

Wohnungsnot in der Schweiz – eine Herausforderung für jung und alt

Podiumsveranstaltung

Dienstag, 19. September 2023

Tiana Moser, Fraktionspräsidentin Nationalrat GLP, Ständeratskandidatin
Matthias Müller, Präsident Jungfreisinnige Schweiz,
Florian Fuss, Co-Präsident junge Grünliberale Kanton Zürich,
Sandro Frei, Präsident Jungfreisinnige Stadt Zürich

Einstiegsreferat

Christian Portmann



Vorstellung Referenten durch Peter C. Meyer

Christian Portmann

Ausgebildeter Landwirt – Matura auf dem zweiten Bildungsweg - Jusstudium

Hat sich - nach Stationen an der ETH Zürich, der kant. Baudirektion und Grün Stadt Zürich und der Unternehmensberatung – selbständig gemacht und führt eine eigene Beratungsfirma hier in Zürich.

Er war langjähriger Präsident der Baugenossenschaft Oberstrass sowie des Dachverbandes der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

Er berät u.a. Städte und Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften in Fragen rund um Recht, Raumplanung, Organisationsentwicklung usw. Er amtete schon verschiedentlich als interimistischer Geschäftsführer, aktuell bei der Baugenossenschaft Linth-Escher.

Begriffliches oder effektives Problem

Christian Portmann

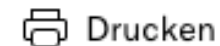
heute in der NZZ

Die Politik beklagt lauthals eine Wohnungsnot – aber lässt sich die Panik mit der Statistik belegen?

Das Wohnungs-Thema beschäftigt die Gemüter in Zürich. Doch welche Sorgen sind berechtigt, welche nicht? Drei Erkenntnisse aus dem kantonalen Wirtschaftsmonitoring.

Francesca Prader

19.09.2023, 18.21 Uhr ⌚ 5 min



Begriffe

Leerwohnungsziffer =

Anteil der Wohnungen, welche in einem Gebiet leer stehen und auf dem Markt angeboten werden

umfasst nur die auf dem freien Markt angebotenen Wohnungen

die Wohnungen, die keiner will

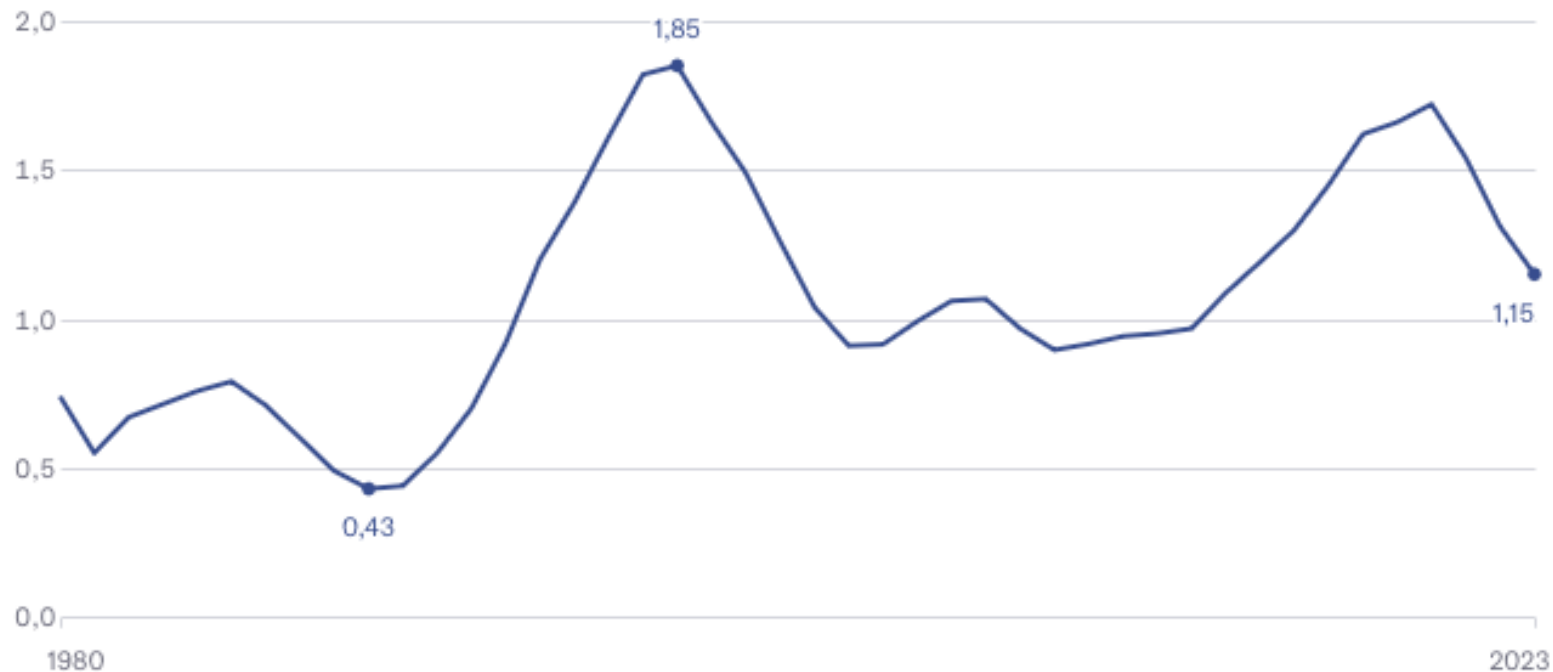
Wohnungsnot =

Leerwohnungsbestand von weniger als 1%

Leerstände

Der Wohnungsleerstand in der Schweiz sinkt, doch Ende der 1980er Jahre war Wohnraum deutlich knapper

