

Indikator für Wohnungsknappheit

Vermarktungszeit statt Leerstand messen

Andrea Martel Die jährliche Publikation der Leerwohnungsziffer wird jeweils mit Spannung erwartet, ist es doch die einzige amtliche Zahl zur Wohnungsknappheit. Der offizielle Absender sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich um einen mangelhaften Indikator handelt. Erfasst werden schliesslich nur Wohnungen, die zum Erhebungszeitpunkt – jeweils der 1. Juni – leer stehen. Dies ist jedoch nur ein Bruchteil des Angebots, aus dem die Mieter auswählen können. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet. Zum Glück: Denn Wohnungen leer stehen zu lassen, ist sowohl aus ökonomischer wie aus ökologischer Sicht Unfug. Früher mochte ein gewisser Grundstock an leeren Wohnungen für das reibungslose Funktionieren des Marktes vielleicht noch wichtig gewesen sein. Dank Internetplattformen finden Angebot und Nachfrage jedoch mittlerweile rasch und günstig zueinander.

Interessanter ist es zu wissen, wie lange eine Wohnung inseriert werden muss, bis sie einen neuen Mieter findet. Nimmt die Insertionsdauer ab, kann auf eine Zunahme der Wohnungsknappheit geschlossen werden, dauert die Wiedervermietung länger, ist anzunehmen, dass sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt entspannt. Dank der einfacheren Erhebung über Onlineportale findet dieser Indikator, der von dem Immobilienökonom Daniel Sager schon seit mehr als zehn Jahren propagiert wird, langsam Verbreitung. So berechnet beispielsweise das **Swiss Real Estate Institute** der **HWZ** im Auftrag des SVIT seit letztem Herbst einen «Online-Wohnungsindex», der die Insertionszeiten für Wohnungen in den grössten 12 Städten der Schweiz untersucht. Laut dem Indikator hat sich die durchschnittliche Dauer, in der eine Wohnung in den untersuchten Städten ausgeschrieben war, von 24 auf 27 Tage erhöht, was auf eine Entspannung hindeutet. Und dies, obwohl sich die Zahl der angebotenen Wohnungen laut den Daten nicht verändert hat.