

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 1: Finanzierung ; Management

Artikel: "Die Mieten werden in den nächsten Jahren steigen"
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1055603>

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>



Die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten ist ungebrochen hoch. Bauland ist aber notorisch knapp, was den Druck auf die Mieten erhöht. Im Bild Zürich Altstetten, wo in den letzten Jahren besonders stark verdichtet wurde.

Das Marktumfeld für Bauträger bleibt in Bewegung und fordernd

«Die Mieten werden in den nächsten Jahren steigen»

Der deutliche Zinsanstieg verändert die Rahmenbedingungen auf dem Schweizer Wohnungs- und Immobilienmarkt. Bezahlbarer Wohnraum werde noch knapper als zuvor, sagt Ursina Kubli. Die Leiterin Immobilienresearch bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) über Bauteuerung, Finanzierungsstrategien und Wohnpräferenzen.

Interview: Jürg Zulliger

Wohnen: Die Zinsen sind vor allem im letzten Jahr teils massiv gestiegen und mit ihnen auch die Risiken im Kreditbereich. Für Sie ein Anlass, bei der Vergabe von Hypotheken vorsichtiger zu agieren?

Ursina Kubli: Bei der Hypothekengabe verhält sich die ZKB grundsätzlich vorsichtig und hält an ihren hohen Qualitätsstandards fest. Sie wendet alle üblichen Regeln an, um die Tragbarkeit der Finanzierungen sicher zu stellen. So gilt bekanntlich die Anforderung, dass eine Hypothek auch bei höheren Zinsen von fünf Prozent für den Schuldner tragbar sein muss. Daran haben wir uns gehalten, auch wenn dies teilweise auf Unverständnis und Kritik gestossen ist. Manche Leute wandten ein, dass unsere Annahmen zu diesen kalkulatorischen Zinsen nicht plausibel seien. Jetzt, wo die Zinsen steigen, bestätigt sich unsere Sichtweise.

Seit Jahren macht die These von einer Immobilienblase, die platzen könnte, Schlagzeilen. Was ist Ihre Meinung dazu?

Die Phase von stark steigenden Immobilienpreisen dürfte vorüber sein. Klar, die Preise von Liegenschaften können auch wieder einmal fallen. Die Frage ist, wie wir Immobilienblase definieren wollen – etwa als Szenario mit Preisen, die in kürzester Zeit um zwanzig bis dreissig Prozent fallen. Im Moment fällt es mir schwer, mir im Eigenheimmarkt ein solches Szenario konkret vorzustellen. Bei Renditeliegenschaften sind sinkende Preise eher wahrscheinlich – ganz einfach, weil die Fallhöhe bei den aktuellen Preisen für Mehrfamilienhäuser höher ist. Bis vor kurzem sahen wir noch Preise, die in Relation zur Bewertung von risikolosen Anlagen einfach nicht mehr plausibel waren.

Es werden laufend neue Studien zum Immobilienmarkt publiziert. Was hat sich Ihrer Meinung nach in den letzten Monaten im Kern verändert?

Als grössten Einschnitt betrachte ich die Tatsache, dass die negativen Zinsen Geschichte sind. Negativzinsen waren etwas, das gegen jede Intuition verstösst. Nun kostet es wieder etwas, Schulden zu machen. Das verändert die Rahmenbedingungen grundlegend. Sowohl für Private wie auch für institutionelle Investoren waren Immobilien über Jahre praktisch die einzige Anlageklasse, die stabil und regelmässig Erträge versprach. Dies führte zu einer gewaltigen Nachfrage nach Immobilien. Zudem gab es aufgrund drohender Negativzinsen trotz hohem Preisniveau wenig Anreiz, eine Wohnimmobilie zu verkaufen. Stattdessen entschieden sich viele Eigenheimbesitzer anstelle eines Verkaufs der Liegenschaft für deren Vermietung. Das aufgrund der geringen Bautätigkeit ohnehin sehr knappe Angebot an Wohneigentum wurde dadurch zusätzlich eingeschränkt.

An städtischen Lagen ist der Wohnungsmarkt dermassen angespannt, dass es kaum ein Vermietungsrisiko gibt. Welche Herausforderungen gibt es dort sonst für Bauträger?

