

ROSIGE ZEITEN FÜR DIE ANBIETER

Auf dem Mietwohnungsmarkt klaffen Angebot und Nachfrage noch weiter auseinander als vor einem Jahr, und auf dem Markt für Wohneigentum nehmen die Ungleichgewichte wieder zu. TEXT – ANDY EGGER*

ABBILDUNG 1: MIETWOHNUNGSANGEBOT UND -NACHFRAGE (LINKE ACHSE, INDEX 1. Q. 2020 = 100) SOWIE LEER STEHENDE, ZU VERMIETENDE WOHNUNGEN (RECHTE ACHSE, ANZAHL)

Quellen: Wüest Partner, Realmatch360, Bundesamt für Statistik BFS



Die Nachfrage nach Mietwohnungen in den günstigeren Regionen ist gestiegen, während sie insbesondere in den Grosszentren eher zurückgegangen ist. BILD: 123RF.COM

► TRENDUMKEHR BEI DER EIGENHEIM-NACHFRAGE

In der Immobilien vom Oktober 2023 hat Realmatch360 die Gründe für die steigenden Leerstände im Wohneigentumssegment beschrieben. Auf der Nachfrageseite waren es neben der erwartbaren Korrektur des Corona-Booms insbesondere die steigenden Zinsen, die für den Rückgang der Eigenheimnachfrage verantwortlich waren. Kein Wunder deshalb, dass sich die aktuelle Nachfragesituation beim Wohneigentum nach der Zinswende deutlich anders präsentiert. Die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen erreichte im 3. Quartal 2023 ihren Tiefpunkt und liegt inzwischen wieder 10% über den Vorjahreswerten. Vor allem in den Agglomerationen der Grosszentren waren markante Anstiege der Nachfrage nach Eigentumswohnungen zu beobachten.

DIE WOHNUNGS-NACHFRAGE ÜBERSTEIGT DAS ANGEBOT BEI WEITEM.

TRENDWENDE AUCH BEIM EIGENHEIMANGEBOT?

Auf der anderen Marktseite scheint der noch im vergangenen Jahr beobachtbare Anstieg des Eigentumswohnungsangebots zumindest gebremst. Während gemäss Wüest Partner im 4. Quartal 2023 noch rund 45 000 Eigentumswohnungen zum Verkauf ausgeschrieben waren, hat sich diese Zahl in den ersten

beiden Quartalen des laufenden Jahres wieder etwas reduziert. Da die Neubautätigkeit im Wohneigentumsbereich weiterhin auf tiefem Niveau vor sich hindümpelt, ist gegenwärtig nicht erkennbar, woher ein neuer Angebotsschub kommen könnte.

Es erstaunt deshalb nicht, dass die Transaktionspreise von Eigenheimen noch immer im Steigen begriffen sind, und die Marktauguren fast unisono erwarten, dass diese Entwicklung auch in den nächsten Quartalen anhalten wird.

KONSTANT HOHE MIETWOHNUNGS-NACHFRAGE

Keine Umkehr der Entwicklung zeigt sich dagegen bei der Mietwohnungsnachfrage. Die Zahl der Suchabos im Mietsegment präsentiert sich auf hohem Niveau stabil und liegt weiterhin über dem Vor-Corona-Niveau. Angesichts der weiterhin hohen Nettozuwanderung und der in der Schweiz ganz passablen Konjunkturaussichten ist auch keine Trendwende absehbar. Eine regionale Analyse zeigt, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen primär in den günstigeren Regionen zugenommen hat, während die Zahl der Suchenden in den teuren Regionen, insbesondere in den Grosszentren, eher zurückgegangen ist (vgl. auch Immobilien/August 2024, «Hochpreisregionen aus dem Fokus»).



ABBILDUNG 2: EIGENTUMSWOHNUNGSANGEBOT UND -NACHFRAGE (LINKE ACHSE, INDEX 1. QU. 2020 = 100) SOWIE LEER STEHENDE, ZU VERKAUFENDE WOHNUNGEN (RECHTE ACHSE, ANZAHL)

Quellen: Wüest Partner, Reamatch360, Bundesamt für Statistik BFS



RÜCKLÄUFIGES MIETWOHNUNGS-ANGEBOT

Auch auf der Angebotsseite des Mietwohnungsmarktes gibt es wenig Neues zu berichten. Die Zahl der zur Vermietung ausgeschriebenen Objekte ist gemäss Wüest Partner weiterhin rückläufig und liegt aktuell nur noch bei knapp über 100 000 inserierten Mietwohnungen pro Quartal.

Die Preisindizes im Angebot zeigen deshalb steil nach oben. Der klassische Angebotsmietpreisindex von Wüest Partner stieg zwischen dem 2. Quartal 2023 und dem 2. Quartal 2024 gesamtschweizerisch um sage und schreibe 6,4% – bei einem mittleren jährlichen Anstieg von 0,7% in den vergangenen fünf Jahren.

LEERSTÄNDE WIDERSPIEGELN MARKT

Diese Marktentwicklungen widerspiegeln sich auch in den jüngst vom Bundesamt für Statistik publizierten Leerstandszahlen. Gesamtschweizerisch ging die Zahl der leerstehenden Wohnungen weiter zurück, und zwar von 54 765 auf 51 974. Die Veränderung zwischen dem 1. Juni 2023 und dem 1. Juni 2024 in den beiden Segmenten setzt sich analog dem Vorjahr fort. Wie erwartet hat sich der Rückgang bei den Mietwohnungen nochmals akzentuiert. Der Anstieg bei den leeren Eigentumswohnungen hat sich hingegen verlangsamt.

Bei den Mietwohnungen betrug der Leerstand 2024 konkret noch rund 40 000 Objekte (–4000 gegenüber dem Vorjahr), die Zahl der leer stehenden Wohnungen im Verkauf stieg gegenüber dem Vorjahr um weniger als 1000 auf rund 11 500 und blieb damit auf tiefen Niveau praktisch stabil.

AUSBLICK

Solange sich an den wichtigsten Faktoren, welche die Mietwohnungs- und Eigenheimmärkte beeinflussen, nichts Grundlegendes ändert, werden die rosigen Zeiten für die Anbieter erhalten bleiben. Die «Leidtragenden» der vorherrschenden Marktsituation sind die Haushalte auf der Suche nach einer neuen Wohnung (vgl. auch Immobilien/Juni 2024, «Günstig wohnen auf Kosten der Suchenden»). Nach wie vor fällt die Neubautätigkeit im Schweizer Wohnungsmarkt deutlich zu gering aus, um eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten zu bewirken. Während Experten und Politik über die Gründe dafür verweisen, verschärft sich die Situation weiter. Themen wie Wohnungsknappheit und steigende Marktpreise dürften uns wohl noch länger begleiten. Wie stark sie die kommenden Abstimmungen zu Wohnungsmarktthemen beeinflussen werden, ist nicht klar, die Richtung der Wirkung dagegen schon.



***ANDY EGGER**

Der Autor ist Geschäftsführer von Reamatch360.