Aktuell

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 11

PDF erstellt am: **30.04.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Auf dem Wohnungsmarkt tut sich einiges. Die Wohnraumnachfrage konzentriert sich immer stärker auf Eigentumsobjekte. Denn was zusätzlich nachgefragt wird, stillt weniger das Grundbedürfnis wohnen, sondern spiegelt die Wünsche der kaufkräftigen Mittelschicht.

Aktuell

Bald keine neuen Mieter/innen mehr?

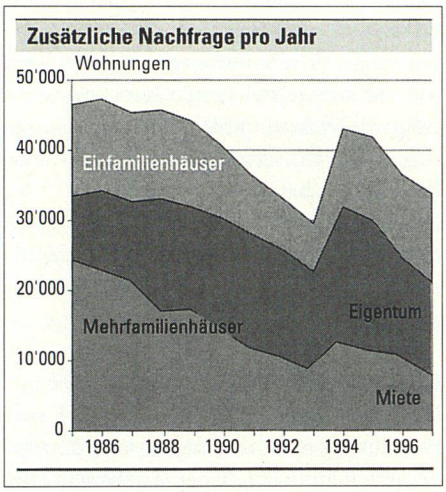
Second-hand-Immobilien

«Mietwohnungsanbieter gehören zu den Verlierern der schweizerischen Immobilienkrise», diagnostiziert das Büro Wüest & Partner (W & P) in seinem jüngsten «Monitoring»*. «Bei Anhalten der tiefen Zinsniveaus konkurrenziert Wohneigentum die Mietwohnungen derart, dass trotz stabiler Zusatznachfrage nach Wohnraum die Mietwohnungsnachfrage weiterhin rückläufig sein wird. Die Folgen dieser Entwicklung sind anhaltender Konkurrenzdruck und weitergehender Preisrückgang», heisst es weiter. Obschon das Angebot an Mietwohnungen seit Mitte 97 von über 130000 auf rund 100000 gesunken ist, befindet sich damit immer noch das Dreifache einer Jahresproduktion auf dem Markt. Dominiert wird der Mietwohnungsmarkt immer mehr von «Gebrauchtwaren», also von Altbauwohnungen. Der Angebotsanteil der Neubauwohnungen beträgt nurmehr zehn Prozent.

Phantombild Leerstandsliegenschaft

Das Leerstandsrisiko sei in den letzten Jahren wesentlich gestiegen, hält W & P fest. Und: «Wenn ein Wohngebäude Leerstände aufweist, ist die Gefahr weiterer Leerstände gross. Ein Leerstand zieht den anderen nach sich und führt – rein imagebedingt – zu einer wesentlichen Verschlechterung der Vermietbarkeit des ganzen Gebäudes», schreiben die Autoren der Studie. Sie empfehlen daher, die Wohnungen eines «infizierten» Gebäudes zu konzilianten Preisen schnellstmöglich zu vermieten. Etwa 10 Prozent aller Wohngebäude seien «out of the market», weitere 10 stünden am Abgrund.

Die Datensammler fragten nach den Leerstands-Ursachen und zeichneten das Phantombild einer stark gefährdeten Liegenschaft: Sie steht am Rande einer grossen Agglomeration, ihr Umfeld ist mangelhaft und immissionsbelastet, sie ist überdurchschnittlich gross (14 Wohnungen) und weist einen hohen Kleinwohnungsanteil auf. Dazu kommt ein zu hohes Mietpreisniveau, vor allem bei den Wohnungen über 4 Zimmern.



QUELLE: WÜEST & PARTNER

Die Zusatznachfrage ist in den letzten zehn Jahren um über 10000 Einheiten gesunken. Mit dem Schrumpfungsprozess ging auch eine Verschiebung zu Lasten der Mietangebote einher. Allerdings gehen gute, auch neue und teure Mietwohnungen weg wie warme Weggli, wie die Erfahrungen zahlreicher Genossenschaften gezeigt haben.

Grosswohnungen gewünscht

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum hat heute einen ganz anderen Hintergrund als noch vor sechs Jahren. Sorgten damals demografische Entwicklungen (Zuwanderung, Selbständigkeit geburtenstarker Jahrgänge) für eine Zusatznachfrage von 20000 Wohnungen pro Jahr, ist diese Quote heute auf unter 10000 gesunken. Die zusätzliche Nachfrage generiert nun vielmehr das zunehmende ökonomische Potential gewisser Bevölkerungsschichten. Sie investieren, so darf man vermuten, zu einem grossen Teil ererbtes Geld in die eigenen vier Wände. Und die historisch tiefen Hypozinsen verleihen dem Trend zum Eigentum Flügel.

Von der gesamten zusätzlichen Wohnungsnachfrage betrifft heute nur noch ein Viertel Mietwohnungen. 1986 war der Anteil fast doppelt so gross (siehe Grafik). Und auch bei den Mietwohnungen sei eine Orientierung am Eigentumsstandard angesagt, postulieren Wüest & Partner, denn die Kunden wollen viel Platz, Balkon, Garten, Cheminée und Parkett.

Diese Qualitäten fehlen jedoch den meisten Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt. Zwischen Nachfrage und Angebot bezüglich Grosswohnungen, so die Studie, bestehe vor allem in den Städten Basel, Bern und Zürich «ein eklatantes Missverhältnis». ■

MIKE WEIBEL

*MONITORING 1999 Wohnungsmarkt (Fr. 290.–)
zu bestellen bei Wüest & Partner
Gotthardstrasse 6
8002 Zürich
Telefon 01/289 90 00

Persönliche Betreuung, zuverlässig, innovativ
Qualität und Service auch für Reparaturen und Renovationen
Lenzlinger Söhne AG
Bauhandwerkliche Betriebe
Grossrietstr. 7, 8606 Nänikon/Uster
Tel. 01 944 51 11, Fax 01 944 52 90
Parkett
Teppiche
Bodenbeläge
Mühle Niederuster