



## Wohnungsmarkt quo vadis? Ausgewählte Ergebnisse aus dem neuen Wohnmonitor

*Daniel Sager, Inhaber Meta-Sys AG*

Als Grundbedürfnis des Menschen steht Wohnen permanent in der öffentlichen Diskussion. Sei es, weil derzeit zu wenig gebaut wird, resp. vor noch nicht langer Zeit vermeintlich zu viel gebaut wurde, weil die Zinsen die Wohnkosten beeinflussen, weil am Markt befindliche Objekte exorbitante Mieten oder Kaufpreise ausweisen oder aus mannigfaltigen weiteren Gründen. Seit 2009 beobachtete der Monitor des Bundesamtes für Wohnungswesen die Wohnungsmarktsituation im Kontext der Personenfreizügigkeit. In diesem Jahr wurde er vollständig neu entwickelt. Um alle Aspekte abzudecken, wurden bewährte Indikatoren überarbeitet und neue entwickelt.

Der neue Monitor klassiert die wohnungsrelevanten Themen in die Kategorien “Markt”, “Versorgung” und “Perspektive”. Im “Markt” geht es um die Situation der umziehenden Haushalte: mit welchen Märkten sind sie konfrontiert? Gibt es genügend Angebote? Können sie sich diese leisten? Wie sieht es bei kaufkraftschwachen Haushalten und Sozialhilfebezügler/innen aus? Die aktuellen Daten zeigen, dass der allgemeine Eindruck nicht täuscht. Der Wohnungsmarkt hat sich 2022/ 2023 insbesondere in der Deutschschweiz verknappt. Die Situation lässt sich mit der sehr angespannten Lage um das Jahr 2014 vergleichen. Den zu- und umziehenden Haushalten stehen weniger Angebote zur Verfügung als noch in den Vorjahren. Anders als früher sind davon alle Preissegmente betroffen, nicht nur das untere. In diesem Segment passen sich die Richtlinien in der Sozialhilfe der Preisentwicklung an. Ca. 30% des verfügbaren Angebots liegen im Bereich der für den Monitor ermittelten oder geschätzten kommunalen Limiten der SKOS.

Bei der “Versorgung” geht es um die Lage aller Haushalte, auch der Nicht-Umziehenden. Hier ist die Situation insbesondere für schon länger am selben Ort sesshafte Haushalte deutlich entspannter als für umziehende. Die Mieten im Bestand sind dort deutlich unter Marktniveau und im Moment vom Anstieg des Referenzzinssatzes auch noch nicht so stark betroffen, während  $\frac{1}{4}$  der Wohneigentümer gar keine Hypothek mehr benötigen. Insgesamt ist die Situation weniger dramatisch, als der situative Blick auf einzelne Objekte oder Haushalte am Markt glauben lässt.

Die “Perspektive” macht einen Ausblick auf den zu erwartenden Neubau im Vergleich zu vergangenen **Haushaltsbildungen**. Das Wachstum des Wohnungsbestandes zeigt sich dabei klar ungenügend und ist für die nächsten 2 Jahre leider auch schon weitgehend bestimmt. Positiv ist hingegen, dass sich die Zinssteigerungen nur graduell auswirken, was ein “soft-landing” in der neuen Zinslandschaft begünstigt.

Es zeigt sich, dass die wesentlichen politischen und medialen Diskussionen durch den neuen Monitor eingeordnet und beurteilt werden können. Die folgenden Kernaussagen lassen sich herauslesen.

- Sehr angespannte Marktsituation ähnlich der in 2014, regional etwas anders verteilt
- Schnelles “Kippen” der Marktsituation ist besorgniserregend
- Gesamtversorgung intakt
- Nächste 2 Jahre: “les jeux sont faits” auf der Angebotsseite
- Zinsanstieg wirkt sich graduell aus -> “soft landing”
- Reaktionsfähigkeit zu tief: teilweise regulativ bedingte Fehlanreize, Problem des Ersatzneubaus und mangelnde verfügbare Reserven im überbauten Raum