



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

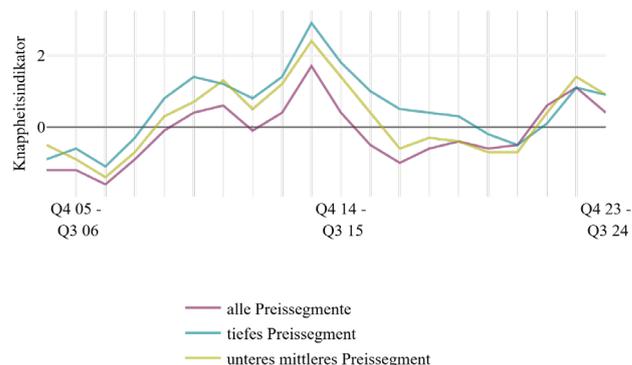
2024 / 3

## Teuer erkaufte Entspannung

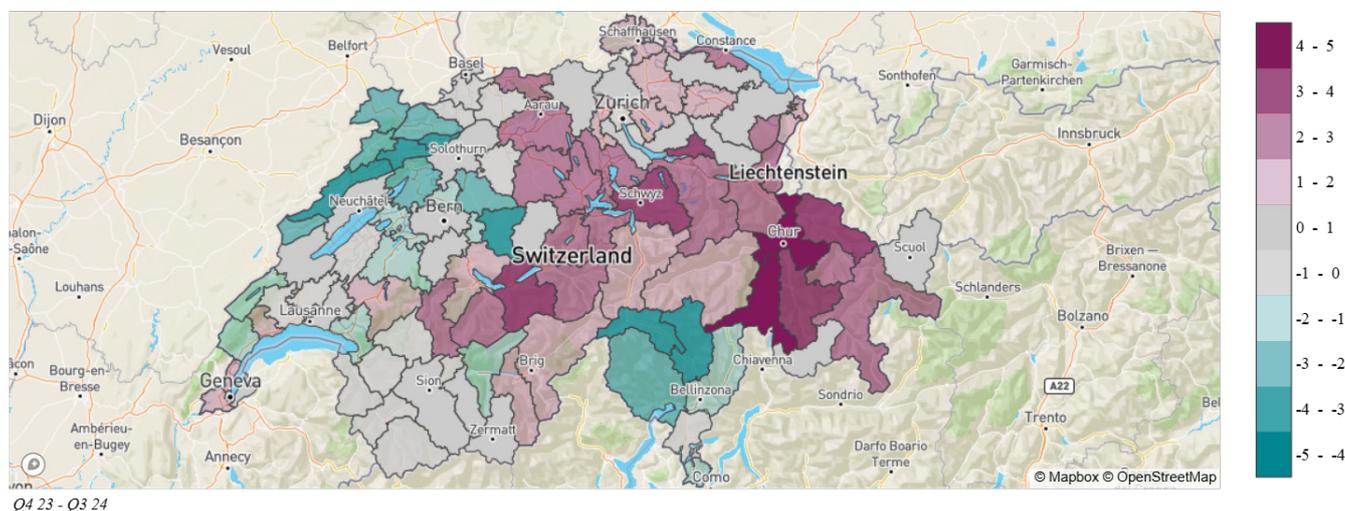
Nach einem deutlichen Anstieg der Knappheit in der Vorjahresperiode (Q4/2022 – Q3/2023), hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten vier Quartalen wieder etwas entspannt. Die Entspannung wurde allerdings nicht durch eine Angebotsausdehnung bewirkt, sondern durch Preissteigerungen und die entsprechende Dämpfung der Nachfrage.

Die Entspannung geht von den oberen Preissegmenten aus, während die Situation im tiefen Segment angespannt bleibt. Die vor zwei Jahren zu beobachtende Invertierung dieser üblicherweise vorherrschenden Marktverhältnisse hat sich wieder verflüchtigt.

Regional betrifft die Knappheit im Mittelland aktuell primär den Aargau und die Zentralschweiz, sowie einzelne Gebiete um Zürich und in der Ostschweiz. Besorgniserregend ist aber die Situation im Berggebiet. Sowohl das Berner Oberland, als auch Graubünden und das Oberwallis leiden unter einer angespannten Marktsituation. Anhaltend gut versorgt sind der Jura und das Tessin.



Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)



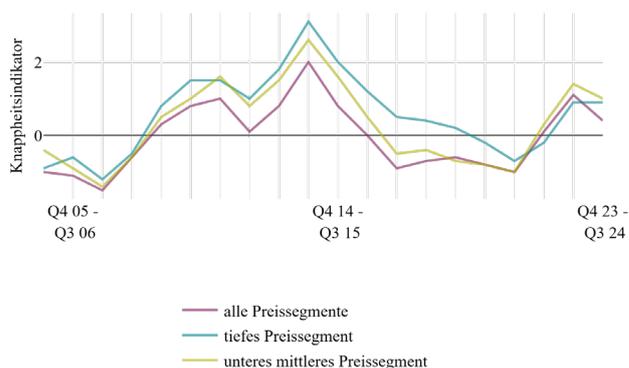
Verteilung der Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)

## Knappheit im Mietwohnungsmarkt trifft kaufkraftschwache Haushalte

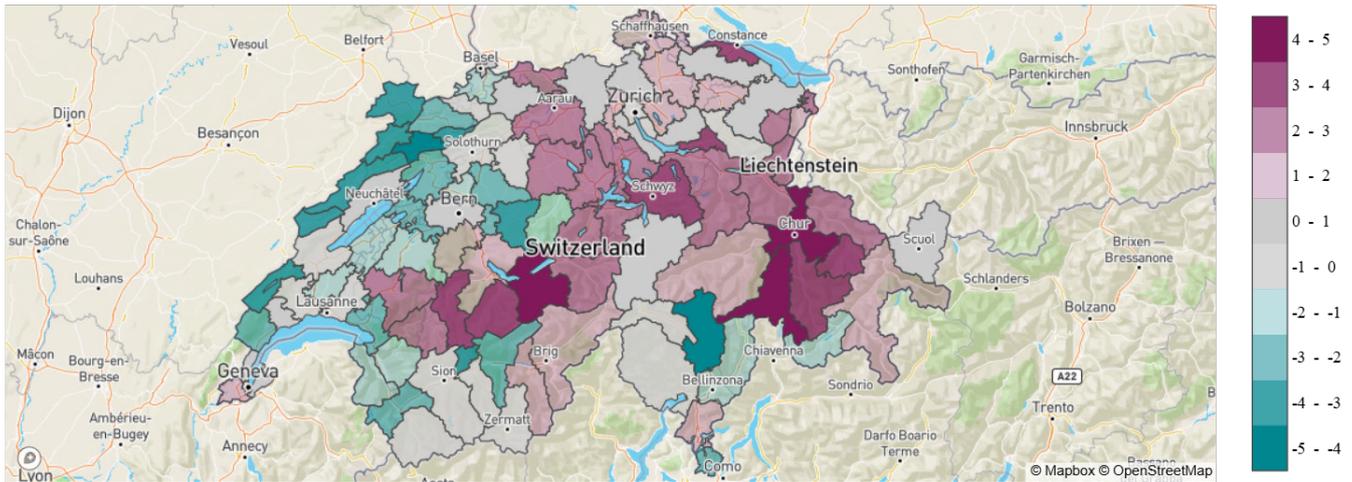
Der Mietwohnungsmarkt spiegelt fast kongruent den Gesamtmarkt. Der Markt präsentiert sich aufgrund der Mietpreissteigerungen insgesamt ausgewogen. Für die Haushalte des unteren Mittelstandes sowie einkommensschwache Haushalte ist die Situation allerdings angespannt. Sowohl das untere mittlere Preissegment (leistbare Wohnungen für den unteren Mittelstand), als auch das tiefe Preissegment (leistbare Wohnungen für Haushalte unterhalb des Mittelstandes) weisen mit +1 einen Indikatorwert auf, der einem Nachfrageüberhang entspricht.

In der Vergangenheit (ab 2005) überwog die Knappheit im Mietwohnungsmarkt zumeist diejenige im Markt für Wohneigentum. Nun ist die Situation ausgewogen. Die Situation der beiden Besitzesformen ist fast deckungsgleich. Diese Kongruenz von Wohneigentum und Miete spiegelt sich auch in der regionalen Verteilung der Knappheit. Wie im Gesamtmarkt sind es Gebiete bei Zürich, der Ostschweiz, der Aargau, die Zentralschweiz und die

Berggebiete, die einen Nachfrageüberhang aufweisen. Selbst im Tessin ist der Mietwohnungsmarkt um Lugano eher knapp.



Knappheit im Mietwohnungsmarkt



Q4 23 - Q3 24

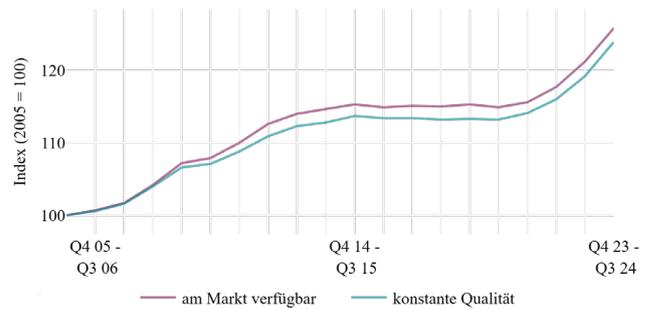
Verteilung der Knappheit im Mietwohnungsmarkt

### Bruttomieten am Steigen, Leistbarkeit unter Druck

Im Zuge der Verknappung der letzten zwei Jahre sind bei den zu vermietenden Wohnungen kräftig steigende Mieten zu beobachten, ohne dass im Angebot deutliche Qualitätssteigerungen erkennbar wären. Die Mietsteigerungen führen zwar zur Annäherung von Angebot und Nachfrage, haben ihren Preis aber bei der Leistbarkeit von Wohnen.

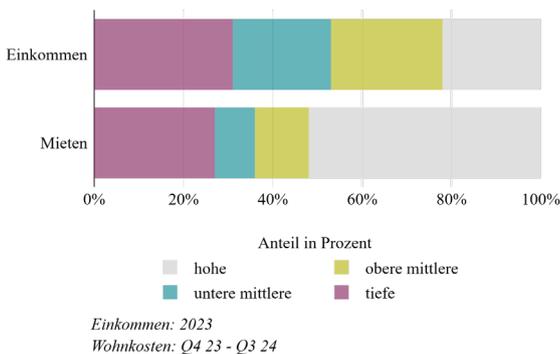
Vergleicht man die Einkommensverteilung aller Mieterhaushalte mit den am Markt verfügbaren, für diese Einkommensklassen jeweils erschwinglichen Mietpreisen, so zeigt sich, dass für die Schweiz als Ganzes die Versorgung im tiefen Preisbereich knapp gegeben ist. Die folgenden Grafiken stellen diesen Zusammenhang dar. Bei der Miete machen die Haushalte mit tiefen Einkommen 31% aller mietenden Haushalte aus (Zeile Einkommen). Die für diese Haushalte leistbaren Objekte (unter Berücksichtigung der Wohnungsgrösse) entsprechen 27% der angebotenen Mietwohnungen (Zeile Mieten). Summiert man aber tiefe Einkommen und den Mittelstand auf, so besteht eine deutliche Mangelsituation.

Ähnlich präsentiert sich die Situation beim Wohneigentum. Berücksichtigt man die Opportunitätskosten und geht von

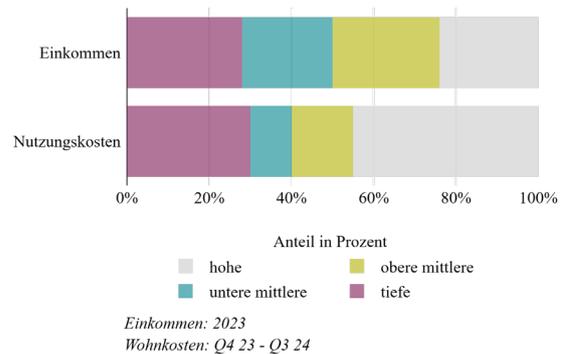


Entwicklung der Markt-Bruttomieten

stagnierenden Preisen aus, so zeigt sich, dass das angebotene Wohneigentum für weite Teile der Haushalte nicht leistbar ist. Die Eigenmittelanforderungen für den Erwerb reduzieren die Wahlfreiheit der Haushalte zusätzlich.



