

# Mietwohnungen weniger gefragt

Aktuelle Daten belegen, dass in der Zentralschweiz die Mieten sinken. Bei den Prognosen bleiben Experten vorsichtig.

Maurizio Minetti

Die sehr tiefen Hypothekenzinsen verleiten zwar viele Menschen dazu, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Doch nicht alle haben das nötige Kleingeld für einen Kauf; die Mehrheit der Bevölkerung in der Schweiz mietet eine Wohnung oder ein Haus.

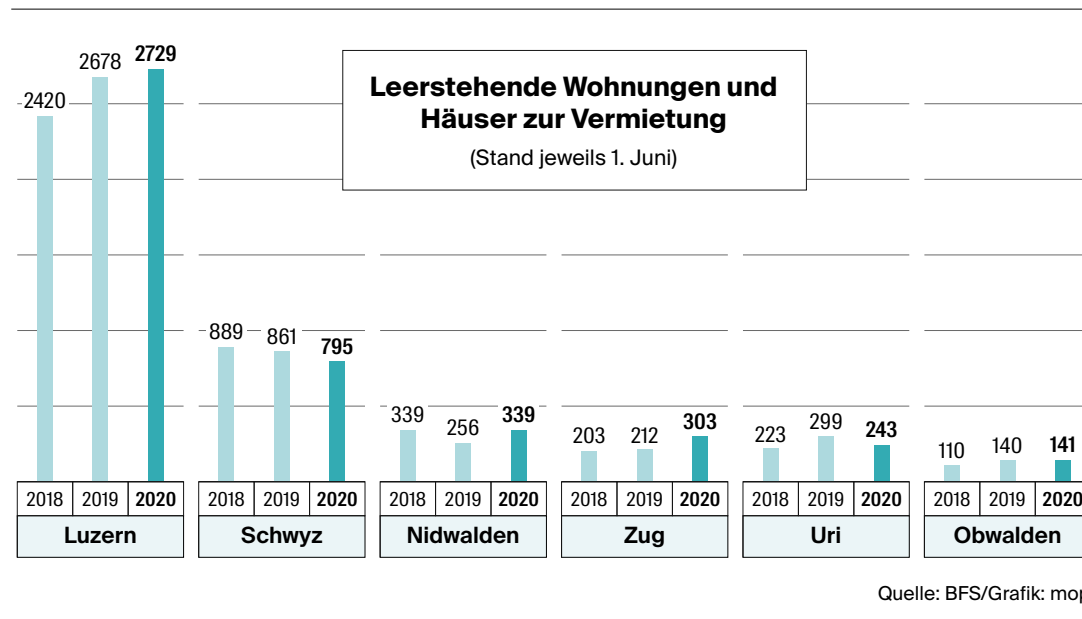
In der Zentralschweiz sind in den letzten rund zehn Jahren rege Mietwohnungen gebaut worden, vor allem im Kanton Luzern. Doch mittlerweile übersteigt das Angebot in gewissen Regionen die Nachfrage – mit der Folge, dass die Angebotsmieten im Raum Luzern unter Druck geraten. Mit Angebotsmieten sind die Mietpreise von im Internet oder in Zeitungsinseraten ausgeschriebenen Wohnungen gemeint.

## In keiner anderen Region sinken die Mieten so stark

Patrick Schnorf vom Immobiliendienstleister Wüest Partner bestätigt auf Anfrage, dass in der Zentralschweiz die Angebotsmieten seit rund fünf Jahren sinken – mit Ausnahme des Kantons Zug, wo die Nachfrage nach wie vor viel höher ist als das Angebot. In den anderen fünf Kantonen der Zentralschweiz sei es umgekehrt oder bestenfalls ausgeglichen. «Diese Bewegung ist angesichts grosser Wohnungsproduktion auch 2021 zu erwarten», so Schnorf. Allein zwischen 2019 und 2020 sind die Mietpreise in der Zentralschweiz gemäss Daten von Wüest Partner um 2,4 Prozent gesunken. In keiner anderen Grossregion sinken die Mieten so stark. Schweizweit betrug die Reduktion in diesem Zeitabschnitt 1,1 Prozent. Für 2021 erwartet Wüest Partner schweizweit ein Minus von 1,2 Prozent. In der Zentralschweiz sollen die Mieten dieses Jahr im Mittel um 1,4 Prozent sinken.

