

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

2020 wurde infolge der Coronapandemie mit $-2,4\%$ der stärkste Einbruch des BIP seit Jahrzehnten verzeichnet. 2021 hat sich bereits wieder ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum eingestellt. Im laufenden Jahr bremsen die gestiegene Teuerung und der Ukraine-Konflikt die Erholung.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war seit der Jahrtausendwende von einer robusten Nachfrage geprägt, mit den stetig gesunkenen Zinsen und dem Bevölkerungswachstum als hauptsächliche Treiber. Im Zuge der anhaltenden Nachfrage hat sich auch die Wohnungsproduktion erhöht. In den letzten Jahren reduzierte sich diese leicht und fokussierte auf den Mietwohnungsbereich, angetrieben durch die Negativzinsen und den damit verbundenen Anlagenotstand.

Nachdem sich die Leerwohnungsquote zwischen 2014 und 2020 deutlich erhöht hatte, kam es 2021 zu einer überraschend deutlichen Trendwende, welche im aktuellen Jahr ihre Fortsetzung finden dürfte. Während die Mietpreise leicht ansteigen dürften, sind die Wohneigentumspreise im letzten Jahr ausgesprochen stark angestiegen und dürften dies im laufenden Jahr in leicht abgeschwächter Form wiederholen.

Ende März erschien die Studie zum Traum von Wohneigentum. Die ZHAW School of Management and Law hat die Studie im Auftrag des BWO, dem Hauseigentümergebiet Schweiz, der Fédération Romande Immobilière und Raiffeisen Schweiz durchgeführt. Sie liefert einen Beitrag zur gegenwärtigen Diskussion über die steigenden Immobilienpreise, welche den Zugang zu Wohneigentum erschweren.

Mai 2022



Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2019/2020	+0,5 %	+1,5 %	→
Demographische Entwicklung	2020/2021	+0,7 %	+0,8 %	↗
Konsumentenstimmung	01.22/04.22	-4	-27	→

Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2018/2019	53 199	48 040	→
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	04.21/10.21	+1,2 %	+4,5 %	↑
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	04.21/10.21	+0,9 %	+4,2 %	↑
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	02.22/03.22	2,63 %	2,63 %	→

Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2020/2021	1,72 %	1,54 %	↘
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	11.21/02.22	+1,5 %	+1,6 %	↗
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	4. Q. 21/1. Q. 22	-2,6 %	-1,6 %	↘
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	4. Q. 21/1. Q. 22	+6,7 %	+5,6 %	↗
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	4. Q. 21/1. Q. 22	+8,0 %	+8,5 %	↗

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

Kontakt / Rückfragen:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
Tel. +41 58 480 91 87

Anziehende Teuerungsraten, Rückgang der Arbeitslosigkeit

Rund 13 Jahre herrschte Preisstabilität mit jährlichen Teuerungsraten, welche sich um den Nullpunkt bewegten. Seit Sommer 2021 sind positive Teuerungsraten zu verzeichnen, unterdessen sind diese bereits auf deutlich über 2 % im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat angestiegen, wozu Treibstoffe und Energieträger den Löwenanteil beitragen. Während die Reallöhne 2020 (vor allem aufgrund der negativen Jahresteuersatzrate) noch um 1,5 % zulegen, dürfte es 2021 zu keiner Reallohnänderung gekommen sein, und 2022 dürfte diese negativ ausfallen. Nach einem Höchststand von 3,7 % im Januar 2021 sinkt die Arbeitslosenquote seither kontinuierlich. Die Arbeitslosenquote beläuft sich im April 2022 auf noch 2,3 % und die Beschäftigungsaussichten scheinen immer noch gut, weshalb man von einem weiteren Rückgang ausgehen darf.

Zunahme des Bevölkerungsanstiegs

Aufgrund der guten Wirtschaftslage am Ende des ersten Jahrzehnts des neuen Jahrtausends erlebte die Schweiz nach der Einführung der Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und den EFTA-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 eine ausgesprochen dynamische Bevölkerungsentwicklung mit jährlichen Wachstumsraten von teils deutlich über 1 %. Gegen Ende des zweiten Jahrzehnts verlangsamte sich der Anstieg. 2018 bis 2020 betrug das Bevölkerungswachstum jeweils 0,7 %. Während 2020 das natürliche Bevölkerungswachstum aufgrund der Covid-19-bedingten Übersterblichkeit nur noch halb so hoch ausfiel wie in den Vorjahren, erhöhte sich der Wanderungssaldo vor allem aufgrund des Rückgangs der Auswanderungen. 2021 ist das Bevölkerungswachstum gemäss provisorischen Daten wieder auf 0,8 % angestiegen. Dies ist auf einen gegenüber dem Vorjahr fast doppelt so hohen Geburtenüberschuss zurückzuführen; die Geburtenzahl war letztmals 1972 höher als 2021. In den letzten Wochen sind viele Flüchtlinge aus der Ukraine in der Schweiz angekommen, welche nicht zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden; ihre Unterbringung führt auch zu einer steigenden Wohnungsnachfrage. Ungeachtet der Migrationsbewegungen wird die Bevölkerung bis 2030 stark altern. Gemäss dem Referenzszenario des BFS wird die Wohnbevölkerung bis 2050 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.

Konsumentenstimmung verschlechtert sich deutlich

Die Konsumentenstimmung hat sich gemäss der April-Umfrage stark eingetrübt. Der Index fiel mit –27 Punkten deutlich unter seinen langjährigen Mittelwert (–5 Punk-

te). Insbesondere die Erwartungen zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung werden markant negativer beurteilt. Zudem lasten die steigenden Preise auf der finanziellen Lage der Haushalte. Dies dürfte neben der erhöhten Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine wesentlich dazu beitragen, dass die Konsumentinnen und Konsumenten aktuell bei grossen Anschaffungen zurückhaltend sind. Dagegen hat sich die Einschätzung der Lage am Arbeitsmarkt abermals verbessert.

Leichter Rückgang der Neubauproduktion

Zwischen 2002 und 2015 stieg die jährliche Produktion von Neubauwohnungen von knapp 29 000 auf gut 53 000 an. Danach war die Wohnbautätigkeit auf diesem Niveau relativ stabil, bevor die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen 2019 leicht zurückging. Aufgrund der Verhaltensempfehlungen des BAG kam es 2020 in einigen Regionen zu Verzögerungen auf Baustellen und zugleich waren Baubewilligungen und Auftragseingänge zwischenzeitlich leicht tiefer. Trotzdem kann auch 2020 und 2021 jeweils mit über 48 000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet werden. Im laufenden Jahr könnte es zu einem leichten Rückgang kommen, wurden doch 2021 etwas weniger Baubewilligungen erteilt als im Vorjahr. Einen Risikofaktor stellt derzeit die sich seit 2021 manifestierende Knappheit bei wichtigen Baumaterialien dar. Von den derzeit immer noch tiefen Zinsen gehen grundsätzlich positive Impulse für Investitionen in Immobilien aus. Vor allem im Wohnungseigentumsbereich fällt die Bautätigkeit weiterhin zu tief aus, während sich die Situation im Mietwohnungsbereich regional unterschiedlich präsentiert.

Zinsanstieg und deutliche Baupreisteuerung

Vor gut 13 Jahren setzte eine Phase deutlich sinkender Zinssätze ein. Bis vor wenigen Monaten befanden sich die Zinsen in der Nähe ihrer historischen Tiefstände. In den letzten Monaten sind sie jedoch angestiegen. Dennoch dürfte die Schweizerische Nationalbank vorerhand noch an ihrer Negativzinspolitik festhalten. Die Baupreise waren seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Aufgrund des scharfen Wettbewerbs liess der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit länger andauernden guten Konjunkturlage nicht nach. 2021 haben sich die Baupreise allerdings erhöht. Einige Baumaterialien haben sich infolge der Coronapandemie und dadurch induzierten Lieferkettenproblemen verknappert und sind deutlich teurer geworden. Diese Entwicklung dürfte sich im laufenden Jahr aufgrund des Krieges in der Ukraine noch verstärken.

Trendwende bei Leerständen im letzten Jahr

Am 1. Juni 2021 wurden rund 71 400 Leerwohnungen verzeichnet, was 1,54 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht. Gegenüber dem Vorjahr (1,72 %) betrug

die Abnahme knapp 7500 Wohnungen, was mindestens im Ausmass allgemein erstaunte und auf eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum als Folge der Coronakrise zurückgeführt wird. Erstmals seit 12 Jahren resultierte damit ein Rückgang der gesamtschweizerischen Leerwohnungsquote. Prozentual am deutlichsten war dieser bei Neubauwohnungen sowie im Eigentumsbereich, zudem generell bei grossen Wohnungen. Insgesamt am tiefsten lag die Quote mit 0,34 % im Kanton Zug, Werte unterhalb der 1 %-Marke wiesen auch die Kantone GE, ZH, GR, OW, BL und SZ auf. Der Kanton Solothurn verzeichnete erneut die höchste Leerwohnungsquote (3,15 %), gefolgt von TI, AI und JU. Auf kommunaler Ebene weisen insbesondere Agglomerationsgemeinden rund um Zürich und Genf sehr tiefe Leerwohnungsquoten auf. Diese Entwicklungen könnten sich im laufenden Jahr fortsetzen, auch aufgrund des Bedarfs an Wohnungen durch ukrainische Flüchtlinge.

Trendwende beim Referenzzinssatz absehbar

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. Eine weitere Senkung scheint ausgeschlossen, ein Anstieg dürfte verzögert eintreten. Aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation und der seit letztem Jahr beobachtbaren Verknappung auf dem Mietwohnungsmarkt wird für das laufende Jahr von einem weiter leicht ansteigenden BFS-Mietpreisindex ausgegangen.

Weiterer Anstieg der Wohneigentumspreise

Seit der Jahrtausendwende war ein mehr oder weniger konstanter Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarktsegmenten zu verzeichnen. Dieser hat sich ab 2015 abgeschwächt (Eigentum) oder sogar ins Gegenteil verkehrt (Miete). Die Angebotsmieten haben sich an periphereren Lagen stabilisiert, in zentraleren Gebieten steigen sie in der Zwischenzeit wieder an. Die Eigentumspreise sind in den letzten Quartalen wieder beschleunigt angestiegen, womit sie ein rekordhohes Niveau erreicht haben. Der Anstieg dürfte aufgrund des mangelnden Angebotes vorderhand in leicht abgeschwächter Form andauern.

Viele träumen von Wohneigentum – wenige können es sich leisten

80 Prozent der Menschen, die sich in der Schweiz Wohneigentum wünschen, können sich dies – nach eigenen Angaben – nicht leisten. Grund dafür seien zu hohe Preise und ein zu kleines Vermögen. Sie finden kein passendes Objekt und möchten deswegen, dass der Erwerb von Eigenheimen stärker gefördert wird. Zu diesen Resultaten kommt eine Studie der ZHAW School of Management and Law in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, dem Hauseigentümerverband Schweiz, der Fédération Romande Immobilière und Raiffeisen Schweiz.

Die ZHAW hat für diese Studie in der zweiten Jahreshälfte 2021 individuelle Interviews sowie eine repräsentative Umfrage durchgeführt. Dabei wurden rund 1000 Personen in der Deutsch- und Westschweiz befragt, die noch kein Wohneigentum besitzen, aber umziehen möchten.

Die Wahrnehmung vieler Befragter ist, dass Wohneigentum nur für einen privilegierten Kreis erschwinglich ist. Die Ursachen für die fehlende Erschwinglichkeit orten die Befragten in erster Linie bei der Politik und den Behörden, gefolgt von der Bau- und Immobilienwirtschaft und den Finanzdienstleistern. Drei Viertel der Personen, die bald oder längerfristig Wohneigentum erwerben wollen, wünschen sich entsprechend, dass der Zugang dazu einer breiteren Bevölkerung ermöglicht wird.

Etwa die Hälfte der Menschen mit Wunsch nach Wohneigentum möchten zudem Unterstützung beim Identifizieren von Finanzierungsmöglichkeiten oder der

Festlegung des maximalen tragbaren Kaufpreises. Diese Unterstützungsangebote bestehen zwar bereits. Die Studienautorinnen und -autoren vermuten aber, dass diese nicht umfassend in Anspruch genommen werden. Die Umfrage ergab beispielsweise, dass weniger als ein Drittel der aktiv suchenden Personen einen Benachrichtigungsdienst auf einer Immobilienplattform eingerichtet haben.

Gemäss der Studie hängt der Traum vom Wohneigentum von der Lebensphase ab: 46 Prozent der befragten Personen zwischen 30 und 49 Jahren sind derzeit aktiv auf der Suche nach einem Eigenheim. Bei den 18- bis 29-Jährigen sind es rund ein Viertel, wobei weitere 54 Prozent angeben, dass sie langfristig Wohneigentum erwerben wollen. Im Gegensatz dazu möchten drei Fünftel der 50- bis 69-Jährigen Mietende bleiben.

Wohneigentum wird weniger aus finanziellen Motiven angestrebt. Nur knapp 20 Prozent der Befragten sehen Wohneigentum in erster Linie als Investition. Der Mehrheit geht es um Stabilität und Autonomie: Neun von zehn Personen, die aktuell Wohneigentum suchen, wünschen sich ein langfristiges Zuhause, Gestaltungsfreiheit sowie Unabhängigkeit von Vermietern.

Die Gesamtstudie, eine Kurzfassung sowie ein Management Summary finden sich unter: www.bwo.admin.ch > Das BWO > Publikationen > Forschungspublikationen