

# NACHFRAGE PRÄGT LEERSTÄNDE

Leerstände sind letztlich ein Resultat von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Während die Zahl der neu erstellten Wohnungen seit 2016 mehr als 50 000 pro Jahr betrug, waren es Verschiebungen auf der Nachfrageseite, welche die Leerstandsentwicklung prägten.

TEXT – DIETER MARMET\*

## ► GEBREMSTER LEERSTANDSANSTIEG

Am 1. Juni 2019 betrug die Zahl der leerstehenden Wohnungen 75 323. Das entspricht einem neuen absoluten Rekordwert für die Schweiz. Der Wohnungsleerstand ist in zwölf Monaten um mehr als 3000 Wohnungen oder 4,2% angewachsen. Der Vergleich mit der Vorjahresperiode zeigt aber, dass sich der Leerstandsanstieg deutlich abgeflacht hat: Zwischen dem 1. Juni 2017 und dem 1. Juni 2018 hatte die Zahl der leerstehenden Wohnungen noch um über 8000 Wohnungen oder 12,5% zugenommen.

Ein Grund für die steigenden Leerstände liegt in der weiterhin hohen Bautätigkeit. So wurden gesamtschweizerisch 2017 mehr als 50 000 Wohnungen neu erstellt, und auch wenn die definitiven Zahlen für 2018 noch

nicht vorliegen, gehen die Immobilienmarktexperten davon aus, dass sich die Neubautätigkeit im Wohnsegment in einer ähnlichen Grössenordnung bewegt hat. Der Auslöser für den deutlich gebremsten Leerstandsanstieg ist also nicht auf der Angebotsseite zu suchen.

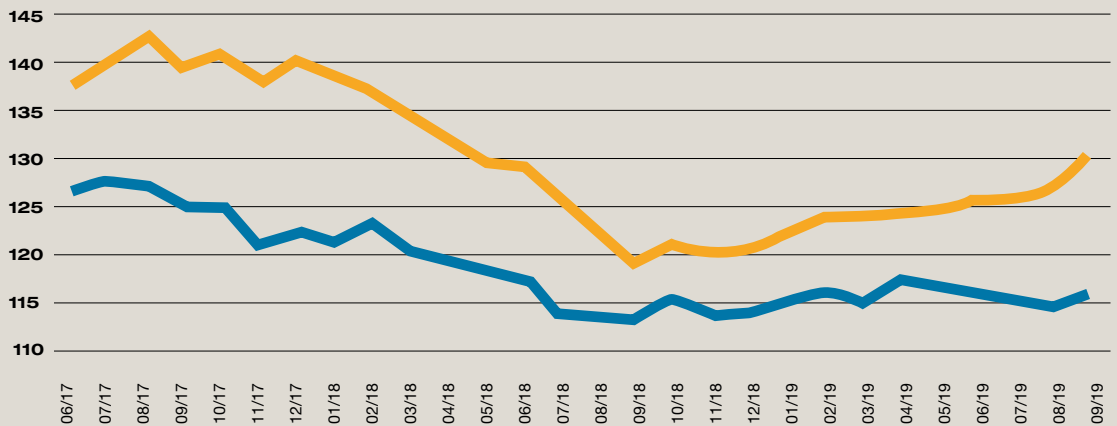
## STABILISIERTE WOHNUNGS- NACHFRAGE

Dass die Leerstände zwischen dem 1. Juni 2017 und dem 1. Juni 2018 so stark angestiegen sind, hat vor allem mit der Entwicklung der Wohnungsnachfrage zu tun. Parallel zur Eintrübung der Konjunkturaussichten haben sich nämlich sowohl die Miet- als auch die Eigentumswohnungsnachfrage deutlich zurückgebildet. Im 4. Quartal 2018 kam dieser Rückgang allerdings zu einem Stillstand, und seit dem 1. Quartal 2019 ist ein tendenzi-

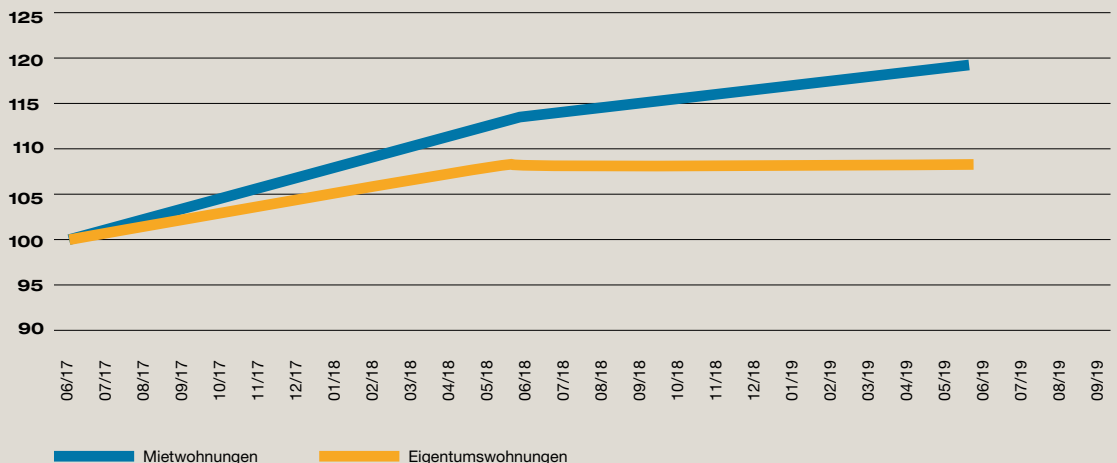
eller Anstieg der Wohnungsnachfrage – immer gemessen an den auf den Internetportalen aufgegebenen Suchabos – zu beobachten. Dieser steht im Einklang mit einer leichten Aufhellung der wirtschaftlichen Aussichten: Das KOF Konjunkturbarometer hat sich inzwischen von seinem Tief bei 93 Punkten wieder auf 97 Punkte erholt (100 Punkte bilden den langfristigen Mittelwert).

Analysiert man die Nachfrageentwicklung in den einzelnen Segmenten des Wohnungsmarktes, zeigen sich markante Unterschiede: Während sich die Mietwohnungsnachfrage in den vergangenen zwölf Monaten in etwa stabilisiert hat, ist bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen ein Aufwärtstrend zu beobachten. Dieser Unterschied dürfte in erster Linie auf die in diesem Zeitraum stark rückläufigen Zinsen zurück-

IMMOBILIEN-  
NACHFRAGE  
(INDEX  
02 / 14 = 100)  
Quelle: Realmatch360



LEERSTÄNDE  
(INDEXE JUNI  
17 BIS JUNI 19)  
Quelle: BFS





Die Zahl der leeren Mietwohnungen ist zwischen Juni 18 und Juni 19 um 5,2% gestiegen.

BILD: 123RF.COM

zuführen sein. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass sich der Anteil der neu erstellten Mietwohnungen an der gesamten Neubautätigkeit im Wohnbereich in den letzten Jahren tendenziell erhöht hat, sind es die unterschiedlichen Entwicklungen auf der Nachfrageseite, welche die Leerstandsentwicklung in der Schweiz prägen. So hat die Zahl der leeren Mietwohnungen zwischen dem 1. Juni 2018 und dem 1. Juni 2019 noch einmal markant zugenommen (um 5,2% auf 62 825). Gleichzeitig war bei den leeren Eigentumswohnungen ein Rückgang zu beobachten (um -0,6% auf 12 498).

#### AUSBLICK

Die divergierenden Entwicklungen bei den Leerständen sind also in erster Linie ein Abbild der unterschiedlichen Entwicklungen auf der Nachfrageseite. Und wenn man die Nachfrageindizes seit dem Stichtag der Leerwohnungszählung verfolgt, dürften sich

diese Divergenzen künftig gar noch akzentuieren. Die Nachfrageindizes haben den Vorteil, dass sie nicht wie die Leerstände oder die Neubautätigkeit nur einmal jährlich erhoben, sondern monatlich aktualisiert werden. Darüber hinaus erlauben sie einen kurzen Blick in die Zukunft, denn die Personen, die heute ein Suchabo aufgeben, sind jene, die morgen eine Wohnung kaufen oder mieten. Und «morgen» bedeutet bei den Wohneigentumsnachfragern in den nächsten sechs bis zwölf Monaten, bei den Mietwohnungsnachfragern in den nächsten drei bis sechs Monaten. Es lohnt sich also, die Entwicklungen auf der Nachfrageseite genau zu verfolgen. ■



#### \*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

Investment  
Betrieb  
Revitalisierung  
Repositionierung  
Verkauf

Strategie   
Gameplan   
Umsetzung

Swiss Retail Solutions entwickelt, konzipiert und implementiert Strategien für Verkaufsflächen aller Art – damit Ihre Liegenschaft auch in Zukunft performt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

T 041 790 00 20  
info@swissretailsolutions.ch

Swiss Retail Solutions AG  
Oberdorfstrasse 1  
6314 Unterägeri