

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Nach einem deutlich überdurchschnittlichen Wachstum 2021 bremsen die gestiegene Teuerung und der Ukraine-Konflikt die Wirtschaftsentwicklung im laufenden Jahr. Das Jahr 2020 war infolge der Covid-19-Pandemie vom stärksten Einbruch des BIP seit Jahrzehnten gekennzeichnet.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt steht vor einer Zeitenwende. Tiefe, ja negative Zinsen und ein stetiges Bevölkerungswachstum trugen zu einer robusten Nachfrage und einer verhältnismässig hohen Wohnungsproduktion bei. Namentlich im Mietwohnungsbereich war der Markt schweizweit gesehen zeitweise ausgeglichen. Zinswende und knapper werdende Baustoffe bremsen den Bau von neuen Wohnungen, während die Nachfrage hoch bleibt. Das Wohnungsangebot dürfte sich verknappen.

Nachdem sich die Leerwohnungsquote zwischen 2014 und 2020 deutlich erhöht hatte, kam es 2021 zu einer überraschend deutlichen Trendwende, und der Rückgang dürfte im laufenden Jahr andauern. Während die Mietpreise leicht ansteigen dürften, dürfte sich der in den vergangenen zwei Jahren äusserst starke Preisauftrieb im Eigentumsbereich abschwächen.

Die Schweizer Wohntage als Nachfolge der Grenchner Wohntage finden am 17. November 2022 in Bern statt. Thema der Veranstaltung ist, welche Wege zu inklusiven Gemeinden und Quartieren führen können. Diesen Fragen wird anlässlich der Fachtagung und einem abendlichen Film nachgespürt.

August 2022



Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2020/2021	+ 1,5 %	- 0,8 %	↓
Demographische Entwicklung	2020/2021	+ 0,7 %	+ 0,8 %	↑
Konsumentenstimmung	04.22/07.22	- 27	- 42	↗

Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2019/2020	48 295	49 314	↘
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	10.21/04.22	+ 4,5 %	+ 8,2 %	↑
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	10.21/04.22	+ 4,2 %	+ 8,0 %	↑
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	05.22/06.22	2,63 %	2,65 %	↗

Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2020/2021	1,72 %	1,54 %	↓
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	02.22/05.22	+ 1,6 %	+ 1,4 %	↑
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	1. Q. 22/2. Q. 22	- 1,6 %	+ 0,6 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	1. Q. 22/2. Q. 22	+ 5,6 %	+ 7,1 %	↗
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	1. Q. 22/2. Q. 22	+ 8,5 %	+ 7,9 %	↗

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

Kontakt / Rückfragen:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
Tel. +41 58 480 91 87

Hohe Teuerung, gesunkene Reallöhne und tiefe Arbeitslosigkeit

Nach rund 13 Jahren mit hoher Preisstabilität ist die Teuerung zurück. Im Juni und Juli betrug die Inflation 3,4 % im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat. Energieträger und Treibstoffe machen dabei den Löwenanteil aus. Die Reallöhne sind bereits 2021 um 0,8 % gesunken und auch im laufenden Jahr ist aufgrund der stark gestiegenen Teuerungsraten von einem Rückgang auszugehen. Noch 2020 nahmen die Reallöhne um 1,5 % zu. Die Arbeitslosenquote sinkt kontinuierlich. Nach einem Höchststand von 3,7 % im Januar 2021 beläuft sie sich im Juli 2022 noch auf 2,0 %. Die Beschäftigungsaussichten scheinen immer noch gut. In absoluten Zahlen betrachtet wurden im Juni 2002 letztmals weniger Arbeitslose verzeichnet als aktuell.

