

## Immobilien



Die Zahl der Kleinhaushalte dürfte weiter zunehmen. Bei hohem Einkommen wünschen sich die Bewohner viel Platz und eine zentrale Lage.

## Leerwohnungsziffer

## Hotspot Genfersee

78 832 leerstehende Wohnungen und Einfamilienhäuser oder 1,72% des Gesamtbestands weist die amtliche Zählung des Bundesamts für Statistik für den Stichtag 1. Juni 2020 aus. Das sind 3449 Einheiten mehr als im Vorjahr. Seit nunmehr 10 Jahren steigt damit die Leerwohnungsziffer kontinuierlich an.

Ausser in der Ostschweiz und in der Region Espace Mittelland (mit den Kantonen BE, FR, JU, NE und SO) wurden in allen Grossregionen mehr leere Wohnungen registriert. Den höchsten Zuwachs verzeichneten die Kantone Tessin, Wallis und Waadt mit je rund 1000 mehr freien Wohnungen im Vergleich zum Stichtag 2019.

Der Anstieg ist fast nur auf Mietwohnungen zurückzuführen. Die UBS schätzt die Leerstandsquote bei diesen auf etwa 2,8%. Leicht rückläufig war mit etwa 9200 Einheiten die Zahl der leerstehenden Neubauwohnungen. Deren Leerstandsquote dürfte laut UBS bei rund 10% liegen. Für das kommende Jahr rechnet die Grossbank mit einem weiteren leichten Anstieg der Leerstandsquote. (dst.)

## Die Familienwohnung hat ausgedient

In zwei Dritteln aller Haushalte leben Paare und Singles. Weil grosse Wohnungen für sie zu teuer sind, stehen diese zunehmend leer. Kleine Einheiten sind hingegen rar und begehrt. **Von David Strohm**

An «aussergewöhnlicher Lage» nahe dem Bucheggplatz in Zürich bietet derzeit die Pensionskasse der UBS Mietwohnungen an. Als «Daheim für Familien und Freunde» preist die Verwaltung sie an. Die im letzten Jahr fertiggestellte Überbauung grenzt an ein Naherholungsgebiet und bietet fast alles, was sich Stadtbewohner wünschen. Doch 30 der 251 Einheiten des Neubaus stehen noch leer: Sie sind allesamt 4,5-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 3700 und 4000 Fr. pro Monat kosten. Die kleineren Apartments waren dagegen rasch vergeben.

Das Beispiel ist kein Einzelfall. Bei jeder Neuvermietung sind die kompakten und bezahlbaren Apartments meist schnell weg. Zeit braucht es dagegen, Mieter für die sogenannten Familienwohnungen zu finden. Dieser Typus war über Jahrzehnte das Modell für den Wohnungsbau. Doch die Grösse der Haushalte schrumpft kontinuierlich.

### 2,2 Personen pro Wohnung

Aktuelle Zahlen, die das Bundesamt für Statistik am Donnerstag veröffentlichte, zeigen: In den 3,8 Mio. Haushalten in der Schweiz wohnen durchschnittlich noch 2,2 Personen. In den Städten sind es noch weniger: In Basel liegt die Zahl bei 1,8, in Zürich und St. Gallen

noch bei knapp 2. In etlichen kleineren Landgemeinden mit vielen alleinstehenden Senioren liegt der Wert noch deutlich tiefer. Ein- und Zweipersonen-Haushalte sind mit einem Anteil von über zwei Dritteln die dominante Wohnform in der Schweiz (siehe Grafik).

Gebaut wird dennoch munter weiter für die Zielgruppe Kleinfamilie. Noch immer finden sich in den Plänen oft ein klassisches «Elternschlafzimmer» mit Platz an der Wand für den

Kleiderschrank und ein oder mehrere Kinderzimmer mit dem Minimum an Quadratmetern und Fenster Richtung Norden. Ein rechter Teil der in der Schweiz leerstehenden Wohnungen (siehe Box oben) entfällt auf diesen Typ.

