

## Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Nach einem deutlich überdurchschnittlichen Wachstum 2021 (+4,2 %) bremsten 2022 die gestiegene Teuerung und der Ukraine-Krieg die Wirtschaftsentwicklung. Diese rezessiven Tendenzen dürften im laufenden Jahr andauern und in einem nur geringen Wirtschaftswachstum resultieren.

In den letzten 15 Jahren trugen die stetig gesunkenen Zinsen und das kontinuierliche Bevölkerungswachstum zu einer robusten Nachfrage und einer verhältnismässig hohen Wohnungsproduktion bei. Die erst vor wenigen Jahren verzeichneten hohen Mietwohnungsleerstände, Zinswende und damit Anlagealternativen, knapper und teurer werdende Baustoffe sowie Verzögerungen bei Verdichtungen und durch Einsparungen bremsen aktuell den Bau von Wohnungen, während die Nachfrage stärker geworden ist.

Nach jahrelanger Zunahme der Leerwohnungsquote hat sich 2021 der Trend gewendet – und dies sehr deutlich. Der Rückgang der Zahl der leerstehenden Wohnungen dürfte vorderhand stark bleiben und die Preisanstiege bei den Mieten dürften sich leicht beschleunigen. Auf der anderen Seite ist damit zu rechnen, dass sich die Wohneigentumspreise stabilisieren.

Das Wohn- und Umzugsverhalten hat sich in der Schweiz während der Corona-Pandemie nur leicht verändert. Eine Präferenz für weniger dicht besiedelte Gebiete war festzustellen, der Effekt fiel allerdings bescheiden aus. Dies zeigt die Publikation «Wohnpräferenzen im Zuge der Corona-Pandemie».

Februar 2023



# Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2020/2021	+1,5 %	-0,8 %	↓
Demographische Entwicklung	2020/2021	+0,7 %	+0,8 %	↑
Konsumentenstimmung	10.22/01.23	-47	-30	↗

## Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2019/2020	48295	49314	↓
Baupreientwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	04.22/10.22	+8,2 %	+8,6 %	↗
Baupreientwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	04.22/10.22	+8,0 %	+7,8 %	↗
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	11.22/12.22	2,66 %	2,67 %	↑

## Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2021/2022	1,54 %	1,31 %	↓
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	08.22/11.22	+1,3 %	+1,5 %	↑
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	3. Q. 22/4. Q. 22	+1,1 %	+1,6 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	3. Q. 22/4. Q. 22	+5,9 %	+3,7 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	3. Q. 22/4. Q. 22	+6,8 %	+6,1 %	↗

### 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 Veränderungsdaten

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

## **Sinkende Reallöhne aufgrund hoher Teuerung bei weiterhin tiefer Arbeitslosigkeit**

Nach rund 13 Jahren mit hoher Preisstabilität ist die Teuerung zurück. Seit bald einem Jahr werden Teuerungsraten von rund 3 % im Vergleich zum Vorjahresmonat verzeichnet, die Jahresteuerrate belief sich 2022 auf 2,8 %. Energieträger und Treibstoffe machen dabei den Löwenanteil aus, in der Zwischenzeit werden aber auch bei anderen Produktgruppen wie beispielsweise Nahrungsmitteln höhere Teuerungsraten als zuvor gemessen. Die Reallöhne sind bereits 2021 um 0,8 % gesunken und 2022 dürfte der Rückgang noch deutlicher ausgefallen sein. Zudem wurden die Krankenkassenprämien per 2023 deutlich teurer, was das verfügbare Haushaltseinkommen weiter schmälert. Die Arbeitslosenquote ist von Januar 2021 bis im Oktober 2022 kontinuierlich gesunken, was im Jahresschnitt 2022 zu einer solchen von 2,2 % führte. Auch wenn die Beschäftigungsaussichten weiter gut scheinen, dürfte damit ein unterer Wendepunkt erreicht worden sein.

## **Beschleunigtes Bevölkerungswachstum im letzten Jahr**

Das Bevölkerungswachstum hat sich 2022 verstärkt. Bereits 2021 betrug dieses 0,8 %, wobei der Geburtenüberschuss, der sich gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt hatte, ein starker Treiber war. Die Geburtenzahl war letztmals 1972 höher als 2021. Gegenüber den fünf Vorjahren ist der Wanderungssaldo 2022 stark angestiegen. Er betrug über 81 000 Personen. Zudem sind seit Kriegsbeginn rund 70 000 Flüchtlinge aus der Ukraine in der Schweiz angekommen, welche (vorderhand) nicht zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden, deren Unterbringung aber zusätzlich zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führt. Daneben nahm im vergangenen Jahr die Zahl der anderen Asylgesuche mit rund 24 500 so stark zu wie seit 2015/16 nicht mehr. Ungeachtet der Migrationsbewegungen wird die Bevölkerung bis 2030 stark altern. Gemäss dem Referenzszenario des BFS wird die Wohnbevölkerung bis 2040 auf 10,4 Millionen Personen ansteigen. Weiter ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Privathaushalte – vor allem der kleinen – in den kommenden Jahren aufgrund der durch die Bevölkerungsalterung bedingten Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte überproportional ansteigen wird. Bereits jetzt sind 36,8 % der rund 3,9 Millionen Haushalte in der Schweiz Einpersonenhaushalte und weitere 32,7 % der Haushalte setzen sich aus zwei Personen zusammen.

## **Konsumentenstimmung: Erholung auf tiefem Niveau**

Die Konsumentenstimmung erholt sich spürbar, der Index ist zwischen Oktober 2022 und Januar 2023 von –47 Punkten auf –30 Punkte geklettert. Den langjährigen Mittelwert (–6 Punkte) unterschreitet er aber weiterhin deutlich. Deutlich optimistischer als vor drei Monaten blicken die

Befragten auf die Wirtschaftsentwicklung in den kommenden zwölf Monaten. Auch die erwartete finanzielle Lage der Haushalte hat sich verbessert, während die Einschätzungen zur vergangenen finanziellen Lage deutlich im negativen Bereich verharren und der Zeitpunkt für grössere Anschaffungen weiterhin als sehr ungünstig beurteilt wird.

## **Deutlicher Rückgang der Neubauproduktion**

Die Neubauproduktion war in den letzten Jahren stabil bis leicht rückläufig. 2020 wurden gut 49 000 Neubauwohnungen fertiggestellt. Für 2021 und 2022 dürfte sich eine leichte Abschwächung ergeben haben. In längerfristiger Perspektive sind dies immer noch relativ hohe Werte, stieg doch die jährliche Produktion von Neubauwohnungen zwischen 2002 und 2015 von knapp 29 000 auf 53 000 Einheiten an. Da seit rund 4 Jahren weniger und seit letztem Jahr deutlich weniger Baugesuche eingereicht wurden, dürfte es 2023 und 2024 zu einem merklichen Rückgang des Wohnungsneubaus kommen. Dieser Rückgang wird womöglich durch steigende Volumen bei Aus- und Umbauten teilweise kompensiert. Risikofaktoren stellen die sich seit 2021 manifestierende Knappheit bei wichtigen Baumaterialien – welche sich aktuell allerdings teilweise entspannt – sowie der Fachkräftemangel vor allem bei energetischen Sanierungen und der allgemeine Arbeitskräftemangel dar. Die Bautätigkeit fällt unterdessen nicht mehr nur im Wohneigentumsbereich, sondern in allen Segmenten zu tief aus.

## **Weiter steigende Zinsen, dafür Peak bei der Baupreisteuerung überschritten**

Im Juni 2022 hat die SNB erstmals seit vielen Jahren den Leitzins angehoben, im September dann auch den Negativzinsbereich verlassen und im Dezember eine weitere Leitzinserhöhung vorgenommen. Damit wurde eine geldpolitische Normalisierung eingeleitet. Bereits im Vorfeld der Zinsentscheide sind die Zinssätze für Festhypotheken deutlich angestiegen. Ab der zweiten Leitzinserhöhung haben sich nun auch die geldmarktbasierten Hypothekarprodukte verteuert. Diese sind allerdings zurzeit immer noch billiger als Festhypotheken, wodurch sich die Nachfrage nach SARON-Hypotheken 2022 deutlich verstärkt hat. Insgesamt sind die Hypothekarzinsen im historischen Vergleich immer noch auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau, dürften allerdings in den nächsten Monaten noch etwas ansteigen. Die Baupreise waren seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Aufgrund des scharfen Wettbewerbs liess der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit längerer Zeit andauernden guten Konjunkturlage nicht nach. 2021 und seither noch verstärkt haben sich die Baupreise allerdings deutlich erhöht. Einige Baumaterialien haben sich infolge der Covid-19-Pandemie und dadurch induzierten Lieferkettenproblemen verknappt und sind deutlich teurer geworden. Diese Entwicklung verstärkte

sich aufgrund des Krieges in der Ukraine. Der Peak der Baupreisteuerung dürfte allerdings überschritten sein, dies auch infolge der konjunkturellen Abkühlung.

### **Deutlicher Rückgang der Leerwohnungsquote**

Am 1. Juni 2022 wurden rund 61 500 Leerwohnungen verzeichnet, was 1,31 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht. Gegenüber dem Vorjahr (1,54 %) betrug der Rückgang rund 9900 Wohnungen, was in den letzten 40 Jahren noch nie beobachtet werden konnte. Am tiefsten war die Leerwohnungsquote in den Kantonen Zug (0,33 %), Genf (0,38 %), Obwalden (0,48 %), Zürich (0,60 %) und Graubünden (0,61 %). Auf der anderen Seite befanden sich die Kantone Jura, Solothurn, Tessin und Neuenburg mit Quoten von jeweils mehr als 2 %. Leicht zugenommen im Vorjahresvergleich hat die Quote in den Kantonen Glarus, Schaffhausen und Basel-Stadt, deutlicher im Kanton Jura. Alle anderen Kantone verzeichneten einen Rückgang. Überdurchschnittlich stark war der Rückgang der Leerstände bei neu gebauten Wohnungen, was auf eine gute Absorption hindeutet. Der Trend in Richtung Wohnungsknappheit dürfte sich 2023 fortsetzen, die Insertionsdauern gemäss OWI-Index haben sich zwischenzeitlich bereits weiter verkürzt.

### **Trendwende beim Referenzzinssatz**

Der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz liegt seit März 2020 bei 1,25 %. Seit sei-

ner Einführung im September 2008 ist er neun Mal um einen Viertelprozentpunkt gesunken. Ein erstmaliger Anstieg aufgrund der vor Jahresfrist angestiegenen Hypothekenzinssätze ist absehbar, dürfte jedoch aufgrund der Trägheit des zugrundeliegenden Durchschnittszinssatzes nicht vor Sommer 2023 Tatsache werden. Aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation und der seit 2021 zu beobachtenden Verknappung auf weiten Teilen des Mietwohnungsmarktes wurde für 2022 ein Anstieg des BFS-Mietpreisindex von 1,5 % ausgewiesen. Ein solcher Anstieg könnte sich in etwa auch im laufenden Jahr ergeben.

### **Unterschiedliche Dynamik bei Preisanstiegen**

Die Eigentumspreise sind von 2020 bis im letzten Jahr beschleunigt angestiegen und haben ein rekordhohes Niveau erreicht. Aktuell bewegen sie sich Richtung Stabilisierung – und auch Preisrückgänge werden von einigen Marktbeobachtern bereits vermeldet. Die Angebotsmieten sind nach zwischenzeitlicher Stabilisierung oder sogar einem Rückgang wieder im Anstieg begriffen. Dieser dürfte einerseits aufgrund der Verknappungstendenzen auf dem Mietwohnungsmarkt andauern, und andererseits auch durch den Anstieg der Bestandesmieten getrieben werden, welcher sich durch den steigenden Referenzzinssatz ergeben wird. Zuvor war zwischen der Jahrtausendwende und 2015 ein mehr oder weniger konstanter Anstieg in allen Wohnungsmarktsegmenten zu verzeichnen.

---

## **Wohnen: Nur leichte Verhaltensänderungen während der Corona-Pandemie**

Als im März 2020 der erste Lockdown erfolgte, waren viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verpflichtet, von zu Hause aus zu arbeiten. Homeoffice wurde zur Pflicht und der Wohnort plötzlich auch zum Arbeitsort. Aussenräume und Naherholungsgebiete gewannen an Bedeutung. Die Vermutung lag nahe, dass dies einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben würde. Doch wie das Sonderthema «Wohnpräferenzen im Zuge der Corona-Pandemie» zeigt, fielen die Auswirkungen geringfügiger aus als angenommen.

Beim Umzugsverhalten zeigte sich nur eine leichte Tendenz in Richtung weniger dicht besiedelter Gebiete. Rund 4000 Personen mehr als in den Vorjahren zogen in eine entsprechende Gemeinde, was aber nur einem halben Prozent aller Umziehenden in der Schweiz entspricht. Vorwiegend mobile, gutverdienende Einzelpersonen, Paare, Haushalte im Besitz von Wohneigentum sowie Führungskräfte zogen vermehrt von dicht besiedelten in weniger dicht besiedelte Gemeinden.

Einen Einfluss auf das nur geringfügig veränderte Umzugsverhalten hatte zweifelsohne die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum. Die Nachfrage nach mehr Wohnfläche und nach Einfamilienhäusern stieg markant an. Dies

gilt sowohl für Häuser im Eigentum als auch zur Miete. Dies hatte auch Einfluss auf die Preisentwicklung.

Vermehrte Wochenaufenthalte als zusätzliche Ausweichflächen waren während der Pandemie nicht zu beobachten. Die Wochenaufenthalte haben tendenziell sogar abgenommen. Eine mögliche Begründung liegt im vermehrten Homeoffice, eine andere in Bildungseinrichtungen wie Universitäten, die geschlossen waren. Bei Zweitwohnungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese während der Pandemie intensiver genutzt worden sind. Zudem ist die Anzahl Zweitwohnungen zwischen Ende 2019 und Ende 2021 leicht gesunken. Das könnte auf eine gestiegene Nutzung von Zweitwohnungen als Erstwohnsitz hindeuten. Das vorhandene Datenmaterial lässt jedoch keine definitive Aussage zu.

Das Sonderthema «Wohnpräferenzen im Zuge der Corona-Pandemie» gehört zum Monitor «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt 2021», der im Juli 2022 erschienen ist. Alle Dokumente finden sich auf der Website des BWO unter: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Wohnungsmarkt > Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt