



Wohnungsangebot unter der Lupe

Die offizielle Leerstandsnummer hat wenig Aussagekraft. Mit neuen Analysemethoden lässt sich das Wohnungsangebot besser erfassen. Ein Indikator ist die Insertionsdauer von Objekten. **Von David Strohm**

Nur gerade 471 Wohnungen waren es in der Stadt Zürich, 5359 im Kanton, 45 750 im ganzen Land. Der seit 1974 jeweils am 1. Juni amtlich gezählte Leerstand von Wohnobjekten im Verhältnis zum Bestand belief sich gemäss den Zahlen von 2014 auf bescheidene 0,22% in der Stadt Zürich, auf 0,75% im Kanton und auf 1,08% in der Schweiz. Noch zählen die Statistiker die Daten für das laufende Jahr, die in wenigen Wochen offengelegt werden.

Doch Wohnungssuchende, Makler und Experten wissen: Die suggerierte Genauigkeit der Daten spiegelt nicht die wahren Verhält-

nisse auf dem Wohnungsmarkt. Seit längerem steht deshalb die Leerwohnungsziffer in der Kritik: Die Methoden und damit die Präzision bei der Erfassung in den Kantonen unterscheiden sich teilweise erheblich.

Erfasst werden die zur dauernden Miete oder zum Kauf angebotenen Objekte, nicht aber jene, die unbewohnt, aber schon vermietet oder verkauft sind. Viele Wohnungen stehen aber zwischen einem Mieterwechsel gar nicht mehr leer, weil sich die Mietverhältnisse

nahtlos anschliessen. Die Transparenz im Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren, nicht zuletzt dank den im Internet geschalteten Inseraten, deutlich zugenommen. Peter Ilg, Leiter des **Swiss Real Estate Institute** der **Hochschule für Wirtschaft Zürich** und des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (Svit Schweiz), hat die Insertionszeiten für Mietwohnungen im Internet untersucht und damit Angebot und Nachfrage ein

Gesicht gegeben. Wie lange eine Wohnung inseriert werden muss, bis sie neu vermietet ist, diene demnach als zeitnahe Indikator für die

Lage am Wohnungsmarkt.

«Nimmt an einem Ort in einem Segment die Dauer ab, kann auf eine Zunahme des Wohnungsmangels geschlossen werden», sagt Ilg, der die im Auftrag von Svit Schweiz erstellte Studie zusammen mit dem Büro Zimmermann + Gesellschaft erarbeitet hat.

Wenn es dagegen länger dauert, bis sich ein Nachmieter findet, dürfte sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt haben.

«In den meisten der zwölf untersuchten Städte müssen Mietwohnungen im Durchschnitt zwei bis drei Wochen inseriert werden, bis ein Nachmieter gefunden wird. Einzig in den Städten St. Gallen und Lugano braucht es gut fünf Wochen», sagt Ilg. Je teurer eine Wohnung, umso länger muss sie inseriert werden. In der Regel doppelt bis dreimal so lang ausgeschrieben sind Wohnungen, die brutto mehr als 3500 Fr. pro Monat kosten, sowie Objekte mit fünf und mehr Zimmern oder mehr als 120 m² Wohnfläche. «Es scheint in allen untersuchten Städten bei grossen, teuren Wohnungen ein deutliches Überangebot zu geben», folgert Ilg. Im Winterhalbjahr wurden

Wohnungen meist länger inseriert als im Frühling und im Sommer. Schneller gehen Wohnungen in der Stadt weg, wenn sie einen Balkon haben.

Mit der differenzierten Analyse der Insertionszeiten nach Wohnungsgrössen, Preisklassen und Quartieren lassen sich zudem Aussagen machen, in welchen Segmenten ein Mangel oder ein Überangebot herrscht. Die Informationen dienen bei Neubauprojekten privaten und institutionellen Bauherrschaften als Hinweis für die Wünsche der Bewohner

und als Indikator für die Zahlungsbereitschaft des Wohnungssuchenden. Denn «Leerstand schmerzt», wie die Berater von Wüest & Partner (W&P) schreiben. Von 2004 bis 2014 hat sich die Anzahl leerstehender Mietobjekte um rund ein Drittel erhöht. Vor allem in Städten und Gemeinden, in denen Wohnen teuer ist, zog die Rate zuletzt stark an (linke Grafik). Die Ertragsausfälle für die Vermieter summieren sich mittlerweile auf fast 600 Mio. Fr. im Jahr (rechte Grafik). Grössere Wohnungen machen dabei inzwischen den Löwenanteil aus.

Für den Anstieg des Leerstands sehen die Analysten von W&P mehrere Ursachen: Zum einen «überspitzte Mietpreiserwartungen, die nicht im Einklang stehen mit der Produktqualität», zum anderen das gestiegene Angebot von Wohneigentum, das vor allem zahlungskräftige Nachfrager genutzt hätten. Als Folge der intensiven Neubautätigkeit bei den Mietwohnungen, die preisdämpfend wirke, sei vor allem dort Leerstand entstanden, «wo die Nachfrage schwächelt».

Attraktiver Aussenraum: Wohnungen mit Balkon finden schneller einen neuen Mieter.
(Zürich, 1. Juni 2015)

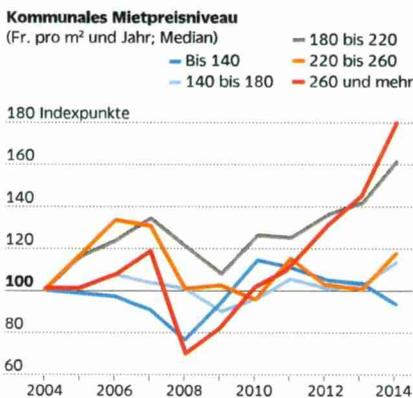
Mietwohnungen

Leichte Entspannung

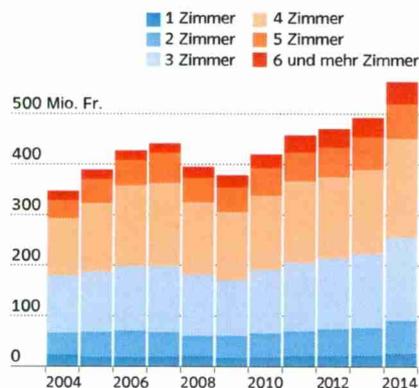
Landesweit 123 000 Wohnungen sind im Winterhalbjahr 2014/15 auf den verschiedenen Internetplattformen angeboten worden. Gemäss dem «Online-Wohnungsindex OWI» stieg dabei die durchschnittliche Insertionsdauer pro Wohnung gegenüber dem Halbjahr davor von 24 Tagen auf 27 Tage. Der Index ist im letzten Jahr vom Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und dem **Swiss Real Estate Institute** als zeitnahe Messgrösse für die Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt und als Ergänzung zur amtlichen Leerwohnungsziffer lanciert worden. Gemäss dem SVIT deuten die neuen OWI-Daten auf «einen leichten Nachfragerückgang» hin. (dst.)

Teurer Leerstand bei Mietwohnungen

Entwicklung leerstehender Mietobjekte nach lokalen Preisniveaus, Index 2004 = 100



Ertragsausfälle für Vermieter nach Wohnungsgrössen



Quelle: Bundesamt für Statistik, Wüest & Partner