

Viele Einfamilienhäuser stehen leer

Die Leerwohnungsquote ist dieses Jahr auf den höchsten Stand seit 14 Jahren gestiegen. Gross ist die Zunahme bei Einfamilienhäusern. In den Städten bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt jedoch angespannt. *Ernst Hauri, Christoph Enzler*

Abstract Der Wohnungsmarkt steht vermehrt im Fokus der Politik. Starke Preissteigerungen liessen noch vor kurzem eine Blasenbildung vermuten, und die Versorgung der wirtschaftlich schwächeren Marktteilnehmer schien in Gefahr. Die Leerwohnungsquote hat mit 1,19 Prozent den höchsten Stand seit 2001 erreicht: Der Markt hat sich dank vieler Neubauten entspannt, und die Preisentwicklung hat an Dynamik verloren. Generell sind die Wahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende somit grösser geworden. Je nach Marktsegment und Region gibt es jedoch grosse Unterschiede. Der Bundesrat hat darauf reagiert: Insbesondere eine höhere Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt und eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen zur weiteren Beruhigung in urbanen Gebieten beitragen. Auch der Erfahrungsaustausch zwischen Bund, Kantonen und Städten wird fortgesetzt.

Wo bestehen die besten Chancen, eine Wohnung zu mieten oder ein Haus zu kaufen? Auskunft gibt unter anderem die Leerwohnungszählung. Diese wird jährlich am 1. Juni durchgeführt. Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat die Resultate für das laufende Jahr am 21. September veröffentlicht.¹ Die Leerstandsziffer (Leerstandsquote) bezeichnet den Anteil der Wohnungen, die am Stichtag als unbewohnt gemeldet werden und zu mieten oder zu kaufen sind.

Mit Blick auf die ganze Schweiz haben sich die Wahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende in den letzten drei Jahren deutlich verbessert: Die Quote hat den höchsten Stand seit 14 Jahren erreicht: Im Juni 2015 betrug sie 1,19 Prozent – im Vorjahr hatte sie noch 1,08 Prozent betragen und im Jahr 2013 erst 0,96 Prozent.

¹ Siehe Leerwohnungsziffer steigt weiter an, Bundesamt für Statistik, 21. September 2015

Der Anstieg war bei den Kaufobjekten mit gut 31 Prozent leicht grösser als bei den Mietwohnungen mit 27 Prozent. 2015 standen über 6400 Einfamilienhäuser und 40000 Mietwohnungen leer (siehe auch Kasten).

Schärfere Vorschriften dämpfen Hauskäufe

Die Zunahme bei den unbewohnten Kaufobjekten erstaunt nicht, sind doch diese für viele Interessenten zu teuer geworden. Zwar sind die Kosten der Fremdfinanzierung aufgrund der tiefen Zinssätze auch für Objekte im mittleren und höheren Preissegment vergleichsweise gering. Höher geworden sind aber die Hürden beim Eigenkapital. So hat die Schweizerische Bankiervereinigung vor drei Jahren Selbstregulierungsrichtlinien erlassen, die sie

im letzten Jahr verschärft hat und die von der Finanzmarktaufsicht (Finma) als Mindeststandard anerkannt wurden. Käufer müssen seither mindestens 10 Prozent Eigenmittel einbringen, die nicht aus der Pensionskasse stammen. Zudem werden schnellere und lineare Amortisationen verlangt, was sich zulasten der finanziellen Tragbarkeit auswirkt.

Die Investoren haben auf diese Eindämmung der Eigentumsnachfrage recht schnell reagiert: Aktuell dürfte wieder gut die Hälfte der jährlich rund 50 000 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung bestimmt sein, nachdem in den ersten paar Jahren nach der Jahrtausendwende Mietwohnungen nur noch rund ein Viertel des Neubaus ausgemacht haben.

Lage in Städten angespannt

Ob Miete oder Kauf: Die Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden sind regional sehr unterschiedlich. Je zentraler und urbarer der gesuchte Wohnstandort ist, umso kleiner ist der Anteil der leer stehenden Wohnungen am jeweiligen Bestand (siehe Abbildung 1).

