

Von der Angst vor Immobilienblasen direkt in die Wohnungsnot

In drei Jahren fehlen in der Schweiz mehr als 50 000 Wohnungen. Gründe sind die Zuwanderung, der Trend zu Kleinhaushalten und der Einbruch der Bautätigkeit. Die Folgen sind: steigende Mieten und längere Arbeitswege. **Von Jürg Zulliger, Infografik: Elisa Forster**

So wurde gerechnet

Das von Wüest Partner erstellte Szenario geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis 2026 jährlich um rund 56 000 steigt. Das ist leicht mehr als von 2019 bis 2021. Grund dafür sind die Zuwanderung und die Zunahme an kleinen Haushalten. Hinzu kommen Flüchtlinge, die längerfristig Wohnraum benötigen. Die Bautätigkeit lässt sich anhand der Baugesuche schätzen. Aus der Differenz zwischen zusätzlichen Haushalten und neu gebauten Wohnungen ergibt sich ein Wohnungsüberfluss oder -mangel.

Fast jede freie Minute widmen sie der Wohnungssuche. Die Rede ist von zwei jungen Familien mit kleinen Kindern, die dringend mehr Platz brauchen. Nennen wir sie Seiler und Rohrer. Sie kennen sich von einer Spielgruppe in Zürich Altstetten. Rohrers sitzen jeden Abend am Computer, tippen Bewerbungen, schreiben Bitten und Appelle an alle möglichen Vermieter. Seilers haben nebst der Online-Suche jeden Quadratmeter ihres Quartiers zu Fuss durchkämmt. Ohne Erfolg, nirgends ein Aushang an einem schwarzen Brett oder ein Hinweis auf eine freie Wohnung. Beide Familien wissen, dass Zürich eine der teuersten Städte der Welt ist und Familienwohnungen schwer zu finden sind. Während sich die Suche hinzieht, erwarten Rohrers ihr drittes Kind. «Wir sind bald zu fünft und würden uns freuen, uns vorstellen zu können», schreibt der Vater nun im Motivationsschreiben.

Die Einladungen zu Wohnungsbesichtigungen sind spärlich. Die beiden Familien sprechen von «Castings» und dem komischen Gefühl dabei. Denn schliesslich weiss niemand im Voraus, wer am Ende etwas zu feiern hat und wer nicht.

Wie sich das Angebot verändert

Die Wohnungssuche ist heute schon schwierig genug. In den nächsten Jahren wird es noch unwahrscheinlicher, dass sich das Glück zu Gunsten der einen oder anderen Familie wendet. Der Wohnungsmarkt durchläuft einen dramatischen Wandel. Historisch tiefe Zinsen machten das Bauen in den 2010er Jahren attraktiv, Investoren stürzten sich massenhaft in den Immobilienmarkt, die Preise schossen in die Höhe. Das Schreckensszenario einer platzenden Immobilienblase prägte die Schlagzeilen. Nun hat sich das Bild komplett verändert: An die Stelle der Angst vor Überproduktion tritt die Sorge, dass die Schweiz viel zu wenig Wohnungen hat.

Das Beratungsunternehmen Wüest Partner hat für die «NZZ am Sonntag» berechnet, wie sich der Wohnungsmarkt in den nächsten drei Jahren weiterentwickeln wird: Der Wohnbau fällt viel zu gering aus, um die zugleich stark anziehende Nachfrage zu decken. Laut Wüest Partner wurden bereits 2022 rund 8700 Wohnungen zu wenig gebaut. Weil der Wohnungsbau weiter rückläufig ist, fehlen dieses Jahr sogar mehr als 10 000 Wohnungen. Gemäss dem Modell kumuliert sich der Wohnungsmangel massiv: In drei Jahren sind es bereits über 51 000 Wohnungen, die fehlen. In der Grössenordnung entspricht dies der Stadt Luzern oder halb Basel. Die Knappheit, auf die wir zusteuern, ist grösser als 1989. Damals sank die Leerwohnungsziffer in Zürich auf den Tiefstwert von 0,04 Prozent.

