

## Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Nach einem deutlich überdurchschnittlichen Wachstum 2021 (+4,2 %) bremsen 2022 die gestiegene Teuerung und der Ukraine-Konflikt die Wirtschaftsentwicklung. Diese rezessiven Tendenzen dürften 2023 andauern und in einem nur geringen Wirtschaftswachstum resultieren.

In den letzten 15 Jahren trugen die stetig gesunkenen Zinsen und das kontinuierliche Bevölkerungswachstum zu einer robusten Nachfrage und einer verhältnismässig hohen Wohnungsproduktion bei. Zinswende sowie knapper und teurer werdende Baustoffe bremsen aktuell den Bau von Wohnungen, während die Nachfrage hoch bleibt.

Nach jahrelanger Zunahme der Leerwohnungsquote hat sich 2021 der Trend gewendet. 2022 war der Rückgang des Wertes noch stärker als im Vorjahr, und dieser Trend wird sich vorderhand fortsetzen. Preisanstiege mit unterschiedlicher Dynamik dürften in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten kurz- und mittelfristig vorherrschen – eher beschleunigend bei den Mieten, eher bremsend bei den Wohneigentumspreisen.

Bundesrat Guy Parmelin hat am 31. Oktober 2022 den neuen Leitfaden «Attraktives Wohnen in Berggebieten» der Öffentlichkeit präsentiert. Das Ziel des Leitfadens ist es, Gemeinden in Bergregionen Mut zu machen, eine aktive Wohnstandortpolitik zu gestalten. Im Leitfaden wird an konkreten Beispielen gezeigt, wie in Bergregionen attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann.

November 2022



# Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2020/2021	+ 1,5 %	- 0,8 %	↓
Demographische Entwicklung	2020/2021	+ 0,7 %	+ 0,8 %	↑
Konsumentenstimmung	07.22/10.22	- 42	- 47	↗

## Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2019/2020	48 295	49 314	↓
Baupreientwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	10.21/04.22	+ 4,5 %	+ 8,2 %	↑
Baupreientwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	10.21/04.22	+ 4,2 %	+ 8,0 %	↑
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	08.22/09.22	2,65 %	2,66 %	↑

## Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2021/2022	1,54 %	1,31 %	↓
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	05.22/08.22	+ 1,4 %	+ 1,3 %	↑
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	2. Q. 22/3. Q. 22	+ 0,6 %	+ 1,1 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	2. Q. 22/3. Q. 22	+ 7,1 %	+ 5,9 %	↗
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	2. Q. 22/3. Q. 22	+ 7,9 %	+ 6,8 %	↗

### Messzeitpunkte

Die Daten werden nicht immer zum gleichen Zeitpunkt und in der gleichen Periodizität erhoben.

**T1** vorgängige Daten

**T2** letztverfügbare Daten

### Die Pfeilrichtung bei absoluten Zahlen

Diese zeigt die Veränderung, ausgehend von den letztverfügbaren Daten, an.

### Die Pfeilrichtung bei Veränderungsdaten

Diese zeigt die Veränderung, ausgehend von einer 0-Veränderung, an.

↑ positive Veränderung, stärker im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

↗ positive Veränderung, schwächer im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

→ 0-Veränderung

↘ negative Veränderung, schwächer im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

↓ negative Veränderung, stärker im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

### Quellen

BFS, seco, SNB, Wüest Partner

### Impressum

«Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» erscheint vierteljährlich. Die Beiträge dürfen mit Quellenangabe übernommen werden. Weitere Informationen: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

Kontakt / Rückfragen:  
[christoph.enzler@bwo.admin.ch](mailto:christoph.enzler@bwo.admin.ch)  
Tel. +41 58 480 91 87

## **Hohe Teuerung, dadurch sinkende Reallöhne bei tiefer Arbeitslosigkeit**

Nach rund 13 Jahren mit hoher Preisstabilität ist die Teuerung zurück. Seit rund einem halben Jahr werden Teuerungsraten von 3 % oder leicht darüber im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat verzeichnet. Energieträger und Treibstoffe machen dabei den Löwenanteil aus, in der Zwischenzeit werden aber auch bei anderen Produktgruppen wie beispielsweise Nahrungsmitteln höhere Teuerungsraten als zuvor gemessen. Die Reallöhne sind bereits 2021 um 0,8 % gesunken und 2022 dürfte der Rückgang noch deutlicher ausfallen. Zudem werden die Krankenkassenprämien auf 2023 deutlich höher ausfallen, was das verfügbare Haushaltseinkommen weiter schmälert. Die Arbeitslosenquote ist seit Januar 2021 (3,7 %) bis im Oktober 2022 kontinuierlich gesunken. In absoluten Zahlen betrachtet wurden im Juni 2022 letztmals weniger Arbeitslose verzeichnet als derzeit. Mit 1,9 % dürfte allerdings ein unterer Wendepunkt erreicht sein, auch wenn die Beschäftigungsaussichten immer noch gut scheinen. Dieser Trend hat allerdings an Stärke eingebüsst.

