



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

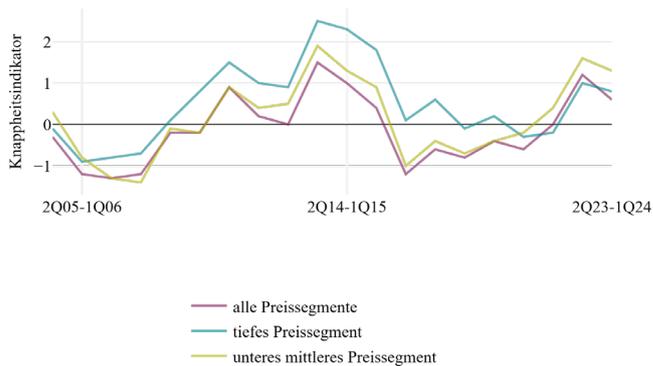
Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

2024 / 1

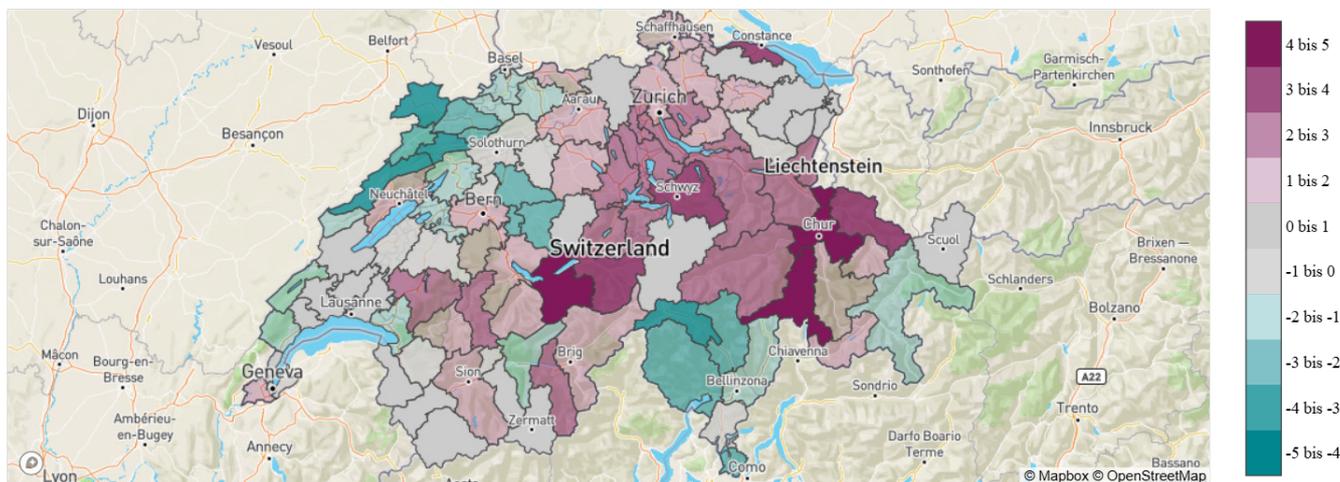
Weiterhin angespannter Wohnungsmarkt

Die im 2022 beschriebene besorgniserregende Situation am Wohnungsmarkt hat sich materialisiert. Der Wohnungsmarkt hat sich 2022 deutlich verknappt, was auch 2023 anhält. Allerdings entspannt sich Anfang 2024 die Lage beim Wohneigentum etwas. Die Situation ähnelt derjenigen der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts, wo sich die Schweiz rund 5 Jahre im Zustand des Nachfrageüberhangs befand, bevor eine deutlich kräftigere Bautätigkeit und verstärkter Mietwohnungsbau für Entspannung sorgten.

Anders als früher leidet nicht primär das unterste Preissegment unter der Knappheit, sondern alle Preissegmente geraten unter Druck. Regional ist vor allem die Deutschschweiz vom Preisdruck betroffen, in den traditionellen Brennpunkten um Zürich, Zug und Luzern. Deutlich weniger trifft es die Westschweiz und nach wie vor sehr entspannt präsentiert sich die Situation im Tessin. Ebenfalls von Knappheit betroffen sind teilweise Tourismusgebiete.



