STUDIE

Es wird zu wenig gebaut – «Einsprachen sind fünfte Landessprache»

Trendumkehr beim Referenzzins: Wen es treffen wird

Der Mittelstand kann sich kein Eigenheim mehr leisten

Selbst Haushalte, die 10 000 Franken im Monat verdienen, können sich in der Schwei… kaum mehr eine eigene Wohnung leisten. …rund …preise und die restriktive

Von wegen bezahlbarer Wohnraum!

Stadt Zürich schreibt 3½-Zi-Wohnung für 5959 Franken aus!

Die Stadt Zürich vermietet Luxuswohnunge… Marktniveau. Ein Schlag ins Gesicht für all… der Suche nach bezahlbarem Wohnraum f…

Abo Wohnungsnot wächst

Mieten heben ab

Viele suchen eine Wohnung, das Angebot wird immer kleiner – und die Mietpreise schiessen in die Höhe.

L'analisi Dopo anni di sfitto alto anche il Ticino si adegua

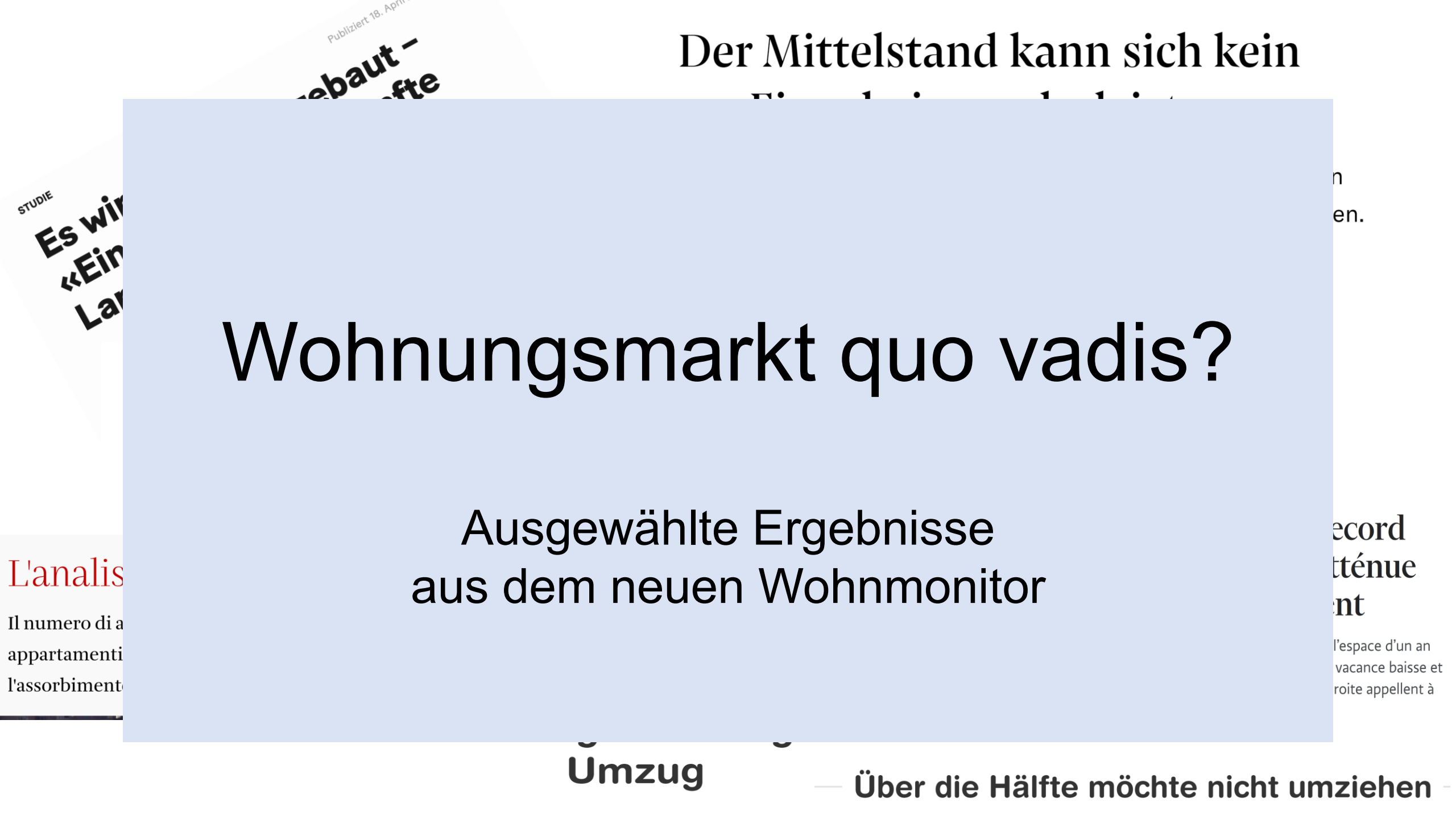
Il numero di abitazioni vuote continua a calare a livello nazionale — Al primo giugno c'erano quasi 79 mila case e appartamenti non occupati pari all'1,15% del patrimonio immobiliare — Alberto Montorfani (SVIT): «A sud delle Alpi l'assorbimento dell…

A Genève, la hausse record des constructions n'atténue pas la crise du logement

Plus de 4000 logements ont été construits en l'espace d'un an dans le canton de Genève. Pourtant, le taux de vacance baisse et … cessent d'augmenter. Gauche et droite appellent à … mesures

Familienerweiterung ist häufigster Grund für Umzug

— Über die Hälfte möchte nicht umziehen


Der Mittelstand kann sich kein
Wohnungsmarkt quo vadis?
Ausgewählte Ergebnisse
aus dem neuen Wohnmonitor
Über die Hälfte möchte nicht umziehen

Knappheitsindikator
Nachfrage im Vergleich zum Angebot zum aktuellen Preis- / Mietniveau (Preisdruck)

Markt

Leistbarkeit am Markt

Wer ist betroffen?

Versorgung

Perspektive

Wie ist die Versorgung aller Haushalte?

Wie entwickelt sich die Wohnkostenbelastung?

Wohin geht die Reise?

Knappheitsindikator

Nachfrage im Vergleich zum Angebot zum aktuellen Preis- / Mietniveau (Preisdruck)

Abo Wohnungsnot wächst

Mieten heben ab

Viele suchen eine Wohnung, das Angebot wird immer kleiner – und die Mietpreise schiessen in die Höhe.

Wer ist betroffen?

Familienerweiterung ist häufigster Grund für Umzug

Wie entwickelt sich die Wohnkostenbelastung?

Trendumkehr beim Referenzzins: Wen es treffen wird

Leistbarkeit am Markt

Der Mittelstand kann sich kein Eigenheim mehr leisten

Selbst Haushalte, die 10 000 Franken im Monat verdiene
sich in der Schweiz vielerorts kaum mehr eine eigene Wohr
Der Grund: die hohen Immobilienpreise und die restr
Hypothekenvergabe.

Von wegen bezahlbarer Wohnraum!

Stadt Zürich schreibt 3½-Zi-Wohnung für 5959 Franken aus!

Die Stadt Zürich vermietet Luxuswohnungen mit Preisen weit über dem Marktniveau. Ein Schlag ins Gesicht für alle jene, die in der Limmatstadt auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum fast verzweifeln.

Wie ist die Versorgung aller Haushalte?

Über die Hälfte möchte nicht umziehen

Wohin geht die Reise?

