

Ein «optimaler Leerstand» soll Mieten bezahlbar machen

Wohnungsnot Nicht mietpreissenkende Massnahmen lösen das Problem, sondern tiefere Hürden fürs Bauen, sagen Experten. Und es gibt einen Lichtblick.

Eine bezahlbare Bleibe zu finden, ist vor allem in den Städten schwierig: Wohnungsbesichtigung in Winterthur. Foto: Urs Jaudas



Maren Meyer

Herrscht in der Schweiz ein Wohnungsmangel oder bereits eine Wohnungsnot? Und braucht es mehr bezahlbaren Wohnraum, um den steigenden Mieten besonders in den Zentren entgegenzuwirken? Aufgrund des tiefen Leerstands am Schweizer Wohnungsmarkt von zurzeit im Schnitt 1,3 Prozent werden diese Fragen rege diskutiert.

Zuletzt debattierte im Mai die Immobilienbranche am «runden Tisch» mit Bundesrat Guy Parmelin über Massnahmen. Zudem werden Initiativen lanciert, die mehr bezahlbaren Wohnraum fordern – wie etwa in Zug. Im Juni wurde dort die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» angenommen.

Aufgrund des erstmals angehobenen hypothekarischen Referenzzinssatzes steigen die Mieten schweizweit nun weiter. Und der tiefe Anteil leer stehender Wohnungen in einzelnen Regionen wie beispielsweise Zürich verstärkt den Druck auf die Mietzinse. Gibt es für die Schweiz einen «optimalen Leerstand», bei dem im Schnitt der Anteil des Einkommens, der für die Miete aufgewendet werden muss, konstant bleibt? Sprich: Ab wie viel leer stehenden Wohnungen im Land müssen die Menschen nicht regelmässig mehr Lohn für die Miete aufwenden?

Zu wenige Wechsel

Dieser Frage gingen Ökonom Klaus Wellershoff und Immobilienexpertin Alice Paula in einem Report nach. Mit dem Ziel, aufzuzeigen, wo die Schweiz in Sachen Wohnungsmangel steht und was passieren muss, damit mehr Wohnraum entsteht.

Dafür untersuchten sie die Schweizer Leerstandsquoten und Mieten seit 1980. Sie setzten die Mieten ins Verhältnis zum Real-

Bestands- und Angebotsmieten reissen auseinander

Mietpreisindex (2008=100)



Grafik: vif / Quelle: Fahränder Partner, Homegate

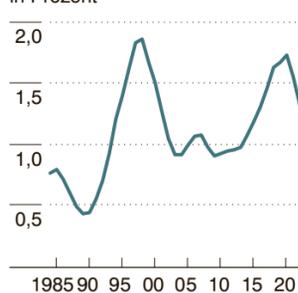
einkommen und definierten so die «optimale Leerstandsquote». Das Ergebnis: Bei Leerstandsquoten von 1,5 bis 2,0 Prozent bleiben die Mieten konstant im Vergleich zum Einkommen.

Der derzeitige Leerstand von 1,3 Prozent ist also zu tief, was unweigerlich zu steigenden Mieten führt. Auch ist es nicht möglich, die verfügbaren Wohnungen nach Flächen möglichst effizient zu verteilen. Das heisst: Damit der bestehende Wohnraum optimal genutzt wird, leben Singles idealerweise in kleineren, Familien in grösseren Wohnungen. Die Realität sieht vielerorts anders aus.

Das Problem: In der Schweiz geht die Schere zwischen den Bestandsmieten und den Mieten, zu denen Wohnung neu vermietet werden (Angebotsmieten), weiter auseinander. Denn aufgrund der steigenden Mieten blieben Mieterinnen und Mieter möglichst lange in ihren Wohnungen. Auch alleinstehende oder ältere Personen würden in ihren teilweise grossen Wohnungen bleiben, weil sie sich eine kleinere nicht mehr leisten könnten. So gibt es zu wenig Wohnungswechsel. «Das ist nicht die Situ-

Weniger leere Wohnungen

Leerstandsquote in der Schweiz in Prozent



Grafik: vif / Quelle: BIS

ation, die wir uns für einen funktionierenden Markt wünschen», sagt Alice Paula von der Wirtschaftsberatungsfirma Wellershoff & Partners.

Verzögerungen sind teuer

Der Wunsch nach mehr bezahlbarem Wohnraum sei verständlich, sagt Paula. Mietpreissenkende Massnahmen würden aber das Problem der steigenden Mieten nicht lösen. Hier helfe nur mehr verfügbarer Wohnraum. «Wenn mehr gebaut wird, werden sich auch die Mieten angleichen», sagt sie.

Doch Bauen ist derzeit nicht mehr so attraktiv wie noch in Zeiten von Negativzinsen oder vor Beginn des Ukrainekriegs. Zu den steigenden Hypothekenzinsen hinzu kommen die hohen Baukosten – seit 2019 sind diese um über 20 Prozent gewachsen. Zudem ist das Wohnen und Bauen in der Schweiz hoch reguliert, was Neubauprojekte verzögert.

