

Das Wohnungsangebot entspricht oft nicht den Nachfragebedürfnissen

Autor(en): **Weinert, Robert**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO**

Band (Jahr): **112 (2015)**

Heft 4

PDF erstellt am: **15.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-840081>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Das Wohnungsangebot entspricht oft nicht den Nachfragebedürfnissen

Die Lage auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt entspannt sich leicht. Dennoch bleibt es eine Herausforderung, die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zu decken. Dabei ist nicht ein flächendeckender Mangel an günstigen Wohnungen das Problem, sondern oftmals deren Standort.

Die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt brachte es in den letzten Jahren mit sich, dass es sich für Mieter oft nicht lohnte, die Wohnung zu wechseln, sofern nicht triftige Gründe dafür sprachen. Denn einerseits sind die Mieten der bestehenden Mietverhältnisse seit 2008 mehrheitlich gesunken, weil sich der massgebende Referenzzinssatz, die mietrechtliche Basis für die Bestimmung der Mieten bei bestehenden Mietverträgen, in dieser Zeit halbiert hat. In vielen Fällen hat sich die Miete einer im Jahr 2008 gemieteten Wohnung seither um mehr als 15 Prozent gesenkt, sofern keine wertvermehrenden Investitionen getätigt oder allfällige Teuerungsanstiege überwältigt wurden. Wenn man andererseits die Wohnung wechseln wollte oder musste, sah man sich mit höheren Mieten bei den Wohnungsangeboten konfrontiert. Im Schweizer Durchschnitt sind die Mietpreise bei ausgeschriebenen Wohnungen zwischen 2005 und 2015 jährlich um 2,8 Prozent gestiegen.

Im Vergleich zu den vergangenen Jahren wird es 2016 tendenziell ein wenig einfacher werden, eine passende Wohnung zu finden. Praktisch alle Indikatoren weisen darauf hin, dass der Nachfrageüberhang der vergangenen Jahre abgebaut worden ist und dass der Nachfrage nun ein deutlich breiteres Angebot gegenübersteht. Zwar sind die Mieten der angebotenen Wohnungen zwischen dem zweiten Quartal 2014 und dem zweiten Quartal 2015 um 1,1 Prozent angestiegen, doch werden für die zweite Jahreshälfte 2015 stagnierende oder gar leicht fallende Preise erwartet. Damit dürfte am Jahresende die jährliche Veränderung der Mietpreise deutlich unter dem langjährigen Schnitt liegen.

Aktuelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Diese «neue» Entwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt hat verschiedene Gründe. Erstens wurde durch die hohe Neubautätigkeit der vergangenen Jahre der Nachfrageüberhang vielerorts abgebaut. Die Bauindustrie produziert derzeit mindestens so viele Einheiten, wie der Markt nachfragt. Zweitens gibt es zwar immer noch eine hohe zusätzliche Nachfrage aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, jedoch hat sich die Zusammensetzung der Zuwanderung verschoben. Der Anteil an Einwanderern mit einer hohen Zahlungsbereitschaft für Mietwohnungen ist geringer geworden. Weiter setzt sich die Entwicklung von 2014, dass die Anteile von Objekten in mittleren Preisklassen zulasten solcher in höheren Preisklassen wachsen, 2015 akzentuiert fort. Und schliesslich kann auch im Segment der kleineren Wohnungen die starke Nachfrage inzwischen vielerorts gedeckt werden. Man kann sowohl eine Erhöhung des Angebots wie auch eine leicht steigende Insertionsdauer der Wohnungen beobachten.

Diese jüngste Entwicklung wird sich gemäss den Prognosen im Jahr 2016 fortsetzen. Die Mieten bei den angebotenen Woh-

nungen werden voraussichtlich sinken, wenn auch nur mit einer leicht negativen Rate. Vor allem in der Romandie, aber auch ausserhalb der Grosszentren in der Deutschschweiz, ist im Zuge des erweiterten Wohnungsangebots mit nachlassenden Angebotsmieten zu rechnen.

Preisgünstiges Wohnen

Trotz dieser leichten Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt bleibt es auch in Zukunft schwierig, genügend preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ging es früher noch darum, die Existenz der Schweizer Bevölkerung abzusichern, steht heute im Fokus, allen Gesellschaftsschichten den Zugang zu für sie erschwinglichem Wohnraum zu ebnen. Denn nach wie vor ist Wohnen der bedeutendste Posten im Haushaltsbudget: Durchschnittlich werden 21,3 Prozent der Bruttohaushaltseinkommen für die Wohnkosten inklusive Nebenkosten aufgewendet (gemäss BFS). Der relative Anteil steigt bei tieferen Haushaltseinkommen. Sollen die Haushaltsbudgets entlastet werden, besteht beim Wohnen der grösste Hebel.