Die Bedürfnisse der wachsenden Zahl an Kleinhaushalten unterscheidet sich jedoch davon. Was Paare auf städtischen Wohnungsmärkten wünschen, haben Martin Oberrauter und Andriana Pantic in einer empirischen Untersuchung für das «Swiss Real Estate Journal» näher beleuchtet. Am wichtigsten ist dieser Gruppe eine zentrale Lage, kurze Wege und gute Erreichbarkeit. Darauf folgt der nutzbare Platz innerhalb der eigenen vier Wände. Mit durchschnittlich 105 m<sup>2</sup> liegt der Bedarf pro Paar über dem Schweizer Mittelwert (78 bis 92 m<sup>2</sup>, je nach Berechnung).

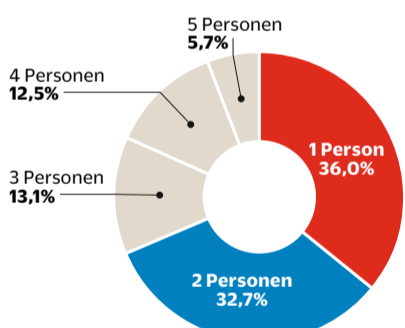
Weniger Gewicht wird dagegen der Ausstattung beigemessen: Stauraum und genügend Steckdosen sind wichtiger als allzuviel technischer Schnickschnack. Gute Bewertungen erhalten zudem eine offene Küche mit Geschirrspüler, eine Dusche statt der Wanne, helle Räume mit grossen Fenstern und eine gute Schallisolierung. Besonders geschätzt wird laut der Studie «ein freundlicher Hauswart, der kleine Reparaturen erledigen kann». Handelt es sich um Paare mit zwei vollen Ein-

2,2

Personen wohnen in der Schweiz im Durchschnitt in einem Haushalt zusammen. Diese Zahl liegt in den Städten sowie in einigen Landgemeinden noch deutlich tiefer.

### Ein Drittel Singles, ein Drittel Paare

Haushaltgrösse, Anteile in %



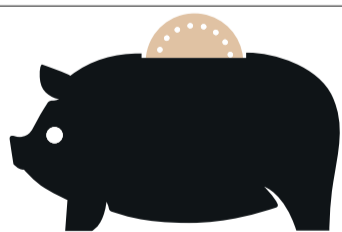
Quelle: Bundesamt für Statistik, Stand: 2019

kommen, ist die Zahlungsbereitschaft für die Miete hoch. «Das finanzstärkste Segment hat hohe Anforderungen an den Mietwohnungsbau», folgert das Autoren-Duo. Erstaunlich sei, dass die Arbeit von Investoren, Eigentümern und Projektentwicklern angesichts hoher Entwicklungskosten nicht in Einklang mit dessen Bedürfnissen zu bringen sei. In ihren eigenen Berufen können die beiden schon einmal Einfluss nehmen: Architekt Oberrauter ist bei der Immobiliengesellschaft Allreal tätig, Pantic arbeitet als Immobilienberaterin beim Kanton Zürich.

### Wohnräume und die Realität

Ein Blick auf die demografische Entwicklung zeigt: Die Zahl der Kleinhaushalte wird weiter steigen. Auch bei den Patchworkfamilien, die oft über mehrere Wohnungen verfügen, ist von einer Zunahme auszugehen. Ein Leben in der Gemeinschaft mit anderen oder in Grosswohnungen, für die meist hohe Mieten fällig werden, kommt dagegen für viele kaum infrage. Einzig der Bedarf für einen Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung dürfte zunehmen. Familien aber müssen angesichts begrenzter Budgets und fehlenden Angebots zunehmend an die Ränder der Zentren, in die Agglomerationen und aufs Land ausweichen.

## Corona kennt auch Gewinner



### Geldspiegel

Pierre Weill

Markante Zunahme von Covid-19-Infizierten bis hin zum Präsidenten der USA, verschärfte Masken- und Quarantänepflicht - die Corona-Krise ist wieder mitten unter uns. Allein, dies scheint die Anleger bisher nicht sonderlich zu kümmern. Der Swiss-Performance-Index (SPI) ist praktisch wieder auf dem Stand von Anfang Jahr, nachdem er am 23. März als Folge der Corona-Krise um 22% eingebrochen war. Selbst in diesen turbulenten Zeiten gibt es unter den Schweizer Aktien

zahlreiche Titel, die 2020 massive Kursgewinne verzeichnen. Es sind oft alte Börsenlieblinge, die durch die Krise weiteren Schub erfahren haben. Die Pharma- und Biochemie-Zulieferer Bachem (+153%), Lonza (+58%) und Siegfried (+32%) legten markant zu, weil sie bei der Produktion von Wirkstoffen gegen die Pandemie involviert sind. Bei der in der Arzneimitteldistribution tätigen Zur Rose (+113%) könnte es zu einer signifikanten Marktöffnung kommen. Die Finanzplattform Swissquote (+78%) und der DigitalproduktHersteller Logitech (+58%) haben auf ihre Weise vom Lockdown Nutzen ziehen können.

«Andere wie Geberit, Givaudan und Sika sind gut finanzierte Unternehmen, die auch den Lockdown gut überstanden haben, Dividenden zahlen und strukturelle Wachstumsprofile aufweisen», sagt Omar Brem, Leiter Research der Zürcher Kantonalbank (ZKB). «Diese Unternehmen sind zwar teuer, doch werden sie nie billig werden, deshalb kann man diese Titel auch kaufen, wenn sie auf einem Allzeithoch sind. Man muss allerdings damit rechnen, dass bei einer Korrektur auch diese Titel betroffen sind.» Ob Käufe derzeit

wirklich eine gute Idee sind, muss jeder für sich selbst entscheiden. Wer als Letzter vor einer Börsenkorrektur einsteigt, wartet manchmal sehr lange auf die Rückkehr der alten Niveaus.

Brem selbst erwartet mit Blick auf die Pandemie und den Ausgang der US-Wahlen, dass die Volatilität zunehmen wird, und rät deshalb dazu, Gewinne zu realisieren. «Der SPI bewegt sich seitwärts, bei einem Rückgang von 5% bis 10% kann man wieder investieren.»

Stefan R. Meyer, Aktienanalyst bei der UBS, sieht für die kommenden Monate weiterhin einen leicht steigenden Schweizer Aktienmarkt. Die Bewertung liegt zwar mit bis zu 15% über dem historischen Durchschnitt, doch «muss man auch beachten, dass die Dividendenrendite mit beinahe 3% deutlich über dem 20-Jahr-Durchschnitt von 2,4% liegt. Im aktuellen Zinsumfeld ist dies nicht zu vernachlässigen», gibt Meyer zu bedenken. Die UBS empfiehlt defensive Titel wie die Pharmabranche, Telekommunikation und Basiskonsumgüter, aber auch zyklische Unternehmen wie Automatisierung oder Unternehmen mit grüner Strategie.

## Die beste Woche hatte ...

### Robert Herr, Hotelmanager



So eine schöne Überraschung für den General Manager des Resorts auf dem Bürgenstock: Die Organisatoren des Weltwirtschaftsforums (WEF) haben diese Woche entschieden, ihr Jahrestreffen 2021 im kommenden Mai auf dem aussergewöhnlichen Berggrücken oberhalb des Vierwaldstättersees durchführen zu wollen.

Roland Herr, seit 2016 der Leiter des 500 Millionen Franken teuren Ensembles, das der

Staatsfonds von Katar finanziert hat, kann die vermutlich gute Belegung in der WEF-Woche brauchen. Denn auch in seinen Luxusherbergen fehlen Gäste aus aller Welt. Ob die Veranstaltung, die sich damit vom oft beschworenen «Spirit of Davos» löst, allerdings tatsächlich stattfinden kann, hängt vom weiteren Verlauf der Pandemie ab.

Der Absolvent der Hotelfachschule in Lausanne mit einem MBA hat Erfahrung in der Luxushotellerie in sieben Ländern auf drei Kontinenten gesammelt. 2019 durfte er für den Bürgenstock den Titel des Hotel des Jahres entgegennehmen. Mit dem WEF werden seine Häuser auch 2021 im Rampenlicht stehen. (dst.)