

Grafik: mt/Quelle: Wüest Partner

Mieten sinken sogar in Boom-Regionen

Wohnungsmarkt Der Leerstand in der Schweiz steigt auf ein Rekordhoch – und damit das Wohnungsüberangebot. Davon profitieren mittlerweile auch Mieter in Städten wie Zürich, Basel und Bern.

Patrick Griesser

Gute Nachrichten für Mieter: Sie bezahlen auch im laufenden Jahr weniger für Wohnraum. Die Mieten dürften um fast 2 Prozent sinken, wie die Beratungsfirma Wüest Partner in ihrem gestern veröffentlichten neuen «Immo-Monitoring» vorhersagt. Ein rasches Ende dieses Trends ist nicht in Sicht, denn noch nie standen in der Schweiz so viele Wohnungen leer wie heute. Zudem wird eifrig weitergebaut. Zu den heute bereits mehr als 72 000 leer stehenden Wohnungen und Häusern können im Lauf des Jahres laut Wüest Partner noch zwischen 8000 und 10 000 zusätzliche Einheiten hinzukommen.

Eine Chance auf sinkende Mieten gibt es auch in den Städten. Die Neubaugesuche für Mietwohnungen in den Grossstädten bewegen sich nämlich ebenfalls auf einem Rekordhoch. Seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2000 seien dort noch nie so viele Wohnungen geplant worden. Besonders markant sei der Anstieg zuletzt in den fünf Grosszentren Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich gewesen: Die Zahl der Mietobjekte in den eingereichten Baugesuchen im vergangenen Jahr lag bei immerhin 5300 Wohnobjekten, das sind fast 60 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Öffentliche Hand baut mit

Die Bautätigkeit in den Städten dürfte spätestens ab 2020 zu einer weiteren Entspannung des Wohnungsmangels an Zentrumslagen führen, erwarten die Immobilienexperten. Angetrieben wird diese Entwicklung nicht nur von den anhaltend tiefen Zinsen, sondern auch durch die Förderung von preisgünstigem Wohnraum durch Städte und Gemeinden. Diese Bestrebungen tragen inzwischen Früchte: Im vergangenen Jahr sind etwa in Zürich 2900 neue Mietwohnungen inklusive Genossenschaftsobjekten entstanden – ein Wert, der zuletzt 1960 erreicht worden war.

Gleichzeitig wird sich allerdings auch das Leerstandsrisiko in jenen Regionen erhöhen, die sich in Distanz zu den Wirt-



Noch nie standen in der Schweiz so viele Wohnungen leer.

Auch in den Städten dürften deshalb die Mieten sinken. Foto: Adrian Moser

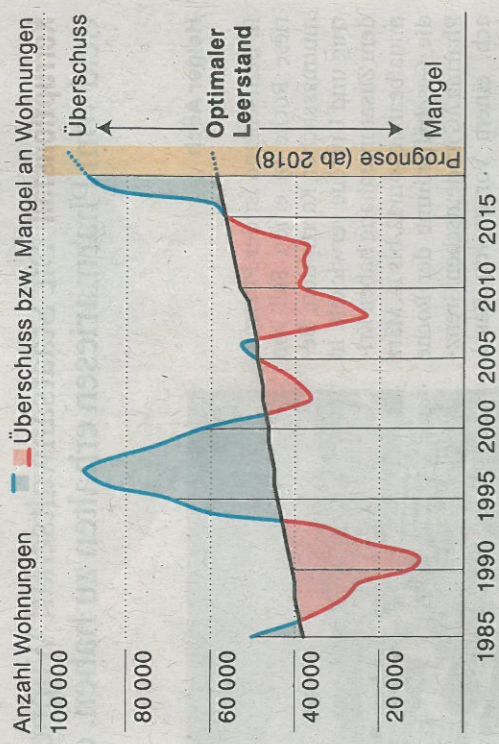
schaftsmetropolen befinden. Mieter sind heute wählerischer – und können das je nach Region auch sein.

Einen Wohnungsüberfluss registrieren Wüest Partner nicht nur im Mittelland, wo das heutige Angebot jenes aus den 90er-Jahren übersteigt, als die Schweiz von einer Immobilienkrise durchgeschüttelt wurde. Überfluss herrscht auch in etlichen Boom-Regionen, beispielsweise im Zürcher Oberland oder im Fricktal. Dort wurde laut Robert Wüest, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest Partner, sehr viel gebaut. «Vorerst wurden nicht alle Objekte nachgefragt.»

Die Erhebung weist auch für das wirtschaftlich starke Basel einen Überfluss an Wohnungen aus. Der sei allerdings gering, schränkt Wüest ein. Der Wohnungsmangel habe sich eher ins

Nur in den 90ern war der Überschuss an Wohnungen grösser

Lesbeispiel: Zurzeit gibt es einen Überschuss an leeren Wohnungen von rund 30 000 gegenüber dem Leerstand, der als optimal angesehen wird (1,3% aller Wohnungen). Anfang der 90er-Jahre herrschte dafür ein Mangel von rund 30 000.



auch für den passenden Ausbaustandard.» Auch bei den gefragten Wohnungen bis 2,5 Zimmer dehnt sich das Angebot durch die rege Bautätigkeit aus. Der vergleichsweise grosse Bedarf in diesem Teilsegment könne inzwischen schrittweise gedeckt werden.

Vermieter haben es schwer

Dass die Wohnungssuche sich in den vergangenen Jahren vereinfacht hat, drückt sich auch im Angebot an inserierten Mietwohnungen aus: Seit Anfang 2009 erhöhte sich die quartalsweise verfügbare Anzahl an Wohnungen von 97 600 auf 160 400 Einheiten. Bis neue Mieter für diese Wohnungen gefunden werden, dauert es immer länger. Die mittlere Vermarktungszeit liegt laut Wüest Partner pro Inserat bei vierzig Tagen; in den zehn vorangegangenen Jahren waren es im Schnitt noch dreissig Tage. In einzelnen ländlich geprägten Kantonen wie Uri, Glarus und Appenzell Ausserrhoden dauert es besonders lange, bis die Wohnungen vermietet sind.

Beim Haus- und Wohnungskauf zeigt die Analyse ein gemischtes Bild: Die Interessenten von Stockwerkeigentum freuen sich über sinkende Preise. 2018 gingen die mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen um 1,7 Prozent zurück. Ausschlaggebend war laut Wüest Partner, dass das Angebot in den unteren Preisklassen überdurchschnittlich gewachsen ist. Im laufenden Jahr dürfte es demnach ähnlich weitergehen: Da mehr Objekte mit erschweringlichen Preisen ausgeschrieben seien, rechnen die Experten mit anhaltendem Preisdruck.

Anders stellt sich die Lage bei den Einfamilienhäusern dar, wo das knappe Angebot die Zahlungsbereitschaft für die inserierten Objekte anheizt. Wüest Partner rechnen in diesem Jahr mit einem Preisanstieg von 1 Prozent bei Einfamilienhäusern. Die deutlich gestiegenen Preise für Häuser in zentralen Lagen treiben demnach die Hauskäufer in weiter vom Zentrum entfernte gelegene Gebiete, wo «mitunter noch erschweringlichere Angebote anzutreffen sind», wie es im «Immo-Monitoring» heisst.

Hypothesen sinken auf Rekordtief

Die Hypothesen haben im ersten Quartal weiter nachgegeben. Die Richtzinsen für fünfjährige Festhypotheken sind gemäss Auswertungen des Online-Vergleichsdienstes Comparis erstmals unter 1 Prozent gerutscht, diejenigen für zehnjährige Festhypotheken liegen per Ende März ebenfalls auf Rekordtief.

Für fünfjährige Laufzeiten liegt der Richtzins bei 0,97 Prozent, für zehnjährige / bei 1,2 Prozent. Kunden mit ausgezeichneter Kreditwürdigkeit und Verhandlungsgeschick würden bei beiden Laufzeiten sogar noch niedrigere Sätze erreichen. Die Angaben gründen auf den Richtzinsätzen von mehr als fünfzig Kreditinstituten. Im Oktober lagen die Richtzinsen noch bei 1,13 Prozent für fünfjährige und 1,62 Prozent für zehnjährige Festhypotheken.

Für die Hypothekarnahmer wird die Finanzierung damit deutlich günstiger. Wer im Oktober eine zehnjährige Festhypothek über 500 000 Franken aufgenommen hat, zahlt demnach 8100 Franken Zinsen pro Jahr. Bei einer Neuaufnahme wären es jetzt bloss 6000 Franken. Der Unterschied über zehn Jahre betragt beträgt 21 000 Franken.

Zinswende verschoben

Der Druck auf die Hypothekarzinsen ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Die Europäische Zentralbank hat angekündigt, die Leitzinsen noch bis mindestens 2020 bei 0 Prozent festzubinden. Der Schweizerischen Nationalbank seien dadurch weiterhin die Hände gebunden, sagt Frédéric Papp, Finanzexperte bei Comparis. «Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die Nationalbank die Zinsen vor der Europäischen Zentralbank erhöht. Die Zinswende verschiebt sich hierzulande somit weiter in die Zukunft.»

Zudem steigt der Wettbewerb unter den Anbietern. Versichert und Pensionskassen machen Banken das Geschäft mit teils deutlich tieferen Hypothesen zunehmend streitig. (sda)