Mietwohnungen
Die Folgen des Baubooms

Ein Graben zwischen Stadt und Land klafft

In den Städten wird zu wenig gebaut, auf dem Land zu viel. Ein Ungleichgewicht, das sich nur schwer ändern lässt

VON NIKLAUS VONTOBEL

Nochmals mehr leere Wohnungen. Mitte 2017 standen schweizweit genau 64 893 Wohnungen leer, wie das Bundesamt für Statistik (BFS) gestern vermeldete. Das sind 8375 Wohnungen mehr als im Vorjahr – und damit Rekord.

Mehr leere Wohnungen hat das BFS für die Schweiz noch gar nie gezählt. Bislang wurde der Rekord im Jahr 1998 erreicht, mit 64 198 Wohnungen.

Es sind fast ausschliesslich Mietwohnungen betroffen. Die Investoren haben sich vor dem Anlagenotstand in Mietwohnungen geflüchtet. Sie versprechen sich davon bessere Renditen als von Staatsanleihen. Doch mit der schwächeren Zuwanderung fehlt es an Nachfrage.

Die Leerwohnungsziffer – die leerstehenden Wohnungen gemessen an allen Wohnungen – ist 2017 ebenfalls erneut angestiegen. Das BFS vermeldete eine Leerwohnungsziffer von nunmehr rund 1,5 Prozent. Das ist wiederum ein Rekord, der höchste Stand seit 2000.

Entscheidende Nähe zu Zürich

Eine Leerwohnungsziffer von 1,5 Prozent klingt an sich nach wenig. Die Ökonomen der Credit Suisse erkennen denn auch kein flächendeckendes Problem. Der schweizweite Durchschnitt verbirgt jedoch grosse Unterschiede – zwischen Stadt und Land, von Kanton zu Kanton.

«Vom Jurasüdfuss bis nach Lenzburg betragen die Leerstände in gewissen Gemeinden ein Mehrfaches des schweizerischen Durchschnitts, insbesondere bei den Mietwohnungen», sagt CS-Ökonom Thomas Rieder. Gerade in diesen Regionen drängen jedoch weitere Bauprojekte auf den Markt, sodass die Leerstände weiter zunehmen dürften.

Bereits heute gibt es im Kanton Solothurn gemäss BFS anteilsmässig die meisten leeren Wohnungen; 2,9 Prozent aller Wohnungen. Auch der Kanton Aargau mit 2,3 Prozent ist ein typisches Beispiel für den Bauboom.

Was den Mietwohnungsmarkt angeht, stehen die Kantone Solothurn und Aargau stark unter dem Einfluss von Zürich. «Zürich ist das Zentrum, dort sind die Arbeitsplätze», erklärt Raiffeisen-Ökonom Alexander Koch (siehe Interview).

Wo die Anbindung an Zürich gut sei, würden die Wohnungen grundsätzlich noch schnell weggehen, so Koch. Also etwa in Aarau oder in Baden. Jedoch wird auch um Aarau herum viel gebaut – vor allem westlich von Aarau, auch im Kanton Solothurn. «Dort ist die Anbindung oftmals nicht mehr ganz so gut.» Entsprechend hat es dort mehr leerstehende Wohnungen.

Ein ähnliches Muster ist im Kanton Freiburg zu beobachten. Um die Stadt Fribourg boomt der Bau von Mietwohnungen. Es sollen Pendler einziehen, die in Bern arbeiten oder rund um den Genfersee. Wo die Verkehrsanbindung nicht mehr ausreichend gut ist, warten Wohnungen lange auf einen Mieter.

In diesen Regionen dürften sich einige Investoren geirrt haben. Die Raiffeisenbank genauso wie die Implenia, das grösste Bauunternehmen der Schweiz, mit Einbussen für Investoren. Sie werden wohl teilweise mit den Mieten runtergehen müssen. Hingegen bleiben die Wohnungen äusserst knapp in Kantonen wie Zürich, Basel-Stadt oder Genf. Für die Mieter ist es dort nicht mehr ganz so schlimm wie auch schon. «Aber die fünf grossen Zentren bleiben tendenziell unterversorgt, insbesondere Zürich und Lausanne», sagt Rieder.

Fehlallokation

Das sieht auch der Schweizerische Mieterverband so. «Welche Wohnungen stehen denn heute in den grossen Städten überhaupt noch leer?», fragt Generalsekretär Michael Töngi rhetorisch. «Es sind vor allem Wohnungen in Neubauten – mit Mieten, die deutlich über dem Durchschnitt liegen.»