Auch aufgrund der steigenden Zinsen werde Zeit immer mehr zum entscheidenden Faktor, sagt Paula. Besonders für grosse und komplexe Bauprojekte kann es finanziell problematisch werden, wenn der Baustart durch strenge

Baulandpreise sinken wieder

Preisentwicklung bei Bauland für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz (Indexiert:2008=100)



Grafik: vif / Quelle: Fahränder Partner

Vorschriften oder Einsprachen über Jahre verzögert wird. «Wenn Sie statt drei sechs Jahre für den Bau brauchen, fallen heute deutlich höhere Zinskosten an als noch vor ein paar Jahren.» Dazu kämen noch Planungskosten. «In der Einzelbetrachtung mag diese Regulierung Sinn machen, aber sie liefert nicht das Ergebnis, das wir uns wünschen, denn es wird nicht genug gebaut, um die Nachfrage zu decken», sagt Paula.

Ein neuer Anreiz

Sie sieht die Politik in der Verantwortung, Hürden abzubauen, damit mehr Wohnprojekte schneller umgesetzt werden können. Denn im Moment seien es vor allem strenge Bauvorschriften und Regulierungen, wie etwa bezüglich Lärmschutz oder Einsprachemöglichkeiten sowie intransparente Planungsprozesse, die Neubauprojekte verzögerten oder im Keim erstickten.

Trotz Zinsanstieg und teuren Baukosten, gebe es einen Lichtblick: Weil Bauen unattraktiver geworden ist, sanken die Preise für Bauland – im letzten Jahr um fast 30 Prozent. Die niedrigeren Baulandpreise könnten nun Anreize für neue Bautätigkeit sein.

Bürohr

Nicht die neue Supermarkt AG, sondern etwas viel Profaneres beschäftigt die Migros-Angestellten von Chef **Mario Irminger** in der Konzernzentrale am Zürcher Limmatplatz derzeit am meisten:



der Umstand, dass das Betriebsrestaurant geschlossen ist. Bis voraussichtlich Ende Jahr dauern die Renovationsarbeiten am «Guggi», wie die Kantine mit einer Kapazität von bis zu 1350 Mittagessen intern genannt wird. In dieser Zeit müssen die Angestellten ihr Mittagessen selbst mitbringen, sich in den Gastrobetrieben in der Umgebung verpflegen oder sonst: von Anfang an den ganzen Tag im Homeoffice bleiben. Welches ist nun die günstigste, angenehmste, umweltfreundlichste oder gesündeste Variante? Diese Frage wird derzeit intern täglich und mindestens so ausführlich diskutiert wie die anstehende Reorganisation.

Es ist nicht lange her, dass wegen einer Netflix-Serie auf dem Bootssteg der Berner Gemeinde Iseltwald ein Drehkreuz aufgestellt wurde. Schliesslich sollten die vielen koreanischen Touristen auf der Suche nach einem der Drehorte der südkoreanischen Serie «Crash Landing on You» auch etwas Geld vor Ort lassen. Nun mischt sich Netflix schon wieder in den Schweizer Tourismus ein. An einer internationalen Tourismustagung in Vitznau LU am Mittwoch wurde die Präsentation von **Simon Bosshard**, Leiter Märkte Ost bei Schweiz Tourismus, mehrfach durch die Netflix-App unterbrochen, die sich hartnäckig auf dem Vorführgerät updaten wollte. Nicht einmal vom gerade gezeigten Werbefilm mit King Roger liess sie sich abhalten. Ein weiteres Drehkreuz musste deshalb jedoch nicht aufgestellt werden. Nur die Frage nach dem Netflix-Passwort des Vorführers konnte sich einer der Anwesenden nicht verkneifen.



Paris, London oder New York: Bekannte Modemarken wie Louis Vuitton, Tommy Hilfiger oder Uniqlo sind in den Metropolen an besten Einkaufslagen mit ihren sogenannten Flagship-Stores präsent. In diesen Super-Filialen präsentieren sie der Kundschaft ihre Auslagen im besten Licht und Ladendesign. Auch in der Schweiz gibt es diese modischen Flaggschiffe – sie sind unter anderem an der Zürcher Bahnhofstrasse zu finden. Wie langweilig, dachte sich



da wohl Dosenbach-CEO **Jürgen Pinggera**. Der Schuhhändler verkauft vor allem Schuhe im Niedrigpreissegment. Vielleicht auch, weil seine Kundschaft eben nicht nur die Bahnhofstrasse entlangflaniert, entschied sich

der Schuhhändler, der zur Deutschen Deichmann-Gruppe gehört und in der Schweiz 200 Filialen betreibt, seinen neusten Flagship-Store in Thun BE zu eröffnen. Was im ersten Moment Augenreiben verursacht, ist vielleicht gar ein genialer Schachzug: Ist doch das Berner Oberland besonders bei asiatischen Touristen beliebt, und vor allem die Chinesinnen und Chinesen sollen ja wieder die Schweiz bereisen. So will sich Dosenbach vielleicht eine neue Zielgruppe erschliessen.

Vor einigen Tagen wurde in Zürich einstige Bank- und Politprominenz gesichtet. Ex-Credit-Suisse-Chef **Thomas Gottstein** (Foto) und der ehemalige deutsche Bundeskanzler **Gerhard Schröder** kamen für einen Schlagabtausch der anderen Art zusammen: Auf dem Golfplatz des Zürcher Luxushotels Dolder Grand schwangen sie die Schläger. Golfplätze haben ja den Ruf, besonders angesagte Orte für Geschäftsgespräche zu sein. Welchen Deal die beiden Herren bei der Golfpartie in trockene Tücher bringen – oder einlochen – wollten, konnte allerdings nicht eruiert werden. Denn zwei stämmige Bodyguards bewachten das prominente Putten. Wer die Golfpartie letztendlich gewann, ist daher leider auch nicht bekannt.