In den fünf grössten Städten liegt die Leerwohnungsquote zwischen 0,14 Prozent (Lausanne) und 0,50 Prozent (Genf), in ihren Agglomerationen zwischen 0,30 Prozent (Lausanne) und 0,96 Prozent (Bern).

Abb. 1: Leerwohnungsquoten nach Kanton (2014 und 2015)

3 In Prozent





Auf dem Land hat sich der Wohnungsmarkt deutlich abgekühlt.

Gemeinden mit über 5000 Einwohnern haben eine Durchschnittsquote von 1,02 Prozent. In einzelnen ländlichen Gemeinden wurde sogar jede zehnte Wohnung als leer stehend gemeldet.

Weil je nach Gemeinde andere Erhebungsmethoden zum Einsatz kommen, wird die Aussagekraft der Leerwohnungszählung gelegentlich angezweifelt. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht seit 2010 jährlich einen «Marktmonitor» im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit.² Dieser berücksichtigt neben der Leerstandsziffer weitere Indikatoren wie die Angebotsziffern und die Leerstandsdauer. Ein Vergleich der jeweiligen Resultate zeigt: Die Leerwohnungszählung bildet den Marktstand und vor allem auch die Entwicklung über die Zeit insgesamt gut ab.

Von einem generellen Angebotsüberschuss kann auf dem Wohnungsmarkt noch keine Rede sein. Mit Blick auf die ganze Schweiz scheint jedoch ein Marktzyklus zu Ende zu gehen. Dieser war durch eine sehr hohe Wohnungsnachfrage, eine erst mit Verzögerung verstärkte Neubautätigkeit sowie starke Preissteigerungen ge-

prägt. Die «Wohnungsfrage» wurde auf allen drei Staatsebenen zu einem kontrovers diskutierten politischen Thema.

Vor allem bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern haben die durch die tiefen Zinssätze mitgetriebenen Preissteigerungen in verschiedenen Gebieten ein sehr hohes Niveau erreicht. Deshalb konnte die Bildung einer Preisblase bisher nicht ausgeschlossen werden. Im höherpreisigen Segment ist regional in jüngster Zeit jedoch eine Stabilisierung oder gar ein Rückgang der Preise zu beobachten. Dies dürfte auch eine Folge der verschärften Vergaberichtlinien für Hypothekarkredite sein.

Mietzinsbelastung für Wenigverdiener steigt

Für die Mieter haben sich die Wohnkosten je nach Wohnsituation unterschiedlich entwickelt. Wer seit längerer Zeit die gleiche Wohnung bewohnt, konnte von sinkenden Mietzinsen profitieren, sofern der Vermieter den Senkungsanspruch erfüllte, der sich aus dem rückläufigen Referenzzinssatz ergab. Wer hingegen auf Wohnungssuche ist, sieht sich vor allem an attraktiven Standorten immer noch mit teilweise stark gestiegenen Mietzinsen konfrontiert.

Die Mieter geben im Durchschnitt zwar weiterhin rund ein Fünftel ihres Bruttoeinkomms für Mietzins und Nebenkosten aus. Vor allem bei Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen ist in jüngerer Zeit im Schnitt jedoch ein Anstieg der Mietzinsbelastung zu beobachten (siehe Abbildung 2).

Der Wohnungsmarkt reagiert mittelfristig stark auf das generelle wirtschaftliche Umfeld. In einem pessimistischen Szenario nimmt die Nachfrage nach Wohnraum ab. Denn eine stagnierende oder gar rezessive Wirtschaft reduziert den Bedarf für ausländische Fachkräfte, die Einkommen wachsen kaum mehr, und die Arbeitslosigkeit nimmt zu.

Da in diesem Szenario der Bau von neuen Wohnungen in den nächsten zwei Jahren weiterhin auf einem hohen Niveau bleibt, hätte dies einen markanten Anstieg der Wohnungsleerstände und sinkende Angebotspreise zur Folge. Für Wohnungssuchende erweitern sich demnach die Wahlmöglichkeiten. Für Investoren hingegen steigen die Risiken, und die Renditen sinken.

