

Wohnungsmarkt – Das Bundesamt für Statistik hat die Wohnungen gezählt, die am 1. Juni 2019 leer standen. Das Resultat: Die Leerwohnungsziffer ist im Vergleich zum Vorjahr erneut angestiegen.

75 323 Leerstände – ganz Bern steht leer

In der Schweiz stehen 75 323 Wohnungen leer. Das ist, wie wenn praktisch die ganze Stadt Bern leer stünde. Während der Mietverband noch immer eine Wohnungsnot beklagt, hat die Schweizerische Bankiervereinigung auf Druck des Bundes hin die Selbstregulierung zur Finanzierung von Mehrfamilienhäusern verschärft. Wer heute immer noch von Wohnungsnot spricht, verkennt die Realität.

Das Bundesamt für Statistik hat die Wohnungen gezählt, die am 1. Juni 2019 leer standen. Der Leerstand betrug am Stichtag 1,66 % des Gesamtwohnungsbestands oder 75 323 Wohnungen (inkl. Einfamilienhäuser). Im Vergleich zum Vorjahr standen damit 3029 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg von 4,2 % entspricht. Damit hält der vor zehn Jahren eingesetzte Anstieg der Leerwohnungsziffer an. So hoch war der Wohnungsleerstand seit über 20 Jahren nicht mehr.

Vor allem Mietwohnungen

Dabei sind es längst nicht mehr nur die peripheren Gebiete, in denen

Wohnungen leer stehen. Besonders hohe Leerstände finden sich in den Kantonen Solothurn, Aargau, Wallis und Jura. Die Leerstände treffen vor allem das Segment der Mietwohnungen. Die Credit Suisse hat berechnet, dass sich der Leerstand bei Mietwohnungen auf 2,65 % belaufen dürfte. Ein wichtiger Grund dafür sind die tiefen Zinsen: Für viele Anleger ist es trotz Leerständen und sinkender Mieten immer noch lukrativer, in Mehrfamilienhäusern zu investieren, statt ihr Geld anderweitig anzulegen. Während grosse Anleger wie beispielsweise Pensionskassen einen gewissen Leerstand gut verkraften können – ja sogar aktiv einkalkulieren –, sind die Folgen eines Leerstands für Privatpersonen, die nur wenige Wohnungen besitzen, weitreichender.

Stärkere Regulierung für Mehrfamilienhäuser beschlossen

Das eidgenössische Finanzdepartement und die Finma orteten seit längerem steigende Risiken im Markt für Renditewohnliegenschaften. Deshalb haben sie diesen Früh-



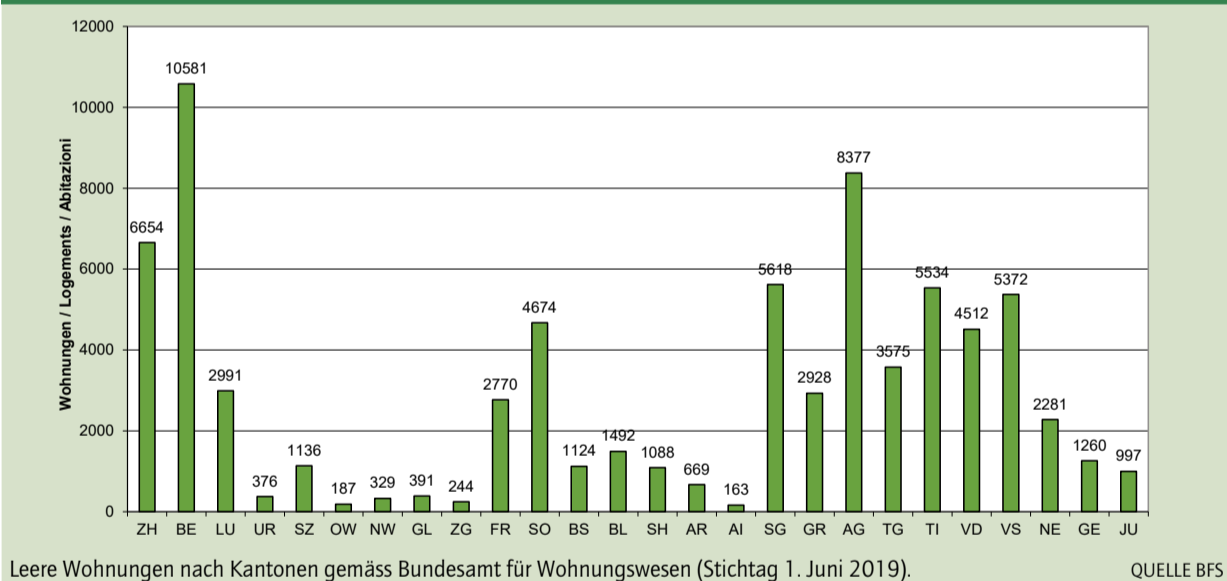
Insgesamt standen 3029 Wohnungen mehr leer als noch im Vorjahr. Der Wohnungsleerstand in der Schweiz ist so hoch wie seit 20 Jahren nicht mehr.

