

Was hat ein Schweinezyklus mit Immobilienmärkte zu tun?

Mariano Mottola, Dezember 2023

Haben Sie schon je jemals etwas von einem Schweinezyklus gehört ? Oder kann schon eine Schweinezyklus mit Immobilien zu tun haben ?

Genau diese Thematik möchten wir ein wenig näherbringen, da sie für das Verständnis des Immobilienmarktes sehr wichtig und sogar elementar sind.

Hier unten wird ein produkteunabhängiger Schweinezyklus aufgezeigt:

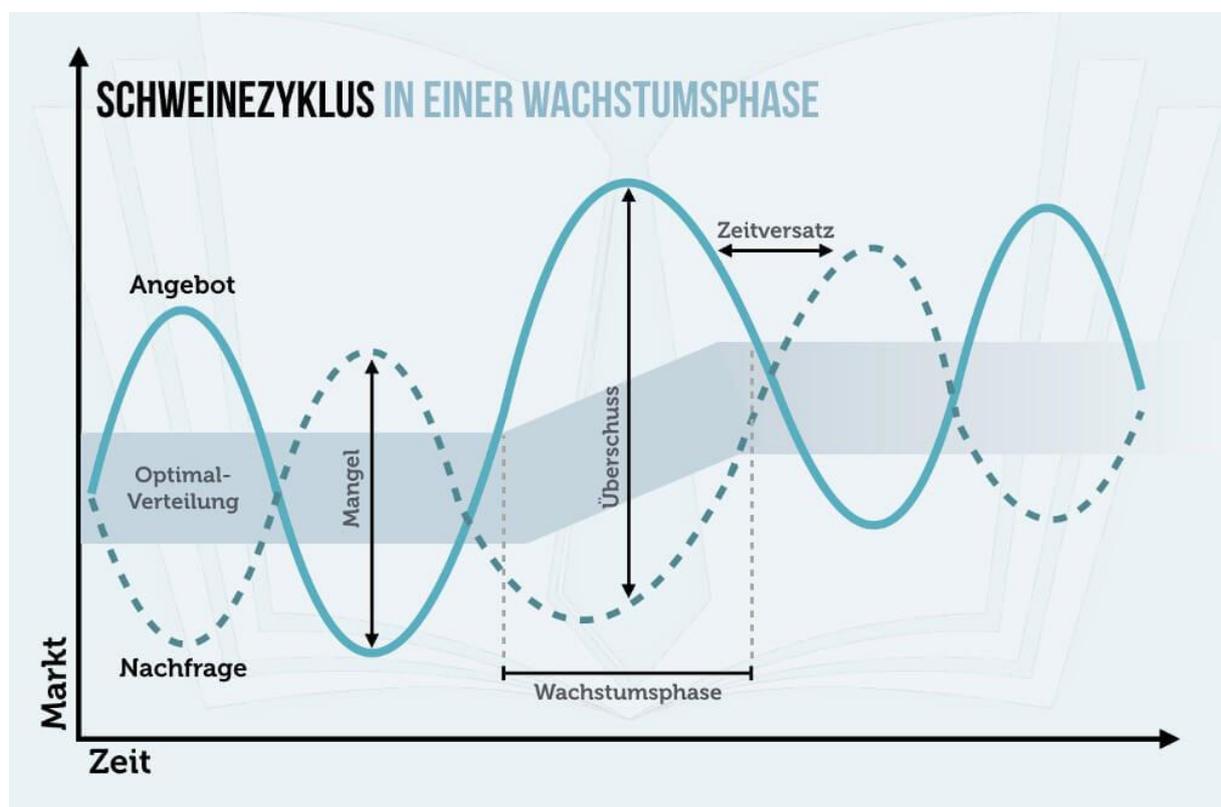


Abbildung 1 Bild-Quelle: Karrierebibel

Um was geht es hier ? Bekannterweise unterliegen auch Immobilienmärkte dem klassischen «Schweinezyklus», einem Phänomen, das erstmals 1927 von Arthur Hanau in einer agrarwissenschaftlichen Dissertation über die Entwicklung der Schweinepreise beschrieben wurde. Mangel (siehe oben) fördert Investitionen, die sich mit einem Verzögerungseffekt auf das Angebot auswirken, was zu einem Überangebot führt. Die Investoren reduzieren daraufhin ihre Aktivitäten, was ebenfalls verzögert wieder einen Mangel zur Folge (siehe Chart Mietwohnungen)!