Sie tragen zum Beispiel politische und rechtliche Risiken. Bei jeder Projektentwicklung ist man auf eine gewisse gesellschaftliche Akzeptanz angewiesen – wobei Genossenschaften es hier grundsätzlich einfacher haben dürften als renditeorientierte Investoren. Genossenschaften sind üblicherweise innovativ und denken längerfristig. Das zeigt sich zum Beispiel bei den Erdgeschossnutzungen. Hier haben gemeinnützige Bauträger erkannt, was einem belebten Quartier förderlich ist und was nicht. Ein guter Mix, der zum Quartierleben beiträgt, ist wichtiger als die Maximierung des Mietertrags.

Inwiefern sind die Risiken von Projektentwicklungen Ihrer Meinung nach gestiegen?

Land ist in der Schweiz bekanntlich sehr knapp und unglaublich teuer. Bauliche Verdichtungen in den Städten und in bestehenden Siedlungen sind raumplanerisch zwar erwünscht. Niemand will jedoch, dass die Verdichtung vor der eigenen Haustüre stattfindet. Dafür gibt es den Ausdruck «Nimby», was für «not in my backyard» («nicht in meinem Garten») steht. Es ist fast immer mit langen Planungen, mit Mehrkosten, mit Unsicherheit und mit Einsparungen zu rechnen. Im schlimmsten Fall kippen sogar bereits baubewilligte Projektvorhaben.

Wir haben eine Bauteuerung von rund acht Prozent, je nach Arbeitsbereich oder Material sogar noch mehr. Gefährdet dies Projekte, auch von Genossenschaften?

Mir ist kein konkreter Fall bekannt, bei dem bereits gestartete Projekte deswegen gestoppt wurden. Es macht die Projekte aber komplexer, es erfordert mehr Planungsaufwand und Koordination. Dabei sind grosse Genossenschaftsprojekte in der Regel weniger betroffen von Lieferengpässen und Verzögerungen als Private mit kleinerem Volumen: Man hat mehr Spielraum, die einen Projekte etwas zurückzustellen und andere zu forcieren. Ich denke zudem, Genossenschaften sind gern gesehene Kundinnen. Sie vergeben häufig auch Folgeaufträge, gelten als inno-

«Der grösste Einschnitt ist die Tatsache, dass Negativzinsen Geschichte sind.»



Bild: z/vg.

Zur Person

Ursina Kubli ist Ökonomin und leitet seit 2018 den Bereich Immobilienresearch der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Bereits 2016 hatte sie die Teamleitung der Immobilienmodelle übernommen. Sie hat an der Universität Zürich Volkswirtschaft studiert. Vor ihrem Wechsel zur ZKB war Kubli unter anderem bei der Konjunkturforschungsstelle KOF und bei der Privatbank J. Safra Sarasin tätig.

vativ, und auch die Orientierung an einer längerfristigen und nachhaltigen Strategie führt zu einer guten Resonanz.

Trotzdem ist die Bautätigkeit deutlich rückläufig. Liegt dies vor allem an den höheren Zinsen?

Der absolute Höhepunkt der Bau- und Investitionstätigkeit, insbesondere im Wohnungsbau, war 2018 erreicht. Zu diesem Zeitpunkt schwappte die Welle immer mehr in ländliche Regionen. Bald machte sich aber die Sorge breit, dass die Leerstandsrisiken ausserhalb der Städte deutlich höher liegen. Schlagzeilen über Gemeinden wie Huttwil im Kanton Bern, das zeitweise eine Leerstandsquote von 15 Prozent hatte, und andere Standorte im Mittelland sorgten für Unsicherheit. Niemand wollte gerade dort noch Projekte in Angriff nehmen, wo steigende Leerstände und sinkende Mieten erwartet wurden. In den Städten wäre der Wille für Bauprojekte zwar gross. Hier machen dann aber die geringe Bodenverfügbarkeit sowie der Widerstand gegen Verdichtung – Stichwort Nimby – so manchem Bauvorhaben einen Strich durch die Rechnung. Die gestiegenen Zinsen sind also nicht der entscheidende Faktor für die rückläufige Bautätigkeit.

Zumindest aktuell sind die Wohnungsmärkte in den Städten noch sehr angespannt. Rechnen Sie mit steigenden Mieten?

