

---

## Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Im Zusammenhang mit den Massnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie wird für das laufende Jahr der stärkste Einbruch des BIP seit Jahrzehnten erwartet. Dieser Einbruch folgt auf eine konjunkturelle Wachstumsphase, die sich allerdings bereits ab Mitte 2018 leicht abschwächte.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren von einer robusten Nachfrage geprägt – mit den stetig gesunkenen Zinssätzen und dem Bevölkerungswachstum als hauptsächliche Treiber. Im Zuge der anhaltenden Nachfrage hat sich auch die Wohnungsproduktion erhöht. Zwar hat sich die Nachfrage in letzter Zeit abgeschwächt; das Angebot blieb als Folge des Anlagenotstandes weiterhin auf Wachstumskurs.

Die Leerwohnungsquote hat sich seit 2014, vor allem im Mietwohnungsbereich, deutlich erhöht. Diese Tendenz dürfte sich im laufenden Jahr fortsetzen. Während sich die Bestandesmieten relativ stabil entwickeln dürften, weisen die Angebotsmieten, vor allem in ländlichen Regionen, weiterhin leicht sinkende Tendenz auf.

Das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten steht im Zentrum der diesjährigen Grenchner Wohntage. Die Fachtagung thematisiert die aktuellen Entwicklungen im Verhältnis zwischen Erwerbsarbeit und häuslichem Leben sowie ihre möglichen Folgen für die Wohnraumversorgung. Zwei weitere Anlässe ergänzen die Fachtagung.

August 2020



# Überblick

| Nachfrageindikatoren             | Erfassung   | T1     | T2     | Ausblick |
|----------------------------------|-------------|--------|--------|----------|
| Einkommensentwicklung (Reallohn) | 2018/2019   | -0,4 % | +0,5 % | ↑        |
| Demographische Entwicklung       | 2018/2019   | +0,7 % | +0,7 % | ↗        |
| Konsumentenstimmung              | 04.20/07.20 | -39    | -12    | →        |

## Angebotsindikatoren

|  |             |        |        |   |
|--|-------------|--------|--------|---|
| Wohnungsproduktion (Neubau)                      | 2017/2018   | 50 209 | 53 199 | ↘ |
| Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus     | 10.19/04.20 | +0,3 % | +0,1 % | ↑ |
| Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus | 10.19/04.20 | +2,0 % | +1,5 % | ↗ |
| Hypothekarzinsen (neu, variabel)                 | 05.20/06.20 | 2,63 % | 2,63 % | → |

## Mengen- und Preisindikatoren

|  |                   |        |        |   |
|--|-------------------|--------|--------|---|
| Leerwohnungsquote                            | 2018/2019         | 1,62 % | 1,66 % | ↑ |
| Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)         | 02.20/05.20       | +1,2 % | +1,1 % | ↗ |
| Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen      | 1. Q. 20/2. Q. 20 | -1,1 % | -1,1 % | ↓ |
| Angebotspreisentwicklung: Eigentumswohnungen | 1. Q. 20/2. Q. 20 | -1,1 % | -0,6 % | → |
| Angebotspreisentwicklung: Einfamilienhäuser  | 1. Q. 20/2. Q. 20 | +0,9 % | +2,0 % | ↗ |

### Messzeitpunkte

Die Daten werden nicht immer zum gleichen Zeitpunkt und in der gleichen Periodizität erhoben.

**T1** vorgängige Daten

**T2** letztverfügbare Daten

### Die Pfeilrichtung bei absoluten Zahlen

Diese zeigt die Veränderung, ausgehend von den letztverfügbaren Daten, an.

### Die Pfeilrichtung bei Veränderungsraten

Diese zeigt die Veränderung, ausgehend von einer 0-Veränderung, an.

