

KAUM BESSERUNG IN SICHT

Die leerstehenden Wohnungen sind gezählt, und es benötigt keine Glaskugel, um einen erneuten Anstieg der Leerstandszahlen zu prognostizieren. Während in einigen Regionen immer noch Wohnungsmangel herrscht, verschlechtert sich die Situation in anderen Regionen weiter – auch aufgrund der Nachfrageentwicklung.

TEXT – DIETER MARMET*

LEERSTANDSZÄHLUNG

Mit Stichtag 1. Juni werden in der Schweiz jedes Jahr die Wohnungsleerstände erhoben. Zum Zeitpunkt der Entstehung dieses Artikels waren noch keine Resultate bekannt, aber man braucht kein Prophet zu sein, um die Richtung der Leerstandsentwicklung vorherzusagen: Sie haben auch in den zwölf Monaten vor dem Stichtag weiter zugenommen. Der Leerwohnungsanstieg rührt einerseits von der nach wie vor lebhaften Bautätigkeit her, welche das Angebot laufend vergrössert, und ist andererseits die Folge einer insgesamt eher seitwärts tendierenden Immobiliennachfrage.

EIGENTUM VOR MIETE

Der Rückgang der Nachfrageindizes auf dem Schweizer Immobilienmarkt, der in der zweiten Jahreshälfte 2017 begann und der wohl vor allem auf die sich verschlechternden wirtschaftlichen Aussichten zurückzuführen war, hat sich Ende des vergangenen Jahres verlangsamt. 2019 zeigen die Indexwerte wieder leicht nach oben, insbesondere bei der Nachfrage nach Wohneigentum, die nicht zuletzt vom erneuten Rückgang bei den Hypothekarzinsen profitiert hat. Etwas weniger rosig sieht es bei der Mietwohnungsnachfrage aus, doch auch dort liegt der gesamtschweizerische Indexwert von Juni 2019 mit 115,4 ganz leicht über dem Vorjahreswert (114,0).

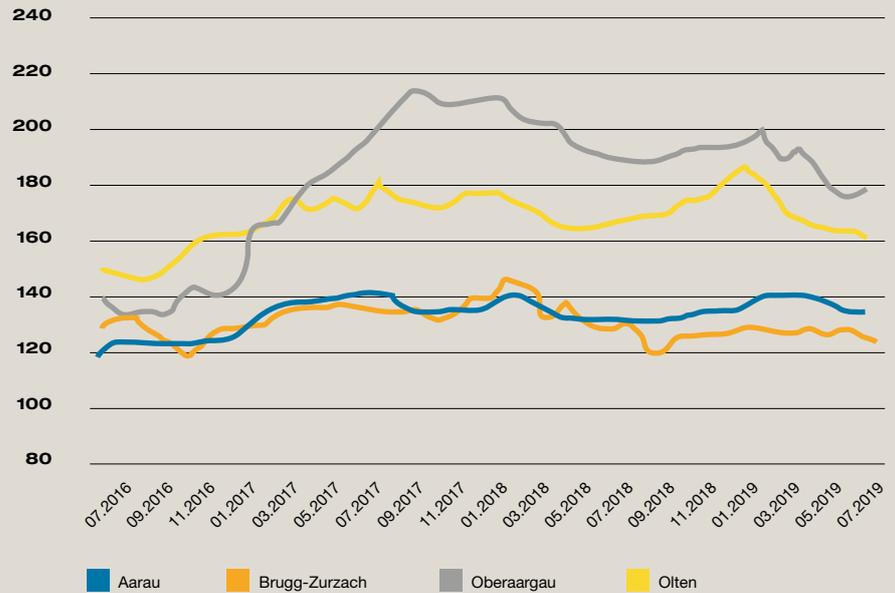
Regional zeigen sich allerdings immer noch erhebliche Unterschiede. Während in einigen Regionen und insbesondere in den Grossstädten Genf und Zürich weiterhin Wohnungsmangel herrscht, weisen andere Regionen einen zunehmenden Wohnungsüberfluss aus. In der Frühlingsausgabe des Immo-Monitorings rechnet Wüest Partner in neun Schweizer Regionen mit einem Wohnungsüberfluss von mehr als 1000 Wohnungen. Betroffen sind vor allem das Mittelland (Regionen Oberaargau, Olten, Aarau, Brugg-Zurzach) und die Südschweiz (Regionen Sion, Sierre, Locarno, Lugano). Dazu kommt in der Ostschweiz die Region St. Gallen.

