

Wohnungsnot, trotz 60'000 leerer Wohnungen?

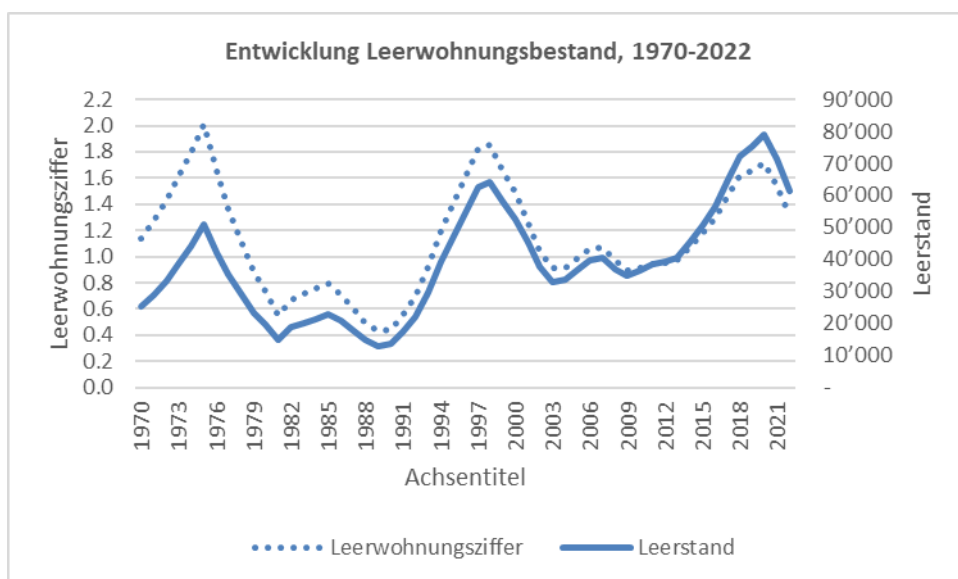
Dr. Frank Bodmer, Volkswirtschaftliche Beratung

vom 11.5.2023

Die Angst vor Wohnungsnot geht um. Berichte über lange Wartelisten für Wohnungen in der Stadt Zürich gibt schon seit vielen Jahren. Letztes Jahr kam die sinkende Zahl der leerstehenden Wohnungen in der ganzen Schweiz hinzu. Es wird befürchtet, dass sich das lange Zeit auf Zürich und einige weitere Städte begrenzte Problem auf die ganze Schweiz ausweiten könnte. Dagegen spricht aber ein nach wie vor hoher Bestand an leerstehenden Wohnungen.

Letzten Sommer standen noch über 61'000 Einheiten leer. In zwei Jahren fiel diese Zahl zwar um 17'000 Wohnungen, von einem historischen Höchststand von 78'000 Wohnungen, mit anderen Worten um rund 20%. In mietrechtlichen Fragen wird in der Regel bei einer Leerwohnungsziffer von weniger als Eins von Wohnungsnot gesprochen. Das würde knapp 50'000 leeren Wohnungen entsprechen, womit noch eine Reserve von rund 15'000 Einheiten vorhanden wäre. Dazu ist allerdings anzumerken, dass eine Leerwohnungsziffer von Eins im historischen Vergleich immer noch hoch ist. Babyboomern könnten die 1980er Jahre in Erinnerung sein, mit Leerwohnungsziffern im Bereich von 0.5, als die Wohnungssuche zu einer äusserst frustrierenden Erfahrung werden konnte.

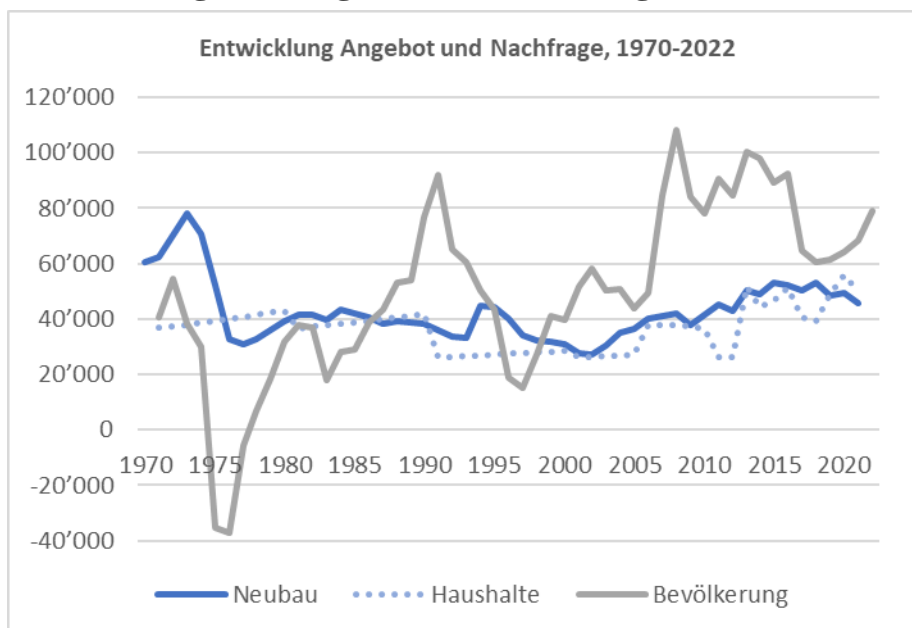
Leerwohnungsbestand



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten des BfS.

Würde der Neubau ganz versiegen, wäre der Leerstand zwar in etwas mehr als einem Jahr aufgebraucht. Pro Jahr werden in der Schweiz nämlich rund 45'000 neue Wohnungen gebaut. Auch diese Zahl war in den letzten Jahren rückläufig, was die Angst vor Wohnungsnot verstärkt hat. Allerdings lag die Zahl der neuen Wohnungen auch 2021 nur leicht unter dem Zuwachs der Haushalte, einem einfachen Indikator für das Wachstum der Nachfrage, wobei neuere Zahlen leider noch nicht verfügbar sind. Insbesondere fehlt die Auswirkung der Zuwanderung aus der Ukraine, welche sich bei Leerwohnungszahlen bereits gezeigt haben könnte.

Entwicklung von Angebot und Nachfrage



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten des BfS.

Der Rückgang bei den Neubauten erscheint damit nicht als dramatisch. Zahlen für die Baubewilligungen deuten für die nähere Zukunft nicht auf einen deutlichen Rückgang der Neubauten hin.¹ Und auch die Ökonomen der Credit Suisse erwarten für die Jahre 2020 bis 2024 ein kumuliertes Defizit von nur rund 15'000 Wohnungen.² Damit könnte in den nächsten Jahren mit einem weiterhin befriedigenden Funktionieren des Wohnungsmarktes gerechnet werden. Bei einer neuen Flüchtlingskrise könnte sich das allerdings schnell ändern.

¹ Baublatt (2022), *Ausblick 2022: Experten zu möglichen Entwicklungen wichtiger Segmente*, Baublatt vom 7.1.2022.

² Credit Suisse (2023), *Im Zeichen von Zinswende und Knappheit, Schweizer Immobilienmarkt 2023*, Zürich, Credit Suisse AG, März 2023: Abbildung 20.