

13.05.2025 – 07:17 Uhr

Zürcher Wohnungsmarkt in der Krise: Fachleute fordern politischen Schutz und bauliche Lösungen

Wohnen in Zürich wird zum Luxusgut: Am Immo Talk von newhome diskutierten Branchenexperten die drängenden Fragen rund um knappen Wohnraum, steigende Preise und politische Möglichkeiten.

Zürcher Wohnungsmarkt in der Krise: Fachleute fordern politischen Schutz und bauliche Lösungen

Zürich, 13. Mai 2025 – Der Zürcher Wohnungsmarkt steht zunehmend unter Druck. Während die Leerwohnungsziffer im städtischen Raum auf ein historisches Tief gefallen ist, steigen die Angebotsmieten und Eigentumspreise weiter an. Immobilienexperten werfen am Immo Talk des Immobilienportals newhome einen Blick auf die aktuelle Lage.

Der Wohnungsmarkt in Zürich ist seit Jahren von einem knappen Angebot und hohen Preisen geprägt – besonders deutlich zeigt sich dies im städtischen Ballungsraum. Angesichts einer anhaltend tiefen Leerwohnungsziffer, einer wachsenden Nachfrage und gleichzeitig unzureichender Bautätigkeit verschärft sich die Lage zunehmend.

Gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) liegt die durchschnittliche Leerwohnungsziffer in der Schweiz bei 1.08 Prozent, was bereits auf einen strukturellen Wohnungsmangel hinweist. In der Region Zürich beträgt sie nur 0.7 Prozent, und in der MS Zürich (Metropolitanraum Stadt Zürich) sogar unter 0.05 Prozent – ein Wert, der eindeutig auf eine akute Wohnungsnot hindeutet.

Wohnungsmarkt unter Druck: Fehlendes Bauland, hohe Preise und ein stagnierender Mietmarkt

Dr. Stefan Fahrländer vom Beratungs- und Forschungsunternehmen Fahrländer Partner AG (FPRE) wirft einen Blick auf die Preisentwicklung der vergangenen 15 Jahre: Die Marktmieten sind seit 2010 um ca. 18% gestiegen (Als Referenz dient eine 3.5-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Neubau). Diese Entwicklung lässt sich für sämtliche MS-Regionen des Kantons beobachten. Als zentrales Problem identifiziert Fahrländer die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnraum.

Angesichts des gesunkenen Referenzzinssatzes sieht Fahrländer nach einem Anstieg der Bestandsmieten in den Jahren 2023 und 2024 nun eine Anpassung an den tieferen hypothekarischen Referenzzinssatz. Diese Entwicklung führt jedoch laut Fahrländer zum sogenannten „Insider-Outsider-Problem“: Die Bestandsmieten liegen deutlich unter dem aktuellen Marktniveau für Neubauten, was viele Mieter:innen davon abhält, sich wohnlich zu verändern. Die Folge sei eine Blockade im Mietwohnungsmarkt, da sich viele den Wechsel in eine teurere Wohnung schlicht nicht leisten können.

Parallel dazu steigen auch die Preise für Wohneigentum weiter deutlich an. In der Region Zürich haben sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den letzten 15 Jahren nahezu verdoppelt. Für die Jahre 2025 und 2026 prognostiziert FPRE auf Basis einer aktuellen Immobilienumfrage eine weitere anhaltende Preissteigerung.

Bauen ja – aber wie? Kritik an ineffektiver Verdichtung und fehlendem Bauland

Fahrländer nennt zwei Hauptursachen für die anhaltende Wohnungsnot: Erstens würden zu wenige Bauprojekte realisiert, zweitens fehle es an ausreichend nutzbarem Bauland. Letzteres sei auch auf unterschätztes Bevölkerungswachstum und unzureichende Planungsgrundlagen zurückzuführen. Ein möglicher Ausweg sei laut Fahrländer das verdichtete Bauen in städtischen Räumen. Die Realität zeige jedoch, dass viele Umbauten lediglich bestehenden, günstigen Wohnraum vernichteten, ohne effektiv mehr Wohnungen zu schaffen.

Sein Fazit fällt deutlich aus: „Es wäre ehrlicher und zielführender, stadtnah zusätzliches Land einzuzonen, Regeln festzulegen, dicht zu bebauen und dafür ein Vielfaches an Land in der Peripherie auszuzonen, das ansonsten mit geringer Dichte bebaut wird.“

Verdrängung durch Sanierungen: Mieter:innen in Zürich unter Druck

Walter Angst, Co-Geschäftsleiter und Leiter Kommunikation des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich, warnt angesichts der angespannten Lage auf dem Zürcher Mietwohnungsmarkt vor zunehmenden sozialen

Verdrängungsprozessen. Die stark gestiegenen Angebotsmieten in der Stadt und der Agglomeration sowie drohende Kündigungen beschäftigen viele Menschen in Zürich – insbesondere Familien mit schulpflichtigen Kindern und ältere Menschen. „Ein Umzug ist für viele nicht nur eine finanzielle Belastung, sondern bringt oft auch gravierende soziale Folgen mit sich“, betont Angst.

Besonders kritisch sieht der Mieter:innenverband die Auswirkungen von Totalsanierungen, die häufig mit sogenannten Leerkündigungen einhergehen. Diese führten nicht nur zur Verdrängung der bisherigen Mieterschaft, sondern auch zu einem sozialen Strukturwandel in den Quartieren: Das durchschnittliche Monatseinkommen der Mietenden steige nach einer Renovation im Schnitt von 5'000 auf 7'500 Franken. „Die Stadt wird für viele Normalverdienende zunehmend unerschwinglich“, so Angst. Ein Indiz dafür sei auch der sinkende Anteil an QUIMS-Schulen im Stadtgebiet, was auf eine abnehmende soziale Durchmischung hinweise.

Stärkere Regulierung von Leerkündigungen gefordert

Ein weiterer Treiber der Preisentwicklung seien die Renditeerwartungen institutioneller Investoren wie Anlagestiftungen und Immobiliengesellschaften, die teilweise bis zu 70 Prozent ausmachten. Angst fordert deshalb eine stärkere Regulierung von Leerkündigungen sowie politische Wohnschutz-Massnahmen, um sozialverträgliche Mietverhältnisse zu erreichen.

Immerhin biete der aktuell gesunkene Referenzzinssatz den Mieter:innen die Möglichkeit, eine Senkung der Bestandesmiete zu verlangen. Diese müsse jedoch in den meisten Fällen aktiv eingefordert werden – ein Schritt, den viele aus Unkenntnis oder Unsicherheit nicht wagen.

„Wir sehen mit grosser Sorge, wie wirtschaftlicher Druck systematisch zu sozialer Verdrängung führt. Gerade deshalb braucht es jetzt klare Regeln und einen wirksamen Schutz für bestehende Mietverhältnisse“, fordert Walter Angst.

Medienkontakt

newhome.ch AG

Talacker 41

8001 Zürich

medienstelle@bopcom.ch

Über newhome.ch AG

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG) sowie der AXA Versicherungen AG.

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100096081/100931548> abgerufen werden.