«Alles in allem ist das Wohnen in der Stadt nach wie vor angesagt.»

Ja, davon ist aufgrund der starken Nachfrage und der notorischen Knappheit an Bauland auszugehen. Bei dieser Prognose von steigenden Mieten sind die höheren Energie- und Nebenkosten sowie die erwarteten Erhöhungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei den Wohnungsmieten noch nicht einmal berücksichtigt.

Wird sich auch ein noch grösserer Mangel an günstigen Wohnungen abzeichnen?

Ja, das liegt quasi in der Natur der Sache. Wenn wir heute in einem der grossen Stadtzentren fünftausend günstige Neubauwohnungen realisieren würden, so wäre dieses zusätzliche Angebot im Nu wieder weg. Die starke Nachfrage nach günstigem Wohnraum in den Städten wird sich nie vollständig befriedigen lassen.

Manche Fachleute erwarten, dass selbst bei bestehenden Mietverträgen – also nicht bei Marktmieten von neu vermieteten Wohnungen – die Mieten in den nächsten Jahren um zehn bis fünfzehn Prozent steigen könnten. Erscheint das plausibel?

Ja, da sich eben gleich etliche Teuerungsfaktoren kumulieren.

In einigen Studien findet sich die Prognose, dass der Referenzzins in den nächsten vier Jahren stetig steigen wird. Teilen Sie diese Einschätzung?

Solche längerfristigen Prognosen sind immer mit Unsicherheit behaftet. Wenn man sich die Erwartungen im Finanzmarkt anschaut, ist davon auszugehen, dass die längerfristigen Zinsen das jetzt erreichte Niveau in etwa halten werden. Kurzfristige Finanzierungen, also etwa die Referenzgrösse Saron, werden noch etwas teurer werden, so dass auch der Referenzzinssatz in die Höhe getrieben wird.

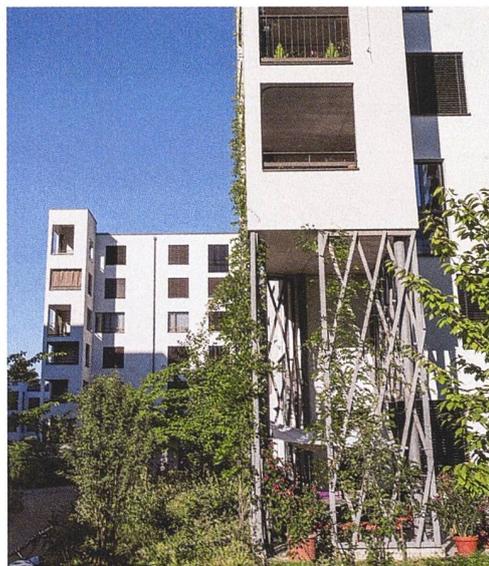
Im Sommer, als Festhypotheken schon deutlich aufgeschlagen hatten, haben viele Kunden und Bauherrschaften vor allem Saron-Hypotheken abgeschlossen. Ist das eine kluge Strategie?

In der Phase des Zinsanstiegs 2022 gab es hier noch etwas Luft, weil die Festhypotheken im direkten Vergleich mit dem Saron schon sehr viel teurer waren. Hier muss man sich einfach überlegen, was für ein Typ man ist. Mit einer Saron-Hypothek, die sich eben nach dem kurzfristigen Geldmarkt richtet, macht der Kunde oder die Kundin die ganzen Zinsbewegungen mit. Darüber muss man sich im Klaren sein: Es flattern in regelmässigen Zeitabständen Zinsabrechnungen ins Haus, und es kann immer in beide Richtungen gehen. Interessant ist der langfristige Vergleich. In den letzten zwanzig Jahren sind die Kunden mit dieser Strategie gut gefahren. In einem normalen Zinsumfeld sind kurzfristige Kredite billiger als lange Festhypotheken.

Bilder: Wohnen



Ruhe, Sonne, eigener Balkon oder Garten: So stellen sich viele Menschen ihre ideale Wohnumgebung vor. Im Bild die Siedlung Triemli 1 der Baugenossenschaft Rotach in Zürich.