Wahrscheinlicher ist aber ein Szenario, wonach die Schweiz nach einer vorübergehenden konjunkturellen Abkühlung auf den Wachstumspfad zurückfindet. Sie steht im Vergleich mit dem europäischen Ausland weiterhin gut da und bleibt als Arbeits- und Wohnstandort attraktiv. Dazu muss ein Weg gefunden werden, damit die im Hinblick auf wirtschaftliches Wachstum weiterhin nötigen Fachkräfte auch aus dem Ausland rekrutiert werden können.

Einen weiteren Unsicherheitsfaktor stellen momentan die Flüchtlingsbewegungen dar. Sollte die Schweiz zu einem wichtigen Zielland werden, würde die Integration der anerkannten Flüchtlinge und der vorläufig aufgenommenen Personen für den Wohnungsmarkt eine besondere Herausforderung darstellen.

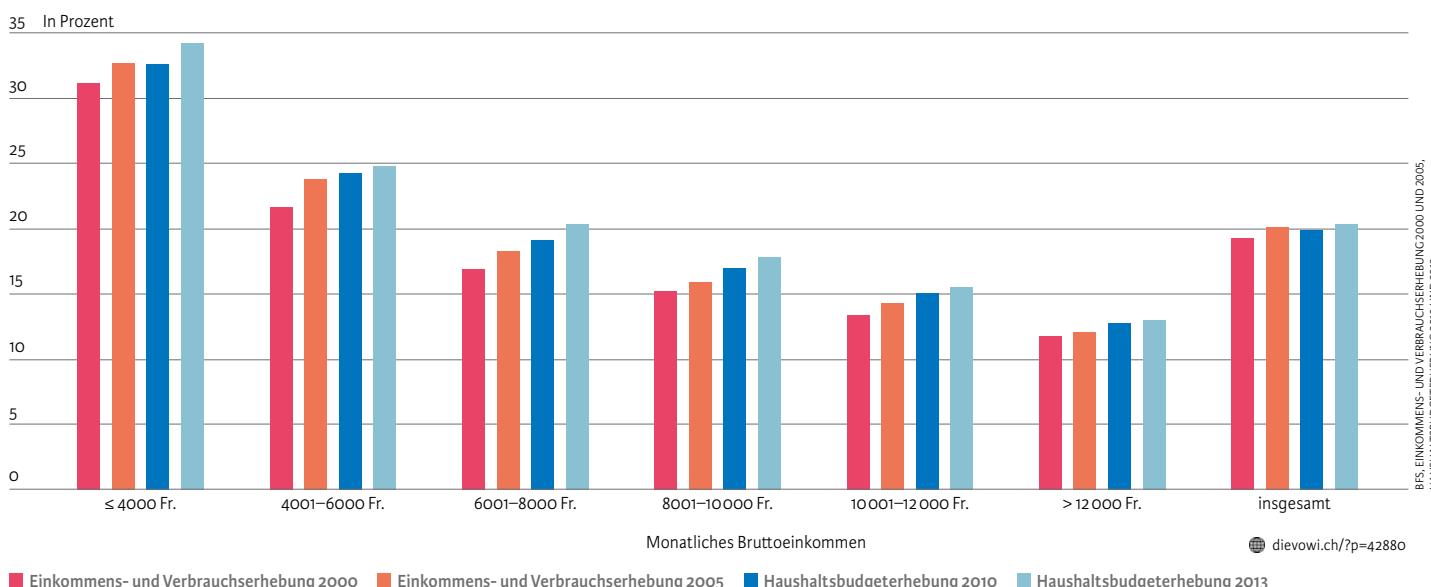
Mehr Transparenz für Mieter

Der Bundesrat hat sich verschiedentlich mit der Situation auf dem Wohnungsmarkt befasst. Er hat festgehalten, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum weiterhin in erster Linie über den Markt erfolgen soll. Eingriffe in die Preisbildung sind nicht zielführend. Vor allem bei Mieterwechseln soll jedoch die Transparenz erhöht werden.

