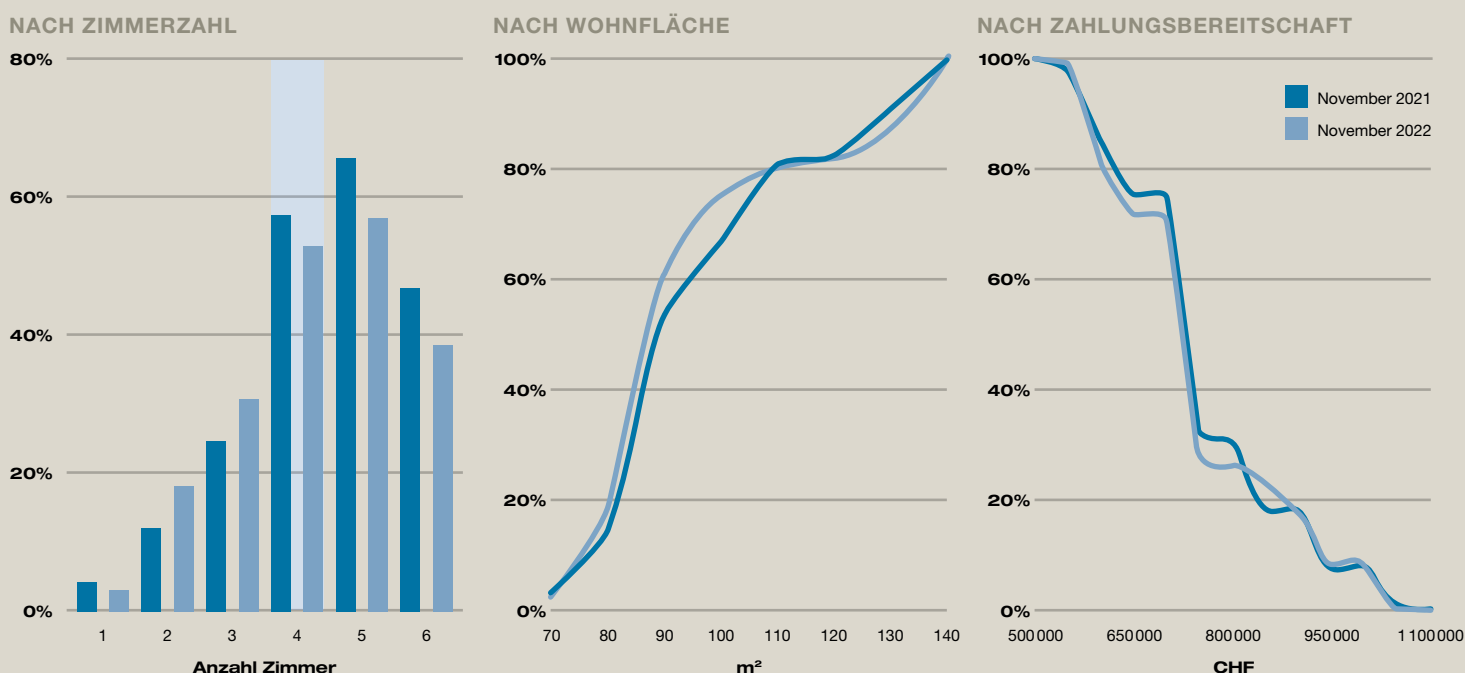


NACHFRAGEPROGNOSE: TENDENZ UNEINHEITLICH

Ende 2021 konnten wir konstatieren, dass sich die durch die Neubewertung des Wohnens ausgelösten Trends wieder abschwächen. Wie sieht das ein Jahr später aus? Kurzantwort: uneinheitlich. TEXT – DIETER MARMET*

ABBILDUNG 1: VERTEILUNG DER NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN IN FRIBOURG NACH ZIMMERZAHL SOWIE JEWEILS FÜR DIE 4- BIS 4.5-ZIMMER-WOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE UND ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Quelle: Realmatch360



RICHTUNGSWECHSEL

Vor einem Jahr stellten wir die Frage, ob sich die seit März 2020 beobachtbaren Trends wieder ins Gegenteil verkehren (vgl. ImmoBilia, Dezember 2021, «How it started, how it is going»). Dabei konnten wir feststellen, dass all die durch die Neubewertung des Wohnens ausgelösten Nachfrageentwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt («grösser», «teurer», «weniger zentral», «vermehrt Eigentum» etc.) sich tendenziell wieder abgeschwächt oder bereits die Richtung gewechselt haben. So hielt sich beispielsweise die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen seit der weitgehenden Normalisierung des Alltags im Frühling 2021 besser als jene nach mittelgrossen oder grossen Mietwohnungen und die Nachfrage in den Agglomerationen der Grosszentren besser als jene in den Agglomerationen der Mittelzentren. Im Ausblick auf das laufende Jahr haben wir damals vermutet, «dass sich die Trends, die sich seit dem Ausbruch der Pandemie beobachten liessen, nicht weiter verstärken, sondern tendenziell weiter abschwächen» werden.