BILD RRF – STOCK.ADOBE.COM

ling mit einem Vorschlag für die Revision der Eigenmittelverordnung darauf gedrängt, dass sich die Banken besser gegen allfällige Ausfälle von Hypotheken absichern müssen. Als

Reaktion darauf hat die Schweizerische Bankiervereinigung ihre Selbstregulierung angepasst. Ab Januar 2020 müssen Eigentümer von Renditeliegenschaften, also von Mehrfamilienhäusern, mehr Eigenkapital einbringen und ihre Hypotheken schneller amortisieren. Doch auch für das kommende Jahr sind diverse Bauprojekte in der Pipeline, so dass der Wohnungsbestand und damit auch die Leerstände noch weiter anwachsen dürften. HEV Schweiz

LEERWOHNUNGSBESTAND IN DER SCHWEIZ AM STICHTAG 1. JUNI 2019



WEITERE INFOS

Weitere Informationen zur Leerwohnungszählung des Bundesamts für Statistik finden Sie unter: www.bfs.admin.ch (Stichwort «Leerwohnungszählung» im Suchfeld eintippen).

Aktuelles zum Thema Immobilienmarkt und Wohnpolitik erfahren Sie auf der HEV-Schweiz-Website unter: www.hev-schweiz.ch/politik/immobilienmarkt/

Leserangebot – Matthias Baumberger, Vorstandsmitglied des HEV Winterthur, hat zusammen mit dem Orell-Füssli-Verlag das Buch «25 Ideen für den industriellen Mittelstand» herausgegeben. Unter den namhaften Co-Autoren ist auch HEV-Schweiz-Präsident NR Hans Egloff vertreten.

Buchtipps: 25 Ideen für den industriellen Mittelstand

Der industrielle Mittelstand ist das Rückgrat unserer Volkswirtschaften. Dies scheint Entscheidungsträgern in Wirtschaft und Politik nach wie vor zu wenig bewusst zu sein. Im Buch «25 Ideen für den industriellen Mittelstand» betrachten führende Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Forschung und Journalismus den industriellen Mittelstand aus ihrer Warte. Zudem beschreiben sie Ideen und Lösungsansätze, wie sich der industrielle Mittelstand in der Wechselwirkung mit anderen Akteuren positiv entwickeln kann.

Im gesamten deutschsprachigen Raum

Herausgeber Matthias Baumberger lässt in seinem Buch neben einem Vorwort von Bundesrat Ignazio

Cassis 25 Entscheidungsträger und Meinungsführer aus dem gesamten deutschsprachigen Raum ihre Gedanken zur Zukunft des Wirtschafts- und Unternehmensstandorts im Herzen Europas unterbreiten. Nationalrat Hans Egloff beleuchtet die Thematik insbesondere aus der Sicht des HEV. In knapper Form berichten alle Autoren aus erster Hand über ihre Erfahrungen, ihre Forderungen, ihre Wünsche und Sorgen. Dabei liefern sie Vorschläge, wie die gegenwärtigen Herausforderungen gemeistert werden können.

Für einen starken Mittelstand und für das Privateigentum

Herausgekommen ist ein Werk mit vielen unterschiedlichen Ideen und Perspektiven. Das gemeinsame Ziel: eine ebenso prosperierende wie

sozial- und umweltverträgliche Wirtschaft und eine Gesellschaft, die in den grundlegenden Fragen am gleichen Strick zieht. Die im Buch vereinten Ideen, Vorschläge, Gedankenblitze und Erkenntnisse sollen die Leser zum Nach- und Weiterdenken anregen und die zentrale Rolle des Mittelstands in unserer Gesellschaft auch in den nächsten 50 Jahren fördern.

Die neue Publikation versteht sich als weiterer wichtiger Schritt, um den industriellen Mittelstand langfristig zu stärken. Das Buch ist am 23. August 2019 in Zusammenarbeit mit dem Orell-Füssli-Verlag erschienen und in den führenden Buchhandlungen der Schweiz (ISBN 978-3-280-05711-7) erhältlich. Pd

HEV-Mitglieder können das Buch zum Vorzugspreis über den HEV Schweiz bestellen (vgl. Kasten rechts).



BUCHBESTELLUNG

Profitieren Sie vom exklusiven HEV-Mitgliederrabatt und bestellen Sie das Buch für 18 statt 25 Franken. **Aktion gültig bis: 31. Oktober 2019.** Unter dem folgenden Link können Mitglieder das Buch bestellen: www.hev-schweiz.ch/angebote/aktionen

MEIER MEINT

Den Markt Markt sein lassen!



Das Bundesamt für Statistik meldete per 1. Juni 75 323 leere Wohneinheiten. Das sind über 3000 mehr als im Vorjahr. Befänden sich diese alle in der Stadt Bern, wäre unsere Bundeshauptstadt eine Geisterstadt. Es ist aber genau umgekehrt: Städte und Agglomerationen platzen aus allen Nähten, Wohnungen ausserhalb stehen leer.

Das Überangebot hat Folgen. Der Markt reagiert. Die seit längerem rückläufigen Angebotsmieten bleiben unter Druck und sinken weiter. Auch die Bestandesmieten (laufende Mietverhältnisse) sind günstiger geworden – wegen des unentwegt sinkenden Referenzzinssatzes. Und ein Blick auf die Entwicklung der Negativzinsen lässt vermuten, dass der Referenzzinssatz bald erneut sinken wird. Wohnungsangebote in der Stadt und Agglomeration bleiben trotzdem weiterhin teuer, weil offenbar (fast) alle dort wohnen wollen. Nachfrage und Ausbaustandard treiben die Preise an.

Unter diesen Vorzeichen klagt der Mietverband wie eh und je über Wohnungsnot. Die Mieten seien immer noch zu hoch und das Wohnungsangebot zu knapp. Im gleichen Atemzug verweist er dann auf die «Zauberlösung» für die von ihm suggerierte Not: seine Volksinitiative mit dem trügerischen Titel «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Abstimmung voraussichtlich am 9. Februar 2020). Die Initiative verlangt, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Neubaubestand 10 Prozent betragen soll. Diese 10-Prozent-Quote soll in der Bundesverfassung verankert werden. Der freie, marktwirtschaftliche Wohnungsmarkt soll also durch eine staatlich verankerte und mit öffentlichen Mitteln ausgestattete Planwirtschaft über den Haufen geworfen werden.

Wer kontrolliert, wann der 10-Prozent-Anteil erfüllt ist und somit wieder eine Baubewilligung für ein privates Bauvorhaben erteilt werden darf? Wer entscheidet über die Anforderungsprofile und die Zuerkennung der Finanzierungs- und Baulandprivilegien zugunsten welcher Objekte und welcher Bewohner? Wer gewährleistet, dass die Kriterien für die Privilegierung der Bewohner dauerhaft erfüllt sind? Was passiert, wenn nicht?

Die mieterverbandliche Initiative ist keine Zauberlösung, sondern eine Giftmischung mit zu vielen Fragezeichen. Die «Abstimmungssaison» im nächsten Jahr beginnt für mich mit einem deutlichen NEIN. Affaire à suivre ...

Markus Meier,
Direktor HEV Schweiz