## **Beschleunigtes Bevölkerungswachstum**

Das Bevölkerungswachstum hat sich in den letzten Monaten verstärkt. Bereits 2021 betrug dieses 0,8 %, wobei der Geburtenüberschuss, der sich gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt hatte, ein starker Treiber war. Die Geburtenzahl war letztmals 1972 höher als 2021. Bis im August 2022 ist der Wanderungssaldo gegenüber den letzten fünf Jahren stark angestiegen. Zudem sind in den letzten Monaten gegen 70 000 Flüchtlinge aus der Ukraine in der Schweiz angekommen, welche (vorderhand) nicht zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden, deren Unterbringung aber zusätzlich zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führt. Daneben nahm im laufenden Jahr auch die Zahl der anderen Asylgesuche so stark zu wie seit der Flüchtlingskrise 2015/2016 nicht mehr. Die Bevölkerungsentwicklung erinnert an diejenige am Ende des ersten Jahrzehnts des neuen Jahrtausends, als die Schweiz nach der Einführung der Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und den EFTA-Mitgliedsländern per 1. Juni 2007 eine ausgesprochen dynamische Bevölkerungsentwicklung mit jährlichen Wachstumsraten von teils deutlich über 1 % erlebte. Ungeachtet der Migrationsbewegungen wird die Bevölkerung bis 2030 stark altern. Ende 2021 waren bereits jede fünfte Frau und jeder sechste Mann älter als 64 Jahre. Gemäss dem Referenzszenario des BFS wird die Wohnbevölkerung bis 2040 auf 10,4 Millionen Personen ansteigen. Weiter ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Privathaushalte – vor allem der kleinen – in den kommenden Jahren aufgrund der durch die Bevölkerungsalterung bedingten Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte überproportional ansteigen wird. Bereits jetzt sind 36,8 % der rund 3,9 Millionen Haushalte in der Schweiz 1-Personen-Haushalte und weitere 32,7 % der Haushalte setzen sich aus zwei Personen zusammen.

## **Weitere Eintrübung der Konsumentenstimmung**

Die Konsumentenstimmung hat sich gegenüber dem Vorquartal weiter verschlechtert. Der entsprechende Index erreicht mit –47 Punkten den tiefsten Stand seit Beginn der Umfrage im Jahr 1972. Zum einen haben sich die Erwartungen für die allgemeine Wirtschaftsentwicklung in den kommenden zwölf Monaten weiter eingetrübt. Zum anderen beurteilen die Haushalte ihre vergangene und ihre erwartete finanzielle Lage nochmals deutlich negativer als im Vorquartal, wobei letzterer Teilindex auf einen neuen Tiefstand fiel. Zur negativen Einschätzung der eigenen finanziellen Lage dürfte massgeblich die Entwicklung der Preise beigetragen haben. Dementsprechend geben sich die Befragten bei grossen Anschaffungen weiterhin zurückhaltend. Auf der anderen Seite wird die Verfassung des Arbeitsmarktes weiterhin als gut eingeschätzt.

## **Rückgang der Neubauproduktion**

Die Neubauproduktion war in der jüngeren Vergangenheit stabil bis leicht rückläufig. 2020 wurden wieder gut 49 000 Neubauwohnungen fertiggestellt. Für 2021 und 2022 dürfte sich eine leichte Abschwächung ergeben. Dies sind in längerfristiger Perspektive immer noch relativ hohe Werte, stieg doch die jährliche Produktion von Neubauwohnungen zwischen 2002 und 2015 von knapp 29 000 auf 53 000 Einheiten an. Da in den letzten Monaten deutlich weniger Baugesuche eingereicht wurden, könnte es 2023 und 2024 zu einem merklichen Rückgang des Wohnungsneubaus kommen. Dieser Rückgang wird womöglich durch steigende Volumen beim Bauen im Bestand teilweise kompensiert. Risikofaktoren stellen die sich seit 2021 manifestierende Knappheit bei wichtigen Baumaterialien sowie der Fachkräftemangel vor allem bei energetischen Sanierungen dar. Vor allem im Wohneigentumsbereich fällt die Bautätigkeit weiterhin zu tief aus, während sich die Situation im Mietwohnungsbereich regional (noch) unterschiedlich präsentiert, insgesamt sich aber ebenfalls wieder verschärft hat.

## **Deutliche Baupreisteuerung und Anstieg der Zinsen**

Im Juni 2022 hat die SNB erstmals seit vielen Jahren den Leitzins angehoben, und im September dann auch den Negativzinsbereich verlassen, womit eine geldpolitische Normalisierung eingeleitet wurde. Bereits im Vorfeld der Zinsentscheide sind die Hypothekarzinsen für Festhypotheken deutlich angestiegen. Mit der zweiten Leitzins-erhöhung haben sich nun auch geldmarktbasierte Hypothekarprodukte verteuert. Die Hypothekarzinsen sind im historischen Vergleich aber immer noch auf deutlich unterdurchschnittlichem Niveau. Die Baupreise waren seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Aufgrund des scharfen Wettbewerbs liess der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit länger andauernden guten Konjunkturlage nicht nach. 2021 und seither noch verstärkt haben sich die

Baupreise allerdings deutlich erhöht. Einige Baumaterialien haben sich infolge der Covid-19-Pandemie und dadurch induzierten Lieferkettenproblemen verknappt und sind deutlich teurer geworden. Diese Entwicklung verstärkte sich aufgrund des Krieges in der Ukraine. Aufgrund der konjunkturellen Abkühlung könnte sich die Preisdynamik allerdings bald abschwächen.

