



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

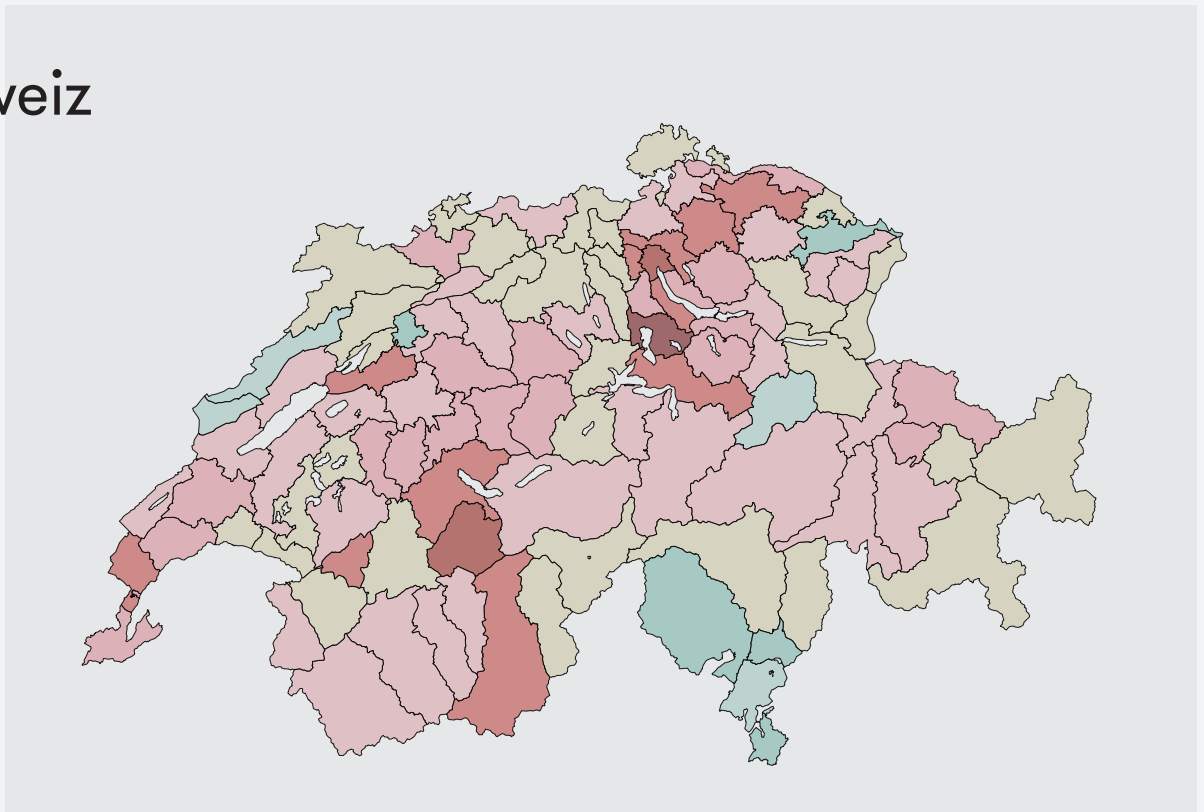
Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2020

Mit Sonderthema „Wohneigentum“

### Schweiz



**meta  
- sys**

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften



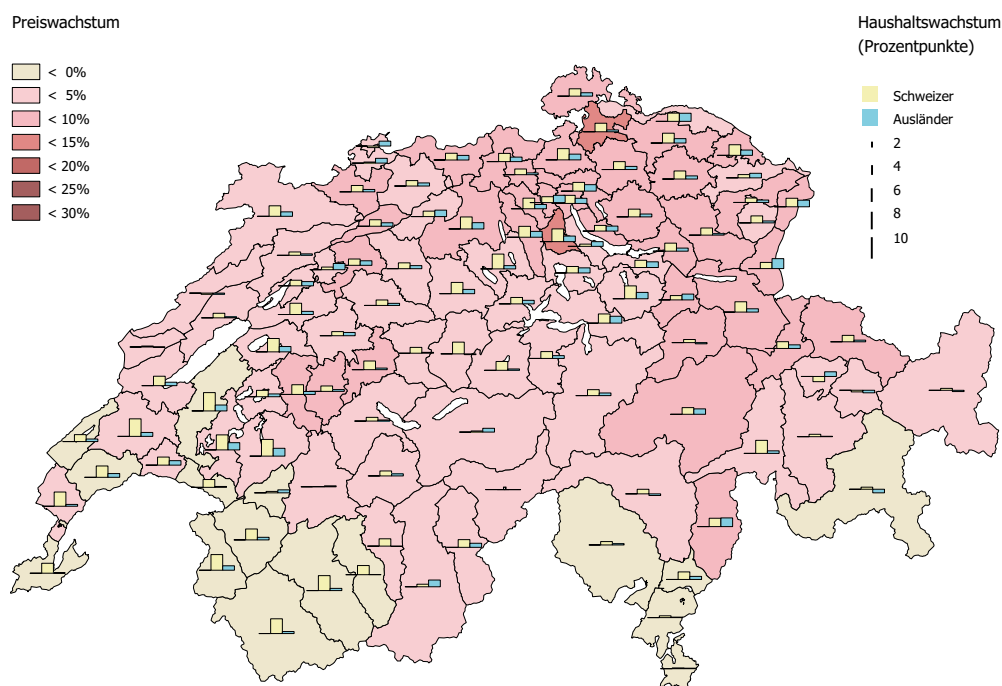
**School of  
Management and Law**



# Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt: Auch die Zuwanderungsraten haben sich deutlich reduziert. 2020 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung bei 1.5%, während in den Jahren nach der Einführung der Personenfreizügigkeit auch Wachstumsraten von über 3% zu beobachten waren. Diese Entwicklung wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der in- und ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

# Gesamter Wohnungsmarkt 2015 – 2020



## Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2015

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Schweiz in der Periode 2015 - 2020

BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Mit dem Jahr 2015 kam die lange Phase der Verknappung des schweizerischen Immobilienmarktes im Zuge der Einführung der Personenfreizügigkeit zu einem vorläufigen Abschluss. Lag die quantitative Anspannung 2014 noch auf ihrem Höchstwert von -3.6, so war sie im Folgejahr bereits deutlich weniger negativ. 2016 war die Korrektur abgeschlossen. Die quantitative Anspannung lag bei -0.3, wobei sowohl der Mietwohnungsmarkt als auch der Wohneigentumsmarkt ausgeglichen waren. Der Monitor 2016 beschrieb diesen Zustand als "Markt im Gleichgewicht".

Zwei wesentliche Änderungen im Entwicklungsmuster gingen mit diesem Wendepunkt einher. Der Beitrag schweizerischer Haushalte zum gesamten Haushaltswachstum begann denjenigen der ausländischen Haushalte wieder zu übersteigen. Vorher trugen beide gleichviel zum Haushaltswachstum bei. Vor allem bei

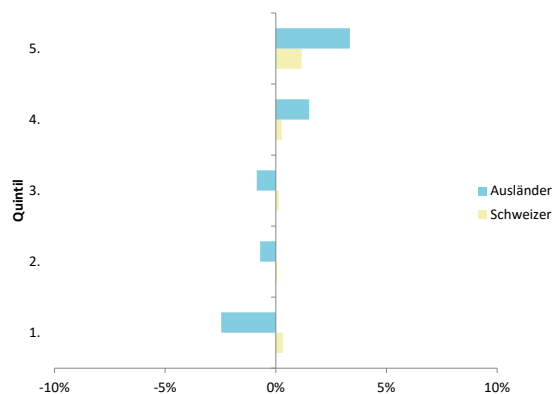
der Suche nach Mietwohnungen ergab sich dadurch ein Übergewicht bei den ausländischen Haushalten. In den Jahren 2017 – 2019 war der Wachstumsbeitrag schweizerischer Haushalte doppelt so hoch wie derjenige der ausländischen Haushalte. Nur in der Nordwestschweiz blieb der Anteil ausländischer Haushalte am Wachstum mit rund 45% anhaltend hoch. Dies zeigt sich deutlich in Karte 1.

Karte 1 weist eine zweite Auffälligkeit auf, die nach 2014 / 2015 zur Normalität wurde. Die aggregierten Preise stiegen nicht mehr mit der gleichen Intensität wie zuvor. Waren vor 2014 jährliche Steigerungsraten von über 2% normal, so lagen diese danach nur noch zwischen 0% und 1%. Entsprechend hell fällt die Rotfärbung in Karte 1 aus. Preistreiber war fortan das Wohneigentum, während bei der Neuvermietung sogar sinkende Mieten zu beobachten waren.

\* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

Auch die Zuwachsraten der Haushalte insgesamt fielen in den Jahren 2015, dann aber vor allem auch 2017 / 2018 mit etwas über 1% moderater aus als zuvor. Damit hielten sie mit der gleichzeitig einsetzenden Wohnbautätigkeit und den hohen diesbezüglichen Zuwachsraten der Jahre 2015 / 2016 von über 1.5% nicht Schritt. Darin liegt die Hauptursache für die Entspannung im Mietwohnungsmarkt und für den steigenden Wohnungsleerstand. Äusserte sich dieser zunächst vor allem bei Neubauwohnungen, verteilt er sich mittlerweile besser über die verschiedenen Qualitätsstufen des Immobilienmarktes. Diese Umverteilung zeigt sich auch an der Einkommensentwicklung der Mieter, wo die oberen Einkommen zunehmen (Abbildung 1.1). Diese Einkommensentwicklung gestattet auch eine Entspannung des mittleren Preissegments des Mietwohnungsmarktes, da kaufkräftige Mieter auch im oberen Mietsegment nachfragen. Das untere Preissegment der Mietwohnungen ist allerdings weiterhin eher knapp.

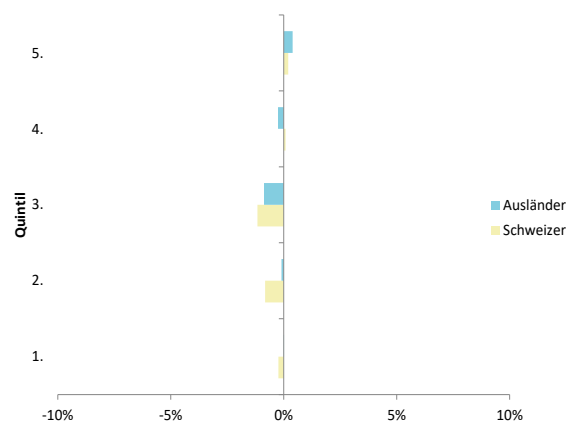
Hauptmerkmal der 5-Jahresperiode ist allerdings, dass sich die Schere bezüglich Knappheit zwischen Wohneigentum und Mietwohnungen öffnet. Die Nachfrage nach Eigentum übersteigt das Angebot seit mehreren Jahren deutlich und dies bei immer höheren Preisen. Abbildung 1.2 illustriert die zunehmende Einkommensabhängigkeit des Wohneigentumserwerbs. Im Vordergrund steht die Eigenkapitalquote, ohne die die Tragbarkeit auch für gute Einkommen zunehmend schwierig zu erfüllen ist. Entsprechend tauchen nun potentielle Eigentümerhaushalte bei den Mietern auf. Dies hat zu einem Rückgang der Wohneigentumsquote geführt, die sich im Jahr 2020 allerdings nicht fortzusetzen schien.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

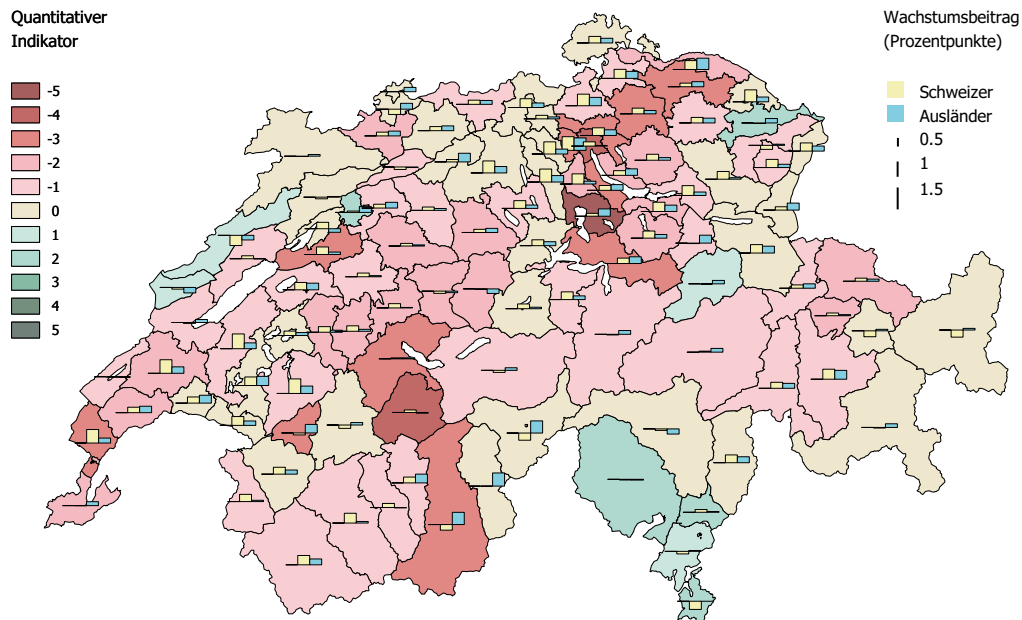


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2020



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2020 und geschätzter Wachstumsbeitrag\* der in- und ausländischen Haushalte 2020

BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes 2020 zeigt nur wenig Spuren der Pandemie. Die Befürchtungen, die im Kontext der Analyse der Wohnkostenbelastung im letzten Monitor bezüglich möglicher Auswirkungen geäußert wurden, bewahrheiteten sich bisher nicht. Wesentlich dafür verantwortlich ist selbstverständlich die Stabilisierung der Haushaltseinkommen durch die Politik.

Trotzdem hinterlässt die Pandemie Spuren in den Indikatoren und Marktdaten. Das (geschätzte) Wachstum der schweizerischen Haushalte war mit 0.4% so tief wie zuletzt 2012, eine Zahl, die nicht nur mit Übersterblichkeit erklärt werden kann. Die ausländischen Haushalte hingegen wuchsen in ähnlicher Masse wie in den Vorjahren, weshalb die schweizerischen und ausländischen Haushalte nach längerer Zeit (siehe Marktentwicklung 2015-2020) wieder denselben Wachstumsbeitrag zum Haushaltswachstum leisteten. Ausnahme bildet die Region Zürich, wo die schweizerischen

Haushalte mehr zum Nachfrageanstieg beitrugen als die ausländischen (Karte 2).

Im Vergleich zu diesem moderaten Haushaltswachstum von 0.6% lag die Wohnbautätigkeit auch im Jahr 2020 höher. Trotzdem äusserte sich dies nicht in zunehmender Entspannung auf dem Wohnungsmarkt (Tabelle 2.1). Es waren vor allem die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt, die zu einer beinahe flächendeckenden Verknappung führten. Dabei waren die Region Zürich, die Zentralschweiz und die Région lémanique am stärksten betroffen. Dies deutet darauf hin, dass die viel zitierte "Flucht aufs Land" primär eine Flucht in die eigenen vier Wände (allenfalls auch als Wochenaufenthalter / Zweitwohnungsnutzer) in den bereits vorher bevorzugten schweizerischen Ballungszentren darstellt. Die Unterschiede in der Anspannung zwischen den Grossregionen wurden durch die Pandemie deshalb eher verstärkt als reduziert.

\* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

Der zu beobachtende Nachfrageschub hat auch die Mieten und Preise angetrieben, wie schon seit längerer Zeit nicht mehr zu beobachten war (Tabelle 2.2). Primär wirkt sich das wie in den Vorjahren beim Wohneigentum aus, aber auch bei den Mieten war eine Trendwende zu beobachten.

Auch wenn alles hätte schlimmer kommen können, bereitet die Entwicklung des Gesamtmarktes Sorgen. Ein Ausgleich zwischen den Grossregionen will sich nicht einstellen und jeder Nachfrageschub führt zu starker Verknappung in den drei beliebtesten Grossregionen der Schweiz, nicht nur beim Wohneigentum, sondern auch auf dem Mietwohnungsmarkt (Tabelle 2.3). Dass gleichzeitig das Wohneigentum noch stärker in den Sog fehlender sicherer Alternativenanlagen gelangt und die Schere zwischen Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsmarkt bezüglich Zugang zur Wohnraumversorgung anhaltend weit offen ist, macht die Situation nicht besser.

|                   | 2015 | 2019 | 2020 | 2020 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Schweiz           | -1.8 | -1.1 | -1.7 | ↘    |
| Région lémanique  | -1.2 | -1.7 | -2.5 | ↘    |
| Espace Mittelland | -2.1 | -1.0 | -1.4 | ⇒    |
| Nordwestschweiz   | -1.8 | 0.5  | 0.2  | ⇒    |
| Zürich            | -3.7 | -2.9 | -4.2 | ↘    |
| Ostschweiz        | -0.6 | -0.1 | -0.3 | ⇒    |
| Zentralschweiz    | -3.0 | -1.9 | -2.8 | ↘    |
| Tessin            | 2.5  | 1.8  | 2.2  | ⇒    |

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                   | 2015  | 2019  | 2020  | 2020 | 2015-2020 |
|-------------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Schweiz           | 100.0 | 101.5 | 103.5 | 19%  | 3.5%      |
| Région lémanique  | 100.0 | 98.8  | 99.5  | 0.7% | -0.5%     |
| Espace Mittelland | 100.0 | 102.7 | 104.2 | 1.5% | 4.2%      |
| Nordwestschweiz   | 100.0 | 103.9 | 105.7 | 1.7% | 5.7%      |
| Zürich            | 100.0 | 102.7 | 106.3 | 3.5% | 6.3%      |
| Ostschweiz        | 100.0 | 103.2 | 105.5 | 2.3% | 5.5%      |
| Zentralschweiz    | 100.0 | 100.6 | 102.6 | 1.9% | 2.6%      |
| Tessin            | 100.0 | 92.3  | 93.0  | 0.8% | -7.0%     |

**Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

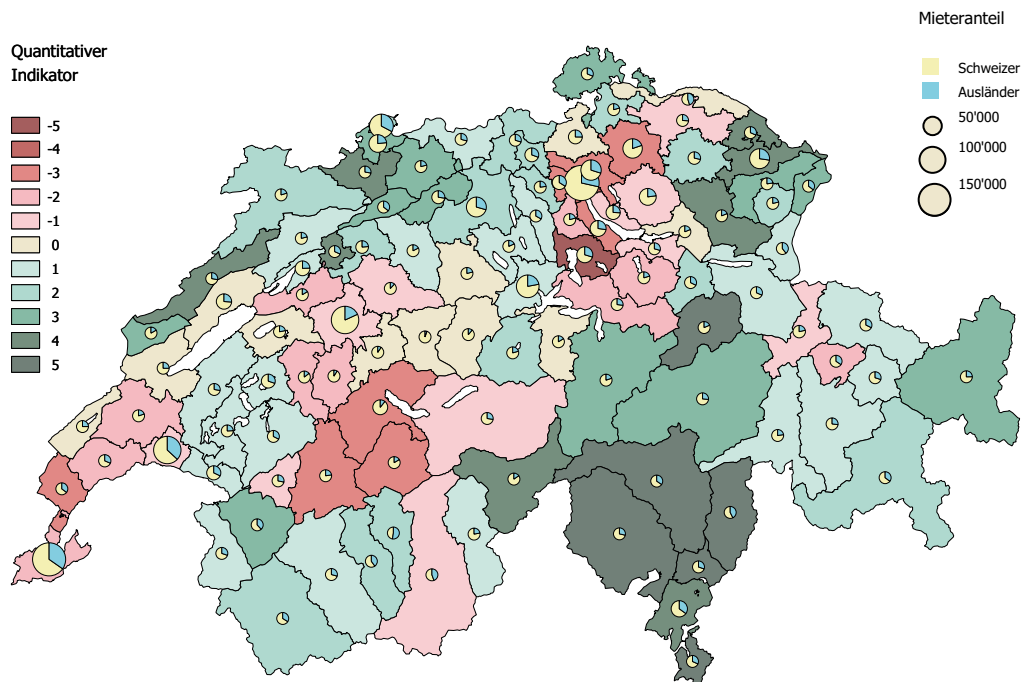
|                   |     | 2019      | 2020      | 2019-2020 |
|-------------------|-----|-----------|-----------|-----------|
| Schweiz           | CH  | 3'065'223 | 3'078'103 | 0.4%      |
|                   | AUS | 746'083   | 757'424   | 1.5%      |
| Région lémanique  | CH  | 535'707   | 538'488   | 0.5%      |
|                   | AUS | 183'213   | 186'013   | 1.5%      |
| Espace Mittelland | CH  | 723'340   | 725'271   | 0.3%      |
|                   | AUS | 121'166   | 122'480   | 1.1%      |
| Nordwestschweiz   | CH  | 413'708   | 415'654   | 0.5%      |
|                   | AUS | 106'115   | 108'062   | 1.8%      |
| Zürich            | CH  | 548'537   | 551'942   | 0.6%      |
|                   | AUS | 143'150   | 145'313   | 1.5%      |
| Ostschweiz        | CH  | 425'456   | 427'135   | 0.4%      |
|                   | AUS | 97'976    | 99'886    | 1.9%      |
| Zentralschweiz    | CH  | 293'284   | 294'690   | 0.5%      |
|                   | AUS | 55'983    | 57'194    | 2.2%      |
| Tessin            | CH  | 125'191   | 124'922   | -0.2%     |
|                   | AUS | 38'480    | 38'476    | 0.0%      |

**Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Schweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2020



**Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter**

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

2020 brachte bedingt durch die Pandemie eine Mehrnachfrage nach Wohnraum, was sich in einer Kehrtwende im Mietwohnungsmarkt äusserte. Diese Nachfrage war wohl weniger durch die Hauptwohnsitze, als durch zusätzliche Wohnmöglichkeiten für bestehende Haushalte getrieben. Der Markt hat sich in allen Regionen ausser dem Tessin und der Ostschweiz deutlich verknappt. Auch in Zürich herrscht wieder ein Knappheitsniveau wie 2015 (Tabelle 3.1). Die Knappheit der Zentralschweiz hat ihre Ursache primär im Zuger Wohnungsmarkt. Lässt man diesen ausser Acht, so sind die Problemgebiete bzgl. Versorgung zwar wie üblich in Zürich und am Genfersee zu suchen, zusätzlich aber eher in der Agglomeration Bern als in Luzern. Zu dieser Situation dürfte auch die kräftige Bautätigkeit in der Grossregion Zentralschweiz beigetragen haben. Diese weist einen anhaltend hohen Anteil an Mietwohnungen auf, der deutlich über der Mieterquote liegt.