STUDIE

Publiziert 18. April 2023, 11:04

Es wird zu wenig gebaut – «Einsprachen sind fünfte Landessprache»

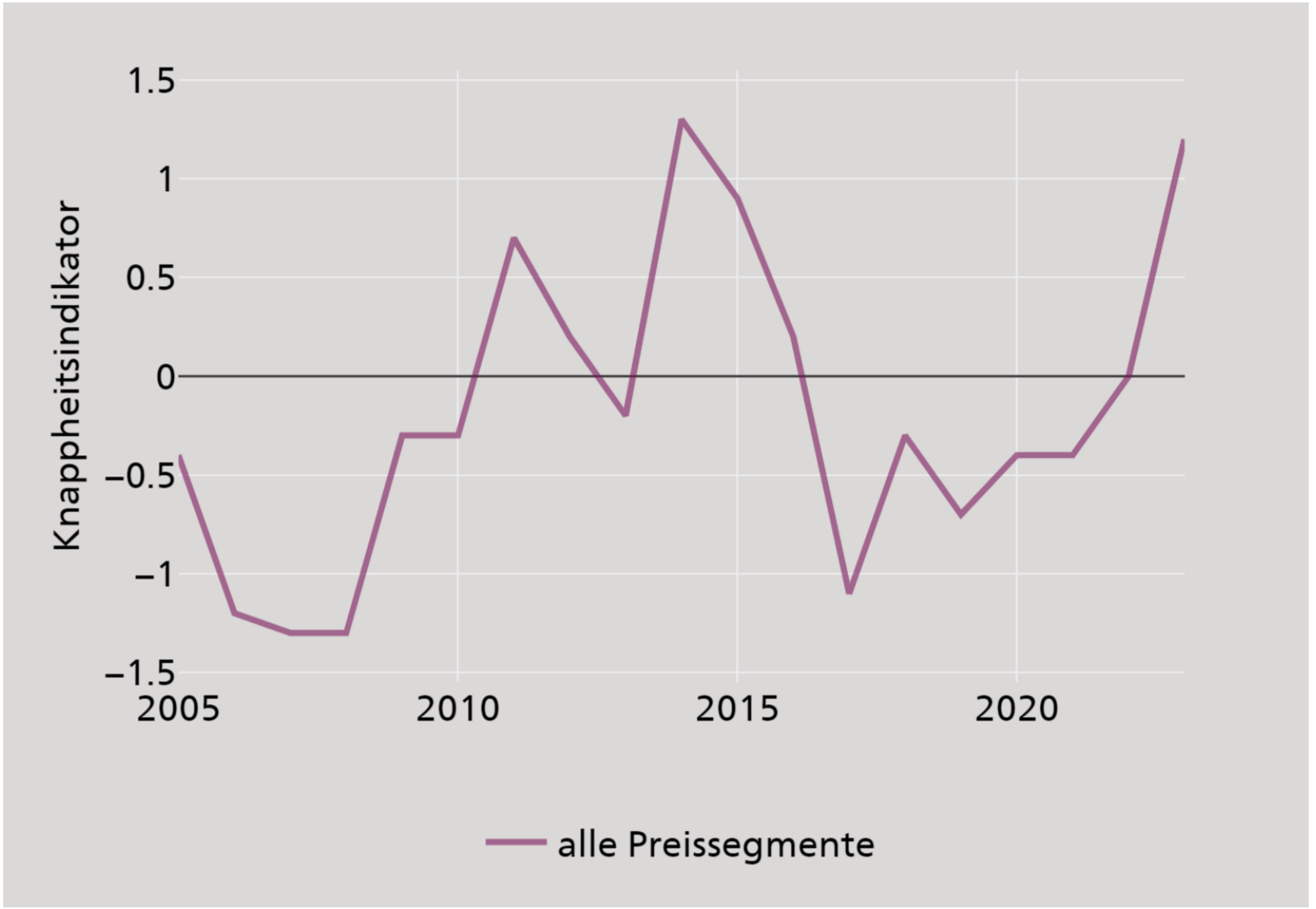
Obwohl die Bevölkerung aufgrund der Zuwanderung kräftig wächst: Gebaut wi
weniger. Zudem dauert es vom Baugesu

A Genève, la hausse record des constructions n'atténue pas la crise du logement

Markt

Knappheitsindikator

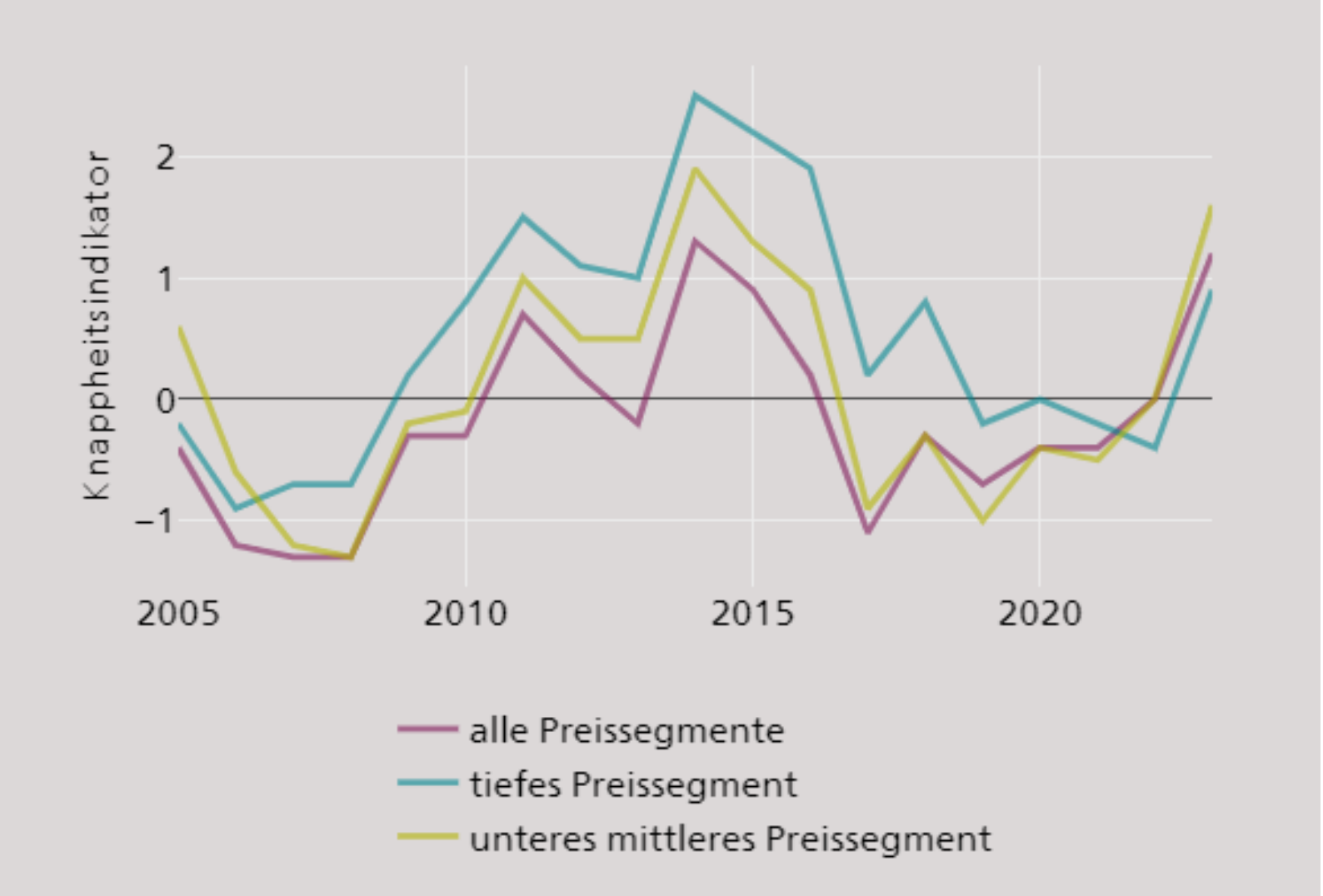
Schnelles Kippen des Marktes



Markt

Knappheitsindikator

Angleichung der Marktsituationen in verschiedenen Preissegmenten



Markt

Herleitung Preissegmente

Haushalte & Einkommen → Mieten ← Objekte auf dem Markt / Objekte im Bestand

	Haushalte & Einkommen	Mieten
	einkommensstark	hohes Preissegment
150%		
	oberer Mittelstand	oberes mittleres Preissegment
Median		
	unterer Mittelstand	unteres mittleres Preissegment
70%		
	einkommensschwach	tiefes Preissegment

Objekte auf dem Markt
Objekte im Bestand

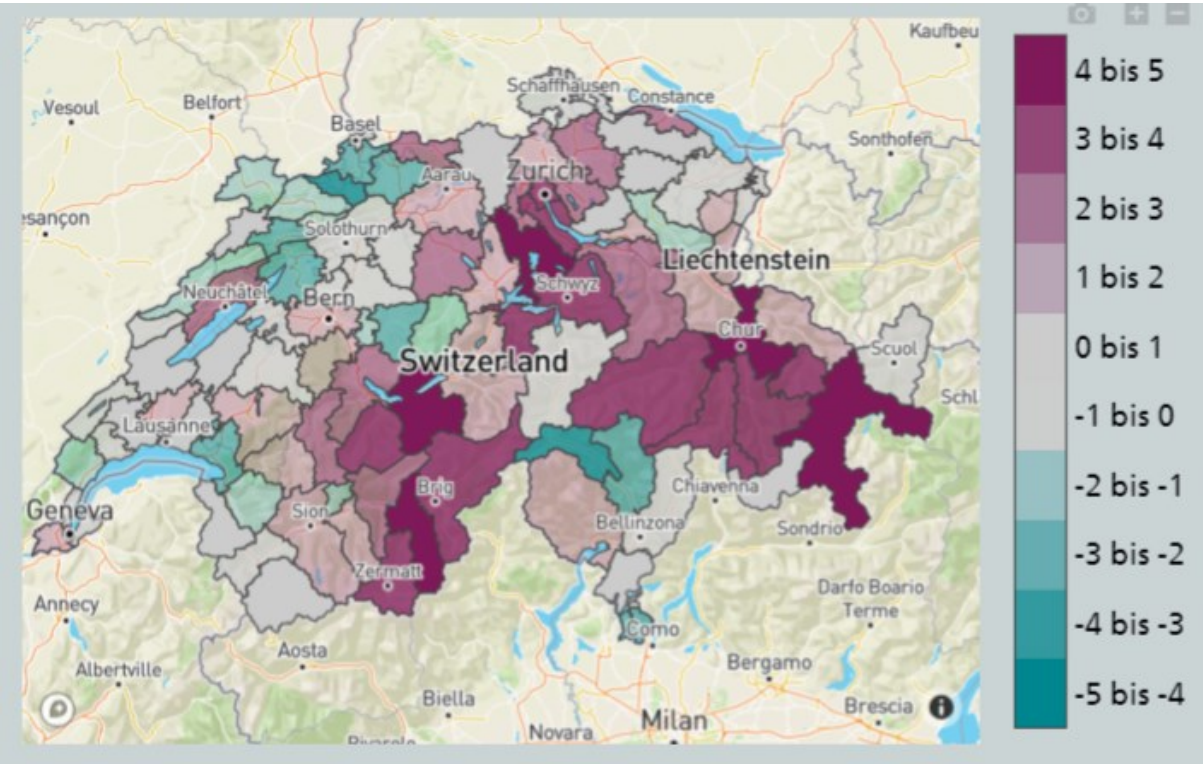
- Mieten
- Eigentümerlast (“user cost”)

Markt

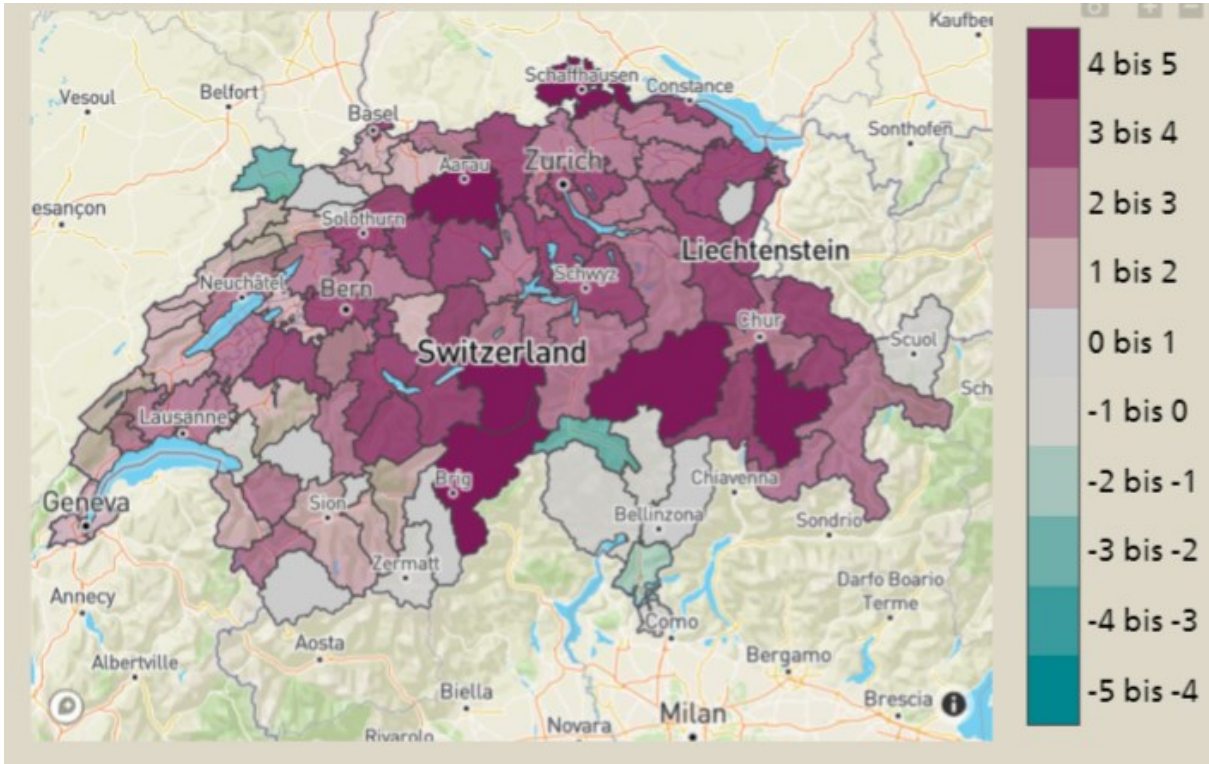
Knappheitsindikator

Regionale Unterschiede

MIETE



EIGENTUM



Markt

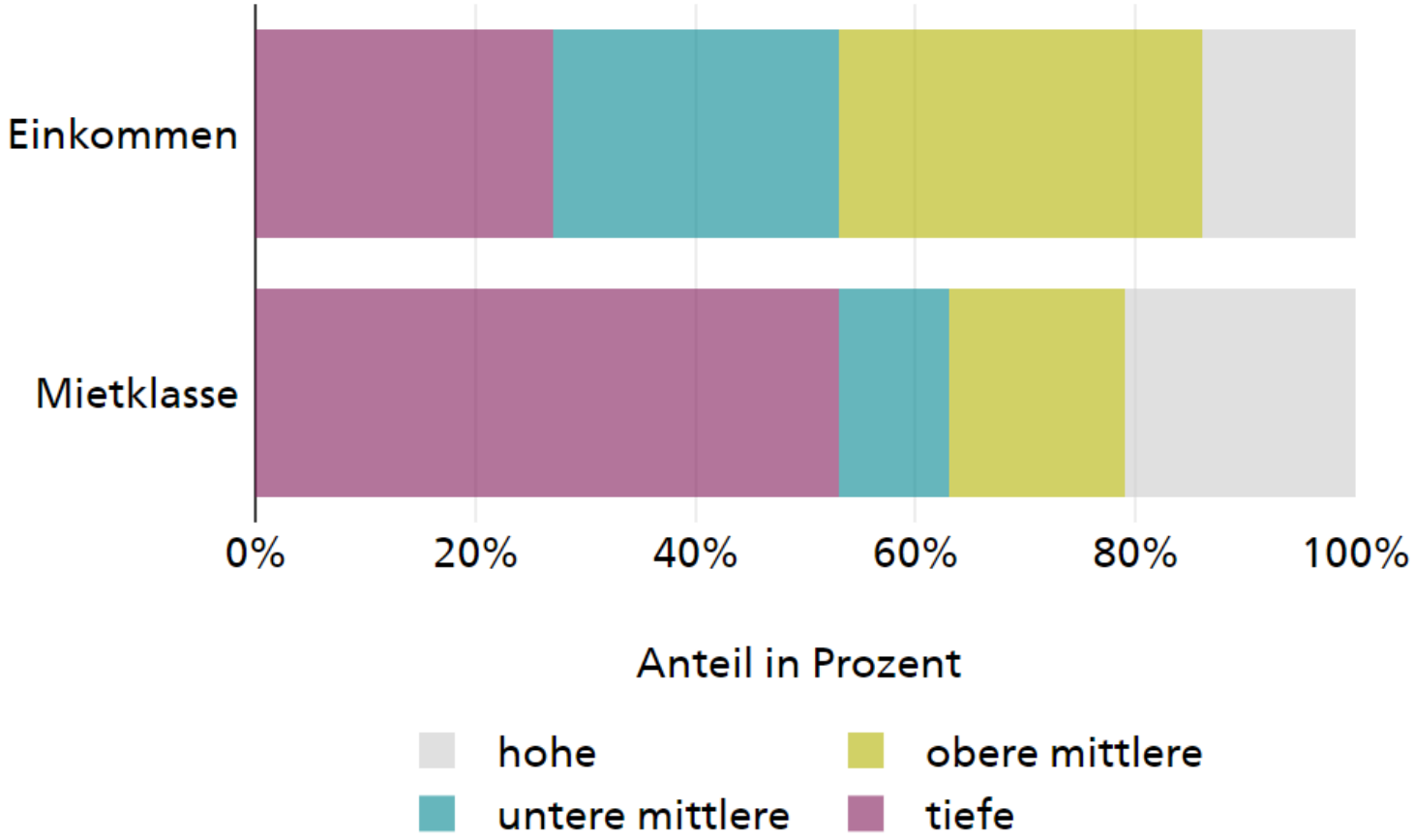
Knappheitsindikator

Mietwohnungsmarkt
Functional Urban Areas

Markt

Leistbarkeit

Leistbarkeit der Mietwohnungen



Markt

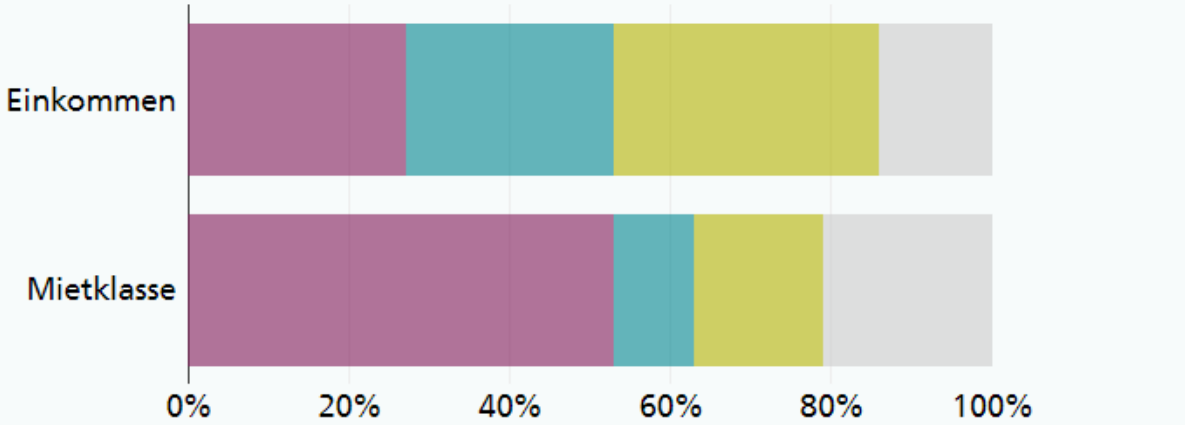
Leistbarkeit

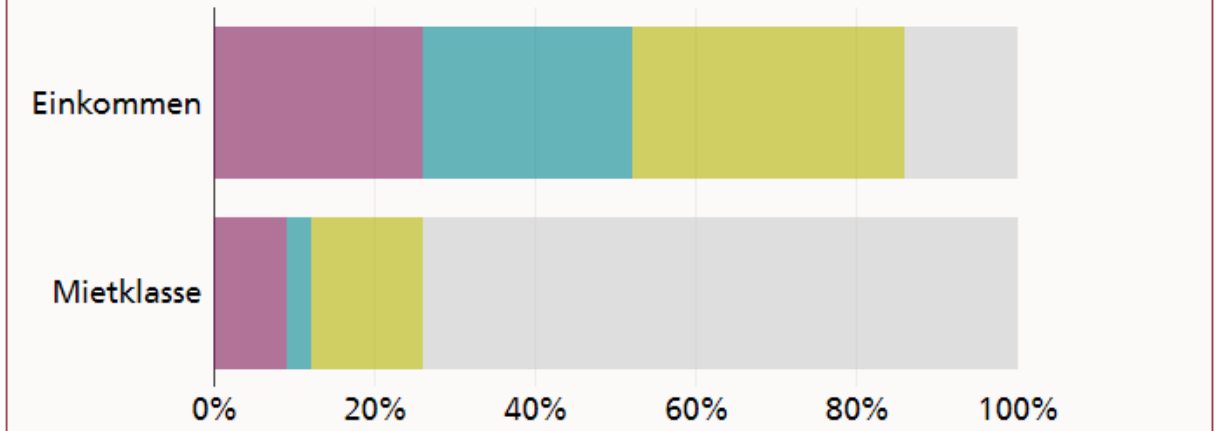
Leistbarkeit der Mietwohnungen

Schweiz

← Vergleich →

Arbeitsmarktregion Zürich

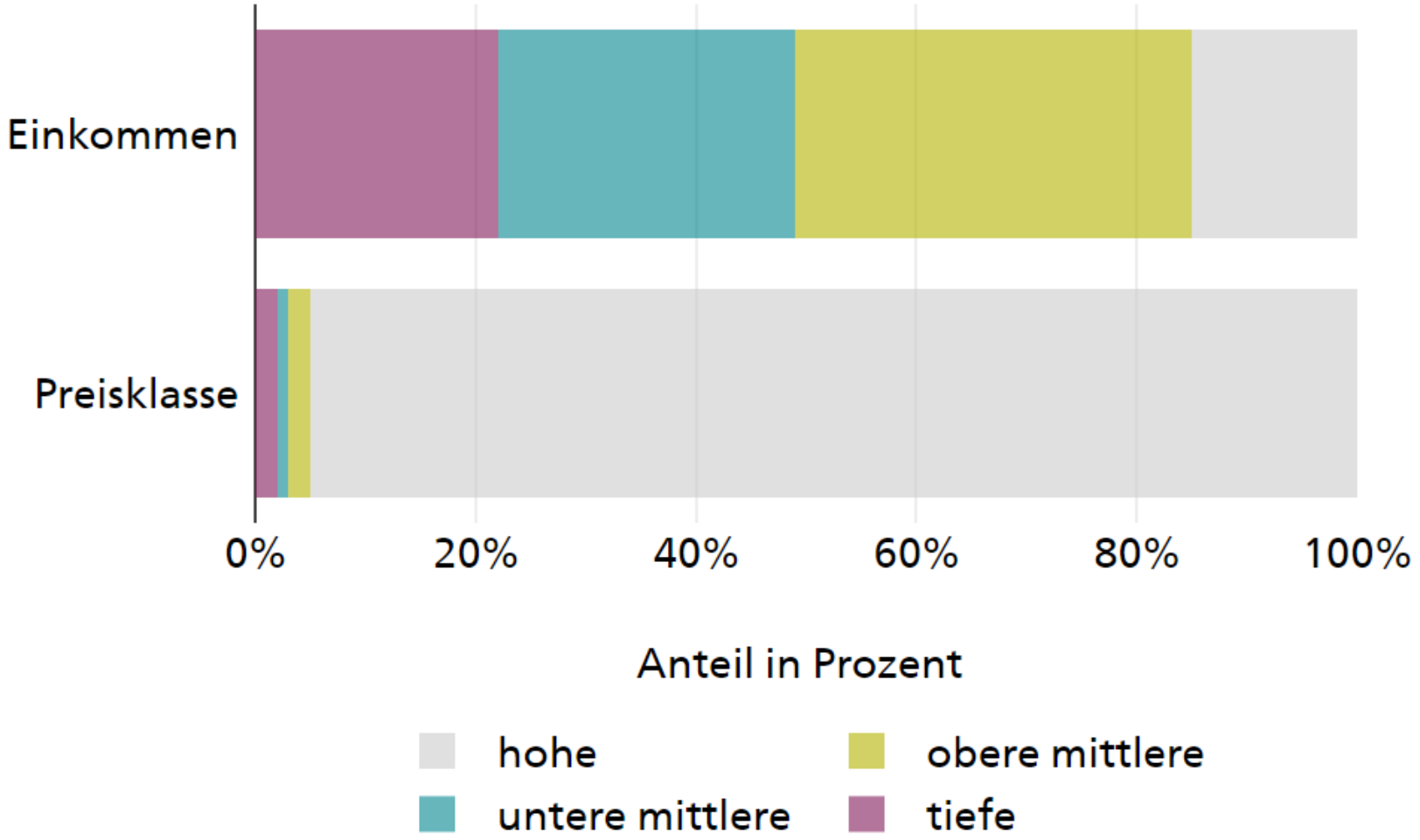




Markt

Leistbarkeit

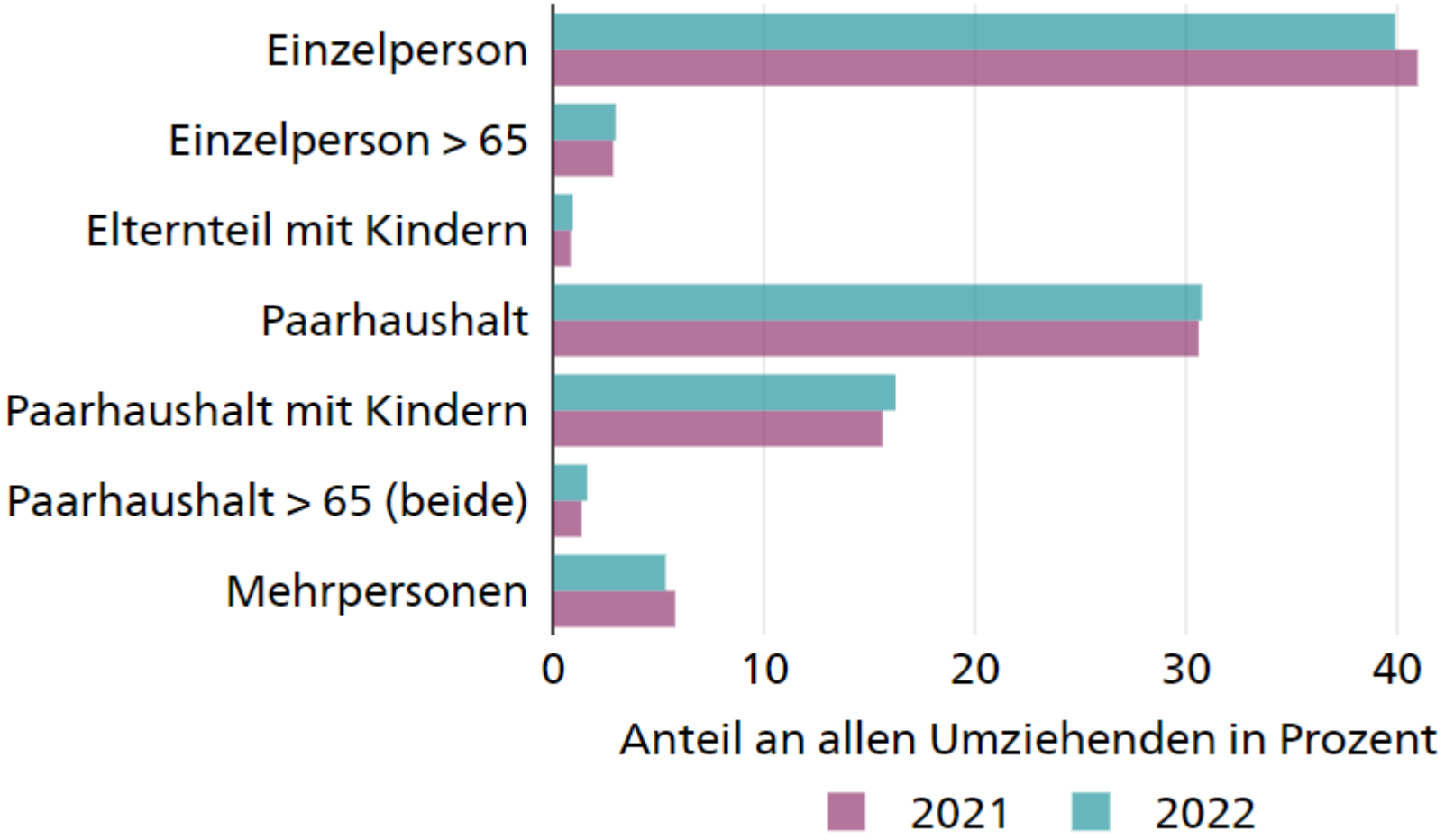
Leistbarkeit von Wohneigentum



Markt

Wer zieht um?

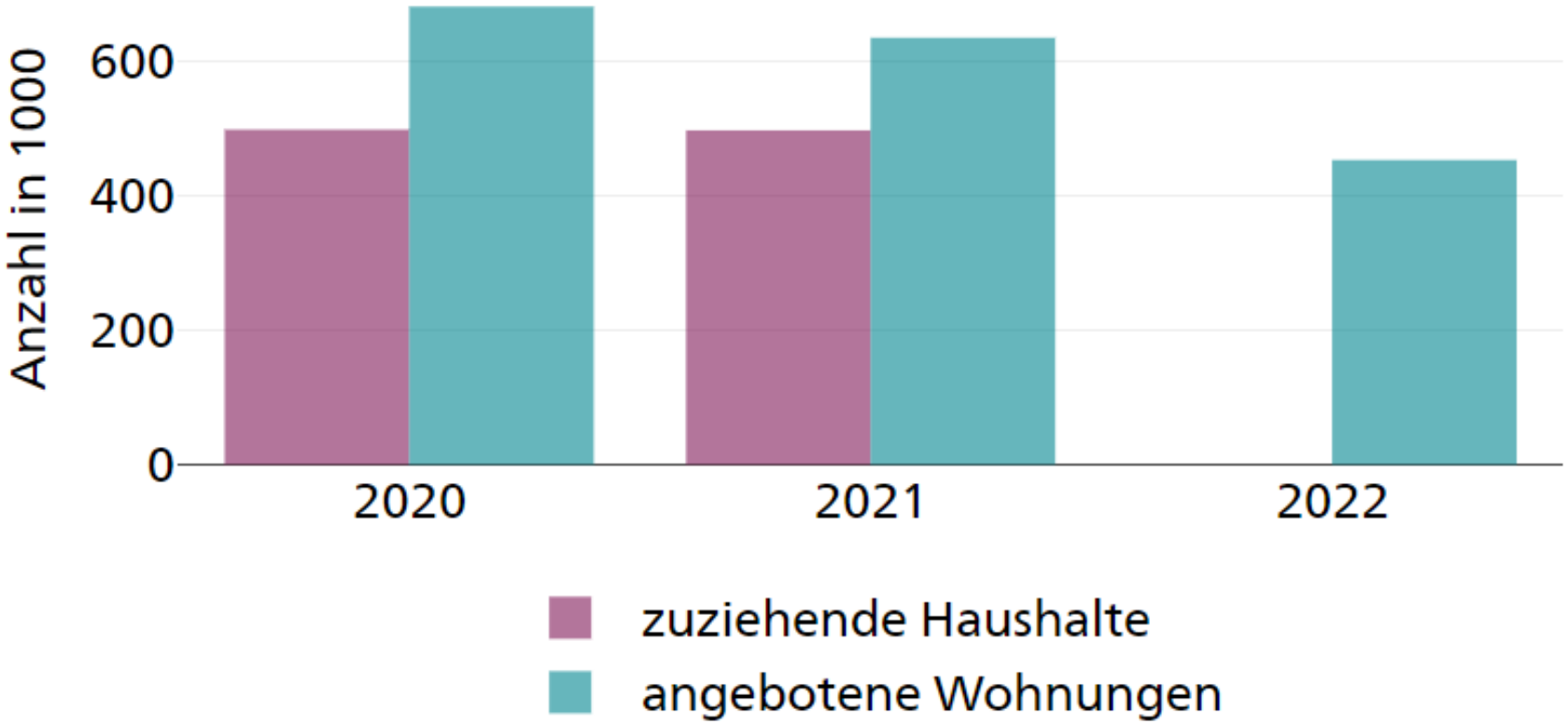
Wen betrifft es?