### **Deutlicher Rückgang der Leerwohnungsquote**

Am 1. Juni 2022 wurden rund 61 500 Leerwohnungen verzeichnet, was 1,31 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht. Gegenüber dem Vorjahr (1,54 %) betrug der Rückgang rund 9900 Wohnungen, was in den letzten 40 Jahren noch nie beobachtet werden konnte. Am tiefsten war die Leerwohnungsquote in den Kantonen Zug (0,33 %), Genf (0,38 %), Obwalden (0,48 %), Zürich (0,60 %) und Graubünden (0,61 %). Auf der anderen Seite befanden sich die Kantone Jura, Solothurn, Tessin und Neuenburg mit Quoten von jeweils mehr als 2 %. Leicht zugenommen im Vorjahresvergleich hat die Quote in den Kantonen Glarus, Schaffhausen und Basel-Stadt, deutlicher im Kanton Jura. Alle anderen Kantone verzeichneten einen Rückgang. Überdurchschnittlich stark war der Rückgang der Leerstände bei neu gebauten Wohnungen, was auf eine gute Absorption hindeutet. Der Trend in Richtung Wohnungsknappheit dürfte sich 2023 aufgrund der Angebots- und Nachfrageentwicklungen weiter fortsetzen.

### **Trendwende beim Referenzzinssatz**

Der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz liegt seit März 2020 bei 1,25 %. Seit sei-

ner Einführung im September 2008 ist er neun Mal um einen Viertelprozentpunkt gesunken. Ein erstmaliger Anstieg aufgrund in den letzten Monaten angestiegener Hypothekarzinssätze ist absehbar, dürfte jedoch aufgrund der Trägheit des zugrundeliegenden Durchschnittszinssatzes nicht vor Sommer 2023 Tatsache werden. Aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation und der seit 2021 zu beobachtenden Verknappung auf weiten Teilen des Mietwohnungsmarktes wird für 2022 und 2023 dennoch von einem weiter leicht ansteigenden BFS-Mietpreisindex ausgegangen.

### **Unterschiedliche Dynamik bei Preisanstiegen**

Die Eigentumspreise sind seit 2020 beschleunigt angestiegen und haben ein rekordhohes Niveau erreicht. Zuvor war seit der Jahrtausendwende ein mehr oder weniger konstanter Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarktsegmenten zu verzeichnen. Dieser hatte sich ab 2015 abgeschwächt (Eigentum) oder sogar ins Gegenteil verkehrt (Miete). Die Angebotsmieten haben sich danach an peripheren Lagen stabilisiert, in zentraleren Gebieten hielt der Anstieg an, zuletzt teilweise deutlich. Aufgrund der allgemeinen Verknappung und der absehbaren Erhöhung der Bestandesmieten dürfte der Anstieg anhalten. Der Anstieg der Eigentumspreise dürfte aufgrund des mangelnden Angebotes vorderhand trotz Zinsanstiegen in abgeschwächter Form andauern oder allenfalls zum Stillstand kommen.

---

## **Attraktives Wohnen in Berggebieten – ein Leitfaden für Gemeinden**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und ein wesentlicher Standortfaktor – gerade in Berggebieten. Es braucht genügend Wohnraum, der zur jeweiligen Lebenssituation der Bevölkerung passt und der angemessen sowie bezahlbar ist.

Die Ausgangslage und die Herausforderungen in den Bergregionen sind sehr unterschiedlich: In einer Gemeinde fehlt es zum Beispiel an Wohnraum für betagte Menschen, in einer anderen braucht es spezifische Wohnmöglichkeiten für jüngere Menschen oder grössere Mietwohnungen für Familien. Während manche Gemeinden von Abwanderung betroffen sind, ist in anderen, meist touristischen Regionen, der Wohnungsmarkt so angespannt, dass Einheimische kaum mehr bezahlbare Wohnungen finden. Überall gilt: Ohne attraktiven und passenden Wohnraum ziehen Menschen weg und Neuzuzüger bleiben aus.

Der vorliegende Leitfaden will den Gemeindebehörden vor allem in den Bergregionen und im ländlichen Raum

Mut machen, die Wohnstandortpolitik ihrer Gemeinde aktiv zu gestalten. Er zeigt ausserdem die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sowie die Unterstützungsangebote des Bundes und der Kantone auf. Auch die Option des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird dargestellt.

Der Leitfaden enthält verschiedene erfolgreiche Beispiele aus unterschiedlichen Bergregionen der Schweiz. Die zwölf Beispiele zeigen, dass gute Lösungen möglich sind – selbst wenn die Rahmenbedingungen zuweilen anspruchsvoll sind.

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat den Leitfaden in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB und dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO erarbeitet.

Der Leitfaden steht bereit zum Download unter: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Wohnungspolitik > Studien und Publikationen «Wohnungspolitik»