

# Wissen, wer wo wohnen will

Bauherren in der Schweiz müssen sich genau überlegen, wo sie was anbieten wollen – Daten aus Suchportalen offenbaren den Bedarf

ANDREA MARTEL

Mehr über die Wohnbedürfnisse der Schweizer Bevölkerung zu erfahren, hatte für Bauherren und Vermieter in der Schweiz nach der Jahrtausendwende lange Zeit keine Priorität. Bei landesweiten Leerstandsquoten um 1% liess sich mehr oder weniger für jede Wohnung ein Mieter finden. Oder anders gesagt: Man konnte als Vermieter eigentlich gar nichts falsch machen – oder zumindest hatte es keine unmittelbaren Konsequenzen.

## Internetsuche liefert Daten

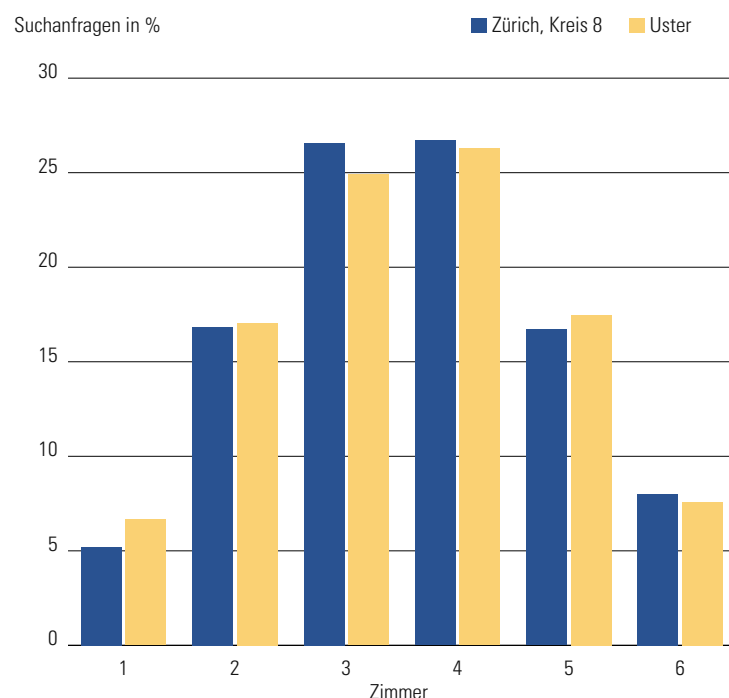
Dies hat sich jedoch in den letzten ein- einhalb Jahren grundlegend geändert. Angesichts der starken Bautätigkeit und der – wegen der rückläufigen Zuwanderung – niedrigeren Zusatznachfrage nach Wohnungen nehmen die Leerstände rapide zu. Vor allem bei Neubauten, die ihre Bewohner erst noch finden müssen, trennt sich die Spreu vom Weizen: Während die einen vor der Fertigstellung voll vermietet sind, schlagen sich andere mit hohen Leerständen herum, die sich oft nur mit finanziellen Anreizen oder Mietpreissenkungen eliminieren lassen. (Bei Wohneigentum stellt sich das Problem etwas weniger, da mit dem Bauen in der Regel erst begonnen wird, wenn ein Gutteil der Wohnungen verkauft ist.)

Manch ein Bauherr mag sich deshalb wünschen, er hätte etwas genauer abgeklärt, was seine potenziellen Kunden genau suchen, sowohl mit Blick auf die Lage als auch punkto Wohnungsgrösse und Zahlungsbereitschaft. Mittlerweile kann man nämlich selbst für die Ermittlung der Nachfrage auf Daten zurückgreifen und muss sich nicht mehr ausschliesslich auf die Erfahrung von Fachleuten verlassen.

Lange Zeit war dies nicht der Fall gewesen: Während zu den Leerständen, zum Wohnungsangebot und zu den Mietpreisen in den letzten rund dreissig Jah-

## Suchabonnemente im Internet liefern gute Anhaltspunkte für die Nachfrage nach Wohnungen

Im Zürcher Kreis 8 werden ähnlich grosse Wohnungen gesucht wie in Uster...



Lesebeispiel: 24,9% all derer, die eine Wohnung in Uster suchen, und 26,6% all derer, die eine Wohnung im Kreis 8 suchen, möchten eine 3-Zimmer-Wohnung.

QUELLE: REALMATCH 360.COM

ren immer genauere Statistiken erstellt wurden, blieb die Nachfrage weitgehend eine Black Box. Der Grund ist, dass die Nachfrage viel schwieriger zu beobachten ist. Erst seit sich die Immobiliensuche ins Internet verlagert hat, lassen sich die Präferenzen der Nachfrager direkt verfolgen.

## Suchabonnemente auswerten

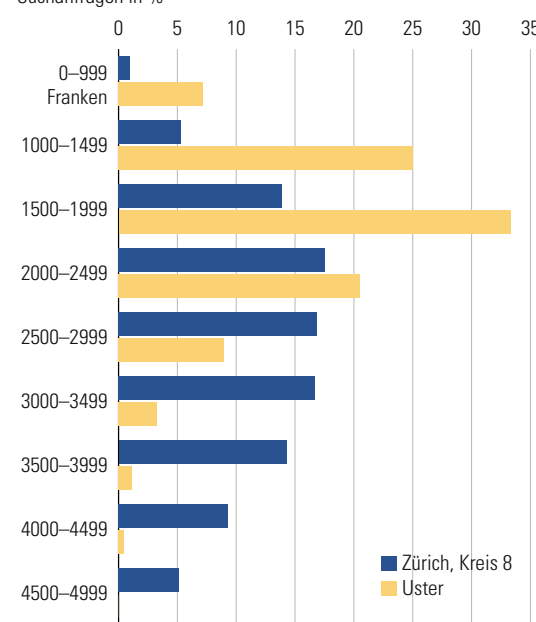
Zunächst wurden die sogenannten Klickdaten ausgewertet: Man schaute, welche Angebote im Internet besonders oft angeklickt wurden, und versuchte, daraus Aussagen zur Entwicklung der

Nachfrage abzuleiten. Allerdings konnte man so nur dort eine Nachfrage beobachten, wo auch ein Angebot vorhanden war. Zudem ist ein Klick auf ein Immobilienangebot nicht unbedingt mit einer entsprechenden Nachfrage gleichzusetzen. Oft steckt hinter einem Klick auch einfach nur Neugier: Insbesondere spezielle und luxuriöse Angebote werden vergleichsweise häufig angeklickt.

Neue Möglichkeiten, die Nachfrage zu beobachten, ergaben sich, als die Suchplattformen ihren Nutzern anboten, ein Suchabo anzulegen, um so regelmässig über neue, für sie interessante Immobilienangebote informiert zu wer-

den. Die Verwendung von Suchabo-Daten beseitigt die erwähnten Nachteile der Klickdaten. Suchabos können auch für Gemeinden angelegt werden, in denen es kein Angebot gibt. Gleichzeitig geben die Suchenden in den Suchanfragen ihre Zahlungsbereitschaft preis.

Natürlich haben auch Suchabo-Daten ihre Tücken – abgesehen davon, dass sie (wie die meisten Daten im Immobilienbereich) privat und somit kostenpflichtig sind. Zum einen sind sie relativ rudimentär: Anzahl Zimmer, Preis und Ort oder Umgebung sind die einzigen Daten, die regelmässig in Suchabos erscheinen. Zum anderen nutzen immer noch nicht alle



Lesebeispiel: 16,9% all derer, die eine Wohnung im Kreis 8 suchen, und 9% all derer, die eine Wohnung in Uster suchen, sind bereit, für diese zwischen 2500 und 2999 Franken zu zahlen.

NZZ-Infografik/koa, cke.

Wohnungssuchenden das Internet zur Wohnungssuche, und nicht alle Wohnungssuchenden im Internet nutzen Suchabos.

Aber bei einer sorgfältigen Bereinigung der Daten (auch um beispielsweise die Suchabos von Immobilienprofis, die diese zur Marktbeobachtung anlegen und gar nicht auf Wohnungssuche sind) lassen sich doch relativ detaillierte Angaben zur Wohnungsnachfrage in einer bestimmten Gemeinde ermitteln. So zeigt sich beispielsweise, wie beliebt das Wohnen in der Stadt ist: Laut der Firma Realmatch 360, die solche Nachfragedaten erhebt, haben rund 860 Personen ein Suchabo, mit dem sie spezifisch nach einer Mietwohnung im Seefeld (Kreis 8) suchen. Uster haben 590 Personen auf dem Radar, Küsnacht 460. Für Stäfa hingegen existieren nur knapp 200 Suchabos.

## Aussagen über Finanzen

Die Suchabos liefern auch Aufschluss darüber, wie viele Zimmer gesucht sind und wie gross die Zahlungsbereitschaft ist – Angaben, die speziell für Projektentwickler wertvoll sein können. So werden beispielsweise im Zürcher Kreis 8 oder auch in Uster hauptsächlich 3- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen gesucht, während in Küsnacht 4 bis 5,5 Zimmer am stärksten gefragt sind.

Wer im Seefeld oder in Küsnacht sucht, ist auch bereit, relativ hohe Mieten zu zahlen. Die Nachfrage nimmt an beiden Orten erst ab 3400 Fr. ab. In Uster hingegen wird die Luft bereits ab 2550 Fr. dünn. Noch niedriger – etwa bei 2000 Fr. – liegt die Grenze in Bülach. 75% der Personen, die ein Suchabo für diese Gemeinde haben, suchen eine Wohnung für unter 2000 Fr. im Monat. Entsprechend schwierig dürfte es sein, in Bülach teurere Wohnungen zu vermieten. Ein Blick auf die Immobilienplattformen scheint diesen Befund zu bestätigen. Auf ImmoScout 24 kosten 75% und auf Homegate 85% der noch nicht vermieteten Neubauwohnungen mehr als 2000 Fr. pro Monat.

Verwalten Sie Ferienumleitungen, Zustellunterbrüche, Zahlungsmittel und Adressen. Schnell und einfach.

[nzz.ch/konto](http://nzz.ch/konto)

NZZ