Markt

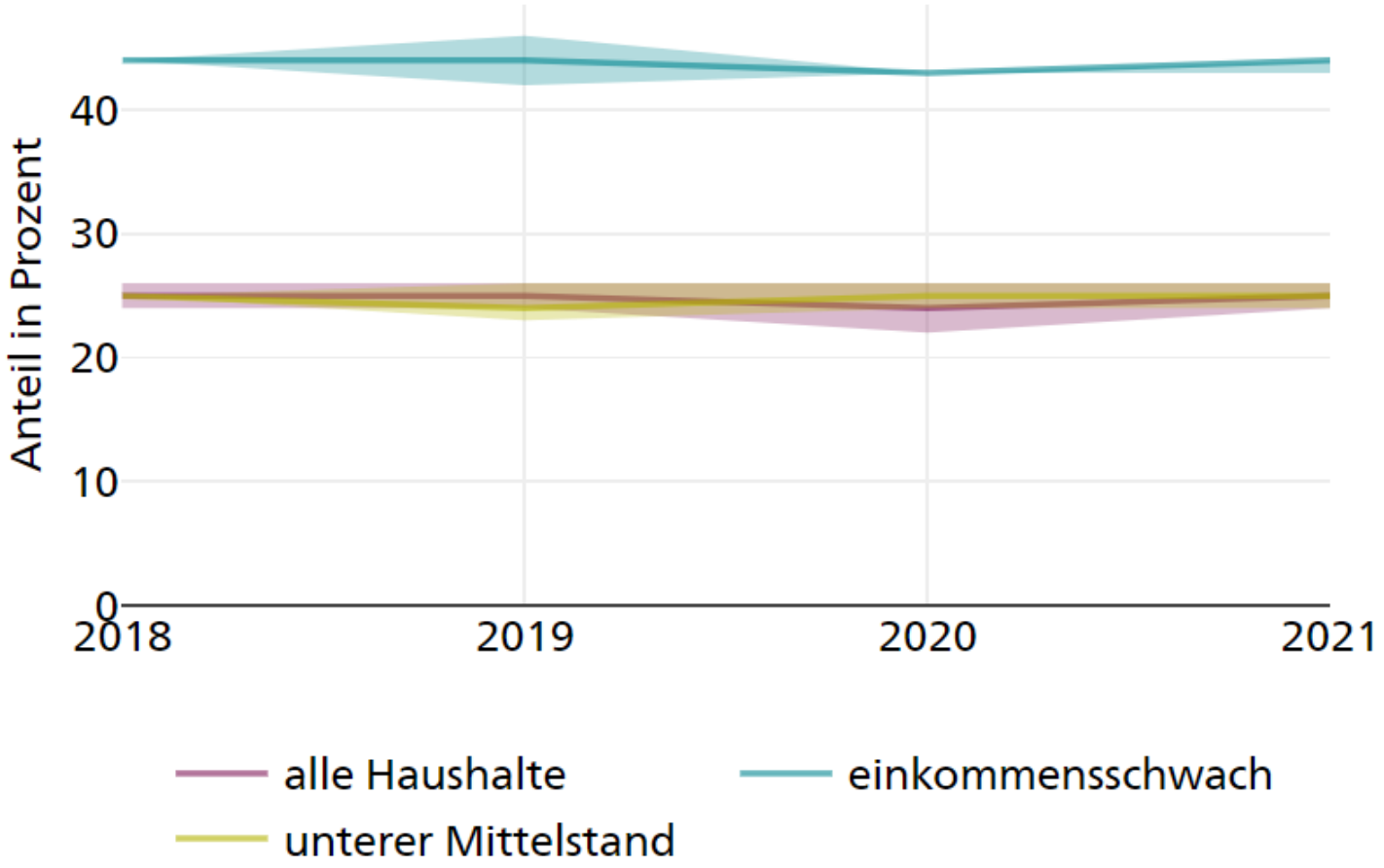
Suchende vs. Angebote

Verknappung der Optionen



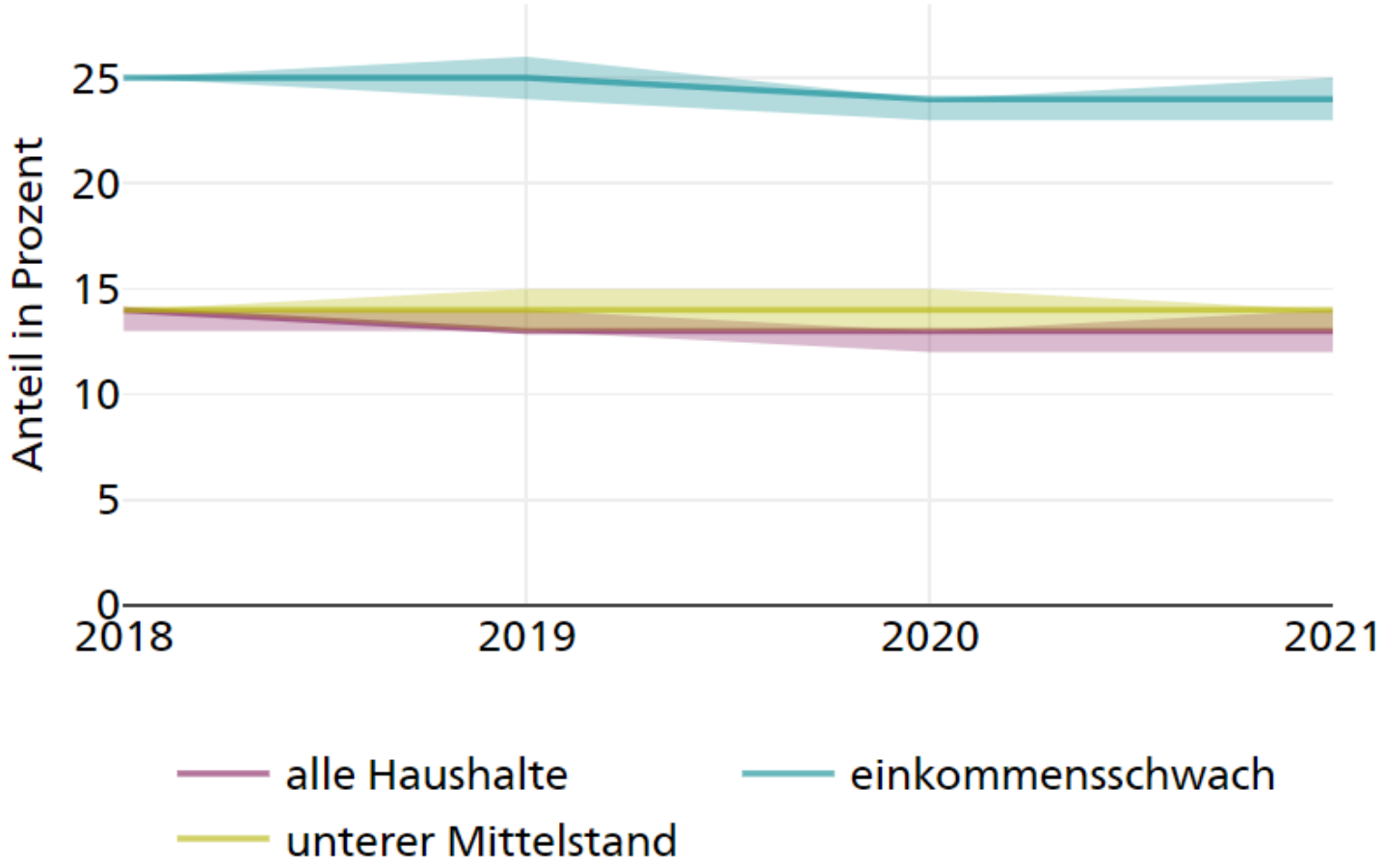
Versorgung

Miete im Vergleich zum Bruttohaushaltseinkommen



Versorgung

Eigentümerkosten (nur Unterhalt und Hypothek) im Vergleich zum Bruttohaushaltseinkommen



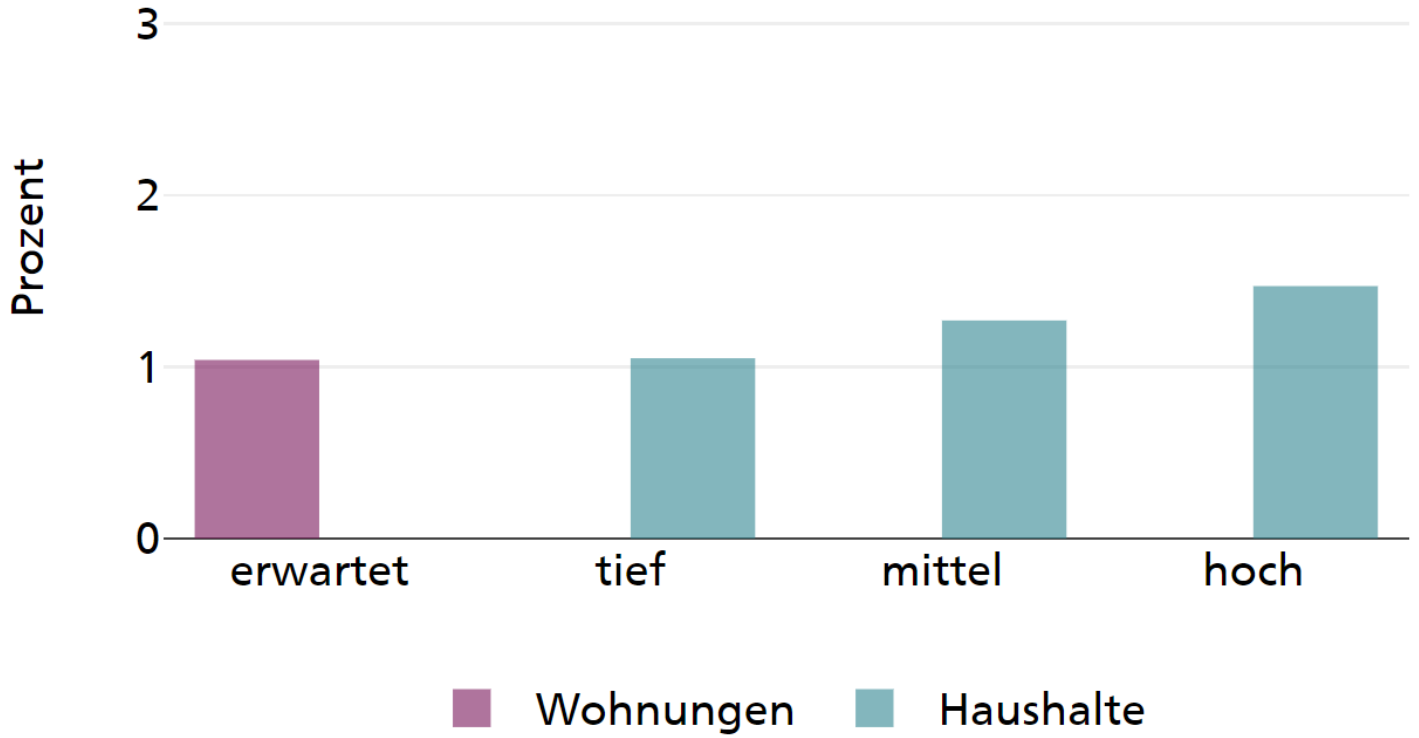
Versorgung

Prekäre Wohnsituationen 2021

	alle	Eigentum	Miete
kein Zahlungsrückstand	84.6%	91.6%	80.4%
Zahlungsrückstand, etwas Handlungsspielraum	5.0%	2.7%	6.5%
kein Zahlungsrückstand, ungenügende Wohnsituation	5.1%	3.6%	6.0%
Zahlungsrückstand, kein Handlungsspielraum	5.2%	2.1%	7.1%
Zahlungsrückstand, kein Handlungsspielraum (2018)	4.1%	2.3%	5.1%

