



Nachfragemonitor.ch: «Analysen zur Nachfragesituation: Wer sucht was wo?»

*Corinna Heye, Mitgründerin & Head of Data Analytics, emonitor
Daniel Steffen, Dozent und Projektleiter Hochschule Luzern*

Die zielgenaue Bereitstellung von Wohnraum wird aufgrund der Veränderungen, aber auch aufgrund der bestehenden gesellschaftlichen Vielschichtigkeit im kompetitiven Wohnungsmarkt zur immer grösseren Herausforderung. Wer Standorte und ihre Bewohner versteht und das Gras wachsen hört, gewinnt die Gunst bestehender oder zukünftiger Bewohner. Aus Marktperspektive führt die höhere Transparenz über die Präferenzen von Wohnungssuchenden zu einer effizienteren und qualitativ besseren Bereitstellung von Wohnraum. Wenn Entwicklungen am Mietwohnungsmarkt und Präferenzen von Mietenden identifiziert werden, können Eigentümer und Städte schneller auf Veränderungen reagieren und den Wohnraum, den die Gesellschaft braucht, am richtigen Standort zur Verfügung stellen.

Die emonitor AG und die Hochschule Luzern (Kompetenzzentrum Immobilien am IFZ) haben einen neuartigen Datensatz zusammengestellt und daraus den Nachfragemonitor Mietwohnungen entwickelt. Der Nachfragemonitor ist ein öffentliches Werkzeug zur Analyse von Mietwohnungsmärkten. Er basiert auf öffentlichen Daten in Kombination mit Informationen aus Vermietungsprozessen und Vermietungsinseraten. Durch die Verknüpfung mehrerer Datenquellen unterstützt der Nachfragemonitor einen differenzierten Diskurs zu ansonsten oft eindimensional geführten Diskussionen über Verfügbarkeit und Verteilung von Wohnraum und dessen Kosten für Haushalte. Das Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und damit einen Beitrag zu leisten, dass Mietenden der Wohnraum zu Verfügung gestellt wird, den sie brauchen und ihren Präferenzen entspricht.

Die Plattform ist unterteilt in (1) den Nachfragemonitor mit standardisierten Markttypologien und Kennzahlen und (2) das Housing Lab für die Analyse spezifischer Fragestellungen. Der Nachfragemonitor ist interaktiv konzipiert: Nutzer*innen können Nachfragetendenzen beliebig nach Märkten, Wohnungstypen und Bevölkerungsgruppen anzeigen lassen.

Die Immocompass AG unterstützt die Plattform zusätzlich mit Informationen aus Inseraten. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den initialen Aufbau der Plattform im Rahmen ihres Forschungsprogrammes finanziell unterstützt. Die Indikatoren werden regelmässig aktualisiert, sobald neue Daten verfügbar sind. Der Nachfragemonitor ist über nachfragemonitor.ch für alle verfügbar.

An den Schweizer Wohntagen wird der Nachfragemonitor zum ersten Mal präsentiert und das Phänomen des «Lock-In» Effekts, der dazu führt, dass Mietende oft in ihrer alten Mietwohnung bleiben, obwohl sie nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht, anhand der Daten der Plattform diskutiert.