Welche Regionen betroffen sind

«Neu ist vor allem, dass Wohnungsnot nicht mehr ein rein städtisches Phänomen ist, sondern immer mehr auch ländliche Regionen und ganz besonders Touristenorte erfasst», sagt dazu der Ökonom Robert Weinert, der das Szenario errechnet hat. Wenn man die erwartete Bautätigkeit im Verhältnis zu tausend neuen Haushalten anschaut, kommen neue Regionen in den Blick: viele touristisch geprägte Orte und Täler rund um Chur, Arosa

und im Engadin steuern auf eine akute Mangellage zu. Dasselbe im Berner Oberland, speziell in den Touristenorten um Gstaad und Saanen. Der Kanton Graubünden muss sich auf schwierige Zeiten einstellen: Auf tausend zusätzlich nachgefragte Wohnungen kommen bis 2026 nur 570 neu erstellte Wohnungen. Oder anders gesagt: 43 Prozent der Mietinteressenten werden leer ausgehen.

Robert Weinert ist überzeugt, dass sich die Probleme noch verschärfen, wenn der Neubau weiter stagniert: «Wenn die offenen Stellen in der Wirtschaft besetzt werden sollen, muss auch ausreichend Wohnraum geschaffen werden.»

Warum die Nachfrage so stark ist

Jeder Haushalt braucht eine Wohnung. Während die ständige Wohnbevölkerung in den Jahren 2018 bis 2020 jährlich um etwa 50 000 oder 60 000 Personen gewachsen ist, liegen die Zuwachsraten nun deutlich höher: Die Nettozuwanderung im Jahr 2022 beträgt rund 81 000 Personen. Dies entspricht etwa 37 000 Haushalten, die eine Wohnung benötigen. An zweiter Stelle ist es vor allem der starke Trend zu Kleinhaushalten, der der Nachfrage Schub verleiht. Immer mehr Menschen wohnen einen wesentlichen Teil ihres Lebens allein. «Rund zwei Drittel aller Haushalte in der Schweiz sind schon jetzt 1- und 2-Personen-Haushalte», sagt Martin Tschirren, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Aufgrund der Alterung der Bevölkerung wird sich dieser Trend noch fortsetzen. An dritter Stelle ist es der Geburtenüberschuss, der eine wachsende Zahl von Haushalten zur Folge hat. Längerfristig sorgen auch steigende Löhne und Wohlstand für mehr Nachfrage – viele Leute leisten sich mehr Wohnfläche oder eine Zweitwohnung.

Warum zu wenig investiert wird

Die Flaute im Wohnungsbau hat vor allem ökonomische Gründe. Die meisten Pensionskassen und andere Investoren haben in den vergangenen Jahren schon grosse Summen investiert. Ihr Bedarf ist gedeckt. «Infolge des Zinsanstiegs ist die relative Attraktivität von Immobilien gegenüber anderen Anlagemöglichkeiten wie Obligationen zurückgegangen», erklärt Maciej Skoczek, Ökonom und Analyst bei der UBS. Zudem besteht eine Unsicherheit, was die weitere Preisentwicklung betrifft. Die lange Tiefzinsphase und die

starke Nachfrage nach Immobilienanlagen haben zu sehr hohen Bewertungen geführt. «Wohl jeder Anleger wird sich weitere Immobilieninvestments und eigene Projektentwicklungen zweimal überlegen», sagt Maciej Skoczek. Gut möglich, dass eine jetzt gebaute Liegenschaft an Wert einbüssen wird. Steigende Zinsen wirken sich doppelt negativ aus: Erstens erschweren höhere Hypothekarzinsen die Finanzierung. Zweitens führt ein höherer Zinssatz in der Schätzung einer Immobilie zu einer Abwertung.

Hinzu kommen viele weitere Faktoren. Der Bau von Zweitwohnungen ist praktisch zum Erliegen gekommen. Wie sich jetzt zeigt, hat die 2013 in Kraft gesetzte Zweitwohnungsinitiative einen massiven Rückgang an Investitionen zur Folge. In allen Gemeinden, wo die Kontingente für Ferienwohnungen ausgeschöpft sind, geht auch der Mietwohnungsbau signifikant zurück.

Woran die Verdichtung scheitert

Ausgerechnet jetzt sind in den Ballungszentren neue Projekte blockiert oder werden mit Einsprachen abgeschossen. In Zürich und in anderen Städten sieht die Raumplanung zwar vor, den Weg für bauliche Verdichtung zu ebnen. Die entsprechenden Instrumente sind vorhanden. Wenn in Zürich eine Siedlung zum Beispiel nach einem bestimmten Verfahren («Sondernutzungsplan») realisiert wird, kann der Investor bis zu dreimal mehr Wohnfläche bauen als sonst üblich. Die Hürden dafür sind allerdings sehr hoch – oft müssen sogar Gemeindeparlamente dem Projekt zustimmen. Die meisten Investoren sehen deshalb davon ab. «Wenn wir schlank durchkommen, nimmt ein solches Verfahren sieben oder acht Jahre Zeit in Anspruch», sagt Daniel Ducrey, CEO der Immobilienfirma Mobimo.

Wer einen solchen Ausnützungsbonus nutzen will, setzt sich zudem in erhöhtem Mass dem Risiko von Einsprachen und der Ausschöpfung aller erdenklicher Rechtsmittel aus. Im Voraus ist für Investoren kaum absehbar, ob am Ende die dringend benötigten Wohnungen realisiert werden können oder ob die Pläne abgeschrieben werden müssen. Allein der von Gerichten rigide ausgelegte Lärmschutz hat in Zürich in den vergangenen fünf Jahren den Bau von mehreren hundert Neubauwohnungen verhindert. Wenn schon die normalen Baubewilligungsverfahren Nerven und sehr viel Zeit kosten, fehlt jeder Anreiz, den städtischen Raum zu verdichten.

Peter Ilg, Professor und Leiter des Swiss Real Estate Institute, sagt dazu: «Wenn wir das Problem der Wohnungsnot lösen wollen,

müssen wir in den Städten höher bauen.» Wäre der politische Wille vorhanden, liesse sich das Angebot an Mietwohnungen massiv erhöhen. Es brauche aber Planungs- und Rechtssicherheit. Ein Plus bei der Ausnützung beziehungsweise Gebäudehöhe stelle für einen Investor einen enormen Mehrwert dar. «Dann liegt es auch noch drin, einen Anteil von einem Drittel Wohnungen mit günstiger Kostenmiete zu verlangen», sagt Ilg. Dies wäre für einen Investor ein akzeptabler Kompromiss als Gegenleistung für mehr Ausnützung.

Was die Folgen der Knappheit sind

Die schwerwiegendste Konsequenz sind steigende Mieten. Das zeigt ein Blick in Online-Ausschreibungen: Selbst kleine 2-Zimmer-Wohnungen in Zürich oder Bern schlagen bei einer Wiedervermietung 10 bis 12% auf. Wüest Partner prognostizieren für dieses Jahr im Schweizer Durchschnitt Mietpreisteigerungen von rund 2%. Solange der Neubau schwach bleibt, werden die Mieten Jahr für Jahr steigen. An einigen Hotspots wie Zürich, Genf und im Kanton Waadt ist sogar mit einem deutlich stärkeren Preisanstieg zu rechnen.

Der Anteil des verfügbaren Einkommens, den die Haushalte für Wohnen ausgeben, wird flächendeckend steigen. Das gilt immer mehr auch für Haushalte, die nicht umziehen und keine Wohnung suchen. Denn die Inflation und der für dieses Jahr erwartete Anstieg des offiziellen Referenzzinses tangiert auch diese Mietverhältnisse.

Die Knappheit hat unerwünschte gesellschaftliche und wirtschaftliche Folgen. Wer in der Nähe seines Arbeitsplatzes wohnen will, muss einen deutlich höheren Preis dafür zahlen. Oder die Menschen nehmen sehr lange Pendlerdistanzen in Kauf, was mit hohen Kosten und einem Verlust an Lebensqualität verbunden ist. Wohnungsmangel beeinträchtigt die Wirtschaftsentwicklung und wirkt sich negativ auf den Arbeitsmarkt aus. Martin Tschirren vom BWO sagt dazu: «Für Betriebe oder Wirtschaftsbranchen ist es ein Nachteil, wenn es an ihrem Arbeitsort keine freien Wohnungen gibt.» Mangels Angeboten kommen auch an sich sinnvoller Wechsel im Wohnungsmarkt zum Erliegen. Ältere Personen in zu grossen Wohnungen geben den Platz nicht mehr für junge Familien frei – aus dem einfachen Grund, dass gar keine kleineren Wohnungen frei sind oder dann nicht in der passenden Preisklasse.

Blüht uns sogar ein Szenario mit Menschen, die gar kein Zuhause finden? Experte Weinert verneint: «Die Menschen, die jährlich neu dazukommen, werden nicht auf der Strasse landen.» De facto habe die Mangellage aber zur Konsequenz, dass die zusätzlichen Haushalte Wohnungen belegen, die sonst als Leerstand für einen rotierenden Wohnungsmarkt benötigt würden. Das wiederum heisst, dass das Angebot für die ortsansässige Wohnbevölkerung knapper wird. Wenn überhaupt, kommen nur Angebote mit weit überdurchschnittlichen Aufschlägen auf den Markt.

Wenn Investitionen weiter ausbleiben, wird sich die Krise zuspitzen. «Ein Lösungsansatz wäre, dass sich die Städte mit allen Beteiligten wie Genossenschaften, aber auch privaten Investoren absprechen und gemeinsam Lösungen suchen», sagt Daniel Ducrey von Mobimo. Im Kern müsse es darum gehen, die Verfahren zu vereinfachen und den Missbrauch von Rechtsmitteln zu verhindern.

Kleines Abc der Wohnungspolitik

Die acht meistdiskutierten Massnahmen

- **Mietendeckel:** Der Staat legt gesetzliche Maximalmieten fest. Praktisch alle internationalen Studien belegen, dass der Eingriff de facto zu einem rückläufigen Angebot führt. Was die Lage für die Mieter verschlechtert und nicht verbessert.
- **Staatlicher Wohnbau:** Steht in der Schweiz nicht zur Diskussion, jedenfalls nicht auf Bundesebene. Das vom Staat geschaffene Angebot kommt meist zu spät und am falschen Ort.
- **Vereinfachte Baubewilligungen:** Dies könnte zur rascheren Ausweitung des Angebots beitragen. In der Schweiz schwer umzusetzen, da Bau- und Energiegesetze Hoheit der Kantone sind.
- **Genossenschaften fördern:** Dies ist beim Bund und in vielen Gemeinden das am häufigsten eingesetzte Instrument und trägt zur Schaffung günstiger Wohnungen bei. Allerdings profitiert nur eine Minderheit davon.

- **Lockerung des Mietrechts:** Die Abschaffung der Anfechtungsmöglichkeiten gegen missbräuchliche Mieten gehört zu den Forderungen der Immobilienbranche. Dies schaffe Anreize für Investitionen. Mietervertreter fordern eine generelle Mietzinskontrolle.
- **Wohngeld:** Die direkte finanzielle Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten. Mit Ausnahme von Basel-Stadt in der Schweiz bis jetzt kein Thema.
- **Raumplanung:** Eine höhere Bauweise, deutlich höhere Ausnützungsziffern und die zusätzliche Einzonung von Bauland können wirksame Instrumente sein. Gesetzesänderungen müssen aber mehrheitsfähig sein und stehen im Konflikt mit anderen Zielen wie dem Schutz der Landschaft.
- **Mehr Wohneigentum:** Mehr Eigenheime schüfen wegen hoher Baulandpreise in den Städten kaum Abhilfe. (j.z.)