



Wohnungsmarkt: Baubewilligungen auf dem tiefsten Stand seit 2012

Fokusbeitrag: Inmitten eines wachsenden Bevölkerungsdrucks erlebt die Schweiz eine tiefgreifende Krise im Wohnungsbau – mit weitreichenden Folgen für Mieterinnen und Mieter sowie potenzielle Hausbesitzer. Wir analysieren, welche Faktoren hinter dieser Entwicklung stecken und was es für die Zukunft des Wohnens in der Schweiz bedeutet.

Menu

- Von Jürg Zulliger

eines wachsenden Bedarfs infolge des Bevölkerungswachstums sinken die Investitionen in neuen Wohnraum in der Schweiz erheblich. Laut dem Beratungsunternehmen Wüest Partner wurden letztes Jahr in der ganzen Schweiz nur 24'200 Baubewilligungen für Neubauwohnungen erteilt – der niedrigste Stand seit 2012.*

Einfluss des Finanzmarktes

Was sind die Ursachen dieses Einbruchs? Für Ralph Bauert, Geschäftsführer des HEV Winterthur, sind es zunächst finanztechnische Gründe, die zu der geringen Wohnbautätigkeit führen: «Seit wir uns aus dem Umfeld von Negativzinsen wegbewegt haben, ist der Druck weniger gross, liquide Mittel in Immobilien zu investieren.» Ausserdem hätten wegen gestiegener Bewertungen und bereits realisierter Investitionen viele Anleger mit einem gemischten Portfolio ihre Immobilienquote bereits ausgeschöpft. «Das hat zur Konsequenz, dass zahlreiche Investoren heute weniger eigene Projektentwicklungen umsetzen und auch weniger Akquisitionen tätigen», so Ralph Bauert. Hinzu kommen weitere Faktoren, etwa die viel zu langen Baubewilligungsverfahren und die zahlreichen Einsprachen und Rekurse, die Projekte verzögern oder gar verhindern. Auch Verschärfungen im Mietrecht wie etwa die einschränkenden Bestimmungen in Basel-Stadt tragen dazu bei, dass manche Investoren nicht mehr bauen und auch nicht mehr sanieren.

Diese komplexe Mischung aus finanztechnischen Ursachen sowie regulatorischen Hürden wird uns wohl noch eine Weile beschäftigen. Der Schweizer Mietwohnungsmarkt präsentiert sich punkto sozialer Nachhaltigkeit «momentan in keinem positiven Licht», schreiben die Experten von Wüest Partner in ihrem neuesten «Immo-Monitoring». Einige wesentliche Indikatoren wie die Verfügbarkeit von Wohnungen oder die Zahlbarkeit von Wohnraum nach einem Umzug haben sich in den letzten Jahren zuungunsten der Mieterinnen und Mieter entwickelt. Bei 28 % der Schweizer Haushalte würde die Wohnkostenbelastung nach einem Umzug in eine gleichartige Wohnung auf über ein Drittel des Bruttoeinkommens steigen. In einigen Kantonen wie Genf, Zug, Zürich, Waadt und Tessin sind diese Anteile gar noch höher.

Ein genauerer Blick auf die Zahlen zeigt einige wesentliche Aspekte auf – und gibt vielleicht auch Anhaltspunkte zu neuen Lösungen. Generell hängen diese Probleme mit der grösser werdenden Diskrepanz zwischen Bestandes- und Angebotsmieten zusammen. Wer über mehrere Jahre nicht umzieht, profitiert von der mietrechtlichen Regulierung, die wenig Spielraum für Mietzinsanpassungen bei bestehenden Mietverhältnissen lässt. Demgegenüber sind Neubauwohnungen oder neu ausgeschriebene Wohnungen nach einem Mieterwechsel näher bei den tatsächlichen Marktpreisen – die wiederum stark vom knappen Angebot bestimmt werden. Dabei darf allerdings nicht vergessen werden, dass trotz knappem Angebot und einer tiefen Leerwohnungsziffer Wohnungswechsel stattfinden. So ziehen zum Beispiel in der Stadt Zürich pro Jahr rund 25'000 bis 30'000 Haushalte um.

Genf an der Spitze der Mietkrise

Auf Dauer stellen die Knappheit und der weiter rückläufige Wohnungsneubau ein Problem dar. Denn die Unternehmen und die Gesellschaft sind darauf angewiesen, dass berufstätige Menschen dort eine Wohnung finden, wo Stellen zu besetzen und Fachkräfte gesucht sind. Einschränkungen der Bewegungsfreiheit und der Flexibilität sind grundsätzlich unerwünscht. Die Studie zeigt weiter, dass ausgerechnet im Raum Genf die Schere zwischen Bestandes- und

bestehende Wohnung aufzugeben und ein vergleichbares Objekt am Markt zu mieten. Damit führt ausgerechnet diejenige Stadt diese Rangliste an, die für weitgehende Eingriffe im Bodenmarkt und bei den mietrechtlichen Bestimmungen bekannt ist.

Wer sich professionell mit Immobilien beschäftigt, sollte die für die nächsten Jahre erwarteten Trends kennen. Eine wesentliche Erkenntnis lautet: Die Agglomerationen werden in den nächsten Jahren am stärksten zulegen. Dazu zählen etwa Bussigny bei Lausanne, Thônex im Raum Genf sowie Standorte wie Opfikon, Bülach und Dübendorf im Wirtschaftsraum Zürich. Hier kommen meist mehrere Faktoren zusammen: Agglomerationsgemeinden sind wirtschaftlich dynamisch, sie liegen in kurzer Distanz zu den grossen Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentren, sie profitieren von einer gut ausgebauten Infrastruktur und insbesondere vom Ausbau des öffentlichen Verkehrs, und sie weisen günstigere Mieten und generell tiefere Wohnkosten als die Kernstädte auf.

Gewinner und Verlierer

Hinzu kommt eine überdurchschnittlich junge Wohnbevölkerung, die stärker wächst als in peripheren Regionen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Menschen. So ist es gut möglich, dass Agglomerationsgemeinden in den nächsten Jahren weiterwachsen werden, vorausgesetzt natürlich, dass sich dort auch Investoren finden, die innerhalb nützlicher Frist die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum befriedigen können.

Auf der anderen Seite des Spektrums in diesem Wettbewerb der Standorte liegen diejenigen Regionen, die weiter von einem gewissen Bevölkerungsrückgang betroffen sind. Darunter finden sich zahlreiche Gemeinden in der Südschweiz, aber auch die Region Goms im Kanton Wallis, viele Gemeinden im Berner Oberland oder im Entlebuch, weitere Lagen im oberen Emmental, im Berner Jura und im Raum Neuenburgersee bzw. Neuchâtel. Zumindest unter den aktuellen Bedingungen ist auch damit zu rechnen, dass touristische Hotspots Mühe haben werden, Arbeitskräfte zu rekrutieren und ausreichend Wohnraum anzubieten.

Die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative und die damit verbundenen Einschränkungen bei Investitionen sprechen für einen Bevölkerungsrückgang in touristischen Regionen. Weiter heisst es im «Immo-Monitoring», dass Fribourg von allen Kantonen das stärkste Bevölkerungswachstum erzielen wird. Ähnlich hohe Wachstumsraten werden für die Kantone Waadt, Zürich und Genf erwartet. Die Autoren von Wüest Partner weisen darauf hin, dass auch in wachstumsschwachen Regionen die Zahl der Haushalte wachsen könnte. Denn eine zahlenmässige Verkleinerung der Wohnbevölkerung und ein demografisch bedingter Trend zu mehr (vor allem kleineren) Haushalten müssen kein Widerspruch sein.

35'000 Wohnungen fehlen

Was die Versorgung mit Wohnraum betrifft, so erwarten Wüest Partner keine rasche Wende, im Gegenteil. Damit der Markt einigermaßen in ein Gleichgewicht käme, müsste die Neubautätigkeit massiv verstärkt werden. Wüest Partner schätzen, dass allein bis Ende des Jahres 2024 rund 35'000 Wohnungen fehlen. Solange das starke Bevölkerungswachstum anhält und zugleich die Investitionen tief bleiben, wird sich die Lücke in den folgenden Jahren noch vergrössern. Die längerfristige Entwicklung ist natürlich schwer vorhersehbar. Rückblickend hat sich jedenfalls gezeigt, dass die offiziellen Schweizer Bevölkerungsprognosen in den letzten 20 Jahren meist zu pessimistisch ausgefallen sind. Kaum jemand hat zum Beispiel damit gerechnet, dass das Jahr

aber auch der Sondereffekt, dass Flüchtlinge aus der Ukraine nach einer gewissen Zeit offiziell als Teil der ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden.

