

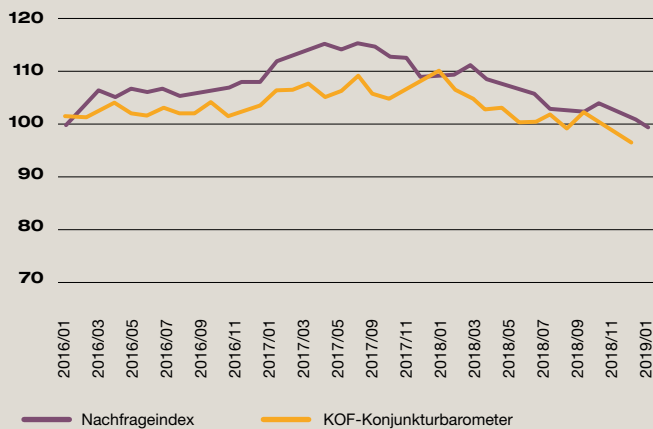
# NACHFRAGE- STÜTZE ZUWANDERUNG?

Die Wohnungsnachfrage ist konjunkturabhängig, und die Wachstumsprognosen werden gegenwärtig nach unten korrigiert. Auf der anderen Seite vergrössert sich das Wohnungsangebot weiterhin. Kann die Stabilisierung der Zuwanderung helfen, den Leerstandsanstieg zu dämpfen?

TEXT – DIETER MARMET\*

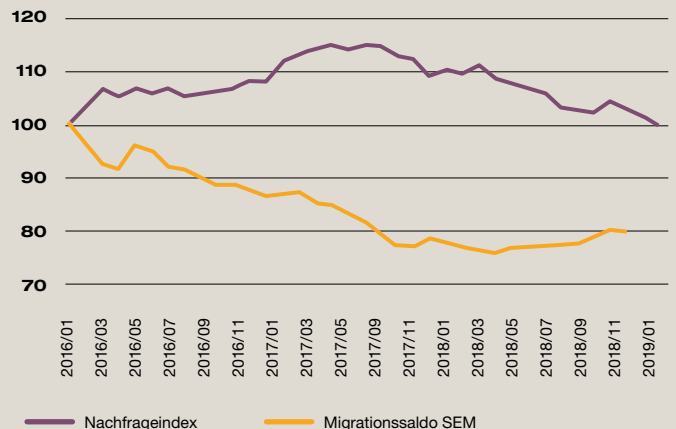
## NACHFRAGE MIETWOHNUNGEN

Index 16/01 = 100 / Quellen: Reamatch360, KOF



## NACHFRAGE MIETWOHNUNGEN / MIGRATIONSSALDO

Index 16/01 = 100 / Quellen: Reamatch360, SEM



### ▶ NACHLASSENDE WACHSTUMSDYNAMIK

Das KOF-Konjunkturbarometer schloss im abgelaufenen Jahr auf 96,3 Punkten. Der wichtige Vorlaufindikator für die Schweizer Wirtschaft lag damit unter dem langfristigen Durchschnitt von 100 Punkten. Der konjunkturelle Ausblick hat sich in den vergangenen zwölf Monaten also deutlich einge-

trübt. Die entsprechenden Korrekturen der Wachstumsprognosen liessen nicht lange auf sich warten. Den Anfang machten die Ökonomen von Raiffeisen, die für 2019 lediglich noch ein BIP-Wachstum von 1,2% erwarten (gegenüber von 2,5% im Jahr 2018). Als Hauptgrund für die schlechteren Aussichten werden die Entwicklungen im Welthandel sowie der Wech-

selkurs genannt – beides enorm wichtige Faktoren für ein Exportland wie die Schweiz.

### RÜCKLÄUFIGE NACHFRAGE

Quasi parallel zu den Konjunkturaussichten, allenfalls mit einer kleinen Verzögerung, entwickelte sich die Wohnungsnachfrage. So steigt zum Beispiel die Mietwohnungsnachfrage trotz der rückläufigen Zuwanderung 2016 und 2017 stetig an. In der zweiten Jahreshälfte 2017 war aber eine Trendwende zu beobachten, und im vergangenen Jahr bildete sich die Nachfrage nach Mietwohnungen klar zurück. Heute liegt sie schweizweit wieder auf dem Niveau von Anfang 2016. Betrachtet man die regionalen Entwicklungen, sind zwar Unterschiede auszumachen, doch den sich verschlechternden Konjunkturaussichten konnte sich die Mietwohnungsnachfrage nirgends entziehen.

### ANGEBOT IM HOCH

Auf der anderen Seite steigt die Zahl der angebotenen

Mietwohnungen weiter an. Zwar deutet der vom Schweizerischen Baumeisterverband und der Credit Suisse veröffentlichte Bauindex im zweiten Halbjahr 2018 – endlich – auf eine leichte Abkühlung der Wohnbautätigkeit hin, doch dürfte sich der Wohnungsbestand in der Schweiz auch im laufenden Jahr um rund 50 000 Wohnungen vergrössern, und mehr als die Hälfte dieser neu erstellten Wohnungen werden als Mietwohnungen auf den Markt kommen.

### MIETPREISE UNTER DRUCK

Die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen – Mitte 2018 wurden in der Schweiz 59 000 leere Mietwohnungen gezählt – dürfte deshalb weiter zunehmen. Entsprechend erwarten die Auguren, dass die Mieten unter Druck bleiben, und eine Fortsetzung des Rückgangs sowohl bei den Angebots- als auch bei den Abschlussmieten. Stellt sich die Frage, woher die Zusatznachfrage für diese leerstehenden Wohnungen kommt, vor allem dann, wenn sich die

ANZEIGE

# Software-Gesamtlösung für das Immobilien- management

**i** Abacus Forum –  
**Arbeitszeiterfassung**  
21.03.2019 in Wittenbach-SG  
11.04.2019 in Olten  
Anmeldung [abacus.ch/forum](http://abacus.ch/forum)



BILD: 123RF.COM

wirtschaftlichen Aussichten weiter verschlechtern sollten.

## STABILE ZUWANDERUNG

Einen kleinen Hoffenschimmer bieten die neuesten Zahlen des Staatssekretariats für Migration (SEM). Eine Auswertung der Entwicklung des Wanderungssaldos zeigt nämlich, dass zwischen April 2018 und Oktober 2018 netto jeden Monat mehr Personen zugewandert sind als im Vorjahr. Der in den letzten Jahren zu beobachtende Rückgang der Zuwanderung hat sich also nicht nur abgeschwächt: 2018 wird der Wanderungssaldo bei der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung erstmals seit 2013 wieder über dem Vorjahr liegen.

## AUSBLICK

Die leichte Zunahme auf der Migrationsseite ist allerdings viel zu klein, um die grossen Ungleichgewichte auf dem Mietwohnungsmarkt zu beseitigen. Statt 53 500 Personen wie 2017 wird der Wanderungssaldo

der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung 2018 rund 55 000 Personen betragen, was vielleicht einer Zusatznachfrage von 750 Wohnungen entspricht. Natürlich ist nicht auszuschliessen, dass die Zuwanderung in die Schweiz bei einer starken Wachstumsabschwächung oder gar einer Rezession in Europa wieder zunimmt. Doch müssen die Anbieter von Mietwohnungen gegenwärtig wohl eher darauf hoffen, dass die inländische Nachfrage aufgrund von sich verbessernden Wirtschaftsaussichten wieder anzieht. In Anbetracht der weltweiten Wachstumsabschwächung und der vorhandenen erheblichen globalen Unsicherheiten ist das allerdings eine Hoffnung, die sich – zumindest in den kommenden Monaten – eher nicht erfüllen dürfte. ■



**\*DIETER  
MARMET**

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360.



- Verwaltung von Mietliegenschaften, Stockwerkeigentümergeinschaften und Wohnbaugenossenschaften
- Prozessorientierte Programmassistenten
- Individuell gestaltbare Masken
- Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

[www.abacus.ch](http://www.abacus.ch)

**ABAIMMO**  
by Abacus