Haushalte nach Einkommensklasse und Mietobjekte nach Mietpreisklasse



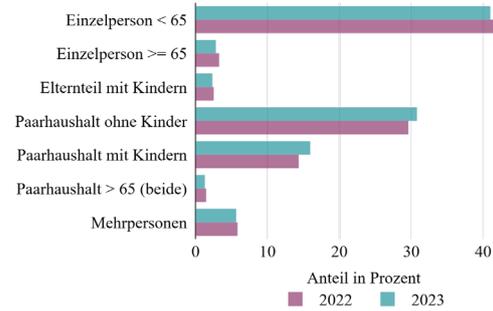
Haushalte nach Einkommensklasse und Eigentumsobjekte nach Nutzungskostenklasse

## Eingeschränkte Umzugsoptionen

Die nun länger andauernde, tendenziell eher knappe Situation am Wohnungsmarkt hat seine Ursache in einem schon seit längerem ungenügenden Wohnungswachstum, das mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt halten kann.

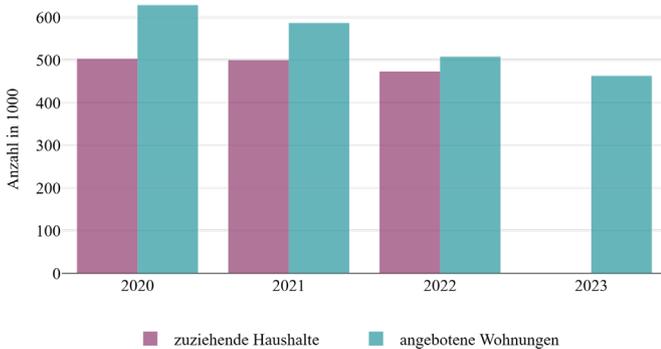
Zwar gibt es mit den Zweitwohnungsbeständen einen "Pufferbestand", doch erschwert die Knappheit die Suche und somit auch die Freigabe von Wohnungen. Dies reduziert die auf dem Markt sichtbaren Angebote. Letztere setzen sich aus Leerstand, Neubau und den von umziehenden Haushalten freigegebenen Wohnungen zusammen. Vergleicht man diese Angebote mit der Zahl der umziehenden Haushalte (genaue Zahlen erst für 2022 verfügbar), zeigt sich, dass diesen 2023 deutlich weniger Angebote zur Verfügung stehen, eine Tendenz die sich 2024 fortsetzt.

Davon betroffen sind primär Einzelpersonen- und Paarhaushalte. Rund 22% sind aber Paarhaushalte mit Kindern oder

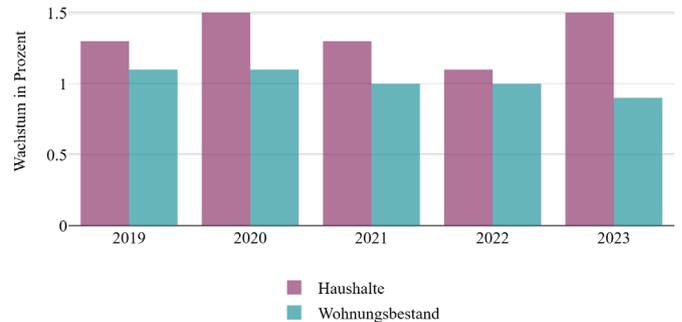


Struktur zu- und umziehender Haushalte

Mehrpersonenhaushalte, die weniger Alternativen haben als kleinere Haushalte. Auffällig ist der Rückgang der Umzüge von Einzelpersonen, was mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Lage auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenhang steht.