Um den praktischen und realen Sprung in die Immobilienmärkte und deren aktuellen Zustand gehen wir auf zwei Praxisbeispiele ein:

1 Bei Eigentumswohnungen steigt der Leerstandsindex wieder:

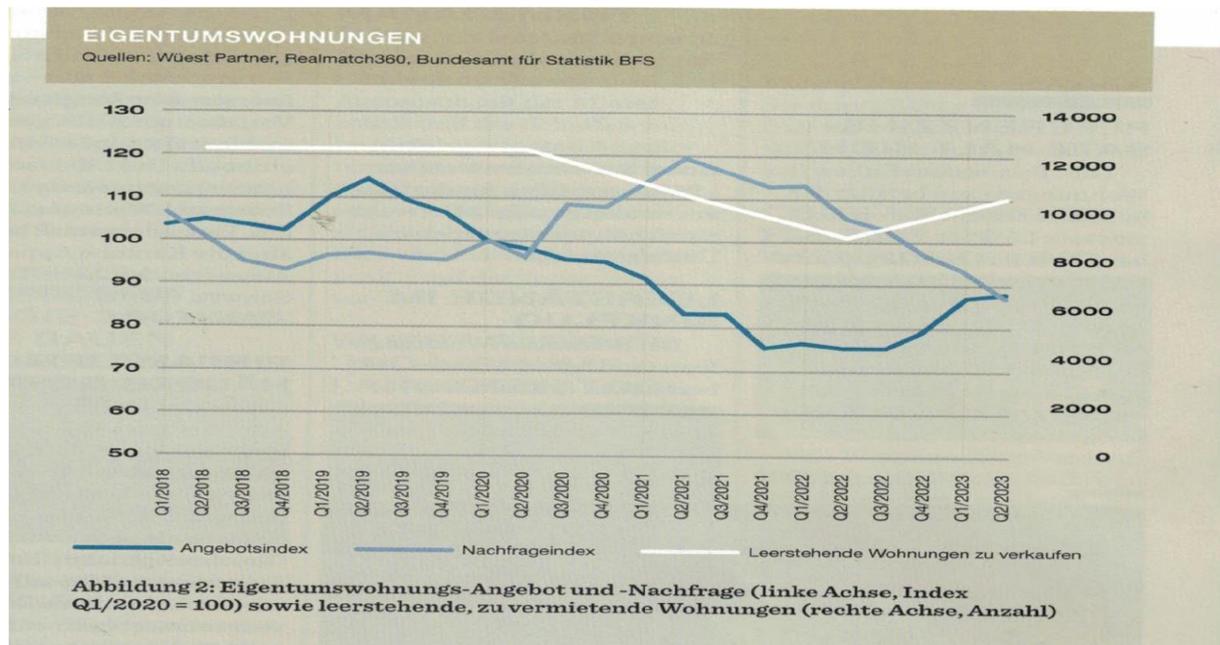


Abbildung 2 Quelle: Immobilia Fachzeitschrift vom 10. Oktober 2023

Erstaunlicherweise steigt die Eigentumswohnungsleerstand, obwohl allgemein die Meinung herrscht, dass es zu wenige Wohnungen hat. Die leestehenden Wohnungen haben sich hier auf ca. von 8'000 auf 10'552 innert Jahresfrist erhöht. Jedoch immer noch tiefer als in den Jahren 2017-2020. Da wird klar sichtbar, dass die Nachfrage nachgelassen und das Angebot zugenommen hat. Erstaunlicherweise steigen jedoch die Preise immer noch leicht, obwohl faktisch (in Schweinezyklus gedacht) ein Überangebot besteht..!!

2 Bei Mietwohnungen sinkt hingegen der Leerstandsindex:

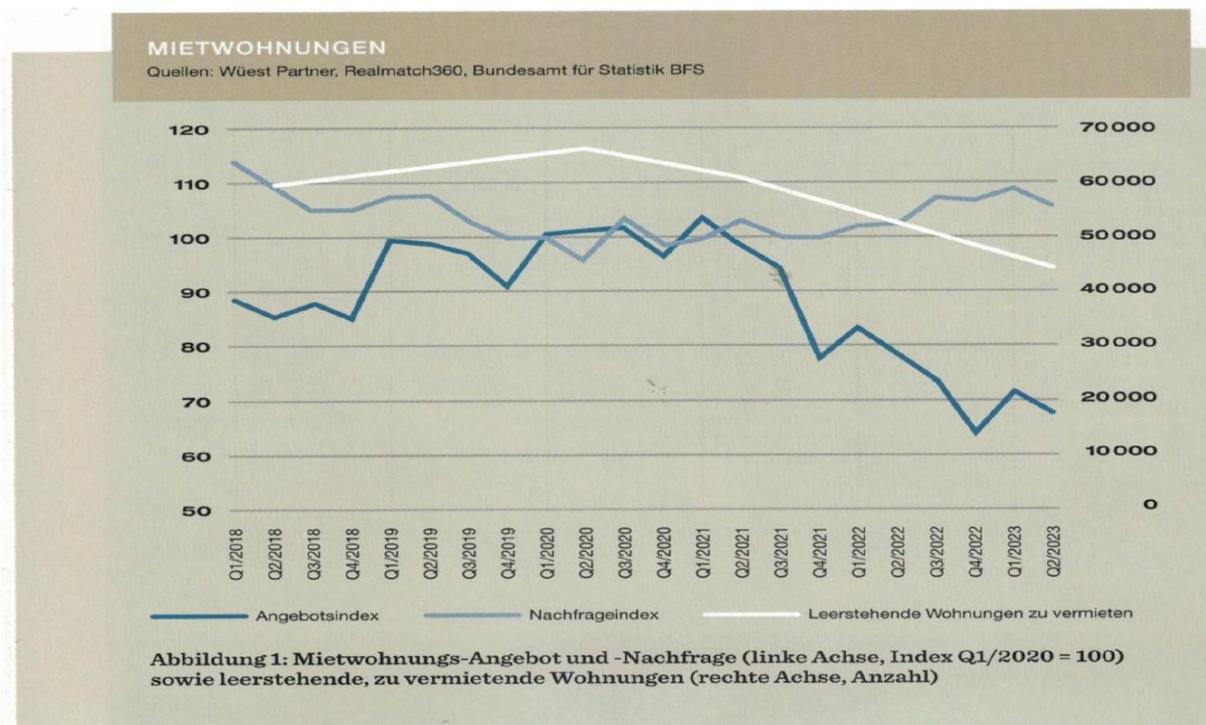


Abbildung 3 Quelle: Immobilien Fachzeitschrift vom 10. Oktober 2023

Hier ist die Entwicklung genau gegenläufig und die Leerstandsziffer ist mittlerweile bei 1.15% (Jahr 2022: 1.31%) oder in absoluten Zahlen mit ca. 45'000 Einheiten einen Tiefstand erreicht hat. Hingegen steht die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen einem sinkenden Angebot gegenüber (siehe oben), was die sinkende Leerstandsziffer resp. Mangel an Mietwohnungen mehr als nachweist!

Fazit/Ausblick

Nun stellt sich die Kernfrage: Weshalb reagieren in diesem Fall (im Schweinzyklus gedacht) die Investoren nicht auf diesen offensichtlichen Mangel ?

Es gibt dafür nur nach unseren Erachtens nur eine Antwort hierfür:

Die Mechanismen (darüber haben wir auch schon berichtet) sind im Immobilienmarkt klar gestört (Verhältnis Investoren/Stakeholder/Politik). Das ist für alle Marktteilnehmer (Investoren/Stakeholder) sehr unbefriedigend, weshalb die Politik hier unbedingt ansetzen sollte !

Wir sind gespannt, was für ein Massnahmeplan des vom Bundesrat einberufenen runden Tische gegen die Wohnknappheit erarbeitet wird ?! Wir hoffen nur, dass diese auch effektiv investorenfreundlich sind und schnell umgesetzt werden können