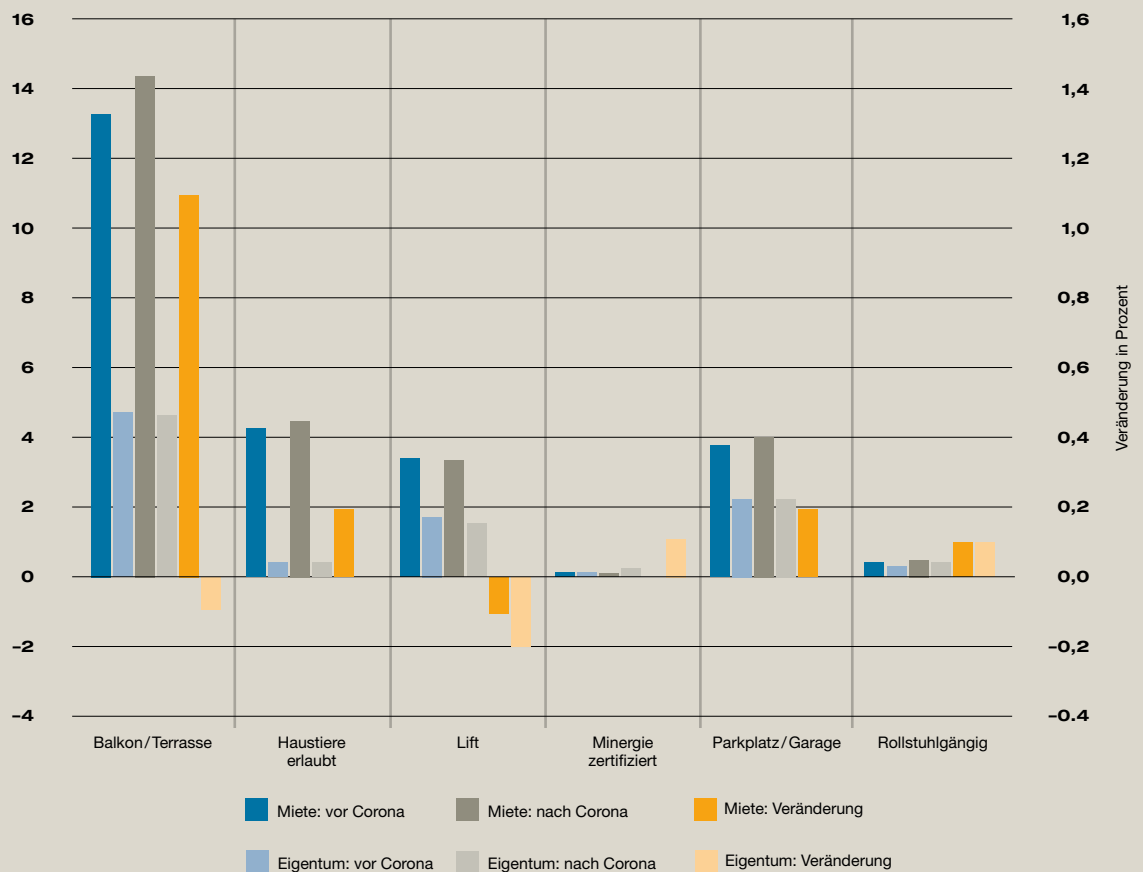
liegen die Indexwerte vom September 2020 in sämtlichen Marktsegmenten über den Vorjahreswerten. Das gilt insbesondere für die Eigenheimnachfrage, wo die Zahl der Suchabos rund 15 Prozent höher liegt als noch vor 12 Monaten. Allerdings hat sich das starke Wachstum der Immobiliennachfrage im September 2020 abgeflacht. Die Mietwohnungsnachfrage bewegt sich inzwischen nur noch seitwärts, und die Wachstumsrate der Nachfrage nach Wohneigentum hat sich im vergangenen Monat in etwa halbiert.

VERÄNDERTE BEDÜRFNISSE

Relativ hat sich die Immobiliennachfrage seit Ausbruch der Corona-Krise also in Richtung Wohneigentum verschoben. Zusätzlich hat sie sich weg von den Agglomerationen der Grosszentren in Richtung Mittelzentren und deren Agglomerationen bewegt (vgl. auch «Ziehen wir jetzt alle aufs Land?», ImmoBilia, August 2020). Eine Auswertung der gesuchten Wohnungsgrössen und Wohnbudgets zeigt keine signifikanten Veränderungen. Die Wohnungsnachfrager suchen also – immer bereinigt um die segmentspezifischen und

HÄUFIGKEIT DER ZUSATZ-ANGABEN VOR UND NACH CORONA IN %. RECHTE AXSE: VERÄNDERUNG IN %

Quelle: Realmatch360



regionalen Veränderungen – noch dieselben Wohnungsgrößen und verfügen noch über dieselben Wohnbudgets wie vor Ausbruch der Pandemie. Allerdings scheinen sich die Bedürfnisse hinsichtlich eines privaten Aussenraums zumindest bei den Mietwohnungsnachfragern akzentuiert zu haben.

BELIEBTE AUSSENÄUMLAUBT, PARKPLATZ / GARAGE).

BELIEBTE AUSSENÄUMLAUBT, PARKPLATZ / GARAGE). Mit einer Ausnahme waren auch keine grossen Veränderungen bei den geäusserten Nachfragerbedürfnissen festzustellen. Die Ausnahme betrifft die Aussenräume bei den Mietwohnungen, die in den seit März 2020 aufgegebenen Suchabos signifikant häufiger gesucht werden als noch vor Ausbruch der Corona-Krise. Offensichtlich hat der Lockdown zu einer Neubewertung der Verfügbarkeit eines privaten Aussenraums geführt.

Bei der Erfassung eines Suchabos für eine Wohnung oder ein Haus auf einer Internetplattform bietet sich den Nachfragern die Möglichkeit, ihre Bedürfnisse über die Grundangaben (Ort, Nutzung, Grösse, Preis) hinaus zu präzisieren. Eine Auswertung der wichtigsten sechs Merkmale bei allen Suchabos einer grossen Immobilienplattform ergab folgendes Bild: Die Corona-Krise hat das Suchverhalten der Nachfrager nicht grundsätzlich verändert. Nur selten werden die Suchabos über die Grundangaben hinaus präzisiert, und wenn, dann eher bei den Suchabos für Mietwohnungen. Beim Wohneigentum werden die meisten der möglichen Zusatzwünsche wohl als selbstverständlich vorausgesetzt (z. B. Balkon/Terrasse, Haustiere er-

EINSCHÄTZUNG

Die Veränderungen bei den Bedürfnissen der Wohnungsnachfrager bleiben nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. So zeigen etwa die kürzlich veröffentlichten Zahlen der Leerwohnungszählung 2020, dass der Anstieg der Leerwohnungen in den vergangenen zwölf Monaten nicht etwa auf den Eigenheimmarkt zurückzuführen ist, sondern einzig und allein auf den Mietwohnungsmarkt. Wetten, dass dort nicht selten neu erstellte Wohnungen mit grosszügigen Aussenräumen Nachfrager finden, die ihrerseits aus älteren Wohnungen ohne Balkon oder Terrasse ausziehen? ■



***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.