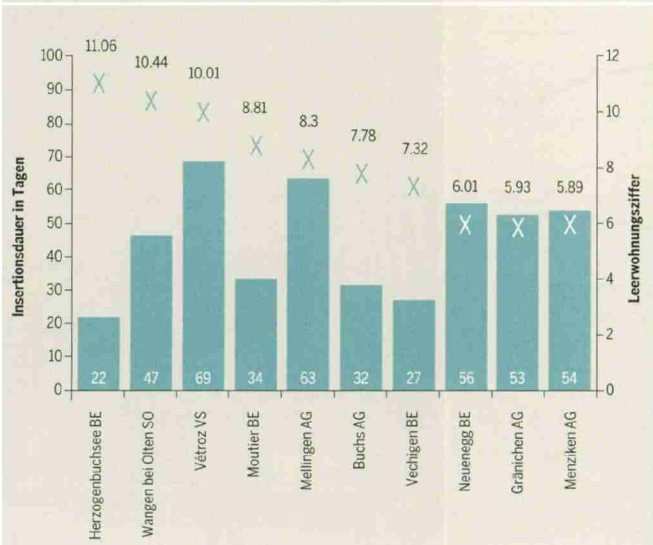


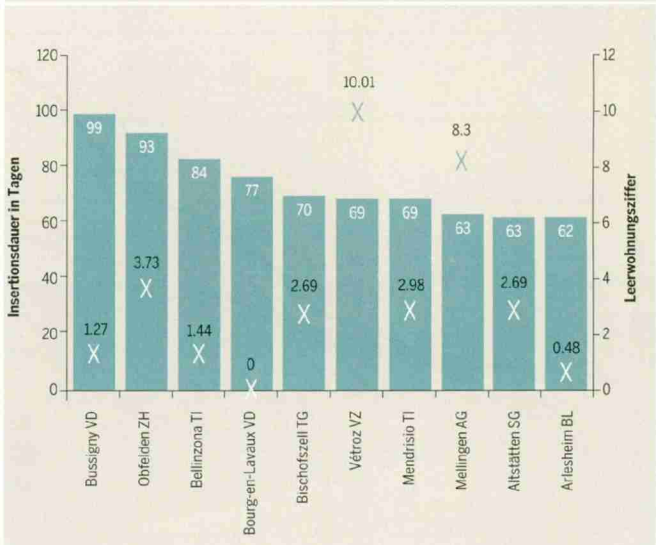
Mehr Mietwohnungen als Mieter

Der Mietwohnungsmarkt der Schweiz entspannt sich weiter. Die Insertionszeiten auf Internetplattformen haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verlängert. Dies zeigt der für das Beobachtungsjahr 2016/17 berechnete Online-Wohnungsindex des SVIT.

GEMEINDEN MIT DEN HÖCHSTEN LEERWOHNUNGSZIFFERN
Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern



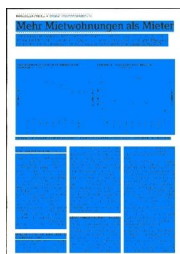
GEMEINDEN MIT DEN LÄNGSTEN INSERTIONSZEITEN
Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern



Der Vergleich von Leerwohnungsziffern und Insertionszeiten nährt die Zweifel an der Erhebungsmethode und der Aussagekraft der Leerwohnungsziffer.

ANHALTENDE ÜBERPRODUKTION. Selbst in Hot Spots wie Zürich, Bern und Lausanne ist Geduld angesagt: Hier müssen Wohnungen wie in praktisch der ganzen Schweiz deutlich länger inseriert werden, damit Vermieter einen Mieter finden. Verantwortlich dafür ist die weitere Zunahme der ausgeschriebenen Wohnungen. Zu diesen Ergebnissen kommt der Online-Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des **Swiss Real Estate Institute** der **HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich** für die Periode vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. September 2017. Gemäss Prof. Dr. **Peter Ilg, HWZ**, liegen die Gründe dafür vor allem auf der Angebotsseite: «Die Produktion von Mietwohnungen liegt auf einem Rekordniveau – obwohl mit rund 53 000 Einheiten mehr Mietwohnungen leer stehen als in der Immobilienkrise

der 1980er-Jahre. Aufgrund der weiterhin sehr hohen Zahl neuer Baubewilligungen wird die markante Überproduktion anhalten.»
ERNEUTER ANSTIEG DER INSERTIONSZEITEN IN SCHWEIZER STÄDTEN. In 9 von 12 untersuchten Schweizer Städten hat sich in der Berichtsperiode die Insertionszeit verlängert. In Chur und Lugano bleibt sie auf hohem Niveau. Einzig in Fribourg wurde eine leichte Verkürzung der Insertionszeit (-1 Tag) verzeichnet. Vermieter fanden in der Berichtsperiode in Bern (18 Tage), Zürich (20 Tage) und Lausanne (21 Tage) am schnellsten einen neuen Mieter. Am meisten Geduld mussten sie in Chur (36 Tage), St. Gallen (42 Tage) und Lugano (46 Tage) aufbringen. Am stärksten entspannten sich die Mietwohnungsmärkte der Städte St. Gallen (+7 Tage), Luzern (+7 Tage), Winterthur (+4 Tage) und



Genf (+4 Tage). Der teilweise deutliche Anstieg der Insertionszeiten in den untersuchten Städten ist – bis auf Lausanne – auf die höhere Anzahl an ausgeschriebenen Mietwohnungen zurückzuführen. Somit hat sich auch in der Berichtsperiode der bereits in den Vorperioden beobachtbare Trend vom Vermieter- zum Mietermarkt fortgesetzt.

LEERWOHNUNGSZIFFER OFT NICHT PLAUSIBEL.

Vergleicht man die Online-Insertionszeit mit den höchsten Leerwohnungsziffern (Stichtag: 01.06.2017) in Schweizer Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern, so zeigen sich teilweise deutliche Abweichungen der beiden Indikatoren. Unter den zehn Schweizer Gemeinden mit den höchsten Leerwohnungsziffern sind nur Vétroz VS und Mellingen AG auch unter den Gemeinden mit den längsten Insertionszeiten zu finden. Eigentlich würde man erwarten, dass hohe Leerwohnungsziffern mit langer Insertionszeit einhergehen.

Grösster Ausreisser ist Herzogenbuchsee BE. Laut Bundesamt für Statistik stehen 11,1% der Wohneinheiten leer. Gleichzeitig konnten Wohnungen im betreffenden Zeitraum Juni 2017 innerhalb von 22 Tagen vermietet werden, also gleich schnell wie in Zürich oder Lausanne. In Bussigny VD hingegen musste eine Wohnung 99 Tage lang inseriert werden, obwohl nur 1,27% der Wohnimmobilien leer stehen. Noch aussergewöhnlicher ist Bourg-en-Lavaux VD: Trotz einem offiziellen Leerstand von 0%, was extreme Wohnungsnot bedeuten würde, müssen Wohnungen 77 Tage inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Dies ist doppelt so lange wie im Schweizer Durchschnitt. Dies lässt an der Erhebungsmethode und der Aussagekraft der Leerwohnungsziffer zweifeln.

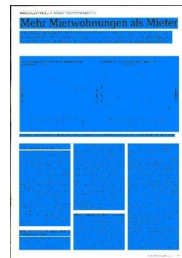
Auffällig sind zudem Tessiner Gemeinden, die vielfach hohe Insertionszeiten aufweisen, bezüglich Leerwohnungsziffer aber nur selten im oberen Bereich zu finden sind. Die Vermutung liegt nahe, dass die Leerwohnungsziffer weniger mit

der effektiven Marktsituation als eher mit der Sorgfalt der Erhebung zu tun hat. ●

sich ein neues Gleichgewicht einstellen muss. Im Fokus sind künftig wohl eher KMU, Start-ups, Beratungsunternehmen, Firmen aus den Bereichen Fintech, IT-Sicherheit und Big Data. Als sicherer Wert für die Zukunft gelten auch Biotech und Medizinaltechnik. All dies hat natürlich Folgen für den Immobilienmarkt: Die Player dieser Branchen fragen kleinere und flexibel nutzbare Flächen nach. Kommt dazu, dass für sie zentrale Stadtlagen im Bankenviertel und ein repräsentativer Auftritt nach aussen kaum Priorität haben.