Wüest Partner erwarten für das laufende Jahr ein etwas tieferes Bevölkerungswachstum. Trotzdem dürfte bereits dieses Jahr die Schwelle zur 9-Millionen-Schweiz erreicht sein. Ab wann wir von einer 10-Millionen-Schweiz sprechen werden, ist noch offen. Möglicherweise liegt diese Größenordnung nicht mehr allzu fern. Dabei ist auch wichtig zu verstehen, dass aufgrund der demografischen Entwicklung und teils auch aus gesellschaftlichen Gründen bis 2050 die Kleinhaushalte mit ein oder zwei Personen am stärksten wachsen werden. Einige weitere Ergebnisse kurz zusammengefasst: Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser dürften weiter steigen. Ursache dafür sind zum einen die bereits wieder gesunkenen Zinsen für Hypotheken. Zum anderen dürfte die anhaltende Knappheit am Mietwohnungsmarkt dazu beitragen, dass diejenigen Haushalte, die es sich leisten können, als Alternative zur Miete gezielt Wohneigentum suchen.

Resümierend lässt sich sagen, dass Lösungsansätze für günstigeren Wohnraum und eine Steigerung des Wohnungsbaus durchaus bekannt sind. Es erfordert jedoch eine Bereitschaft, Kompromisse einzugehen und eine strategische Planung, die sich auf gut erschlossene Gegenden konzentriert. In diesen Regionen, wo der Bauprozess sowohl kosteneffizient als auch zügig ablaufen kann und gleichzeitig die Grundstückspreise noch erschwinglich sind, finden wir den Schlüssel zu einer besseren Wohnraumpolitik.

Im Übrigen haben Wüest Partner ein neues Modell entwickelt, in dem der Kontext und insbesondere die Risiken von Mehrfamilienhäusern als Anlageobjekte genauer unter die Lupe genommen werden. Die Analyse von einigen Fundamentaldaten zeigt, dass die Risiken im Immobilienmarkt – eben vor allem bei den Mehrfamilienhäusern, wie sie von privaten und institutionellen Investoren gehalten werden – gesunken sind. Im Jahr 2015, unmittelbar nach der Einführung von Negativzinsen, lagen die Risiken für eine Preiskorrektur deutlich höher als heute.

Markt für Büro- und Verkaufsflächen

Durchzogen ist die Bilanz nach wie vor in den verschiedenen kommerziellen Märkten, insbesondere bei den Büroimmobilien, Verkaufsflächen und Shoppingcentern. 2023 fielen die Neubaubewilligungen für Büroflächen auf den tiefsten Stand seit dem Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 2000. Das Investitionsvolumen belief sich auf 875 Millionen Franken, was im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre einem Rückgang von 48 % entspricht. Weiter schreiben Wüest Partner dazu: «Dieses markante Minus ist sowohl auf die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten zurückzuführen als auch als Antwort auf die zunehmenden Leerstände zu deuten.»

Trotz stark rückläufiger Investitionen nehmen auf dem Markt für Büroflächen die Leerstände weiter zu. Wie oft gilt aber auch hier die Erkenntnis: Sehr gut ausgebaute Büroimmobilien, in einwandfreiem Zustand, an zentralen Lagen und nachhaltig ausgestattet, erfreuen sich nach wie vor einer starken Nachfrage. Zweitklassige Objekte, die schlecht unterhalten und peripher gelegen sind, dürften aber weiter von strukturellen Leerständen betroffen sein. Ähnliche Aussagen gelten für den Markt für Verkaufsflächen. Toplagen und grosse, gut positionierte Shoppingcenter zeichnen sich durch weniger Leerstände und eine positivere Entwicklung bei den Mietpreisen aus.

Umbruchphase scheint es, dass zukünftige Erfolge vor allem denjenigen Akteuren vorbehalten sind, die in der Lage sind, sich an diese veränderten Bedürfnisse anzupassen.

*) Immo-Monitoring, Frühlingsausgabe 2024: <https://www.wuestpartner.com/ch-de/produkt/immo-monitoring-2024-gesamtausgabe/>

© NZZ Real Estate

[Impressum](#)

[AGB](#)

[Datenschutz](#)



DE