

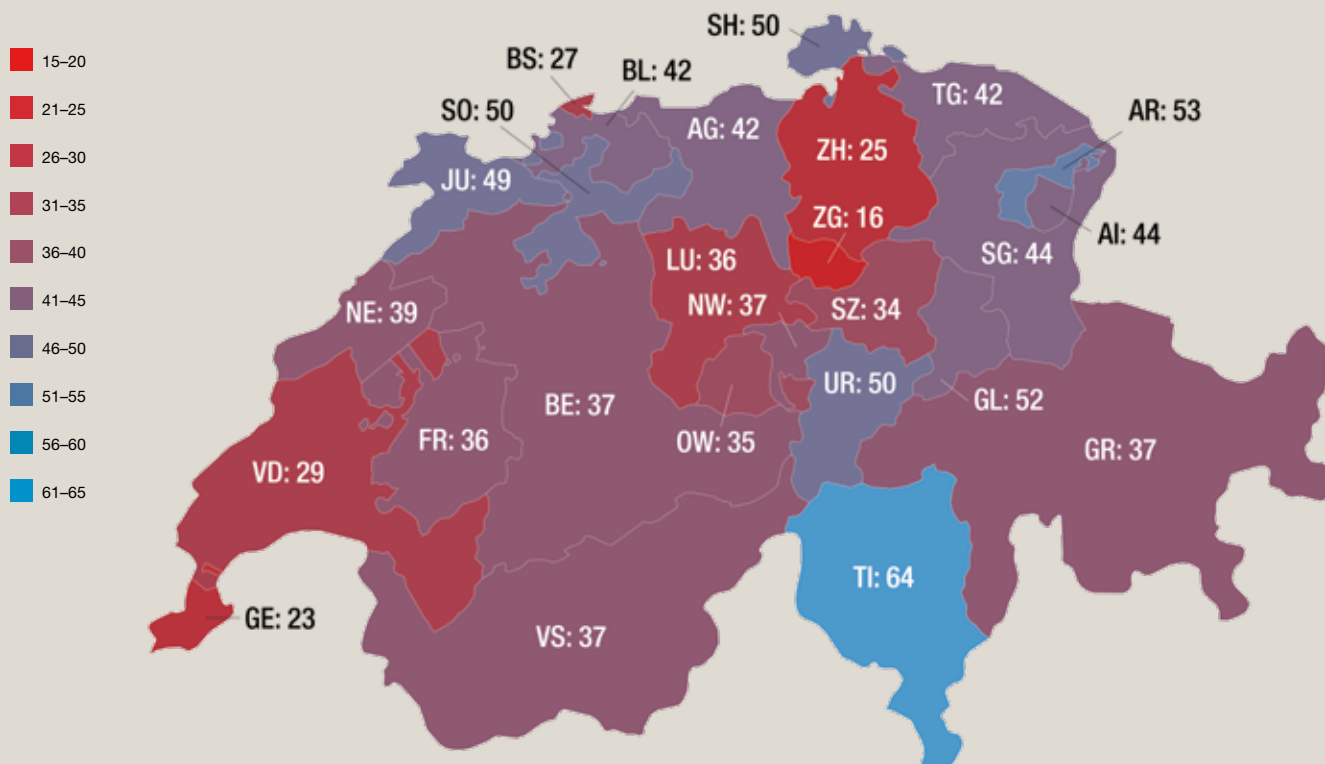
# REGER WOHNUNGSWECHSEL IN DEN STÄDTEN

Die Zahl der auf den Schweizer Online-Marktplätzen inserierten Mietwohnungen stieg zwischen Oktober 2019 und September 2020 um knapp 5% auf rund 418 000 Objekte. In den Städten kamen bis zu 30% mehr Wohnungen auf den Markt als vor Corona.

TEXT – IVO CATHOMEN\*

## «HEATMAP» – DURCHSCHNITTLICHE INSERTIONSDAUER PRO KANTON

Grafik: SVIT/HWZ



Heatmap der Schweiz: Eine Wohnung muss im Tessin viermal länger inseriert werden als im Kanton Zug (Insertionszeiten im Durchschnitt Oktober 2019 bis September 2020).

