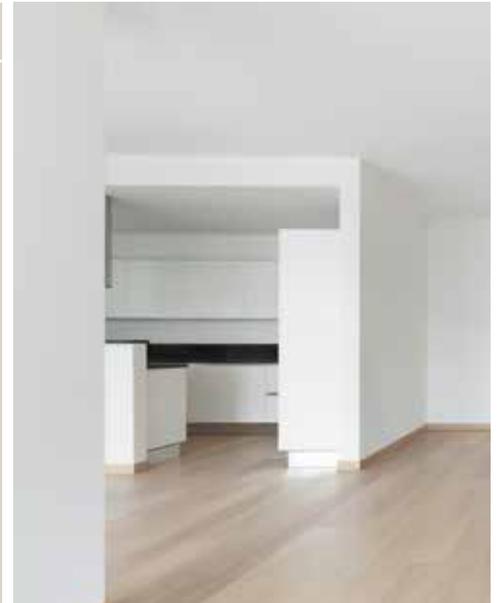


Sinkende Nachfrage

Vor einem Jahr war hier zu lesen «Die Wohnungsnachfrage ist nicht schuld an den steigenden Leerständen». Die Ursache für die wachsenden Ungleichgewichte wurde damals in der überbordenden Neubautätigkeit geortet. Doch an diesem Bild hat sich einiges verändert.

ABB. 1: NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN (INDEX FEB. 2014 = 100)

Quelle: Realmatch360



DIETER MARMET*

NEGATIVE SCHLAGZEILEN. Die negativen Schlagzeilen zur Entwicklung auf den Mietwohnungsmärkten häufen sich: «Der Druck auf die Mieten nimmt zu» oder «Hoher Leerstand lässt Mieter hoffen» wird etwa getitelt. Reflexartig vermuten die Journalisten hinter diesen Veränderungen eine sinkende Nachfrage, und mit schöner Regelmässigkeit wird diese auf eine rückläufige Zuwanderung zurückgeführt. Aus ökonomischer Sicht ist an dieser Argumentation nichts auszusetzen, doch kann sie auch mit Fakten unterlegt werden?

RÜCKLÄUFIGE ZUWANDERUNG. Dass der Wanderungssaldo der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz seit geraumer Zeit zurückgeht, ist eine Tatsache. Allerdings hat sich der Rückgang in den letzten Monaten deutlich abgeschwächt, und auch im Jahr 2018 ist schweizweit mit einer Nettozuwanderung von über 50 000 Personen zu rechnen. Wenn die Wohnungsnachfrage nur der Zuwanderung folgen würde, wäre sie also 2015 und 2016 stark zurückgegangen und hätte sich in den vergangenen zwölf Monaten stabilisiert. De facto ist sie jedoch 2016 und vor allem in der ersten Jahreshälfte 2017 angestiegen und erst seit dem 3. Quartal des letzten Jahres tendenziell rückläufig.

BEDEUTENDE INLANDNACHFRAGE. Die Entwicklung der inländischen Nachfrage hat also den Rückgang der Nachfrage, der von der Zuwanderung herrührt, lange Zeit überkompensiert. Es ist aber auch das Nachlassen der inländischen Nachfrage, das für den gegenwärtig beobachtbaren Rückgang der Mietwohnungsnachfrage verantwortlich ist. Angesichts der Dimensionen der Inlandnachfrage

» Gegenwärtig trifft die weiterhin hohe Bautätigkeit im Mietwohnungssegment – anders als noch in den Vorjahren – auf eine rückläufige Nachfrage.«

kann diese Überlagerung der Entwicklung bei der Zuwanderung nicht erstaunen. In der Schweiz gibt es mehr als zwei Millionen Mieterhaushalte, die im Durchschnitt alle 4 bis 5 Jahre ihre Wohnung wechseln. Das bedeutet, dass mindestens 400 000 Haushalte, also mehr als 800 000 Personen, jedes Jahr umziehen. Wenn sich diese Zahl – beispielsweise auf Grund einer Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – nur

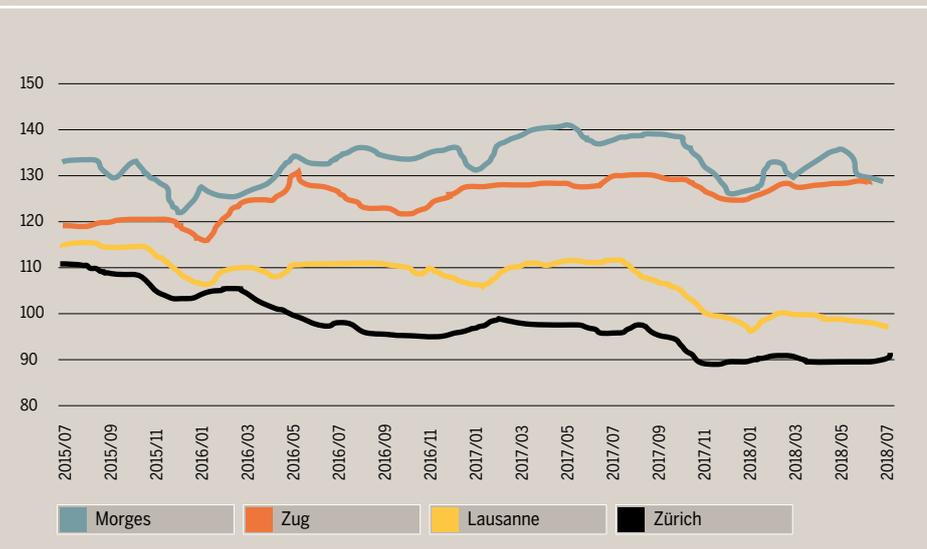
um 5% verändert, übertrifft das die Veränderungen bei der Zuwanderung bei weitem.

FALLENDEN KONJUNKTURBAROMETER. Dass die Mietwohnungsnachfrage 2016 und in der ersten Jahreshälfte 2017 entgegen dem Trend bei der Zuwanderung angestiegen ist, kann also auf die Entwicklung der inländischen Nachfrage zurückgeführt werden. Und die

war offensichtlich positiv, was angesichts der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung in dieser Zeit nicht weiter erstaunt. Das KOF-Konjunkturbarometer stieg, nach einem kurzzeitigen Absturz unter den langjährigen Mittelwert Ende 2015, stark an und erreichte im letzten Quartal 2017 die höchsten Werte im laufenden Jahrzehnt (siehe Abbildung 1). Seit Beginn dieses Jahres ist das Konjunkturbarometer aber wieder auf den langfristigen Durchschnitt zurückgefallen, was nur noch auf eine durchschnittliche Entwicklung der Schweizer Wirtschaft in den kommenden Monaten hindeutet. Kein Wunder also, hat sich auch die Nachfrage nach Mietwohnungen etwas abgekühlt.

ABB. 2: NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN (INDEX FEB. 2014 = 100)

Quelle: Realmatch360



REGIONALE UNTERSCHIEDE. Der Blick auf die Entwicklung einiger regionaler Nachfrageindizes zeigt, dass dieser für die gesamte Schweiz gültige Befund nicht für alle Regionen Gültigkeit hat. So verspürten etwa jene Regionen, die in der Vergangenheit besonders stark von der Zuwanderung profitiert hatten – typischerweise die grossen Arbeitsplatzzentren –, deren Rückgang deutlicher als andere Regionen. In Zürich oder in der Region Lausanne zum Beispiel ist die Mietwohnungsnachfrage schon länger

rückläufig. In Abbildung 2 finden sich die Nachfrageindizes der Regionen Zug und Morges, wo die Nachfrage noch keine rückläufigen Tendenzen zeigt, was mit der regionalen Konjunktur zusammenhängen mag, wohl aber auch auf die Standortattraktivität zurückgeführt werden muss.

AUSBLICK. Wie eingangs erwähnt, ist die Entwicklung der Nachfrage nur eine Seite der Medaille. Die andere Seite ist die Angebotsentwicklung, die gegenwärtig

von einer starken Neubautätigkeit im Mietwohnungssegment geprägt wird. Und die Vorlaufindikatoren lassen erwarten, dass sich die hohe Bautätigkeit noch etwas fortsetzen könnte. Verschiedene Marktbeobachter rechnen gar damit, dass die Zahl der neu erstellten Mietwohnungen 2018 höher ausfallen wird als 2017. Dass diese weiterhin erhebliche Neubautätigkeit im laufenden Jahr auf eine, im Gegensatz zu den Vorjahren nicht mehr steigende, sondern sogar leicht fallende Nachfrage trifft, lässt für die Ungleichgewichte auf dem Mietwohnungsmarkt nichts Gutes erwarten. Es ist absehbar, dass sie sich kurzfristig weiter vergrössern und die Mietwohnungspreise unter Druck halten werden. Auf mittlere Frist muss das allerdings noch nichts heissen, denn die konjunkturellen Aussichten sind nach wie vor intakt, was die Mietwohnungsnachfrage stützt, und auf der Angebotsseite haben sich die Investoren ja zumindest in der Vergangenheit durchaus als lernfähig erwiesen. ●



***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

ZugEstates

Wir gestalten die Lebensräume von morgen. **Nachhaltig. Smart.**

Wir entwickeln unsere Areale kontinuierlich weiter. Damit sie den wachsenden Bedürfnissen immer neu gerecht werden – nachhaltig, wertsteigernd und lebenswert. Zudem setzen wir auf smarte Technologien bei Gebäudeplanung, Infrastruktur und Energie. www.zugestates.ch