

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 73 (1998)
Heft: 11

Rubrik: Aktuell

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Auf dem Wohnungsmarkt tut sich einiges. Die Wohnraumnachfrage konzentriert sich immer stärker auf Eigentumsobjekte. Denn was zusätzlich nachgefragt wird, stillt weniger das Grundbedürfnis wohnen, sondern spiegelt die Wünsche der kaufkräftigen Mittelschicht.

Aktuell

Bald keine neuen Mieter/innen mehr?

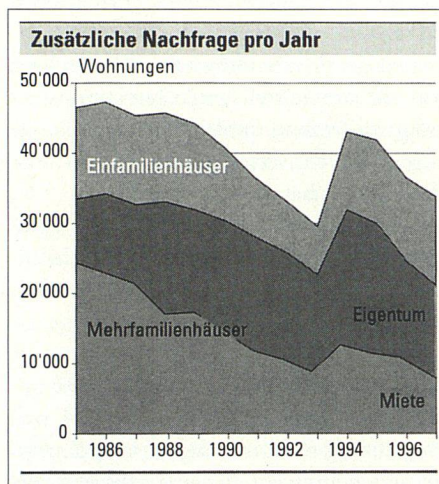
Second-hand-Immobilien

«Mietwohnungsanbieter gehören zu den Verlierern der schweizerischen Immobilienkrise», diagnostiziert das Büro Wüest & Partner (W & P) in seinem jüngsten «Monitoring»*. «Bei Anhalten der tiefen Zinsniveaus konkurrenziert Wohneigentum die Mietwohnungen derart, dass trotz stabiler Zusatznachfrage nach Wohnraum die Mietwohnungsnachfrage weiterhin rückläufig sein wird. Die Folgen dieser Entwicklung sind anhaltender Konkurrenzdruck und weitergehender Preisrückgang», heisst es weiter. Obschon das Angebot an Mietwohnungen seit Mitte 97 von über 130 000 auf rund 100 000 gesunken ist, befindet sich damit immer noch das Dreifache einer Jahresproduktion auf dem Markt. Dominiert wird der Mietwohnungsmarkt immer mehr von «Gebrauchtwaren», also von Altbauwohnungen. Der Angebotsanteil der Neubauwohnungen beträgt nurmehr zehn Prozent.

Phantombild Leerstandsliegenschaft

Das Leerstandsrisiko sei in den letzten Jahren wesentlich gestiegen, hält W & P fest. Und: «Wenn ein Wohngebäude Leerstände aufweist, ist die Gefahr weiterer Leerstände gross. Ein Leerstand zieht den anderen nach sich und führt – rein imagebedingt – zu einer wesentlichen Verschlechterung der Vermietbarkeit des ganzen Gebäudes», schreiben die Autoren der Studie. Sie empfehlen daher, die Wohnungen eines «infizierten» Gebäudes zu konziliananten Preisen schnellstmöglich zu vermieten. Etwa 10 Prozent aller Wohngebäude seien «out of the market», weitere 10 stünden am Abgrund.

Die Datensammler fragten nach den Leerstands-Ursachen und zeichneten das Phantombild einer stark gefährdeten Liegenschaft: Sie steht am Rande einer grossen Agglomeration, ihr Umfeld ist mangelhaft und immissionsbelastet, sie ist überdurchschnittlich gross (14 Wohnungen) und weist einen hohen Kleinwohnungsanteil auf. Dazu kommt ein zu hohes Mietpreinsniveau, vor allem bei den Wohnungen über 4 Zimmern.



QUELLE: WÜEST & PARTNER

Die Zusatznachfrage ist in den letzten zehn Jahren um über 10 000 Einheiten gesunken. Mit dem Schrumpfungsprozess ging auch eine Verschiebung zu Lasten der Mietangebote einher. Allerdings gehen gute, auch neue und teure Mietwohnungen weg wie warme Weggli, wie die Erfahrungen zahlreicher Genossenschaften gezeigt haben.

Grosswohnungen gewünscht

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum hat heute einen ganz anderen Hinter-

grund als noch vor sechs Jahren. Sorgen damals demografische Entwicklungen (Zuwanderung, Selbständigkeit geburtenstarker Jahrgänge) für eine Zusatznachfrage von 20 000 Wohnungen pro Jahr, ist diese Quote heute auf unter 10 000 gesunken. Die zusätzliche Nachfrage generiert nun vielmehr das zunehmende ökonomische Potential gewisser Bevölkerungsschichten. Sie investieren, so darf man vermuten, zu einem grossen Teil ererbtes Geld in die eigenen vier Wände. Und die historisch tiefen Hypozinsen verleihen dem Trend zum Eigentum Flügel.

Von der gesamten zusätzlichen Wohnungsnachfrage betrifft heute nur noch ein Viertel Mietwohnungen. 1986 war der Anteil fast doppelt so gross (siehe Grafik). Und auch bei den Mietwohnungen sei eine Orientierung am Eigentumsstandard angesagt, postulieren Wüest & Partner, denn die Kunden wollen viel Platz, Balkon, Garten, Cheminée und Parkett.

Diese Qualitäten fehlen jedoch den meisten Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt. Zwischen Nachfrage und Angebot bezüglich Grosswohnungen, so die Studie, bestehe vor allem in den Städten Basel, Bern und Zürich «ein eklatantes Missverhältnis».

MIKE WEIBEL

*MONITORING 1999 Wohnungsmarkt (Fr. 290.-) zu bestellen bei Wüest & Partner
Gothardstrasse 6
8002 Zürich
Telefon 01/289 90 00

11/98 wohnen 41

Persönliche Betreuung, zuverlässig, innovativ

Qualität und Service auch für Reparaturen und Renovationen



Lenzlinger Söhne AG

Bauhandwerkliche Betriebe
Grossrietstr. 7, 8606 Nänikon/Uster
Tel. 01 944 51 11, Fax 01 944 52 90

**Parkett
Teppiche
Bodenbeläge**