Zuziehende Haushalte im Vergleich zum Angebot



Haushalts- im Vergleich zum Wohnungswachstum

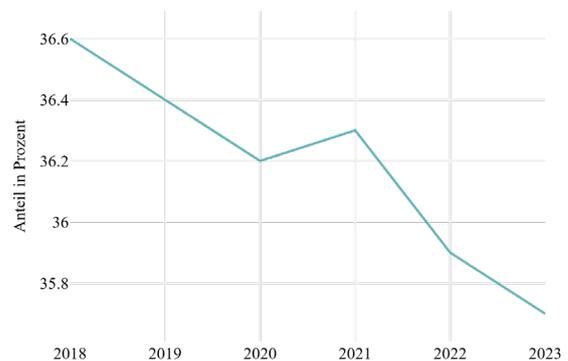
## Die Wohnkosten steigen ohne akute Zahlungsprobleme zu verursachen

Die Indikatoren zur Versorgung aller Haushalte weisen auf eine ausreichende aber keineswegs üppige Versorgung hin. Die Wohnkostenbelastung hat sich erhöht und die Wahlfreiheit bezüglich Besitz reduziert. Die Wohneigentumsquote ist nun seit mehreren Jahren rückläufig.

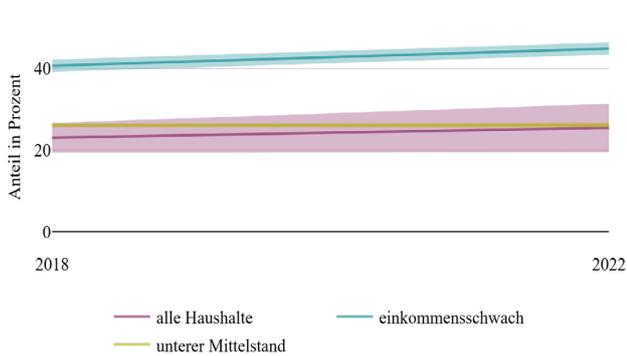
Das Mittel der Wohnkostenbelastungen der mietenden Haushalte hat sich von 23% (2018) auf rund 25.4% (2022) erhöht. Beim Wohneigentum ist die Last durch die Betriebs- und Zinskosten deutlich tiefer (12.8%) und auch unter Berücksichtigung der Opportunitätskosten bleibt die Last im Bestand aufgrund der vergangenen Preissteigerungen vorteilhaft (19.8%). Anders sieht es bei den einkommensschwachen mietenden Haushalten aus: Diese müssen einen Anstieg von 40.8% (2018) auf 44.8% (2022) verkraften, wobei nur Haushalte mit mehr als 20'000 CHF Äquivalenzeinkommen / Person berücksichtigt sind.

Eine andere Sicht auf die Wohnversorgung bietet der Blick auf Haushalte mit Zahlungsverzug, also Haushalte, bei denen die Wohnkosten akute Finanzprobleme verursachen. Dabei ergibt sich,

dass nur etwa 2.1% der Haushalte einen Zahlungsverzug aufweisen und keinerlei Handlungsmöglichkeit zur Verbesserung ihrer finanziellen Situation haben (Mieterhaushalte 2.6%). Dieser Wert ist seit 2017 gesunken.



Anteil Haushalte mit Wohneigentum



Mietkostenanteil am Bruttohaushaltseinkommen

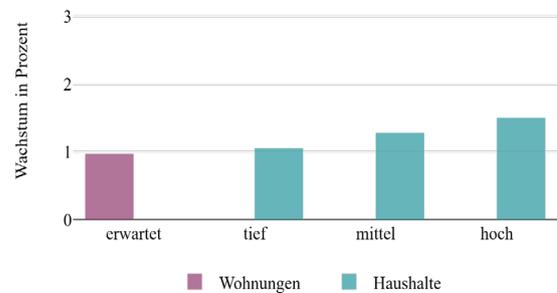
	Miete	Eigentum	alle
<b>2017</b>			
kein Verzug	76.3	88.8	80.9
Verzug mit Handlungsspielraum	14.5	6.3	11.4
kein Verzug, Wohnung mangelhaft	6	3	4.9
Verzug ohne Handlungsspielraum	3.3	2	2.8
<b>2022</b>			
kein Verzug	80.6	91.7	84.9
Verzug mit Handlungsspielraum	11	3.6	8.2
kein Verzug, Wohnung mangelhaft	5.7	3.4	4.8
Verzug ohne Handlungsspielraum	2.6	1.3	2.1

Haushalte mit Zahlungsverzug oder mangelhafter Wohnsituation

### 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. Der Mietanstieg bis zum dritten Quartal 24 ist zwar stärker als in der Jahresprognose, doch ist im letzten Quartal mit einer Abflachung zu rechnen.