Töngi beruft sich auf eine Statistik für den Kanton Zürich. Dieser zufolge würden dort im Durchschnitt rund 1400 Franken Miete bezahlt für eine Wohnung mit drei Zimmern. Für die derzeit leer stehenden Drei-Zimmer-Wohnungen jedoch verlangen die Vermieter wesentlich mehr, nämlich 2600 Franken. Ein Unterschied von happigen 1200 Franken.

Überangebot hier, Unterversorgung dort. Rieder spricht denn auch von einer «räumlichen Fehlallokation» – zwischen den Städten einerseits und den eher ländlichen Regionen andererseits. Allerdings sei diese Fehlallokation bis zu einem gewissen Grade nicht zu vermeiden gewesen.

«In den Kernstädten kann man halt jedes Jahr nur eine beschränkte Anzahl neuer Wohnungen hinstellen», sagt Rieder. Bauland gebe es nur wenig; Abrisse und Neubauten seien selten möglich. Also brauche es viel Geduld, so Rieder. «Die Verdichtung der Kernstädte wird zwar kommen. Aber bestimmt nicht von heute auf morgen.»

1200

Franken mehr In den Städten stehen Wohnungen vor allem deshalb leer, weil dafür zu viel Miete verlangt werde, so der Schweizerische Mieterverband. Leer stehende Drei-Zimmer-Wohnungen würden im Kanton Zürich rund 1200 Franken mehr kosten als Drei-Zimmer-Wohnungen im Durchschnitt.

Wo die Verkehrsanbindung in die Zentren nicht mehr gut ist, warten Wohnungen lange auf einen Mieter. KEYSTONE/MARTIN RUETSCHI

«Die Mieten werden zum Jahreswechsel leicht zurückgehen»

Raiffeisen-Ökonom Alexander Koch über die Folgen des Bau-Booms von Mietwohnungen.

VON NIKLAUS VONTOBEL

Herr Koch, es gibt nochmals mehr leere Wohnungen. Wieso das?
Alexander Koch: Bei selbstbewohntem Eigentum gab es kaum einen Anstieg. Es sind vor allem Mietwohnungen, die vermehrt leer stehen. Institutionelle Investoren, Pensionskassen etwa, haben einen Anlagenotstand, die Renditen von Mietwohnungen erscheinen vergleichsweise sehr attraktiv. Doch hat die Zuwanderung nachgelassen, sodass es weniger Mietwohnungen braucht.

Wird dieser Trend anhalten?
Davon gehen wir aus. Der Anlagenotstand hält an. Es sind nach wie vor viele Bauprojekte in Vorbereitung, was man anhand der weiterhin erhöhten Baubewilligungen sieht.

Aber so etwas wie Geisterstädte gibt es nicht in der Schweiz?
Nein, die gibt es nicht. Wir beobachten etwas anderes: Der Anteil der leeren Wohnungen, die Leerwohnungsziffer, schiesst in einer Gemeinde kurzfristig nach oben und senkt sich dann meist allmählich wieder ab. Die Wohnungen bleiben nicht dauerhaft leer; es kommen dann in der Regel nicht weitere dazu.

Warum passiert das?
Die Investoren sehen natürlich, wenn in einer Gemeinde lange Wohnungen leer bleiben. Dann wird woanders gebaut.

Im Kanton Solothurn stehen am meisten Wohnungen leer. Warum das?
Es gibt den Trend, dass weiter weg von den Zentren gebaut wird, in den äusseren Agglomerationen, und auf dem Land. Der Kanton Solothurn ist ein Beispiel für diesen Trend, auch teilweise der Kanton Aargau.

Die Menschen wollen in den Zentren leben; gebaut wird in eher ländlichen Regionen – wie passt das zusammen?
Es wird leider teilweise an der Nachfrage vorbei gebaut, das ist so. Da hätte man mit einer flexibleren und abgestimmten Raumplanung mehr machen können.

Was ist die Folge davon?
In den ländlicheren Regionen geraten die Mieten unter Druck. Die Investoren wollen die Mieten erst einmal nicht fix senken. Zurzeit geben sie die Wohnung lieber vorübergehend gratis her. Während den ersten ein, zwei Monaten ist das der Fall. Aber irgendwann werden die Mieten in den ländlicheren Regionen mit steigendem Überangebot spürbar nachgeben.

Und in den Städten?
Dort wären die Mieten weniger stark gestiegen, wenn dort mehr gebaut worden wäre als in ländlichen Regionen. Insofern ist das ein bisschen eine verpasste Chance.

