

Neue Zürcher Zeitung

KOMMENTAR

Zu wenig Mietwohnungen: Weitermachen wie bisher geht nicht

Eigenheime stehen in der Schweiz vermehrt leer. Auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich die Knappheit jedoch verschärft. Es braucht jetzt dringend neuen Schub im Mietwohnungsbau.

Andrea Martel

29 Kommentare →

12.09.2023, 05.30 Uhr ⌚ 3 min



In der Schweiz hat sich die Anzahl leer stehender Mietwohnungen in den vergangenen zwölf Monaten um 16 Prozent verringert.

Peter Schneider / Keystone

Die jüngsten Leerwohnungszahlen klingen dramatisch. Gerade einmal 1,15 Prozent aller Wohnungen stehen schweizweit leer, also rund eine auf 87 Wohnungen. Kein Wunder, dass es so schwierig ist, eine Wohnung zu finden, dürften sich viele sagen.

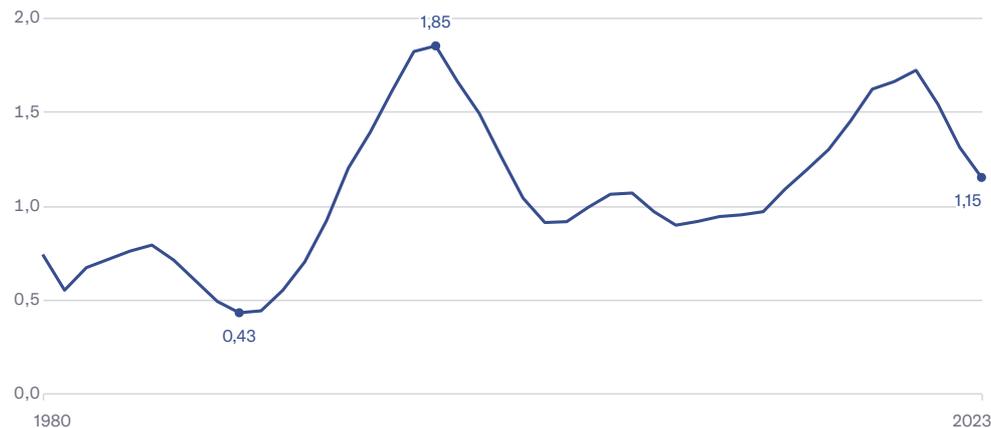
Diese Werte sagen allerdings wenig über das effektiv verfügbare Angebot aus. Erfasst werden nämlich nur Wohnungen, die zum Erhebungszeitpunkt – jeweils der 1. Juni – bezugsbereit sind, aber noch keinen (neuen) Mieter gefunden haben. Wohnungen, die nach dem Auszug einer Mietpartei nahtlos weitervermietet werden – der Normalfall also –, werden nicht als Leerwohnungen gezählt.

Trotzdem gibt die Veränderung der Leerwohnungsquote jeweils einen wertvollen Hinweis. Nimmt der Leerstand ab,

wird es schwieriger, eine Wohnung zu finden. Nimmt er zu, entspannt sich (aus Mieter- oder Käufersicht) die Lage.

Der Anteil leerer Wohnungen in der Schweiz sinkt

Leerstandsquote, in %



Quellen: BfS, SNB

NZZ / am.

Die neusten Zahlen zeigen nun, dass sich die Situation in den vergangenen Monaten verschärft hat. Das Angebot an Mietwohnungen hat sich deutlich verknappert. Statt 53 600 Mietwohnungen wie vor einem Jahr standen im Juni 2023 nur noch 44 200 leer, ein Minus von 16 Prozent.

Dagegen sollte dringend etwas unternommen werden. Nicht weil sonst plötzlich nicht mehr alle Leute ein Dach über dem Kopf haben, sondern weil Knappheit die Preise steigen lässt. Laut der Beratungsfirma Wüest Partner braucht es eine Leerstandsquote von 1,27 Prozent, damit der Markt im Gleichgewicht ist und die Preise weder steigen noch sinken. Diese Schwelle ist nun mit 1,15 Prozent erstmals seit 2015 wieder unterschritten.

Was ist zu tun? In der Theorie ist die Antwort einfach. Entweder muss die Nachfrage gedämpft oder das Angebot ausgeweitet werden – oder beides. Der Trend geht allerdings in die andere Richtung. Die zusätzliche Nachfrage nimmt ein rekordverdächtiges Ausmass an: Laut einer Prognose von Wüest Partner dürfte die ständige Wohnbevölkerung dieses Jahr um 148 000 Personen wachsen.

