

# Wohnprobleme nehmen wegen Corona-Krise zu

Mit der Corona-Pandemie steigt für zahlreiche Erwerbstätige in der Schweiz das Risiko, arbeitslos zu werden. Viele Haushalte könnten deswegen in eine unbefriedigende Wohnsituation abrutschen. In den Grosszentren werden günstige Wohnungen knapp.

Von Stefan Gyr

Schon heute ist für ein Viertel der Haushalte in der Schweiz die Wohnsituation unbefriedigend. Entweder weil sie sich die Mietkosten nicht leisten können oder weil die Wohnung Mängel wie zu wenige Zimmer oder undichte, feuchte Wände aufweist. Die Corona-Pandemie droht die ungenügende Wohnversorgung zu verschärfen. Zu diesem Schluss kommt eine neue Studie, die eine Arbeitsgemeinschaft aus der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) und der Meta-Sys AG im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) verfasst hat. In der Studie wurde unter-

sucht, was die Wahrscheinlichkeit beeinflusst, in eine problematische Wohnsituation abzurutschen.

## Mieter stärker betroffen

Das Ergebnis: Kinder oder andere abhängige Personen erhöhen das Risiko einer aus finanzieller oder qualitativer Sicht unbefriedigenden Wohnsituation ebenso wie Arbeitslosigkeit und Invaliderität. Ein hochqualifizierter Beruf verringert es. Auch bei Pensionierten ist das Risiko geringer, in eine problematische Wohnsituation zu geraten. Bei Mietern ist das Problem deutlich ausgeprägter als bei Eigentümern. Dies gilt

besonders für Arbeitslose und Mehrpersonenhaushalte.

Die Corona-Pandemie ändert an der wirtschaftlichen Situation für Pensionäre kaum etwas und für Auszubildende wenig. Die Erwerbstätigen sind dagegen stark von ihr betroffen, vor allem in den Branchen im Dienstleistungsbereich. «Eine starke Zunahme der Arbeitslosigkeit oder auch eine länger andauernde, mit Lohnausfällen verbundene Kurzarbeit wird den Anteil problematischer Wohnsituationen deutlich erhöhen», heisst es in der Studie. Im Moment sei es noch zu früh, diese Auswirkungen zu beziffern. Dauere der Zu-

stand aber an, werde Arbeitslosigkeit für Mieter das Risiko einer ungenügenden Wohnraumversorgung um rund 40 Prozent erhöhen. Der Druck auf günstige Wohnungen werde mit Sicherheit zunehmen.

Erste Anzeichen sind laut der Studie bereits auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Auf den Lockdown folgte ein Rückgang der Marktaktivität, was eine entsprechende Reduktion der Angebote zur Folge hatte. Davon waren die unteren Preissegmente noch in ähnlicher Weise betroffen wie der Gesamtmarkt. Erste Zeichen der Verknappung senden hingegen die Insertionsdauern. In den Grosszentren sind diese für die tiefpreisigen Wohnungen deutlich am Sinken. Es dürfte nicht mehr lange dauern, bis sie sich wieder auf dem Ausgangsniveau von März 2020 befinden. «Ein deutliches Zeichen, dass in den Grosszentren die Lohn-einbussen durch die Pandemie auch nachfrageseitig bereits Wirkung zeigen», schreiben die Studienautoren.

## Geringere Zuwanderung

In Zürich, der Genfersee-Region, der Zentralschweiz und in geringerem Mass im Espace Mittelland ist die Nachfrage nach günstigen Wohnungen bereits bisher gestiegen und sind solche Wohnungen schon heute entsprechend knapp, wie aus der Studie weiter hervorgeht.

Ein Überangebot findet sich dagegen in der Nordwestschweiz, der Ostschweiz und im Tessin. In diesen Gebieten hat sich die Situation in allen Mietpreissegmenten entspannt. Auch im tieferen Mietpreissegment gibt es keinen Nachfrageüberhang. Die angebotenen Mieten sanken, und langsam schwand sogar der Nachfragedruck in den tieferen Preissegmenten der Ballungszentren. Dazu beigetragen haben die anhaltend starke Ausrichtung des Neubaus auf den Mietwohnungsmarkt und eine Zuwanderung, die deutlich geringer ausfiel als noch Mitte des Jahrzehnts.