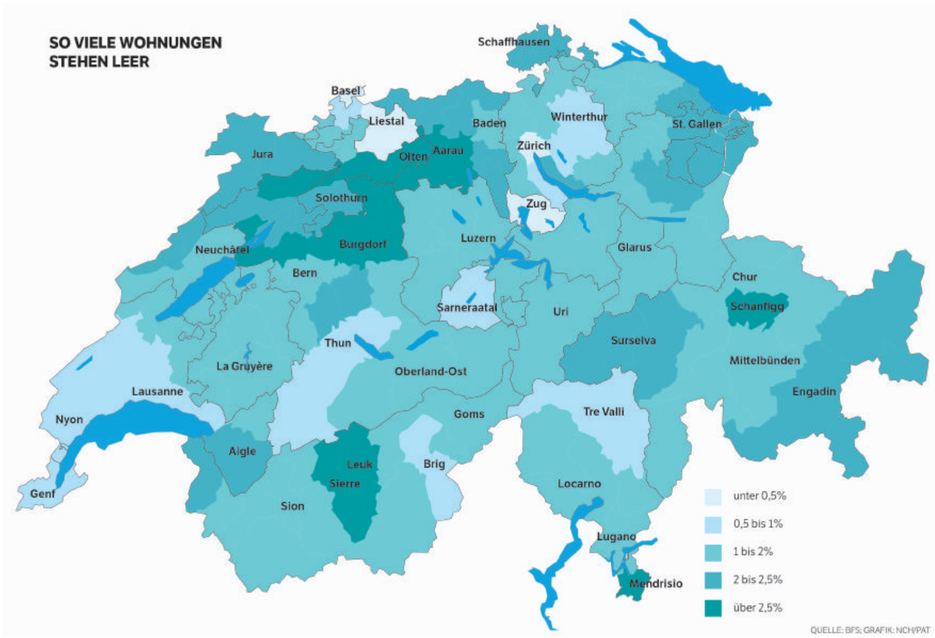
Was erwarten Sie für die Mieten in der ganzen Schweiz?
Bei den Bestandeswohnungen, also den schon vermieteten Wohnungen, sind die Mieten bislang schweizweit nicht zurückgegangen. Wir gehen aber davon aus, dass es zum Jahreswechsel dort einen leichten Rückgang geben wird. Wenn die Vermieter den tieferen Referenzzinssatz an die Mieter weitergeben.

Und bei Wohnungen, die neu auf den Markt kommen?
Da wird es noch etwas länger dauern, bis in der Statistik etwas erkennbar sein wird. Eben deshalb, weil die Vermieter sehr ungern offiziell mit den Mieten heruntergehen, lieber versuchen sie es zuerst mit Vergünstigungen oder nehmen vorübergehend höhere Leerstände in Kauf.

Höchste Leerstände

Gemeinde	Leerwohnungen in %
Dürrenroth BE	14,3
La Verrerie FR	13,4
Neunkirch SH	13,4
Hasle bei Burgdorf BE	12,4
Walkringen BE	12,4
Huttwil BE	11,6
Pieterlen BE	11,3
Oberbipp BE	11,3
Rümikon AG	11,1
Herzogenbuchsee BE	11,1

«Das ist ein wenig eine verpasste Chance.»
Alexander Koch
Raiffeisen-Ökonom



Favorit Ignazio Cassis, Herausforderer Pierre Maudet und Isabelle Moret.

Ab heute zeigt sich in Bern, wer Cassis schlagen kann

Bundesratswahlen Das erste Hearing bei den Bauern brachte keinen Sieger, aber leichte Vorteile für Isabelle Moret

VON HENRY HABEGGER

Die Bauernvertreter im Bundeshaus gerieten gestern nicht gerade in Euphorie, als sie die drei FDP-Bundesratsanwärter Ignazio Cassis, Isabelle Moret und Pierre Maudet anhörten. «Offen und ehrlich» hätten die drei geantwortet, gab Bauernpräsident Markus Ritter (CVP, SG) danach bekannt. Diese Nicht-Anbiederung trug den Kandidaten zwar spürbar Respekt, aber wenig Punkte ein: Die Bauern geben keine Wahlempfehlung ab.

Die Hearings bei den Bundeshausbauern waren die ersten ausserhalb der eigenen Partei, die die Bundesratskandidaten zu absolvieren haben. Heute Nachmittag folgen Anhörungen vor der SVP, der CVP und den Grünen. Heute in einer Woche, am Tag vor der Bundesratswahl also, hat das lateinische Trio noch bei SP, BDP und GLP Red und Antwort zu stehen.

Der klare Favorit heisst vor diesen wegweisenden Konfrontationen nach wie vor Ignazio Cassis. Die Frage, die sich derzeit stellt, die aber noch nicht entschieden ist: Wer kann Cassis am 20. September schlagen – die Waadtländerin Moret oder der Genfer Maudet?

Gestern bei den Bauern punktete Moret mehr als Maudet. Dieser habe offen eingeräumt, dass Landwirtschaftspolitik bisher nicht seine Stärke gewesen sei, heisst es. Morets Auftritt fanden einige als den bauernfreundlichsten der drei. Moret habe im Nationalrat bisher immer für die Bauern gestimmt, das habe man gemerkt, sagt etwa Hansjörg Walter, ehemaliger Bauernpräsident (SVP, TG). Moret hat zudem als Präsidentin der Nahrungsmittel-Industrie naturgemäss Schnittmengen mit den Bauern.

Cassis bei Bauern siegessicher

Dagegen traten Cassis für Liberalisierung und Maudet für Grenzöffnungen ein, was die Bauern natürlich nicht goutieren. «Offenheit und Ehrlichkeit», hat auch Duri Campell (BDP, GR) bei allen drei registriert. Inhaltlich, so sein Eindruck, hätten sich die drei Freisinnigen nur in Nuancen unterschieden, fand er.

Cassis ist und bleibt der klare Favorit. Im Bauernhearing wurde das deutlich, wie ein Nationalrat sagt: Cassis habe im Hearing im Vergleich zu den beiden anderen keinen sehr grossen Elan an den Tag gelegt. «Man hatte den Eindruck, dass er sich selbst schon fast als gewählt betrachtet.»

Das sehen auch andere so. Die Sache sei relativ klar, glaubt etwa der St. Galler Sicherheitspolitiker und Bauer Jakob Büchler (CVP), der allerdings gestern nicht im Hearing war. Ab dem dritten Wahlgang, glaubt er, sei am 20. September mit der Wahl von Cassis zu rechnen.

Ist Cassis schon gewählt? Die Zürcher CVP-Nationalrätin Barbara Schmid-Federer sagt nur: «Nach allem, was ich im Bundeshaus höre, ist das Rennen noch offen.» Ähnlich BDP-Fraktionschefin Rosmarie Quadranti (ZH). Sie drückt sich so aus: «Die Chance ist gross für Ignazio Cassis. Aber Wahlen sind Wahlen und immer für eine Überraschung gut.»

Klar wird auch: Isabelle Moret, die zuletzt von einigen Medien und Politikern gleichsam abgeschrieben wurde, könnte noch für eine Überraschung sorgen. «Wenn schon kein Tessiner, dann eine Frau», sagt ein Vertreter des linken Spektrums. Nicht zu unterschätzen: Viele Ratsmitglieder sehen Moret öffentlich ungerecht behandelt, eine Solidarisierung könnte die Folge sein.

«Isabelle Moret erhielt von der FDP-Spitze am wenigsten Unterstützung», sagt etwa die Präsidentin der Grünen, Regula Rytz, und das meint sie als Vorwurf. Die Grünen gingen heute «unvoreingenommen» an die Hearings, kündigt sie an. Mit dem Ziel, unter anderem, inhaltliche Unterschiede zwischen den drei herauszufiltern. Denn Rytz stellt mit Bedauern fest: «Je länger die Debatte dauert, desto mehr gleichen sich die Positionen der drei.» So seien mittlerweile alle drei gegen ein Rahmenabkommen mit der EU.

«Die Chance ist gross für Ignazio Cassis. Aber Wahlen sind Wahlen und immer für eine Überraschung gut.»
Rosmarie Quadranti
Nationalrätin BDP

Deutlich wird im Bundeshaus: Einige haben ihre Meinung längst gemacht, da ändern auch die Hearings nichts. Und nach wie vor wollen beträchtliche Kräfte im Parlament den Durchmarsch des als Lobbyist (Krankenkassen, Leistungserbringer im Gesundheitswesen generell) geltenden Cassis verhindern. Innerhalb der nächsten Woche wird auch mittels der Hearings ausgelotet, mit wem die Chancen dafür grösser sind: Moret oder Maudet. Sie müssen in den kommenden Hearings punkten, um in den Schlussgang gegen Cassis zu kommen.

Mail-Lawine gegen Maudet

Einige Kreise scheinen überzeugt, dass es Maudet ist, der die Wahl von Cassis gefährden kann. Gestern wurde aus dem Milieu von Schützen und Waffenfreunden eine E-Mail-Kampagne gegen den Genfer Regierungsrat losgetreten. Die Bundesparlamentarier erhielten das gleiche französische und auf Deutsch übersetzte Mail von 10 bis 20 verschiedenen Absendern, angeblich «besorgte Bürger» aus diversen Kantonen: Maudet sei «Euroturbo», wolle die Armeewaffe ins Zeughaus verbannen, er sei migrationspolitisch links und erst noch Doppelbürger.