Unter neuen Vorzeichen funktioniert der Genfer Büromarkt: In den Boomjahren kletterten hier die Spitzenmieten für Büros auf 1200 CHF pro m² und Jahr, teils sogar noch höher. Damit erwies sich Genf sogar als teureres Pflaster als das Zürcher Bankenviertel rund um den Paradeplatz. Doch in Genf fielen die Spitzenmieten jüngst auf 1000 CHF pro m² und tiefer. Neue Vertragsabschlüsse dürften sich heute unter dem Marktniveau von Zürich bewegen. Viele klingende Namen wie Pictet, UBS oder Lombard Odier bauten Standorte im Genfer Bankenviertel ab. Lombard Odier gab unlängst bekannt, den historischen Standort in der City zwar nicht aufzugeben, aber den Grossteil der Arbeitsplätze will man in einem neuen Hauptsitz auf einer unbebauten Wiese am Stadtrand unterbringen. Das Areal heisst Bellevue und misst gut 27'000 m² Grundfläche.

CEVA SORGT FÜR DYNAMIK. Weit herum bekannt ist, dass im Grossraum Genf und Lausanne der Ausbau der Infrastruktur und insbesondere des Verkehrsnetzes weit hinter den tatsächlichen Anforderungen zurückliegt. Die neue Bahnverbindung Cornavin–Eaux-Vives–Annemasse (CEVA) wird der Region und auch dem Immobilienmarkt ohne Zweifel neuen Schub verleihen. Die Bauarbeiten sind schon weit fortgeschritten, und mit der Inbetriebnahme ist ab 2019 zu rechnen. Brice Hoffer von der CS sagt dazu: «Damit entsteht ein schweizerisch-französisches Bahnnetz mit



mehr als 40 Bahnhöfen auf einer Strecke von 230 km beidseits der Grenze.» Das Einzugsgebiet der neuen Verkehrsachse ist beträchtlich – schätzungsweise 240 000 Menschen werden im nahen Umkreis von 500 Metern an den Bahnhöfen der CEVA-Linie arbeiten und wohnen.

Die Areale rund um die zukünftigen Bahnhöfe sind entsprechend in den Fokus der Entwicklung geraten, darunter vor allem Pont-Rouge, Eaux-Vives und Chêne-Bourg. Mit der Realisierung dieser Projekte entstehen Büroflächen, die wegen ihrer Lage an den Bahnhöfen im Verdrängungsmarkt einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil geniessen. Dies könnte in Genf eine Welle von Standortoptimierungen auslösen. Ähnlich wie das schon im

Bankenviertel von Genf zu beobachten ist, würde dies weitere Rotationen unter den Mietern in Gang setzen: Wer Büroflächen nachfragt, wird vermehrt die Wahl haben, von einem bestehenden Gebäude in einen besseren Neubau zu ziehen, der erst noch besser erschlossen ist. Das Fazit des CS-Ökonomen Brice Hoffer lautet: «Der Büroflächenmarkt Genf könnte damit teilweise eine neue Ordnung erhalten.» ●



***JÜRIG ZULLIGER**

Der Autor, lic. phil. I, ist Fachjournalist und Buchautor mit dem Themenschwerpunkt Immobilien und Immobilienwirtschaft.



Angesichts der notorischen Wohnungsknappheit in der Agglomeration: Das Grossprojekt «Oassis» in Crissier VD mit über 500 Neubauwohnungen hat Chancen auf Erfolg (Bild: Bauart Architekten / KCAP).