

# Mancherorts könnten die Mieten steigen

Nach einem langjährigen Anstieg gehen die Leerstände 2021 erstmals zurück

MICHAEL SCHÄFER

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Schweizer Immobilienmarkt beschäftigen noch immer die Experten. Fest steht, dass sie zu einer Trendwende auf dem Wohnungsmarkt geführt hat. Erstmals seit zwölf Jahren hat die Zahl der leeren Wohnungen abgenommen. Wie die Credit Suisse (CS) in einer am Dienstag veröffentlichten Studie schreibt, hatte sich diese Umkehr zwar abgezeichnet. Sie sei nun aber früher als erwartet erfolgt. Und mit knapp 7500 Einheiten sei der Rückgang der Leerstände auch überraschend hoch ausgefallen.

Neben der Tatsache, dass das verfügbare Wohnungsangebot nach langer Zeit wieder rückläufig ist, lassen sich auch interessante Verschiebungen der Nachfrage im Wohnungsmarkt beobachten, wie die Ökonomen der Grossbank schreiben. Die Frage, die sich nun aufdrängt, lautet, ob diese Entwicklungen von vorübergehender oder dauerhafter Natur sein werden und welchen Einfluss sie auf die Mieten haben werden.

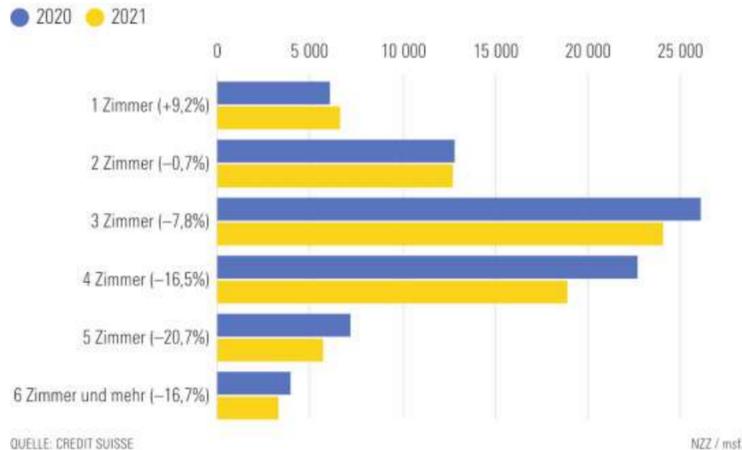
## Zenit überschritten

Einer der Faktoren, die massgeblich zur Verknappung der leerstehenden Wohnungen geführt haben, ist der Rückgang bei neu auf den Markt kommenden Einheiten. Die Bauwirtschaft hat zwar weniger als andere Branchen unter der Pandemie gelitten, aber temporäre Einschränkungen und Lieferengpässe bei den Baumaterialien hinterliessen auch hier Spuren.

Der Abbau der dadurch aufgestauten Produktion könnte zwar zu einer temporären Ausweitung des Angebots führen. Den Zenit beim Mietwohnungsbau sehen die CS-Experten aber angesichts der vorlaufenden Indikatoren als über-

## Vor allem grössere Wohnungen sind in der Pandemie gefragt

Anzahl Leerwohnungen



schritten an. Die Zahl der bewilligten Mietwohnungen lag in den vergangenen zwei Jahren um 5% unter jener der beiden Vorjahre. Kommt hinzu, dass längst nicht mehr jede neu gebaute Wohnung eine zusätzliche Wohnung ist. Heutzutage sind viele Neubauten Ersatzneubauten, die unter dem Strich das Angebot kaum ausdehnen.

Auf der Nachfrageseite ging der Trend pandemiebedingt hin zu grösseren Wohnungen. Zudem waren vor allem Objekte ausserhalb der Zentren gefragt. Wer vermehrt im Home-Office arbeitet, braucht mehr Platz und ist bereit, an den verbleibenden Tagen einen längeren Arbeitsweg in Kauf zu nehmen, lautet die Begründung.

Dies spiegelt sich einerseits in einer kleiner gewordenen Differenz der Leerstandsquoten zwischen Stadt und Land. Andererseits hat vor allem die Zahl der leerstehenden Wohnungen mit vier

Zimmern und mehr abgenommen. Bei kleineren Wohnungen, die in der jüngeren Vergangenheit vermehrt gebaut wurden, war der Rückgang weit weniger stark ausgeprägt, bei Einzimmerwohnungen stieg der Leerstand sogar.

## Stadtflucht könnte nachlassen

Trotz diesen Verschiebungen sollte man sich keine Illusionen machen, dass künftig die Wohnungssuche in den Zentren deutlich einfacher verlaufen wird. Dort liegt die durchschnittliche Leerwohnungsquote noch immer bei gerade einmal 0,55%. Obwohl die Wegzüge aufs Land zugenommen haben, sorgt laut Fabian Waltert die anhaltend hohe Nettozuwanderung in die Schweiz für eine rege Nachfrage nach Wohnraum in den Städten. Die meisten Neuzugewanderten zögen zuerst in die Stadt, sagt der Co-Autor der CS-Studie.

Waltert ist überzeugt, dass die Stadtflucht spätestens nach überstandener Corona-Pandemie nachlassen wird. Dann komme die ausgeprägte Attraktivität der Zentren, zu der unter anderem die Infrastruktur, die über Jahre gestiegene Lebensqualität und das bessere Angebot zur Kinderbetreuung beitragen, wieder voll zum Tragen. Denkbar sei zudem, dass der Home-Office-Anteil stärker zurückgehen werde als heute vermutet.

Unter dem Strich ist damit zu rechnen, dass die Leerstände im Wohnbereich mittelfristig weiter abnehmen werden. Die Leerstandsquote liegt zwar schweizweit mit 1,54% noch klar über dem langjährigen Mittel von 1,11%, und bei den Mietwohnungen liegt die Quote sogar bei 2,49%. Dennoch dürfte das knapper werdende Angebot nicht ohne Folgen für die Mieten bleiben.

Die Mieten der ausgeschriebenen Wohnungen waren jüngst insgesamt rückläufig. Gemäss Waltert wird sich dieser Rückgang in den kommenden Quartalen verlangsamen, und in verschiedenen Regionen dürfte es in den nächsten Jahren auch wieder zu einem Anstieg kommen. Dies gilt vor allem für Gemeinden im weiteren Umfeld der Grosszentren, in denen die Leerstandsquote bereits niedrig ist oder jüngst stark gesunken ist.

Am wenigsten wahrscheinlich sind Anstiege hingegen in Regionen, in denen nach wie vor viele Wohnungen leer stehen oder der Leerstand sogar noch zugenommen hat, wie in der Nordostschweiz, der Nordwestschweiz (insbesondere Aargau und Solothurn), im Wallis und im Tessin. Keine Auswirkungen sind bei bestehenden Mietverträgen zu erwarten, denn diese sind dem Markt entzogen. Und der dafür ausschlaggebende Referenzzins dürfte noch lange auf dem jetzigen Niveau verharren.

# Schubladiert IPO von Salt

STEFAN HÄBERLI

Eigentlich galt Salt als sicherer Kandidat für einen Börsengang im Herbst. Doch ein IPO des drittgrössten Mobilfunk-anbieters der Schweiz scheint vorerst vom Tisch zu sein. Offenbar entsprach der zu erwartende Erlös nicht den Vorstellungen des Salt-Besitzers Xavier Niel. Eingeweihte Quellen bestätigten eine entsprechende Meldung der Agentur Bloomberg. Salt selbst wollte sich nicht äussern. Man prüfe weiterhin verschiedene Finanzierungsoptionen, teilte das Unternehmen mit.

Auf den ersten Blick scheinen das erneut keine guten Nachrichten zu sein für Xavier Niel. Der französische Milliardär hatte damit geliebäugelt, Salt mit dem Kabelnetzbetreiber UPC zu fusionieren. Doch der Konkurrent Sunrise machte das Rennen. Nun steht Salt anders als Swisscom und Sunrise UPC ohne eigenes Festnetz da. Diesen Makel konnte Salt in der Zwischenzeit mit einer langjährigen Glasfaser-Partnerschaft mit Swisscom bis zu einem gewissen Grad wettmachen. Dank dem Deal erreicht die Firma mit ihrem Internet- und TV-Angebot künftig deutlich mehr potenzielle Kunden.

Die Nutzung der Swisscom-Infrastruktur kostet Salt zwar eine Stange Geld. Dennoch kann das Unternehmen den Wachstumskurs im Festnetzbereich durchaus weiterhin aus eigener Kraft stemmen – auch ohne zusätzliche Investoren ins Boot zu holen. Denn Salt ist eine Geldmaschine. Niel hatte die Telekomfirma, die damals noch Orange hiess, 2015 für 2,8 Mrd. Fr. übernommen. Seit dem Kauf von Salt sind Dividenden im Umfang von fast 1,6 Mrd. Fr. an Niel geflossen. Für Salt und Xavier Niel ist deshalb vorerst auch Nichtstun ein gangbarer Weg.

# Polestar drängt auf den US-Markt

RUDOLF HERMANN, REYKJAVIK

Der schwedische Elektroautohersteller Polestar, der Teil des Volvo-Konzerns ist, fusioniert laut Berichten vom Montag mit einer amerikanischen Investitions-Zweckgesellschaft (einer sogenannten Spac), um auf diese Weise an die Börse zu kommen. Hinter der Zweckgesellschaft stehen die Investmentbank Guggenheim und der Milliardär Alec Gores, die das bereits kотиerte Anlagevehikel mit 800 Mio. \$ ausgestattet haben. Weitere 250 Mio. \$ sollen von institutionellen Investoren kommen.

Hinter dem Schritt an die Börse sehen Analytiker das Bemühen von Polestar, auf dem US-Markt besser Fuss zu fassen und Tesla dort Marktanteile streitig zu machen. Einen gewissen Glamour-Faktor bringt der schwedische Autobauer bereits mit: Der Schauspieler Leonardo DiCaprio zählt zu seinen Investoren. Nun soll das dritte Modell, dem Vernehmen nach ein SUV, in Amerika produziert werden. Bis anhin ist Polestar mit zwei Modellen auf dem globalen Premium-Markt für Elektroautos präsent.

Dabei sieht man sich insofern im Vorteil, als über den Mutterkonzern auf bereits bestehende Produktionsanlagen zurückgegriffen werden kann. Unter dem chinesischen Besitzer Geely hat Volvo seine globale Präsenz ausgebaut und weiss eine starke Infrastruktur im Rücken. Dies erlaube es, die Mittel aus dem Börsengang schwerpunktmässig in die Entwicklung der Technologie und die Erschliessung des Marktes zu investieren, so wurde der Polestar-CEO Thomas Ingenlath von Reuters zitiert.

Punkten will Polestar jedoch nicht nur mit Exklusivität, sondern auch mit Umweltbewusstsein: Die Autos sollen bis 2030 klimaneutral sein, und zwar, wie es heisst, aufgrund der Einsparung von Emissionen und nicht durch Offset-Programme. Die Produktion näher an den Kunden zu bringen, ist ein Element dieses Bemühens.

# Darauf sollten Frauen bei der Altersvorsorge achten

In der Schweiz ist das Rentengefälle zwischen Frauen und Männern besonders hoch

MICHAEL FERBER

Die Renten von Frauen in der Schweiz sind um rund ein Drittel niedriger als diejenigen der Männer. Von diesem Gender-Pension-Gap stammen 90% aus der beruflichen Vorsorge. Das ist eines der Ergebnisse einer neuen Studie des Instituts für Versicherungswirtschaft der Universität St. Gallen (HSG), die in Kooperation mit dem Vorsorgeberatungsunternehmen Pensexpert entstanden ist.

## Lücken schliessen

«Im internationalen Vergleich hat die Schweiz einen überdurchschnittlich hohen Gender-Pension-Gap», sagt HSG-Professor Martin Eling. Dies lasse sich zum Teil mit unterschiedlichen Erwerbsbiografien von Männern und Frauen, aber auch mit institutionellen Defiziten erklären. Eling und sein Co-Autor Marcel Freyschmidt fordern folglich, die Eintrittsschwelle für die berufliche Vorsorge von 21 510 Fr. deutlich zu reduzieren. Dieser erschwere Frauen die Partizipation in der beruflichen Vorsorge. Zudem plädieren die Autoren dafür, das Eintrittsalter für das Sparen in der beruflichen Vorsorge auf 18 Jahre zu senken. Des Weiteren setzen sie sich dafür ein, Lücken in der Säule 3a, die aufgrund von Auszeiten für Kinderbetreuung und Pflege entstanden sind, nachzufinanzieren.

Die Vorsorgespezialistin Mia Mendez erklärt den vergleichsweise hohen Gender-Pension-Gap in der Schweiz mit der Ausgestaltung des Drei-Säulen-Konzepts. Während die AHV zwingend ist, gelte in der beruflichen Vorsorge eben die Eintrittsschwelle. «Im BVG-Obligatorium wird zudem noch für jedes An-

stellungsverhältnis der sogenannte Koordinationsabzug von 25 095 Fr. abgezogen», sagt sie. Somit seien Teilzeitbeschäftigte benachteiligt – und wie Daten des Statistischen Bundesamts (BFS) zeigen, arbeiteten im vergangenen Jahr 59% der erwerbstätigen Frauen in der Schweiz Teilzeit, während es bei den Männern nur 18% waren.

## Der Mann als «Alleinversorger»

Das Gesetz über die berufliche Vorsorge BVG sei ein «altes» Gesetz, sagt Mendez. «Damals war es noch üblich, dass der Mann der Alleinversorger war. Und genau auf solche Karrieren ist das BVG ausgerichtet.»

Frauen haben im Durchschnitt eine höhere Lebenserwartung als Männer – im Jahr 2019 hatten 65-jährige Frauen in der Schweiz laut BFS eine durchschnittliche restliche Lebenserwartung von 22,9 Jahren, während es bei Männern 20 Jahre waren. Gleichzeitig ist die Erwerbsquote von Frauen geringer und ihre Löhne und Vorsorge-Töpfe sind oft kleiner. Aufgrund dieses Rentengefälles sollten sich Frauen besonders Gedanken über ihre Vorsorge machen. Welche Punkte gibt es laut Experten zu beachten?

■ **Teilzeitarbeit schmälert die Vorsorge:** Teilzeitbeschäftigte laufen Gefahr, dass sich in ihrer Altersvorsorge Lücken bilden. Teilzeitarbeit bedeute häufig ungesicherte Arbeitsverhältnisse wie beispielsweise befristete Verträge und eine schlechtere soziale Absicherung durch eine geringere Partizipation in der zweiten Säule, heisst es in der HSG-Studie. Ausserdem seien die Weiterbildungsmöglichkeiten und Karrierechancen geringer. Aber erst durch

Teilzeitarbeit könnten Frauen anderen Tätigkeiten wie Kinderbetreuung oder der Pflege älterer Angehöriger nachgehen. «So werden Frauen bei der Karriere oft empfindlich getroffen, was sich dann in niedrigeren Löhnen, Lohnausfällen und einer schlechteren Vorsorge niederschlägt», sagt Tashi Gumbatshang, Vorsorgeexperte bei Raiffeisen. Nicht zu unterschätzen ist dabei der gesellschaftliche Druck. Gumbatshang weist auf eine Umfrage des BFS in der Schweizer Bevölkerung aus dem Jahr 2018 hin, wonach rund 37% der Befragten angaben, ein Kind im Vorschulalter leide darunter, wenn seine Mutter berufstätig sei – bei den Frauen waren es 31%, bei den Männern 42%.

■ **Selbst gegen das Rentengefälle aktiv werden:** Um die Vorsorgegelder zu bekämpfen, rät Mendez, vor allem einen fortschrittlichen Arbeitgeber auszuwählen. Auch könnte es helfen, sich bei der Pensionskasse zu informieren, wie sie mit Teilzeitbeschäftigten umgeht. «Sehr viele Pensionskassen, die ja paritätisch geführt werden, haben bereits Massnahmen ergriffen, um die Nachteile des Koordinationsabzugs zu beseitigen», sagt sie. Bei der Altersvorsorge empfiehlt sie, früh anzufangen. Idealerweise ziehe man sich nie ganz aus dem Erwerbsleben zurück. Im privaten Bereich rät sie Folgendes: «Wenn es für das Paar stimmt, dann würde ich die Kinderbetreuung aufteilen – also eher weg vom klassischen Familienmodell.»

■ **Mehr Interesse an Finanzthemen entwickeln:** Gemäss der HSG-Studie befassen sich Frauen rund ein Jahrzehnt später mit dem Thema Vorsorge als Männer und haben weniger Wissen über Finanzen. «Wir plädieren des-

halb auch für mehr Eigenverantwortung und dass sich Frauen möglichst früh mit Vorsorge-Themen auseinandersetzen», sagt Eling. Viele Frauen befassten sich erst dann intensiv mit der Vorsorge, wenn ein grosser Teil des Sparprozesses bereits abgeschlossen sei. Wie Nannette Hechler-Fayd'herbe, Anlagechefin der Division International Wealth Management bei der Credit Suisse, in einer Studie schreibt, zeigen ihre Erfahrungen, dass sich viele Frauen schwerer damit tun als Männer, sich aktiv mit ihren Finanzen auseinanderzusetzen. Viele hielten zudem den Grossteil ihrer Vermögenswerte in Barmitteln und Obligationen und mieden Aktien. Gerade auf längere Sicht entgegen ihnen so Renditen.

■ **Sich der rechtlichen Lage und der Tücken des Vorsorgesystems bewusst sein:** Das Schweizer Vorsorgesystem sei in vielerlei Hinsicht noch auf das traditionelle Familienbild zugeschnitten, sagt Eling. So gebe es beispielsweise einen Vorsorgeausgleich bei Scheidungen, nicht aber bei Konkubinaten. Dies werde der gesellschaftlichen Entwicklung hin zu mehr nicht verheirateten Eltern nicht gerecht. Auch berücksichtige das System Erziehungszeiten und die Pflege Angehöriger, die häufig von Frauen übernommen würden, nur unzureichend. Gumbatshang weist in diesem Zusammenhang auch auf mehrere Entschiede des Bundesgerichts hin, denen zufolge die Ehe keine «automatische Lebensversicherung» mehr sei. Bei einer Scheidung sollen beispielsweise neu auch Hausfrauen, die älter als 45 Jahre alt sind und den Beruf für die Familie aufgegeben haben, nach einer Scheidung wirtschaftlich wieder auf eigenen Beinen stehen.