GESAMTSCHWEIZERISCH NORMALISIERT SICH DIE NACHFRAGE WEITER, REGIONAL UND LOKAL SIND ABER GANZ UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNGEN ZU BEOBACHTEN.

WEITERE NORMALISIERUNG?

Der Vergleich der aktuellen Nachfragedaten in Fribourg mit jenen von vor zwölf Monaten zeigt, dass wir mit diesem Ausblick so falsch nicht gelegen haben.

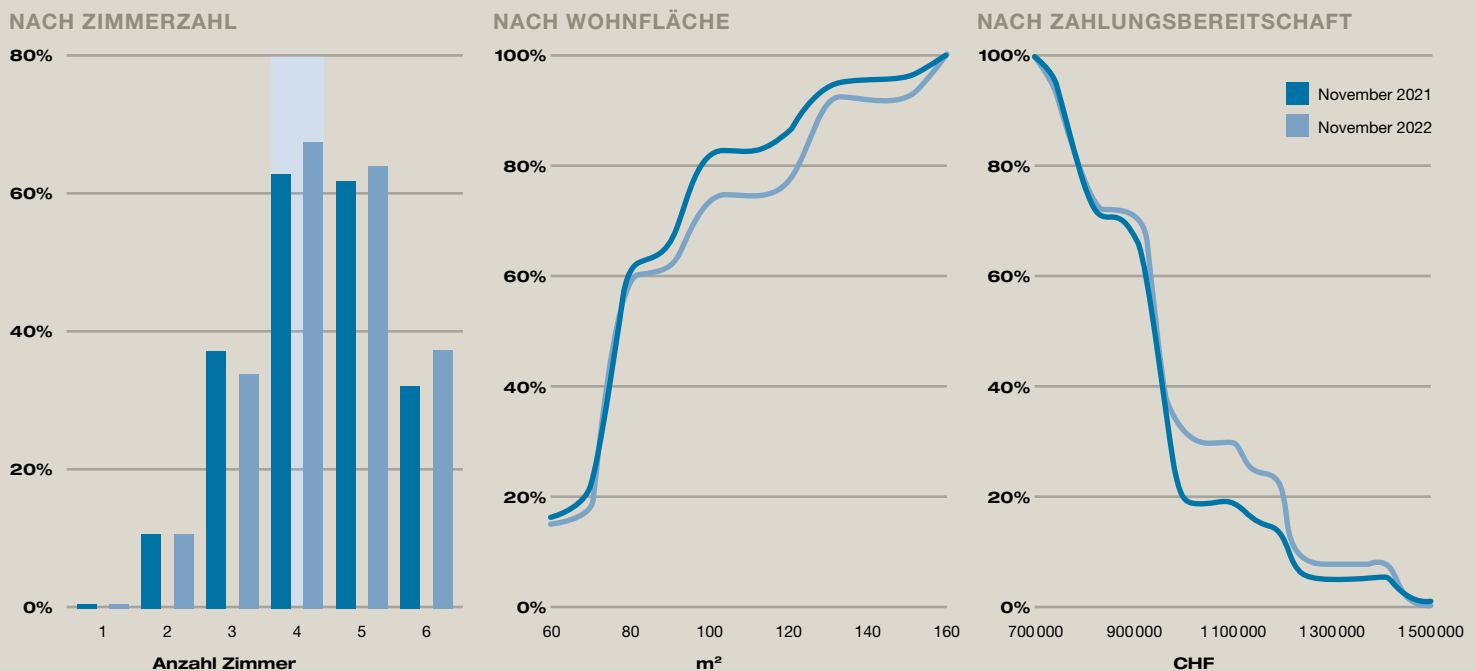
Die Nachfrage nach Wohneigentum hat sich weniger gut gehalten als jene nach Mietwohnungen. Grössere Eigentumswohnungen mit 4 oder mehr Zimmern werden aktuell weniger oft nachgefragt als vor einem Jahr, kleinere mit 2 und 3 Zimmern dagegen häufiger. Doch nicht nur das berühmte «Zimmer mehr» steht seltener im Fokus der Nachfrager, sie geben sich in den Suchabos auch wieder mit weniger Fläche zufrieden. 100 m² Wohnfläche reichen aktuell für rund drei Viertel aller Suchenden nach einer 4- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung aus, vor einem Jahr betrug dieser Anteil lediglich zwei Drittel. Auch die während der Pandemie sprunghaft erhöhten Wohnbudgets scheinen sich wieder zurückzubilden. So zeigen aktuell nur noch knapp ein Viertel aller Suchenden eine Zahlungsbereitschaft von 750 000 CHF oder mehr für eine 4- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung, vor zwölf Monaten waren es noch gut ein Drittel (vgl. Abbildung 1). Die Nachfrageentwicklung in Fribourg lässt deshalb vermuten, dass sich die oben erwähnten Trends im laufenden Jahr tatsächlich weiter abgeschwächt haben.