NACHFRAGEENTWICKLUNG

Analysiert man nun die Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage in diesen Regionen, wird schnell ersichtlich, dass sich die Situation in den vergangenen zwölf Monaten in keiner der angesprochenen Regio-

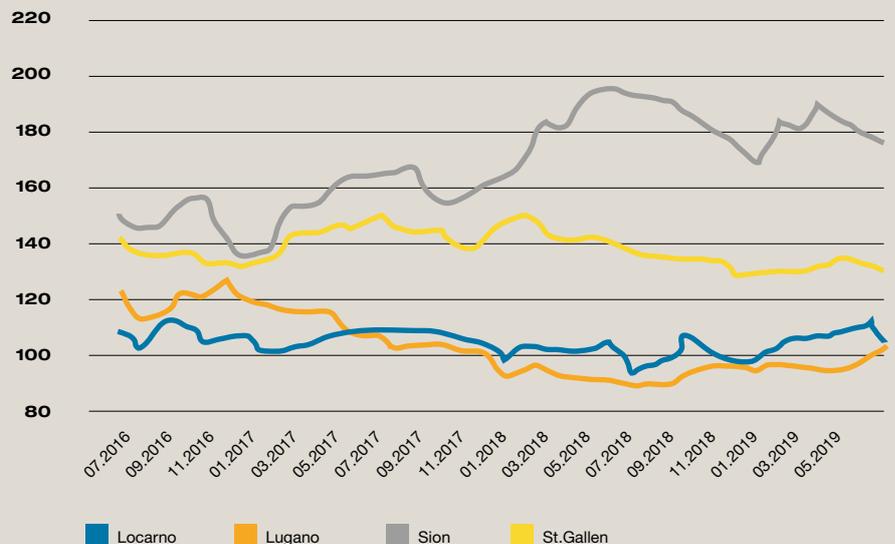
REGIONALE MIETWOHNUNGSNACHFRAGE

Quelle: Reamatch360



REGIONALE MIETWOHNUNGSNACHFRAGE

Quelle: Reamatch360



nen deutlich verbessert haben kann, denn die Anzahl der Mietwohnungsnachfrager – gemessen an der Zahl der Suchabos bei den grossen Immobilienplattformen – ist in den meisten dieser neun Regionen weiter zurückgegangen. Ausnahmen von der Regel bildeten einzig die Tessiner Regionen Locarno und Lugano, wo sich die Zahl der Mietwohnungsnachfrager zwischen Juli 2018 und Juli 2019 leicht erhöht hat.

ZUNEHMENDE MARKT- UNGLEICHGEWICHTE

Bei einer derartigen Nachfrageentwicklung stehen die Zeichen natürlich schlecht für eine Verbesserung der Situation auf den Mietwohnungsmärkten. In allen neun Regionen lag die Leerstandsziffer auf dem Mietwohnungsmarkt bereits 2018 über dem Schweizer Mittelwert von 2,6%.

In den Regionen Sierre (11,9%), Oberrhein, Sion, Olten, Brugg-Zürich und Aarau lag sie gar bei mehr als dem Doppelten des nationalen Durchschnitts. Entsprechend hoch war das Angebot in praktisch allen Regionen, einzig in der Region Locarno lag das Angebot nur leicht über dem landesweiten Durchschnitt. Gemessen am hohen Angebot war die Nachfrage in sämtlichen Regionen weit unterdurchschnittlich. Pro angebotener Mietwohnung betrug die Anzahl der Suchabos gerade mal 0,3 bis 0,7. In den Regionen Brugg-Zürich und Lugano lag dieser Wert gar unter 0,3. Trotzdem wurden in allen Regionen weitere neue Mietwohnungen erstellt, wenn auch auf eher tiefem Niveau. Ausnahmen bildeten hier die Region Olten mit einer im Mietwohnungssegment hohen

und die Region Brugg-Zürich mit einer immerhin überdurchschnittlichen Neubautätigkeit. Dort, wo besonders viel gebaut wird, ist damit zu rechnen, dass sich die Marktungleichgewichte weiterhin rasch vergrössern. Doch auch in den Regionen mit einer unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit darf nicht von einer Reduktion der Leerstandsprobleme ausgegangen werden, solange sich die Nachfrage nach Mietwohnungen nicht wieder deutlich nach oben bewegt. ■



*DIETER MARMET

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Reamatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Berater mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

ANZEIGE



Software-Lösungen sind immer nur so gut wie der dazu gehörende Support.

Kernstück unseres Angebots sind die beiden ausgereiften Immobilien-Softwares «Hausdata» für Privat- und Kleinverwaltungen sowie «Rimo» für Mittel- und Grossverwaltungen. Verbunden mit den kundenorientierten Beratungen und Schulungen sowie den umfassenden Serviceleistungen erhalten Kunden ein Gesamtpaket, das die Verwaltung ihrer Immobilien einfach, schnell und fehlerresistent macht.

Stella Bornhauser, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG



eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch