



Stadtentwicklung Solothurn

Analyse zu Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbau und Wohnungsmarkt

Stand: 11. April 2014

Verfasser: Stadt Solothurn, vertreten durch das Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung

Rubrik: 790.024.581

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
2.	Demographie und Wohnungsbestand	1
2.1	Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung	1
2.2	Veränderung Wohnungsbestand	3
2.3	Neubautätigkeiten	5
3.	Wohnungsmarkt	8
3.1	Liquidität des Wohnungsmarktes	8
3.2	Absorptionszeit von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt	9
4.	Fazit	13

1. Ausgangslage

Wohnungsmarkt
Solothurn

Die vorliegende Analyse zeigt die Zusammenhänge zwischen demographischen Veränderungen, Entwicklungen im Wohnungsbestand und dem Wohnungsmarkt in der Stadt Solothurn auf. Grundlage sind Daten des Bundesamts für Statistik, des statistischen Amtes des Kantons Solothurn und der Inserateplattform Homegate. Die Daten von Homegate umfassen alle Inserate von Mietwohnungen, die zwischen 2005 und 2013 publiziert wurden. Die Analyse des Wohnungsmarkts mit diesen Inseraten deckt jenen Teil des freien Mietwohnungsangebots ab, welcher ortsunabhängig für alle Personen mit Internetanschluss zugänglich ist. Mietwohnungen, die nur in der Zeitung, nur auf einer anderen Website oder über persönliche Netzwerke vergeben wurden, sind nicht in der Analyse enthalten. Homegate hat seinen Marktanteil an inserierten Wohnungen in den letzten Jahren stetig ausgebaut, so dass diese Inserate ein gutes Bild derjenigen Wohnungen vermittelt, die breit zugänglich sind. Sie schaffen damit ein Bild des «transparenten» Mietwohnungsmarkts in der Stadt Solothurn.

2. Demographie und Wohnungsbestand

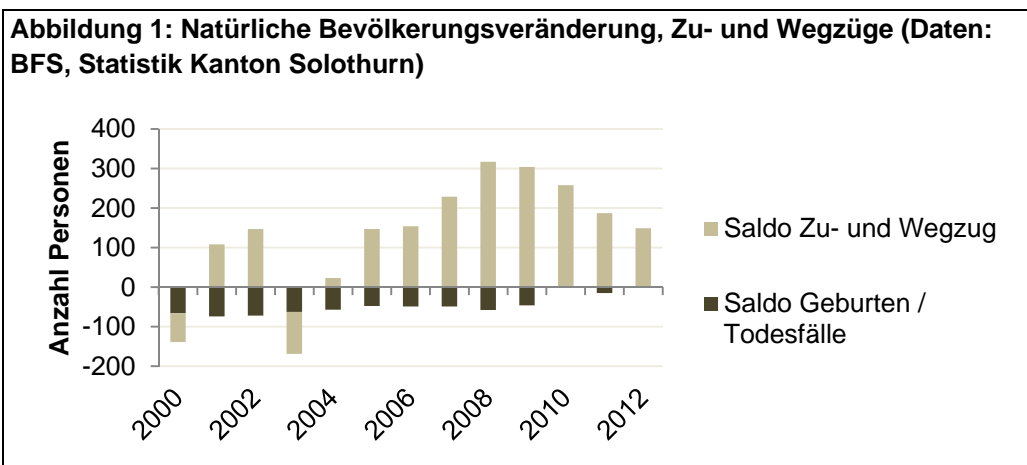
Demographie

Die Bevölkerungsentwicklung hängt gerade in den Städten, wo Wohnraum beschränkt verfügbar ist, von demographischen Veränderungen sowie von Entwicklungen beim Wohnungsbestand ab. Die nächsten Kapitel zeigen die wichtigsten Erkenntnisse dazu auf.

2.1 Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

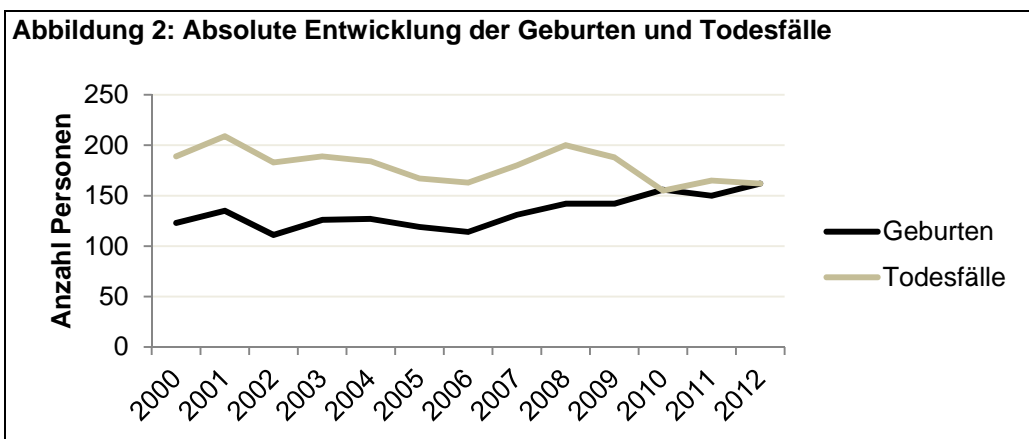
Die Stadt Solothurn wächst nach einer Durststrecke seit Mitte der 2000er-Jahre wieder jährlich an Bevölkerung an, wie die folgende Abbildung zeigt. Das Bevölkerungswachstum ist alleine auf die «Reurbanisierung» zurückzuführen. Das heisst, es ziehen mehr Personen in die Stadt, als dass Personen wegziehen.



Geburten und
Todesfälle

Die Zahl der Todesfälle überstieg in den letzten zehn Jahren die Zahl der Geburten jährlich, so dass aufgrund der «natürlichen Bewegungen» eine Bevölkerungsschrump-

fung stattgefunden hat. Allerdings hat sich dieser Trend in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt. Es zeichnet sich eine Trendumkehr ab. Dies hängt nicht nur damit zusammen, dass wieder mehr Kinder geboren werden, wie die nachfolgende Abbildung 2 zeigt. Mittlerweile macht sich auch die längere Lebenserwartung statistisch bemerkbar. Das heisst, die Zahl der Todesfälle geht zurück, weil die Städterinnen und Städter älter werden.



Zuzüge

Was die Zuzüge in die Stadt Solothurn betrifft, so finden diese zur Hälfte aus dem Kanton Solothurn statt. Diese Zuziehenden wohnen bereits im Kanton und entscheiden sich dazu, den Sprung aus der Agglomeration oder aus der ländlichen Gemeinde in die Stadt zu machen. Ein weiteres Drittel zieht aus anderen Kantonen der Schweiz zu, und nur eine Minderheit von 13 Prozent wandert direkt aus dem Ausland ein. Damit ist Solothurn nicht eine klassische «Zuwanderungsgemeinde», die von der Arbeitsplatzentwicklung in den Grossstädten profitiert, wie es Kleinstädte wie Aarau oder Baden im Metropolitanraum Zürich und Basel tun. Es handelt sich vielmehr um eine Kleinstadt, die sich im Kanton Solothurn aufgrund ihres städtischen Angebots profiliert. Auch die Wegzüge finden primär in den Kanton statt, entsprechen also einer «Suburbanisierung» als Gegenbewegung zur «Reurbanisierung». Knapp ein Drittel zieht in andere Kantone und knapp zehn Prozent wandern ins Ausland aus.

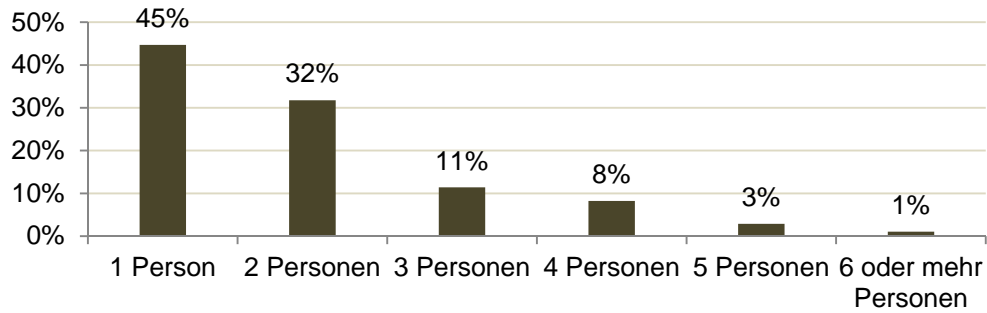
Tabelle 1: Herkunfts- und Zuzugsräume (Quelle: BFS)

	2011		2012			2011		2012	
	Anz.	%	Anz.	%		Anz.	%	Anz.	%
Einwanderung	214	13%	191	13%	Auswanderung	108	7%	130	9%
Interkantonaler Zuzug	550	34%	493	33%	Interkantonaler Wegzug	452	28%	460	31%
Intrakantonaler Zuzug	843	52%	814	54%	Intrakantonaler Wegzug	805	50%	767	51%

Ein-Personen-Haushalte

45 Prozent der Wohnbevölkerung lebt alleine in einem Ein-Personen-Haushalt, ein weiteres Drittel lebt als Paar oder Wohngemeinschaft zu zweit im Haushalt und knapp ein Viertel der Solothurner Bevölkerung lebt in einem Haushalt mit mindestens drei Personen. Die Stadt weist damit eine typisch städtische Haushaltsstruktur auf. Diese hat sich in den letzten drei Jahren auch nicht verändert, sondern ist stabil geblieben.

Abbildung 3: Verteilung der Haushalte, 2012 (Quelle: BFS)



2.2 Veränderung Wohnungsbestand

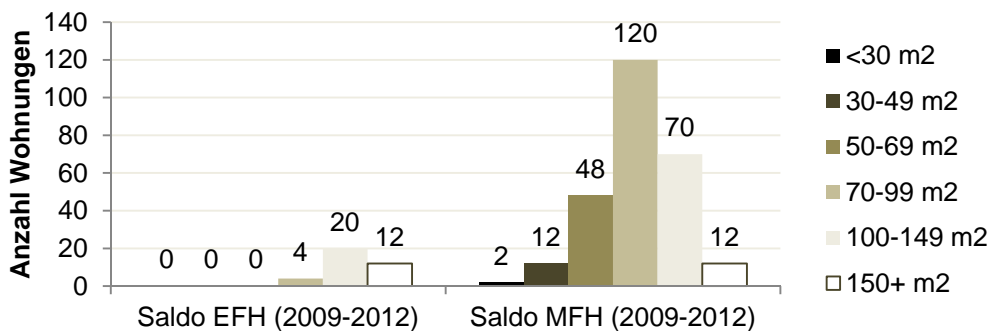
Erweiterung Wohnungsbestand

Zwischen 2009 und 2012 hat sich der Wohnungsbestand der Stadt Solothurn um 36 Einfamilienhäuser und 264 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erweitert. Die Stadt ist also vor allem im Mietwohnungsmarkt und beim Stockwerkeigentum gewachsen. Letzteres ist in den Statistiken nicht separat ausgewiesen, sondern zählt zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Häuser- und Wohnungszuwachs

Bei den Einfamilienhäusern weist die Bestandserweiterung zu zwei Drittel Häuser mit einer Wohnfläche von 100 bis 149 Quadratmetern auf, ein Drittel der zusätzlichen Einfamilienhäuser hat grosse Wohnflächen von über 150 Quadratmetern. Fast die Hälfte der zusätzlichen Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern weisen Wohnflächen von 70 bis 90 Quadratmetern auf. Der zweitgrösste Zuwachs hat bei Wohnungen mit 100 bis 149 Quadratmetern stattgefunden (27%) und knapp ein Viertel der zusätzlichen Wohnungen sind kleiner als 69 Quadratmeter, wie Abbildung 4 zeigt.

Abbildung 4: Veränderung Wohnungsbestand nach Wohnflächen, 2009 bis 2012 (Daten: BFS)



Wohnfläche

Im Vergleich mit anderen Kleinstädten mit ähnlicher Haushaltsstruktur schneidet Solothurn insofern gut ab, dass sich der Bestand an Wohnungen mit sehr viel Wohnfläche weniger stark erhöht hat, wie Tabelle 2 zeigt. In Grenchen hat sich der Wohnungsbestand in den letzten Jahren insgesamt nur sehr wenig verändert und Wohnungen, die dazu gekommen sind, weisen grosse Flächen auf. In Olten hat sich der Bestand ebenfalls deutlich weniger stark vergrössert als in Solothurn, und auch hier sind viele grosse Wohnungen dazu gekommen. In Aarau war die Bestandsveränderung ähnlich

gross und in Baden deutlich grösser als in Solothurn. Auch die Erweiterung in den beiden Städten des Metropolitanraums Zürich fand mit Schwerpunkt bei Wohnungen mit viel Fläche statt, insbesondere in der Stadt Baden. Baden weist allerdings einen etwas höheren Anteil an 4-Personen-Haushalten als die anderen Kleinstädte auf.

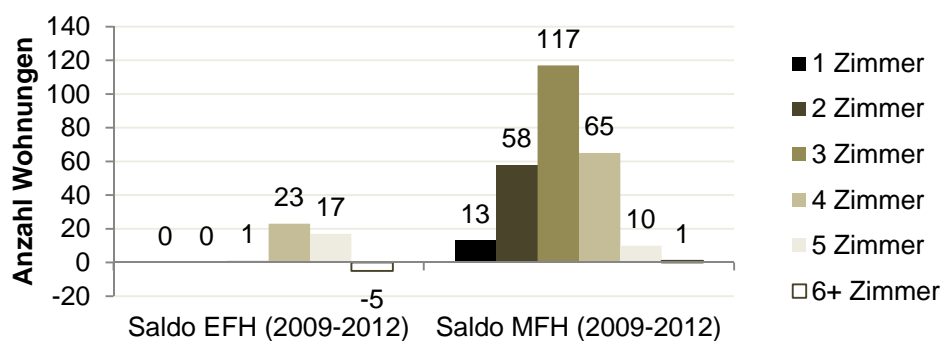
Tabelle 2: Veränderung des Wohnungsbestands nach Wohnflächen, 2009 bis 2012 (Quelle: BFS)

	Solothurn		Grenchen		Olten		Aarau		Baden	
	EFH (n=36)	MFH (n=264)	EFH (n=39)	MFH (n=40)	EFH (n=23)	MFH (n=157)	EFH (n=22)	MFH (n=291)	EFH (n=33)	MFH (n=341)
<30 m2	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30-49 m2	0%	5%	0%	3%	0%	0%	0%	2%	0%	0%
50-69 m2	0%	18%	3%	0%	0%	15%	0%	15%	0%	7%
70-99 m2	11%	45%	5%	23%	0%	41%	0%	40%	9%	30%
100-149 m2	56%	27%	8%	43%	22%	43%	50%	40%	70%	53%
150+ m2	33%	5%	85%	33%	78%	1%	50%	4%	21%	9%

Zimmer

Was die Zimmerzahl betrifft, sind in der Stadt Solothurn den letzten Jahren vor allem 3-Zimmer-Wohnungen zum Wohnungsbestand dazugekommen (44%), wie Abbildung 5 zeigt. Je 27% der zusätzlichen Wohnungen haben zwei respektive vier Zimmer. Nur je fünf respektive vier Prozent des Mehrbestands haben ein oder fünf Zimmer.

Abbildung 5: Veränderung im Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2009 bis 2012 (Daten: BFS)



Veränderung
Wohnungsbestand
nach Zimmerzahl

Verglichen mit anderen Kleinstädten ist in den letzten Jahren der Bestand an 3-Zimmer-Wohnungen stärker gewachsen, wie auch jener der kleinen Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern. Der Bestand an 4- und 5-Zimmer-Wohnungen ist dagegen deutlich weniger stark angestiegen. Damit orientiert sich der Mehrbestand in der Stadt Solothurn bereits sichtbar an den realen demographischen Verhältnissen, also der grossen Zahl an 1- bis 2-Personen-Haushalten.

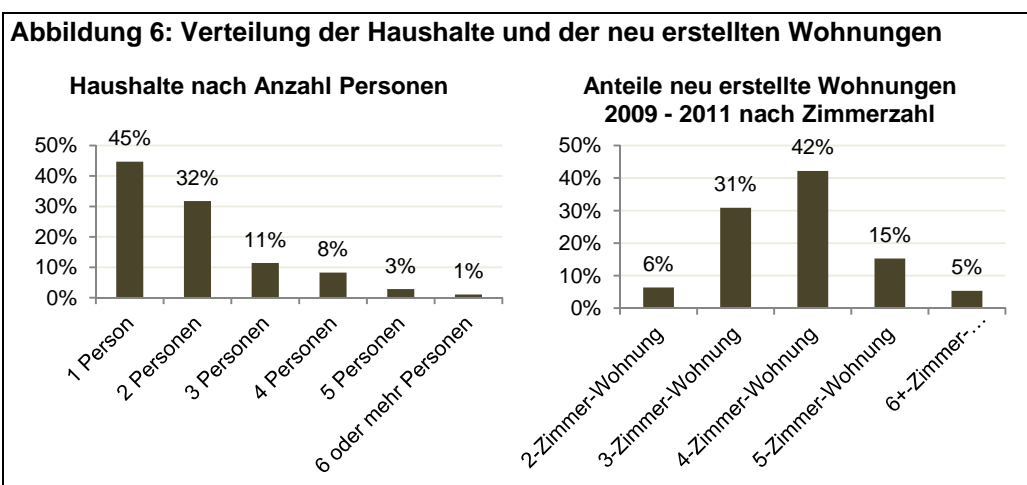
**Tabelle 2: Veränderung Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, 2009 bis 2012
(Quelle: BFS)**

	Solothurn		Grenchen		Olten		Aarau		Baden	
	EFH (n=36)	MFH (n=264)	EFH (n=39)	MFH (n=40)	EFH (n=23)	MFH (n=157)	EFH (n=22)	MFH (n=291)	EFH (n=33)	MFH (n=341)
1 Zimmer	0%	5%	0%	3%	0%	0%	0%	2%	0%	0%
2 Zimmer	0%	22%	3%	10%	0%	21%	0%	20%	6%	13%
3 Zimmer	3%	44%	8%	30%	0%	41%	5%	34%	6%	30%
4 Zimmer	64%	25%	26%	28%	13%	37%	14%	35%	-3%	36%
5 Zimmer	47%	4%	36%	28%	48%	1%	68%	10%	85%	18%
6+ Zimmer	-14%	0%	28%	3%	39%	0%	14%	0%	6%	3%

Nachhaltigkeit Zusammenfassend hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Solothurn, gemessen an den demographischen Entwicklungen, nachhaltig entwickelt. Das Mehr an Wohnungen orientiert sich an den Bedürfnissen der Stadtbevölkerung, die in Haushalten mit wenigen Personen lebt.

2.3 Neubautätigkeiten

Neubautätigkeiten und Demographie Trotzdem sich der Wohnungsbestand – welcher auch Umnutzungen und Umbauten umfasst – in der Stadt Solothurn nachhaltiger als in den vergleichbaren Kleinstädten entwickelt, besteht eine Diskrepanz zwischen der Zahl der Ein-Personen-Haushalte und den neu erstellten Wohnungen. Alleine lebende Personen machen 45 Prozent der Wohnbevölkerung aus, der Anteil neu erstellter 2-Zimmerwohnungen allerdings nur 6 Prozent des Neubaus, wie Abbildung 6 zeigt. Selbst wenn alle neu erstellten 3-Zimmerwohnungen hinzugezählt werden, also davon ausgegangen wird, dass eine Einzelperson eine 3-Zimmerwohnung bezieht, stehen nur 37 Prozent neu erstellte Wohnungen gegenüber 45 Prozent Einzelhaushalten. Damit werden vor allem allein-stehende Personen mit geringeren Budgets, die sich eine neue 2-Zimmerwohnung, nicht aber eine neue 3-Zimmerwohnung leisten könnten, vom Neuwohnungsangebot ausgeschlossen. Zudem stehen die Einzelpersonen mit den 32 Prozent Paarhaushalten in Konkurrenz, von denen sich ebenfalls ein Anteil für die 3-Zimmerwohnungen interessiert. Angebot und Nachfrage stehen nicht im Gleichgewicht. Wie der Markt darauf reagiert, werden die Insertionsdaten weiter hinten zeigen.

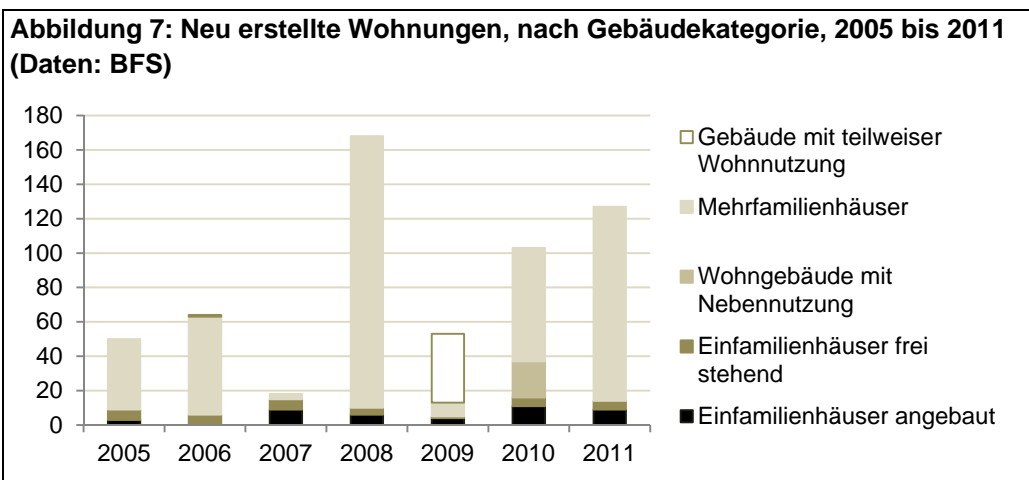


Stabile Haushaltsgrösse

Der veränderte Wohnungsbestand stimmte in den letzten Jahren insofern mit der Bevölkerungsentwicklung überein, dass sich die Zahl der Personen pro Haushalte nicht «ausgedünnt» hat. Sie schwankte in den letzten vier Jahren zwischen 1.74 und 1.75 Personen pro Haushalt. Damit zeigt sich keine Abnahme der Anzahl Personen pro Haushalt.

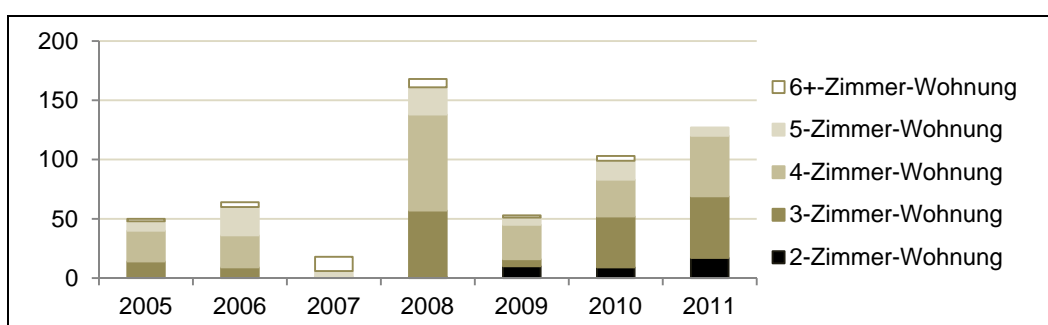
Schwankende Bautätigkeiten

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Zahl der neu erstellten Wohnungen seit 2005 und machen deutlich, dass die Bautätigkeiten in der Stadt Solothurn sehr starken Schwankungen ausgesetzt sind. Während beispielsweise im Jahr 2007 kaum neue Wohnungen erstellt wurden, produzierte die Wohnungsindustrie im Jahr darauf eine rekordhohe Menge. 2009 nahm die Menge wieder deutlich ab, was in den darauffolgenden Jahren 2010 und 2011 wieder aufgeholt wurde.



Sichtbar wird an Abbildung 8, dass die Wohnungsindustrie erst seit 2009 wieder 2-Zimmerwohnungen in das Repertoire aufgenommen hat.

Abbildung 8: Neu erstellte Wohnungen, nach Wohnungsgrössen, 2005 bis 2011 (Daten: BFS)



Wohnungsbauer

In neue Wohnungen investiert haben vor allem institutionelle Anleger wie Pensionskassen, Banken oder Versicherungen. An zweiter Stelle stehen Bau- und Immobiliengesellschaften, welche professionell auf dem Immobilienmarkt agieren. Sie werden in der Zahl dicht gefolgt von übrigen Anlegern, die nicht primär im Wohnungsmarkt tätig sind, aber in Wohnungen investieren, wie etwa Stiftungen. Privatpersonen übernehmen mit einem Anteil von sieben Prozent nur einen kleinen Anteil der Investitionen

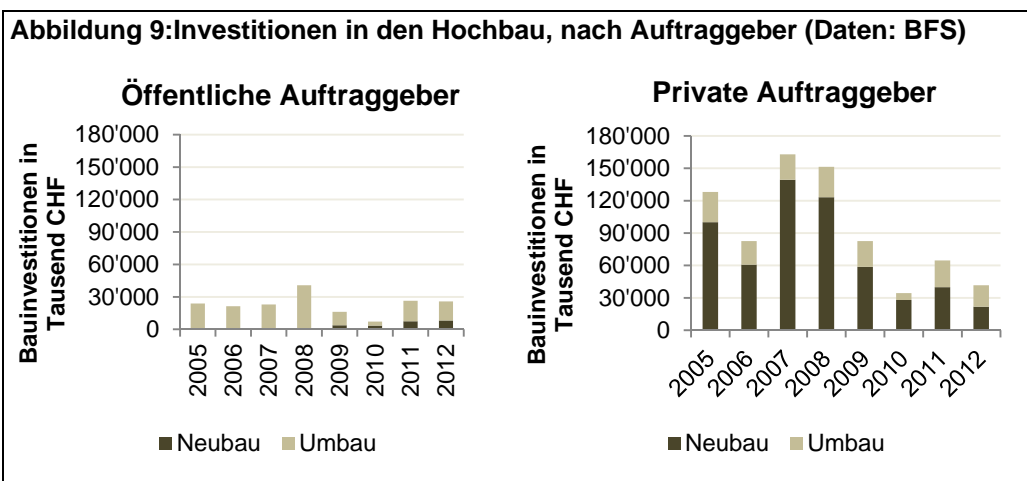
und die öffentliche Hand hat zwischen 2005 und 2011 gar nicht in den Wohnungsbau investiert, wie Tabelle 3 zeigt.

Tabelle 3: Neu erstellte Wohnungen nach Auftraggeber, 2005 bis 2011 (Daten: BFS)

Investor / Auftraggeber	Anteil am Neubau				
	So	Gr	Ol	Aa	Ba
Bund, Kantone, Stadt	0%	0%	0%	0%	0%
Institutionelle Anleger (Versicherungsgesellschaften, Krankenkassen, Pensionskassen, Banken)	40%	0%	39%	42%	16%
Bau- oder Immobiliengesellschaften (Einzelfirmen, Personengesellschaften, Wohnbaugenossenschaften, Kapitalgesellschaften)	28%	36%	46%	19%	64%
Übrige Anleger (immobilienferne Gesellschaften, Stiftungen)	24%	7%	13%	29%	15%
Privatpersonen	7%	57%	1%	10%	5%

Profil der Anleger Solothurn weist ein ähnliches Profil auf wie die Kleinstadt Aarau: viele Institutionelle Anleger, viele Anleger, die nicht direkt in der Immobilienbranche tätig sind und ein vergleichsweise tiefer Anteil an Bau- und Immobiliengesellschaften, welche in den Wohnungsbau investieren. Solothurn wurde in diesem Sinne von den Immobilienentwicklern noch nicht «entdeckt», ganz im Gegensatz zur Stadt Baden. Der Anteil Privatpersonen, welcher in den Wohnungsbau investiert, liegt im ähnlichen Bereich wie in Aarau und Baden und ist deutlich höher als etwa in Olten. Die Initiative Privater kann also genutzt werden. Grenchen fällt stark aus dem Rahmen, weil in der Kleinstadt wenig gebaut wurde. Was gebaut wurde, geht zu fast sechzig Prozent auf das Konto von Privatpersonen.

Investitionen Was die Investitionen in den Hochbau betrifft, liegt der Wohnungsbau ganz klar in privater Hand. Die öffentliche Hand tätigt zwar ähnlich viele Mittel in den Umbau ihrer eigenen Gebäude. Es sind aber private Auftraggeber, welche in den Neubau investieren.



Wie sich die demographischen Entwicklungen und Wohnbautätigkeiten auf dem Wohnungsmarkt spiegeln, zeigt das nächste Kapitel.

3. Wohnungsmarkt

Umzüge

Die Stadt Solothurn hat einen liquiden Wohnungsmarkt. Seit dem Jahr 2006 ziehen jährlich 2500 bis 3000 Personen aus einer Wohnung aus, verlassen die Stadt oder ziehen innerhalb der Stadt in eine andere Wohnung. Das heisst, bei einer durchschnittlichen Belegung einer Wohnung mit zwei Personen sind jährlich etwa 1'100 bis 1'300 Haushalte mobil. Gemessen am Wohnungsbestand heisst das, dass jährlich bis zu sechzehn Prozent der Wohnungen ihre Bewohnerschaft wechselt.

Tabelle 4: Anzahl Weg- und Umzüge sowie Quote der mobilen Haushalte, 2006 bis 2012 (Daten: Einwohnerdienste Stadt Solothurn)

Jahr	Wegzug	Umzug innerhalb der Gemeinde	Individuelle Weg- und Umzüge	Weg- und Umzüge von Haushalten	Quote der mobilen Haushalte
2006	1339	1074	2'413	1'207	14%
2007	1357	1046	2'403	1'202	14%
2008	1262	1068	2'330	1'165	15%
2009	1262	1006	2'268	1'134	12%
2010	1370	1124	2'494	1'247	15%
2011	1501	1185	2'686	1'343	16%
2012	1487	981	2'468	1'234	14%

Flüssiger Wohnungsmarkt

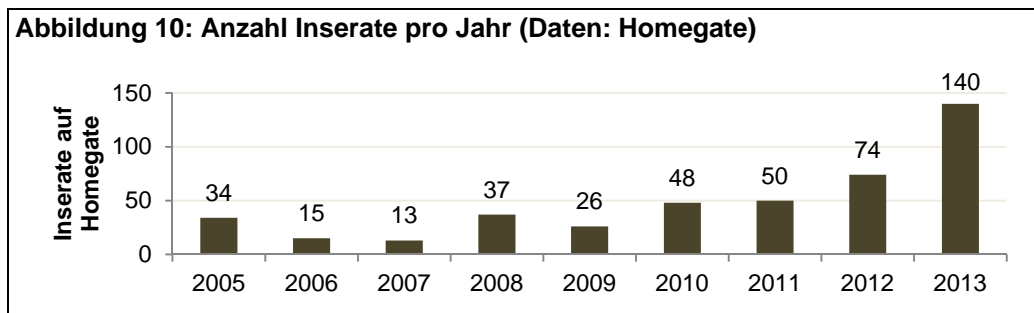
Da ein Grossteil der Umzüge innerhalb der Stadt stattfinden bedeutet dies, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner ihre veränderten Wohnbedürfnisse anpassen, was zu einer nachhaltigen Nutzung des Wohnungsbestands beiträgt. Verglichen damit sind die Wohnbevölkerungen der grossen Städte Zürich und Basel weniger mobil. Im Jahr 2011, als in der Stadt Solothurn 16 Prozent der Wohnungen ausgewechselt wurden, waren es in der Stadt Basel nur 11 und in der Stadt Zürich nur 12 Prozent. Vergleichbare Zahlen für Kleinstädte sind nicht verfügbar.

3.1 Liquidität des Wohnungsmarktes

Mehr Inserate

Seit dem Jahr 2005 wurden in der Stadt Solothurn 449 Mietwohnungen auf Homegate ausgeschrieben. Der Anteil hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen, mit einem absoluten Hoch von 140 Inseraten im Jahr 2013. Dies entspricht fast doppelt so vielen Inseraten als im Jahr zuvor und fast dreimal so vielen wie zwei Jahre zuvor, wie Abbildung 10 zeigt.

Abbildung 10: Anzahl Inserate pro Jahr (Daten: Homegate)

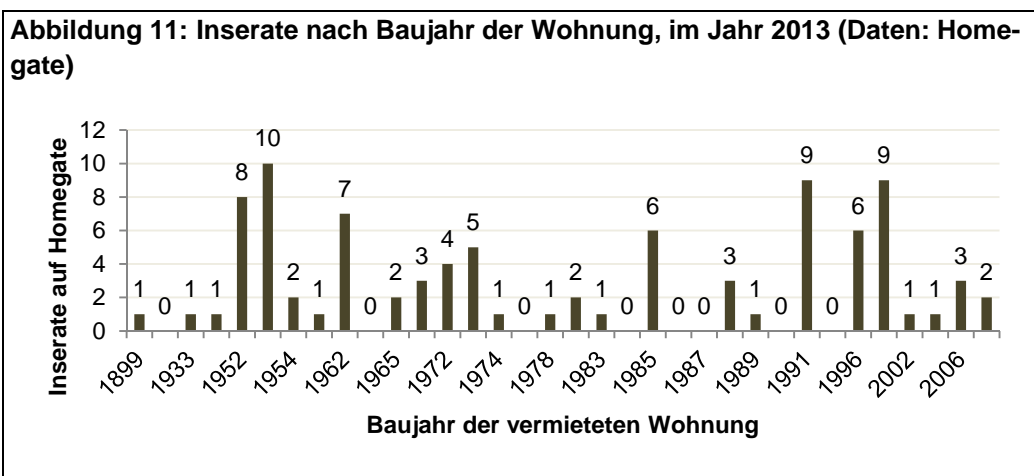


Transparenter Wohnungsmarkt

Die Zunahme dem Inserate hängt vor allem damit zusammen, dass mehr Liegenschaftsverwaltungen und Eigentümer ihre Wohnungen auf Homegate ausgeschrieben haben. Das heisst, der Wohnungsmarkt in Solothurn ist in den letzten Jahren transparenter geworden. Denn Wohnungen, die über das Internet angeboten werden, erreichen eine deutlich grössere und breitere Bevölkerungsgruppe von potenziellen Mieterinnen und Mieter als Wohnungen, die nur in Zeitungen inseriert werden oder über direkte Kontakte weiter vermietet werden.

Neubauwohnungen

Auffällig ist, dass im Jahr 2013 nur wenige neu gebaute Wohnungen über Homegate angeboten wurden. Möglicherweise werden solche Wohnungen direkt vermarktet oder über andere Webseiten angeboten. Viele der zur Vermietung stehenden Wohnungen wurden in den 1950er bis 1970er Jahre gebaut. Weiter wurden viele Wohnungen vermietet, die zwischen 1990 und 2000 gebaut wurden, wie Abbildung 11 zeigt.



3.2 Absorptionszeit von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt

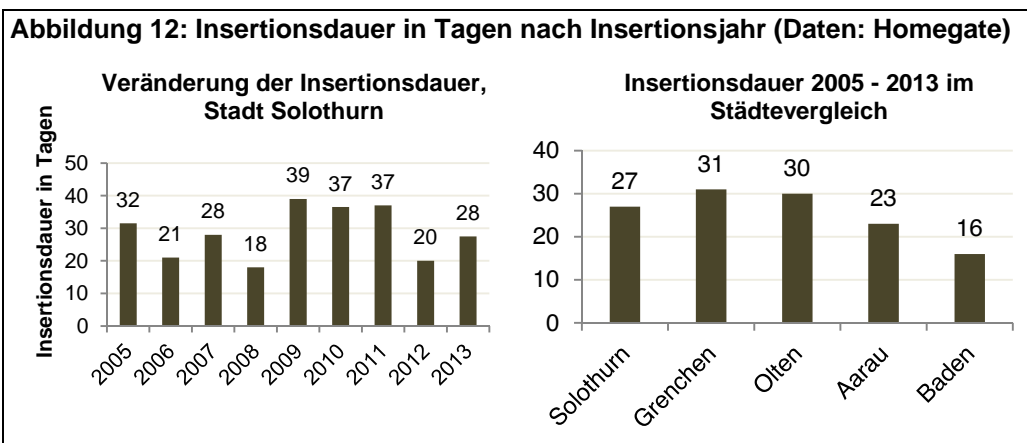
Absorptionszeit

Die offizielle Leerwohnungsziffer ist ein sehr ungenaues Mass, um die Anspannung oder Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu messen. Ein interessanterer Indikator ist die Dauer, mit der eine Wohnung zur Vermietung ausgeschrieben ist. Diese Dauer ist mit den Daten von Homegate messbar, und zwar vom Publikationstag des Wohnungsinserats bis zum Tag, an dem das Inserat wieder von der Website entfernt wird. Da Liegenschaftsverwaltungen aus finanziellen Überlegungen einen grossen Anreiz haben, Wohnungen möglichst kurz zu inserieren, eignet sich diese Insertionsdauer gut zur Messung der Absorptionszeit einer Mietwohnung auf dem Wohnungsmarkt. Je kürzer die Dauer, desto angespannter ist der Wohnungsmarkt. Je länger die Dauer, desto entspannter ist der Wohnungsmarkt. Hat sich die Insertionsdauer verkürzt, kann das entweder bedeuten, dass die Nachfrage nach Wohnungen angestiegen ist, oder dass das Angebot zu knapp ist – oder auch beides. Wird die Insertionsdauer länger, bedeutet dies entweder, dass keine Nachfrage nach der Wohnung besteht, oder dass ein zu grosses Angebot besteht.

Reaktion auf Nachfrage

Abbildung 12 zeigt, dass die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Solothurn sehr volatil sind. Von 2005 bis 2008 war die Situation angespannt, es folgte der Baumboom, wie im vorherigen Kapitel aufgezeigt wurde, so dass sich der Woh-

nungsmarkt ab 2009 wieder entspannte. In den letzten beiden Jahren 2012 und 2013 hat sich die Situation allerdings wieder angespannt – eine grössere Nachfrage und / oder ein knapperes Angebot haben dazu geführt, dass Mietwohnungen wieder deutlich schneller vermietet werden konnten. Im Jahr 2013 blieb eine durchschnittliche Wohnung während 28 Tagen inseriert.

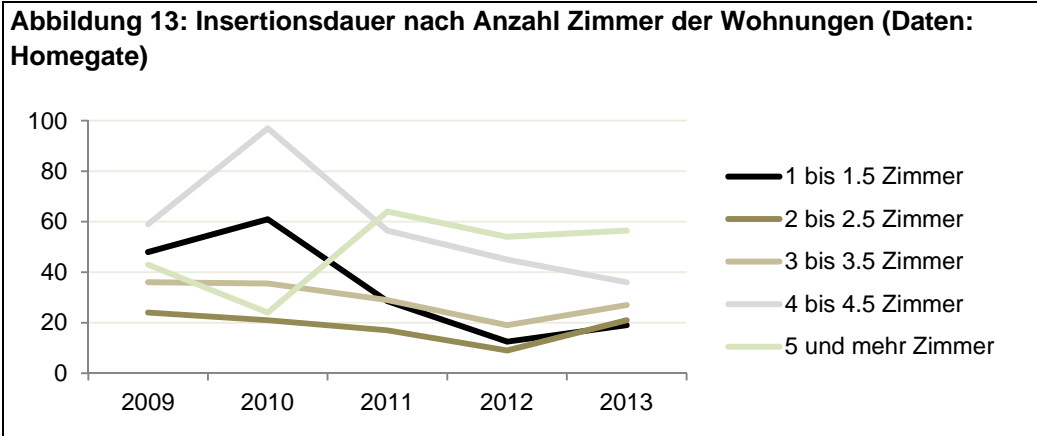


Attraktivität Wohnungsmarkt

Im Städtevergleich wird sichtbar, dass Solothurn in der Region den angespanntesten städtischen Wohnungsmarkt aufweist, da die Insertionsdauer verglichen mit Olten und Grenchen um einige Tage kürzer ist. Je näher sich die Kleinstädte im Zentrum des Metropolitanraums Zürich befinden, desto angespannter wird der Wohnungsmarkt. So bleibt in Aarau eine Wohnung im Durchschnitt nur 23 Tage auf dem Wohnungsmarkt und in Baden nur sechzehn Tage, verglichen mit den 27 Tagen in Solothurn, sowie 30 und 31 Tagen in Olten und Grenchen.

Gefragte Kleinwohnungen

Die Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Solothurn unterscheiden sich stark, je nach Wohnungsangebot. Die folgende Abbildung 13 zeigt, dass Wohnungen mit 2 bis 2.5 Zimmern in den letzten vier Jahren in der Stadt Solothurn immer am schnellsten vermietet wurden. Mit einer Insertionsdauer von teilweise deutlich weniger als zwanzig Tagen bestand in diesem Wohnungssegment die grösste Anspannung seit 2009. Wohnungen mit vier bis 4.5 Zimmer waren immer am längsten inseriert. Allerdings hat sich die mittlere Insertionszeit in den letzten beiden Jahren von 60 Tagen auf unter 40 Tage deutlich verringert. Entgegen diesem Trend zu kürzeren Insertionszeiten verhält es sich bei Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Während diese Wohnungen vor vier Jahren noch schnell vermietet wurden, befinden sie sich 2013 mit knapp 60 Tagen am oberen Ende der Skala.

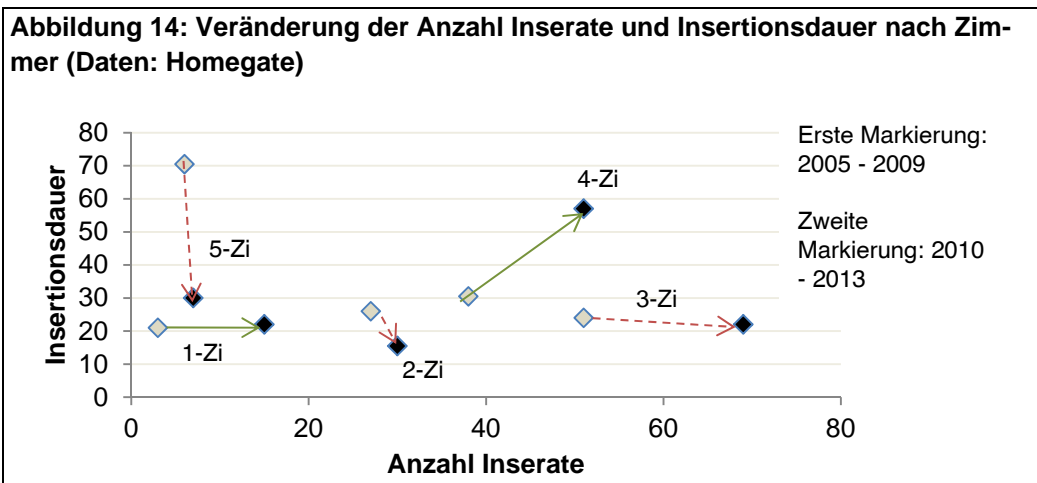


Einfluss auf Insertionsdauer

Eine statistische Analyse deckt auf, dass Zimmerzahl, Wohnfläche und Wohnungspreis signifikante Faktoren sind, welche die Insertionsdauer beeinflussen. Aus diesem Grund wird der Wohnungsmarkt nun auf diese Merkmale ausdifferenziert.

Angebot und Nachfrage

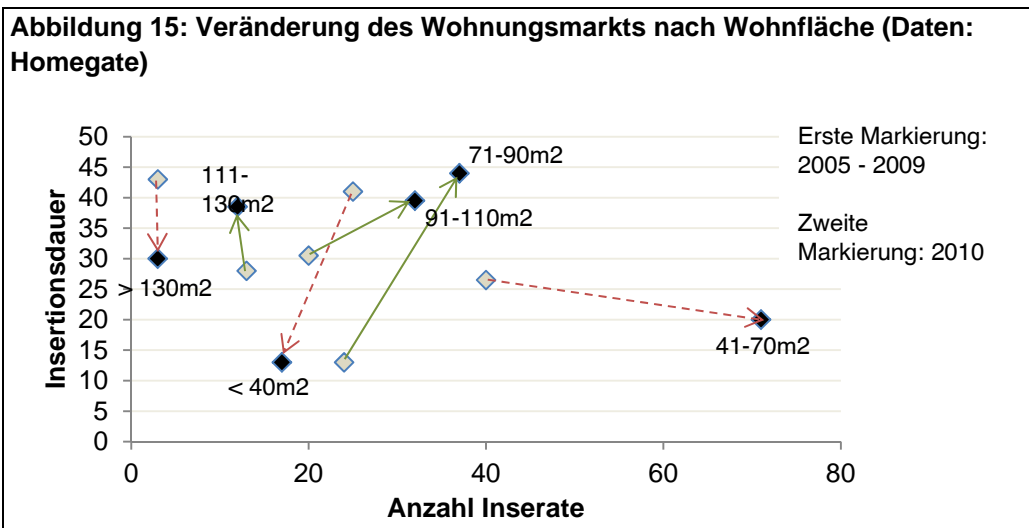
Die folgende Abbildung zeigt, welche Veränderungen bezüglich Angebot und Nachfrage, je nach Zimmerzahl der Wohnung, von 2005 bis 2009 und 2010 bis 2013 stattgefunden haben. Die Pfeilrichtung nach rechts zeigen an, dass sich das Angebot erhöht hat, also mehr Wohnungen inseriert wurden. Die Pfeilrichtung nach oben gibt an, dass sich die Insertionsdauer verlängert hat, also eine geringere Nachfrage besteht. So hat beispielsweise bei den 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen eine Anspannung stattgefunden, die auf eine höhere Nachfrage zurückzuführen ist. Denn obwohl sich die Zahl der Inserate erhöht hat (Pfeil deutet nach rechts) hat sich auch die Dauer verkürzt (Pfeil deutet nach unten). Umgekehrt verhält es sich bei den 4-Zimmerwohnungen, wo heute ein Überangebot besteht. So zeigt der Pfeil ebenfalls nach rechts (grösseres Angebot), gleichzeitig aber auch nach oben, was eine längere Insertionsdauer und damit geringere Nachfrage bedeutet. Bei den 1-Zimmerwohnungen hat sich das Angebot erhöht, die Nachfrage ist gleich geblieben.



Nachfrage nach Wohnungsflächen

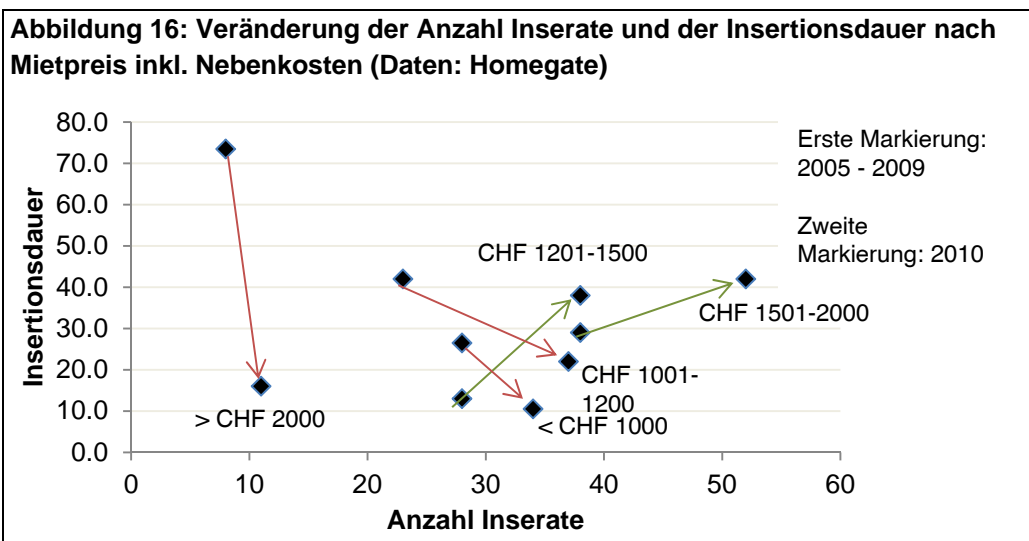
Bezogen auf die Wohnflächen hat sich die Situation bei Wohnungen mit einer Fläche unter 40 sowie zwischen 41 und 70m² angespannt. Bei den Kleinstwohnungen ist die

Anspannung auf eine Verknappung des Angebots zurückzuführen. Bei Wohnungen mit 41 bis 70m² auf eine deutlich grössere Nachfrage, denn das Angebot wurde deutlich grösser. Teilweise deutlich entspannt hat sich die Situation bei grösseren Wohnungen.



