
Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Nach einem starken Jahresbeginn 2023 hatte sich das Wirtschaftswachstum im Laufe des Jahres stark eingetrübt. Auch im laufenden Jahr dürfte die Wirtschaft unterdurchschnittlich wachsen, hauptsächlich aufgrund der schleppenden Industriekonjunktur, aber auch aufgrund in der Zwischenzeit überwiegend ausbleibender Impulse aus dem Dienstleistungssektor. Erst 2025 wird wieder ein höheres Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Auf dem Wohnungsmarkt entwickeln sich Angebot und Nachfrage in unterschiedliche Richtungen. Eine aufgrund der Bevölkerungsentwicklung stark ansteigende Nachfrage trifft auf ein Angebot, welches nur noch schwach wächst. Zu diesem Rückgang haben die Zinswende, höhere Baupreise, Verzögerungen beim verdichteten Bauen sowie Einsparungen beigetragen.

Seit 2020 haben die Wohnungsleerstände deshalb stark abgenommen, und weitere deutliche Rückgänge sind zu erwarten. Die Preisanstiege im Mietwohnungsbereich dürften sich sowohl im Bestand wie beim Angebot verstärken, die Preise beim Wohneigentum allenfalls nur noch sehr moderat wachsen.

Der «Nachfragemonitor Mietwohnungen» wurde erstmals anlässlich der Fachtagung im Rahmen der Schweizer Wohntage im November 2023 vorgestellt. Dieser liegt nun auch in französischer Sprache vor.

Februar 2024



Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2021/2022	-0,8 %	-1,9 %	↘
Demographische Entwicklung	2021/2022	+0,8 %	+0,9 %	↑
Konsumentenstimmung	12.23/01.24	-44	-41	↗

Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2020/2021	49 314	45 307	→
Baupreientwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	04.23/10.23	+4,7 %	+1,7 %	↗
Baupreientwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	04.23/10.23	+3,7 %	+1,5 %	↗
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	11.23/12.23	2,99 %	3,00 %	→

Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2022/2023	1,31 %	1,15 %	↓
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	08.23/11.23	+1,5 %	+2,2 %	↑
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	3. Q. 23/4. Q. 23	+3,9 %	+4,7 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	3. Q. 23/4. Q. 23	+1,4 %	+2,5 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	3. Q. 23/4. Q. 23	+1,2 %	-0,2 %	↑

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

Teuerung bildet sich zurück, leichter Anstieg der Arbeitslosigkeit

2023 wurde eine durchschnittliche Jahresteuerrate von 2,1 % verzeichnet, nachdem die Teuerung 2022 noch 2,8 % betrug. Hauptgrund waren insbesondere höhere Preise für Elektrizität und Gas sowie höhere Wohnungsmieten. Dennoch war im Verlaufe des letzten Jahres eine Tendenz zu tieferen Teuerungsraten zu verzeichnen, mit deren Fortgang auch 2024 allgemein gerechnet wird, auch wenn zu Jahresbeginn aufgrund der Preissteigerungen von administrierten Preisen, der Mieten und der angehobenen Mehrwertsteuersätze zwischenzeitlich nochmals höhere Werte resultieren dürften. Die Reallöhne verzeichneten 2022 einen Rückgang von 1,9 %, nachdem sie bereits 2021 um 0,8 % gesunken waren. Auch 2023 dürfte keine Zunahme resultiert haben. Zudem wurden die Krankenkassenprämien 2023 deutlich teurer, was das verfügbare Haushaltseinkommen merklich schmälerte. Auch für 2024 ist eine ähnliche Entwicklung zu erwarten. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug 2023 2,0 % nach 2,2 % im Vorjahr. Seit letztem Sommer hat ein leichter Anstieg eingesetzt, da sich die konjunkturellen Aussichten verschlechtert haben. Grundsätzlich scheinen die Beschäftigungsaussichten mittelfristig aufgrund der demografischen Entwicklung aber weiterhin gut zu sein.

Rekordhohes Bevölkerungswachstum 2023

Das Bevölkerungswachstum hatte sich 2022 (+0,9 %) gegenüber den Vorjahren leicht verstärkt. Hauptgrund war der Wanderungssaldo, der gegenüber den fünf Vorjahren deutlich zulegte. Das natürliche Bevölkerungswachstum ist hingegen aufgrund der Zunahme der Todesfälle und einem deutlichen Rückgang der Geburtenzahl auf den tiefsten Stand seit 20 Jahren gefallen. 2023 hat sich der Wanderungssaldo auf rund 100 000 belaufen, ein Wert, der nur 2008, dem ersten ganzen Jahr nach Einführung der Personenfreizügigkeit, annähernd erreicht wurde. Zudem befinden sich aktuell rund 66 000 Personen aus der Ukraine mit Schutzstatus S in der Schweiz, deren Unterbringung zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage führt und die nun mehrheitlich auch zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden. Zudem nahmen die Asylgesuche 2023 nochmals deutlich zu, nachdem bereits im Vorjahr ein markanter Anstieg zu verzeichnen war. Gemäss dem Referenzszenario des BFS wird die Bevölkerung bis 2040 auf 10,4 Millionen ansteigen, die 9-Millionen-Grenze dürfte bereits im laufenden Jahr überschritten werden. Ungeachtet der Migrationsbewegungen wird die Bevölkerung bis 2030 stark altern. Weiter ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Privathaushalte in den kommenden Jahren aufgrund der durch die Bevölkerungsalterung bedingten Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte überproportional ansteigen wird, auch wenn zuletzt die Zunahme grösserer Haushalte wieder stärker war. Letzteres ist aber wohl auf die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen, ebenso die bereits 2022 rückläufige Umzugsquote.

Leicht bessere Konsumentenstimmung

Die Konsumentenstimmung wird seit Kurzem nicht mehr vierteljährlich telefonisch, sondern monatlich online erhoben. Im Januar 2024 ist der Index den dritten Monat in Folge gestiegen. Das Niveau von Januar 2023 wurde jedoch noch nicht wieder erreicht. Am deutlichsten haben sich seit Oktober 2023 die Erwartungen für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung aufgehellt. Betreffend Ihre Neigung zu grösseren Anschaffungen äussern sich die Befragten hingegen weiterhin zurückhaltend.

Weiterer Rückgang der Wohnungsproduktion

Die Neubauproduktion war 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 bald fünf Jahren weniger und seit vorletztem Jahr deutlich weniger Baugesuche eingereicht wurden, dürfte es 2023 und 2024 zu einem nochmaligen Rückgang des Wohnungsneubaus kommen resp. gekommen sein. Allerdings ist die Zahl der Baugesuche 2023 gegenüber dem Vorjahr wieder ganz leicht angestiegen. Dennoch wurden aber zuletzt so wenig Wohneinheiten baubewilligt wie nie in den vergangenen 20 Jahren. Zudem werden vor allem an zentralen Standorten vermehrt Ersatzneubauten realisiert, wodurch oftmals auch bestehender Wohnraum verloren geht. Der deutliche Rückgang der Neuproduktion wird durch eine Zunahme der Aus- und Umbauten allenfalls teilweise kompensiert.

Zinshöhepunkt erreicht und Peak bei Baupreisteuerung überschritten

Zwischen Juni 2022 und Juni 2023 hat die SNB fünfmal eine Leitzinserhöhung beschlossen und den Leitzins so von -0,75 % auf 1,75 % erhöht. Damit wurde eine geldpolitische Normalisierung erreicht – und wahrscheinlich auch ein temporärer Zinshöhepunkt. Für das zweite Semester des laufenden Jahres werden allgemein wieder rückläufige Leitzinssätze erwartet, beim Umfang und der Geschwindigkeit der Senkungen gehen die Einschätzungen allerdings auseinander. Die Baupreise waren bis 2021 während 10 Jahren mit geringen Schwankungen relativ stabil. Seit Herbst 2021 haben sich diese allerdings deutlich erhöht. Einige Baumaterialien hatten sich infolge der Covid-19-Pandemie und dadurch induzierten Lieferkettenproblemen verknappt und wurden deutlich teurer. Die Entwicklung verschärfte sich aufgrund des Krieges in der Ukraine. Der Peak der Baupreisteuerung ist inzwischen deutlich überschritten, dies infolge teilweise rückläufiger Preise bei gewissen Baustoffen und wohl auch infolge der konjunkturellen Abkühlung. Dennoch wird Bauen deutlich teurer bleiben als vor der Pandemie.

Weiterer Rückgang der Wohnungsleerstände

Die Leerwohnungsquote ist auch 2023 stark zurückgegangen, nachdem dies bereits im Vorjahr der Fall war. Am 1. Juni wurden knapp 55 000 Leerwohnungen gezählt, was 1,15 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht. Am tiefsten lag die Leerwohnungsquote in den Kantonen Zug (0,42 %), Genf (0,42 %), Obwalden (0,43 %), Schwyz (0,50 %), Zürich (0,53 %) und Graubünden (0,58 %). Auf der anderen Seite wiesen die Kantone Jura (3,17 %), in welchem die stärkste Zunahme gegenüber dem Vorjahr gemessen wurde, Solothurn (2,39 %) und Tessin (2,17 %) Werte oberhalb der 2 %-Marke auf. Im Vorjahresvergleich war ein deutlicher Rückgang der Leerstände bei den neuen und den zu vermietenden Wohnungen zu verzeichnen, während leicht mehr leere Einfamilienhäuser und zum Verkauf bestimmte Wohnungen ausgewiesen wurden. Gegenüber der Vorperiode ist die Zahl der inserierten Mietwohnungen gemäss OWI-Index weiter deutlich gesunken, was auf einen anhaltend starken Rückgang der Leerwohnungsquote im Sommer 2024 hindeutet.

Beschleunigter Anstieg der Bestandesmieten 2024

Der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz lag von März 2020 bis Anfang Juni 2023 bei 1,25 %. Seither ist er im Juni und im Dezember 2023

um jeweils einen Viertelprozentpunkt angestiegen, nachdem er vorher seit seiner Einführung im Herbst 2008 neun Mal um einen gleich grossen Schritt von 3,5 % auf 1,25 % gesunken war. Die Tendenz des zugrundeliegenden Durchschnittszinssatzes ist aktuell weiterhin steigend, aufgrund der Trägheit des Referenzzinssatzes ist aber in den nächsten Quartalen (noch) mit keiner Veränderung zu rechnen. 2022 wurde mit 1,5 % ein geringer Anstieg des BFS-Mietpreisindex verzeichnet, 2023 erhöhte sich dieser Wert leicht auf 1,6 %. Im laufenden Jahr dürfte die Erhöhung aufgrund der gehaltenen Anstiege des Referenzzinssatzes dann deutlich höher ausfallen.

Deutlicher Anstieg der Angebotsmieten

Die Wohneigentumspreise sind zwischen 2020 und 2022 beschleunigt angestiegen und haben ein rekordhohes Niveau erreicht. In den letzten Quartalen ist jedoch eine Abschwächung bis sogar ein Marschhalt beim Preisanstieg zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund tendenziell sinkender Zinssätze könnten sich weitere leichte Preisanstiege ergeben. Die Angebotsmieten haben seit einigen Quartalen wieder zu steigen begonnen, nachdem sie vorher lange Jahre stabil blieben oder sogar sinkende Tendenz aufwiesen. Aufgrund der Verknappung auf dem Mietwohnungsmarkt dürfte der Preisanstieg in den nächsten Quartalen wie zuletzt äusserst dynamisch bleiben.

Nachfragemonitor Mietwohnungen

Die zielgenaue Bereitstellung von Wohnraum wird aufgrund von Veränderungen des Wohnungsmarktes, aber auch wegen der bestehenden gesellschaftlichen Vielschichtigkeit zur immer grösseren Herausforderung. Der neu entwickelte Nachfragemonitor ist ein System zur Analyse von Mietwohnungsmärkten. Er erkennt die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt und die Präferenzen der Mieterinnen und Mieter. Dadurch können sowohl Gemeinden und Städte als auch Eigentümer und Investoren rascher auf Veränderungen der Mietwohnungsnachfrage reagieren. Das trägt dazu bei, dass von der Gesellschaft benötigte Wohnungen dort bereitgestellt werden, wo sie gebraucht werden. Damit wird die Effizienz des Mietwohnungsmarktes erhöht.

Die Kombination verschiedener Datenquellen ermöglicht es, die Verfügbarkeit und Verteilung von Wohnraum und die damit verbundenen Kosten sowie die Wohnkostenbelastung für Haushalte zu betrachten. Ausserdem kann für einen breiten Fächer an Wohnungen beobachtet werden, welche Haushalte sich für welche Wohnungen bewerben und welche den Zuschlag für eine gegebene

Wohnung erhalten. Die emonitor AG und das Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern haben für die Entwicklung des Nachfragemonitors einen umfangreichen Datensatz zusammengestellt. Er basiert einerseits auf öffentlich zugänglichen Daten sowie andererseits auf Daten zu Wohnungsbewerbungen und -zuschlägen von emonitor. Die Immocompass AG unterstützt die Plattform zusätzlich mit Informationen aus Inseraten. Die Plattform ist unterteilt in den Nachfragemonitor mit standardisierten Markttypologien und Kennzahlen für verschiedene Nachfragegruppen (Haushaltstyp/Einkommensklasse) und Wohnungstypen sowie das Housing Lab für die Analyse spezifischer Fragestellungen.

Der Nachfragemonitor wird regelmässig aktualisiert. Das BWO hat den Aufbau des Nachfragemonitors im Rahmen seines Forschungsprogramms fachlich und finanziell unterstützt. Dieser wurde für die «Digital Top 10» im Jahr 2024 nominiert.

Der Nachfragemonitor ist in deutscher und französischer Sprache verfügbar unter: www.nachfragemonitor.ch