

# WOHNUNGS- SUCHE WENIGER ORTSGEBUNDEN

Gemäss der «Immo-Barometer»-Befragung von 1040 Haushalten werden Büroangestellte in Zukunft zwischen 30 bis 35% im Homeoffice arbeiten. Deshalb wird sich bei der Wohnungssuche das Kriterium «Homeoffice-Kompatibilität der Wohnung» etablieren. TEXT – ROBERT WEINERT\*

## VERSCHIEBUNG DER NACHFRAGE BEI MIETWOHNUNGEN (ZUSÄTZLICHE SUCHABOS PRO 1000 MIETWOHNUNGEN ZWISCHEN JUNI 2019 UND JUNI 2021)

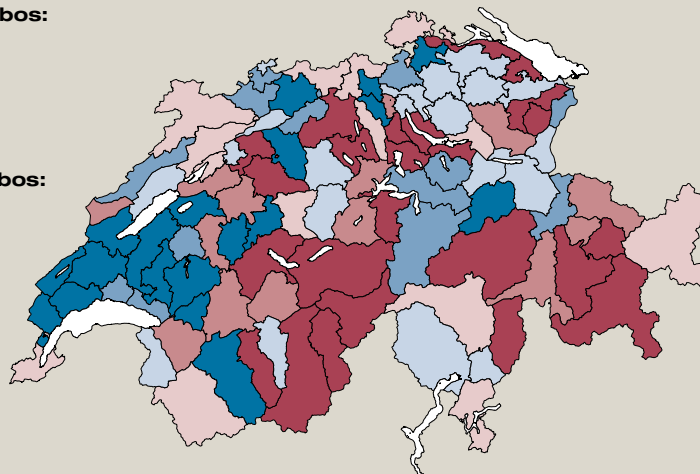
Quellen: BFS; Reamatch 360; Wüest Partner

### Abnahme der Suchabos:

- 20 und mehr
- 10–20
- 0–10

### Zunahme der Suchabos:

- 0–10
- 10–20
- 20 und mehr



### ► NEUE REGIONEN BEI DER NACHFRAGE IM FOKUS

Grössere Wohnungen haben im Hinblick auf die «Homeoffice-Kompatibilität» grundsätzlich Vorteile, weil sie mehr Platz für einen Arbeitsplatz bieten. Es erstaunt deshalb nicht, dass die Zahl der Suchabos bei den Mietwohnungen mit 3 bis 5,5 Zimmern stark zugelegt, die Nachfrage nach Kleinwohnungen mit höchstens 2,5 Zimmern dagegen abgenommen hat.

Ein langfristig partielles Homeoffice ermöglicht das weniger ortsgebundene Suchen nach einer Wohnung. Denn, wenn man weniger häufig ins Büro pendeln muss, kann man grössere Distanzen zwischen Arbeits- und Wohnort in Kauf nehmen. Dadurch erhöhen sich einerseits die Chancen, grössere Wohnungen zu finden, deren Miete zum Haushaltsbudget passt. Andererseits können mit einer erhöhten Flexibilität andere individuelle Bedürfnisse besser befriedigt werden – beispielsweise eine kürzere Distanz zu Familie und Freunden, ein Wohnort mit einem attraktiven Steuerniveau oder die Nähe zu Natur und Grünflächen. Der Blick auf die regionale Verteilung

der Suchabos im Sommer 2021 lässt im Vergleich zum Sommer 2019 (Prä-Covid) denn auch einige beträchtliche Verschiebungen erkennen. So verbuchen Regionen wie das Knonaueramt oder Sursee-Seetal eine verhältnismässig starke zusätzliche Nachfrage – vor allem nach grösseren Wohnungen, die hier oft noch erschwinglich sind. Auch in Teilen des Mittellands, etwa in Aarau und Solothurn, ist die Nachfrage deutlich dynamischer. Regionen wie Zug, March-Höfe, Pfannenstiel und Zimmerberg überzeugen vielerorts mit attraktiven Steuerniveaus und gleichzeitig mit Seenähe. Und zu guter Letzt erleben viele Tourismusgemeinden ebenfalls eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen: hier durch Unterländer, die auf der Suche nach einem Objekt sind, welches sie zeitweise zum Arbeiten nutzen können.

### ENTLASTUNG BEI DEN MIETEN AN ZENTRALER LAGE ZU ERWARTEN

Im 3. Quartal 2021 sind die durchschnittlichen Mieten der inserierten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,7% gesunken. Für diese neu-

## PROGNOSEN WOHNUNGS- MARKT 2022

Nachdem sich die Neubauproduktion von Mietwohnungen 2020 reduziert hat, dürfte der Wohnungsbau in den nächsten Monaten wieder Fahrt aufnehmen. Für das Jahr 2022 rechnet Wüest Partner mit einer Zunahme der Neubauiinvestitionen für Mehrfamilienhäuser um 2,4%. Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den

Eigentumswohnungen. Trotz massivem Nachfrageüberhang hat die Neubauproduktion nur wenig Schwung aufgenommen. In den letzten 12 Monaten hat sich die Zahl der Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr in den erteilten Baubewilligungen nur um 500 erhöht. Insgesamt wurden zwischen Mitte

2020 und Mitte 2021 Baubewilligungen für 13 130 Einheiten erteilt. Nach Jahren rückläufiger Neubautätigkeit zeichnet sich im Segment der Einfamilienhäuser eine Trendwende ab. Während die Neubauiinvestitionen bereits 2021 um 2,6% gestiegen sind, wird für 2022 mit einem Wachstum von 3,5% gerechnet.

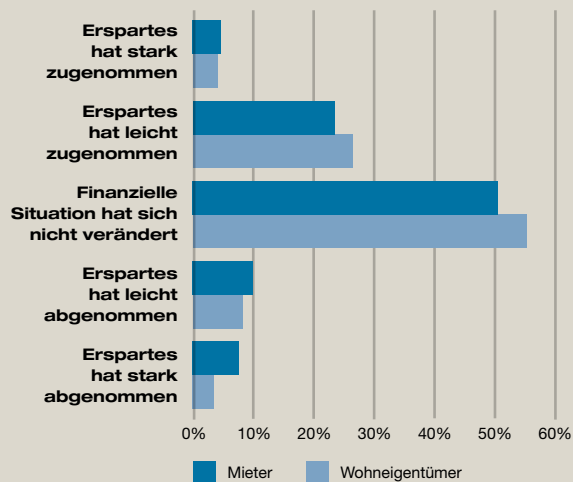
Das immer knapper werdende Bauland ist einer der Hauptgründe, weshalb die Neubautätigkeit im Segment des Wohneigentums bei Weitem nicht mit der Nachfrage mithalten kann.

BILD: 123RF.COM)



#### VERÄNDERUNG DER FINANZIELLEN SITUATION WÄHREND DER CORONAPANDEMIE (IMMO-BAROMETER-UMFRAGE 2021, IN % DER ANTWORTEN)

Quelle: Wüest Partner (Immo-Barometer)



erliche Abnahme gibt es hauptsächlich zwei Gründe: Zum einen sind die Angebotsmengen an bestimmten Orten immer noch gross, und zum andern finden Qualitätsveränderungen statt. So befindet sich eine erhebliche Zahl der neuen Angebote sowohl ausserhalb der steuergünstigen Gemeinden als auch ausserhalb der Grosszentren und deren inneren Agglomerationen, und abseits dieser Gegenden sind die Mieten üblicherweise tiefer.

Wegen des vermehrten Homeoffice ist die Nähe des Wohnorts zum Arbeitsort für einige Haushalte heute weniger wichtig. Ein Teil der Bevölkerung dürfte denn auch in der Lage sein, weniger ortsgebunden nach einer Wohnung zu suchen, wodurch immer mehr Haushalte von den rückläufigen Angebotsmieten profitieren können. Auf diese Weise wird auch die Mietwohnungsnachfrage in den Grosszentren ein wenig entlastet: Hier sind die Mieten bisher noch gestiegen, weil die Nachfrage aktuell grösser ist als das Angebot. Vergleicht man identische Objekte miteinander, ergibt sich in den Grossstädten zwischen Mitte 2020 und Mitte 2021 einen Anstieg von 1,2% bei den Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die Mietpreise dort zumindest vorerst stagnieren.

Dagegen zeigte sich die Mietpreisentwicklung in den Mittelzentren während der letzten Jahre deutlich entspannter. Hier könnte sich deshalb die Nachfrage künftig erhöhen, dies umso mehr, da die Lebensqualität und der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur nahezu überall in diesen Regionen sehr gut sind – bei vergleichsweise deutlich tieferen Mietniveaus als in den Grossstädten.

#### WOHNEIGENTUM: MANGEL AN BAULAND LIMITIERT NEUBAU

Das immer knapper werdende Bauland ist einer der Hauptgründe, weshalb die Neubautätigkeit im Segment des Wohneigentums bei Weitem nicht mit der Nachfrage mithalten kann und weshalb in der Folge nun die Preise so stark ansteigen. In vielen Gebieten der Schweiz wurde mit Beginn der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes aus dem Jahr 2014 nur noch wenig oder gar kein neues Bauland eingezont. Die wachsende Nachfrage trifft damit auf ein immer dünneres Angebot. Gleichzeitig konkurrieren die Bauherren von Eigentumswohnungen mit den Investoren im Mietwohnungssegment um das knappe Bauland. Und weil die Mietwohnungsinvestoren aufgrund ihres Anlagenotstands eine sehr hohe Zahlungsbereitschaft haben, steigen die Preise zusätzlich an. In vielen Fällen sind die Baulandpreise dann so hoch, dass Banken keine Fremdfinanzierung für die Entwicklung neuer Projekte mit Eigentumswohnungen bereitstellen, da ihnen das Risiko zu hoch ist, für die veranschlagten Endpreise keine Abnehmer zu finden.

Wenig erstaunlich nimmt die Neubautätigkeit trotz des massiven Nachfrageüberhangs nach Wohneigentum nur wenig an Schwung auf. Zwar wurden in den letzten zwölf Monaten Baubewilligungen für etwas mehr Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser erteilt als in den zwölf Monaten zuvor. Aber zur Dämpfung der Preisanstiege ist dies nicht ausreichend. Demzufolge dürften die Preise weiter anziehen, wenn wahrscheinlich auch nicht mehr ganz so kraftvoll.

**TROTZ EINES MASSIVEN NACHFRAGE-ÜBERHANGS NIMMT DIE NEUBAUTÄTIGKEIT VON WOHN-EIGENTUM NUR WENIG SCHWUNG AUF. DIE PREISE DÜRFTE WERTER STEIGEN.**



**\*DR. ROBERT WEINERT**

Der Autor ist Director bei Wüest Partner und Leiter Immo-Monitoring.