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. Die Gründe für den unverminderten Druck auf den Wohneigentumsmarkt: Der Angebotszuwachs schwächte sich stark ab, 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 und den hohen Hürden bei der Eigenheimfinanzierung zusammenhängt. Der Schweizer Markt wies 2019 demnach weiterhin zwei tiefgreifende Ungleichgewichte auf: zwischen Miet- und Wohneigentumsmarkt sowie zwischen Zürich, der Zentralschweiz und der Genfersee-Region und den übrigen Regionen, wobei der Espace Mittelland eine Mittelrolle einnimmt.

## Gedämpfte Nachfrage

Anfang 2020 standen gemäss der Studie alle Zeichen auf eine Fortschreibung des Trends. Eine etwas verminderte Bautätigkeit liess einen ersten Schritt zur Stabilisierung des Mietwohnungsmarkts erwarten. Die Auswirkungen der Rezession im Gefolge der Corona-Krise hängen stark von ihrem Ausmass und den Massnahmen des Bundes ab, wie es weiter heisst. Sicher dämpfe sie bis zu einem gewissen Grad die Nachfrage im Mietwohnungsmarkt, was

Erhebung im Dezember 2019, also vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie, waren es aber noch rund 70 Prozent.

Vor allem Mieter mit tieferen Einkommen sehen gemäss den Umfrageergebnissen vorerst von einem Eigenheimkauf ab. Die Angst vor längerer Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit und finanziellen Einbussen dürften die Gründe sein. Eine Investition mit grosser finanzieller Tragweite können sich besonders Familien mit einem kleineren Budget zurzeit nicht vorstellen. «Paradoxerweise wären dies gerade diejenigen Mieter, die eine Entlastung der Wohnkosten durch einen Eigenheimkauf am dringendsten gebrauchen könnten», schreibt Moneypark.

Eigentümer, die bereits vor der Corona-Krise einen Kaufwunsch hegten, bleiben hingegen häufig bei ihren Absichten, wie die Umfrage weiter ergeben hat. Je höher das Haushaltseinkommen, desto kurzfristiger wollen sie eine neue Liegenschaft erwerben. Von denjenigen Personen, die noch

«Dauert der Zustand an, wird Arbeitslosigkeit für Mieter das Risiko einer ungenügenden Wohnraumversorgung um rund 40 Prozent erhöhen.»

Studie der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) und der Meta-Sys AG

das Überangebot und den Preisdruck verschärfe. Gleichzeitig könne sich im unteren Mietpreissegment der Nachfragedruck wieder verschärfen.

