

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

2023 hat sich das Wirtschaftswachstum spürbar eingetrübt. Die rezessiven Tendenzen setzen sich damit fort, nachdem 2022 der Ukraine-Krieg und die gestiegene Teuerung die Wirtschaftsentwicklung gebremst und dem überdurchschnittlichen Wachstum von 2021 ein Ende gesetzt hatten.

Auf dem Wohnungsmarkt entwickeln sich Nachfrage und Angebot in unterschiedliche Richtungen. Eine robuste, ja steigende Nachfrage trifft auf eine rückläufige Bautätigkeit. Noch bis Ende des vorigen Jahrzehnts trugen die stetig gesunkenen Zinsen zu einem Wohnungsangebot bei, das die Nachfrage überstieg. Die rasche Verknappung ist unter anderem durch die Zinswende, knapper und teurer gewordene Baustoffe sowie Verzögerungen bei Bau- und Verdichtungsprojekten zu erklären.

Nach jahrelanger Zunahme der Leerstände hat sich die Entwicklung deutlich ins Gegenteil verkehrt. Weitere deutliche Rückgänge der Wohnungsleerstände sind zu erwarten, und die Preisanstiege im Mietwohnungsbereich dürften sich im Angebot und im Bestand verstärken, während die Anstiege der Eigentumspreise deutlich gebremst werden.

Vom 3. bis 7. November 2023 ist die Stadt Biel, zusammen mit dem BWO, Co-Gastgeberin der Schweizer Wohntage. Neben der Fachtagung zum Thema «Den Wohnungsmarkt verstehen, seine Lücken schliessen» stehen unter anderem ein thematischer Kinoabend und eine Paneldiskussion mit dem Titel «Mehr bezahlbarer Wohnraum dank/trotz Verdichtung?» auf dem Programm.

August 2023



Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2021/2022	-0,8 %	-1,9 %	↘
Demographische Entwicklung	2021/2022	+0,8 %	+0,8 %	↑
Konsumentenstimmung	04.23/07.23	-30	-27	↗

Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2020/2021	49 314	45 307	→
Baupreientwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	10.22/04.23	+8,6 %	+4,7 %	↗
Baupreientwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	10.22/04.23	+7,8 %	+3,7 %	↗
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	05.23/06.23	2,84 %	2,87 %	↗

Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2021/2022	1,54 %	1,31 %	↓
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	02.23/05.23	+1,5 %	+1,3 %	↑
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	1. Q. 23/2. Q. 23	+1,3 %	+1,3 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	1. Q. 23/2. Q. 23	+3,8 %	+2,1 %	↗
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	1. Q. 23/2. Q. 23	+4,1 %	+2,7 %	↗

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

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

Sinkende Reallöhne aufgrund Teuerungsentwicklung

Nach rund 13 Jahren mit hoher Preisstabilität ist die Teuerung zurück. Während eines Jahres zwischen Frühjahr 2022 und Frühjahr 2023 wurden Teuerungsraten in der Grössenordnung von 3 % und höher im Vergleich zum Vorjahresmonat verzeichnet, was 2022 zu einer Jahresteuerrate von 2,8 % führte. Aktuell sind die Teuerungsraten wieder im Sinken begriffen. Für die Entwicklung waren zuerst die Energieträger und Treibstoffe hauptverantwortlich, seit einigen Monaten werden nun auch bei anderen Produktgruppen wie beispielsweise Nahrungsmitteln oder Dienstleistungen höhere Preise verzeichnet. Die Reallöhne sind 2021 um 0,8 % gesunken, im letzten Jahr betrug der Rückgang 1,9 %, und auch im laufenden Jahr dürfte keine Zunahme resultieren. Weiter wurden die Krankenkassenprämien 2023 deutlich teurer, was das verfügbare Haushaltseinkommen weiter schmälert. Auch für 2024 ist eine identische Entwicklung zu erwarten. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2022 noch 2,2 %. Im laufenden Jahr sind die Werte laufend gesunken, und mit 1,9 % könnte im Sommer ein unterer Wendepunkt erreicht worden sein, auch wenn die Beschäftigungsaussichten weiterhin relativ gut scheinen. Viele Branchen klagen über einen Mangel an Fachkräften.

Bevölkerungswachstum verstärkt sich

Das Bevölkerungswachstum hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr nur leicht verstärkt, wobei die Quote (+0,8 %) gleich blieb. Dies ging wesentlich auf das Konto des Wanderungssaldos, der gegenüber den fünf Vorjahren deutlich zulegen. Auf der anderen Seite ist das natürliche Bevölkerungswachstum aufgrund einer Zunahme der Todesfälle und einem deutlichen Rückgang der Geburtenzahl auf den tiefsten Stand seit 20 Jahren gefallen. Im laufenden Jahr liegen die bisher bekannten Monatswerte für den Wanderungssaldo jeweils über den Vorjahreswerten. Zudem befinden sich per Ende Juni 2023 weiterhin rund 65 000 Personen aus der Ukraine mit Schutzstatus S in der Schweiz, deren Unterbringung vermehrt zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage führt. Daneben nahm 2022 die Zahl der anderen Asylgesuche mit rund 24 500 so stark zu wie seit 2015/16 nicht mehr, und die bisher bekannten Monatswerte im laufenden Jahr sind teilweise deutlich höher als die jeweiligen Vorjahreswerte. Gemäss dem Referenzszenario des BFS wird die Wohnbevölkerung bis 2040 auf 10,4 Millionen Personen ansteigen. Ungeachtet der Migrationsbewegungen wird die Bevölkerung bis 2030 stark altern. 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. Die Haushaltsverkleinerung hat bereits bisher zu einem substantiellen Teil zur Wohnungsnachfrage beigetragen.

Zaghafte Erholung der Konsumentenstimmung

Nach einer Seitwärtsbewegung im Vorquartal hat sich die Konsumentenstimmung im Juli 2023 leicht von –30 auf –27 Punkte verbessert. Trotzdem befindet sie sich weiterhin deutlich unter ihrem langjährigen Mittelwert (–6 Punkte). Besser als im Vorquartal wird die zukünftige Wirtschaftsentwicklung eingeschätzt. Quasi unverändert werden die vergangene wie auch die erwartete finanzielle Lage der Haushalte sowie der Zeitpunkt für grössere Anschaffungen eingeschätzt. Die hohen Preise lasten weiterhin auf den Haushaltsbudgets.

Rückläufige Wohnungsproduktion

Die Neubauproduktion war während rund 10 Jahren bis 2020 stabil bis (erst) leicht rückläufig. Nachdem 2018 noch gut 53 000 Wohnungen neu gebaut wurden, ging diese Zahl stetig zurück: im Jahr 2020 auf gut 49 000, 2021 waren es noch 45 300. Eine ähnliche Zahl lassen die provisorischen Werte für 2022 erwarten. 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. Auch die Anzahl erteilter Baubewilligungen ist in den letzten 7 Jahren um ein Viertel geschrumpft. Der Rückgang bei der Neuproduktion wird womöglich durch eine Zunahme der Aus- und Umbauten teilweise kompensiert. Ein Risikofaktor stellt für die Baubranche hingegen der Fachkräfte- und allgemeine Arbeitskräftemangel dar. Unterdessen fällt die Wohnungsproduktion in allen Segmenten zu gering aus.

Verlangsamter Zinsanstieg und Peak bei Baupreisteuerung überschritten

Seit Juni 2022 hat die SNB fünfmal eine Leitzinserhöhung beschlossen und den Leitzins so von –0,75 auf 1,75 Prozent erhöht. Damit wurde eine geldpolitische Normalisierung erreicht. Bereits im Vorfeld der Zinsentscheide sind die Zinssätze für Festhypotheken deutlich angestiegen. Ab der zweiten Leitzinserhöhung im September 2022 haben sich dann auch die geldmarktbasierenden Hypothekarprodukte verteuert. Die Hypothekarzinsen befinden sich im historischen Vergleich immer noch auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau, ein grosser Anstieg ist allerdings zurzeit nicht mehr zu erwarten. Die Baupreise waren über 10 Jahre mit geringen Schwankungen relativ stabil. Aufgrund des scharfen Wettbewerbs liess der Preisdruck im Baugeerbe trotz andauernder guter Konjunkturlage nicht nach. In den letzten zwei Jahren 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 verschärfte sich aufgrund

des Krieges in der Ukraine. Der Peak der Baupreisteuerung scheint in der Zwischenzeit überschritten, dies infolge teilweise rückläufiger Preise bei gewissen Baustoffen und wohl auch infolge der konjunkturellen Abkühlung.

Weiterer Rückgang der Leerwohnungsquote

Nachdem die Leerwohnungsquote bereits 2022 stark zurückging, dürfte sich der Trend in Richtung Wohnungsknappheit im laufenden Jahr unvermindert und fast flächendeckend fortsetzen. Am 1. Juni 2022 wurden rund 61 500 Leerwohnungen gezählt, was 1,31 % (2021: 1,54 %) des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht. Am tiefsten war die Leerwohnungsquote 2022 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, Tes-sin und Neuenburg mit Quoten von jeweils mehr als 2 %. Bereits publizierte Daten auf kommunaler und kantonaler Ebene zeigen für das laufende Jahr deutliche Rückgänge in den Kantonen Waadt und Zürich sowie in den Städten Bern, Zürich, Genf und Olten oder beispielsweise in Neuhausen am Rheinfall. Verkürzte Insertionsdauern und sinkende Angebotsziffern bestätigen diesen Trend.

Einsetzender Anstieg der Bestandesmieten

Der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz lag von März 2020 bis Anfang Juni 2023 bei 1,25 %. Seit seiner Einführung im September 2008

war er neun Mal um einen Viertelprozentpunkt gesunken. Erstmals eine Erhöhung – ebenfalls um einen Viertelprozentpunkt – erfuhr er Anfang Juni dieses Jahres. Ein nächster Anstieg in derselben Grössenordnung ist für den kommenden Winter absehbar. 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 erst leicht höherer Wert dürfte sich im laufenden Jahr ergeben, für das kommende Jahr ist hingegen von einem deutlich höheren Wert auszugehen.

Unterschiedliche Dynamik bei Preisanstiegen

Die Wohneigentumspreise sind zwischen 2020 und 2022 beschleunigt angestiegen und haben ein rekordhohes Niveau erreicht. Seit einigen Quartalen zeigen sich die Auswirkungen der Zinssteigerungen, auch wenn die Preise aktuell immer noch leicht ansteigen. Die Angebotsmieten haben seit einigen Quartalen wieder deutlich zu steigen begonnen, nachdem sie vorher lange Jahre stabil blieben oder sogar leicht sinkende Tendenz aufwiesen. Aufgrund der Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt dürften sie in näherer Zukunft eher noch stärker ansteigen als zuletzt, auch weil die Bestandesmieten ab Herbst 2023 merkliche Anstiege erfahren dürften.

Schweizer Wohntage 2023 in Biel

Den Auftakt der Schweizer Wohntage macht am 3. November 2023 die Fachtagung zum Thema «Den Wohnungsmarkt verstehen, seine Lücken schliessen» rund um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und zu regionalen Perspektiven und Ansätzen. Fachleute aus der Wissenschaft und dem Wohnungswesen diskutieren Analysen zu Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt und über die Frage, warum diese für die Wohnpolitik von Gemeinden wichtig sind. Die Tagung bietet Raum, Lösungswege zu diskutieren, wie auf Wohnraummangel umsichtig reagiert werden kann. Die Vorträge und die Diskussion mit dem Publikum sollen öffentlichen und privaten Akteuren Impulse für nachhaltige Strategien im Wohnen aufzeigen. Die Fachtagung wird abgerundet durch ein Podiumsgespräch, das sich um zukünftige Perspektiven für das Wohnen in Biel dreht.

Am Abend des 3. November 2023 wird im Filmpodium Biel der französische Film «Madame Christine und ihre unerwarteten Gäste» von Alexandra Leclère aus dem Jahr 2015 vorgeführt. Am 4. November findet eine öffentliche Führung im Neuen Museum Biel durch die Ausstellung «Garten Eden und Zukunftsstadt» statt. 2023 feiern der Bahnhof Biel und sein Wartesaal mit den Wandbildern von

Philippe Robert ihr 100-jähriges Jubiläum. Die Ausstellung widmet sich der Zeitenwende, die der neue Bahnhof damals markierte.

Ein weiteres Highlight ist die Paneldiskussion «Mehr bezahlbarer Wohnraum dank/trotz Verdichtung?». Sie findet am 6. November 2023 statt. Expertinnen und Experten aus Immobilienwirtschaft, Raumplanung und Wissenschaft diskutieren, wie die Verdichtung erfolgreich gestaltet werden kann. Am selben Abend findet in der Stadtbibliothek Biel eine Diskussion zu Projekten des Generationenwohnens statt. Am 7. November 2023 präsentieren die Initiantinnen das Projekt «MetamorphHouse – Kompetenzen für die qualitative Innenentwicklung von EFH-Siedlungen. Werden Sie aktiv!» im Foyer des Kunsthaus Pasquart den Medien und der Öffentlichkeit.

Die Schweizer Wohntage finden jährlich an wechselnden Orten in der Schweiz statt. Das BWO, die jeweilige Gastgebergemeinde und weitere Partner sind Träger der Veranstaltung.

Weitere Informationen zu den Schweizer Wohntagen 2023 sowie Online-Anmeldemöglichkeit unter: www.schweizerwohntage.ch