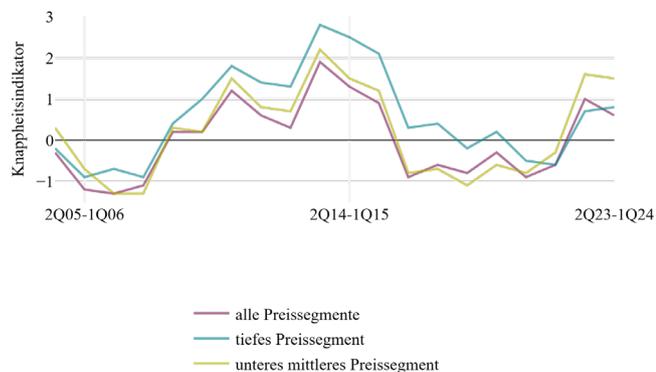
Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)



Verteilung der Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)

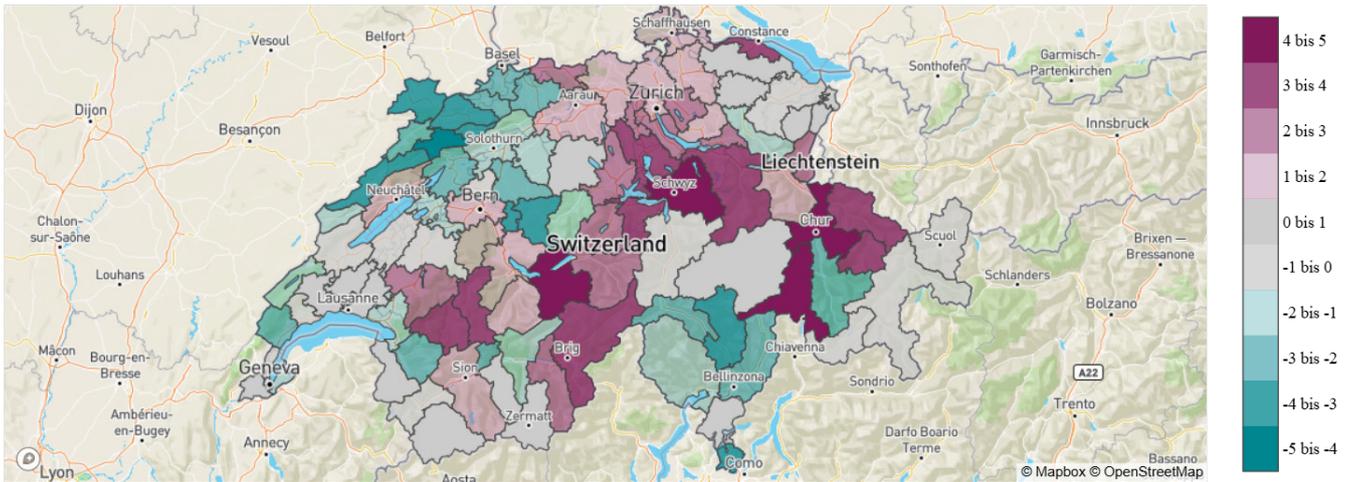
Insbesondere Mittelstand von Knappheit im Mietwohnungsmarkt betroffen

Der Mietwohnungsmarkt hat sich 2023 ebenfalls deutlich verknappt. Dem allgemeinen Trend folgend ist auch im Mietwohnungsmarkt nicht das unterste Preissegment am knappsten, sondern das untere mittlere. Die Knappheit trifft also insbesondere auch den Mittelstand. In der Vergangenheit (ab 2005) überwog die Knappheit im Mietwohnungsmarkt zumeist diejenige im Markt für Wohneigentum. Auch dies hat sich geändert. Wohneigentum ist trotz Zinsanstieg knapper als Mietwohnungen.



Knappheit im Mietwohnungsmarkt

Die Ursache zeigt sich in der regionalen Verteilung. Der Mietwohnungsmarkt ist in den deutschschweizerischen Brennpunkten sehr angespannt, in der Westschweiz ist die Situation aber (anders als beim Wohneigentum) deutlich weniger problematisch. Ausnahme bildet das Wallis um Visp, wo der nicht sehr grosse Wohnungsmarkt mit der wirtschaftlichen Entwicklung nicht Schritt halten konnte.



