

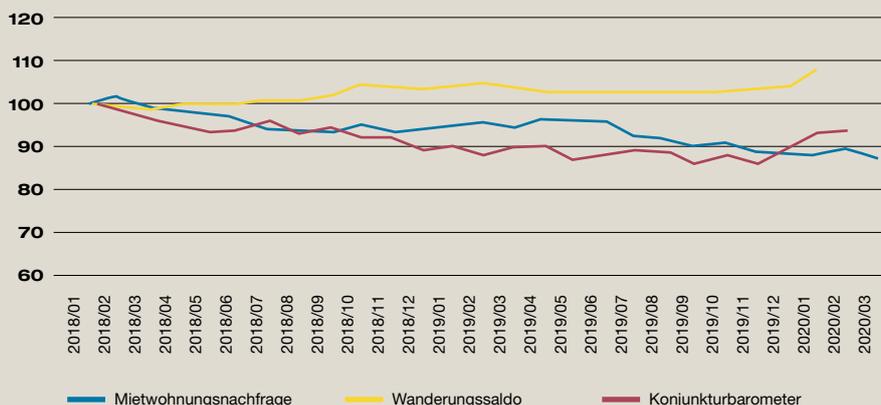
# RÖSTIGRABEN BEI DER NACHFRAGE?

Die Veränderungen bei den inländischen Wohnbedürfnissen haben die Mietwohnungsnachfrage in den vergangenen Jahren stärker geprägt als die Zuwanderung. Regionale Unterschiede beim Wanderungssaldo spiegeln sich in der lokalen Nachfrageentwicklung aber durchaus wider.

TEXT – **DIETER MARMET\***

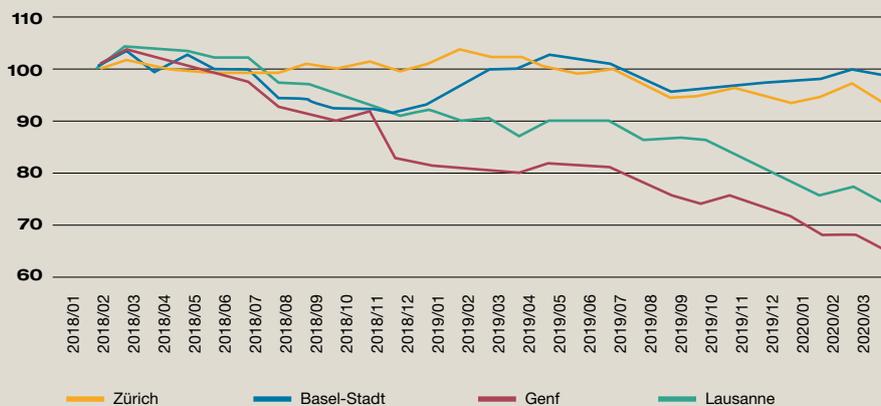
## MIETWOHNUNGSNACHFRAGE UND EINFLUSSFAKTOREN

(Index 2018/01 = 100)  
Quelle: Realmatch360, SEM, KOF



## REGIONALE MIETWOHNUNGSNACHFRAGE

(Index 2018/01 = 100)  
Quelle: Realmatch360



Die nicht zuletzt aufgrund der Corona-Krise eingetrübten Konjunkturaussichten lassen für die Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage nichts Gutes erwarten.

BILD: 123RF.COM

### ► KONJUNKTURABHÄNGIG

Bereits in einer früheren Immobilien-Ausgabe sind wir der Frage nachgegangen, ob die Stabilisierung bei der Zuwanderung helfen kann, den Leerstandsanstieg etwas zu dämpfen. Und bereits damals sind wir zur Erkenntnis gelangt, dass die Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage sehr stark von den konjunkturellen Aussichten abhängt und die Anbieter wohl eher auf sich verbessernde Wirtschaftsaussichten hoffen sollten als auf Veränderungen bei der Zuwanderung. Diese Hoffnungen erhielten Ende des vergangenen Jahres neue Nahrung, wie die Entwicklung des KOF-Konjunkturbarometers verdeutlicht. Der aktuell vorliegende Februarwert zeigt allerdings noch ein Stimmungsbild vor dem Ausbruch der Coronavirus-Krise in Europa, und es braucht keine prophetischen Gaben, um einen markant tieferen Märzwert zu prognostizieren.

### STEIGENDER WANDERUNGSSALDO

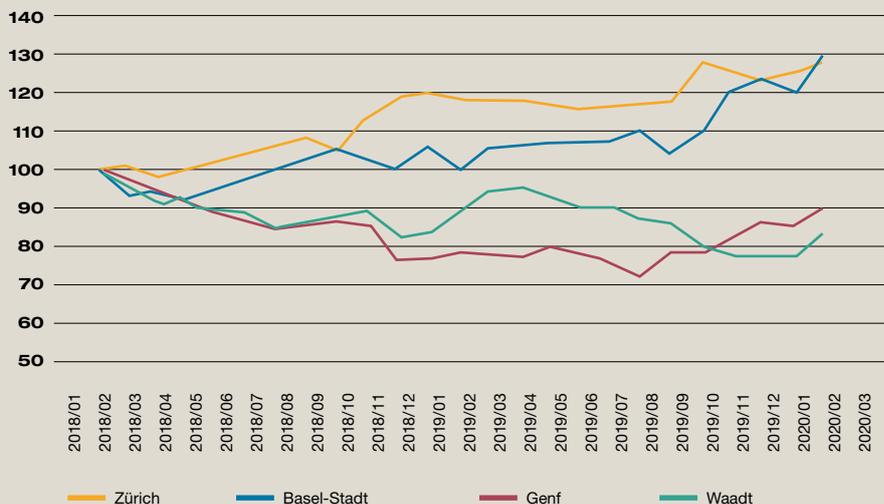
Auf der anderen Seite hat sich die Nettozuwanderung in die Schweiz inzwischen nicht nur stabilisiert, sondern zeigt wieder eine leicht steigende Tendenz. Der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung betrug im vergangenen Jahr gut 55 000 Personen, was einer ganz leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr gleichkommt. Im Januar 2020, dem letzten verfügbaren Datenpunkt, betrug der entsprechende Wanderungssaldo fast 7000 Personen, im Vorjahresmonat dagegen nur knapp 5200. Allerdings verteilt sich diese Zuwanderung nicht gleichmässig auf die Schweiz. Gerade die Grossstädte und ihre Agglomerationen profitieren typischerweise überproportional von dieser zusätzlichen Nachfrage auf den Mietwohnungsmärkten.



## KANTONALE WANDERUNGS-SALDI

(Index 2018/01 = 100)

Quelle: Realmatch360



### REGIONALE UNTERSCHIEDE

Ein Blick auf die Entwicklung der kantonalen Wanderungssaldi zeigt, dass dies – zumindest in den vergangenen Jahren – keineswegs alle grossen Wirtschaftsräume in gleichem Masse betraf. Während die Nettozuwanderung in Basel-Stadt seit Anfang 2018 deutlich stärker angestiegen ist als im schweizerischen Mittel, war sie in Genf über den gesamten Zeitraum gesehen gar rückläufig. Dieser Unterschied zeigt sich auch bei den Verhältniszahlen: Während Basel-Stadt 2019 rund 2,3% aller Einwohner beherbergte, lag der Anteil an der Nettozuwanderung mit 5,1% rund 2,3-mal höher. Im Kanton Genf betrug dieser Faktor dagegen lediglich 1,8.

Die Zahlen aus den Kantonen Zürich und Waadt zeigen ein fast identisches Bild, auch wenn die Kantons-grenzen natürlich nicht deckungsgleich sind mit den Grenzen der Wirtschaftsräume. Im Kanton Zürich ist die Nettozuwanderung seit dem 1. Januar 2018 etwa

ähnlich stark gestiegen wie im Kanton Basel-Stadt, die Entwicklung im Waadtland gleicht dagegen jener im Kanton Genf. Der Faktor «Anteil Nettozuwanderung/ Anteil Bevölkerung» betrug im Kanton Zürich 2019 gut 1,5, im Kanton Waadt dagegen nur 1,2.

### KONSEQUENZEN FÜR DIE NACHFRAGE

Diese regionalen Unterschiede bei der Zuwanderung haben Folgen für die Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage. Die regionalen Indizes zeigen, dass sich die Nachfrage nach Mietwohnungen in den MS-Regionen Basel-Stadt und Zürich besser gehalten hat als im Schweizer Mittel und deutlich besser als in Lausanne und Genf. Das blieb nicht ohne Konsequenzen für die Mietwohnungsleerstände, die in Zürich zwischen dem 1. Juni 2018 und dem 1. Juni 2019 weiter zurückgegangen sind, während sie etwa in Genf gar stärker zugenommen haben als im schweizerischen Durchschnitt.



**\*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

# DAS RUNDUM-PAKET FÜR EINE ERFOLGREICHE IMMOBILIENVERMARKTUNG

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
VIRTUAL & AUGMENTED REALITY  
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH



**SWISSINTERACTIVE**  
the visual company

**20 YEARS**  
2000–2020