Umgekehrt kommt die Bautätigkeit nicht richtig vom Fleck. 42 000 neue Wohnungen werden dieses Jahr schätzungsweise gebaut. Selbst wenn die Haushaltsgrösse bei 2,19 Personen pro Haushalt bleibt und nicht weiter abnimmt, wären knapp 68 000 neue Wohnungen nötig, um Nachfrage und Angebot in einer Balance zu halten.

Auch wenn die Schweizer bei der Zuwanderung in absehbarer Zeit in irgendeiner Form auf die Bremse stünden: An der Tatsache, dass es mehr neue Wohnungen braucht, führt kein Weg vorbei.

Und dies geschieht weder durch staatliche Mietzinskontrollen noch durch Vorkaufsrechte der öffentlichen Hand. Auch eine schweizweite Formularpflicht, die Bundesrat Guy Parmelin nun anscheinend für denkbar hält, führt zu keiner einzigen zusätzlichen Wohnung. Die Formularpflicht verlangt, dass Vermieterinnen und Vermieter bei einem Wechsel die bisherige Miete offenlegen, was Mietzinsanfechtungen erleichtert.

Wichtig ist vielmehr, dass Umbauen und Bauen wieder einfacher möglich wird. Gerade im urbanen Raum, wo die Schweiz gemäss dem Raumplanungsgesetz durch

Verdichtung wachsen soll, ist jedes Bauprojekt zu einem Spiessrutenlauf geworden – selbst wenn dadurch mehr Wohnungen entstehen und selbst wenn es eine Genossenschaft ist, die bauen will.

Massnahmen gegen eine missbräuchliche Bauverhinderung durch Einsprachen sind das eine. Aber damit qualitativ hochstehender Wohnraum entstehen kann, braucht es mehr: Die Weiterentwicklung der Städte und Agglomerationen sollte nicht privaten Investoren überlassen werden. Nicht weil sie es nicht können, sondern weil Planungen nicht an Grundstücksgrenzen aufhören sollten.

Es braucht eine übergeordnete Perspektive, wie Vittorio Magnago Lampugnani und Balz Halter in einem vor kurzem publizierten Manifest fordern, das auf grosse Resonanz gestossen ist. Die öffentliche Hand muss ihre Verantwortung für den Städtebau wieder wahrnehmen.

29 Kommentare

A. H. vor 7 Tagen

Sorry, ziemlich dürftig dieser Beitrag und nicht viel Neues - und als Konklusion: Die öffentlich Hand (Staat) soll es richten.... Genau da liegt ja das Hauptproblem und geht praktisch nichts! Die rotgrün regierten Städte betreiben primär Klientelpolitik und bauen Genossenschafts- und Sozialwohnungen, auch für immer mehr Migranten. Das rotgrüne Zürich hat jetzt grad wieder 300 Mio Steuergelder durchgewunken, um den sozialen Wohnungsbau (Klientelismus) noch weiter zu fördern. Zusätzlich wird seit 20 Jahren von Verdichtung palavert und da geht auch kaum etwas! Der arbeitende Mittelstand, der auf Mietwohnungen angewiesen ist, findet kaum mehr etwas im urbanen Raum. Oder man arbeitet deutlich weniger und optimiert sich so auf die Wartelisten für Genossenschaftswohnungen.... Genau das gleiche für Alterswohnungen in der Stadt: Wer über 55'000 Einkommen versteuert, kommt nicht auf eine Warteliste und wird auf private

Anbieter ab CHF 6'000 pro Monat verwiesen.... Es braucht jetzt endlich eine Bevölkerungspolitik, die eine Planung überhaupt sinnvoll macht und ermöglicht! Die Zuwanderung muss gesteuert werden. Zudem müssen die Veränderungen im Arbeitsprozess - immer mehr Homeoffice - berücksichtigt werden und Anreize für das Wohnen ausserhalb der Ballungszentren geschaffen werden. Zudem muss die Bürokratie massiv abgebaut und das Beschwerderecht (primär von linken NGO's) beschnitten werden!

37 Empfehlungen

Theo Camenzind vor 7 Tagen

Wir können es drehen und wenden wie wir wollen. Verdichten, mehr und schneller bauen hilft nicht wirklich, das enorme Bevölkerungswachstum aufzufangen. Ganz abgesehen davon, dass Verdichten seine Grenzen hat. Und Befürworter selber weniger gerne verdichtet wohnen (wollen). Massiv mehr Bauen bedeutet schlicht mehr Landschaft zubetonieren.

16 Empfehlungen

Alle Kommentare anzeigen

Passend zum Artikel

Der Leerwohnungsanteil sinkt auf 1,15 Prozent – vor allem Mietwohnungen werden knapper

11.09.2023 ⌚ 3 min



INTERVIEW

«Wir müssen das sinnlose Abbrechen von Häusern stoppen»

01.09.2023 ⌚ 7 min



Zürcher Linke will staatliche Mietzinskontrollen einführen, um «Preisexzesse» zu verhindern – «Dann baut am Schluss gar niemand mehr», sagt der Hauseigentümergeverband

18.08.2023 ⌚ 4 min



Die Schweiz wächst so schnell wie noch nie

19.08.2023 ⌚ 6 min



Genossenschaftswohnungen – was man darüber wissen muss

21.07.2018 ⌚ 6 min



Mehr von Andrea Martel (am) >

Parlament verschärft die Regeln für Untervermietungen – wer sich nicht daran hält, riskiert die Kündigung

19.09.2023 ⌚ 4 min



Nick Hayek feuert den Hype weiter an: Nach der Zusammenarbeit mit Omega legt Swatch jetzt eine legendäre Taucheruhr von Blancpain auf

07.09.2023 ⌚ 3 min



INTERVIEW

Neuer Manor-Chef: «Die Zürcher Innenstadt bleibt ein Wunsch-Standort»

29.08.2023 ⌚ 5 min



Überraschender Mega-Deal in der Uhrenbranche: Rolex übernimmt Bucherer

24.08.2023 ⌚ 4 min



SERIE

Gut erschlossenes Wohneigentum für unter 1 Million Franken: Gibt es das noch?

31.07.2023 ⌚ 6 min



Neueste Artikel >

2500 Jahre altes Kanu aus Neuenburgersee geborgen

vor 14 Minuten ⌚ 3 min



Extremismusforscher zum Verbot der «Hammerskins» – «Ein Schlag, der der militanten Szene weh tun wird»

Aktualisiert vor 23 Minuten ⌚ 3 min



DIE NEUESTEN ENTWICKLUNGEN

Wölfe in der Schweiz: Im Engadin entdecken Forscher das erste Wolfsrudel seit 100 Jahren – vier Jungtiere leben im Nationalpark

Aktualisiert vor 37 Minuten



Aserbaidshan greift die armenisch besiedelte Region Nagorni Karabach an

Aktualisiert vor 39 Minuten ⌚ 5 min



Der Banker, der Zürich zu einer Uhren-Stadt machte

vor 40 Minuten ⌚ 3 min



Moderna beendet die Impfstoffproduktion bei Lonza in Visp

vor 42 Minuten ⌚ 2 min



Für Sie empfohlen >

In Wolf Haas' Pechvogel-Geschichte ist die Mutter am Ende nur noch «ein sehr dünnes Vogel»

19.09.2023 ⌚ 5 min



Hochgestapelt und aufgehübscht: Die AfD hält dennoch an ihren Kandidaten für das EU-Parlament fest

Aktualisiert vor 2 Stunden ⌚ 4 min



Der Klimawandel hat die heftigen Überschwemmungen in Griechenland und Libyen verstärkt. Aber er ist nicht die einzige Ursache der Katastrophen

vor 1 Stunde ⌚ 4 min



PODCAST

Vergewaltigung als Kriegswaffe im Sudan: «Ich habe aufgehört zu zählen»

19.09.2023



Chinas abgesetzter Aussenminister: Eine aussereheliche Beziehung wurde ihm wohl zum Verhängnis

vor 3 Stunden ⌚ 4 min



SERIE

Niemand auf diesem Planeten wird den Mumm haben, Russland für all seine Greuelthaten büssen zu lassen – die Welt ist leider nicht perfekt

19.09.2023 ⌚ 4 min



Der Begriff «Mami» soll durch «Elternteil» ersetzt werden – ein Newsletter der Stadt Zürich sorgt für Diskussionen

19.09.2023 ⌚ 3 min



Zum Tod von Roger Whittaker: Er bändigte selbst die Umlaute mit seinem Bariton

vor 4 Stunden ⌚ 4 min



Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.