Die im Mai 2015 verabschiedete Botschaft zu einer Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht sieht unter anderem vor, dass bei einem Mieterwechsel

² BWO, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt, Entwicklung 2014.

Abb. 2: Durchschnittliche Brutto-Mietbelastung nach Einkommensklassen (seit 2000)



schweizweit der bisherige Mietzins mittels Formular bekannt gegeben und eine allfällige Mietzinserhöhung begründet werden muss. Davon ist eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten, ohne dass die Rechte der Vermieter eingeschränkt werden. Das Parlament dürfte Ende Jahr mit der Beratung der Vorlage beginnen.

In Ergänzung zur marktwirtschaftlichen Versorgung wollen Bundesrat und Parlament den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterhin unterstützen. Dieser spielt für die Wohnungsversorgung der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerung eine wichtige Rolle und sorgt in den Städten und Agglomerationen für eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung.

Dem vom Bundesrat beantragten Rahmenkredit im Umfang von 1,9 Milliarden Franken für Eventualverpflichtungen hat das Parlament im März 2015 zugestimmt. Der Kredit dient vor allem der weiten Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Dank der Bundesbürgschaft kann die EGW ihren Mitgliedern die Mittel zur Erstellung und Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum langfristig zu vorteilhaften Bedingungen zur Verfügung stellen. Seit 2003 wurden so gegen 30 000 Wohnungen in rund 800 Liegenschaften günstig finanziert.

Zudem öffnet der Bund mit jährlichen Krediten einen «Fonds de roulement» zu-

gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Daraus können zinsgünstige Darlehen für den Neubau und die Erneuerung von preisgünstigen Wohnungen ausgerichtet werden. Das BWO unterstützte letztes Jahr zusammen mit den Dachorganisationen knapp 2000 Wohnungen mit Darlehen.

Dialog zwischen Bund, Kantonen und Städten

In der Wohnungsversorgung haben neben der Privatinitiative und dem Bund auch Kantone und Gemeinden eine Mitverantwortung. Gerade weil sich die Marktlage regional heterogen präsentiert, ist es wichtig, dass die unterschiedlichen Akteure im Erfahrungsaustausch zu einer gemeinsamen Sichtweise finden. Zudem müssen allfällige wohnungspolitische Massnahmen aufeinander abgestimmt werden.

Eine Plattform bietet dabei der «wohnungspolitische Dialog» zwischen Bund, Kantonen und Städten. Dieses Gefäss haben die Partner im Sommer 2013 aufgeleist. Die vom BWO geleitete Arbeitsgruppe hat bisher zwei Berichte verfasst, die den Behörden auf allen drei Staatsebenen und den Marktteilnehmern als Orientierungshilfe dienen können.³

Dieser Dialog dauert bis Ende 2016. Er wird unter anderem Fragen an der Schnittstelle von Wohnungspolitik und Raumplanung behandeln und die Herausforderungen diskutieren, die sich in einer alternden Gesellschaft beim Wohnen stellen.

Starker Anstieg bei leeren 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

Am 1. Juni sind schweizweit gegen 52 000 Kauf- und Mietobjekte leer gestanden. Das sind rund 28 Prozent mehr als zwei Jahre zuvor. Überdurchschnittlich ist der Anstieg bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Unter dem Durchschnitt liegt er jedoch bei den 2- und 5-Zimmer-Wohnungen und stark unterdurchschnittlich bei Studios und bei den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern.

Bei den Einfamilienhäusern waren rund 6400 unbewohnt – so viele wie noch nie. Unterdurchschnittlich ist die Zunahme bei den leeren Neubauwohnungen, welche weiterhin stark gefragt sind.



Ernst Hauri

Dr. phil., Direktor
Bundesamt für
Wohnungswesen,
Grenchen

Christoph Enzler

Wissenschaftlicher
Mitarbeiter, Bundes-
amt für Wohnungs-
wesen, Grenchen

³ Berichte abrufbar unter www.bwo.admin.ch.