

Wohnungen stehen oft monatelang leer

Nach wie vor entstehen in der Schweiz neue Wohnungen am Laufmeter. Was die Mieter freut, stellt die Vermieter zunehmend vor Schwierigkeiten: In ländlicheren Gebieten stehen Wohnungen oft monatelang leer, bevor sich ein neuer Mieter findet.

Andrea Martel

07.02.2017, 14.15 Uhr



Neubauten boomen, doch in ländlicheren Gebieten stehen Wohnungen oft monatelang leer. (Steffen Schmidt / Keystone)

Für die Mieter zeigt sich der Mietwohnungsmarkt auch im neuen Jahr von seiner freundlichen Seite: Die Auswahl steigt, die Preise sinken, weil trotz rückläufiger Zuwanderung weiterhin viel gebaut wird. Wüest Partner (WP)

rechnet damit, dass die Marktmieten im laufenden Jahr um 0,7% zurückgehen, nachdem sie bereits 2016 um 1,3% nachgegeben haben.

Auch bei den Mieten in bestehenden Verträgen ist ein weiterer Rückgang möglich, denn eventuell sinkt der Referenzzinssatz im Laufe dieses Jahres noch auf 1,5%, wodurch in vielen Mietverhältnissen neue Senkungsansprüche entstünden.

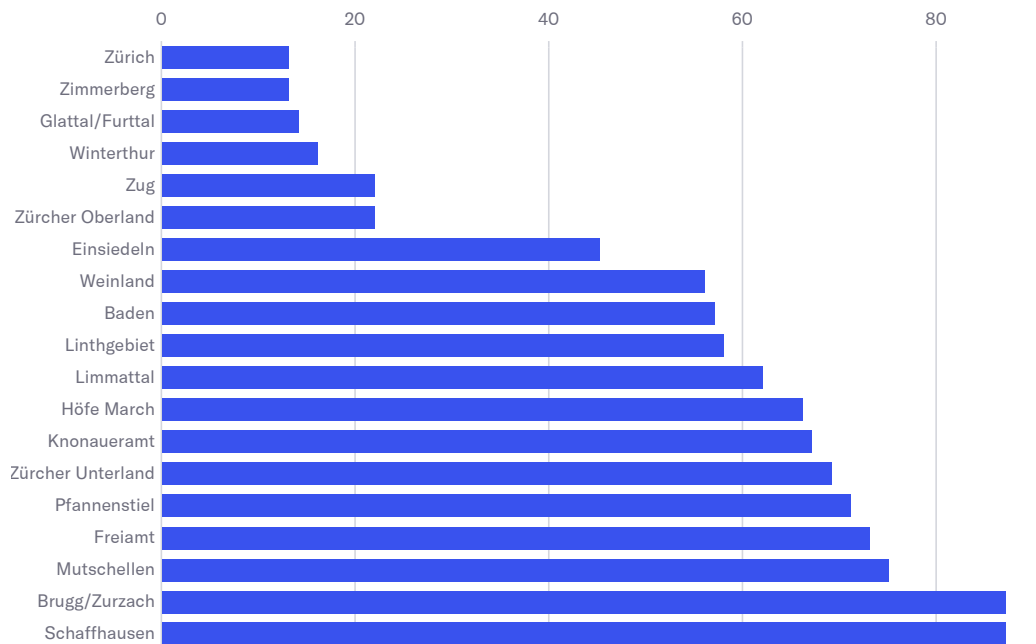
Auch an der Goldküste harzt es

Für die Vermieter wird die Situation hingegen immer anspruchsvoller. Wohnungen finden nicht mehr automatisch Mieter. Preis und Leistung müssen stimmen; je dezentraler eine Wohnlage und je schlechter die ÖV-Verbindung, desto schwieriger die Vermietung. Dummerweise ist genau in den weniger attraktiven Gebieten oft am ehesten noch Bauland vorhanden.

Wie schwierig die Wohnungsvermietung in einigen Regionen Zürichs mittlerweile geworden ist, zeigt eine Auswertung, die CSL Immobilien am Dienstag veröffentlicht hat. Während freie Wohnungen in der Stadt Zürich, im Glatttal oder auch in Winterthur im Durchschnitt nach wie vor nur gerade 13 bis 16 Tage im Internet ausgeschrieben sind, warten solche in den Regionen Brugg/Zürzach oder Schaffhausen teilweise fast drei Monate auf neue Mieter. Auch in der lange als Immobilien-Hotspot bekannten Region Pfannenstiel, der Zürcher «Goldküste», harzen die Vermietungen.

Wie lange Mietwohnungen im Wirtschaftsraum Zürich ausgeschrieben sind

Insertionsdauer in Tagen



Quelle: CSL Immobilien AG

NZZ

Manchmal sind die Wohnungen zu teuer ausgeschrieben, weil die Vermieter die neue Situation noch nicht wahrhaben wollen, aber teilweise wird auch einfach zu viel gebaut. Dies deshalb, weil viele Pensionskassen oder Versicherungen schlicht nicht wissen, wo sie angesichts der rekordtiefen Zinsen sonst ihr Geld anlegen können. Der Bauboom geht somit weiter, auch wenn die Gefahr eines Überangebots an Wohnungen erkannt ist.

Umzüge nehmen zu

Zurück zu den Mietern: Wie es aussieht, sind sich diese des grosszügigeren Angebots durchaus bewusst und nutzen die Chance, um ihre eigene Wohnsituation zu optimieren. Laut Wüest Partner ist die Schweizer Wohnbevölkerung derzeit so umzugsfreudig wie selten. Im Jahr 2015 hätten erstmals mehr als eine Million Personen eine neue Wohnung bezogen, heisst es im neusten Immo-Monitoring, und man gehe davon aus, dass diese erhöhte Umzugsfreudigkeit anhalte.

Der Anteil der Bevölkerung, der eine neue Wohnung gefunden hat, lag damit laut WP 2015 bei 12,1%. Eine solch hohe Quote wurde letztmals zwischen 1994 und 1996 erreicht. Rund ein Drittel aller Umzuger wechselte die Wohnung innerhalb der gleichen Gemeinde. Knapp zwei Drittel (659 000) zogen in eine neue Gemeinde.



Mieten in der Schweiz sinken

15 Jahre lang sind die Marktmieten in der Schweiz gestiegen. Damit dürfte vorerst Schluss sein: Es werden mehr neue Wohnungen gebaut als nötig. Investoren sollten langsam bremsen.

Andrea Martel 27.10.2016



KOMMENTAR

Bessere Zeiten nicht nur für Mieter

Die lange Phase steigender Mieten und Eigenheimpreise dürfte sich dem Ende zuneigen. Das ist eine gute Nachricht – für Mieter wie auch für Hauseigentümer.

Andrea Martel 29.10.2015



Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.