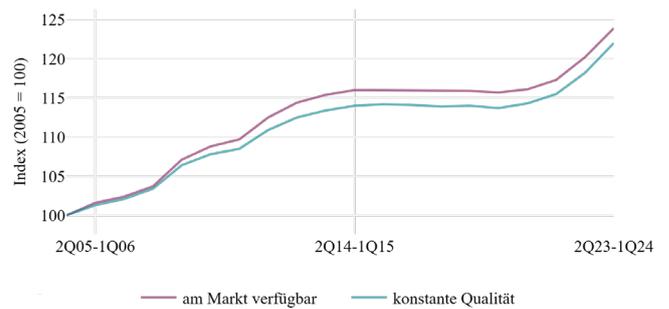
Verteilung der Knappheit im Mietwohnungsmarkt

Bruttomieten am Steigen, Leistbarkeit unter Druck

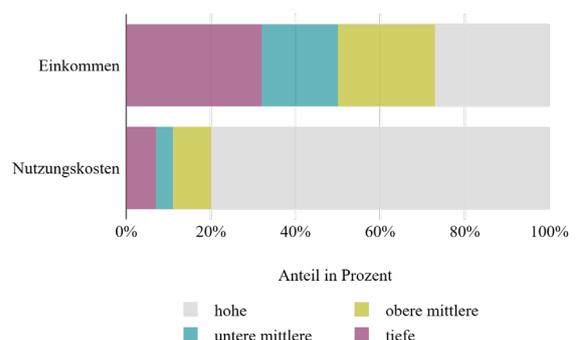
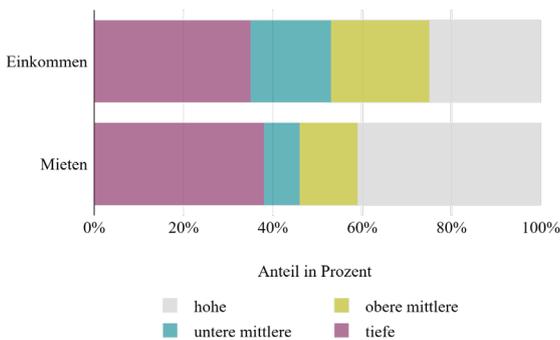
Nach der Phase der Beruhigung am Mietwohnungsmarkt ab 2015 sind ab 2021 wieder steigende Mieten zu beobachten. Der Trend zu stetig steigender Qualität im Angebot wurde dabei aber gebrochen. Vergleicht man die Einkommensverteilung aller Mieterhaushalte mit den am Markt verfügbaren, für diese Einkommensklassen jeweils erschwinglichen Mietpreisen, so zeigt sich, dass für die Schweiz als Ganzes die Versorgung im unteren Preisbereich gegeben ist.

Die folgenden Grafiken stellen diesen Zusammenhang dar: Die Haushalte mit tiefen Einkommen machen etwa 35% aller mietenden Haushalte aus (Zeile Einkommen). Die für diese Haushalte leistbaren Objekte (unter Berücksichtigung der Wohnungsgrösse) aber 38% (Zeile Mieten). Summiert man aber tiefe Einkommen und den Mittelstand auf, so besteht eine Mangelsituation. Da ausserdem mehr Haushalte mit tieferen Einkommen umziehen als kaufkräftige, ist die effektive Situation auch für tiefe Einkommen knapper als dargestellt.

Noch ausgeprägter ist dies beim Wohneigentum der Fall. Berücksichtigt man bei den Nutzungskosten die Opportunitätskosten und geht von stagnierenden Preisen aus, so zeigt sich, dass Wohneigentum für weite Teile der Haushalte nicht tragbar ist. Das Problem wird verschärft durch die Finanzierungsanforderungen für den Erwerb.



