

Abo [Wohnungsmangel verschärft sich](#)

Ende Jahr fehlen in der Schweiz 35'000 Wohnungen

Obwohl die Zinsen wieder sinken, wird nicht mehr gebaut. Schuld sind strenge Regeln und Einsprachen, Leidtragende die Mieterinnen und Mieter.



Maren Meyer

Publiziert: 27.04.2024, 16:23

💬 164



Wer in grossen Städten neu, an- oder umbauen will, muss mit Einsprachen rechnen, die das Projekt verzögern.

Foto: Christian Beutler (Keystone)

Hören Sie diesen Artikel:



🔊 00:00 / 06:11 1X

[BotTalk](#)

Die Zahl erscheint winzig: 24'200. Gerade einmal so viele Neubaubewilligungen für Mietwohnungen wurden im vergangenen Jahr in der gesamten Schweiz erteilt. Das sind so wenige wie seit 2012 nicht mehr, wie die Immo-

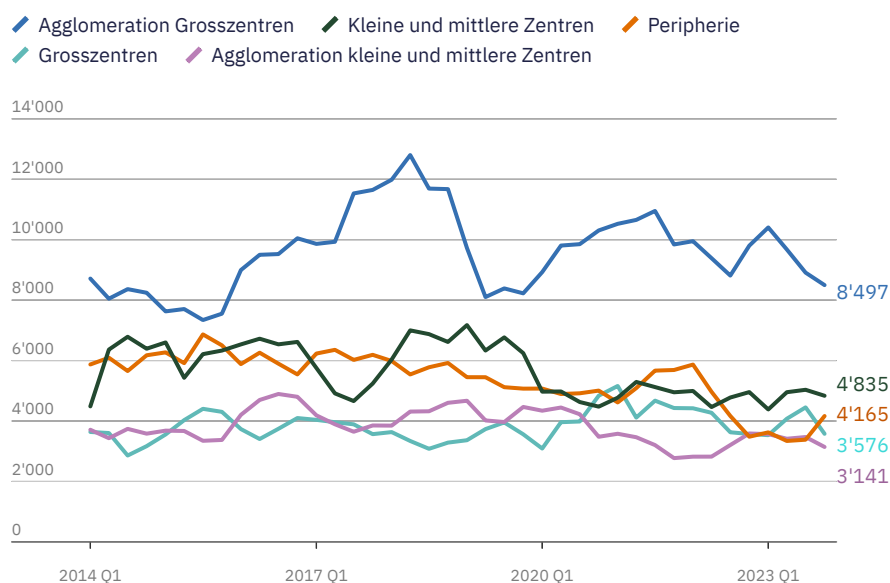
lienberatung Wüest Partner in ihrem neusten Bericht schreibt.

Besonders stark ist der Rückgang der Neubaubewilligungen in den Kantonen Schaffhausen (–90 Prozent), Waadt (–46 Prozent), Basel-Stadt (–39 Prozent) und Basel-Landschaft (–36 Prozent).

Damit spitzt sich die Entwicklung weiter zu, die seit einigen Jahren beobachtet wird: Es wird immer weniger gebaut. Bis Ende Jahr werden so 35'000 Wohnungen am Markt fehlen, hat Wüest Partner berechnet. Diese Entwicklung führt zu weiter steigenden Mieten für neu ausgeschriebene Wohnungen, die sogenannten Angebotsmieten.

Grosse Schwankungen bei der Bewilligung von Mietwohnungen

Anzahl baubewilligte Mietwohnungen pro Jahr und Gemeindetyp.



Grafik: mya; Quelle: Wüest Partner

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen wurde im vergangenen Jahr durch ein besonders starkes Bevölkerungswachstum von 1,6 Prozent verstärkt. Der Anstieg lässt sich mit dem Arbeitskräftemangel erklären. Zudem werden ukrainische Flüchtlinge, die seit mehr als einem Jahr in der Schweiz leben, neu zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt. Der Anstieg entspricht rund 145'000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern.