Es mangelt nicht grundsätzlich an bezahlbarem Wohnraum, jedoch an Wohnungen, die den Ansprüchen der Nutzer entsprechen. Im Angebot der letzten zwei Jahre wies jede achte Wohnung eine Nettomiete von maximal 1000 Franken pro Monat aus. Dabei handelt es sich oftmals um Altbauwohnungen mit geringer Zimmerzahl oder in peripher gelegenen Gebieten, wo die Haushaltseinkommen aufgrund der dortigen Wirtschaftsstruktur unterdurchschnittlich ausfallen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist demnach kein flächendeckendes, sondern ein selektives Problem. Mit anderen Worten: Das preisgünstige Angebot befindet sich oft am falschen Ort. Besonders virulent präsentiert sich die Situation dort, wo einkommensschwächere durch einkommensstärkere Haushalte – beispielsweise aufgrund eines erhöhten Anteils an Pendlern – verdrängt werden. Weiter besteht eine

Eine Schwierigkeit besteht darin, die «richtigen» Haushalte in die passenden Wohnungen zu bringen.

grosse Mietpreisschere. Die mittelpreisigen Mietwohnungen der teuersten Gemeinden sind heute rund viermal teurer als die Mietwohnungen in den günstigsten Gemeinden. Während die Mieten hier mehrheitlich stabil blieben, erhöhten sie sich in den teuersten Gemeinden zwischen 2007 und 2012 deutlich. Dies zeigt auch, dass die räumliche Flexibilität von Menschen auf der Suche nach preisgünstigem Wohnraum eingeschränkt ist. Je weiter weg sich preisgünstiger Wohnraum von den grossen Arbeitsplätzen befindet, desto weniger wird er nachgefragt.

Standort als kritischer Faktor

Basierend auf der Betrachtung des Schweizer Mietwohnungsmarkts können in Bezug auf preisgünstiges Wohnen zwei Schlussfolgerungen gezogen werden: Erstens mangelt es nicht grundsätzlich an bezahlbarem Wohnraum, sondern es besteht ein Mangel an Wohnungen, deren Mietzins in Anbetracht ihrer Wohnfläche und ihres Standards und vor allem ihres Standorts mit den Nachfragebedürfnissen kompatibel sind. Die Problematik liegt oft bei der Standortgebundenheit des Angebots und teilweise auch bei der Nachfrage.

Zweitens besteht eine Schwierigkeit darin, die «richtigen» Haushalte in die passenden Wohnungen zu bringen, wie sich in der ineffizienten Verteilung aller gebauten und vorhandenen Wohnungen zeigt. Die Lösung kann aber nicht der langsame und langwierige Bau von preisgünstigen Wohnungen sein. Denn selbst wenn ein gesellschaftlicher Konsens in Bezug auf die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum bestünde, könnte dieser Anspruch nicht über die Neubautätigkeit erreicht werden. Der erzielbare Effekt wäre zu klein und nicht schnell genug umsetzbar. Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist es effektiver, Anreizsysteme einzuführen, die zum einen dafür sorgen, dass der bestehende Wohnungsbestand effizienter genutzt wird, und zum andern, dass die Verteilung von preisgünstigem Wohnraum adressatengerecht erfolgt. Würden zum Beispiel Fördermittel für preisgünstiges Wohnen als Finanzierungszuschüsse zur Erhöhung der Belegungsdichte eingesetzt, werden jene Eigentümer oder Bewohner belohnt, die ineffizient genutzten Wohnraum zur Verfügung stellen beziehungsweise ihren Flächenkonsum pro Kopf senken. Mit finanziellen Anreizen würde damit ein Verhalten gefördert, dass grossflächig Platz schaffen kann. Diese Belohnungsart entspricht einem Bonus-Malus-System: Wer mehr Wohnfläche pro Kopf beansprucht, bezahlt auch mehr. ■

Robert Weinert

Manager
Immobilienberatung Wüest & Partner



Sofern nicht triftige Gründe dafür sprachen, lohnte es sich für Mieter in den letzten Jahren nicht, die Wohnung zu wechseln. Bild: Keystone