Beschleunigtes Bevölkerungswachstum

Das Bevölkerungswachstum hat wieder an Dynamik gewonnen. Bereits 2021 betrug das Bevölkerungswachstum 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. In den ersten Monaten des laufenden Jahres ist der Wanderungssaldo stark angestiegen (+ 38 000 bis Ende Juni). Zudem sind in den letzten Monaten rund 60 000 Flüchtlinge aus der Ukraine in der Schweiz angekommen, welche (vorderhand) nicht zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden, deren Unterbringung aber auch zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führt. Daneben nahm im laufenden Jahr auch die Zahl der anderen Asylgesuche zu. 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. Gegen Ende des zweiten Jahrzehnts verlangsamte sich der Anstieg. 2018 bis 2020 betrug das Bevölkerungswachstum jeweils 0,7 %. Aufgrund der Covid-19-bedingten Übersterblichkeit fiel das natürliche Bevölkerungswachstum 2020 nur noch halb so hoch aus wie in den Vorjahren; gleichzeitig erhöhte sich der Wanderungssaldo vor allem aufgrund des Rückgangs der Auswanderungen. Ungeachtet der Migrationsbewegungen wird die Bevölkerung bis 2030 stark altern. Gemäss dem Referenzszenario des BFS wird die Wohnbevölkerung bis 2050 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.

Weitere Verschlechterung der Konsumentenstimmung

Der Index der Konsumentenstimmung ist im Juli erneut deutlich zurückgegangen. Mit –42 Punkten wird das Niveau nach Ausbruch der Covid-19-Pandemie im April 2020 leicht unterschritten. Zum einen erwarten die Konsumentinnen und Konsumenten wirtschaftlich schwierige Zeiten, zum anderen beurteilen die Haushalte ihre finanzielle Lage sehr negativ. Der Teilindex der erwarteten finanziellen Lage hat den bisherigen Tiefststand von Januar 1995 deutlich unterschritten. Zwar gehen die Befragten davon aus, dass die aktuell sehr gute Verfassung am Arbeitsmarkt weiter anhält, die Haushaltsbudgets werden aber durch die steigenden Preise belastet. Die Preisentwicklung dürfte wesentlich dazu beitragen, dass die Befragten bei grossen Beschaffungen aktuell zurückhaltend sind.

Leichter Rückgang der Neubauproduktion

Die Neubauproduktion war in der jüngeren Vergangenheit stabil bis leicht rückläufig. 2020 wurden wieder gut 49 000 Wohnungen fertiggestellt, und auch für 2021 und das laufende Jahr kann eine Zahl in ähnlicher Höhe erwartet werden. Dies ist in längerfristiger Perspektive ein relativ hoher Wert, stieg doch die jährliche Produktion von Neubauwohnungen zwischen 2002 und 2015 von knapp 29 000 auf 53 000 Einheiten an. Künftig könnte es zu einer leichten Abnahme kommen, wurden doch in den letzten Monaten etwas weniger Baugesuche eingereicht. Dieser Rückgang wird jedoch durch steigende Volumen beim Bauen im Bestand teilweise kompensiert. Einen Risikofaktor stellt die sich seit 2021 manifestierende Knappheit bei wichtigen Baumaterialien dar. Vor allem im Wohneigentumsbereich fällt die Bautätigkeit weiterhin zu tief aus, während sich die Situation im Mietwohnungsbereich regional unterschiedlich präsentiert, insgesamt sich aber ebenfalls verschärft.

Deutliche Baupreisteuerung und Anstieg der Zinsen

Mit dem Entscheid von Mitte Juni, den Leitzins auf –0,25 % zu erhöhen, läutete die Schweizerische Nationalbank das Ende der Negativzinsen ein. Nach 14 Jahren sinkender Zinssätze und Zinsen in der Nähe ihrer historischen Tiefstände bedeutet dies einen Paradigmenwechsel. Bereits im Vorfeld des Zinsentscheids sind die Hypothekarzinsen für Festhypotheken deutlich angestiegen. Sollte die Nationalbank im September einen weiteren Zinsschritt machen, könnte dies die Hypothekarzinsen weiter in die Höhe treiben. Die Baupreise waren seit 2011 mit geringen Schwankungen relativ stabil. Aufgrund des scharfen Wettbewerbs liess der Preisdruck im Baugewerbe trotz einer seit länger andau-

erden 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 verstärkt sich aufgrund des Krieges in der Ukraine.

Rückgang der Leerwohnungsquote erwartet

Am 1. Juni 2021 wurden rund 71 400 Leerwohnungen verzeichnet, was 1,54 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht. Gegenüber dem Vorjahr (1,72 %) betrug die Abnahme – die erste seit 12 Jahren – knapp 7500 Wohnungen, was mindestens im Ausmass allgemein erstaunte und auf eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum als Folge der Covid-19-Krise zurückgeführt wird. Insgesamt am tiefsten lag die Quote mit 0,34 % im Kanton Zug, Werte unterhalb der 1 %-Marke wiesen auch die Kantone GE, ZH, GR, OW, BL und SZ auf. Am anderen Ende der Skala finden sich die Kantone SO, TI, AI und JU. Erste Resultate für 2022 lassen einen weiteren deutlichen Rückgang der Leerwohnungsquote erwarten. Mehr oder weniger deutlich gegenüber dem Vorjahr ist gemäss bisher veröffentlichten Daten der Rückgang in den Städten Genf, Lausanne und Winterthur sowie in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Landschaft, während in Olten, Bern und Basel ein leichter Anstieg ausgewiesen wird.

Trendwende beim Referenzzinssatz

Der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz liegt seit März 2020 bei 1,25 %. Seit seiner Einführung im September 2008 ist er damit von 3,5 % auf 1,25 % gesunken. Ein Anstieg aufgrund in den letzten Monaten angestiegener Hypothekarzinssätze dürfte jedoch noch nicht innert Jahresfrist eintreten. Aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation und der seit letztem Jahr beobachtbaren Verknappung auf dem Mietwohnungsmarkt wird für das laufende Jahr dennoch von einem weiter leicht ansteigenden BFS-Mietpreisindex ausgegangen.

Angleichung der Preisanstiege?

Die Eigentumspreise sind in den zwei vergangenen Jahren 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. Der Anstieg der Eigentumspreise dürfte aufgrund des mangelnden Angebots vorderhand trotz Zinsanstiegen in abgeschwächter Form andauern.

Wege zu inklusiven Gemeinden und Quartieren als Thema der Schweizer Wohntage 2022

Die Schweizer Wohntage sind die Nachfolgeveranstaltung der traditionellen Grenchner Wohntage. In deren Rahmen wird jeweils eine Fachtagung durchgeführt, ergänzt mit weiteren Anlässen. Die diesjährige Tagung am 17. November 2022 in der Eventfabrik Bern steht unter dem Titel «Wege zu inklusiven Gemeinden und Quartieren».

Quartiere sind Schlüsselemente für das Zusammenleben in urbanen und in Agglomerationsräumen. Hier begegnen sich eine Vielfalt an Menschen, Generationen und sozialen Gruppen. Damit das Zusammenleben nachhaltig gelingen kann, sind sozial inklusive Siedlungen und Quartiere nötig, die langfristig Raum für vielfältige Nutzungen anbieten. Während der Coronakrise traten neue Bedürfnisse und Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld zu Tage, denen die gebauten Strukturen nicht immer gerecht wurden. Der Fokus richtete sich erneut auf das Quartier als zentralen Ankerpunkt der Bewohnerinnen und Bewohner. Viele Akteure des öffentlichen und privaten Wohnungswesens orientieren sich bei der Siedlungsentwicklung an den Zielen der globalen Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung für inklusive, sichere und resiliente Gemeinden. An den Schweizer Wohntagen 2022 stellen

Referierende aus dem Wohnungswesen ihre Erfahrungen und Empfehlungen diesbezüglich vor. Gemeinsam mit dem Publikum diskutieren sie die Fragen: Wie können die öffentlichen und privaten Entscheidungsträger im Wohnungswesen die Vielfalt und Inklusion in den Quartieren fördern? Welche Herausforderungen stellen sich? Es sollen Lösungswege aufgezeigt werden, wie nachhaltiges, inklusives Zusammenleben und Wohnen gelingen kann.

Am Abend des 17. November 2022 und somit am gleichen Datum wie die Fachtagung zeigen die Schweizer Wohntage im Kino Rex, Bern, den Film «Gyrischachen – von Sünden, Sofas und Cervelats» von Sonja Mühlemann. Dieser greift das Thema der Schweizer Wohntage 2022 aus einer subjektiven Perspektive auf. Er erzählt, manchmal poetisch, manchmal lakonisch und ernst, über den Alltag des Zusammenlebens in einer vielfältigen Gemeinschaft im Quartier. Der Film wird von einer Einführung und einem abschliessenden Aperó umrahmt.

Weitere Informationen zu den Schweizer Wohntagen 2022 sowie Online-Anmeldemöglichkeit unter: www.schweizerwohntage.ch