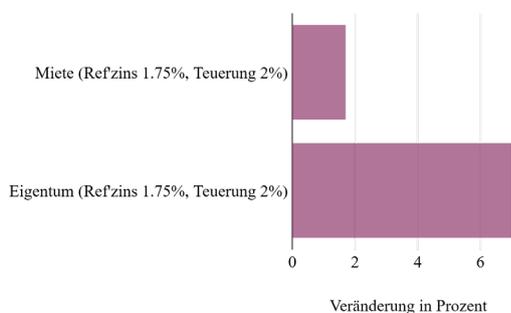
Deutlich problematischer präsentiert sich die zu erwartende Bautätigkeit und das Wachstum des Wohnungsbestandes. Die Bautätigkeit ist für die nächsten zwei Jahre schon weitgehend bestimmt und im Vergleich zu Zuwachsraten der Haushalte, wie sie in den vergangenen sechs Jahren zu beobachten waren, eindeutig zu gering. Für das ganze 2024 ist deshalb – trotz sinkendem Knappheitsindikator – keine Verbesserung der Versorgungssituation insgesamt zu erwarten.



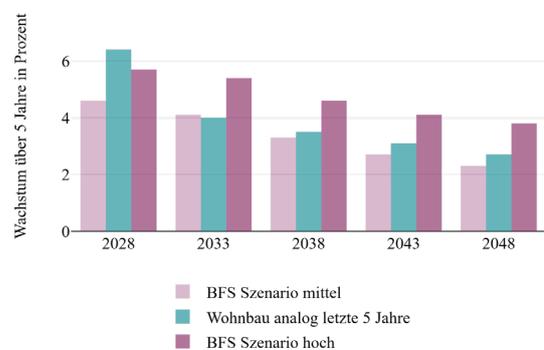
Wohnungswachstum: 2024  
Haushaltswachstum: 2015 - 2023

erwartetes Wachstum Wohnungsbestand im Vergleich zur tiefsten, mittleren und höchsten Haushaltswachstumsrate

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



Mögliche Wohnkostenveränderung mit aktuellem Zins- und Inflationsszenario über 1 Jahr



Wachstumsszenarien Haushalte und Wohnungsvolumen

## Zusammenfassung

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt gibt weiterhin zu Besorgnis Anlass. Zwar hat sich die Situation auf dem Markt im Vergleich zum Vorjahr etwas entspannt. Der Preis dafür sind allerdings deutliche Mietpreissteigerungen, sowie auch ein Anstieg der Nutzungskosten beim Wohneigentum. Diese Reduktion der Nachfrage durch höhere Preise geht zu Lasten sich verändernder grösserer Haushalte, die rund 22% der umziehenden Haushalte ausmachen (Familien, Mehrpersonenhaushalte). Die Versorgung aller Haushalte insgesamt ist aber weiterhin intakt, allerdings sind die Wohnkostenbelastungen seit 2018 sowohl bei Miete als auch bei Kauf angestiegen und für tiefere Einkommen ist die Situation 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 und weitere Schübe sind im Moment nicht zu befürchten.

Das Augenmerk muss auf das schnelle Kippen der Marktsituationen gelegt werden. Dies zeigt, wie langsam 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 weiterhin 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 (GWR)

## **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); Bundesamt für Statistik: Statpop

## **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, aktueller Verdichtungsraten sowie dem Alter des Gebäudebestandes ermittelt und mit der Bandbreite der Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik verglichen.

### *Datenquellen:*

Bundesamt für Statistik: Bevölkerungsszenarien; Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik