



Mietmarkt mit teilweisem Überangebot und Anspannung beim Eigentum

Grenchen, 08.07.2020 - Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt wies 2019 weiterhin tiefgreifende Ungleichgewichte zwischen dem Miet- und dem Wohneigentumsmarkt, aber auch zwischen den Regionen auf. Die Corona-Pandemie wird nicht zu einer Trendumkehr führen. Während der Druck auf die Mietpreise bei Neuvermietungen steigt, ist insbesondere in den Grosszentren mit einer Verknappung von Wohnungen im unteren Mietpreissegment zu rechnen. Dies zeigt eine aktualisierte Untersuchung über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Die bereits 2018 feststellbare Entwicklung im Schweizer Wohnungsmarkt setzt sich 2019 fort. Die Zahl der Haushalte - sowohl inländischer wie ausländischer Herkunft - sowie das Wohnungsangebot entwickelte sich 2019 im ungefähr gleichen Rahmen wie im Vorjahr. Das bedeutet, dass das Wohnungsangebot erneut stärker zunahm als die Zahl der Haushalte.

Die anhaltend starke Ausrichtung des Neubaus auf den Mietwohnungsmarkt sowie eine Zuwanderung, die deutlich geringer ausfällt als noch Mitte des Jahrzehnts, liessen die Ungleichgewichte weiter ansteigen. Während der Mietwohnungsmarkt in einzelnen Teilmärkten ein deutliches Überangebot aufweist, ist die Situation auf dem Wohneigentumsmarkt äusserst angespannt. Das führt dazu, dass der Wohnungsmarkt in einer Gesamtbetrachtung in Zürich, der Zentralschweiz, der Région lémanique, sowie in geringerem Mass auch im Espace Mittelland als angespannt bezeichnet werden muss. In den übrigen Regionen war er insgesamt entspannt.

Entspannung im Mietwohnungsmarkt

Im Mietwohnungsmarkt hat sich die Situation 2019 entspannt. Dazu beigetragen hat die

moderate Zuwanderung. Die mit 87 Prozent überwiegend mietenden ausländischen Haushalte trugen noch rund einen Drittel zum Haushaltswachstum der Schweiz bei. Mit Ausnahme der Region Zürich sind sämtliche Märkte mindestens ausgeglichen.

Allerdings befinden sich in Zürich, der Région lémanique, der Zentralschweiz und im Espace Mittelland die unteren Mietpreissegmente unter Nachfragedruck und sind entsprechend knapp. Ein Überangebot findet sich in der Nordwestschweiz, der Ostschweiz und im Tessin. In diesen Gebieten sind alle Mietpreissegmente (oberes, mittleres und unteres) entspannt. In der Ostschweiz wirken dabei die ausländischen Haushalte mit einem Wachstumsbeitrag von über 50 Prozent stabilisierend.

Zunehmende Knappheit auf dem Markt für Wohneigentum

Steigender Nachfrage- und Preisdruck prägen hingegen den Markt für Wohneigentum. Dieser weist ein Knappheitsniveau auf, das zuletzt 2014 erreicht wurde. Regionale Unterschiede fallen höchstens beim Preisniveau ins Gewicht. Auch zwischen den Preissegmenten sind kaum mehr Unterschiede erkennbar. Ursache dafür ist ein ungenügendes Wachstum beim Angebot, während die Nachfrage nach Wohneigentum anhält. Trotz starker Nachfrage ist bei schweizerischen Haushalten 2019 im Vergleich zum Vorjahr die Wohneigentümerquote nicht weiter angestiegen, was mit den hohen Preisen sowie den hohen Hürden bei der Eigenheimfinanzierung zusammenhängt.

Corona-Pandemie droht ungenügende Wohnversorgung zu verschärfen

Die Frage der ungenügenden Wohnversorgung rückt 2020 wieder in den Vordergrund. Dies zeigt die Analyse möglicher Auswirkungen der Corona-Pandemie. Fast ein Viertel der Haushalte in der Schweiz lebt in einer unbefriedigenden Wohnsituation, dies weil die Wohnkosten sie zu arg belasten oder weil die Wohnung Defizite aufweist. Das Problem ist deutlich ausgeprägter bei den Mieterhaushalten als bei Eigentümern. Arbeitslosigkeit erhöht das Risiko in eine unbefriedigende Wohnsituation abzurutschen um 40 Prozent. Mit der Corona-Pandemie besteht deshalb durchaus die Gefahr, dass der Mietwohnungsmarkt stärker tangiert werden könnte. Erste Anzeichen sind in den Grosszentren im tieferen Mietpreissegment bereits erkennbar.

Der seit dem Jahr 2009 von der Arbeitsgemeinschaft Meta-Sys AG / ZHAW im Auftrag des BWO erstellte Monitor zur Messung der Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Schweizer Wohnungsmarkt verfügt über drei charakteristische Merkmale, die ihn von anderen Marktanalysen unterscheiden: Der Fokus liegt auf der Entwicklung der In- und Ausländerhaushalte (statt "nur" der Bevölkerung) und deren Einkommen, also auf den wesentlichen Nachfragetreibern. Zudem werden Miet- und Wohneigentumsmarkt auch als Aggregat analysiert, um der Pufferfunktion der beiden Märkte für den jeweils anderen Markt besonders Rechnung zu tragen und eine Gesamtsicht auf die Versorgung zu erhalten.

Ausserdem werden verschiedene Preis- und Kaufkraftklassen analysiert.

Die Resultate liegen in Form von Kurzberichten für die ganze Schweiz und für die sieben BFS-Grossregionen vor.

Adresse für Rückfragen

Christoph Enzler, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Tel. +41 58 480 91 87,
christoph.enzler@bwo.admin.ch

Daniel Sager, Meta-Sys AG, Tel. +41 43 322 17 70, dsager@meta-sys.ch

Links

[Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt](#)

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen

<http://www.bwo.admin.ch/>

✉ [Fachkontakt](#)

News-Abo

<https://www.bwo.admin.ch/content/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-79796.html>