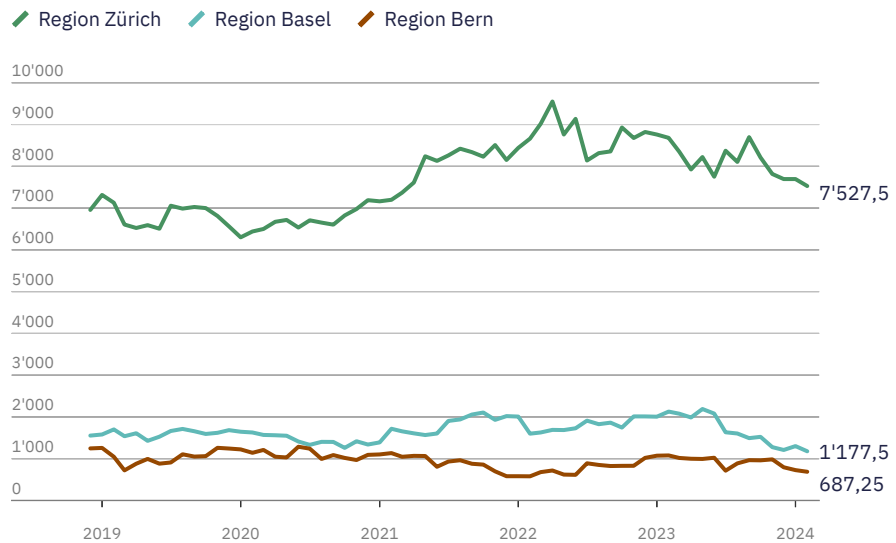
Gleichzeitig ist das Angebot an Mietwohnungen stark geschrumpft. Verglichen mit dem Jahr 2020 hat sich die Zahl der jährlich angebotenen Mietwohnungen um 30 Prozent verringert – besonders bei Wohnungen im preiswerteren Segment mit einer Monatsmiete von bis zu 1500 Franken. Hier betrug die Abnahme 39 Prozent, schreibt Wüest Partner.

Ein Blick in die ausgewählten Regionen Bern, Basel und Zürich zeigt, dass der Wohnraum, der in diesen Zentren und Agglomerationen benötigt wird, noch länger nicht vorhanden sein wird. Zwar zeigt sich in der Region Zürich im Jahr 2022 ein leichter Anstieg der Bewilligungen. Doch bis diese Projekte voll-

endet sind, dauert es einige Zeit.

Weniger Baubewilligungen für Mietwohnungen

Anzahl baubewilligte Wohnungen in den Regionen Bern, Basel und Zürich (Neubau, kumuliert).



Grafik: mya; Quelle: Avobis

Laut Wüest Partner wachsen die Agglomerationen derzeit am stärksten. Doch auch hier wird nicht so viel gebaut wie eigentlich benötigt. Die Gründe: Höhere Zinsen und Baukosten sowie wachsende Preise beim Bauland machten Neubauten unattraktiv. Selbst die nun wieder gesunkenen Zinsen bringen keine Wende – zumindest nicht kurzfristig.

Denn es gibt eine Hauptbremse: die Raumplanung. Das eingezonte Bauland wird knapp. Ist Bauland vorhanden, sei es oft so teuer, dass sich der Bau eines Mehrfamilienhauses kaum lohnt. Die Mieten müssten sehr hoch sein, damit das Bauprojekt nicht zum Verlustgeschäft wird. «Es wird dann schwer, Mieterinnen und Mieter zu finden, die fähig und bereit sind, die hohen Mieten zu zahlen», sagt Weinert.

Und selbst wenn Baubewilligungen erteilt sind, heisst das nicht, dass die Wohnungen auch in erwarteter Frist bezugsfertig sind. Im schlimmsten Fall zieht sich der Bau über eine ungewisse Dauer hin.

Es dauert immer länger, bis ein Projekt bewilligt wird

Der Grund sind Einsprachen. Sie verzögern den Bau bereits bewilligter Liegenschaften. Vor allem in Städten wie Zürich ziehen Anwohnerinnen und Anwohner gerne den Lärmschutz herbei, um unliebsame Projekte zu verzögern oder ganz zu stoppen. So beispielsweise geschehen bei einer grossen Wohnüberbauung oder beim geplanten Ersatzneubau einer Genossenschaft in Zürich.

Zahlen des Immobilien- und Finanzierungsdienstleisters Avobis zeigen, dass sich die Bewilligungsdauer über die vergangenen Jahre deutlich verlängert

hat. Brauchte es 2018 und 2019 im schweizerischen Schnitt sechs Monate, bis ein Baugesuch bewilligt war, waren es ab 2022 im Schnitt schon acht Monate – was einem Anstieg von einem Drittel entspricht.

In den Regionen Bern, Basel und Zürich zeigt sich das gut. Mit einem Anstieg von 48 Prozent im gleichen Zeitraum schlägt die Region Basel oben aus. Statt im Schnitt 7,2 Monate wie 2018 und 2019 dauerte eine Bewilligung in den Jahren 2022 bis heute fast elf Monate. In der Region Zürich waren es in den letzten zwei Jahren im Schnitt neun Monate, in Bern 7,6.

Die Bewilligungsdauer steigt

Durchschnittliche Anzahl Monate, bis ein Baugesuch bewilligt wurde. Vergleich ausgewählter Jahre und Regionen.

	2018-2019	2022-Feb 2024	Veränderung %
Region Basel	7,2	10,7	48
Region Zürich	7	9	29
Schweiz	6,1	8	31
Region Bern	5,6	7,6	36

Grafik: mya; Quelle: Avobis

«Gewisse Projekte werden sistiert oder redimensioniert infolge der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten, regulatorischen Rahmenbedingungen und Unsicherheiten», fasst Avobis-Immobilienökonom Raphael Schönbächler die Entwicklung zusammen. «Unmittelbar dürften die Bautätigkeit und die Fertigstellung nicht anziehen», sagt er. Im kommenden Jahr aber schon. Positiv wirke sich die Erwartung von steigenden Erträgen durch Mieten und Verkaufspreise aus.

Denn die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen treibt die Mieten weiter an. Das grosse Ärgernis für Mieterinnen und Mieter ist ein Anreiz, wieder in Mehrfamilienhäuser zu investieren.

Dringend gesucht: Mietwohnungen in Zug, Schwyz und Nidwalden

Anzahl Suchabos pro Wohnungsinserat von Mietwohnungen in den Kantonen.

Zug	12,2
Schwyz	8,4
Nidwalden	7,5
Zürich	5,6
Aargau	4,5
Luzern	4,5
Obwalden	4,1
Bern	4
Schweiz	3,7

Waadt	3,2
Uri	3,2
Appenzell-Innerrhoden	3
Graubünden	2,9
Solothurn	2,6
Freiburg	2,6
Schaffhausen	2,6
Basel-Stadt	2,4
Thurgau	2,4
Basel-Land	2,3
Genf	2,3
St. Gallen	2,2
Wallis	1,9
Glarus	1,8
Appenzell-Ausserrhoden	1,4
Neuenburg	1,1
Tessin	0,8
Jura	0,6

Grafik: mya; Quelle: Wüst Partner, Realmatch360

Schönbächler sieht unterschiedliche Möglichkeiten, um schneller mehr Wohnraum zu schaffen:

- Baubewilligungsverfahren vereinfachen und durch kantonale Experten-
gruppen mit allen Beteiligten beschleunigen.
- Wohnen im Erdgeschoss fördern.
- Durchleuchten, wie in Kernzonen, wo viele Wohngebäude mit Büros ge-
füllt sind, der Wohnanteil erhöht werden kann.

Auf politischer Ebene ist das Problem erkannt. An einem runden Tisch der Immobilienbranche unter der Leitung von SVP-Wirtschaftsminister Guy Parmelin im Februar wurden in einem «Aktionsplan» über dreissig Massnahmen dargelegt, um gegen die Wohnungsknappheit vorzugehen. Sie müssen allerdings noch umgesetzt werden.

Für das laufende Jahr sieht Robert Weinert von Wüest Partner keine Erholung der Bautätigkeit. «Frühestens in den Jahren 2025 oder 2026» sei damit zu rechnen, meint er. In der Zwischenzeit dürften die Mieten weiter steigen.

Maren Meyer ist stellvertretende Leiterin des Wirtschaftsressorts und berichtet über den Immobilienmarkt, Detailhandel, Arbeitstrends und Gesundheitsthemen. [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)