Wäre es jetzt nicht besser, die Zinsen mit Festhypotheken abzusichern?

Wir raten unserer Kundschaft unverändert, beim Produktentscheid nebst dem Preis auch weitere zentrale Faktoren zu beachten. Dazu gehört die individuelle Fähigkeit und Bereitschaft, Zinsanstiege – auch grössere – finanziell tragen zu können und zu wollen. Mit einem individuellen Hypothekemix aus kurzfristigen Hypotheken und längeren Festhypotheken kann man zudem eine optimale Mischung von Flexibilität und Sicherheit schaffen.

Welche Trends verändern derzeit ausserdem den Wohnungsmarkt? Wie sehen die Präferenzen aus? Wo möchten heute die meisten Menschen wohnen, wenn sie frei wählen können?

Menschen haben naturgemäss höchst unterschiedliche Bedürfnisse. In der Familienphase, im Alter zwischen dreissig und vierzig Jahren, wünschen sich manche Haushalte ein Eigenheim ausserhalb der Stadt. Alles in allem ist aber das Wohnen in den Städten nach wie vor angesagt! Das lässt sich klar an den steigenden Angebotsmieten in den Städten ablesen. Urbanes Leben ist attraktiv, und die meisten Menschen zieht es in die Stadt. Auch das starke Bevölkerungswachstum müssen wir berücksichtigen. Wer zuwandert, lebt üblicherweise zuerst als Mieterin oder Mieter in der Stadt. Dies gilt auch für das Segment junger Erwachsener. Wenn sie zum Beispiel im Zürcher Oberland aufgewachsen sind, wird in vielen Fällen eine Mietwohnung in der Stadt Zürich die erste eigene Wohnung sein.

Ist also die These falsch, dass sich viele Leute wieder nach der Idylle und Ruhe des Landlebens sehnen?

Ja. Es gab im Kontext der Pandemie gewisse Sondereffekte, so wuchs der Wunsch nach einem Eigenheim. Wir haben dazu einmal den typischen Umzugsradius von Mieterinnen und Mietern mit Eigenheimkäufern verglichen: Wer

von den eigenen vier Wänden träumt, sucht in einem viel grösseren Radius, also auch auf dem Land. Wer ein Eigenheim erwirbt, nimmt im Durchschnitt eine längere Umzugsdistanz in Kauf als eine Mieterin, die eine neue Mietwohnung bezieht.

Was heisst das konkret?

Wer zum Beispiel in einem Aussenquartier in Basel oder in Zürich Oerlikon aufgewachsen ist und dort bleiben möchte, wird am gleichen Ort eher eine zahlbare Mietwohnung finden als ein erschwingliches Eigenheim. Die Knappheit führt dazu, dass Haushalte mit Eigenheimwunsch im Vergleich zu Mietern eher aufs Land ausweichen.

Wie verändern sich die Wohnpräferenzen allgemein?

Bei den Titeln von Immobilieninseraten sieht man gut, mit welchen Attributen das Interesse von Wohnungssuchenden geweckt werden soll. Ruhig, sonnig und zentral sind die häufigsten Beschreibungen. Eine gewisse Privatsphäre, Terrasse, Balkon und allenfalls ein Garten sind ebenfalls wichtige Themen. Weiter stellen wir fest, dass die sommerliche Hitze die Wohnungsnachfrage in Zukunft verändern könnte.

Inwiefern?

Heute findet das Thema Hitze bei der Wahl einer Wohnung noch wenig Beachtung. Zukünftig könnten Mieterinnen und Mieter zum Beispiel zwei kleinere Balkone einem grösseren vorziehen, wobei der eine nicht direkt nach Süden orientiert sein sollte. Zum Teil dürfte sich mit den gestiegenen Temperaturen auch die Beliebtheit von Ferienwohnungen in den Bergen erklären lassen – eine zweite Wohnung ist ideal, um im Sommer der Hitze in den Städten zu entfliehen. Das könnte künftig auch die Standortwahl der Erstwohnung beeinflussen. Im Zürcher Oberland ist die gefühlte Temperatur an einem sehr heissen Sommertag rund sechs Grad kühler als am Flughafen Zürich. ■

Anzeige

**Weil wir auch eine
Genossenschaft sind.**

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch

