

SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

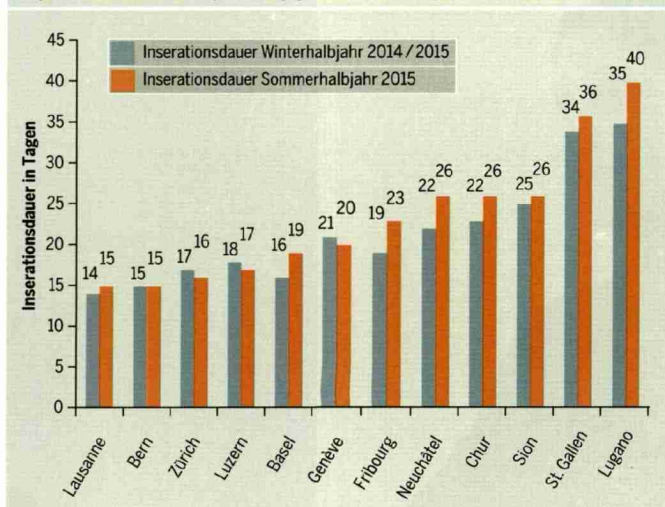
Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 10
Fläche: 68'822 mm²

Print

Leerwohnungsziffer ist überholt

Am Wohnungsmarkt hält sich die Behauptung der «wachsenden Wohnungsnot» – befeuert durch die Mietervertreter – tapfer. Aber das Gegenteil ist der Fall. Der Markt entspannt sich zusehends, vor allem dank abnehmender Nachfrage.

INSERTIONSDAUER VON MIETWOHNUNG IN ZWÖLF SCHWEIZER STÄDTEN
Vergleichswerte Sommerhalbjahr 2015 gegenüber Winterhalbjahr 2014/15



VERÄNDERUNG VON INSERTIONSZEIT UND INSERATEVOLUMEN
Veränderung Sommerhalbjahr 2015 gegenüber Winterhalbjahr 2014/15

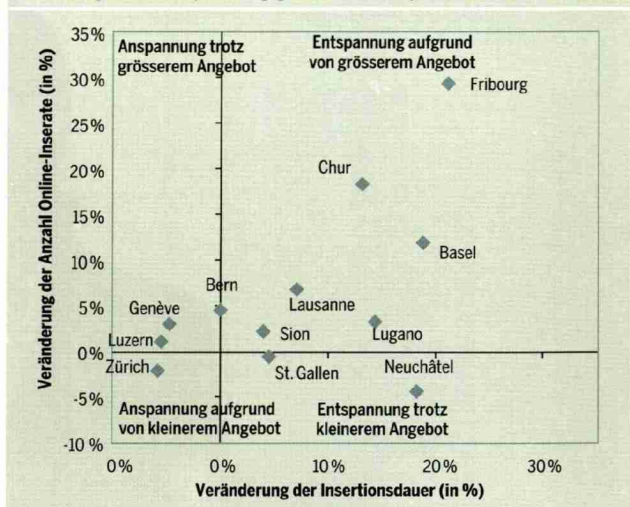


Abbildung links: Die Insertionsdauer hat sich in der Schweiz und in den meisten Städten von durchschnittlich 26 auf 27 Tage erhöht. Abbildung rechts: Die Vergrößerung des Angebotes sorgt in den meisten Städten für eine Entspannung (Quelle: SVIT Schweiz / Swiss Real Estate Institute).

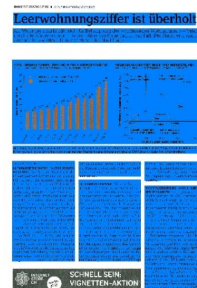
UNTAUGLICHER INDIKATOR – FALSCHER SCHLUSSFOLGERUNG. Das Sommertheater mit der immer gleichen Aufführung ist hinlänglich bekannt: Die Kantone erheben per 1. Juni die leer stehenden Wohnungen, und die Zahl verleitet zur immer gleichen Schlussfolgerung: Es herrscht Wohnungsnot in der Schweiz. Inzwischen überwiegt aber die Gewissheit, dass die Leerwohnungsziffer ein ungeeigneter Indikator für die Situation am Wohnungsmarkt und die Schlussfolgerung zudem falsch ist. Ein massgebliches Indiz für diese Erkenntnis liefert der Online-Wohnungsindex OWI, den das **Swiss Real Estate Institute** im Auftrag des SVIT Schweiz halbjährlich für die Schweiz und zwölf grosse Städte erhebt.

