

Realmatch360

Rückläufige Zuwanderung bremst Mietwohnungsnachfrage

Im ersten Quartal 2016 hat die Zuwanderung in die Schweiz im Vergleich zum Vorjahr um ein Drittel abgenommen. Dies hatte Folgen für die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem in den grossen Arbeitsmarktzentren.

Die Mietwohnungsnachfrage in den Wirtschaftsgrossräumen Zürich, Basel und Genfersee wurde in den letzten Jahren stark von der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte gestützt. Kein Wunder also, dass sich die Trendwende bei der Zuwanderung – im ersten Quartal 2016 betrug der gesamtschweizerische Wanderungssaldo gerade noch 15 000 Personen verglichen mit 23 000 in der Vorjahresperiode – auch bei der Nachfrage nach Mietwohnungen zeigt. Zwar stieg die Zahl der Haushalte, die gegenwärtig eine

Mietwohnung suchen gegenüber dem Vorjahr noch einmal an, doch in vielen grossen Arbeitsmarktzentren stagniert die Nachfrage oder ist bereits leicht rückläufig, wie etwa in Zürich (-7%), Basel (-3%) oder Lausanne (-2%).

Neben der abnehmenden Zuwanderung trägt auch die ungebrochene Attraktivität des Wohneigentums zur Dämpfung der Mietwohnungsnachfrage bei. Die günstigen Finanzierungsbedingungen lassen den Erwerb einer Eigentums-

wohnung für viele Mieterhaushalte weiterhin attraktiv erscheinen. Die Eigenheimnachfrage präsentiert sich deshalb deutlich robuster als die Mietwohnungsnachfrage. Dies entspricht nicht unbedingt den Erwartungen der Anbieter, die im vergangenen Jahr wieder mehr Mietwohnungen und weniger Eigentumswohnungen erstellt haben. Während der Eigenheimmarkt deshalb fast überall noch auf hohen Touren dreht, ist der Mietwohnungsmarkt da und dort ins Stocken geraten. ■

Nachfrage nach Preiskategorie

CHF [in Tsd.]	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
< 1500	50 585	↑
1500–2000	25 360	↗
2000–2500	19 971	→
2500–3000	9 880	↗
3000–3500	5 498	→
> 3500	6 762	→

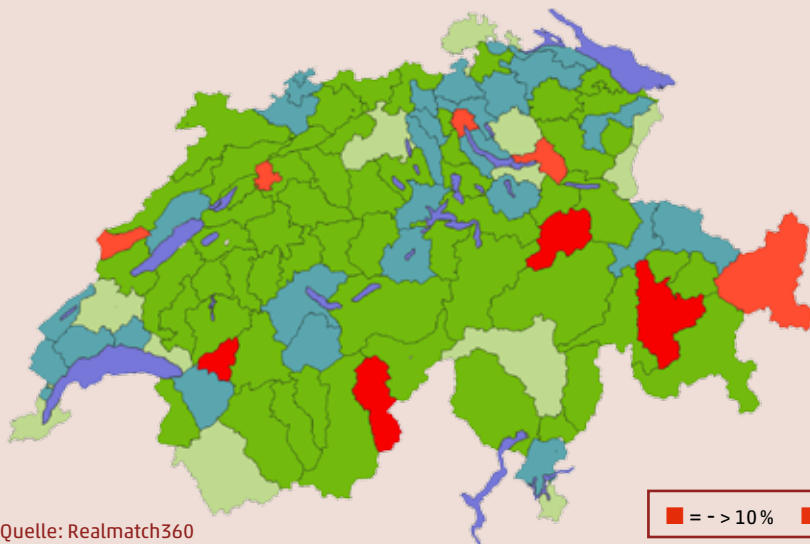
Nachfrage nach Zimmerzahl

Zimmer	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
1–1,5	13 828	↑
2–2,5	31 744	↗
3–3,5	46 291	↗
4–4,5	49 407	↗
5–5,5	33 051	↗
6–6,5	15 409	→

Nachfrage nach Wohnfläche

m ²	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
< 40	7 218	↑
40– 80	10 843	→
80–120	29 148	→
120–160	29 284	↑
160–200	14 555	↗
> 200	7 348	→

Veränderung der Mietwohnungsnachfrage gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Realmatch360

■ = - > 10% ■ = - 5-10% ■ = +/- 5% ■ = + 5-10% ■ = + > 10%