

Die Sicht des Raiffeisen Chefökonomen

Nische Wohnungstausch



Der Wohnungsbau in der Schweiz stockt. Das Ausmass der ungenügenden Wohnungsproduktion wird deutlich, wenn man die Zahl der geplanten Wohnungen ins Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung oder zum Wohnungsbestand setzt. Wurden zwischen 2004 und 2017 jährlich im Schnitt 7,3 Wohnungen pro 1000 Einwohner geplant, waren es zwischen 2020 und 2024 noch 5,5. Dabei ist zu beachten, dass heute die tatsächliche Zahl neu geschaffener Wohnungen aufgrund der wachsenden Bedeutung von Ersatzneubauten geringer ausfällt, da durch Ersatzneubauten zwar neue Gebäude entstehen, aber bestehender Wohnraum zugleich verloren geht. Die Zahl der baubewilligten Wohnungen überschätzt damit den effektiven Nettozuwachs. Kein Wunder leidet der Wohnungsmarkt unter Anspannung und steigen die Mieten ungebremst.

Weniger Umzüge durch den Lock-in-Effekt

Ein zusätzlicher Belastungsfaktor ist das geltende Mietrecht: Die Marktmieten steigen viel rascher als die Bestandsmieten in langjährigen Mietverhältnissen. Das führt dazu, dass ein grosser Graben zwischen den Bestandsmieten und den ausgeschriebenen Neumieten entstanden ist. Viele Haushalte bleiben daher aus Kostengründen in ihren langjährigen Wohnungen, obwohl sie eigentlich zu gross oder zu klein sind. Dieser Lock-in-Effekt verschärft die Krise auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich und bewirkt, dass immer weniger Umzüge stattfinden. Seit 2020 hat die Zahl der Personen, die pro Jahr innerhalb der Schweiz umziehen, um 74'000 abgenommen. Besonders ältere Menschen verbleiben mangels finanzieller Anreize in zu grossen Wohnungen und entziehen damit dem Wohnungsmarkt dringend benötigte Wohnflächen.

Wohnungstausch dank Plattformen

Aufgrund der Wohnungsmisere hat die Idee des Wohnungstausches den Sprung von der Theorie in die Praxis geschafft. Der Wohnungstausch bedingt einen Match, das heisst, zwei tauschwillige Haushalte müssen wechselseitig Interesse an ihren Wohnungen bekunden. In der Realität ist eine solche Übereinstimmung selten. Angenommen, jedem Tauschwilligen gefällt von 100 Wohnungen im Durchschnitt eine, so liegt die Match-Wahrscheinlichkeit bei gerade einmal 0,1 Promille. Aushänge an Schwarzen Brettern sind daher nahezu chancenlos. Digitale Tauschbörsen hingegen erhöhen die Erfolgsschancen. Sie erleichtern dank Algorithmen das Auffinden

eines Tauschpartners und reduzieren die Suchkosten massiv. Im digitalen Raum haben sich entsprechend kostenfreie und auch kommerzielle Portale gebildet, die sich auf Wohnungstausch spezialisiert haben.

Vermieter müssen mitspielen

Haben sich zwei Tauschinteressierte auf diesem Weg gefunden, müssen sie ihre Vermieter informieren und deren Zustimmung zu einem Wohnungstausch einholen. Geben die Vermieter ihre Einwilligung, werden neue Mietverträge aufgesetzt, die alten gekündigt und ein Datum für den Wohnungstausch wird vereinbart. Damit ein Tausch stattfinden kann, müssen insgesamt also vier Parteien zustimmen. Das Einverständnis des Vermieters zu erlangen ist oftmals eine Hürde. Keineswegs gesichert ist, ob der Tausch zu den alten Mietpreisen stattfinden kann. Wohnungskündigungen sind eine der wenigen Möglichkeiten, bei welchen die Vermieter ihre Wohnungen den Marktgegebenheiten anpassen können. Ob sie auf ihr Recht, den neuen Wohnungsmieter selbst auszuwählen und gegebenenfalls den Mietpreis anzupassen, verzichten, ist fraglich.

Wohnungstausch bleibt ein Nischenphänomen

Plattformen wie zum Beispiel Hoyou.ch oder Tauschwonung.ch gewinnen an Popularität. Waren auf letzterer in Zürich vor wenigen Jahren bloss einige Dutzend Wohnungen ausgeschrieben, sind es heute deren 740. Laut Plattformangaben wurde im Zeitraum von 2021 bis 2023 rund 480 Haushalten zum Tausch verholfen. Das Konzept funktioniert, allerdings verblasst diese Zahl angesichts der 44'000 Umzüge, die jährlich innerhalb der Stadt Zürich stattfinden. Andernorts hat die Plattform noch nicht grosse Verbreitung erfahren. In Winterthur sind zum Beispiel nur 20 Wohnungen zum Tausch angeboten, obwohl die Eulachstadt bevölkerungsmässig nur vier Mal kleiner ist als Zürich. Doch die Zahl der Tauschangebote steigt, insbesondere in der Stadt Zürich, wie eine langjährige Statistik belegt. Das mit viel Herzblut betriebene Immomailing versendet seit 1999 E-Mails über freiwerdende oder zum Tausch angebotene Wohnungen. Während die Zahl der Tauschangebote lange Zeit kaum über 100 pro Jahr hinauskam, steigt sie seit 2018 markant an und erreichte im letzten Jahr knapp 600 Tauschangebote. Andere Plattformen richten sich nicht ausschliesslich an Mieter, sondern auch an Eigentümer. Das bekannteste davon ist

Hoyou, das mittlerweile schweizweit mehr als 1000 Tauschangebote gelistet haben dürfte.

Wohnungsmangel treibt Blüten

Auch Wohnbaugenossenschaften und staatliche Immobilienverwaltungen ermöglichen den Wohnungstausch innerhalb ihrer grossen Bestände. Doch ebenso wie bei den privaten Plattformen fehlt es an Skalierung. Ein Blick nach Deutschland zeigt ein ähnliches Bild. Die Tauschplattformen sind eine Nische, die für Mieter im Glückfall Lösungen bieten, mehr nicht. Vielfach treten Tausche dort auf, wo die üblichen Marktmechanismen durch Regulierungen oder andere Gründe ausgehebelt werden. Für Mieter sind sie Strohhalme, für Entscheidungsträger Signale, dass der Marktmechanismus zu stark eingeschränkt wurde und dieser nicht mehr in der Lage ist, komplementäre Bedürfnisse in Übereinstimmung zu bringen.



Fredy Hasenmaile
Chefökonom
Raiffeisen Schweiz

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Economic Research
The Circle 66
8058 Zürich-Flughafen
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/wohnen
raiffeisen.ch/anlegen

Publikationen

Erfahren Sie in unseren Publikationen unsere aktuelle Sicht auf die Finanzmärkte
raiffeisen.ch/maerkte-meinungen

Beratung

Kontaktieren Sie Ihren Anlageberater oder Ihre lokale Raiffeisenbank
raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Bezug von Spezialisten (z. B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Finanzinstrumenten dar. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z. B. [Basis-]Prospekt, Fondsvertrag, Basisinformationsblatt [BIB] oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St.Gallen oder unter raiffeisen.ch bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «[Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten](#)» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im [Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe](#) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Raiffeisen Schweiz sowie die Raiffeisenbanken unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalts verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.