↑ positive Veränderung, stärker im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

↗ positive Veränderung, schwächer im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

→ 0-Veränderung

↘ negative Veränderung, schwächer im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

↓ negative Veränderung, stärker im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

### Quellen

BFS, seco, SNB, Wüest Partner

### Impressum

«Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» erscheint vierteljährlich. Die Beiträge dürfen mit Quellenangabe übernommen werden. Weitere Informationen: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

Kontakt / Rückfragen:  
[christoph.enzler@bwo.admin.ch](mailto:christoph.enzler@bwo.admin.ch)  
Tel. +41 58 480 91 87

## **Preisstabilität dauert an; Anstieg der Reallöhne, aber auch der Arbeitslosigkeit**

Seit gut elf Jahren herrscht Preisstabilität mit jährlichen Teuerungsraten, die sich um den Nullpunkt bewegen. 2019 betrug die durchschnittliche Jahresteuerrate +0,4 %, im laufenden Jahr dürfte die Teuerung deutlich ins Negative kippen. 2015 und 2016 sind die Reallöhne noch merklich angewachsen, bevor sich 2017 und deutlicher 2018 ein Rückgang ergab. 2019 sind die Reallöhne um 0,5 % angestiegen – leicht höher war der Anstieg im Baugewerbe –, und auch im laufenden Jahr kann aufgrund der negativen Teuerungsraten ein weiterer Anstieg erwartet werden. Allerdings nahm die Arbeitslosigkeit in diesem Frühjahr trotz rekordhoher Kurzarbeit stark zu. Diese betrug 2019 im Jahresdurchschnitt noch 2,3 %; im Mai 2020 waren es bereits 3,4 % und ging seither auf 3,2 % zurück.

## **Abschwächung des Bevölkerungswachstums?**

Aufgrund der damals guten Wirtschaftslage und der Einführung der Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und den EFTA-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 erlebte die Schweiz 2007 (+1,1 %) und 2008 (+1,4 %) eine ausgesprochen dynamische Bevölkerungsentwicklung. In den Folgejahren wuchs die Bevölkerung noch mit +1,1 % bis +1,3 % pro Jahr. 2017 fiel der Anstieg der ständigen Wohnbevölkerung mit +0,8 % deutlich tiefer aus. 2018 ergab sich noch ein Zuwachs von +0,7 %. Gemäss provisorischen Zahlen erreichte das Wachstum 2019 den gleichen Wert wie im Vorjahr. Dabei war der Geburtenüberschuss leicht rückläufig, der Wanderungssaldo leicht ansteigend. Aufgrund der Grenzschiessungen und der Situation auf dem Arbeitsmarkt könnte das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung im laufenden Jahr leicht abnehmen. Allerdings wanderten während der letzten Monate viel weniger Personen aus der Schweiz aus als gewohnt. Deutlich rückläufig ist die Anzahl der eingereichten Asylgesuche. Ungeachtet der Migrationsbewegungen wird die Bevölkerung zwischen 2020 und 2030 stark altern. Anschliessend wird sich die Alterung verlangsamen. Gemäss dem vom BFS kürzlich veröffentlichten Referenzszenario wird die Wohnbevölkerung bis 2050 auf 10,4 Millionen Personen ansteigen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Privathaushalte – vor allem der kleinen – in den kommenden Jahrzehnten aufgrund der demografischen Entwicklung überproportional ansteigen wird.

## **Konsumentenstimmung erholt sich deutlich, bleibt aber im negativen Bereich**

Die Konsumentenstimmung hat sich vom Einbruch im April 2020 weitgehend erholt. Der Index lag im Juli bei –12 Punkten und damit aber weiterhin auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Die Erwartungen für die allgemeine Wirtschaftsentwicklung haben sich ausgehend vom historisch tiefen Niveau im April substantiell verbessert. Hinge-

gen bleiben die Erwartungen hinsichtlich der Arbeitsmarktentwicklung negativ. Die Sicherheit der Arbeitsplätze wird im Juli deutlich schlechter beurteilt als noch im April. Die Erwartung für die eigene finanzielle Lage hat sich deutlich aufgehellt und die Neigung zu grösseren Anschaffungen hat ihr Tief von April hinter sich gelassen, bleibt aber klar unterdurchschnittlich.