Entwicklung der Markt-Bruttomieten



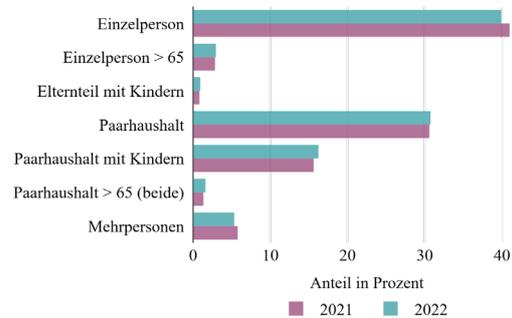
Haushalte nach Einkommensklasse 2022 und Mietobjekte nach Mietpreisklasse 2023

Haushalte nach Einkommensklasse 2022 und Eigentumsobjekte nach Nutzungskostenklasse 2023

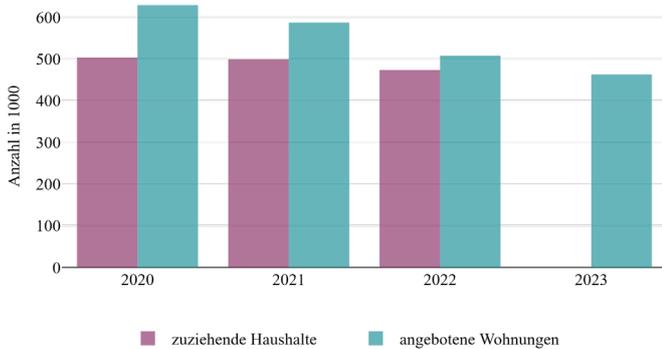
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte dominieren das Umzugsgeschehen

Der steigende Knappheitsindikator hat seine Ursache in einem schon seit längerem ungenügenden Wohnungswachstum, das mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt halten kann. Zwar gibt es mit den Zweitwohnungsbeständen einen "Pufferbestand", doch erschwert die Knappheit die Suche und somit auch die Freigabe von Wohnungen. Dies reduziert die auf dem Markt sichtbaren Angebote. Letztere setzen sich aus Leerstand, Neubau und den von umziehenden Haushalten freigegebenen Wohnungen zusammen. Vergleicht man diese Angebote mit der Zahl der umziehenden Haushalte, zeigt sich, dass diesen aktuell deutlich weniger Angebote zur Verfügung stehen.

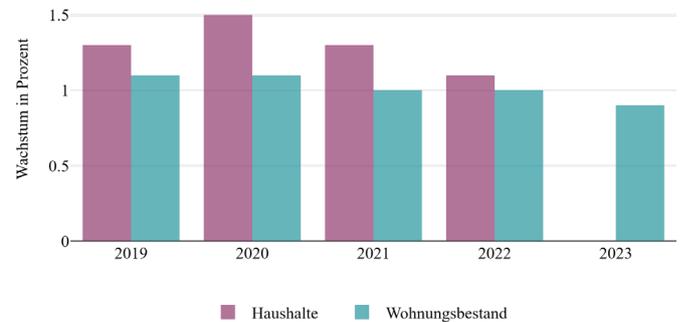
Davon betroffen sind primär Einzelpersonen- und Paarhaushalte. 20% sind aber Paarhaushalte mit Kindern oder Mehrpersonenhaushalte, die weniger Alternativen haben als kleinere Haushalte.



Struktur zu- und umziehender Haushalte



Zuziehende Haushalte im Vergleich zum Angebot



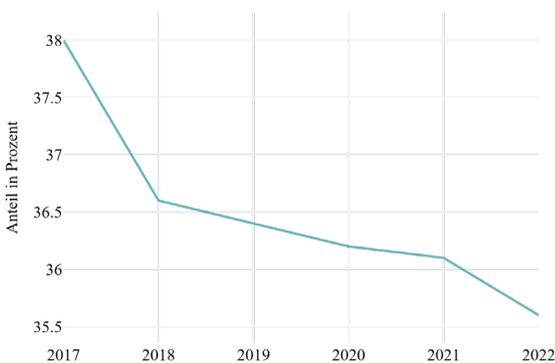
Haushalts- im Vergleich zum Wohnungswachstum

Insgesamt ausreichende Versorgung aller Haushalte, aber rückläufige Wohneigentumsquote