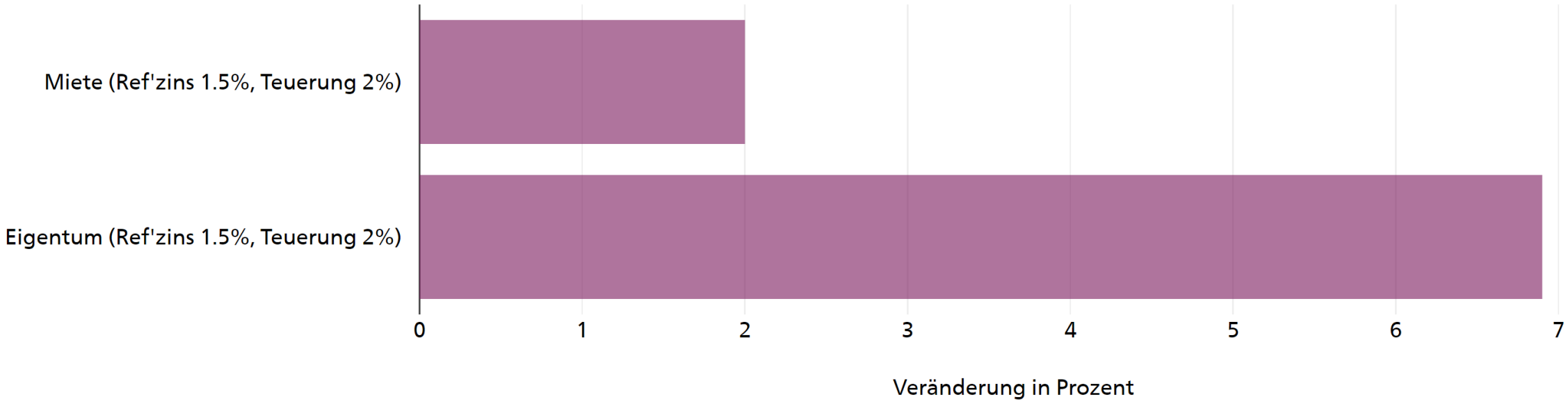
Perspektive

erwartete Bautätigkeit 2023 im Vergleich zum Haushaltswachstum 2015 - 2021



Perspektive

Wohnkostenveränderung 2023 im Bestand mit aktuellem Zins- oder Inflationsszenario über 1 Jahr



Schlussfolgerungen

Angespannte Marktsituation wie 2014, regional etwas anders verteilt

Schnelles “Kippen” der Marktsituation ist besorgniserregend

Gesamtversorgung intakt

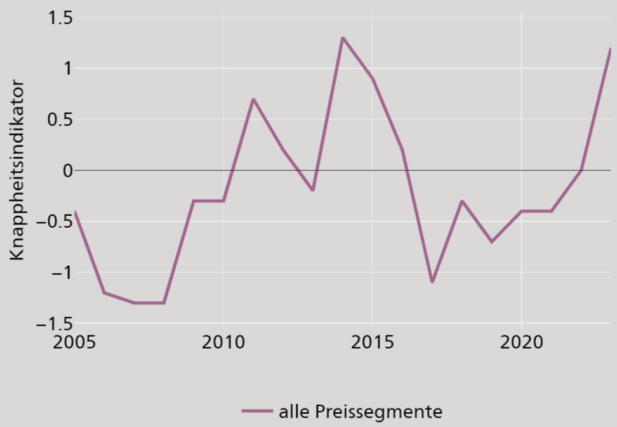
Nächste 2-3 Jahre: “les jeux sont faits” auf der Angebotsseite

Zinsanstieg wirkt sich graduell aus -> “soft landing”

Reaktionsfähigkeit zu tief: einerseits Regulierungsfehlanreize, Frage des Ersatzneubaus und mangelnde Reserven im überbauten Raum

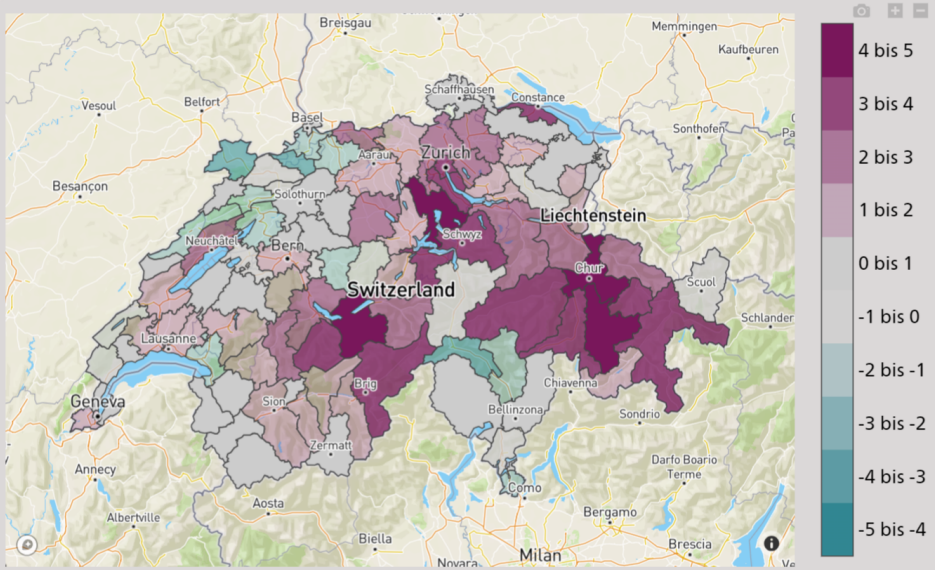
Zum detaillierten Bericht

KNAPPHEIT



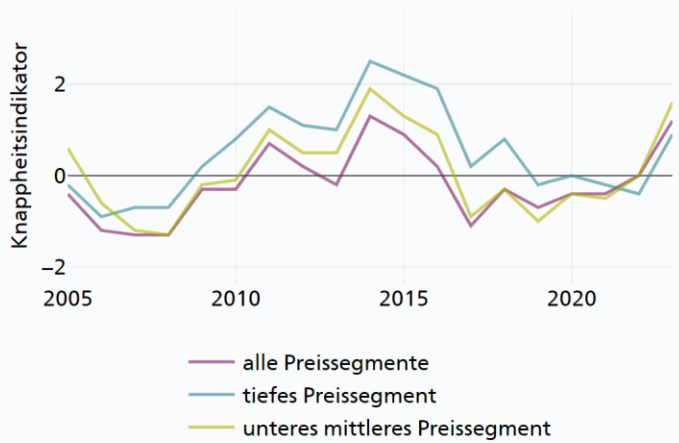
Der Wohnungsmarkt hat sich verknappt und ist in allen Preissegmenten unter Druck.

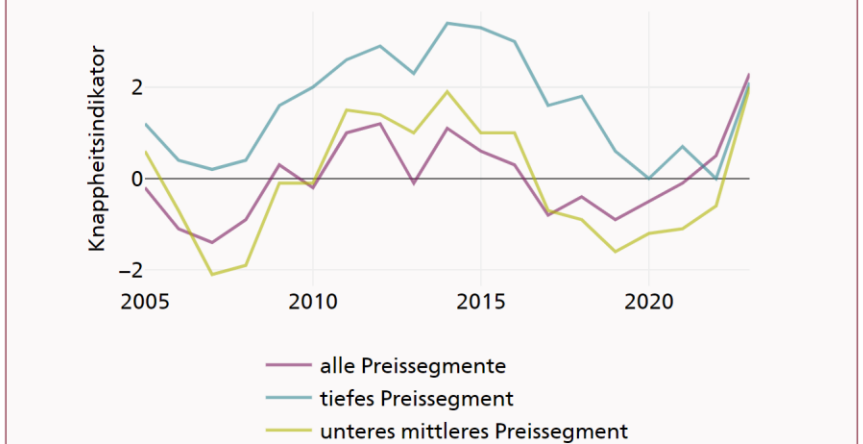
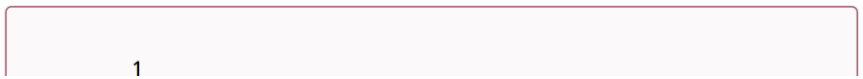
Die Unterversorgung betrifft primär Zürich, Zug und die Zentralschweiz.



Schweiz ← Vergleich → Arbeitsmarktgrossregion Zürich

Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)





Knappheit im Wohnungsmarkt nach Objektmerkmalen