Nachfrage nach Preis

Wird der Mietwohnungsmarkt zusätzlich nach Wohnungspreisen aufgeschlüsselt, zeigt sich ein klares Bild. Gefragt sind die Extreme. Alle Wohnungen, die unter 1200 Franken inklusive Nebenkosten vermietet werden, wurden in den letzten drei Jahren deutlich schneller vermietet als noch zwischen 2005 und 2009. Dies teilweise trotz deutlich grösserem Angebot, wie beispielweise bei Wohnungen, die für 1000 bis 1200 Franken gemietet werden können. Das Nischenangebot an Wohnungen, das für über 2000 Franken, inklusive Nebenkosten, vermietet wurde, hat in den letzten drei Jahren leicht zugenommen. Gleichzeitig hat sich die Insertionsdauer massiv verkürzt. Die Wohnungen werden mit 15 Tagen verglichen mit anderen Preissegmenten fast gleich schnell vermietet wie billige Wohnungen unter 1000 Franken.



Zusammenfassend bedeutet dies:

- Der Wohnungsmarkt in Solothurn wurde in den letzten Jahren transparenter, die Mietwohnungen erreichen eine grössere Bevölkerungsgruppe an potenziellen Mieterinnen und Mieter.
- Innerhalb des Kantons ist Solothurn die attraktivste Stadt, gemessen an der Insertionsdauer. Solothurn steht aber deutlich wenig unter Druck als Aarau und vor allem als Baden, die sich beide sehr nahe am Wirtschaftszentrum Zürich befinden.
- In den letzten Jahren hat die Insertionsdauer abgenommen, das heisst die Nachfrage nach Wohnungen ist grösser geworden.

Es gibt eine grosse Nachfrage nach 2- bis 3-Zimmerwohnungen. Hier liegt die Preistoleranz bei etwa 1200 Franken. Zusätzlich gibt es eine Nischennachfrage nach 5-Zimmerwohnungen sowie eine grössere Nachfrage nach günstigen 1- bis 2.5-Zimmerwohnungen unter 1000 Franken. Geringer wird die Nachfrage nach 4-Zimmerwohnungen.

Tabelle 5: Aufteilung der ausgeschriebenen Wohnungen 2010 – 2013 nach monatlichem Mietpreis inkl. Nebenkosten und Zimmerzahl (Daten: Homegate)

	< CHF 1000	CHF 1001-1200	CHF 1201-1500	CHF 1501-2000	>CHF 2000
1 bis 1.5 Zimmer	52.1% 37	1.5% 1	0.0% 0	1.1% 1	15.0% 3
2 bis 2.5 Zimmer	38.0% 27	13.4% 9	7.9% 6	6.7% 6	0.0% 0
3 bis 3.5 Zimmer	9.9% 7	76.1% 51	63.2% 48	21.3% 19	10.0% 2
4 bis 4.5 Zimmer	0.0% 0	9.0% 6	28.9% 22	58.4% 52	60.0% 12
5 und mehr Zimmer	0.0% 0	0.0% 0	0.0% 0	12.4% 11	15.0% 3

4. Fazit

Steigende Attraktivität	Das Wohnen in der Stadt Solothurn wurde in den letzten Jahren wieder attraktiver und ist in der Region nachgefragt. Solothurn positioniert sich als attraktive Wohnstadt besser als Olten und Grenchen, was der angespanntere Wohnungsmarkt zeigt.
Nachhaltige Entwicklung	Um eine nachhaltige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt weiterzuführen, sollte der Schwerpunkt im Neubau noch stärker bei 2.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen liegen. Die Stadt kann dazu direkt keinen Beitrag leisten, allerdings diese Absicht kommunizieren. Damit die Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen erschwinglich sind, ist eine Varianz bei den Wohnflächen und Wohnungsstandards notwendig. Auch dies kann die Stadt nur bedingt beeinflussen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und der Kooperation mit Investoren oder Privateigentümern können entsprechende Anliegen aber eingebracht werden.
Familienwohnen	Was die demographische Entwicklung betrifft, so ist die Stadt für Familien wieder attraktiver geworden, wie die Zunahme der Geburten zeigt. Dies entspricht einem

Trend, der auch in anderen Städten beobachtet werden kann. Wichtige Hebel sind hierbei das ausserfamiliäre Betreuungsangebot, ein gutes Bildungsangebot von der Grundschule bis zur Ausbildung, Freizeitangebote sowie sichere Schulwege für Kinder. Hier hat die Stadt diverse Möglichkeiten, zu investieren und damit den Familienanteil zu erhöhen.

- Kleinere Haushalte** Die steigende Lebenserwartung bei besserer Gesundheit führt dazu, dass ältere Menschen länger zu Hause wohnen. Das bedeutet auf der einen Seite, dass weniger Wohnungen für Zuziehende oder Umziehende «frei» werden. Ältere Personen steht zudem häufig mehr Wohnraum pro Person zur Verfügung als jüngeren Personen. Darauf muss entweder mit einer erhöhten Wohnbautätigkeit für jüngere Personen geantwortet werden, oder die Stadt versucht, in einem Dialog mit Personen ab dem Pensionsalter Umzüge in kleinere Wohnungen zu fördern, wenn Kinder ausziehen und sich Haushalte verkleinern. Auf der anderen Seite wohnen alte Menschen häufig in Wohnungen mit älteren Baujahren. Bei Renovationen oder Rückbau sind sie drauf angewiesen, auf dem Wohnungsmarkt Unterstützung bei der Wohnungssuche zu erhalten. Weil sie lange in ihren Wohnungen gelebt haben, haben sie wenig Erfahrung mit der Wohnungssuche. Gleichzeitig ist ein genügend grosses Angebot an Kleinwohnungen zu zahlbaren Preisen notwendig. Diese können auch integriert in «normale» Liegenschaften angeboten werden. Die Stadt kann in diesem Rahmen eine Vermittlungs- und Beratungsfunktion übernehmen oder beim Bau grösserer Siedlungen gegenüber der Bauherrschaft die Interessen vertreten, dass ein Minimalangebot an Kleinwohnungen gebaut wird. Denkbar wäre auch, eine Vernetzung mit grösseren Liegenschaftsverwaltungen aufzubauen, welche geeignete Kleinwohnungen gezielt für ältere Personen zur Verfügung stellen.
- Abgabe im Baurecht** Ist die Stadt Solothurn selbst im Besitz von Land, kann sie dieses im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger, Stiftungen oder Anbieter spezifischer Wohnformen übergeben, welche für eine grössere Vielfalt beim Wohnungsangebot beitragen.
- Aktivierung Privateigentümer** Ein verstecktes Potenzial liegt zudem bei Privateigentümern, die aufgrund der Attraktivität des Wohnungsmarktes und der hohen Wohnqualität in der Stadt bereits heute aktiv sind. Im Hinblick auf eine bauliche Verdichtung in bestehenden Quartieren lohnt es sich, eine Kooperationsstruktur aufzubauen, als städtische Verwaltung wohnpolitische Ziele zu vermitteln sowie Information oder Beratung zu Möglichkeiten der baulichen Entwicklung anzubieten.