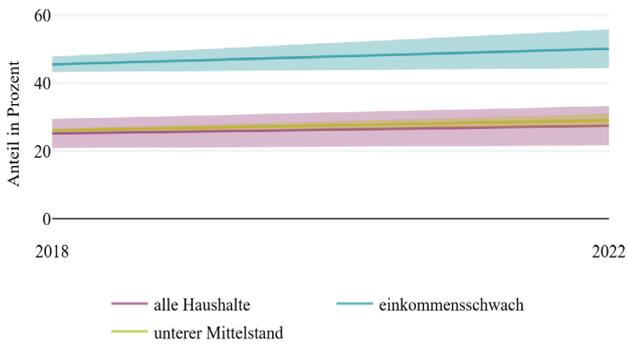
Die Kernindikatoren zur Versorgung aller Haushalte weisen auf eine ausreichende Versorgung hin. Ausnahme bildet das Wohneigentum, wo sich die eingeschränkte Leistbarkeit auf die Wohneigentumsquote auswirkt, die nun seit mehreren Jahren rückläufig ist.

Das Mittel der Wohnkostenbelastungen der Haushalte liegt bei der Miete bei rund 27%, was für die meisten Haushalte tragbar ist. Beim Wohneigentum ist die Last durch die Betriebs- und Zinskosten tiefer, der effektive Anteil der Nutzungskosten mit 31% aber höher. Bei den einkommensschwachen mietenden Haushalten sieht dies mit 49% Wohnkostenbelastung etwas anders aus. Darunter fallen aber auch Haushalte, die für eine bestimmte Phase Vermögensverzehr betreiben oder Transfereinkommen von Verwandten erhalten.

Der Anteil wirklich problematischer Wohnsituationen kann besser analysiert werden, wenn man Haushalte mit Zahlungsverzug betrachtet. Dabei ergibt sich, dass nur etwa 2% der Haushalte einen Zahlungsverzug aufweisen und keine Handlungsmöglichkeit zur Verbesserung ihrer finanziellen Situation haben. Dieser Wert ist seit 2017 gesunken.



Anteil Haushalte mit Wohneigentum



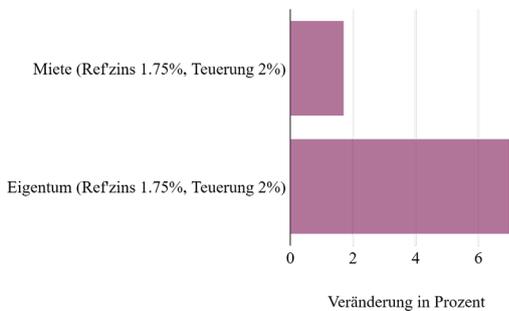
Wohnkostenanteil am Bruttohaushaltseinkommen

Ungenügende Bautätigkeit, aber abgefederte Auswirkung des Zinsanstiegs

Aufgrund der verschiedenen Fristen bei der Finanzierung wirken sich die Zinsanstiege nur graduell auf Mieten und Nutzungskosten aus. Im 2023 sind deshalb noch keine gravierenden Zusatzbelastungen zu beobachten, was sich 2024 bereits etwas ändern wird. Trotzdem gehen diese Anpassungsprozesse Schritt für Schritt und können so auch nach und nach von den Haushalten und der Volkswirtschaft absorbiert werden.

Deutlich problematischer präsentiert sich die zu erwartende Bautätigkeit und das Wachstum des Wohnungsbestandes. Die Bautätigkeit ist für die nächsten zwei Jahre schon weitgehend bestimmt und im Vergleich zu Zuwachsraten der Haushalte, wie sie in den vergangenen sechs Jahren zu beobachten waren, eindeutig zu gering. Es muss deshalb für 2024 von einer weiteren Verknappung und Verschlechterung der Versorgungssituation ausgegangen werden.

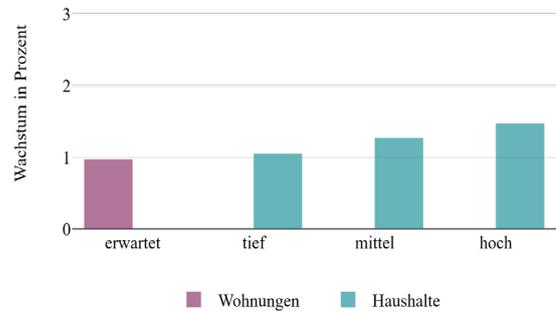
Auch langfristig dürfte der Zuwachs an Wohnraum mit kräftigem Haushaltswachstum nicht Schritt halten, wenn man vom aktuellen Verdichtungsverhalten ausgeht.