ODER NEUER SCHWUNG?

Allerdings gibt es auch Gemeinden, in denen in den vergangenen zwölf Monaten exakt die gegenteilige Entwicklung zu beobachten war. So zum Beispiel in

ABBILDUNG 2: VERTEILUNG DER NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BADEN NACH ZIMMERZAHL SOWIE JEWEILS FÜR DIE 4- BIS 4,5-ZIMMER-WOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE UND ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Quelle: Realmatch360



Baden, einwohnermässig etwa halb so gross wie Fribourg. Dort werden aktuell grosse Eigentumswohnungen klar häufiger nachgefragt als im Vorjahr, während sich weniger Suchende nach einer kleinen Eigentumswohnung umsehen. Dasselbe gilt für die gesuchten Wohnflächen: Während vor einem Jahr noch 82% der Suchenden mit 100 m² für eine 4- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung zufrieden gewesen wären, sind es aktuell nur noch knapp 74%. Und auch die Zahlungsbereitschaft in Baden ist in den vergangenen zwölf Monaten klar gestiegen: So verfügen heute rund ein Viertel der Suchenden über ein Budget von 1,2 Mio. CHF oder mehr für eine 4- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung; vor einem Jahr war es weniger als ein Sechstel (vgl. Abbildung 2). Eine Nachfrageentwicklung wie in Baden spräche eher dafür, dass sich die durch die Neubewertung des Wohnens ausgelösten Trends seit Ende 2021 wieder verstärkt haben.

LANDESWEITE ENTWICKLUNG

Die Betrachtung der gesamtschweizerischen Indizes zeigt allerdings, dass die Entwicklung in vielen Orten der Schweiz eher jener in Fribourg als jener in Baden gleicht. So ist etwa die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen schweizweit deutlich stärker gestiegen als jene nach mittelgrossen oder grossen Miet-

wohnungen. Und bei den Eigentumswohnungen ist die Nachfrage nach kleinen Objekten weniger stark zurückgegangen als jene nach Wohnungen mit mehr Zimmern. Über alles gesehen lagen wir also mit unserer Prognose einer weiteren Normalisierung im Jahr 2022 durchaus richtig. Dass es aber Regionen und Gemeinden gibt, in denen sich die Nachfrage in eine ganz andere Richtung entwickelt hat, zeigt die Notwendigkeit, sich bei einer konkreten Fragestellung nicht auf irgendwelche Durchschnittswerte abzustützen, sondern die lokalen Entwicklungen genau zu prüfen.

AUSBLICK 2023

Für das nächste Jahr erwarten wir schweizweit eine Fortsetzung der Trends aus diesem Jahr. Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte – auch aufgrund der nach wie vor starken Zuwanderung – weiter ansteigen, nicht zuletzt jene nach günstigem Wohnraum. Auf der Eigenheimseite erwarten wir dagegen einen weiteren Rückgang der Nachfrage, der sich jedoch, parallel zur prognostizierten Verlangsamung des Zinsanstiegs, tendenziell abschwächen dürfte. Vor allem aber erwarten wir lokal und regional zum Teil gegenläufige Entwicklungen bei der Nachfrage, was die genaue Beobachtung der Bedürfnisse der Wohnungssuchenden umso bedeutender erscheinen lässt.



***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.