Von der Verknappung waren alle Mietpreissegmente betroffen, was aber dazu führt, dass das untere Preissegment mit einem Wert von -2 auch schweizweit einen Nachfrageüberhang aufweist. Die Divergenz

hat sich im Kontext dieses Nachfrageanstiegs leicht reduziert (Tabelle 3.3). Nur in der Nordwestschweiz, der Ostschweiz und dem Tessin sind alle Mietpreissegmente gut oder ausreichend versorgt. Weiterhin ist das Überangebot eher im oberen Mietpreissbereich anzutreffen, wo aufgrund der Einkommensentwicklung eher ausländische Haushalte zur Stabilisierung der Nachfrage beitragen (Abbildung 3.5).

Im Zuge der Verknappung sind auch die Mieten bei Neuvermietungen erstmals seit längerem wieder in den meisten Regionen und schweizweit angestiegen (Tabelle 3.2). Auffällig ist dabei die Région lémanique, die trotz Nachfrageschub sinkende Preise verzeichnet. Allerdings wies diese Region bis 2015 schweizweit die mit Abstand stärksten Mietpreissteigerungen auf (seit 2004 rund 27%, gefolgt von Zürich mit 20%).

Trotz Nachfrageschub und sich vertuerndem Wohneigentum verharret die Mieterquote (Tabelle 3.4) ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres, während längerfristig nun doch ein Trend zur Zunahme auszumachen ist. Die Marktungleichgewichte wirken sich im Aggregat offensichtlich noch weniger als erwartet auf die



**Besitzesform aus.**

Eine Aussage für das laufende Jahr ist schwierig zu tätigen. Viel hängt von der Geschwindigkeit der Normalisierung ab, ob der Mietwohnungsmarkt seinen grundsätzlichen Weg der Entspannung fortsetzt oder sich nun wieder eher verknapppt.

|                   | 2015 | 2019 | 2020 | 2020 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Schweiz           | -2.2 | 0.8  | -0.3 | ↘    |
| Région lémanique  | -3.4 | -0.9 | -1.9 | ↘    |
| Espace Mittelland | -2.1 | 1.6  | 0.6  | ↘    |
| Nordwestschweiz   | -1.2 | 3.6  | 3.0  | ↘    |
| Zürich            | -4.0 | -2.0 | -3.8 | ↘    |
| Ostschweiz        | 0.8  | 3.4  | 3.0  | ⇒    |
| Zentralschweiz    | -3.6 | -0.2 | -1.8 | ↘    |
| Tessin            | 3.9  | 5.0  | 5.0  | ⇒    |

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                   | 2015  | 2019  | 2020  | 2020  | 2015-2020 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Schweiz           | 100.0 | 98.4  | 98.7  | 0.3%  | -1.3%     |
| Région lémanique  | 100.0 | 96.3  | 95.5  | -0.9% | -4.5%     |
| Espace Mittelland | 100.0 | 100.0 | 100.2 | 0.2%  | 0.2%      |
| Nordwestschweiz   | 100.0 | 99.3  | 99.8  | 0.5%  | -0.2%     |
| Zürich            | 100.0 | 99.6  | 101.2 | 1.6%  | 1.2%      |
| Ostschweiz        | 100.0 | 99.8  | 100.1 | 0.3%  | 0.1%      |
| Zentralschweiz    | 100.0 | 97.8  | 97.6  | -0.2% | -2.4%     |
| Tessin            | 100.0 | 89.7  | 89.2  | -0.5% | -10.8%    |

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**  
(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                   | 2019 | 2020 | 2020 |
|-------------------|------|------|------|
| Schweiz           | 2.0  | 1.6  | ⇒    |
| Région lémanique  | 2.8  | 2.3  | ⇒    |
| Espace Mittelland | 1.3  | 1.7  | ⇒    |
| Nordwestschweiz   | 2.2  | 1.7  | ⇒    |
| Zürich            | 2.2  | 1.4  | ↘    |
| Ostschweiz        | 1.2  | 1.0  | ⇒    |
| Zentralschweiz    | 2.3  | 1.9  | ⇒    |
| Tessin            | 0.6  | 0.0  | ↘    |

**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**  
Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

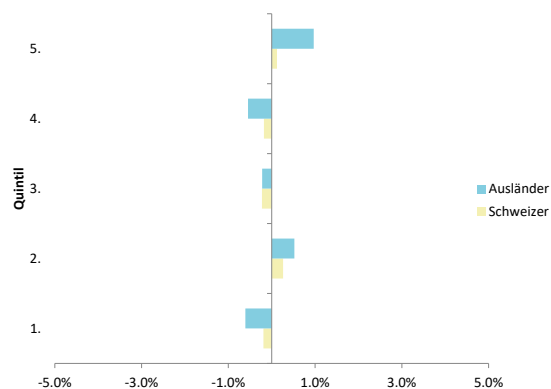
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                   |     | 2015  | 2019  | 2020  |
|-------------------|-----|-------|-------|-------|
| Schweiz           | CH  | 55.7% | 57.6% | 57.3% |
|                   | AUS | 85.9% | 87.2% | 87.4% |
| Région lémanique  | CH  | 58.9% | 61.1% | 61.7% |
|                   | AUS | 86.2% | 87.5% | 88.6% |
| Espace Mittelland | CH  | 53.0% | 55.0% | 55.8% |
|                   | AUS | 85.9% | 86.7% | 86.2% |
| Nordwestschweiz   | CH  | 51.2% | 52.9% | 51.7% |
|                   | AUS | 83.2% | 84.5% | 84.1% |
| Zürich            | CH  | 65.6% | 66.9% | 66.2% |
|                   | AUS | 90.8% | 91.6% | 91.1% |
| Ostschweiz        | CH  | 48.1% | 50.1% | 49.2% |
|                   | AUS | 82.9% | 85.0% | 85.2% |
| Zentralschweiz    | CH  | 56.5% | 58.9% | 57.9% |
|                   | AUS | 87.3% | 87.9% | 88.1% |
| Tessin            | CH  | 53.5% | 55.1% | 54.3% |
|                   | AUS | 79.5% | 83.0% | 84.4% |

**Tabelle 3.4: Mieterquote**

Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

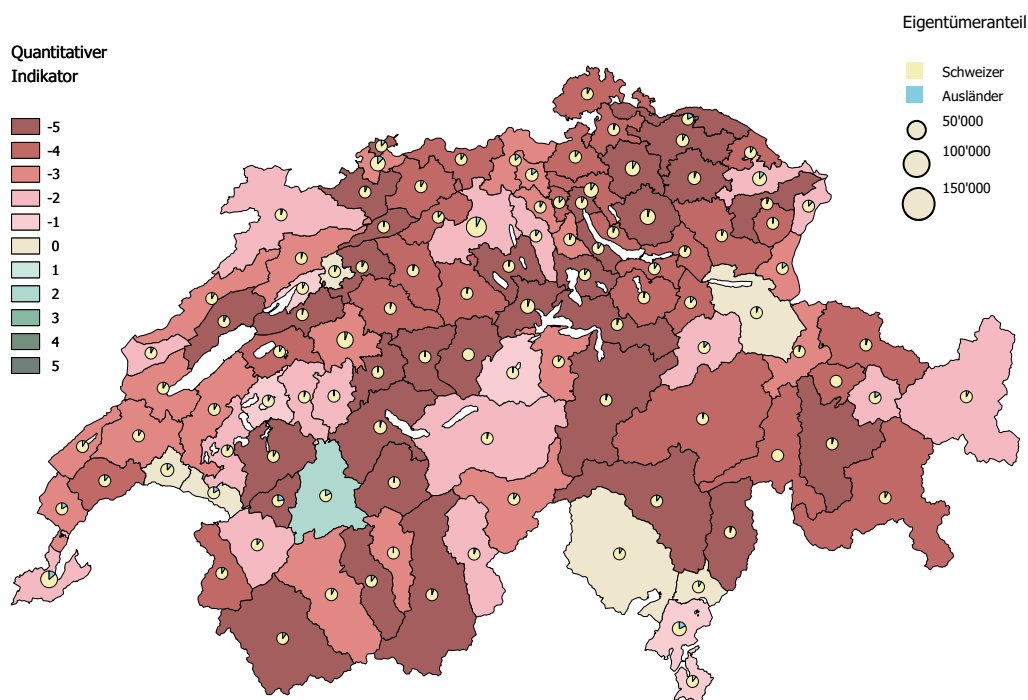


**Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

## Markt für Wohneigentum 2020



### Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Keine weitere Verknappung war im Pandemiejahr beim Wohneigentum zu beobachten. Dieses verharrte aber auf einem sehr knappen Niveau von -3.9 und ist weiterhin in allen Grossregionen der Schweiz in starker Überschussnachfrage. Das verdeutlicht sowohl Karte 4, als auch Tabelle 4.1. Die ausbleibende weitere Verknappung ist vermutlich der Preisentwicklung geschuldet. 2020 war der kräftigste Preisschub seit längerer Zeit zu beobachten (Tabelle 4.2). Spitzenreiter waren dabei die Region Zürich und die Zentralschweiz.

Eine Divergenz zwischen den Preissegmenten existiert dabei praktisch nicht (Tabelle 4.3). Alle Preissegmente sind fast gleichermassen von der Knappheit betroffen, wobei 2020 das unterste Preissegment zum ersten Mal seit Bestehen dieses Monitors etwas weniger knapp ist als die beiden oberen. Allerdings ist es zu früh und die Differenz von einem Indikatorenpunkt zu wenig, um hier bereits eine Entwicklung auszumachen.

Tabelle 4.4 zeigt die Gegenseite der Mieterquoten. Auch die Wohneigentumsquoten liegen weiterhin

ungefähr auf Vorjahresniveau. Zwar findet der Preisauftrieb des Wohneigentums seine Ursache im Kontext der niedrigen Zinsen, die Immobilien zur weiterhin äusserst begehrten Anlage machen; viele Käufer realisierten diese Anlage aber durch die Selbstnutzung des gekauften Objekts. Die Alternative dazu ist die Vermietung einer Wohneigentumseinheit. Wäre dies 2020 aber stark der Fall gewesen, müsste die Wohneigentumsquote sinken, wie es zwischen 2015 und 2019 der Fall war. Trotz der unbestrittenen Schwierigkeiten beim Erwerb von Wohneigentum scheint dieser Erwerb einer guten Zahl Haushalte doch noch möglich. Wie Abbildung 4.5 illustriert, ist dies allerdings weniger aufgrund ihrer Einkommens- als ihrer Vermögenssituation der Fall. Schon seit längerem kann kein direkter Konnex zwischen Einkommensentwicklung und Nachfrageentwicklung mehr hergestellt werden.

Anders als beim Mietwohnungsmarkt ist die Prognose beim Wohneigentum einfacher: Ohne Änderung des makroökonomischen Umfeldes gibt es keine Entspannung. Zu wichtig ist die

Rolle der Wohnimmobilien als einzige sichere und doch etwas Rendite bringende Anlage.

|                   | 2015 | 2019 | 2020 | 2020 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Schweiz           | -1.3 | -4.0 | -3.9 | ⇒    |
| Région lémanique  | 3.0  | -3.4 | -3.8 | ⇒    |
| Espace Mittelland | -1.9 | -4.5 | -4.0 | ⇒    |
| Nordwestschweiz   | -2.5 | -3.5 | -3.5 | ⇒    |
| Zürich            | -2.9 | -5.0 | -5.0 | ⇒    |
| Ostschweiz        | -2.1 | -4.0 | -4.0 | ⇒    |
| Zentralschweiz    | -2.1 | -4.5 | -4.5 | ⇒    |
| Tessin            | 0.7  | -2.1 | -1.4 | ↔    |

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                   | 2015  | 2019  | 2020  | 2020 | 2015-2020 |
|-------------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Schweiz           | 100.0 | 106.4 | 110.8 | 4.2% | 10.8%     |
| Région lémanique  | 100.0 | 103.5 | 107.2 | 3.6% | 7.2%      |
| Espace Mittelland | 100.0 | 106.3 | 109.6 | 3.2% | 9.6%      |
| Nordwestschweiz   | 100.0 | 109.7 | 113.2 | 3.1% | 13.2%     |
| Zürich            | 100.0 | 109.9 | 118.0 | 7.3% | 18.0%     |
| Ostschweiz        | 100.0 | 107.1 | 111.7 | 4.3% | 11.7%     |
| Zentralschweiz    | 100.0 | 105.0 | 110.4 | 5.1% | 10.4%     |
| Tessin            | 100.0 | 95.6  | 97.7  | 2.3% | -2.3%     |

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                   | 2019 | 2020 | 2020 |
|-------------------|------|------|------|
| Schweiz           | 0.6  | 0.8  | ⇒    |
| Région lémanique  | 1.0  | 1.1  | ⇒    |
| Espace Mittelland | 0.1  | 0.7  | ↔    |
| Nordwestschweiz   | 1.0  | 0.8  | ⇒    |
| Zürich            | 0.9  | 0.4  | ⇒    |
| Ostschweiz        | 0.6  | 1.0  | ⇒    |
| Zentralschweiz    | 0.5  | 0.8  | ⇒    |
| Tessin            | 0.1  | 1.6  | ↔    |

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

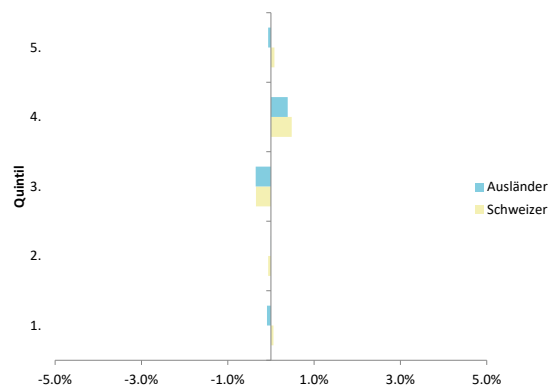
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                   |     | 2015  | 2019  | 2020  |
|-------------------|-----|-------|-------|-------|
| Schweiz           | CH  | 44.3% | 42.4% | 42.7% |
|                   | AUS | 14.1% | 12.8% | 12.6% |
| Région lémanique  | CH  | 41.1% | 38.9% | 38.3% |
|                   | AUS | 13.8% | 12.5% | 11.4% |
| Espace Mittelland | CH  | 47.0% | 45.0% | 44.2% |
|                   | AUS | 14.1% | 13.3% | 13.8% |
| Nordwestschweiz   | CH  | 48.8% | 47.1% | 48.3% |
|                   | AUS | 16.8% | 15.5% | 15.9% |
| Zürich            | CH  | 34.4% | 33.1% | 33.8% |
|                   | AUS | 9.2%  | 8.4%  | 8.9%  |
| Ostschweiz        | CH  | 51.9% | 49.9% | 50.8% |
|                   | AUS | 17.1% | 15.0% | 14.8% |
| Zentralschweiz    | CH  | 43.5% | 41.1% | 42.1% |
|                   | AUS | 12.7% | 12.1% | 11.9% |
| Tessin            | CH  | 46.5% | 44.9% | 45.7% |
|                   | AUS | 20.5% | 17.0% | 15.6% |

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE



**Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Das Jahr 2020 hat zu einer Akzentuierung der Ungleichgewichte im schweizerischen Wohnungsmarkt, insbesondere im regionalen Vergleich geführt. Trotz schwachem (schweizerischem) Haushaltswachstum zog die Mietwohnungsnachfrage an und führte zu einer Trendwende in diesem Markt. Obwohl schweizweit immer noch fast im Gleichgewicht, ist der Mietwohnungsmarkt in den Räumen Zürich und Zug, Région lémanique und im Grossraum Bern wieder sehr knapp. Damit geraten alle Mietpreissegmente in diesen Regionen unter Druck und in den tieferen und mittleren Segmenten sind Mietwohnungen teilweise wieder Mangelware.

Es ist zwar eine Erfolgsgeschichte des letzten Jahres, dass die Nachfrage trotz Rezession stabilisiert wurde. Als Folge der Pandemie war aber auch ein Nachfrageanstieg zu verzeichnen. In diesem Kontext ist das schnelle Abkippen der beliebtesten Ballungszentren in starke Knappheitssituationen eher beunruhigend.

Nebst der regionalen Divergenz bereitet weiterhin die Schere zwischen Wohneigentum und Miete Sorgen. Zwar deuten stabile Mieter- und Eigentümerquoten darauf hin, dass weiterhin zahlreiche Haushalte ihre Eigentumswünsche realisieren können, doch hat sich der Erwerb im Zuge stark steigender Preise nochmals deutlich erschwert. Und es ist kein Ende abzusehen: Ohne Änderung des makroökonomischen Umfeldes wird sich dieser Markt nicht entspannen.

### Région lémanique

Die Région lémanique ist die Grossregion mit dem höchsten Ausländeranteil aller schweizerischen Grossregionen. Nach längerer Zeit haben die ausländischen Haushalte im Jahr 2020 wieder substantiell zum ohnehin überdurchschnittlichen Wachstum der Region beigetragen.

Da die Bautätigkeit mit dieser Entwicklung nicht ganz Schritt hielt, hat sich der Markt vor allem im Metropolitanraum verknappt. Trotz Fokus der Bautätigkeit auf den Mietwohnungsbau erfolgte diese Verknappung im Mietwohnungsbereich,

dort allerdings im mittleren und oberen Mietpreisbereich. Insgesamt gibt der Mietwohnungsmarkt deshalb nicht zu Besorgnis Anlass. Eher tut dies das Wohneigentum, dessen Preise deutlich zulegten und das anhaltend knapp ist.

Für 2021 muss mit einer zusätzlichen Anspannung im Mietwohnungsbereich gerechnet werden. Beim Wohneigentum wird sich die aktuelle Entwicklung wohl fortsetzen.

### Espace Mittelland

Der Espace Mittelland nimmt unter den schweizerischen Grossregionen weiterhin die Mittelstellung ein und weist einen nur leicht angespannten Gesamtwohnungsmarkt auf. Auch die Divergenz der Anspannung zwischen Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum ist tiefer als etwa in Zürich, der Région lémanique und der Zentralschweiz. Hauptgrund ist ein eher schwaches Haushaltswachstum. Auch die Zahl der ausländischen Haushalte wuchs unterdurchschnittlich. Trotzdem gibt es in der grossen und heterogenen Region Räume, wo der Markt unausgewogen ist: So ist der Mietwohnungsmarkt in und um Bern insbesondere im unteren Mietpreissegment sehr angespannt.

Das Wohneigentum ist in der Region anhaltend knapp und anders als im schweizerischen Mittel verlief die Wohneigentumsquote auch 2020 rückläufig. Der Markt hat sich in einem Zustand äusserster Knappheit etwas entspannt, trotzdem gab es wie anderswo einen deutlichen Preisauftrieb.

Angesichts einer rückläufigen Bautätigkeit ist für 2021 mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung zu rechnen. Am ehesten dürfte sich im Wohneigentumsbereich eine leichte (aber keine ausgeprägte) Entspannung einstellen.

### Nordwestschweiz

Zusammen mit dem Tessin ist die Region Nordwestschweiz die einzige Schweizer Grossregion mit einem im Aggregat ausgeglichenen Woh-

nungsmarkt. Dahinter verbirgt sich aber eines der grössten Ungleichgewichte zwischen Miet- und Eigentumsmarkt.

Der Mietwohnungsmarkt hat die Pandemie gut überstanden, auch wenn sich die Region Basel im Kontext eines hohen Ausländeranteils beim Haushaltswachstum und entsprechend starkem Anstieg der Mietwohnungsnachfrage etwas verknappt hat. Alle Preissegmente sind ausreichend bis sehr gut versorgt und die Divergenz der Marktsituationen entsprechend gering. Das Überangebot ist zwar bedeutend, aber es verteilt sich zunehmend auf den ganzen Mietwohnungsmarkt.

Der Wohneigentumsmarkt befindet sich in einer ähnlichen Situation wie 2019, mit etwas höherem Preisniveau. Das Preiswachstum fiel im schweizerischen Vergleich aber deutlich unter dem Durchschnitt aus. Der Nachfrageüberhang ist bedeutend, aber anders als in den knappsten Regionen scheint es hier bei entsprechender Angebotsentwicklung möglich, eine Entspannung zu bewirken. Die Marktentwicklung ist nicht nur zinsabhängig.

Wie anderswo in der Schweiz ist es schwierig, das geeignete Wohneigentum zu finden, nicht aber ein ansprechendes Dach über dem Kopf. Deswegen ist die Nordwestschweiz in Bezug auf die Wohnraumversorgung als wenig problematisch einzustufen.

### **Zürich**

Die Pandemie hat der Grossregion Zürich im Mietwohnungsmarkt eine massive Verknappung beschert, in deren Folge nun alle Mietpreissegmente einen deutlichen Nachfrageüberhang aufweisen. Diese Verknappung ist weniger durch das Haushaltswachstum an sich induziert, sondern vermutlich durch die Zweitwohnungsnachfrage. Dadurch besteht denn auch die Hoffnung auf eine erneute Entspannung im Zuge der Normalisierung der epidemiologischen Situation.

Keine solche Hoffnung gibt es für den Wohneigentumsmarkt, der auf höchstem

Anspannungsniveau massivem Preisdruck ausgesetzt ist. Da das Angebot kaum wächst, wird sich diese Situation erst bei steigenden Zinsen entschärfen. Ausländische Haushalte sind allerdings nicht die Ursache für diese Entwicklung.

### **Ostschweiz**

Die Ostschweiz ist weiterhin gemeinsam mit dem Tessin und der Nordwestschweiz die bezüglich Wohnungsangebot bestversorgte Region der Schweiz. Gemeinsam mit diesen weist sie aber auch die grösste Differenz der Marktsituation von Miet- und Wohneigentumsmarkt auf.

Zwar verknappte sich der Mietwohnungsmarkt 2020 leicht im ländlichen Raum, zum Teil bedingt durch starke Anteile ausländischer Haushalte am Haushaltswachstum; jedoch ist der Markt in allen Mietpreissegmenten und sowohl in den Mittelagglomerationen als auch im ländlichen Raum gut versorgt.

Beim Wohneigentum ist die Anspannung hingegen hoch und der Preisaufrtrieb lag im schweizerischen Mittel. Regionale Verschiebungen der Marktsituation äussern sich nur im Grad der Anspannung, nicht durch ein Abkippen in Situationen von Überangebot. Eine schnelle Änderung dieser Marktlage ist weiterhin nicht auszumachen.

### **Zentralschweiz**

Ausgehend vom zweittiefsten Anteil ausländischer Haushalte aller schweizerischen Grossregionen wies die Zentralschweiz 2020 mit 2.2% das stärkste Wachstum dieser Haushalte auf. Dies hatte Einfluss auf die Mietwohnungsnachfrage und führte zusammen mit deutlichen Einkommensverschiebungen der Mieterhaushalte nach unten zu einer Verknappung im unteren Mietpreissegment. Diese Verknappung zeigt sich folglich auch im gesamten Mietwohnungsmarkt und im gesamten Wohnungsmarkt. Regional ist die Situation an den Grenzen der Grossregion Zürich am knappsten, während im Grossraum Luzern die Verknappung eher temporär zu sein scheint.

Ausgesprochen knapp bleibt das Wohneigentum, mit einer Verschiebung des maximalen Nachfrageüberhangs in die Mittelagglomerationen. Die Preise sind hier regelrecht explodiert. Im ländlichen Raum sind die unteren Preissegmente etwas entspannter, der Preisdruck etwas weniger hoch und 2020 gab es sogar einen leichten Anstieg der Eigentümerquote. Wie in allen anderen Schweizer Regionen ist aber eine baldige Entspannung im Markt für Wohneigentum nicht in Sicht.

### **Tessin**

Auch 2020 war der Wohnungsmarkt im Tessin der am besten versorgte Markt der Schweiz. Das Angebot wächst weiterhin stärker als die Nachfrage und letztere wird überdurchschnittlich von ausländischen Haushalten beeinflusst.

Die Schere zwischen dem Miet- und Eigentumsmarkt bleibt anhaltend gross. Der Mietwohnungsmarkt im Tessin weist das schweizweit höchste Überangebot auf und dies in allen Mietpreissegmenten. Beim Wohneigentum herrscht eine Überschussnachfrage, allerdings auf tieferem Niveau als in der restlichen Schweiz. Erst im laufenden Jahr scheint sich die Bautätigkeit wieder vermehrt auf das Wohneigentum auszurichten, was der geschilderten Entwicklung entgegenwirkt.

Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt ist im Tessin auf längere Sicht nur im Zuge von stärkerem Haushaltswachstum zu erwarten.



# Sonderthema: Versorgung durch Wohneigentum

## Einleitung

Nach einer starken Verknappung des Wohnungsmarktes im Zuge der Personenfreizügigkeit folgte zu Beginn der Messperiode dieses Monitors (2015) die Entspannung. 2016 befand sich der schweizerische Wohnungsmarkt im Gleichgewicht. Seither entwickeln sich Miet- und Wohneigentumsmarkt gegensätzlich. Beim Wohnungsbau dominieren die Mieteinheiten und liegen deutlich über den aktuellen Mieterquoten. Entsprechend entspannt präsentiert sich seither der Mietwohnungsmarkt, trotz Anspannung im letzten Jahr. Beim Wohneigentum hielt das Gleichgewicht ungeachtet kräftiger Preisanstiege zwischen 2005 und 2015 von rund 40% im schweizerischen Mittel nicht lange an. Bereits 2017 verknappte sich der Markt und ab 2019 befanden sich sämtliche Schweizer Grossregionen im Zustand mittlerer bis sehr starker Anspannung. Die Preise lagen 2020 nochmals über 10% höher als 2015, dies bei einer Teuerungsrate des Landesindex der Konsumentenpreise seit 2005 von 2.7%. Grund genug, sich der Versorgungslage dieser Besitzesform etwas genauer anzunehmen.

## Rolle des Wohneigentums bei der Wohnraumversorgung

In der theoretischen Betrachtung einer Welt ohne Steuern und mit perfekter Information sind Vermietung und Eigentum äquivalent. Grundsätzlich kann dann jemand mieten und mit dem gewünschten Vermögensanteil am Ertrag von Immobilien durch eine indirekte Immobilienanlage teilhaben. Wir leben allerdings nicht in dieser theoretischen Welt. Zwar gibt es in der Schweiz grundsätzlich eine steuerliche Gleichbehandlung von Miete und Eigentum, doch wird das primär durch die tiefe Einschätzung der Eigenmietwerte im Zuge der verfassungsmässig gewollten Wohneigentumsförderung verzerrt (umgekehrt induziert das Mietrecht Verzerrungen bei den Bestandesmieten). Noch wesentlicher sind aber Informationsasymmetrien, die dazu führen, dass insbesondere die Sicherheit bezüglich des Wohnsitzes, aber auch die freie Veränderbarkeit des Objekts für einen Haushalt wichtige Gründe für Wohneigentum sein können. Zudem führt Eigentum zu durchschnittlich

tieferen Wohnkosten je spezifischer Immobilien sind. Der Grund hierfür ist, dass der Vermieter dafür entschädigt werden muss, wenn er eine Immobilie vermietet, die nur für wenige potenzielle Mieter geeignet ist. Dies entfällt beim selbst nutzenden Eigentümer.

Nebst dem Konsum von Wohnen gilt es auch den Investitionsaspekt zu beachten: Wohneigentum bietet im institutionellen Kontext der Schweiz eine Möglichkeit, die persönliche Sparquote, die durch die zweite Säule stark beeinflusst wird, den eigenen Bedürfnissen anzupassen, resp. allenfalls die Anlagestruktur dieser Mittel zu ändern. Ausserdem gestattet direktes Immobilieneigentum durch geschickte Planung von Unterhaltsarbeiten, Steuern zu sparen. Wohneigentum ermöglicht es zudem, mit beschränkten Mitteln beide Aspekte zu kombinieren.

Während man durchaus darüber diskutieren kann, ob eine hohe Eigentümerquote per se die Wohlfahrt der Schweiz erhöht, ist das Nebeneinander der beiden Besitzesformen aufgrund unterschiedlicher Konsum- und Investitionspräferenzen der Haushalte durchaus wünschenswert. Damit dies den Haushalten aber auch dient, müssen sie beide Optionen zur Verfügung haben. Angesichts stark steigender Preise besteht die Befürchtung, dass dies zunehmend nicht mehr der Fall sein könnte.

In diesem Sonderthema wird deshalb den folgenden Fragen nachgegangen:

- Wie hat sich die Struktur des Wohnungsbestandes in Bezug auf Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie in Bezug auf Miete und Kauf in den letzten 13 Jahren verändert?
- Wer besass Wohneigentum vor 12 Jahren und wer besitzt es heute verglichen mit der Haushaltsstruktur?
- Wer kaufte Wohneigentum vor 12 Jahren und wer kauft es heute verglichen mit der Haushaltsstruktur?
- Geraten potentielle Käufer unter Druck von Anlegern in Wohneigentum, die dieses dann vermieten?



## Analysezeitraum und Daten

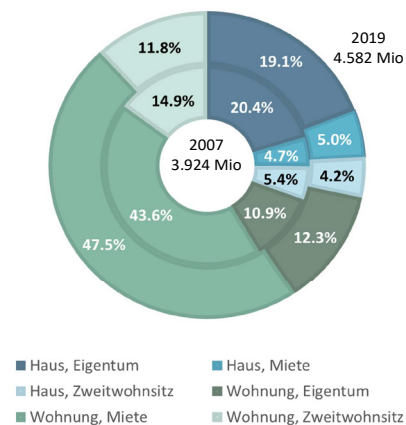
Wie meist werden die Analyseperioden und auch die Inhalte etwas durch die Datenverfügbarkeit und Strukturänderungen beeinflusst, die insbesondere durch die Änderungen in der amtlichen Statistik seit 2010 bedingt sind. Da Eigentum und Vermietung bestehender Liegenschaften von der amtlichen Statistik nicht erfasst werden, muss man sich diesbezüglich auf die Erstwohnsitze beschränken. Zur Darstellung der Bestandesentwicklung wird hier der Wohnungsbestand von 2007 (korrigiert nach Gebäude- und Wohnungsstatistik seit 2010) verwendet. Dieser wird kombiniert mit den "Standards of Income and Living Conditions" (SILC). Diese werden seit 2007 erhoben und weisen Besitzes- und Wohnungsstruktur mittels einer Stichprobenerhebung detailliert aus. Die für 2019 so berechnete Wohneigentumsquote liegt 0.8 Prozentpunkte höher als diejenige der Strukturhebung der schweizerischen Volkszählung. Die SILC wird der Strukturhebung vorgezogen, da sie die Wohnsituation genauer abbildet und seit 2007 verfügbar ist.

Für die Betrachtung der Struktur der Haushalte bezüglich Kauf und Miete wird hingegen auf die Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE) abgestützt, welche trotz des irreführenden Titels nicht nur Erwerbstätige erfasst, sondern die gesamte erwachsene Bevölkerung ab 16 Jahren. Diese Erhebung reicht bis ins Jahr 1991 zurück, hat ihre Stichprobe im Jahr 2002 allerdings verdoppelt und 2010 nochmals um einen Drittel auf beinahe 70'000 erhöht. Ausserdem wurde sie zwischenzeitlich mehrfach revidiert. Insbesondere die Jahre 2012 und 2019 sind von Interesse, da in diesen Jahren ein Sondermodul mehr Details zur Vermögens- und Wohnsituation preisgab als der Standardfragebogen. Die Wohneigentumsquote gemäss SAKE weicht stärker von den Daten der Strukturhebung ab, doch wird sie hier primär für relative Betrachtungen der Strukturen und nicht für die Analyse des absoluten Niveaus an Eigentümern verwendet. Ausnahme bildet die langfristige Betrachtung der Eigentümerquote seit 1991 (Abbildung 5.8). Der Fokus liegt dort aber auf der langfristigen Entwicklung und nicht auf den präzisen Zahlen am aktuellen Rand. Es gibt keine andere Datengrundlage für eine solche Betrachtung.

Die vorliegende Analyse beschränkt sich auf die nationale Sicht. Der Monitor weist die regionalen Unterschiede bezüglich Knappheit detailliert aus. Von den beschriebenen Entwicklungen primär betroffen sind Zürich, die Zentralschweiz und Teile der Région lémanique. Für die Ost- und die Nordwestschweiz sowie den Espace Mittelland und das Tessin gelten zwar dieselben Argumente, sie sind in der Regel aber abgeschwächt.

## Struktur des Wohnungsbestandes seit 2007

Seit 2007 hat die schweizerische Wohnbevölkerung um 14.6% zugenommen, die Zahl der Haushalte



**Abbildung 5.1: Entwicklung Bestand an Wohneinheiten und Besitzesformen**

BFS: GWS; SILC; eigene Schätzung

um 23%, der Wohnungsbestand hingegen nur um 16.8%. Dieser Umstand spiegelt sich in Abbildung 5.1 deutlich wieder.

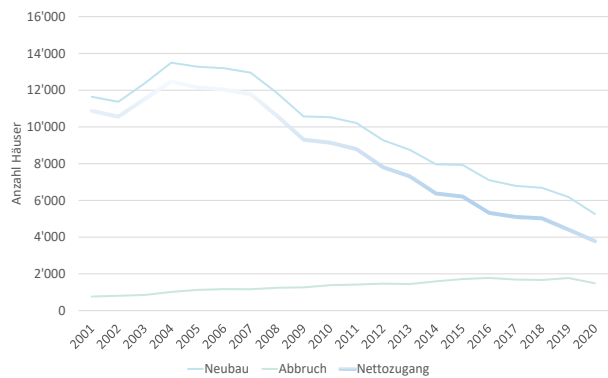
Verfügte die Schweiz 2007 noch über einen Pufferstock für Ferienwohnungen und Wochen-aufenthalter oder sonstige Zweitwohnsitze von 20.3% des Wohnungsbestandes, ist dieser Ende 2019 auf 16% geschrumpft. Auch die Struktur des Wohnungsbestandes hat sich in dieser Zeit geändert. Das klassische (Reihen-) Einfamilienhaus macht nur noch 28.3% des Wohnungsbestandes aus, es hat seit 2007 2.2 Prozentpunkte eingebüsst. Nicht nur hat sich der Anteil reduziert, es werden auch vermehrt Einfamilienhäuser vermietet.

Bei den Wohnungen hingegen hat sich der Anteil an Eigentum im Vergleich zu 2007 erhöht. Der Eigentumsanteil stieg von 20% (10.9%

geteilt durch (10.9% + 43.6%)) auf 20.6%. Unter dem Strich bleibt eine bessere Auslastung des Gebäudebestandes durch die Reduktion des Zweitwohnungsanteils und eine höhere Verdichtung zu Lasten des Einfamilienhauses. Im Kontext dieser Änderungen hat sich allerdings die Wohneigentumsquote reduziert, von 39.3% im Jahre 2007 auf 37.4% (gemäss SILC) im Jahr 2019.

Die Entwicklung bei den Einfamilienhäusern wird eindrücklich durch Abbildung 5.2 (rechts) illustriert.

Seit 2007 ist der Nettozugang der Einfamilienhäuser kontinuierlich gesunken, was primär mit dem Mangel an entsprechend eingezontem Land zusammenhängen dürfte. Ist der "Traum vom Eigenheim" rein quantitativ also noch nicht gefährdet, so ist es ganz sicher der "Traum vom Einfamilienhaus".

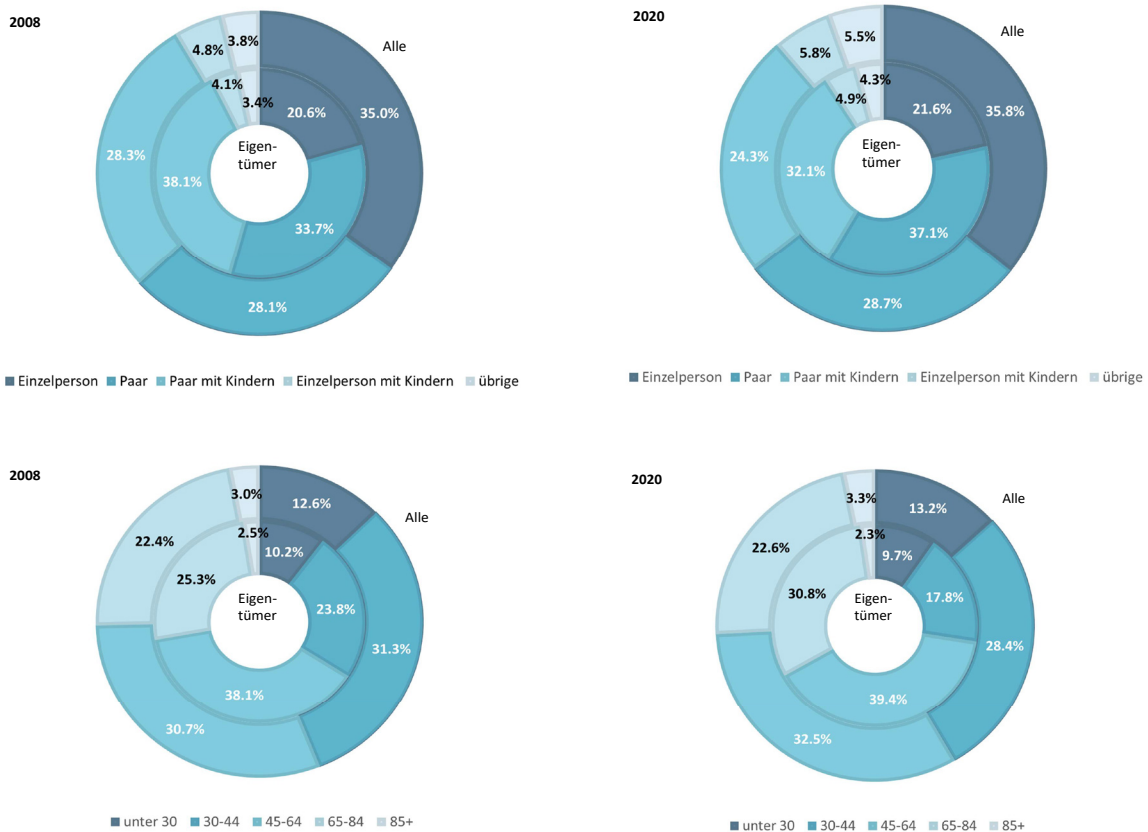


**Abbildung 5.2: Entwicklung Nettozugang Einfamilienhäuser**

BFS: GWR; eigene Auswertung (GKLAS = 1110)

### Besitzerstruktur im Zeitverlauf

Diese Umschichtung muss nicht wirklich problematisch sein, denn die demographischen Veränderungen können auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern reduzieren. Um dies zu klären,



**Abbildung 5.3: Besitzerstruktur im Zeitverlauf nach Haushaltstyp (oben) und nach Alter (unten)**

BFS: SAKE; eigene Auswertung

lohnt sich ein Blick auf die Besitzerstruktur von Wohneigentum zwischen 2008 und 2020.

Die Abbildungen zeigen deutlich, dass der demographische Wandel zu einer Änderung der Nachfragestruktur führt, aber auch, dass gewisse Haushaltstypen 2020 proportional weniger stark bei den Eigentümern vertreten sind als noch 2008. So haben Einzelpersonen und vor allem Paarhaushalte bei den Eigentümern recht deutlich zugelegt, während ihr Anstieg in der Bevölkerung insgesamt moderat ausfiel. Umgekehrt haben Haushalte mit Kindern bei den Eigentümern viel deutlicher abgenommen als in der Gesamtbevölkerung. Diese Entwicklung geht primär auf das Konto der 65-84 Jährigen, deren Eigentümeranteil von 2008-2020 deutlich überproportional zur Altersstruktur der Bevölkerung angestiegen ist. Dies zu Lasten der 30-44 Jährigen, deren Anteil an den Eigentümerhaushalten von 23.8% auf 17.8% zurückging.

Die Aussage bestätigt sich, wenn man die Anteile innerhalb der jeweiligen Kategorien vergleicht (Zahlen nicht in Abbildung 5.3 ablesbar): Waren Paarhaushalte mit Kindern 2008 noch zu 55% Eigentümer, so waren es 2020 noch 50%. Gleiches gilt für die 30-44 Jährigen, die von 31% (2008) auf 24% (2020) sanken, sowie für die 45-64 Jährigen, deren Anteil von 51% (2008) auf 46% (2020) abnahm. Führt man dieselben Berechnungen nur mit schweizerischen Haushalten durch, so ergeben sich zwar etwas höhere Quoten, aber keine grundsätzlich anderen Ergebnisse.

### Käuferstruktur im Zeitverlauf

Analog kann man dieselbe Auswertung für Haushalte durchführen, die innerhalb des betrachteten Jahres umgezogen sind. Hier bestätigt sich die Veränderung der Besitzerstruktur. 2020 zogen anteilmässig deutlich mehr Einzelpersonen und Paarhaushalte in Eigentum als Paare mit Kindern. Deren Rückgang ist auch in Prozentpunkten stärker als derjenige in der gesamten Bevölkerung. Etwas überraschend ist der Anstieg von Einzelpersonen mit Kindern im Vergleich zu 2008. Damit einher geht auch bei den Käufern der Anstieg des Anteils von Käufern über 45 Jahren. Bemerkenswert ist allerdings auch der Anstieg der Haushalte unter 30 Jahren.

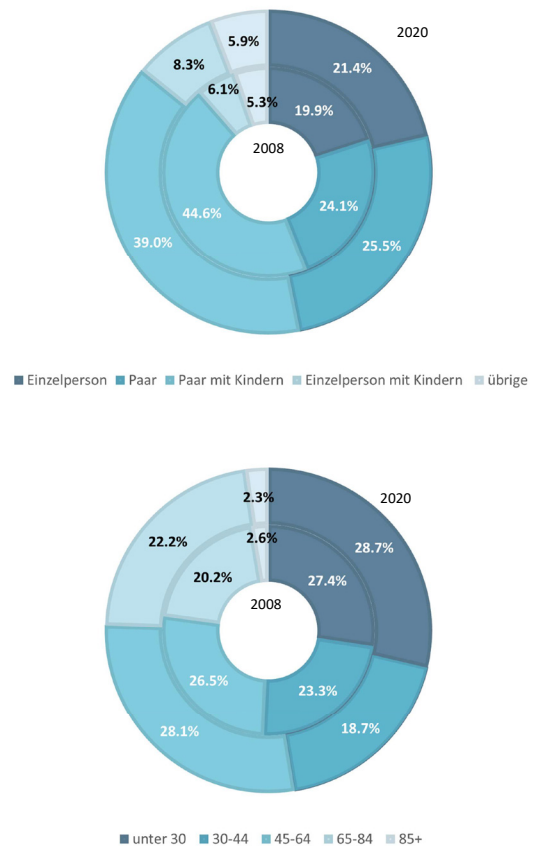


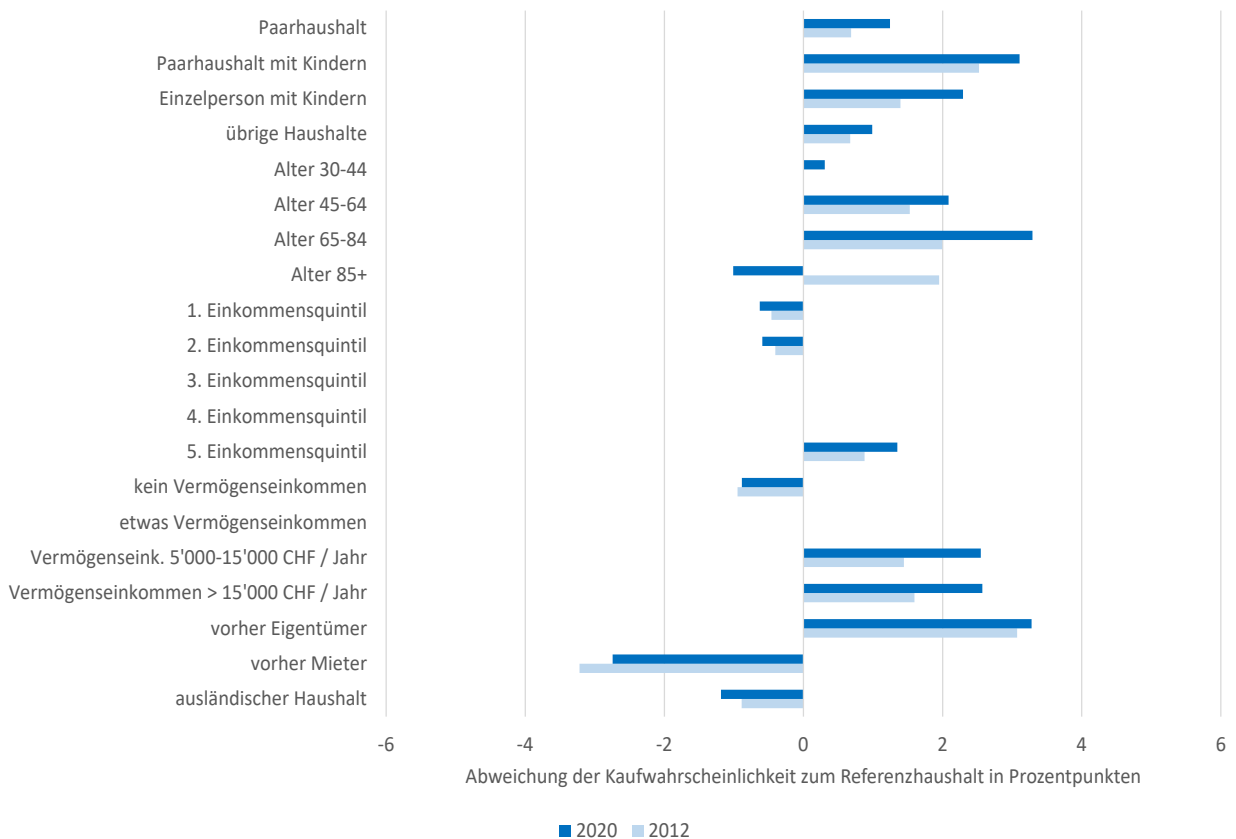
Abbildung 5k: Käuferstruktur im Zeitverlauf nach Haushaltstyp (oben) und nach Alter (unten)

BFS: SAKE; eigene Auswertung

### Faktoren, die den Kauf beeinflussen im Zeitverlauf

Um verschiedene Faktoren und ihren Einfluss auf den Kaufentscheid analysieren zu können, bietet sich ihre Kombination in einem Logit-Modell an. Dabei wird die Wahrscheinlichkeit geschätzt, dass bei einem Umzug eine Wohnung oder ein Haus gekauft wird. Abbildungen 5.5 und 5.6 zeigen die Veränderung der Kaufwahrscheinlichkeit aufgrund isolierter Einflussfaktoren im Vergleich zu einem Referenzhaushalt. Als solcher dient hier ein Schweizer Einpersonenhaushalt ohne Erwerbseinkommen in der Altersklasse unter 30 Jahren mit unbekanntem Vermögensstand.

In Abbildung 5.5 zeigt sich nun, welche Faktoren im Vergleich zu diesem Haushalt die Wahrscheinlichkeit des Erwerbs einer Eigentumswohnung positiv oder negativ beeinflussen und wie sich diese zwischen 2012



**Abbildung 5.5: Faktoren, die die Wahrscheinlichkeit des Kaufes einer Eigentumswohnung beeinflussen**

BFS: SAKE; eigenes Modell

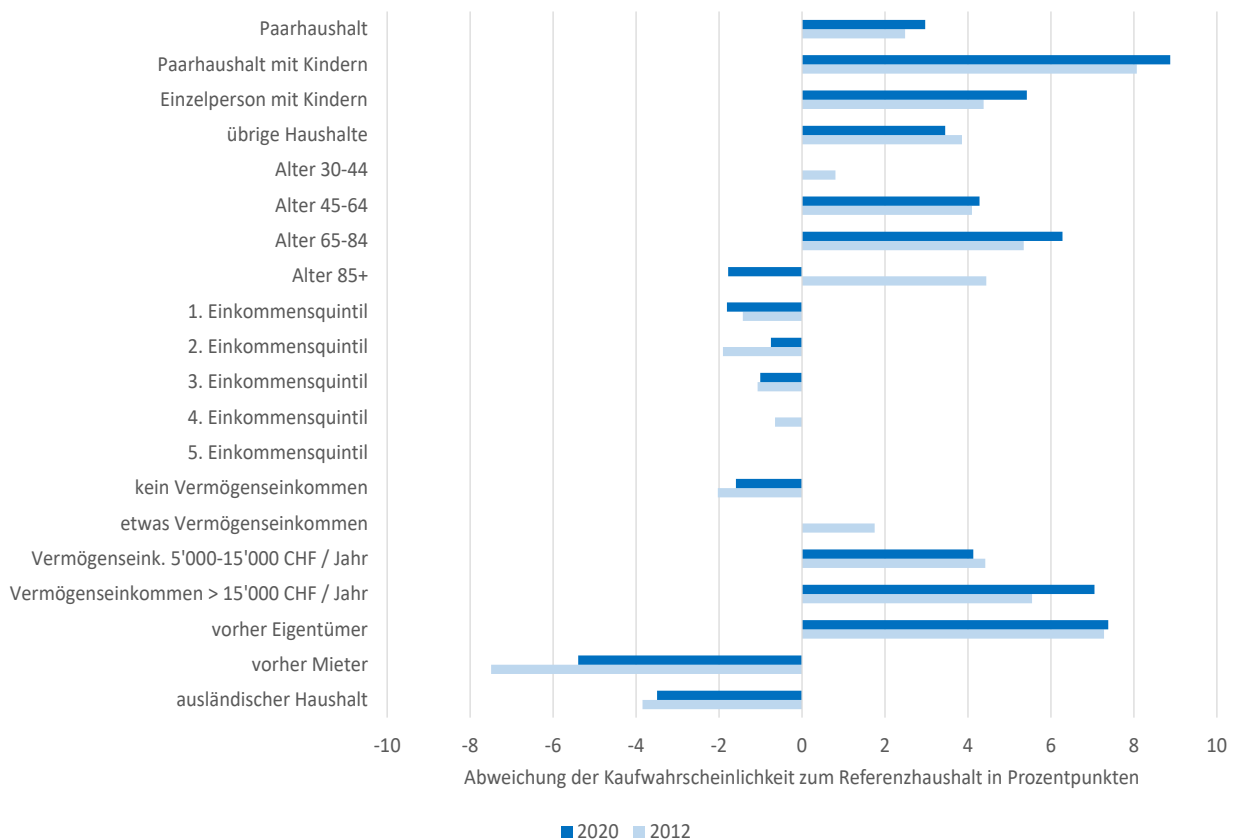
und 2020 verändert haben.

Es zeigt sich, dass alle Haushaltstypen eine höhere Wahrscheinlichkeit haben, eine Eigentumswohnung zu erwerben, als der Einpersonenhaushalt. Dies gilt ebenfalls für ältere Haushalte. Interessant ist es bei den Einkommen, die hier als Quintilen der Äquivalenzeinkommen (also als pro Kopf Einkommen typisierte Haushaltseinkommen) einbezogen werden. Untere Klassen haben eine negative, aber nur die oberste Klasse eine positive Wirkung. Mittlere Einkommen haben keinen Einfluss auf die Kaufwahrscheinlichkeit. Eine höhere Bedeutung haben Vermögenseinkommen und Vermögensbestandteile. Ab 5000 CHF Vermögenseinkommen eines Haushalts pro Jahr vereinfacht das damit doch bereits substantielle Vermögen den Wohnungskauf. Ebenfalls erleichtert ist dieser, wenn man

vorher schon Eigentümer war und damit mit der vorherigen Immobilie von allfälligen vergangenen Preissteigerungen profitiert hat.

Diese grundsätzlichen Einflüsse haben sich zwischen 2012 und 2020 nicht wesentlich verändert. Auch hier zeigt sich der Anstieg der Einzelpersonen mit Kindern als Käufer. Ansonsten tritt die Verschiebung der Käuferschicht in die Altersklasse 65-84 sowie zu Haushalten mit bedeutenden Vermögenserträgen klar zu Tage. Etwas weniger ausgeprägt zeigt sich auch die Rolle der Einkommen, mit einer Zunahme der Kaufwahrscheinlichkeit ausschliesslich im obersten Quintil.