## **Wohnungsproduktion auf hohem Niveau leicht rückläufig**

Zwischen 2002 und 2015 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29 000 auf gut 53 000 angestiegen. Seither war der Wohnungszuwachs stabil: 2018 wurden rund 53 200 Wohnungen neu gebaut. 2019 dürften gut 50 000 Wohnungen neu fertiggestellt worden sein, da die Produktionspipeline – darunter auch viele Grossprojekte – im letzten Jahr noch voll war. Im laufenden Jahr könnte sich ein leichter Rückgang ergeben. Aufgrund der Verhaltensempfehlungen des BAG könnte es einerseits zu gewissen Verzögerungen kommen, andererseits waren Baubewilligungen und Auftragseingänge in den letzten Monaten tendenziell rückläufig. Von den tiefen und sogar negativen Leitzinsen gehen allerdings weiterhin positive Impulse aus. Investitionen in Immobilien bleiben damit weiterhin gesucht, auch wenn die damit verbundenen Risiken bereits in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben.

## **Weiterhin tiefe Hypothekarzinsen und stabile Baupreise**

Die Phase deutlich sinkender Zinssätze hat vor rund zwölf Jahren eingesetzt. Die Zinssätze befinden sich derzeit wieder in der Nähe ihrer historischen Tiefstände. Die SNB dürfte in den nächsten Jahren an ihrer Negativzinspolitik festhalten. Die Baupreise sind seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil, zuletzt mit leicht steigender Tendenz. Generell bestätigt sich damit, dass der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit länger andauernden guten Konjunkturlage aufgrund des scharfen Wettbewerbs nicht nachlässt.

## **Weiterer Anstieg der Leerwohnungsquote erwartet**

Am 1. Juni 2019 standen rund 75 400 Wohnungen leer, was 1,66 % des Gesamtwohnungsbestandes entspricht. Gegenüber dem Vorjahr betrug die Zunahme rund 3150 leere (Miet)Wohnungen. In diesem Segment steht unterdessen mehr als jede vierzigste Wohnung im schweizweiten Durchschnitt leer. Die höchsten Quoten im Gesamtwohnungsmarkt – und auch beim Mietwohnungsmarkt – weisen die Kantone SO, TG, AG, JU und SH auf, hohe Leerstandsquoten im Mietwohnungssegment zudem die Kantone VS, AI, AR und TI. Auf der anderen Seite befinden sich die Leerwohnungsquoten im Gesamtmarkt in den Kantonen ZG, GE, OW und ZH unterhalb der 1 %-Marke.

In städtischen Gebieten liegt die Leerwohnungsquote immer noch auf tiefem Niveau. Für das laufende Jahr zeichnet sich ein weiterer Anstieg der Wohnungsleerstände ab. Diese Einschätzung stützt sich auf erste bereits publizierte kantonale und kommunale Ziffern. In den Kantonen VD, LU und AG, aber auch in den Städten Lausanne und Olten nahm die Zahl der leeren Wohnungen zu. Gegenteilig ist die Situation im Kanton GE und auch in der Stadt Luzern.

### **Stabiler Bestandesmietindex erwartet**

Der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz ging seit seiner Einführung im September 2008 von 3,5 % auf 1,25 % zurück. Seine letzte Senkung um einen Viertelprozentpunkt erfuhr er im März 2020. Mit einem raschen Wiederanstieg – aber auch mit einer schnellen weiteren Senkung – ist aufgrund der Trägheit des zugrundeliegenden Durchschnittszinssatzes nicht zu rechnen. Aufgrund der erwähnten letzten Senkung des Referenzzinssatzes, der allgemeinen Teuerungssituation

sowie der auf weiten Teilen des Mietwohnungsmarktes spürbaren Entspannung, welche sich auch im vom BWO im Juli 2020 publizierten «Monitor» zeigt, kann für 2020 und 2021 von einem relativ stabilen BFS-Mietpreisindex ausgegangen werden.

