

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 12  
  
**Rubrik:** dies & das

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Abschied vom Nachfrage-Mainstream

**Wie soll man bauen und renovieren? Welche Kundenbedürfnisse gilt es zu beachten? Die jüngste Wohnungsmarkt-Analyse von Wüest & Partner diagnostiziert eine Segmentierung der Nachfrage und sagt starke Fluktuationen voraus. Im Bestand kleiner Wohnungen soll mit einem Sockel an Leerständen zu rechnen sein.**

**VON MIKE WEIBEL** ■ Stimmen die Aussagen im neuen «Monitoring» von Wüest & Partner, so müssen die Genossenschaften die Zukunft nicht fürchten. «Auch heute bilden diese ehemaligen Familienwohnungen eine noch stark nachgefragte Wohnungskategorie», heisst es dort über die 3- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Die Nachfrage gehe «in erster Linie von den zahlenmässig stark wachsenden Single- und Paarhaushalten aus.» Diese KundInnengruppe wendet sich von den Kleinwohnungen mit weniger als drei Zimmern ab. Deshalb bleiben davon über sieben Prozent zur Neuvermietung ausgeschrieben. «Im unteren Marktsegment, bei den «Low-Quality-Angeboten», lässt die Nachfrage nach», heisst es an anderer Stelle. Relativ betrachtet tragen die Kleinwohnungen am meisten zu den abnehmenden Leerständen bei: Gesamtschweizerisch stehen aber immer noch 44 000 Wohnungen leer, mehr als eine Jahresproduktion.

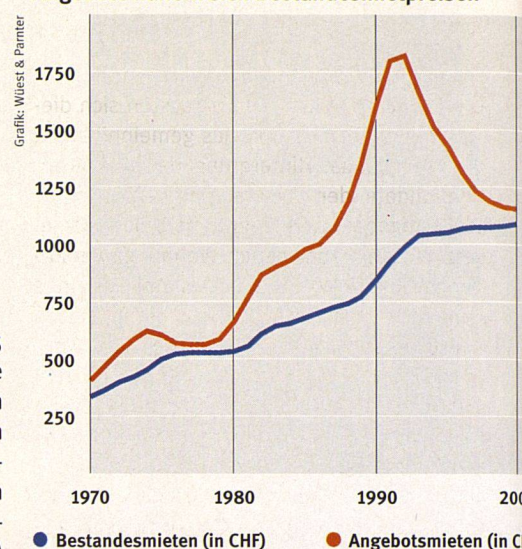
«In und um die fünf grossen Städte trocknet der Mietwohnungsmarkt langsam, aber stetig aus. Die Leerstände sinken teilweise gegen den Nullpunkt, und es sind wieder steigende Preise zu beobachten», schreiben die Autoren weiter. Ausgetrocknet ist der Mietwohnungs-

markt im Segment der Grosswohnungen (5 und mehr Zimmer). Was Wunder, weichen die kaufkräftigen MieterInnen aus! Sie posten am liebsten ein Einfamilienhaus im Grünen. Vom Bodensee bis zum Rheinknie bestehe ein Eldorado für Einfamilienhäuser (EFH), heisst es in der Untersuchung, während die Investitionsschwerpunkte in Mehrfamilienhäusern (MFH) in Zürich und der Innerschweiz liegen.

Institutionelle Investoren wie Baugeschäfte und Immobilienpromotoren lenken ihre Mittel seit 1993 vom Mehrfamilien- in den boomenden Eigenheimbereich um. So reduzierten sie die Investitionen in MFH um 30 Prozent, während der EFH-Markt nun einen Drittel der Hochbau-Investitionen absorbiert.

Die MieterInnen sind je länger je weniger eine homogene Gruppe mit übereinstimmenden Wünschen. Besonders die BewohnerInnen von kleineren Wohnungen (1 bis 3½ Zimmer) haben in grosser Zahl «die feste Absicht, umzuziehen» oder halten mindestens «die Augen offen». 500 000 Haushalte seien quasi «auf dem Sprung», sagte Hans Hausmann an der Präsentation der neuen Zahlen. Eine interessante Marktnische könnte sich bei den Kleinwohnungen in den Städten ergeben: «Je weiter sich die Erstwohnsitze aus den Städten hinaus verlagern, desto mehr wird das urbane «pied-à-terre» an Bedeutung gewinnen», lautet eine der aktuellen Prognosen. Städtische Kleinwohnungen würden so wie Ferienwohnungen in den Bergen zum steigenden Wohnflächenkonsum beitragen. Der hat in den vergangenen 20 Jahren um 25 Prozent auf 45 m<sup>2</sup> zugenommen.

Angebote nähern sich Bestandesmietpreisen



Die Umzugsbereitschaft der Mieterhaushalte lässt sich teilweise mit den attraktiven Mietpreisen erklären. Während sich die Angebotsmieten in spekulativen Phasen mit hohen Baupreisen weit von den Bestandesmieten entfernen, haben sie sich in der zweiten Hälfte der 90er Jahre stark an die bestehenden Mietpreise angenähert (siehe Grafik). Mit der vorhergesagten Trendwende bei den Mietpreisen dürfte die Schere sich wieder öffnen: W & P rechnen fürs kommende Jahr mit sechs Prozent höheren (Angebots-)Mietpreisen. Weil die inflationsbereinigten Mieten heute auf dem Niveau der 70er Jahre lägen, bestehe hier «ein bedeutendes Aufholpotenzial».

### Internet

Weitere Daten: [http://www.wuestundpartner.com/online\\_services](http://www.wuestundpartner.com/online_services)  
Das Wohnungsmarkt-Monitoring 2001 kostet Fr. 290.-: [www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com) oder Tel 01 289 90 00

Anzeigen



**Schreinerei  
Innenausbau**

Badenerstrasse 569  
8048 Zürich  
Telefon 01 / 492 70 33  
Telefax 01 / 492 64 61

Museumstrasse 7  
8904 Aesch / Birmensdorf  
Telefon 01 / 737 32 70  
Telefax 01 / 737 32 80

Mitglied Möbelzentrum des Handwerks, 8604 Volketswil

1900 100 JAHRE 2000  
Qualität • Erfahrung • Dynamik  
**Schaub Maler AG**  
Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich  
Tel. 01-381 33 33, Fax 01-382 33 60

**ADRIAN SCHAAD**  
MALER UND TAPEZIERER

Rebstockweg 19, Postfach 206, 8049 Zürich, Tel. 01/341 75 06  
Auto-Telefon: 079/437 71 77 Fax 01/341 75 19