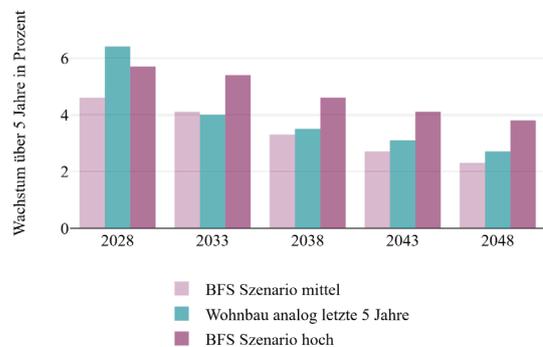
Mögliche Wohnkostenveränderung mit aktuellem Zins- und Inflationsszenario über 1 Jahr

	Miete	Eigentum	alle
2017			
kein Verzug	76.3	88.8	80.9
Verzug mit Handlungsspielraum	14.5	6.3	11.4
kein Verzug, Wohnung mangelhaft	6	3	4.9
Verzug ohne Handlungsspielraum	3.3	2	2.8
2021			
kein Verzug	80.4	91.6	84.6
Verzug mit Handlungsspielraum	11.1	3.7	8.3
kein Verzug, Wohnung mangelhaft	6	3.6	5.1
Verzug ohne Handlungsspielraum	2.4	1.1	1.9

Haushalte mit Zahlungsverzug oder mangelhafter Wohnsituation



erwartetes Wachstum Wohnungsbestand 2024 im Vergleich zur tiefsten, mittleren und höchsten Haushaltswachstumsrate 2015-2022



Wachstumsszenarien Haushalte und Wohnungsvolumen

Zusammenfassung

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt gibt weiterhin zu Besorgnis Anlass. Der Markt ist insbesondere in der Deutschschweiz sehr angespannt und erinnert an die Situation Anfang und Mitte des letzten Jahrzehnts, wo während mehrerer Jahre ein starker Nachfrageüberhang vorherrschte. Dies führt insbesondere zu Problemen für sich verändernde grössere Haushalte, die rund 20% der umziehenden Haushalte ausmachen (Familien, Mehrpersonenhaushalte). Die Versorgung aller Haushalte insgesamt ist aber weiterhin intakt, in Bezug auf die Wohnkostenbelastung für tiefere Einkommen allerdings durchaus anspruchsvoll. Ausserdem wirkt sich die Zinswende nun graduell auf die Wohnkosten aus. Sie kann allerdings aufgrund der unterschiedlichen Fristen bei der Finanzierung Schritt für Schritt absorbiert werden.

Das Augenmerk muss auf das schnelle Kippen der Marktsituation im Vergleich zu 2021 gelegt werden. Dies zeigt, wie wenig resilient der Bestand auf sich ändernde Haushaltswachstumsraten reagieren kann. Einerseits liegt das daran, dass die Bautätigkeit der nächsten zwei Jahre bereits weitgehend bestimmt ist, andererseits aber auch dass verschiedene Faktoren die Mengenausweitung mittelfristig ungünstig beeinflussen. Zu nennen sind dabei teilweise regulativ bedingte Anreize im Kontext von Ersatzneubauten sowie mangelnde schnell verfügbare Reserven im überbauten Raum. Angesichts der unterschiedlichen Geschwindigkeiten von Änderungen der Nachfrage im Vergleich zum Angebot stellt sich auch die Frage nach dem Bedarf an bereits gebauten Reservekapazitäten im Wohnungsmarkt.

Methodischer Anhang

Knappeitsindikator

Der Knappeitsindikator basiert auf der Messung der Abweichung der Insertionsdauern von online Inseraten von der Insertionsdauer im Marktgleichgewicht. Als Gleichgewicht gilt dabei eine Situation stabiler Mieten und Preise. Die Objekte und Marktsituationen werden kategorisiert nach

- Eigentum oder Miete
- Preissegment (tief, unteres mittleres, oberes mittleres, hohes)
- Arbeitsmarkregion
- Periode

Für jede dieser Kombinationen werden die mittleren positiven Abweichungen in fünf Gruppen von "-5" (starkes Überangebot) bis "0" (Gleichgewicht) eingeteilt. Ebenso werden die mittleren negativen Abweichungen in "5" (starker Nachfrageüberhang) bis "0" (Gleichgewicht) eingeteilt.

Die Indikatorwerte der einzelnen Kategorien (bspw. Mietwohnungen, tiefes Preissegment, Region Bulle, 2022) werden mit der Zahl der Wohnungsangebote des entsprechenden Segments gewichtet und hochgerechnet. Diese Gewichtung wurde gewählt, da die Situation für die umziehenden Haushalte dargestellt werden soll, nicht für den Gesamtbestand.

Für die Ermittlung der Preissegmente werden zuerst die Haushalte in vier Einkommensklassen gruppiert (tiefe Einkommen, unterer Mittelstand, oberer Mittelstand, hohe Einkommen). Danach wird die höchste Miete ermittelt, welche von 90% der Haushalte in einer Einkommensklasse bezahlt wird (Datenbasis sind die "Statistics on Income and Living Conditions" (SILC)). Beispielsweise lag diese Miete 2021 für tiefe Einkommen bei 1126 CHF für eine 1-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungen oder Häuser werden dann gemäss ihren Mieten oder Nutzungskosten diesen "Höchstmieten" pro Einkommensklasse zugeordnet. Haushalts- und Wohnungsgrössen werden dabei berücksichtigt. Als geeignete Wohnung wird dabei eine Zimmerzahl angenommen, die der Anzahl Personen im Haushalt +1 entspricht. Die Klassierung der Einkommensklassen ist wie folgt:

- einkommensschwach (unter 70% des äquivalenten Medianeinkommens)
- unterer Mittelstand (70% - 100% des äquivalenten Medianeinkommens)
- oberer Mittelstand (100% - 150% des äquivalenten Medianeinkommens)
- einkommensstark (über 150% des äquivalenten Medianeinkommens)

Äquivalent bedeutet, dass die Einkommen nach Haushaltsgrösse normiert werden. Die erste Person erhält das Gewicht 1, jede weitere Person über 14 Jahre 0.5, jedes weitere Kind 0.3. Das Haushaltseinkommen wird dann durch die Summe der Gewichte

geteilt.

Datenquellen:

Meta-Sys AG, AdScan; Bundesamt für Statistik: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Mieten und Preise

Die Mieten und Preise am Markt werden anhand von Angebotsdaten ermittelt. Für die Abschätzung der Mieten im Bestand werden zusätzlich Daten des Landesindex der Konsumentenpreise verwendet. Die Entwicklung der Preise wird mit dem Immobilienpreisindex des Bundesamtes für Statistik angepasst. Der Fokus liegt auf der Entwicklung der Mieten und Preise dessen, was auf dem Markt verfügbar ist, deshalb wird nur für die Zimmerzahl eine Qualitätsbereinigung vorgenommen. Zum Vergleich wird ein qualitätsbereinigter hedonischer Index beigefügt.

Datenquellen:

Meta-Sys AG, AdScan; Bundesamt für Statistik: Landesindex der Konsumentenpreise (Mietkomponente Einzeldaten); Bundesamt für Statistik: Immobilienpreisindex (IMPI)

Einkommensmodellierung der Haushalte und Wohnkostenbelastungen

Für die Schätzung der regionalen Einkommen werden die Arbeitseinkommen, die Renteneinkommen und die Vermögenseinkommen je nach Haushaltstyp und Region (Urbanisierungsgrad und Grossregion) nach Haushaltstypen (Einpersonenhaushalt, Familienhaushalt usw.) geschätzt. Über die Wohnungsgrösse der Haushalte können diesen Einkommen auch Wohnkosten (Mieten, Nutzungskosten) zugeordnet werden, wodurch dann die Mietkostenbelastung und die Nutzungskostenbelastung ermittelt werden können. Nutzungskosten setzen sich aus Betriebs- und Unterhaltskosten, Zinszahlungen und Opportunitätskosten für das investierte Kapital zusammen.

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsstatistik; Bundesamt für Statistik: Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE); Bundesamt für Statistik: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Zuzug

Die Struktur der zugezogenen Haushalte muss geschätzt werden. Dies geschieht mittels der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung. Der Zuzug an Personen (nicht Haushalten) hingegen ist bekannt, ebenso wie ihre Herkunft (Gemeinde in der Schweiz oder Ausland).