### **Weiterhin leichter Rückgang der Angebotsmieten**

Seit der Jahrtausendwende war ein mehr oder weniger konstanter Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarktsegmenten zu verzeichnen. Dieser hat sich in den letzten fünf Jahren abgeschwächt oder sogar ins Gegenteil verkehrt. Die Stagnation im Eigentumsbereich hat vor allem bei den Einfamilienhäusern wieder einem leichten Preisanstieg Platz gemacht. Die Angebotsmieten weisen hingegen weiterhin leicht sinkende Tendenz auf. Betreffend Käufen und Umzügen haben in den letzten Monaten viele Marktteilnehmer infolge der COVID-19-Pandemie abwartend reagiert.

---

## **Wohnen und Arbeiten im Fokus der 25. Grencher Wohntage**

Das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten hat sich im Verlauf der Zeit stark gewandelt. In der Vormoderne entsprach der Haushalt einer Produktionsgemeinschaft, mit der Industrialisierung kam es zu Heimarbeit und zunehmend zu auswärtiger Lohnarbeit und spätestens seit der Nachkriegszeit hat die räumliche Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort stark zugenommen. Aktuell tragen verschiedene Entwicklungen dazu bei, dass Beruf und Wohnen räumlich wieder zusammenrücken: Das urbane Leben, mit seinen vielfältigen Möglichkeiten, gewinnt an Attraktivität. Neue Familien- und Lebensmodelle bedingen, dass die Haushaltsmitglieder möglichst einfach vielfältige Bedürfnisse in unmittelbarer Nähe befriedigen können. Wohnstandorte «mit kurzen Distanzen», welche das Durchdringen verschiedener Lebensbereiche zulassen, wo sich Hausarbeit, kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten sowie Erwerbstätigkeit kombinieren lassen sind gefragt. Planungsbehörden sehen in der Schaffung nutzungsöffener Räume, geeignet für Wohnen und Arbeit, Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Aufwertung des öffentlichen Raums. Und immer mehr Unternehmen erkennen in dieser Annäherung auch Vorzüge für sie, so Imagegewinne, Vereinfachung der Kundenbeziehungen oder flexiblere, Selbstverantwortung fördernde Anstellungsverhältnisse.

Die diesjährige Corona-Krise hat das Verhältnis zwischen Arbeit und Wohnen in ein neues Licht gestellt. Arbeitnehmer und Schülerinnen wurden ins Home-Office geschickt. Die Wohnung wurde plötzlich für alle Haushaltsmitglieder zu einem – bequemen oder beengenden – Operationszentrum, für unterschiedlichste Tätigkeiten und im

«24-Stunden-Betrieb». Aus heutiger Sicht sind die Folgen dieses zwangsverordneten «Gesellschaftsexperiments» noch kaum absehbar.

Die Fachtagung vom 12. November 2020 thematisiert die aktuellen Entwicklungen im Verhältnis zwischen Erwerbsarbeit und häuslichem Leben sowie ihre möglichen Folgen für die Wohnraumversorgung. Sie reflektiert damit verbundene gesellschaftliche Chancen und Risiken, auch aus der Perspektive der Corona-Krise. Sie befasst sich mit Rahmenbedingungen, auf verschiedenen räumlichen Ebenen, welche ein stimmiges Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsangebot begünstigen und für attraktive Lebensräume sorgen.

Zwei weitere Anlässe ergänzen das Angebot. Am 5. November 2020 wird die Ausstellung im Kultur-Historischen Museum Grenchen «Von Gemüsebeeten und Einbauküchen: Arbeiterwohnen im 20. Jahrhundert» mit einer Vernissage eröffnet. Die Ausstellung befasst sich mit der Entwicklung der Lebensverhältnisse in den Arbeiterwohnungen dieser Zeit. Der Kinoabend zeigt am 9. November 2020 den Oscar gekrönten südkoreanischen Film «Parasite» (2019), eine Mischung aus Drama, Farce und Parabel. Er erzählt, wie es einer vierköpfigen, in prekären Verhältnissen lebenden Familie gelingt, sich als Bedienstete nach und nach im luxuriösen Anwesen ihrer wohlhabenden Arbeitgeber einzunisten.

Weitere Informationen sowie online-Anmeldung unter: [www.grenchnerwohntage.ch](http://www.grenchnerwohntage.ch)