### ▶ MARKT TROTZ CORONA

Die Zahl der auf den Schweizer Online-Marktplätzen inserierten Mietwohnungen stieg zwischen Oktober 2019 und September 2020 um knapp 5% auf rund 418 000 Objekte. Trotz dieser Angebotsausweitung verharrte die mittlere Insertionsdauer bei 35 Tagen. Dies weist auf eine leicht steigende Nachfrage nach Mietwohnungen hin. Im Covid-Jahr gab es allerdings in den untersuchten Städten mehr Bewegung: In den meisten der 12 untersuchten Städten kamen 10 bis 30% mehr Wohnungen auf den Markt als vor Corona. Dank einer weiterhin starken Nachfrage bewegten sich die Insertionszeiten kaum.

Der vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ halbjährlich veröffentlichte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, dass im Berichts-

jahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 ein expandierendes Angebot an Mietwohnungen durch die weiter wachsende Nachfrage gut absorbiert wurde – und dies trotz der Covid-Pandemie. Die Vermieter mussten sich bei einem wachsenden Insertionsvolumen von 4,7% im Vergleich zur Vorperiode im Durchschnitt mit 35 Tagen gleich lang gedulden, bis sie eine Wohnung vermieten konnten. Die Ursache für das steigende Insertionsvolumen ist vor allem in den 12 untersuchten Städten zu finden. Nach Ausbruch der Covid-Pandemie im Frühjahr 2020 erhöhte sich Umzugsaktivität von städtischen Mietern deutlich.

### KÜRZESTE INSERTIONSZEITEN IN DEN HOTSPOT-KANTONEN

Am schnellsten liessen sich Wohnungen in Zug (16 Tage) und Zürich (25 Tage) sowie

den beiden Stadtkantonen Genf (23 Tage) und Basel-Stadt (27 Tage) vermieten. In den peripheren Kantonen Schaffhausen (50 Tage), Appenzell Ausserrhoden (52 Tage), Glarus (52,5 Tage) und Tessin (64 Tage) mussten sich die Vermieter teilweise zwei Monate gedulden, um eine Wohnung zu vermieten.

### NACHFRAGEDRUCK IN DEN STÄDTEN ZÜRICH UND GENF

Mit 16 Tagen wiesen Wohnungen in Zürich mit Abstand die kürzeste Insertionszeit auf, gefolgt von den Städten Genf (20 Tage) und Bern (21 Tage). Am längsten mussten sich die Vermieter in St. Gallen (37 Tage) und vor allem in Lugano (55 Tage) gedulden, um einen Mieter zu finden. Am deutlichsten verkürzte sich die Ausschreibungszeit in der Stadt Basel (-4 Tage auf 26 Tage), während sie in Freiburg

und Chur am stärksten zulegte (je +3 Tage auf 32 bzw. 30 Tage).

Mit Ausnahme von Winterthur und Bern kamen in allen untersuchten Städten mehr oder deutlich mehr Mietwohnungen auf den Markt. Spitzenreiter sind die Städte Genf und Neuenburg mit einem beeindruckenden Plus von rund 34%. Entweder ist dies auf eine Stadtflucht zurückzuführen, oder die Mieter haben ihre Wohnsituation bedingt durch die Covid-Pandemie angepasst. Erstaunlich ist, dass sich die Insertionszeiten sowohl in Genf als auch in Neuenburg trotz 34% mehr Wohnungsinsertionsrate nicht verlängerten, sondern sogar verkürzten. Dies lässt auf eine stark steigende Nachfrage nach Wohnungen in diesen Städten schliessen. 9 von 12 untersuchten Städte verzeichnen eine steigende Nachfrage. Ein guter Teil dieser Zusatznach-

frage dürfte mit der Binnenwanderung innerhalb der Städte begründet sein.

Prof. Dr. Peter Ilg sieht für die Zunahme der Zahl der Inserate vor allem in Städten folgende Gründe: «Es gibt zwei Bewegungen: Aufgrund von Einkommenseinbussen durch Corona waren einerseits gewisse Mieter gezwungen, kleinere und günstigere Wohnungen zu mieten. Andererseits gibt es Branchen, die von Covid kaum betroffen waren oder davon sogar profitierten. Mieter, die in diesen Branchen arbeiten, leisteten sich teilweise eine grössere Wohnung mit einem zusätzlichen Zimmer für das Homeoffice. Beides führte zu mehr Wohnungswechseln. In ländlichen Ge-

bieten, in denen die Wohnungen oft grösser und günstiger sind, war das Bedürfnis, die Wohnsituation anzupassen, weit weniger ausgeprägt. Entsprechend gab es in diesen Regionen auch deutlich weniger Wohnungswechsel.»

#### EIGENTUMSMARKT BESTÄTIGT DEN TREND

Die Erkenntnisse aus der Erhebung des OWI hinsichtlich der Corona-bedingt grösseren Umzugsdynamik am Wohnungsmarkt deckt sich mit der Markteinschätzung des Beratungsunternehmens Wüest Partner und den Auswertungen der Suchabos von realmatch360.com (siehe dazu Beitrag in der nächsten Ausgabe der Immobilien). Demnach hat die Nachfrage in der Schweiz nach grösseren Wohnungen mit 3 bis 6,5 Zimmern von Oktober 2019 bis Oktober 2020 um 4,5% zugenommen. Am stärksten war der Zuwachs in der obersten Kategorie (6 bis 6,5 Zimmer) mit rund 13%. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ▶

ANZEIGE

# Optimieren Sie Ihre Erträge, verlängern Sie die Lebensdauer Ihrer Gebäude.

Als Partner der grossen Immobilieneigentümer und Verwaltungen ist DIPAN der führende Schweizer Anbieter von GreenTech Management der Wassernetze.



SEIT 1963

WWW.DIPAN.CH • INFO@DIPAN.CH

ZÜRICH • GENF • LAUSANNE • NYON • SITTEN



Oben: Die meisten der 12 grössten Schweizer Städte verzeichnen eine Nachfragezunahme.

Unten: Zürich, Basel, Lausanne, Genf und Lugano verzeichneten im 3. Quartal 2020 einen steilen Anstieg der ausgeschriebenen Mietwohnungen.

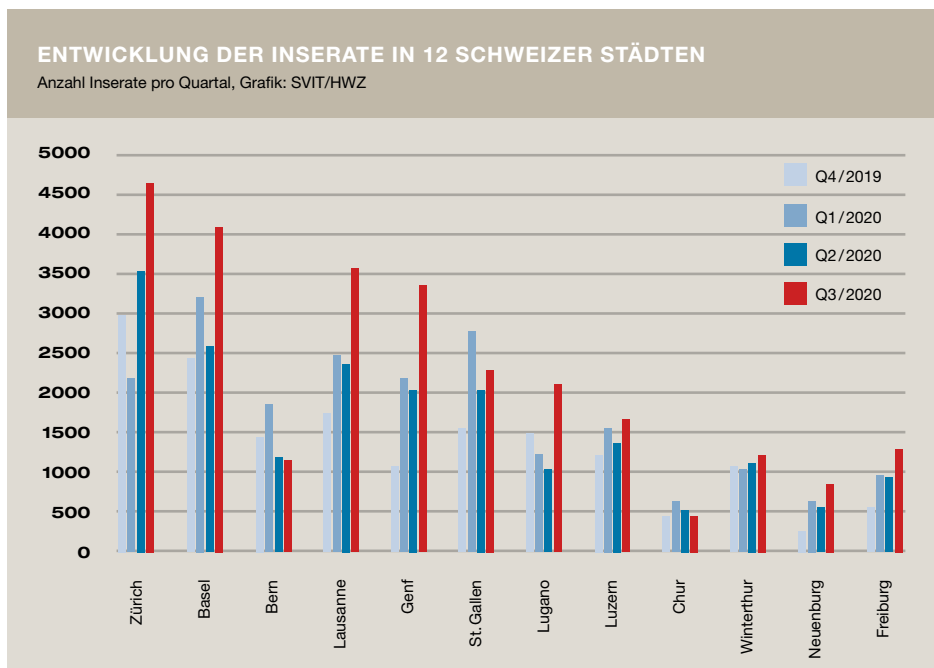
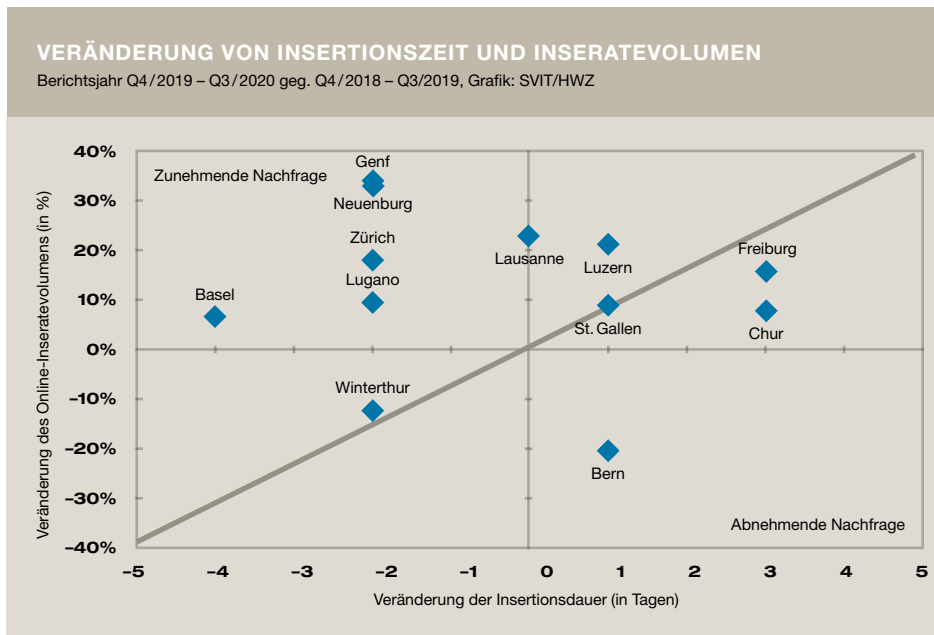
mit 1 bis 2,5 Zimmern schrumpfte demgegenüber im Jahresvergleich um 5,1%.

Nicht wenige bisherige Mieter sind zudem auf den Eigentumsmarkt ausgewichen, statt sich eine andere, grössere Wohnung zu suchen. Dies ist angesichts der rekordtiefen Zinsen nachvollziehbar, wirkt sich aber auf das Preisgefüge am Eigentumsmarkt aus. Gemäss Wüest Partner notierten die Preise für Einfamilienhäuser im 3. Quartal 2020 um 5,1% über dem Preisniveau des Vorjahrs. Dies ist der grösste Preisanstieg seit 2012. Für Eigentumswohnungen mussten im 3. Quartal 2020 durchschnittlich 3,1% mehr bezahlt werden als in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Dies ist sogar der grösste Anstieg innert zehn Jahren.

Wie am Mietwohnungsmarkt sticht auch am Eigentumsmarkt das 3. Quartal heraus. Gemäss der «Online Home Market Analysis» (OHMA) von Homegate und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich setzte im 3. Quartal ein eigentlicher Nachfrageschub am Eigentumsmarkt ein, der den Corona-bedingten Einbruch in den ersten beiden Quartalen überkompensierte.

### TREND ZUM WOHNEN AUF DEM LAND?

Die angebliche Stadtfucht, die sich aufgrund der Covid-Pandemie einstellt, wird durch die Erkenntnisse des OWI nicht oder noch nicht bestätigt. Der Suchradius städtischer Mieter scheint noch auf das betreffende Stadtgebiet beschränkt zu sein, wenn man auf die mehrheitlich sinkenden Insertionszeiten bei gleichzeitig steigender Insertionszahl abstützt. Das könnte sich jedoch mit zunehmender Dauer der Pandemie ändern. Vieles deutet aber darauf hin, dass die grössten Städte an Attraktivität verlieren bzw. Wohnsitze auf dem Land begehrter werden könnten. So stellt Wüest Partner fest, dass der Anteil der Arbeit im Homeoffice von 8 bis 12% Ende 2019 in den nächsten Jahren nach Wunsch der Arbeitnehmer auf 30 bis 35% steigen könnte (Arbeitgeber erwarten 25 bis 30%). Der Arbeitsweg wäre demnach mittelfristig nur an zwei von drei Arbeitstagen unter



die Räder zu nehmen, was die Bereitschaft zu längeren Distanzen vergrössern dürfte.

Die Immobilienökonomien der Credit Suisse sehen eine ähnliche Entwicklung, sollte uns die Pandemie länger als erwartet in Atem halten. Eine attraktive Mikrolage, Verfügbarkeit von Aussenräumen und grosszügige Grundrisse würden zu entscheidenden Kriterien bei der Wohnsitzwahl – typischerweise Aspekte, die beim «Wohnen im Grünen» abgedeckt werden. Die Nähe zu ÖV-Haltestellen – der wichtigste Faktor in den letzten beiden Dekaden – wäre dagegen nur noch ein Faktor unter vielen. In der Folge würde sich das Preis-

gefälle innerhalb der Gemeinden zu den neuen Brennpunkten der Nachfrage verschieben. Mit sinkender Präsenzpflicht am Arbeitsplatz würden aufgrund tieferer Wohnkosten und steuerlicher Vorteile vor allem Wohnlagen in ländlichen wie auch in steuergünstigen Gemeinden und Kantonen an Attraktivität zulegen. ■



**\*IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist Herausgeber der Zeitschrift Immobilien.