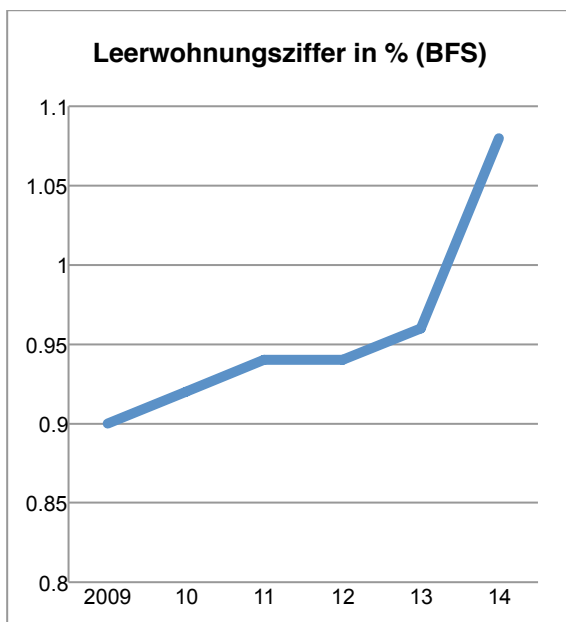


Trendwende im Wohnungsmarkt – was nun?

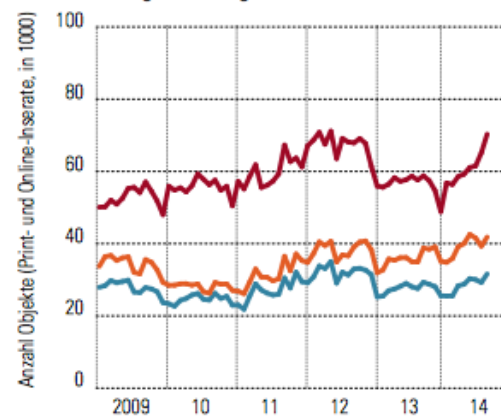
Die meisten Indikatoren im Wohnungsmarkt haben inzwischen die Richtung gewechselt. Die Ungleichgewichte nehmen langsam ab, das Angebot wächst schneller als die Nachfrage. Deren Bedürfnisse zu kennen, wird deshalb immer wichtiger.

Der jüngst publizierte Anstieg der Wohnungsleerstände in der Schweiz hat die Immobilienmarktakteure nicht überrascht. Er war im Gegenteil ein weiteres Mosaiksteinchen in einem Bild, das sich seit Anfang dieses Jahres immer deutlicher zusammensetzt: Die Trendwende im Wohnungsmarkt ist da. Wenn immer eine neue Statistik zum Wohnungsmarkt publiziert wird, verdichtet sich der Eindruck eines Richtungswechsels. Das Wohnungsangebot wächst inzwischen schneller als die Nachfrage und die Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt verringern sich.



Wohnungsangebot Schweiz

Monatliche Angebotsmengen



■ Mietwohnungen (Bestand 2010: 2,160 Mio.)
■ Eigentumswohnungen (0,973 Mio.)
■ Einfamilienhäuser (0,945 Mio.)

QUELLE: WÜEST & PARTNER

NZZ-INFOGRAFIK/cke.

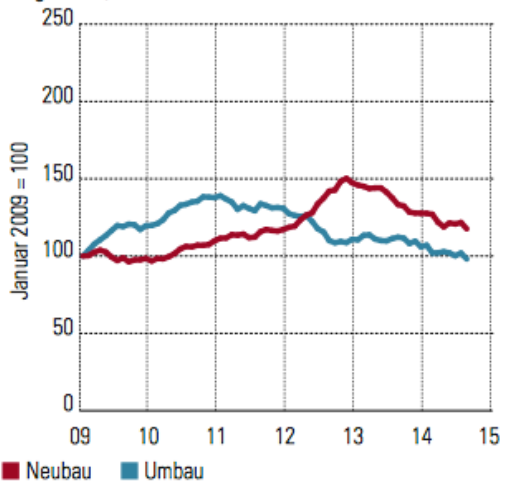
Das ist nicht weiter erstaunlich, kommen doch dieses Jahr so viele neue Wohnungen auf den Markt wie seit zwanzig Jahren nicht mehr. Die Experten gehen davon aus, dass 2014 rund 50'000 Wohnungen neu erstellt werden. Und weil die stotternde Konjunktur auf der anderen Seite die Nachfrage etwas einbremst, dürfte das Wohnungsangebot im Markt weiter steigen. Noch im Januar des laufenden Jahres wurden in der Schweiz gut 110'000 Wohnungen angeboten (davon rund 50'000 Mietwohnungen), im September waren es bereits 140'000 (davon rund 70'000 Mietwohnungen). Diese deutlich höhere Marktliquidität blieb nicht ohne Folgen für den Preisanstieg, der sich 2014 in allen Segmenten zumindest verlangsamt hat.

Vorlaufindikatoren mit klarer Richtung

Die Entwicklung der Vorlaufindikatoren zeigt, dass die Investoren die Zeichen der Zeit erkannt haben. Zwar läuft der Wohnungsbau noch auf Hochtouren, doch zeichnet sich die kommende Abkühlung inzwischen mehr als deutlich ab. Die aktuelle Zahl der Neubaugesuche liegt klar unter den Höchstständen von Anfang 2013, bei den Mehrfamilienhäusern rund ein Fünftel, bei den Einfamilienhäusern gar ein Drittel. Die Trendwende bei den Umbaugesuchen hat bereits 2011 stattgefunden. Die Höchststände von damals liegen ebenfalls rund ein Drittel über dem heutigen Stand.

Mehrfamilienhäuser Schweiz

Baugesuche, indexiert

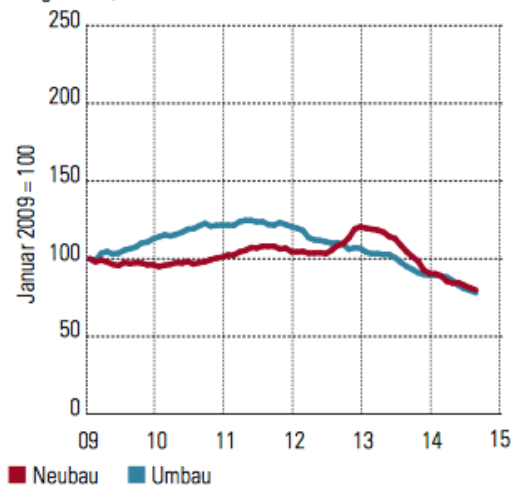


QUELLE: «BAUBLATT»; WÜEST & PARTNER

NZZ-INFOGRAFIK/cke.

Einfamilienhäuser Schweiz

Baugesuche, indexiert



QUELLE: «BAUBLATT»; WÜEST & PARTNER

NZZ-INFOGRAFIK/cke.

Kein Crash in Sicht

Auch wenn die Trendwende nun (endlich) da ist, sind keine dramatischen Veränderungen absehbar. Die Leerstandsnummer ist zwar sprunghaft gestiegen, doch liegt sie mit 1.08 Prozent immer noch unter der von Avenir Suisse berechneten «natürlichen Leerstandsquote» von 1.5 Prozent, zeigt also immer noch Wohnungsknappheit an. Dies ist mit ein Grund dafür, dass die Preise insgesamt weiterhin leicht im Steigen begriffen sind. Und wenn sich bei der Zuwanderung nichts Grundsätzliches ändert und auch die Zinsen wegen der Eurokrise weiter auf ihren Tiefstständen verharren, wird sich an der Tendenz zur Übernachfrage in näherer Zukunft kaum etwas ändern. Für ein Platzen der – wenn überhaupt vorhandenen – Immobilienpreisblase wären schon schockartige Veränderungen der Rahmenbedingungen nötig.

Segmentspezifische und regionale Unterschiede

Dieses im Wesentlichen beruhigende Bild wird da und dort etwas getrübt. So zeigen beispielsweise die neu entstandenen Hochhausbauten in Zürich West, dass auch auf engstem Raum die richtig geplanten Projekte problemlos verkauft oder vermietet werden können, während jene Projekte, die an der Nachfrage vorbeigeplant wurden, teilweise über Jahre mit grösseren Leerständen zu kämpfen haben. Und wenn jetzt das Angebot schneller wächst als die Nachfrage, werden Fehler bei der Projektentwicklung immer häufiger bestraft werden. Dies wird in Zukunft nicht nur einzelne spezifische Marktsegmente und -regionen betreffen, sondern flächendeckend und in vielen Segmenten zu beobachten sein.

Neue Nachfragedaten helfen

Nur: Was wünschen sich denn die Nachfrager? Diese Frage beantworten in der Schweiz seit diesem Jahr die Daten von Realmatch360. Via die Auswertung und Analyse der Suchabos aller grossen Immobilienportale vermag Realmatch360 für jede Gemeinde in der Schweiz auszuweisen, wie viele Haushalte dort aktuell eine Wohnung – oder ein Haus – suchen, wie gross diese zu sein hat – sowohl was die Zimmerzahl als auch was die Fläche betrifft – und wie teuer sie sein soll. Projektentwickler – und alle anderen Interessierten – können sich heute über das Internet schnell und günstig ein Bild von der aktuellen und zukünftigen Nachfrage verschaffen und ihre Projekte entsprechend ausrichten. Auf dass die Leerstandsnummer nie wieder das Niveau der zweiten Hälfte der Neunzigerjahre erreicht.