Im OWI werden die Zahl der auf Online-Marktplätzen publizierten Wohnungsinserate nach verschiedenen Kriterien und die Verweildauer der Inserate im Netz

abgebildet. Der Index gibt damit ein realitätsgetreues Bild des dynamischen Wohnungsmarktes wieder, an dem Wohnungen kaum je leer stehen, sondern noch vor der Räumung ausgeschrieben und nahtlos wieder vermietet werden, also gar nie leer stehen.

ENTSPANNUNG AM MARKT. Was das Sommerhalbjahr 2015 betrifft, so haben sich die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen im Vergleich zur Vorperiode gesamtschweizerisch verlängert. Gleichzeitig ist die Anzahl der Inserate zurückgegangen. Dies lässt zusammen auf eine leicht gesunkene Nachfrage schliessen. Betrachtet man zwölf grosse Städte der Schweiz im Detail zeigen sich starke regionale Unterschiede sowie Unterschiede in den verschiedenen Marktsegmenten.

In der ganzen Schweiz wurden vom



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 10
Fläche: 68'822 mm²

Print

1. April bis zum 30. September 2015 insgesamt 115 563 Wohnungen auf den Online-Marktplätzen angeboten. Das Angebot ist gegenüber der Vorperiode um knapp 1% zurückgegangen. Gleichzeitig hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung von 26 Tagen auf 27 Tage

erhöht. Dies weist gesamtschweizerisch auf einen leichten Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen und somit auf eine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt hin.

NACHFRAGEÜBERHANG NACH 1- UND 2-ZIMMER-WOHNUNGEN. Zwölf grosse Schweizer Städte werden im OWI genauer untersucht. Wie sich zeigt, hat sich die Situation in acht der zwölf Städte zum Teil deutlich entspannt. Einzig in Zürich, Genf und Luzern haben sich die Insertionszeiten von Mietwohnungen leicht verkürzt, was auf eine erhöhte Anspannung der Marktsituation hinweist. In Bern hat sich die Situation gegenüber dem Winterhalbjahr nicht verändert (siehe Abbildung links).

Die höchste Anspannung im Mietwohnungsmarkt herrscht aktuell in den Städten Lausanne und Bern vor. Die Insertionszeit von Mietwohnungen beträgt in diesen Städten lediglich 15 Tage. Ebenfalls eine angespannte Situation zeigt sich mit 16 bzw. 17 Tagen Insertionszeit in Zürich und Luzern. Die entspanntesten Wohnungsmärkte befinden sich dagegen in der Ost- und Südschweiz mit St. Gallen und Lugano. Die Insertionszeit beträgt hier 36 bzw. 40 Tage. In diesen Städten kann von einem Mietwohnungsüberangebot gesprochen werden. Der OWI zeigt

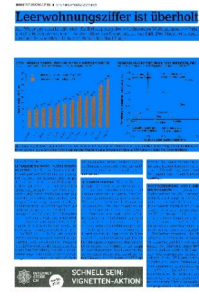
auch, dass die Vermietung von Wohnungen für kleine Haushalte in sämtlichen Städten relativ einfach ist. Sie wurden am Markt überall stark nachgefragt. In Bern mussten beispielsweise 1-Zimmer-Wohnungen sechs Tage und Wohnungen mit weniger als 40m² fünf Tage weniger lang als die Medianwohnung ausgeschrieben werden. Die Situation bleibt in diesem Marktsegment ähnlich angespannt wie in der Vorperiode.

Der Preis wirkt immer dämpfend auf die Absorptionszeit. Die Stärke des Effekts hängt dabei vom allgemeinen Preisniveau ab. In Genf, wo ein sehr hohes Wohnungspreisniveau herrscht, erhöht eine um 100 CHF höhere Miete die Insertionszeit um einen Tag. In St. Gallen mit sehr tiefem Wohnungspreisniveau erhöhen schon 20 CHF mehr im Monat die Insertionszeit um einen Tag.

ZUNAHME DER INSERATE FÜR STADTWOHNUNGEN. Die Veränderungsdaten von Insertionszeiten und Anzahl Inserate zeigen, dass die Anzahl Inserate in den meisten Städten zugenommen hat. Beeindruckend sind dabei Basel, Chur und Fribourg, wo die Anzahl Inserate im zweistelligen Prozentbereich zugelegt haben. Einzig in Zürich, St. Gallen und Neuenburg wurden etwas weniger Wohnungen ausgeschrieben. In neun von zwölf Städten ging die Zunahme der Anzahl Inserate mit einer Zunahme der Insertionsdauer einher, was auf eine markante Entspannung des Wohnungsmarktes schliessen lässt.

Untypisch verlief die Entwicklung in Genf und Luzern. Hier hat die Insertionsdauer trotz einem grösseren Wohnungsangebot abgenommen. Dies lässt auf eine deutlich gestiegene Nachfrage schliessen, die mit der Angebotsausweitung nicht absorbiert werden konnte. In Neuenburg hat die Insertionszeit trotz einem kleineren Wohnungsangebot zugenommen. Dies lässt auf eine gesunkene Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Neuenburg schliessen. In der Vorperiode befanden sich die meisten Städte im Quadranten mit sinkender Nachfrage.

TRENDS DEUTLICH ERKENNBAR. Die Städte sind die Nuklei des Wohnungsmarktes. Der Trend zum Wohnen in der Stadt und in der Agglomeration ist unverkennbar. Dies betrifft vor allem die grössten Schweizer Städte, während die Situation bereits in der zweiten Grössenklasse deutlich entspannter ist. Ein Grund dafür ist, dass die Arbeitswege aus dem Um-



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 10
Fläche: 68'822 mm²

Print

land in die kleineren Grossstädte kurz und die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen in diesem Umland vergleichsweise tief sind. In den Städten Zürich, Basel und Genf war die Zuwanderung aus dem Ausland in den letzten Jahren besonders spürbar und der Markt damit ausgetrocknet.

Der OWI zeigt auch, dass tiefe Mietzinse und Mietzinsvergünstigungen zu einem spürbaren Mehrkonsum von Wohnraum führen – entweder in Form von grösseren Wohnungen oder tieferen Belegungen.

RELATIVIERUNG DER LEERWOHNUNGSZIFFER. Marktkräfte wie Demografie, Zuwanderung und Binnenwanderung auf der Nachfrageseite sowie die Ausweitung auf der Angebotsseite vermögen den Schweizer Wohnungsmarkt ungeachtet vorübergehender Ausschläge im Gleichgewicht zu halten. Auf die steigende Bevölkerungszahl vor allem in den grossen Agglomerationen haben die Investoren in den letzten Jahren mit einer deutlichen Ausweitung des Angebotes reagiert. Jährlich kommen rund 50 000 neue Wohnungen – verstärkt wieder im Mietwohnungsbereich – auf den Markt.

Ein ausreichendes Angebot an Wohnungen und die Neubautätigkeit ent-

spannen den Wohnungsmarkt am besten. Demgegenüber ist die steigende Regulierungsdichte Sand im Getriebe eines funktionierenden Marktes. Wenn eine Unterversorgung herrscht, helfen strengere Mietgesetze namentlich den Neuzuzüglern nicht, eine Wohnung zu finden. Vielmehr verringern künstlich tief gehaltene Bestandesmietzinse die Mobilität und die Umzugsbereitschaft. Und eine hoheitliche Steuerung des Angebotes (günstige Wohnungen, Familienwohnungen usw.) ist in der Regel nicht sinnvoll, da Bauträger auf die spezifische Nachfrage reagieren und sich Überangebote durch Binnenwanderung ausgleichen.

Ein dynamischer Indikator mit einer Periodenbetrachtung wie der OWI vermittelt ein deutlich zuverlässigeres und aussagekräftigeres Bild des Schweizer Mietwohnungsmarktes als die stichtagbezogene Erhebung der Leerstände. Die Bedeutung und Aussagekraft der Leerwohnungsziffer ist somit zu relativieren und darf nicht weiter zum Anlass für politische Weichenstellungen und Forderungen führen. ●



***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilia.