

WOHNIMMOBILIEN MIT ANHALTEND SCHLECHTEREN WERTEN, BÜROS IM AUFWIND

Drei Risikoindikatoren, drei unterschiedliche Quellen. Zeigen sie das gleiche Resultat? Ja, beinahe.

Text: Felix Thurnheer

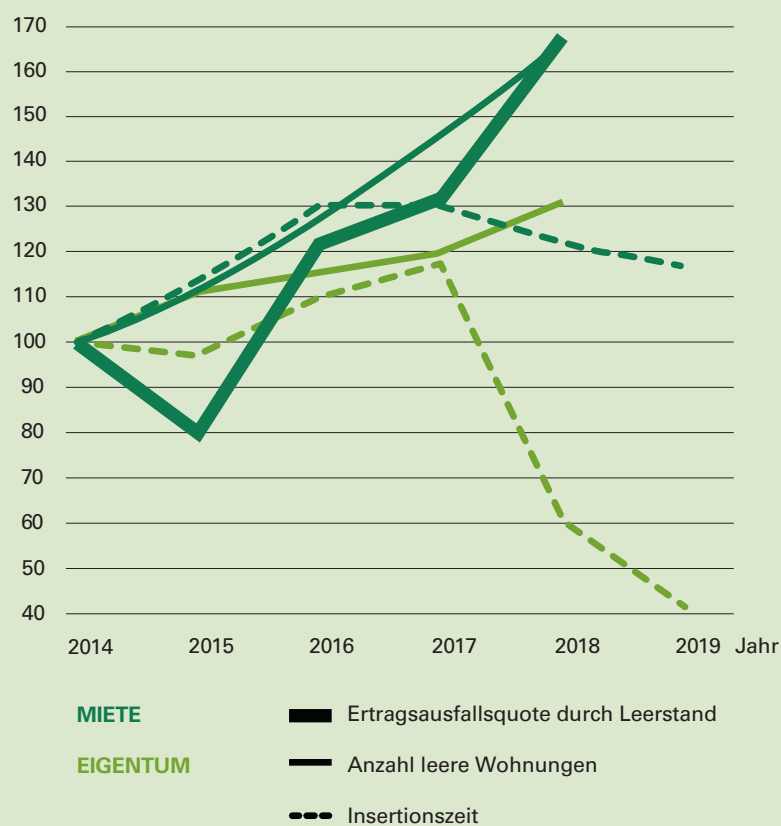
Die Richtung im Wohnungsmarkt ist seit 2014 eindeutig: Es geht nach unten beziehungsweise die Risikoindikatoren zeigen nach oben. Die Anzahl leerer Wohnungen hat sich gemäss Bundesamt für Statistik bis im Juni 2018 von rund 45000 auf knapp 73000 erhöht. 60000 Wohnungen sind Mietwohnungen, 12000 Wohneinheiten sind im Wohneigentum. Im gleichen Zeitraum hat sich die Ertragsausfallsquote im Liegenschaftsdatsatz von REIDA von CHF 2.37 auf 4 pro Quadratmeter und Jahr erhöht. Die Ertragsausfallsquote der SIV-Referenzliegenschaft, die auch auf dem Reida-Datensatz beruht, stieg von 2,64 auf 3,80 Prozent.

Abwärtstrend bei Wohneigentum

Die Insertionszeiten aus dem «ImmoDataCockpit» stiegen von 2014 bis 2018 von durchschnittlich 23 auf 28 Tage. Das Resultat ist kongruent mit den anderen Risikoindikatoren. Seit 2018 zeigen die Insertionszeiten einen Abwärtstrend, der sich bis Mitte 2019 weiter fortsetzte. Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass dieser insbesondere beim Wohneigentum sehr deutlich ist. Der Wohneigentumsmarkt steht in direkter Konkurrenz zum Mietwohnungsmarkt. Tatsächlich gehen in Letzterem die Insertionszeiten seit 2018 nur leicht zurück, aber sie gehen zurück – ein erstes Zeichen der Entspannung. Bleiben wir gespannt, ob die Ertragsausfallsquoten und Leerstandsziffern 2019 weniger steil nach oben zeigen. In der räumlichen Betrachtung fällt auf, dass alle Gebiete von steigenden Ertragsausfällen betroffen sind: auch die grossen Städte/Kern-

agglomerationen. Am stärksten ist die Entwicklung nicht etwa auf dem Land, sondern da, wo sehr viel gebaut wurde: in den mittelgrossen Agglomerationen. Die Verluste sind hier höher als auf dem Land und fast dreimal so hoch wie in der Stadt. Nimmt man die Insertionszeiten als Frühindikator, beruhigt sich die Situation überall, auch in den mittelgrossen Agglomerationen.

Abbildung 1: Risikoindikatoren im Wohnungsmarkt



Index: 2014 = 100%

Quelle: REIDA, BFS, ImmoDataCockpit