Auch die Zahl der Leerstände ist aussagekräftig. Die Anzahl leer stehender Mietwohnungen im Raum Luzern ist gemäss Daten des Bundesamts für Statistik in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Standen vor zehn Jahren in Luzern noch rund 1000 Mietwohnungen und Häuser zur Vermietung leer, sind es aktuell über 2700. In keinem anderen Zentralschweizer Kanton stehen so viele Wohnobjekte zur Vermietung leer (siehe Grafik). In der Statistik werden Miethäuser mitgeführt, sie stellen allerdings eine Minderheit dar. Die Leerstandsziffer von Mietwohnungen im Kanton Luzern beträgt aktuell 2,4 Prozent, verglichen mit 0,8 Prozent in Zug.

Im aktuellen Immo-Monitoring von Wüest Partner heisst es, dass steigende Leerstände in den kommenden Jahren den Schweizer Mietwohnungsmarkt prägen werden. «Denn das Interesse der Anleger an Investments in bestehende Liegenschaften und in Neubauprojekte bleibt ausgesprochen gross. Das dürfte für eine weiterhin sehr intensive Neubautätigkeit sorgen, auch wenn sie das Niveau vom letzten Jahr nicht erreicht», so



Die Krienser Überbauung Schweighof (im Hintergrund).

Bild: Pius Amrein (25. April 2019)

die Einschätzung von Wüest Partner. Die Lücke zwischen intensiver Neubautätigkeit und stagnierender oder gar rückläufiger Nachfrage lasse die durchschnittlichen Mietpreise bei den inserierten Wohnungen weiter sinken.

## Experte erwartet tiefere Preise in der Peripherie

Der in Luzern und Zug tätige Immobiliendienstleister Welcome Immobilien AG verfügt über verschiedene Daten und verweist auf den Mietzinsindex des Beratungsunternehmens Fahrländer Partner. Auch dieser zeigt, dass die Mietpreise für Wohnungen

«Die Vermietung von neuen Wohnungen in Luzern ist verschiedentlich anspruchsvoller geworden.»

Marc Furrer  
CEO Welcome Immobilien AG

in Luzern seit mehreren Jahren stagnieren oder sogar leicht sinken. Dies im Gegensatz zum Kanton Zug, wo die Mieten seit Jahren ansteigen.

«Die Vermietung von neuen Wohnungen in Luzern ist verschiedentlich anspruchsvoller geworden», bestätigt Marc Furrer, Partner und CEO der Welcome Immobilien AG. Er glaubt, dass die Mietpreise bei Neubauprojekten in Zentren weiter stabil bleiben, jedoch an verschiedenen peripheren Lagen rückläufig sein werden. «Je nach Lage dürften wir weitere Mietzinsenkungen sehen», so Furrer. Tatsächlich hat man in den

letzten Monaten bei einigen Überbauungen in Luzern beobachten können, dass die Immobilienfirmen potenzielle Neumieten mit Rabatten anlocken, um Leerstände zu vermeiden.

## Es braucht eine differenzierte Betrachtung

Mietzinsenkungen gab es kürzlich zum Beispiel im neuen Schweighof-Quartier zwischen Horw und Kriens. Vermietet und bewirtschaftet wird die Überbauung mit aktuell 350 fertiggestellten Mietwohnungen vom Zentralschweizer Immobiliendienstleister Arlewo AG. Mitinhaber und CEO Thomas Peter sagt, es sei das gemeinsame Ziel der verschiedenen Investoren, sich nicht gegenseitig über die Mietzinsen zu konkurrenzieren, «weshalb einzelne Anpassungen vorgenommen wurden». Aktuell bestehe bei den bereits realisierten Baufeldern bei den Wohnungen jedoch praktisch eine Vollvermietung, dieses Jahr werden dort weitere 65 Mietwohnungen sowie Alters- und Studentenwohnungen bezugsbereit. Grundsätzlich werde die Pipeline an neuen Projekten in der Zentralschweiz aber zusehends dünner. «Es sind erneut weniger Baugesuche eingegangen und auch die Produktion dehnt sich nicht mehr weiter aus», so Peter.

Peter glaubt deshalb nicht, dass sich die Zentralschweizer Mietpreise in naher Zukunft wesentlich verändern werden. Er geht für den Zentralschweizer Mietwohnungsmarkt für dieses Jahr von einer weiterhin «stabilen Entwicklung mit seitwärts bewegenden Preisen» aus. Dort, wo alle hinwollten und die Nachfrage entsprechend hoch sei, blieben die Preise hoch. Damit meint Peter nicht nur Zug, sondern auch attraktive Gebiete der anderen Kantone. «So gibt es im Urner Talboden eine spannende Entwicklung rund um den Bahnhof Altdorf, und auch im Talkessel zwischen Schwyz und Brunnen besteht eine sehr gute Nachfrage», so Peter. Umgekehrt werde an nachfrageschwachen Standorten der Preis eher sinken. Dazu gehören seiner Meinung nach ländliche Gebiete im Kanton Luzern.

Marlise Widmer, Luzerner Filialeiterin der Immobilienfirma Wincasa, erwartet zwar ebenfalls keine sinkenden Mietpreise in Luzern, doch könne es bei grossen Neubauprojekten vorkommen, «dass gewisse Liegenschaften standortbedingt etwas an Attraktivität einbüßen und die Mietpreise daher entsprechend angepasst werden müssen». Der Wohnungsmarkt in Luzern und Zug sei bis auf wenige Hotspots, wie beispielsweise Kriens-Süd, noch nicht übersättigt, so die Einschätzung von Marlise Widmer.

Sodann hält auch Marc Furrer von Welcome Immobilien fest, dass eine differenzierte Betrachtung im Einzelfall vonnöten bleibe. Denn jede Lage und jede Immobilie habe spezifische Eigenschaften, welche zu berücksichtigen seien.

## Kühne+Nagel liefert Impfstoff

**Moderna** Der globale Logistikkonzern Kühne+Nagel mit Sitz in Schindellegi hat mit dem US-Unternehmen Moderna eine internationale Lieferkettenvereinbarung für den Vertrieb und die Lagerung des Covid-19-Impfstoffs getroffen, wie es in einer Mitteilung heisst. Die Vereinbarung umfasse die Verteilung des Impfstoffs an Märkte in Europa, Asien, dem Nahen Osten, Afrika sowie in Teilen von Amerika.

In Europa betreibt das Logistikunternehmen gemäss eigenen Angaben über 200 spezielle Pharmatransportfahrzeuge. Dabei könne Kühne+Nagel in allen Phasen des Transports und der Lagerung die für das Vakzin erforderliche Temperatur von -20 °C aufrechterhalten. Bereits im Dezember hatte Kühne+Nagel vom bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen den Zuschlag für die zentrale Lagerung der Impfdosen sowie die Auslieferung an 53 regionale Impfzentren bekommen.

## Zulassung in Schweiz bald erwartet

Die EU-Arzneimittelbehörde EMA hat am Mittwoch die bedingte Zulassung des Moderna-Impfstoffes für Personen ab 18 Jahren erteilt. In der Schweiz muss noch die Zulassungsbehörde Swissmedic grünes Licht für das Vakzin geben. Gemäss «CH Media»-Informationen dürfte ein Entscheid aber in den nächsten Tagen oder in der nächsten Woche anstehen. Die Schweiz hat mit Moderna einen Vertrag über 7,5 Millionen Dosen abgeschlossen, mit denen rund 3,75 Millionen Menschen geimpft werden können. Die Basler Pharmazulieferin Lonza stellt den Wirkstoff des Impfstoffs in ihren Werken in Visp (VS) her. (dpo)

## Zwei neue Verwaltungsräte

**SoftwareOne** Der Softwarelizenzhändler SoftwareOne in Stans gab gestern bekannt, dass der Verwaltungsrat für die Generalversammlung am 20. Mai die Wahl von **Isabelle Romy** und **Adam Warby** als neue unabhängige Mitglieder des Gremiums vorschlägt. Warby ist ehemaliger CEO von Avande, einem Anbieter von digitalen Dienstleistungen und Lösungen, und bringt eine «breite Erfahrung in der Technologie-Dienstleistungsbranche» mit, wie es in der Mitteilung heisst. Die ehemalige UBS-Verwaltungsrätin Isabelle Romy ist Vizepräsidentin der Sanktionskommission der Schweizer Börse SIX und präsidiert mehrere Verwaltungsräte. Die Anwaltschaft sei eine renommierte Expertin für Governance, Legal und Compliance.

Bereits am Donnerstag wurde gemeldet, dass SoftwareOne Intelligence Partner übernimmt, ein spanisches Unternehmen für Google Cloud Services, das den spanischen, brasilianischen und nahöstlichen Markt bedient. (cg)