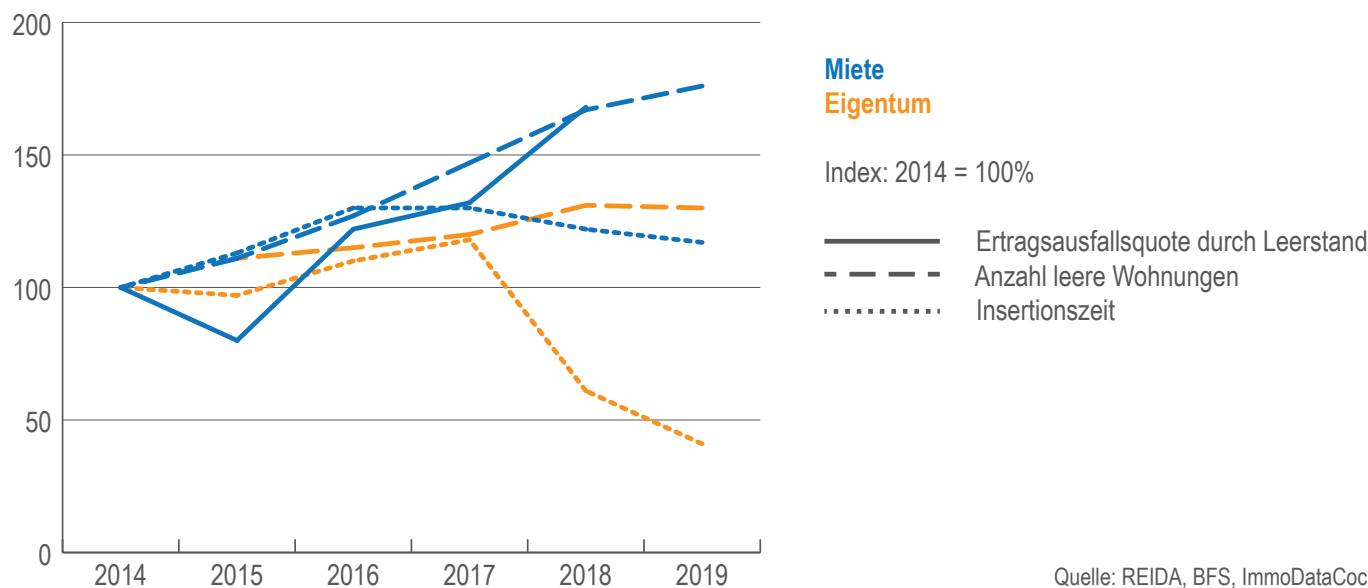


# Wohnungsleerstände, Ertragsausfälle und Insertionszeiten 2019

Dies sind alles Risikoindikatoren, basierend auf unterschiedlichen Quellen. Aber zeigen sie auch das gleiche Resultat? Ja, fast.

## Risikoindikatoren im Wohnungsmarkt



Die Richtung im Wohnungsmarkt seit 2014 ist eindeutig: Es geht nach unten, bzw. die Risikoindikatoren nach oben. Die Anzahl leerer Wohnungen, so vermeldet es das Bundesamt für Statistik, hat sich bis im Juni 2019 von rund 45'000 auf gut 75'000 erhöht. 63'000 Wohnungen sind Mietwohnungen, 12'000 Wohneinheiten sind im Wohneigentum. Bis 2018 hat sich auch die Ertragsausfallsquote im Liegenschaftsdatsatz von REIDA von 2.37 CHF auf 4.0 CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr erhöht. Die Ertragsausfallsquote der SIV Referenzliegenschaft, welche auch auf dem REIDA-Datsatz beruht, stieg von 2.64% auf 3.80%. Wir sind gespannt, ob die Ertragsausfallsquoten 2019 weniger steil nach oben zeigen.

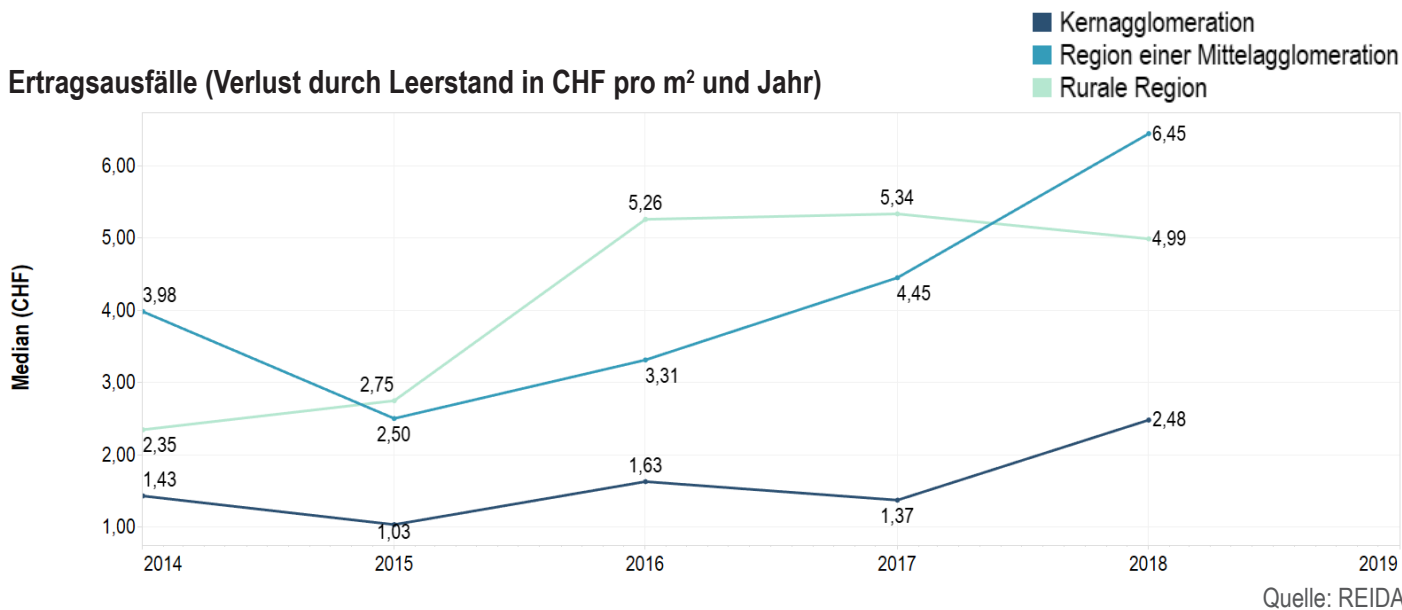
Die Insertionszeiten für Eigentumswohnungen aus dem ImmoDataCockpit sind von 2014 bis 2019 von durchschnittlich 23 auf 27 Tage gestiegen. Auch hier ist das Resultat kongruent mit den anderen Risikoindikatoren. Seit 2017 zeigen die Insertionszeiten wieder einen Abwärtstrend, der sich auch 2019 weiter fortsetzt. Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass der Abwärtstrend vor allem beim Wohneigentum sehr deutlich ist. Dieser steht in direkter Konkurrenz zum Mietwohnungsmarkt. Tatsächlich gehen im Mietwohnungsmarkt die Insertionszeiten seit 2017 nur leicht zurück, aber sie gehen zurück. Dies ist ein erstes Zeichen der Entspannung.

## Risikoindikatoren im regionalen Vergleich

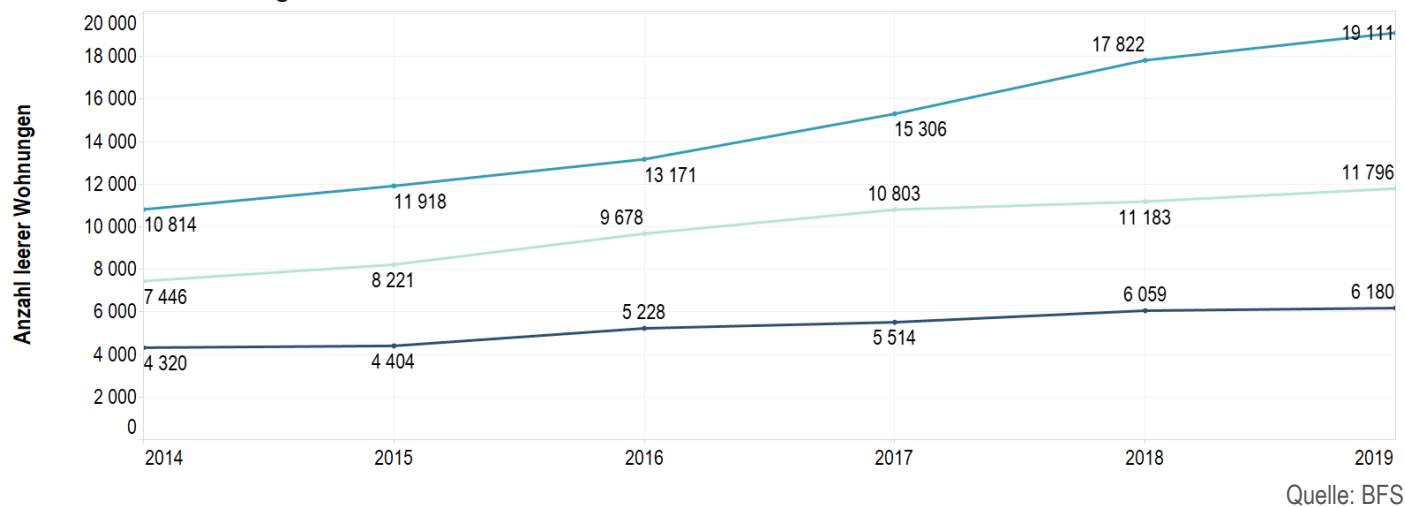
In der räumlichen Betrachtung fällt auf, dass alle Gebiete von steigenden Ertragsausfällen betroffen sind: auch die grossen Städte / Kernagglomerationen. Am stärksten ist die Entwicklung aber nicht auf dem Land, sondern da wo sehr viel gebaut wurde: in den Mittelgrossen Agglomerati-

onen. Die Verluste sind hier höher als auf dem Land und fast 3 mal so hoch wie in der Stadt. Nimmt man die Insertionszeiten als Frühindikator, beruhigt sich die Situation überall, auch in den mittelgrossen Agglomerationen.

### Ertragsausfälle (Verlust durch Leerstand in CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr)



### Leerstehende Wohnungen



### Insertionszeiten