Leerstandsquote, in %

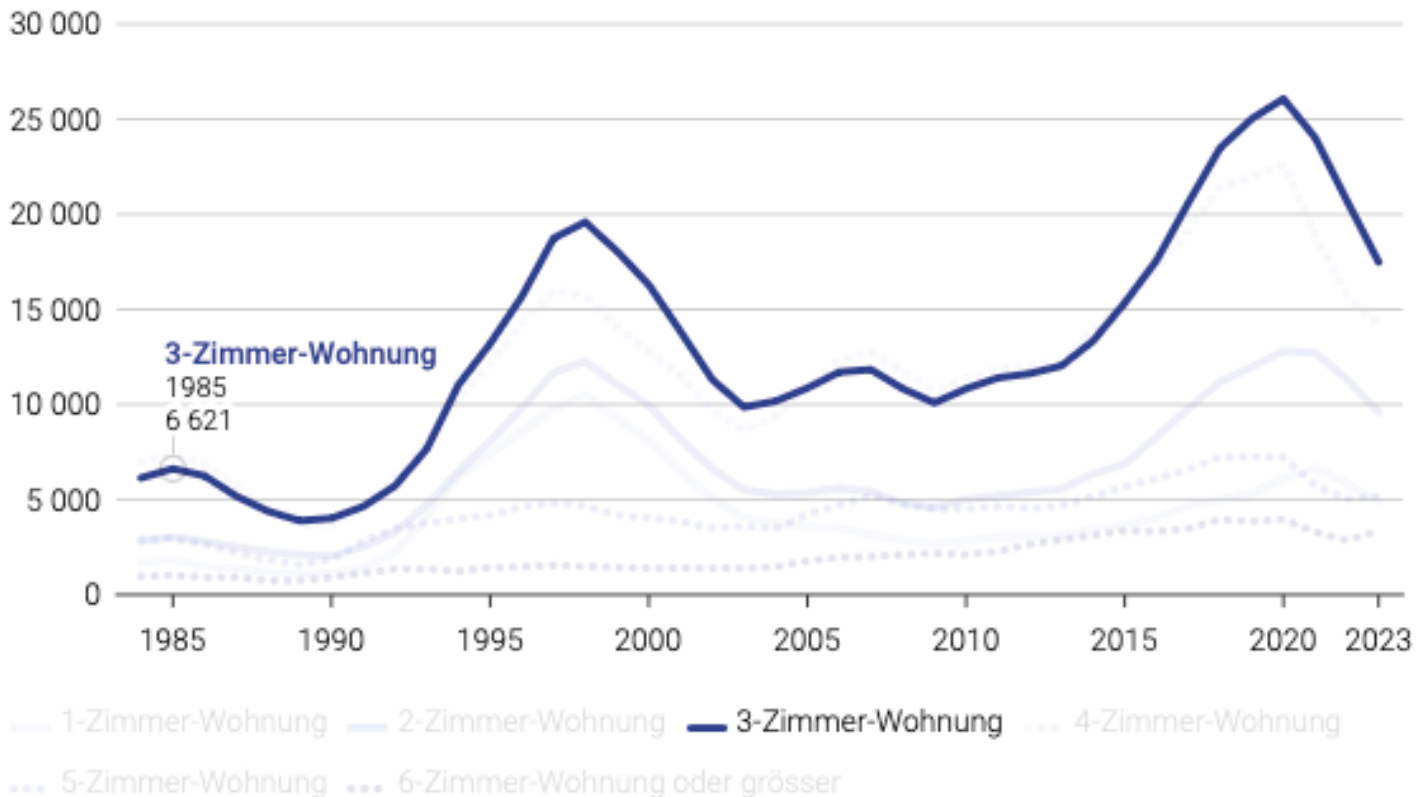


Quelle: BfS, SNB

NZZ / am.

Leerstände nach Wohnungstyp

Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 1984–2023



Quelle: BFS – Leerwohnungszählung

© BFS 2023

Leerstände nach Wohnungstyp

Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 1984–2023



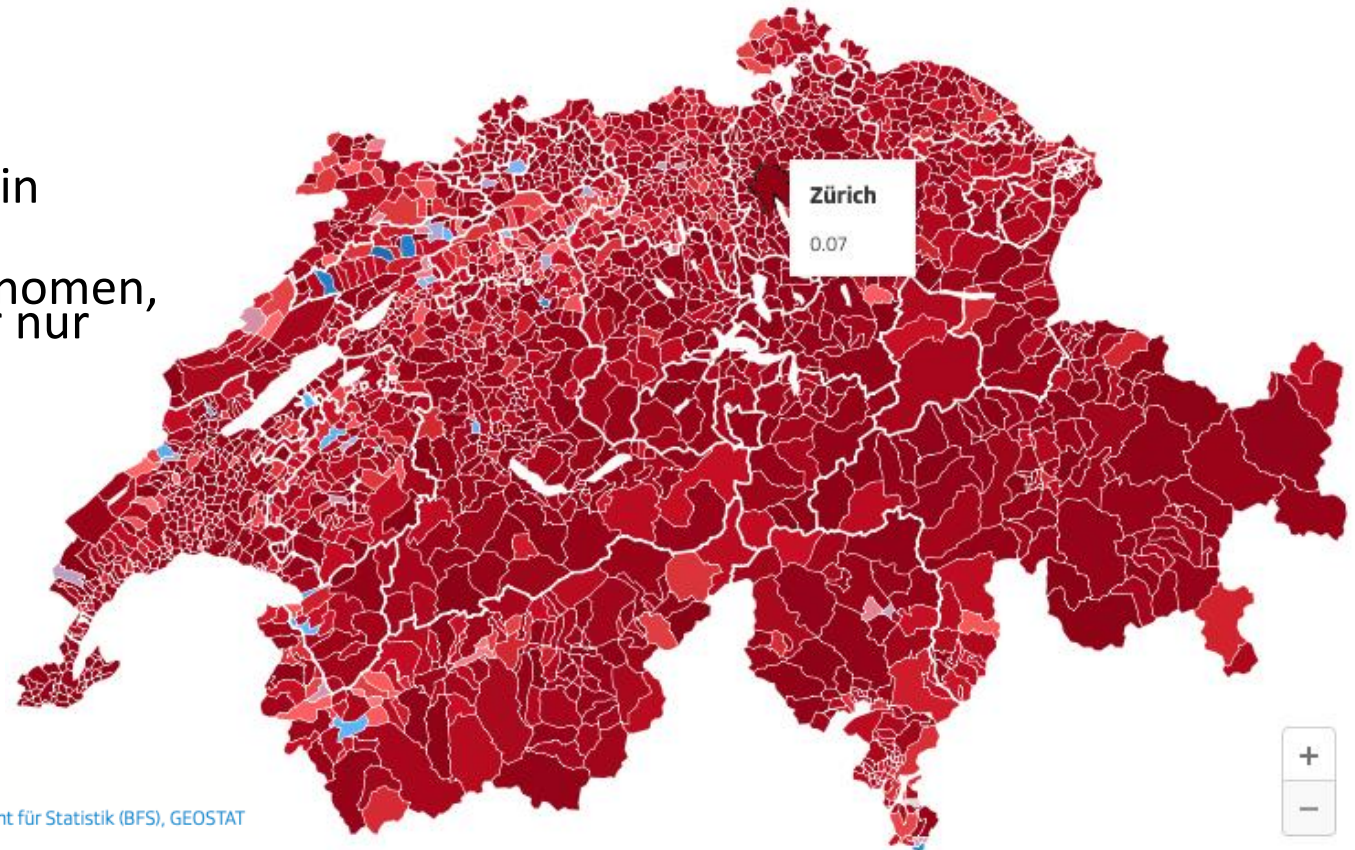
Quelle: BFS – Leerwohnungszählung

© BFS 2023

Leerwohnungsziffer pro Gemeinde



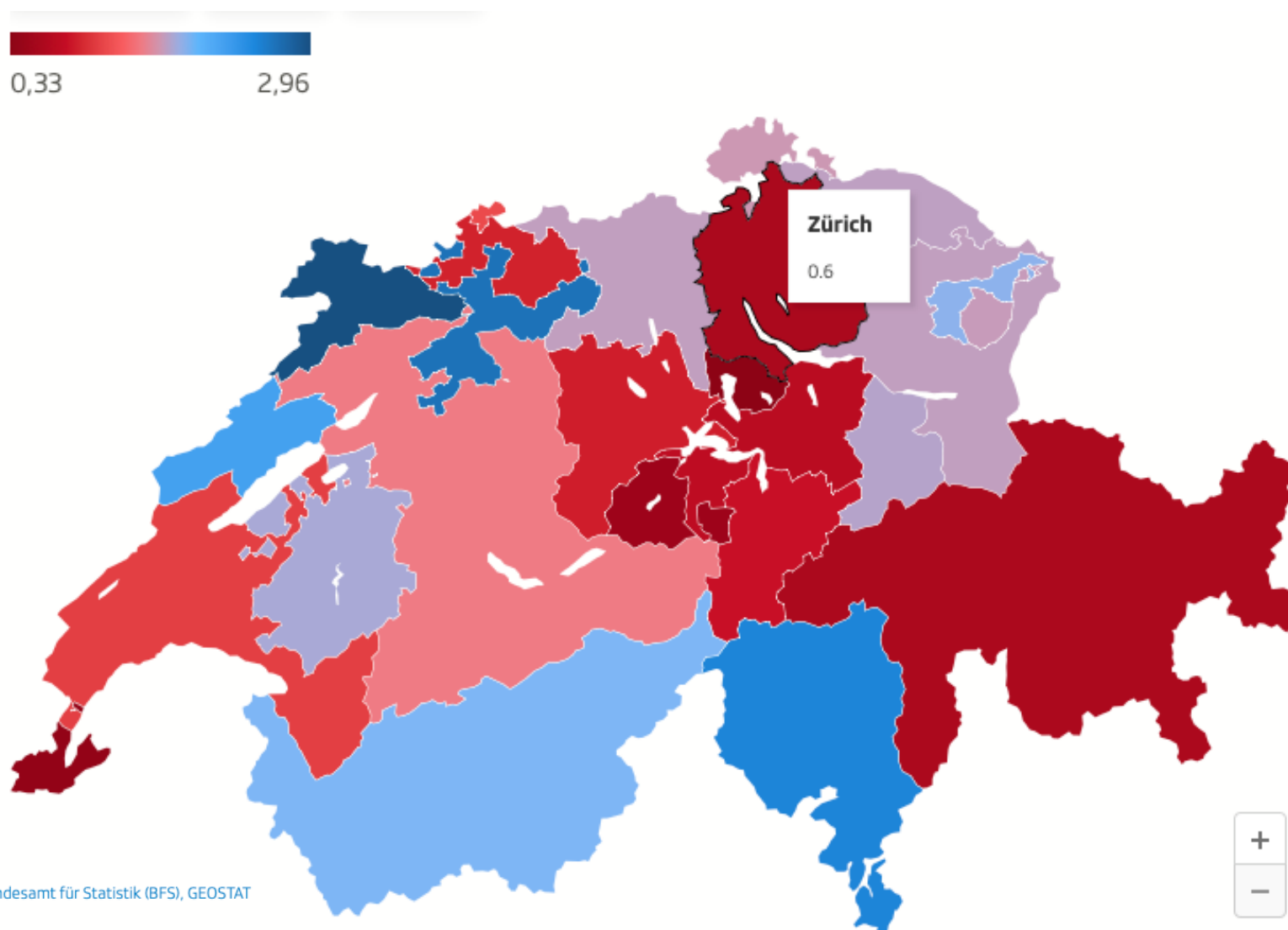
Tiefe Leestände sind ein städtisch-urbanes Phänomen, aber längst nicht mehr nur dort