Die analoge Analyse lässt sich für den Kauf eines Einfamilienhauses durchführen. Auch hier gilt derselbe junge Haushalt als Referenz wie bei der Eigentumswohnung. Im Grossen und Ganzen



**Abbildung 5.6: Faktoren, die die Wahrscheinlichkeit des Kaufes eines Einfamilienhauses beeinflussen**

BFS: SAKE; eigenes Modell

beobachtet man in Abbildung 5.6 dieselben Einflüsse wie in Abbildung 5.5, weitgehend mit denselben Vorzeichen, aber deutlich stärker ausgeprägt.

Deutlicher als bei den Wohnungen dominieren bei den Einfamilienhäusern die Paare mit Kindern die Nachfrage. Bereits 2020 hatten aber Haushalte zwischen 30-44 Jahren keinen entscheidenden Vorteil mehr beim Kauf eines Hauses im Vergleich zu jüngeren Haushalten. Tiefe Einkommen erschweren einen Kauf deutlich, aber hohe haben keinerlei positiven Effekt. Ein solcher war bereits 2012 bei den Vermögenseinkommen zu beobachten. Dies hat sich 2020 nochmals deutlich verstärkt. "Etwas Vermögenseinkommen" hilft nicht mehr beim Hauskauf, das Vermögen muss schon substanziell sein. Dafür hat sich die Alterspyramide der Kaufenden bei den Häusern weniger nach oben verschoben als bei den Wohnungen.

Abbildungen 5.5 und 5.6 sprechen eine deutliche Sprache und ergänzen die vorherigen strukturellen Betrachtungen. Das bei Familien beliebte Einfamilienhaus hat zwischen 2012 und 2020 nichts von seinem Reiz verloren, ein sehr gutes Einkommen reicht aber schon lange nicht mehr, um es zu erwerben. Ohne Vermögen (zur Erhöhung der Eigenmittelquote und Senkung der Tragbarkeitsschwelle) geht hier wenig. Bei den Eigentumswohnungen ist es nicht ganz so ausgeprägt, zumindest Einkommen im obersten Quintil erhöhen die Chance zum Erwerb, der aber ebenso auf vorhandene Eigenmittel angewiesen ist, die entweder aus bereits vorhandenem Immobilienkapital oder übrigem Vermögen stammen können. Das Alter der Erwerbenden verschiebt sich zunehmend ins Pensionsalter, wie der Anstieg der Kaufwahrscheinlichkeit bei den 65-84 Jährigen und der Rückgang derselben bei den 30-44 Jährigen zeigt.

### Die Investitionsnachfrage treibt die Preise an

Aufgrund der obigen Betrachtungen im Kontext der Selbstnutzer würde man davon ausgehen, dass irgendwann ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bei hohen Preisen gefunden würde. Dies war aber seit 2015 nie der Fall, obwohl gerade auch die Abbildungen 5.5 und 5.6 klar zeigen, dass immer grössere Eigenkapitalbeiträge notwendig sind, um mit den Einkommen den Tragbarkeitsbestimmungen zu genügen. Deshalb beeinflussen die Einkommen per se auch nur noch marginal die Kaufwahrscheinlichkeit. Selbstverständlich haben immer tiefere Zinsen und die Erwartung von Preissteigerungen die Nutzerkosten („User Cost“) von Wohneigentum auch seit 2015 noch gesenkt, was preistreibend wirkt, weil es Eigentum im Vergleich zur Miete attraktiv wirken lässt. Im Zeitraum von Negativzinsen ist hier aber die weitere mögliche Vergünstigung beschränkt.

Es muss also andere Triebfedern geben als die Einkommen und Vermögen oder sinkende Nutzerkosten der selbst nutzenden Käufer. Und dies sind die anlegenden Käufer. Im Zuge des Anlagenotstandes entpuppt sich das Stockwerkeigentum als willkommene Direktanlage, zu deren Erwerb nicht die Kapitalkraft für ein Mehrfamilienhaus notwendig ist. Die angebotsseitige Transition von selbst genutztem Eigentum zu Miete und umgekehrt ist schwierig zu messen. Einen Fingerzeig geben die Immobilieninsetrate, die explizit „Eigentumswohnungen“ vermieten oder aber

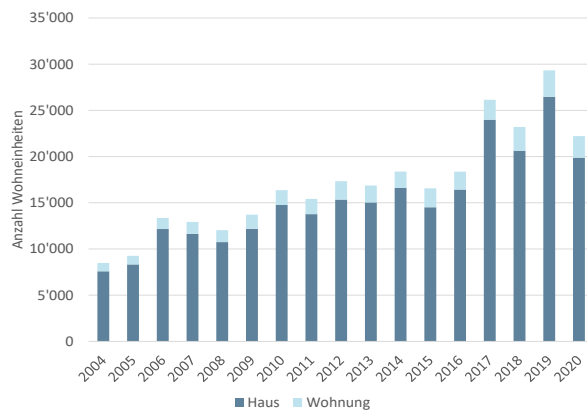


Abbildung 5.7: vermietetes „Wohneigentum“ seit 2004

Meta-Sys: AdScan; eigene Auswertung

auch Einfamilienhäuser. Diese Zahl wird in Abbildung 5.7 dargestellt.

In der Tat hat sich die Zahl vermieteter Stockwerkeigentumswohnungen seit 2004 bis 2019 verdreifacht. Aber nicht nur diese, sondern auch die vermieteten Einfamilienhäuser. Diese wurden zwar schon immer auch gemietet (siehe Abbildung 5.1), doch kann ein solcher Anstieg nur durch Vermietung vormaliger Eigentumseinheiten bewirkt worden sein. Besonders eindrücklich ist der Anstieg ab 2017, dem Jahr, in dem sich der Eigentumsmarkt wieder verstärkt in einer Anspannungssituation befand.

Auf der Suche nach Rendite sind Wohneigentumseinheiten zunehmend im Fokus der Anleger und der Selbstnutzer steht mit diesen im Wettbewerb. Kein Wunder folgen die Preissteigerungen den Anlageobjekten.

### Längerfristiger Kontext

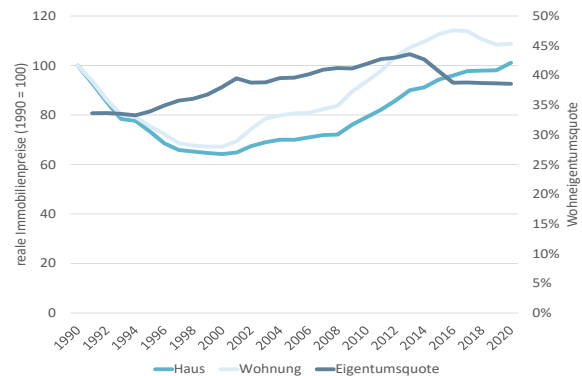


Abbildung 5.8: langfristige Entwicklung der Wohneigentumsquote und der realen Immobilienpreise

Wüest Partner; BFS: SAKE (Haushalts-gewichtet, 2015 interpoliert)

Auch wenn der Befund eindeutig ist, dass Wohneigentum - etwas plakativ - zunehmend den Alten und Reichen vorbehalten ist und insbesondere Familien vermehrt davon ausgeschlossen sind, muss die aktuelle Entwicklung in einen etwas grösseren Kontext gestellt werden. Bis Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts lag die Wohneigentumsquote der Schweiz im Bereich von 30%.

Erst im Zuge des Immobilienpreiserfalls der 90er Jahre, vor allem aber durch die Wohneigentumsförderung mittels zweiter Säule, begann die Eigentumsquote zuzulegen und

sie tat dies bis 2013, dem Jahr in dem sich die Bautätigkeit in vielen Gebieten der Schweiz verstärkt den Mietwohnungen zuwandte. Seither ist eine Stagnation, resp. sogar eine Rückwärtstendenz festzustellen. Dennoch liegt die Quote noch deutlich über dem Niveau zu Beginn der 90er Jahre.

Auch wenn die Immobilienpreise seit 2008 kräftig zugelegt haben, erreichten die Einfamilienhäuser erst im letzten Jahr das reale Niveau von 1990. Das aktuelle Knappheitsniveau ist also nicht neu, sondern ein *déjà vu*, das allerdings - anders als 1990 - durch einen gut versorgten Mietwohnungsmarkt entschärft wird.

Vor diesem Hintergrund ist die aktuelle Entwicklung etwas weniger aussergewöhnlich und auch etwas weniger besorgniserregend, als sie auf den ersten Blick aussieht.

### **Schlussfolgerung**

Die seit der Finanzkrise exzessive Liquidität der Finanzmärkte hält die Zinsen auf Tiefstniveau und hat die direkte Immobilienanlage über das klassische Anlageobjekt hinaus auch bei Wohneigentumseinheiten attraktiv gemacht. Selbst nutzende Eigentümer stehen mit den Anlegern im Wettbewerb und benötigen immer mehr Eigenmittel, um den Tragbarkeitsanforderungen allenfalls noch gerecht zu werden. Der durchschnittliche Immobilienkäufer 2020 ist deutlich älter und reicher als der Käufer 2012 und die Besitzerstruktur verschiebt sich überproportional zu kinderlosen Paaren und/oder Pensionären. Für kapitalschwache Familien ist der Einstieg unmöglich geworden. Das für diese erstrebenswerte Einfamilienhaus ist ausserdem mittlerweile absolute Mangelware. Es wird kaum mehr erstellt, vermehrt abgebrochen und wer es hat, gibt es nicht her, sondern vermietet es. Als Trost lässt sich sagen: 1990 war es schlimmer.

Eine hohe Wohneigentumsquote ist nicht per se wohlfahrtsfördernd. Es gibt aber Haushalte, die die Sicherheit bezüglich ihres Wohnsitzes, das Spezielle oder auch diese Form der Immobiliendirektanlage suchen und diese sollten das nach Möglichkeit auch realisieren können.

Von 1995 - 2013 war dies für viele Haushalte gut möglich. Heute ist das in vielen Gebieten der Schweiz nicht mehr gegeben. Die angestrebte Verdichtung bewirkt durch die entsprechende Verknappung einen massiven Wertzuwachs von wenig dicht genutzten Flächen. Mag dies längerfristig auch nachfragekonform sein, heute ist es das noch nicht.

## Erläuterungen zu den Indikatoren

### Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert  $> 1$  bedeutet Entspannung, ein Wert  $< -1$  Anspannung.

Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2020 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

### Strukturelle Divergenz

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Preissegmenten.

### Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

### Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentümersmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres

und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknüpft sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrösse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation wird direkt über die SAKE berechnet, das Niveau des Besitzstatus über die Strukturhebung der Volkszählung, die aktuelle Entwicklung über die SAKE.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.



Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

### **Regionale Gliederung**

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

### **Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben**

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2014 auf 2015 gelegt.

Im Jahr 2020 wurde die Berechnung der Mieter- und Eigentümerquoten angepasst. Während sie früher direkt aus der SAKE berechnet wurden und deshalb nicht direkt mit der Strukturhebung der Volkszählung vergleichbar waren, entstammen die Niveaus nun der Strukturhebung und nur die aktuelle Entwicklung wird durch die SAKE berechnet.