

# Airbnb als Lösung bei Wohnungsleerstand?

Der Schweizer Immobilienmarkt driftet immer weiter auseinander. Während die Preise für Wohneigentum neue Höchstwerte erreichen, stehen immer mehr Mietwohnungen leer. Ein Ausweg aus dem Renditetief könnte die Kurzzeitvermietung auf Plattformen wie Airbnb sein.



Airbnb in der Basler Altstadt.

Wegen der tiefen Zinsen ist Kaufen gegenüber Mieten zwar kostenmässig attraktiver. Aber es fließt trotz des hohen Leerstandes bei Renditeliegenschaften weiterhin viel Geld in Mietwohnungen. Hohe Leerstände würden zunehmend normal, heisst es in der am Dienstag veröffentlichten [Studie «Immobilien Schweiz» von Raiffeisen Economic Research](https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/pdf/publikationen/wohnmobilien-schweiz/de/2019/wohnmobilien-schweiz-4q19.pdf) (<https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/pdf/publikationen/wohnmobilien-schweiz/de/2019/wohnmobilien-schweiz-4q19.pdf>).

## **Airbnb als Ausweg aus dem im Renditetief?**

In diesem von Anlagennotstand, Negativzins, Leerständen und sinkenden Einnahmen geprägten Umfeld könne sich für Vermieter und Investoren ein Blick auf Plattformen für Kurzzeitvermietungen wie Airbnb lohnen, schreibt Chefökonom Martin Neff. Damit lasse sich die knappe und teure Ressource «Raum» effizienter nutzen.

Dies habe die aus San Francisco stammende Firma Airbnb erkannt und mit ihrer Geschäftsidee der kurzfristigen Vermietung von Wohnungen die Welt erobert. Die Anzahl angebotener Objekte beläuft sich in der Schweiz mittlerweile auf fast 60'000. Das Angebot habe sich damit innert drei Jahren verdoppelt.

Pro Monat vermittele Airbnb heute über 450'000 Logiernächte in der Schweiz. Fast 80 Prozent der Gäste kommen dabei aus dem Ausland. Mehr als zwei Drittel der Airbnb-Buchungen erfolgen in alpinen Tourismusregionen. Insbesondere der Kanton Wallis könne als wahre Airbnb-Hochburg bezeichnet werden.

In Veysonnaz, Nendaz und im Saastal wird bereits über ein Viertel des Wohnungsbestandes zur Kurzzeitmiete angeboten. In diesen Tourismusregionen werden vor allem Ferienwohnungen angeboten. Die Mehrzahl der Angebote stamme von Anbietern, die mehr als eine Wohnung inserierten. Mit Airbnb lasse sich Geld verdienen. Es gebe aber regional – je nach Attraktivität für den Tourismus – grosse Renditeunterschiede.

## **Kurzzeitvermietung lukrativer**

Nach Berechnungen von Raiffeisen könne mit einer typischen 2-Zimmer-Wohnung im Berner Oberland eine Eigenkapitalrendite von 14 Prozent erzielt werden. In der Stadt Zürich müsse man sich wegen des hohen Preisniveaus mit 3 Prozent begnügen.

Mit der Kurzzeitvermietung werde meist mehr verdient als mit der Langzeitmiete. Deshalb bestehe in Städten mit Wohnungsknappheit die Gefahr, dass dem Mietwohnungsmarkt Wohnungen entzogen werden und sich die Wohnungsnot verschärft, warnt Neff vor den negativen Folgen des Airbnb-Booms. «Solche negativen externen Effekte haben in anderen Ländern teilweise zu einer verschärften Regulierung geführt.»

## **Hohe Leerstände bei Mietwohnungen**

Während sich die Preise für selbstbewohnte Häuser um 6 Prozent und für Eigentumswohnungen um über 2 Prozent verteuert und im dritten Quartal 2019 erneut neue Allzeithochs erreicht haben, stehen immer mehr Mietwohnungen leer.

Nach Angaben des Bundesamts für Statistik ist die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen in der Schweiz innert fünf Jahren um 56 Prozent gestiegen. Mit 62'500 Objekten seien heute rund fünfmal mehr Mietwohnungen wie Eigenheime unbewohnt. Im Mietwohnungsmarkt liegt nach Berechnungen von Raiffeisen die Leerwohnungsquote bei über 2,6 Prozent, im Eigenheimsegment dagegen bei niedrigen 0,6 Prozent. Die Zahl der zum Verkauf stehenden Immobilien ging dagegen in der gleichen Zeit um 14 Prozent zurück. (awp/sda)

Publiziert am Dienstag, 05. November 2019