Die Daten wurden für das Jahr 2022 erhoben.

Quelle: [Bundesamt für Statistik](#) • Kartenmaterial: [Bundesamt für Statistik \(BFS\)](#), [GEOSTAT](#)

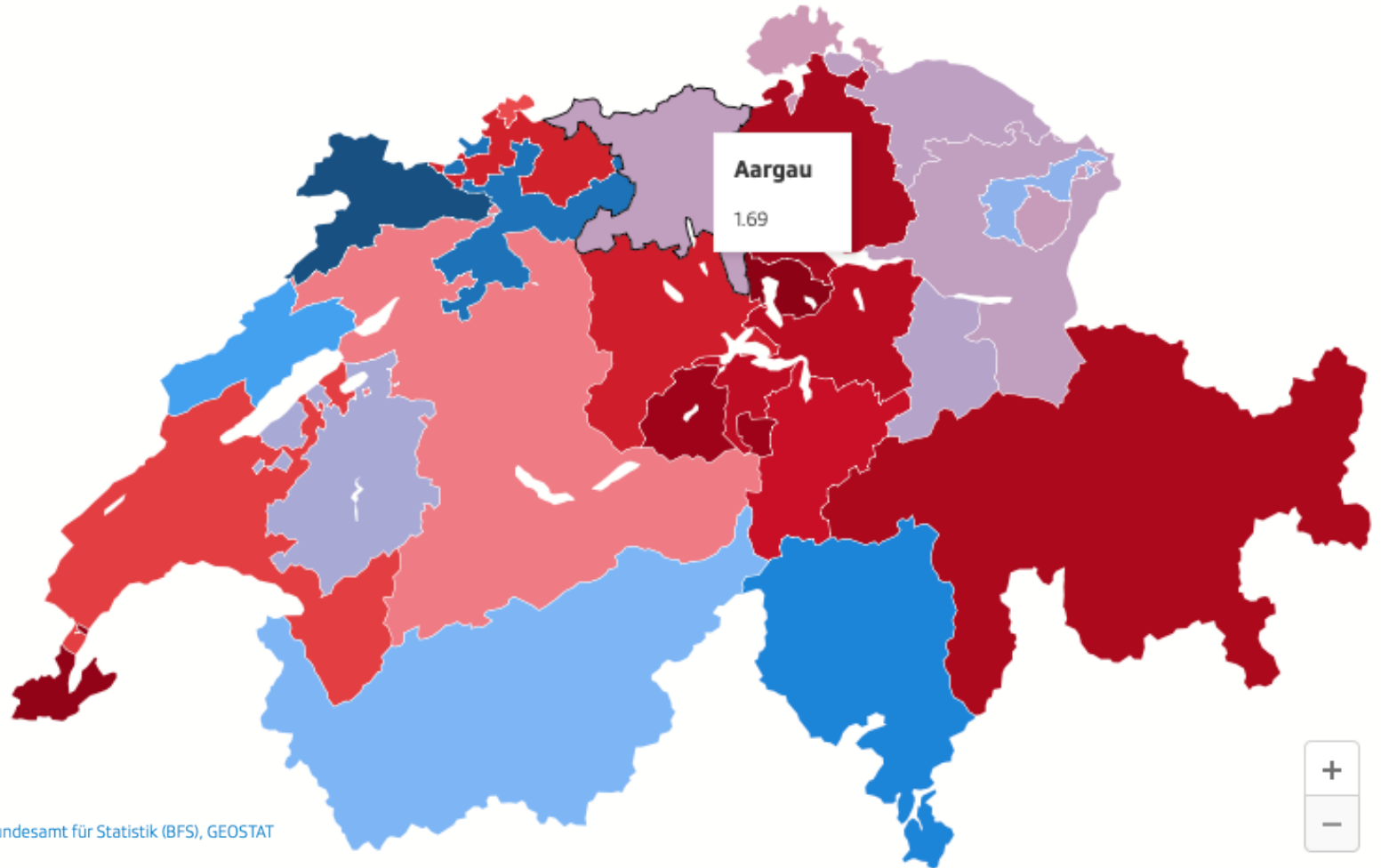
Leerwohnungsziffer pro Kanton



Die Daten wurden für das Jahr 2022 erhoben.

Quelle: [Bundesamt für Statistik](#) • Kartenmaterial: [Bundesamt für Statistik \(BFS\)](#), [GEOSTAT](#)

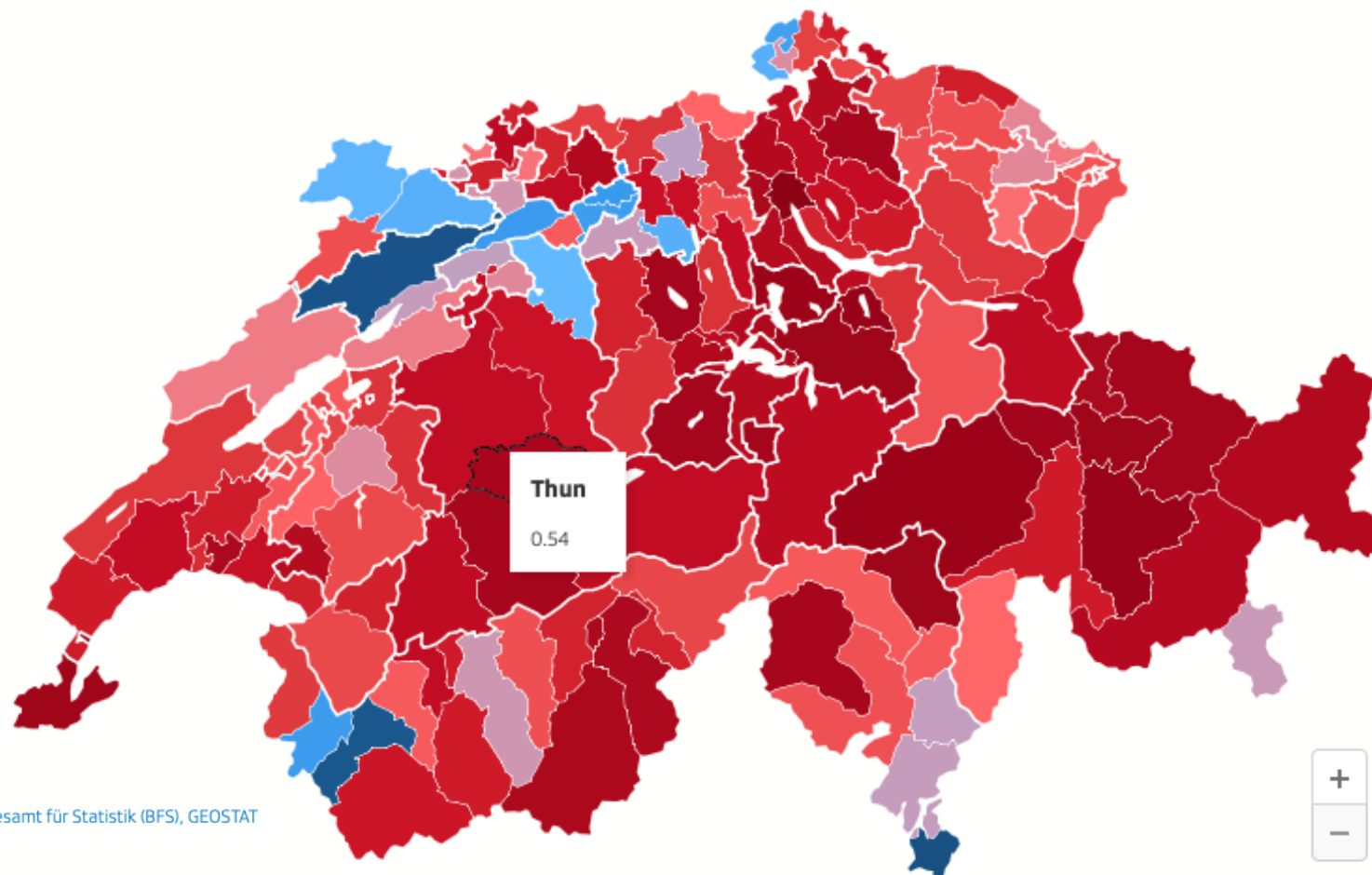
Leerwohnungsziffer pro Kanton



Die Daten wurden für das Jahr 2022 erhoben.

Quelle: Bundesamt für Statistik • Kartenmaterial: Bundesamt für Statistik (BFS), GEOSTAT

Leerwohnungsziffer pro Bezirk



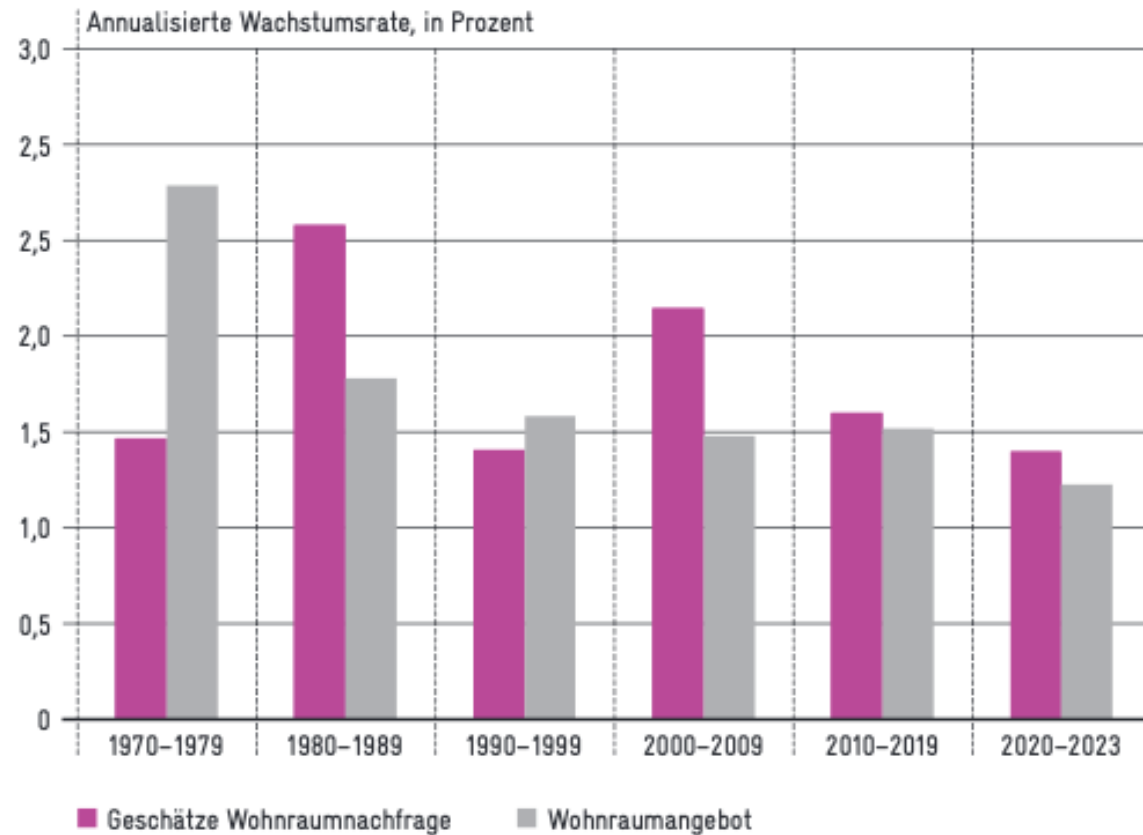
Die Daten wurden für das Jahr 2022 erhoben.

Quelle: [Bundesamt für Statistik](#) • Kartenmaterial: [Bundesamt für Statistik \(BFS\)](#), [GEOSTAT](#)

Die Nachfrage wächst stärker als das Angebot

Bis 2010
einkommensgesteuerte
Nachfrage

Heute dominiert die
demografische
Entwicklung



Quelle: BFS, SNB, Avenir Suisse

Ursache Wohnflächenbedarf

Wohnfläche und Haushaltsgrösse nach Altersgruppe

(nur Mieter und Untermieter, Stand: 2019)

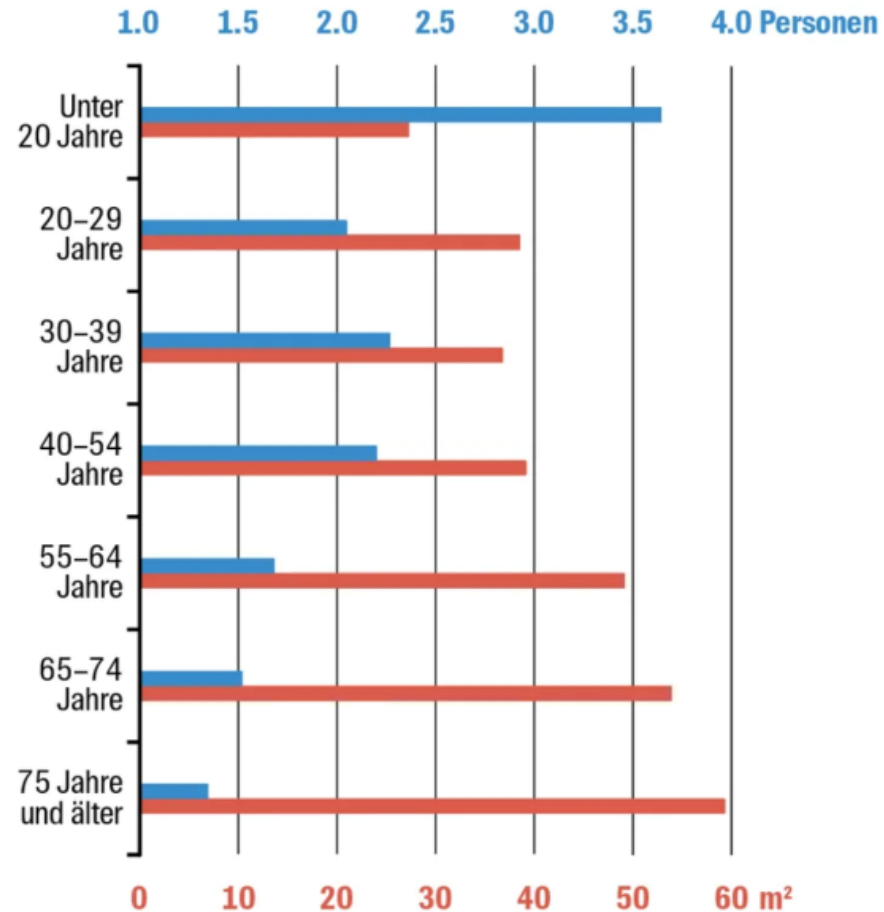
Haushaltsgrösse:

■ Anzahl Personen pro Haushalt

Wohnfläche:

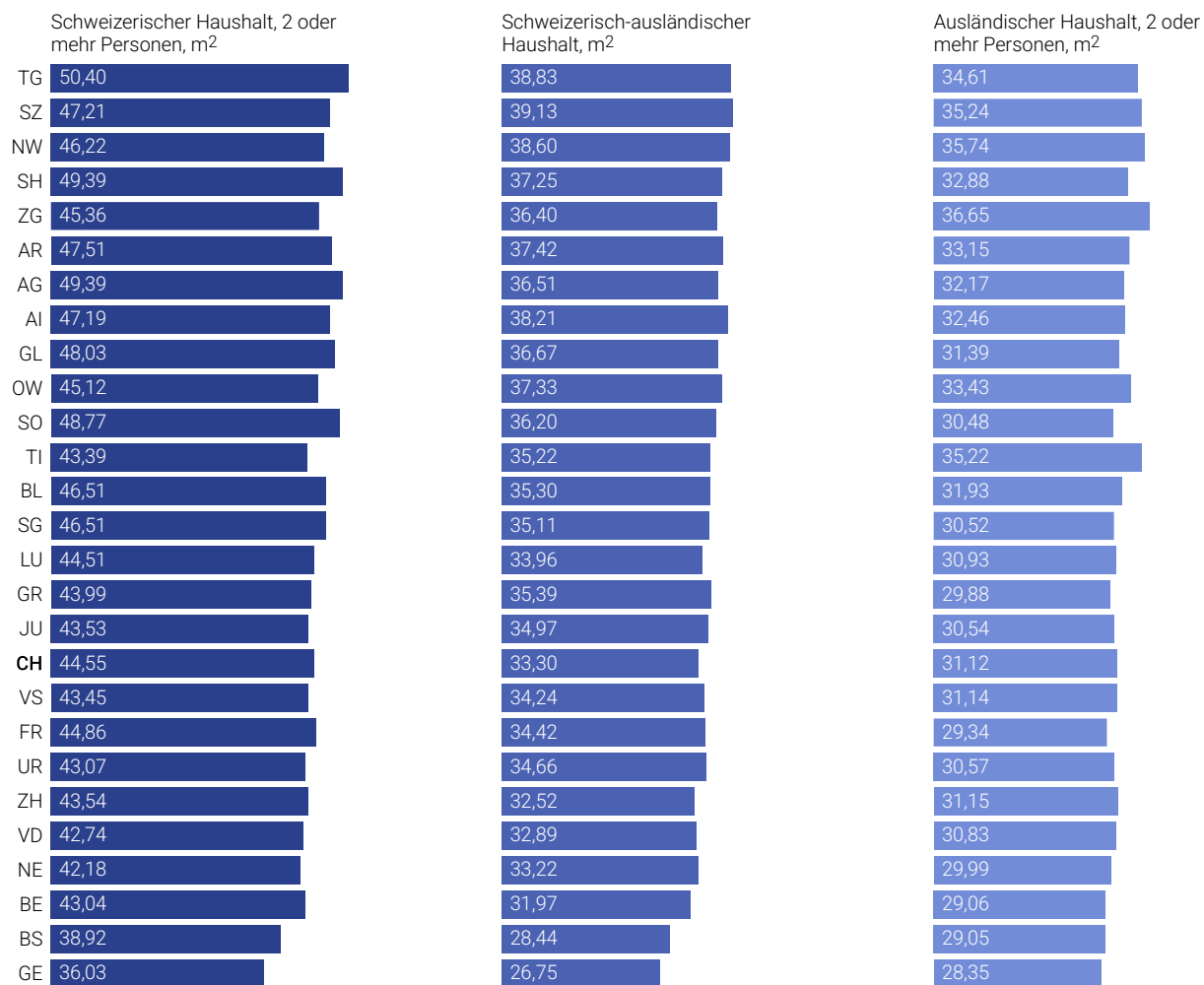
■ Anzahl Quadratmeter pro Person

Quellen: BFS; Wüest Partner



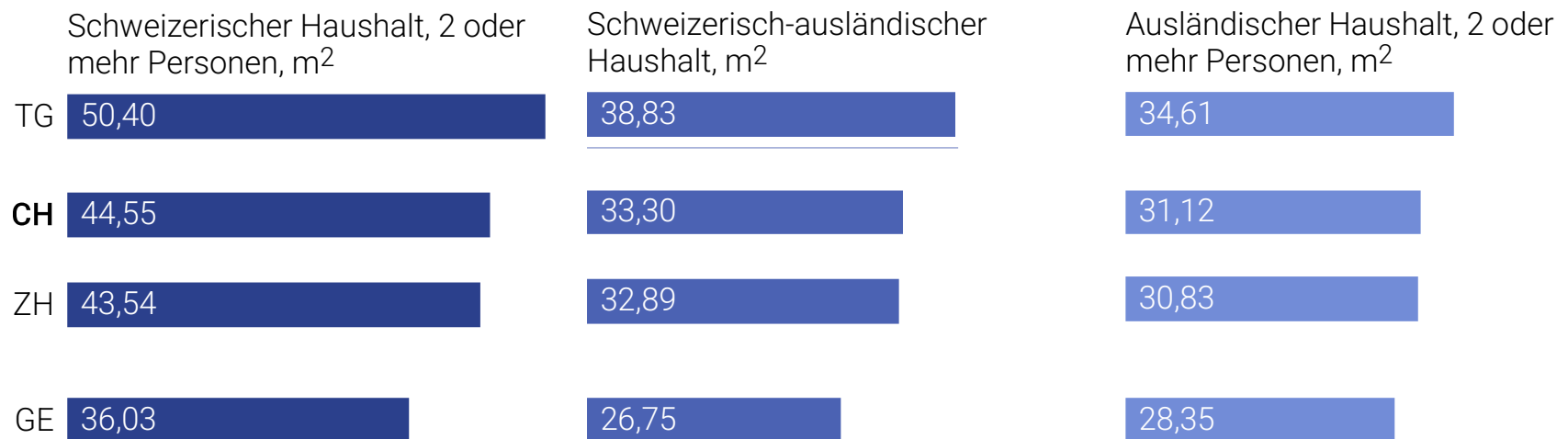
Ursache Wohnflächenverbrauch

Ø Wohnfläche pro Bewohner nach Nationalität, 2021



Ursache – Zuwanderung?

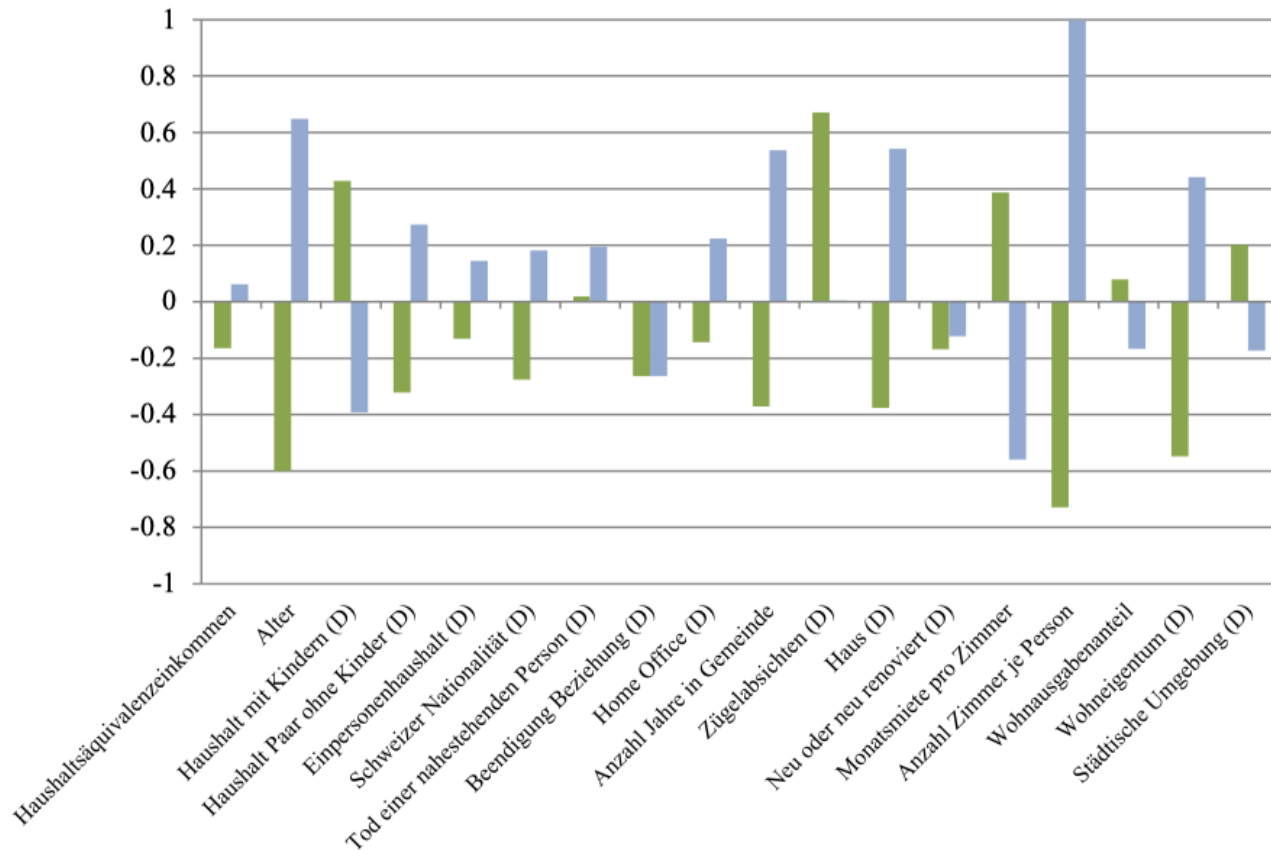
Ø Wohnfläche pro Bewohner nach Nationalität, 2021



Ursache und Wirkung – Kaum Wohnungswechsel

Clustereigenschaften (Mittelwerte, standardisiert)

■ CL3: Junge Mieter mit zu wenig Wohnfläche ■ CL7: Ältere Eigentümer mit zu viel Wohnfläche

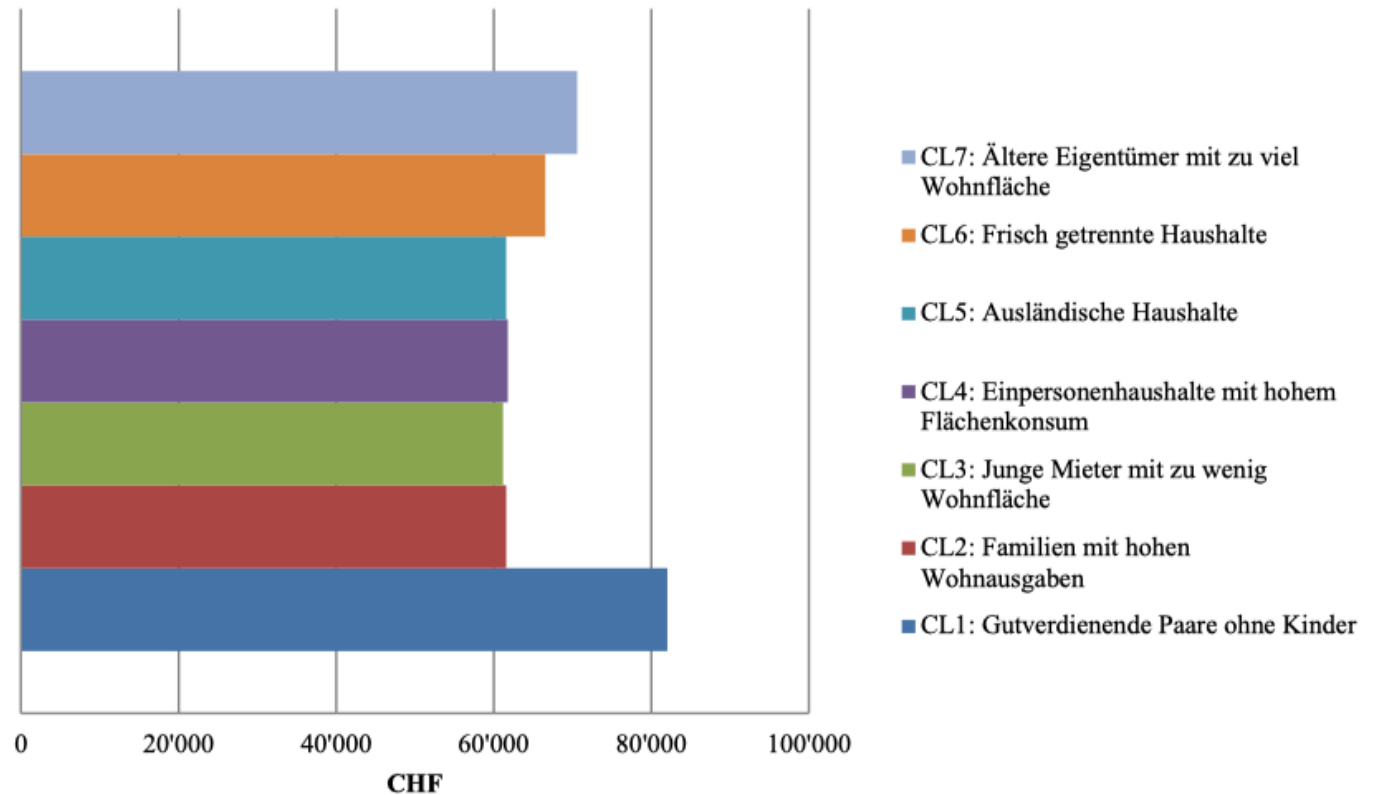


Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf

Studie im Auftrag
Bundesamt für
Wohnungswesen BWO,
Katia Delbiaggio und
Gabrielle Wanzenried,
Hochschule Luzern 2016

Einkommen und Flächenkonsum

Haushaltsäquivalenzeinkommen, netto (SKOS)



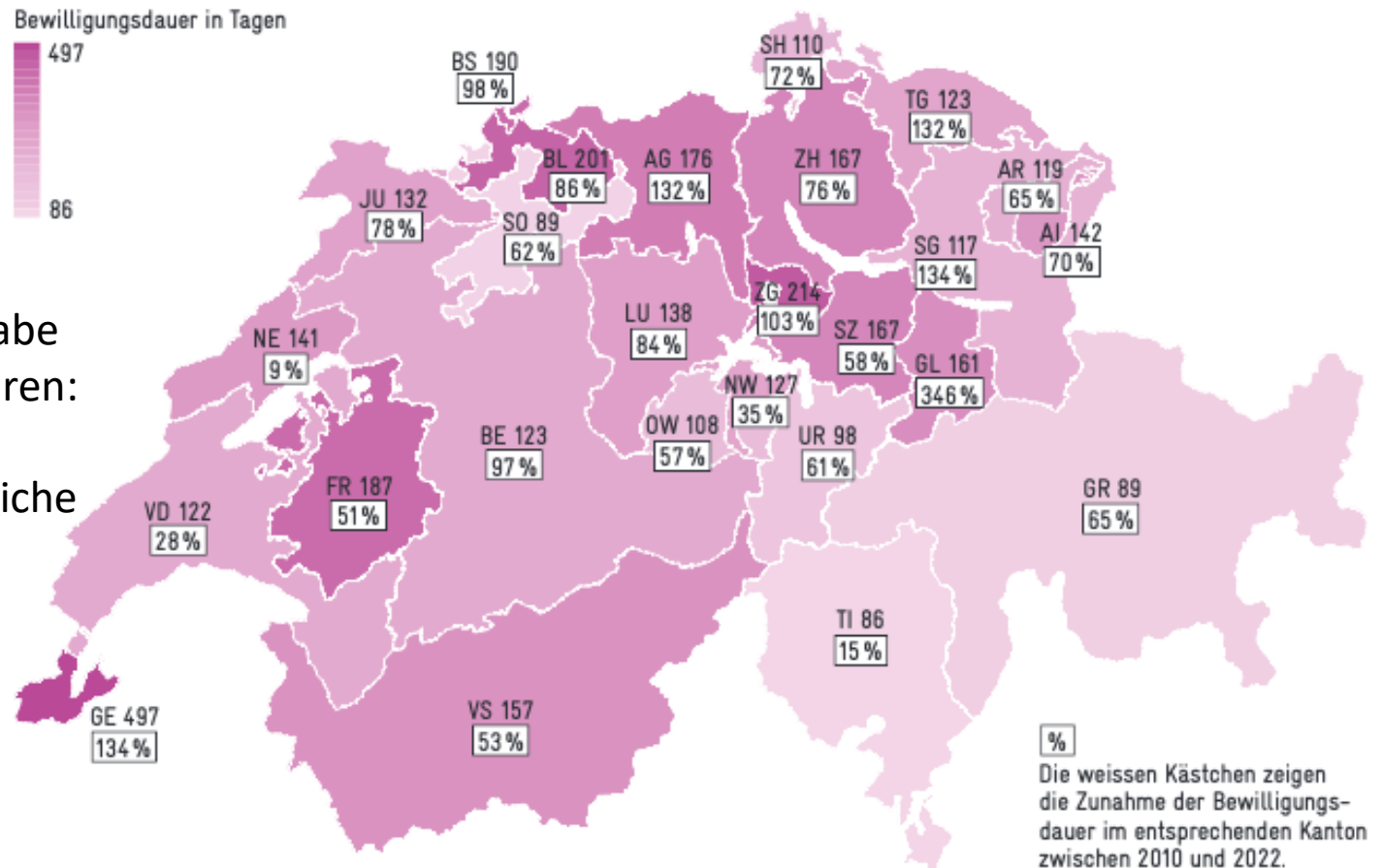
Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf

Studie im Auftrag
Bundesamt für
Wohnungswesen BWO,
Katia Delbiaggio und
Gabrielle Wanzenried,
Hochschule Luzern 2016

Lange Bewilligungsverfahren – gescheiterte Projekte

Baurechtliche Vorgabe
ordentliches Verfahren:

3 Monate = ordentliche
Behandlungsdauer



Quelle: ZKB, Baublatt

Entwicklung der Angebots- und Bestandesmieten

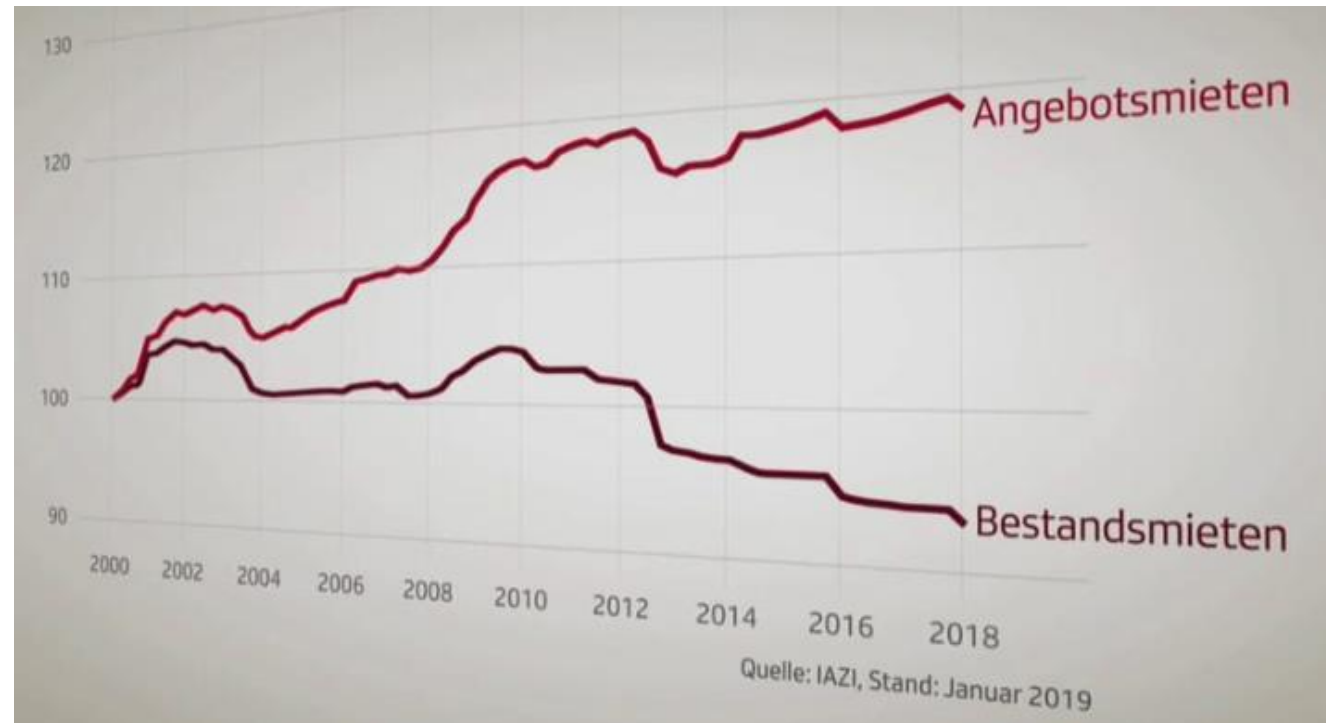
Eine Folge

bei den **Angebotsmieten:**

- Investitionsverhalten der Bauträger
- der baulichen Erneuerung

bei den **Bestandesmieten:**

- des Mietrechts
- der Eigentümerverhaltens

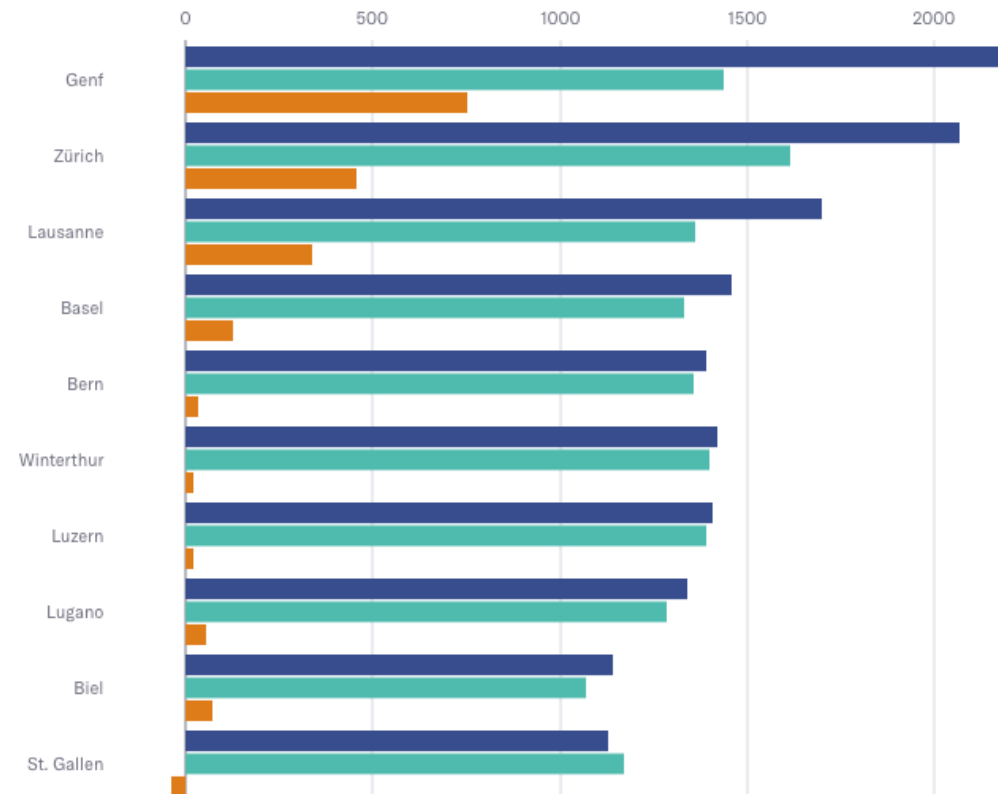


Angebots- und Bestandesmieten...

Zweigeteilter Mietwohnungsmarkt

Transaktionsmieten, Bestandesmieten und Differenzen, in Franken pro Monat

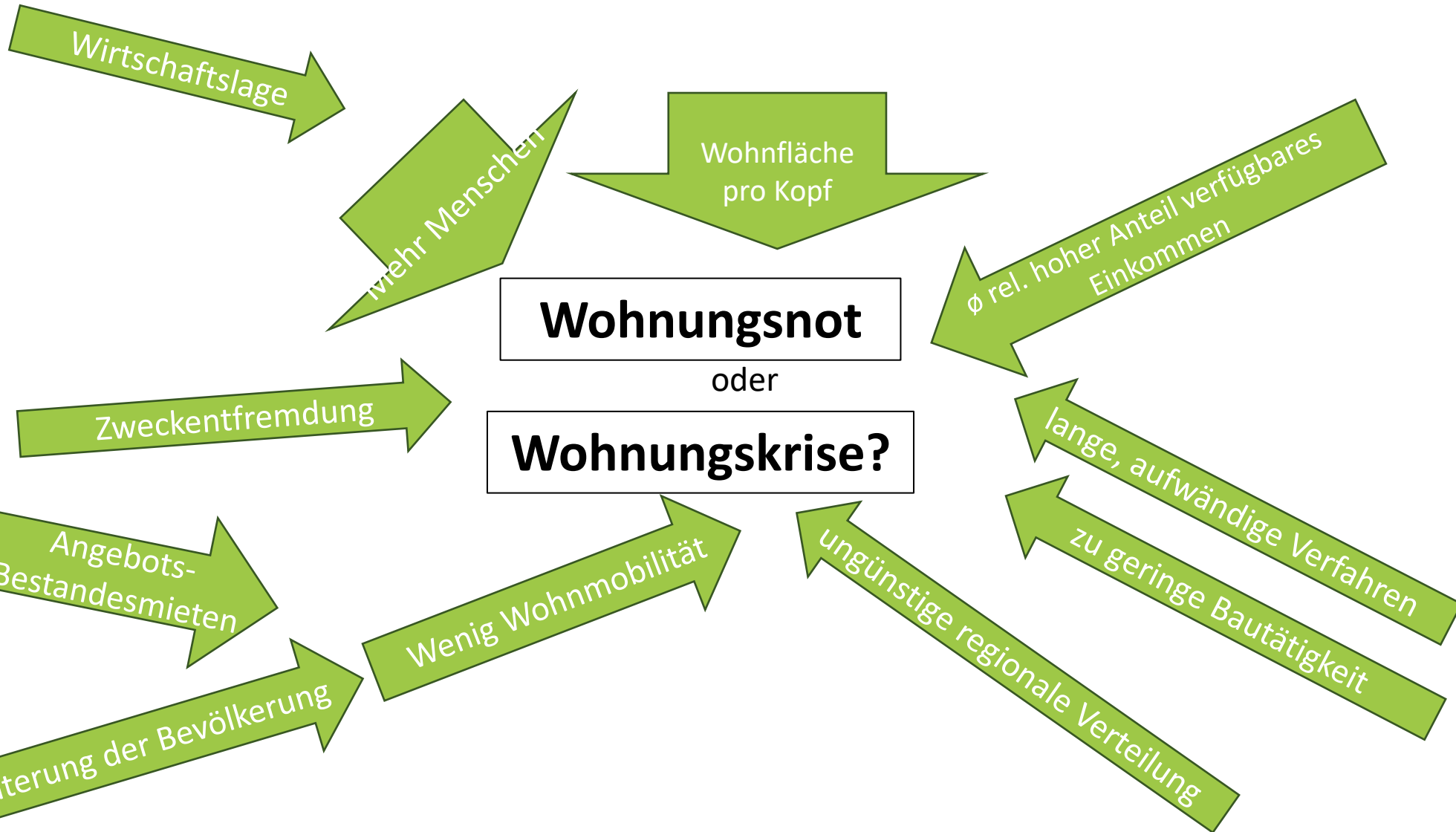
● Transaktionsmieten ● Bestandesmieten ● Differenz



Die Beträge beziehen sich auf die durchschnittlichen Mietzinse für 3-Zimmer-Wohnungen (2023).
Quelle: BFS, Wüest Partner, Avenir Suisse

NZZ / Iho.

Einwirkungs-faktoren Wohnungsangebot



Wohnungsnot oder eher Wohnungskrise?

Mangel an verfügbarem Wohnraum



zu finanziell tragbaren Bedingungen



in der richtigen Grösse



am richtigen Ort

Diverse Initiativen, Vorstösse usw.



Vorkaufsrecht für Gemeinden zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus



**WOHNUNGSINITIATIVE
FÜR MEHR GÜNSTIGE UND
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGEN
IM KANTON ZÜRICH**

Kantonale Wohnbauanstalt u.a.



Bewilligungspflicht für Abbrüche,
Sanierungen,
Mietzinsbegrenzung
(bei Wohnungsmangel)

**HEV:
Wohneigentumsförderung über
Vorsorgegelder**

Rezepte?

Weniger Wohnfläche pro Kopf konsumieren

Mobilität erhöhen durch **Anreize für Wohnungswechsel** – in kleinere Wohneinheiten

Angebot erweitern – v.a. im Segment der **kleinen und mittelgrossen Wohnungen**

Kompakte/flächensparende Wohnungsgrundrisse
= weniger Flächenverbrauch + günstigere Mieten

Bevölkerungswachstum verlangsamen / begrenzen / regional besser verteilen
Überregionale Raumplanung – regionale Zentren stärken

Bauvorschriften überdenken, Verfahren straffen

sowie **Wohnbaugenossenschaften fördern** -
für eine langfristige Zwecksicherung und ein **eigenverantwortliches
Wohnraummanagement**