

# Immobilien

## Leerstände schmerzen Investoren immer mehr

Von Dr. Robert Weinert, Manager bei Wüest & Partner AG, Leiter Immo-Monitoring



Verglichen mit dem Ausland bewegen sich die Leerstände im Schweizer Immobilienmarkt auf einem tiefen Niveau. Das trifft insbesondere auf den Wohnungsmarkt zu, wo die Leerstandsquote 2014 gerade einmal 1,6% betrug. Dennoch hat sich die Anzahl leer stehender Mietobjekte zwischen 2004 und 2014 um rund ein Drittel auf 36'000 Objekte erhöht, wobei ein überdurchschnittlich grosser Leerstandsanteil auf das Konto von grösseren Wohnungen geht. Bis anhin stand eine Wohnung in den meisten Fällen nur wenige Tage oder Wochen leer. Woran liegt es nun, dass immer mehr Investoren mit länger leer stehenden Wohnungen zu kämpfen haben?

**Mietpreisdiskriminierung:** In Gemeinden mit überdurchschnittlich hohen Mietpreisniveaus sind die Leerstände in den letzten Jahren am stärksten angestiegen. Das hat zum einen mit überspitzten Mietzinserwartungen zu tun, die nicht im Einklang mit der Produktqualität stehen. Zum andern sind in diesen Gemeinden viele zahlungskräftige Nachfrager ins Segment des Wohneigentums abgewandert. Leerstände lassen sich hier in der Regel durch Mietpreiskonzessionen abbauen.

**Intensivierte Neubautätigkeit:** Der Bau von Mietwohnungen vergrössert räumlich konzentriert das Angebot und wirkt preisdämpfend. Schwächelt die Nachfrage, entstehen Leerstände. Eine Angebotsausdehnung durch eine intensiviertere Neubautätigkeit hat vor allem in jenen Gemeinden stattgefunden, in denen das kommunale Mietpreisniveau nahe dem Schweizer Mittelwert liegt (180 bis 220 Franken pro Quadrat-

meter und Jahr). Hier dürfte es sich – sofern die jeweilige Wohngemeinde attraktiv ist – um temporäre Leerstände handeln. Problematisch sind aber überdurchschnittlich grosse Mietwohnungen, da diese für die Nachfrager zu teuer werden.

**Regionalökonomische Schwächung:** Verschiedene Gemeinden oder Regionen verlieren aufgrund eines beschleunigten branchenspezifischen Strukturwandels ihre Attraktivität als Wohnort, was einen erhöhten Leerstand mit sich bringt. In der jüngeren Vergangenheit liess sich dieser Effekt in Mietwohnungsmärkten beobachten, die von der Zweitwohnungsinitiative tangiert sind. So verlegen zum Beispiel Beschäftigte, die ihre Arbeitsstelle im lokalen Baugewerbe verloren haben, ihren Wohnsitz an Orte, wo sie neue Stellen finden. Solche Reaktionsmuster finden sich vor allem im Kanton Wallis.

Es ist davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko für Mietwohnungen mit einer bedarfsgerechten Grösse und einem adäquaten Preis/Leistungs-Verhältnis über absehbare Zeit auf einem moderaten Stand verharrt. Jedoch haben sich die «Leerstandspreise» durch das vielerorts angestiegene Mietpreisniveau merklich erhöht. Dadurch ist es teurer geworden, eine Wohnung während mehreren Monaten leer stehen zu lassen.

Anders sieht die Situation auf dem Markt für Büroliegenschaften aus, wo die Leerstandsquote spürbar höher liegt. Rund 3,6 Mio. Quadratmeter Büroflächen sind derzeit in der Schweiz zur Vermietung ausgeschrieben. Diese angebotenen Flächen stehen heute bereits leer, oder es steht ein Auszug des Mieters bevor. Aus dieser Flächenzahl lässt sich eine schweizweite Angebotsquote in der Höhe von 6,8% ableiten. Werden die angebotenen Büroflächen den mittleren Marktmieten der Gemeinden gegenübergestellt, in denen sie liegen, lässt sich der Ertragsausfall abschätzen. Dieser beträgt heute jährlich knapp eine Milliarde Franken.

Es zeigt sich für die vergangenen Jahre, dass der mittlere «Leerstandspreis» um 21,7% zugenommen hat (von 230 auf 280 Franken pro Quadratmeter und Jahr). Und das, obwohl die mittleren Marktmieten nur um 16% angestiegen sind. Die Ursache für diese Divergenz liegt in den veränderten Lagequalitäten der leer stehenden Büroflächen: Sie befinden sich heute an besseren Makro- und Mikrolagen, als dies noch vor 10 Jahren der Fall war.

robert.weinert@wuestundpartner.com  
www.wuestundpartner.com