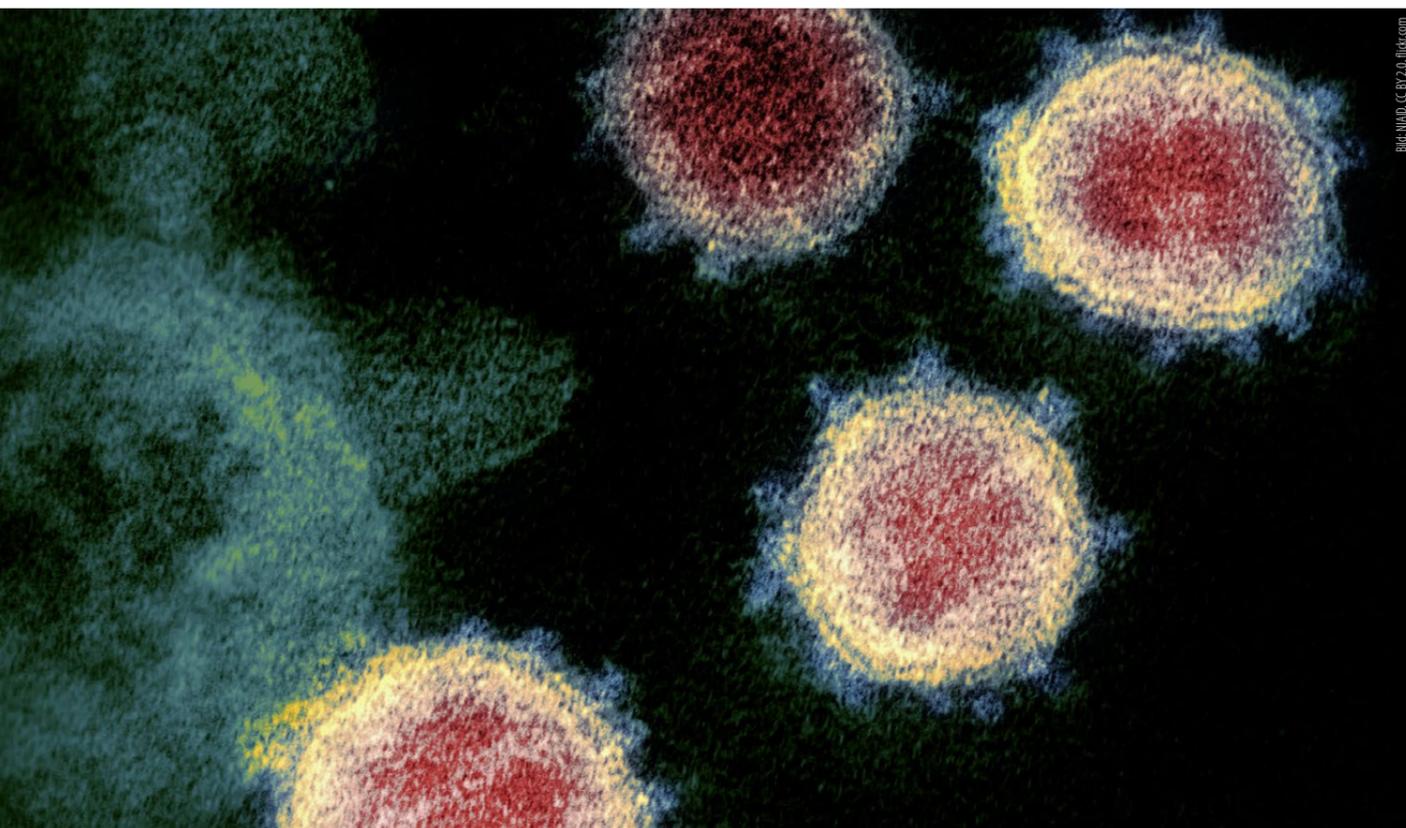
Mit einer starken Entspannung des Markts für Wohneigentum ist hingegen trotz der Rezession nicht zu rechnen, so die Studie. Bereits jetzt sei Wohneigentum nur für kaufkräftige Haushalte erschwinglich, und diese dürften tendenziell weniger stark von der Krise betroffen sein. Gleichzeitig Sorge ein schwaches Angebotswachstum für den Ausgleich zur verminderten Nachfrage.

## Kaufwünsche aufgeschoben

Trotz der Corona-Krise wollen noch immer mehr als die Hälfte der Schweizer Mieter Wohneigentum erwerben. In einer repräsentativen Umfrage des Hypothekarberaters Moneypark gaben 57 Prozent der Mieter an, Interesse am Kauf eines Eigenheims zu haben. Bei einer Moneypark-

immer Kaufpläne schmieden, lassen sich laut Moneypark 30 Prozent von Corona in ihren Kaufabsichten beeinflussen. Die eine Hälfte davon schiebt den Kauf derzeit lieber auf. Die andere möchte schneller als geplant kaufen. Die Gründe für diesen Entscheid sind vielfältig: Einige möchten in einer besser zu den Bedürfnissen passenden Immobilie wohnen, da die alte Liegenschaft nach den Erfahrung im Lockdown nicht mehr passt.

Andere möchten ihr Vermögen als Wertanlage in Immobilien investieren. Auch die Hoffnung auf einen tieferen Kaufpreis dürfte mitspielen. Allerdings sind auch im ersten Halbjahr 2020 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in der Schweiz teurer geworden, wie eine Auswertung von Moneypark und des Immobiliendatenanbieters Price Hubble ergab. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen schweizweit um 0,90 Prozentpunkte und diejenigen für Einfamilienhäuser um 1,20 Prozentpunkte. ■



Corona-Viren, betrachtet mit einem Elektronenmikroskop: Der Druck auf günstige Wohnungen nimmt zu.