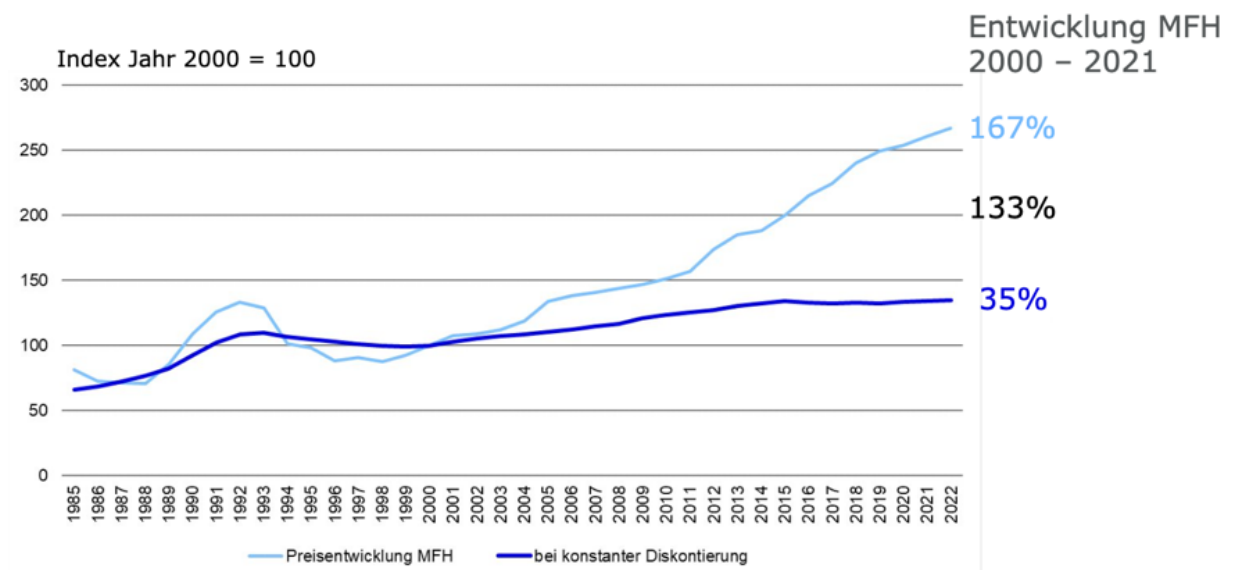


MEDIENMITTEILUNG

Mietwohnungen in Zürich: Knappes Angebot, hohe Preise

Zürich, 16. Mai 2024 – Mietwohnungen im Kanton Zürich sind ein knappes Gut. Wie steht es im Detail um den Mietmarkt im Kanton? Immobilienexperten haben am Immo Talk des Immobilienportals newhome die aktuelle Lage analysiert.

Der Mietwohnungsmarkt in Zürich ist geprägt von einem knappen Angebot und hohen Preisen, dies gilt insbesondere für das Ballungsgebiet rund um die Stadt Zürich. In der Schweiz beträgt die Leerwohnungsziffer im Durchschnitt 1.15 Prozent, was gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO auf einen Wohnungsmangel hindeutet. In der Region Zürich mit einer Ziffer von 0.7 Prozent und besonders in der MS Zürich mit einem Wert von unter 0.2 Prozent liegt hingegen ein Zustand der Wohnungsnot vor. Dr. Stefan Fahrländer vom Beratungs- und Forschungsunternehmen Fahrländer Partner AG fasst die Lage am Immo Talk des Immobilienportals newhome zusammen: „Wir haben in erster Linie ein Verteilungsproblem: Auf der einen Seite haben wir eine sehr starke Nachfrage nach Wohnungen und auf der anderen Seite eine Bautätigkeit, die damit nicht Schritt halten kann.“



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien, RESC FPRE.

Er wirft ausserdem einen Blick auf die Preisentwicklung seit dem Jahr 2000: Die Preise für ein Mehrfamilienhaus (in der Region Zürich?) sind zwischen dem Jahr 2000 und 2021 um 167 Prozent gestiegen. Den Anstieg führt Fahrländer zu einem grossen Teil auf Entwicklungen auf den Kapitalmärkten zurück. Er geht davon aus, dass die Marktwerte in den kommenden Jahren nach der erfolgten Korrektur weiter ansteigen werden.

Landesweiter Bedarf an 522'323 Wohnungen bis 2040

Zusätzlich verschärft würde die Situation in der Stadt Zürich durch regulatorische und politische Risiken für Bauvorhaben, was den Neubau von Wohnraum erschwere. Bis ins Jahr 2040 wird eine Zusatznachfrage nach insgesamt 522'323 Wohnungen in der Schweiz prognostiziert. Sein Fazit: Die Entwicklermärkte – und damit die Mieterinnen und Mieter – profitieren nur, wenn neuer Wohnraum in naher Zukunft gebaut werden kann. Dazu brauche es neben verfügbaren Grundstücken flüssige und verbindliche Bewilligungsprozesse sowie verlässliche Regeln. Hier sieht Fahrländer die Politik gefordert, um die Rahmenbedingungen entsprechend anzupassen.

Nach welchen Kriterien werden Bewerbungen für Wohnungen bewertet?

Die Lage aus der Perspektive der Immobilien-Bewirtschafter beleuchtete Philipp Schoch von der Wincasa AG. Er gibt ausserdem wertvolle Tipps für die erfolgreiche Suche nach dem knappen Wohnraum. Auch er weist auf die aktuell tiefe Zahl an leerstehenden Wohnungen hin: Vom gesamten Wincasa-Immobilienportfolio im Einzugsgebiet Zürich stehen aktuell 1.5 Prozent leer. Um so wichtiger sei es, dass man sich bei einer Bewerbung auf eine Wohnung an gewisse Empfehlungen halte. Dazu gehört, dass man sich bei den grossen Plattformen mit einem Suchabo über neue Angebote informiert, da täglich Aktualisierungen vorgenommen werden.

Schnelle Bewerbungen haben es leichter

Habe man ein passendes Objekt gefunden, sei es wichtig, dass man dieses persönlich besichtige und sich schnell um einen Termin dafür bemühe. Nach erfolgter Besichtigung sei es für den Zuschlag grundsätzlich unerheblich, ob man sich online oder digital auf eine Wohnung bewerbe. Es spiele auch keine grosse Rolle, ob man am ersten oder zweiten Besichtigungstermin teilnehme. Allerdings komme es immer wieder vor, dass der zweite Termin wegen der hohen Nachfrage abgesagt werde. Hingegen schätzt Schoch es als wichtig ein, dass man

sich nach einer Besichtigung bei Interesse schnell auf das Objekt bewerbe.

Als wichtiges Kriterium für eine erfolgreiche Wohnungssuche nennt Schoch die finanzielle Tragbarkeit, also ob jemand ausreichend verdient, um sich eine Wohnung leisten zu können. Die Standardregel besagt, dass die Wohnkosten ein Drittel des Einkommens nicht übersteigen dürfen. Ein höheres Salär würde die Chancen jedoch nicht erhöhen, fügt Philipp Schoch an. Und ergänzt: Bei Liegenschaften, in denen gleich mehrere Wohnungen ausgeschrieben sind, empfehle es sich jeweils, sich für mehrere infrage kommende Objekte zu bewerben.

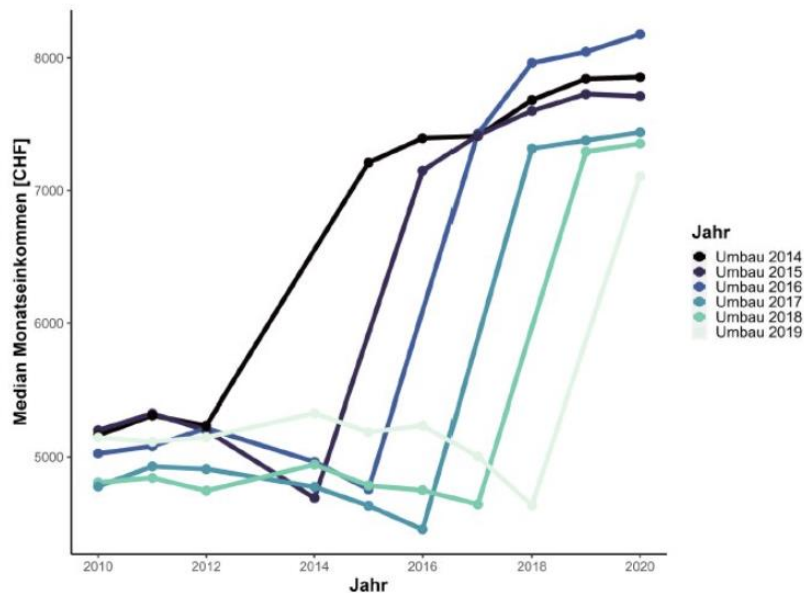
Strukturkriterien spielen eine grosse Rolle

Bewirtschafter würden sich bei der Auswahl der Bewerber jedoch auch nach Strukturkriterien richten, sind also um einen ausgewogenen Mietermix bemüht. Zusammengefasst entscheiden für Schoch folgende Faktoren über eine erfolgreiche Wohnungsbewerbung: Geschwindigkeit, Score (Bonität, bestätigte Adresse, offene Beteiligungen), Struktur und allenfalls noch der persönliche Eindruck bei der Besichtigung. Bei grosser Nachfrage, wie dies in Zürich der Fall sei, spiele aber auch viel Glück eine entscheidende Rolle.

Verdrängung durch Sanierungen

Walter Angst vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich geht schliesslich auf den Wohnungsmarkt aus Sicht der Mieterinnen und Mieter ein. Er sieht einen gestiegenen Handlungsdruck, um die Situation am Mietwohnungsmarkt im Kanton Zürich zu beruhigen. Durch den Mietpreisschub in den vergangenen Jahren seien die Preise durch den höheren Referenzzinssatz und die Teuerung weiter gewachsen. Das gestiegene Preisniveau strahle ausserdem zunehmend auf Agglomerationsgemeinden aus. Eine zusätzliche Verschärfung der Situation bringen Angst zufolge auch bauliche Erneuerungen: Nach Renovierungen haben die neuen Mietenden eine monatlich 3'623 CHF höheres Haushaltseinkommen resp. ein 2'138 CHF höheres persönliches Einkommen als die Vormieter:innen. Lediglich 6.1 Prozent der ehemaligen Mieter:innen können nach einer Renovation im Gebäude bleiben: Renovationen führten gemäss Angst zu einer Verdrängung von Personen mit tiefem Einkommen.

Haushaltseinkommen nach Renovationen



Quelle: SPUR ETH

Seine Empfehlung, um diese Situation zu vermeiden: Bei der Wohnungssuche abklären, ob eine Sanierung bevorsteht oder ein Ersatzneubau geplant ist. Hinweise darauf können beispielsweise ein altes Baujahr oder eine bereits lange zurückliegende letzte Sanierung sein. Auch befristete Mietverträge sind gemäss Angst oftmals ein Indiz für eine bevorstehende Sanierung.

Über newhome.ch AG

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG) sowie der AXA Versicherungen AG.

Medienkontakt

newhome.ch AG

Talacker 41

8001 Zürich

medienstelle@bopcom.ch