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsstatistik;
Bundesamt für Statistik: Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)

Wachstum der Haushalte und des Wohnungsbestandes

Informationen zum Haushaltswachstum liegen mit einem Jahr Verzögerung vor. Das Wachstum des Wohnungsbestandes entstammt direkt dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR).

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Statpop, Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsregister

Günstiger Wohnraum

SKOS Limiten

Zur Ermittlung des Anteils an Objekten innerhalb der SKOS Limiten werden die Limiten der Städte Genf, Lausanne, Bern, Basel, Luzern, Lugano, Zürich und St. Gallen als Referenz für die jeweiligen (Gross)regionen erhoben. Für die restlichen Gemeinden werden die Limiten anhand des Niveaus der "Haupt"stadt und der unterschiedlichen Mietniveaus in den Gemeinden imputiert.

Datenquellen:

Mietlimiten der öffentlichen Sozialhilfe der Städte Zürich, Genf, Bern, Basel, Luzern, Lausanne, St. Gallen und Lugano

BWO Limiten

Auf die Preisgrenzen des BWO wird ein Kostenmietmodell gemeinnütziger Wohnbauträger angewendet, um daraus Mietgrenzen abzuleiten.

Datenquellen:

BWO: Anlagekostenlimiten

Gemeinnütziger Wohnraum

Die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen wird jährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen erhoben oder fortgeschrieben.

Datenquellen:

BWO: Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger

Zahlen zu Wohneigentum, Wohnflächen und Haushaltsstrukturen

Diese Angaben entstammen der Strukturhebung oder der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik. Die Wohneigentumsquote wird am aktuellen Rand für das Vorjahr mit der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung geschätzt.

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Strukturhebung; Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsstatistik; Bundesamt für Statistik: Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)

Segregation in Bezug auf Nationalität

Die Entropie misst den Grad der Diversität in einem Gebiet. Bei einem Wert von 0 gibt es gar keine Diversität (nur 1 Nationalität). Bei 10 Nationalitätengruppen à je 10% Anteil liegt der Wert bei 1. Je dominierender eine Nationalitätengruppe, desto kleiner wird der Wert. Gezeigt wird die relative Entropie der betrachteten Region im Verhältnis zum gesamtschweizerischen Mittel. Über 1 ist diverser als das Mittel, unter 1 weniger divers.

Datenquelle:

Bundesamt für Statistik: Statpop

Haushalte mit Zahlungsverzug oder mangelhafter Wohnsituation

Es werden Wohnsituationen betrachtet, bei denen der Haushalt bei seinen finanziellen Verpflichtungen einen Zahlungsverzug aufweist oder seine Wohnung mangelhaft ist. Dabei wird auch betrachtet, ob Handlungsoptionen bestehen (kleinere Wohnung, höheres Arbeitspensum). Betrachtet wird, welche sozioökonomischen Merkmale eine höhere oder tiefere Wahrscheinlichkeit haben, in einer solchen Situation zu leben.

Datenquelle:

Bundesamt für Statistik: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Kurzfristige Entwicklung der Bautätigkeit und der Haushalte

Die Einschätzung der kurzfristigen Entwicklung basiert auf der antizipierten Bautätigkeit anhand von Baugesuchen und -bewilligungen (bezüglich der effektiv realisierten Wohnungszahl kalibriert mit dem GWR) sowie der Bandbreite des Haushaltswachstums der letzten Jahre.

Datenquellen:

DocuMedia Schweiz; Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Wohnkostenentwicklung

Der "Consensus Forecast" der Konjunkturforschungsstelle der ETH zu Inflation und Zinsen wird auf die aktuellen Verzinsungen bei den Nutzungskosten oder den Referenzzinssatz und damit auf die Mietzinsbasen angewendet.

Datenquellen:

Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF): Consensus Forecast

Langfristige Perspektiven

Für die langfristigen Perspektiven wird das potenzielle Wachstum des Wohnungsbestandes anhand der verfügbaren Bauzonen und aktueller Verdichtungsdaten ermittelt und mit der Bandbreite der Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik verglichen.

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Bevölkerungsszenarien; Bundesamt für
Raumentwicklung: Bauzonenstatistik