



Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 106'890
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

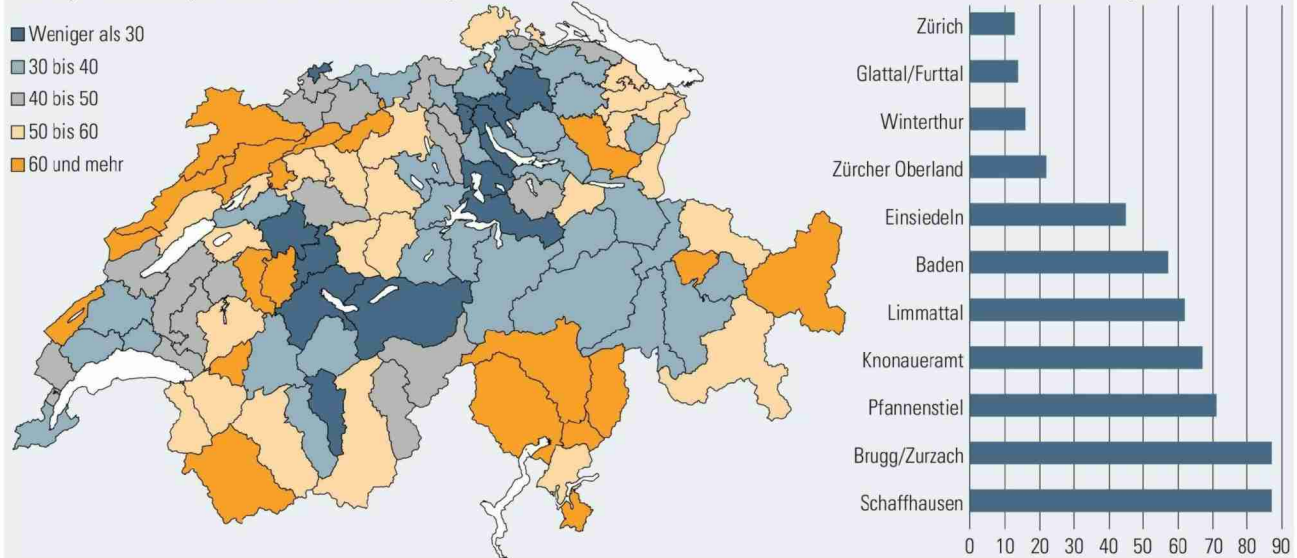
Themen-Nr.: 230.004
Abo-Nr.: 3005571
Seite: 28
Fläche: 51'765 mm²

Wohnungen stehen in der Schweiz zum Teil monatelang leer

Mieter haben mittlerweile fast überall wieder eine gute Auswahl – und nutzen diese für Optimierungen

Auf dem Land kann die Mietersuche mittlerweile mehrere Monate dauern

Rasche Neuvermietungen sind schon fast die Ausnahme
Wie lange Mietwohnungen im Schnitt inseriert sind, in Tagen



Nach wie vor entstehen in der Schweiz neue Wohnungen am Laufmeter. In ländlicheren Gebieten stehen deshalb Wohnungen oft monatelang leer, bevor sich ein neuer Mieter findet.

ANDREA MARTEL

Für die Mieter zeigt sich der Wohnungsmarkt auch im neuen Jahr von seiner freundlichen Seite: Die Auswahl steigt, die Preise sinken, weil trotz rückläufiger Zuwanderung weiterhin viel gebaut wird.

Wüest Partner (WP) rechnet damit, dass die Marktmieten im laufenden Jahr um 0,7% zurückgehen, nachdem sie bereits 2016 um 1,3% nachgegeben haben. Auch bei den Mieten in bestehenden Verträgen ist ein weiterer Rückgang möglich, denn eventuell sinkt der Referenzzinssatz im Laufe dieses Jahres auf 1,5%, wodurch in vielen Mietverhältnissen neue Senkungsansprüche entstünden.

Auch an der Goldküste harzt es

Für die Vermieter wird die Situation hingegen immer anspruchsvoller. Wohnungen finden nicht mehr automatisch Mieter. Preis und Leistung müssen stimmen;

je dezentraler eine Wohnlage und je schlechter die ÖV-Verbindung, desto schwieriger die Vermietung. Dummerweise ist genau in den weniger attraktiven Gebieten oft am ehesten noch Bauland vorhanden.

Wie schwierig die Wohnungsvermietung in einigen Regionen Zürichs mittlerweile geworden ist, zeigt eine Auswertung, die CSL Immobilien am Dienstag veröffentlicht hat. Während freie Wohnungen in der Stadt Zürich, im Glattal oder auch in Winterthur im Schnitt nach

wie vor nur gerade 13 bis 16 Tage im Internet ausgeschrieben sind, warten solche in den Regionen Brugg/Zurzach oder Schaffhausen teilweise fast drei Monate



Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 106'890
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004
Abo-Nr.: 3005571
Seite: 28
Fläche: 51'765 mm²

auf neue Mieter (vgl. Grafik rechts). Auch in der lange als Immobilien-Hotspot bekannten Region Pfannenstiel, der Zürcher «Goldküste», harzen die Vermietungen.

Manchmal sind die Wohnungen zu teuer ausgeschrieben, weil die Vermieter die neue Situation noch nicht wahrhaben wollen, aber teilweise wird auch einfach auf Teufel komm raus gebaut. Dies deshalb, weil viele Pensionskassen und Versicherungen schlicht nicht mehr wissen, wo sie angesichts der rekordtiefen Zinsen ihr Geld anlegen können. Der Bauboom geht somit weiter, auch wenn die Gefahr eines Überangebots an Wohnungen erkannt ist.

Umzüge nehmen zu

Zurück zu den Mietern: Wie es aussieht, sind sich diese des grosszügigeren Angebots durchaus bewusst und nutzen die Chance, um ihre eigene Wohnsituation zu optimieren. Laut WP ist die Schweizer Wohnbevölkerung derzeit so umzugsfreudig wie schon lange nicht mehr. Im Jahr 2015 hätten erstmals mehr als eine Million Personen eine neue Wohnung bezogen, heisst es im neusten Immo-Monitoring, und man gehe davon aus, dass dieser Trend anhalte.

Neue Wohnung in der Nähe

Der Anteil der Bevölkerung, der eine neue Wohnung gefunden hat, lag damit laut WP bei 12,1%. Eine solch hohe Quote wurde letztmals zwischen 1994 und 1996 erreicht. Dass dabei eher Optimierungen als notwendige Wohnortswechsel im Vordergrund stehen, zeigt die Tatsache, dass bei knapp 30% aller Umzüge die neue Wohnung weniger als einen Kilometer von der vorherigen Wohnadresse entfernt liegt. Mehr als 60% der Umzüge erfolgen in einem Radius von fünf Kilometern.