



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

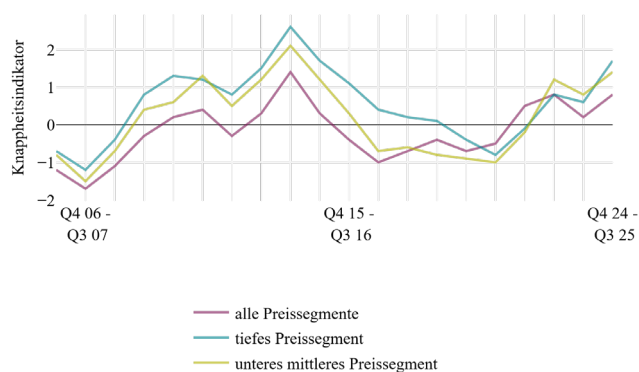
2025 / 3

Weiter steigende Divergenz der Marktsituation nach Kaufkraftklasse

Die leichte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt 2024 hat sich als Strohfeuer erwiesen. In der Periode vom 4. Quartal 2024 – 3. Quartal 2025 hat sich der Wohnungsmarkt wieder verknappt. Zwar verlangsamt sich das Bevölkerungswachstum im Vergleich zu 2023 und auch 2024 weiter und auch die Konjunkturaussichten trüben sich ein, doch steht dem weiterhin ein unzureichendes Angebotswachstum gegenüber. Zumindest haben sich die Mietsteigerungen etwas verlangsamt.

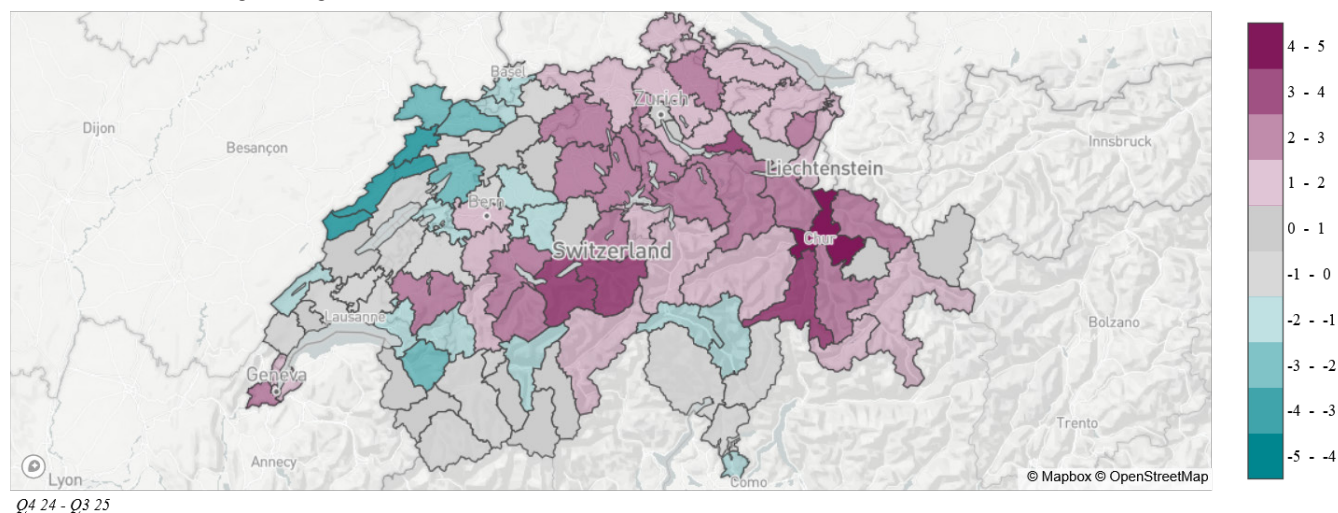
Die Verschlechterung geht von den tieferen Preissegmenten aus, während sich die oberen Preissegmente tendenziell seitwärts bewegen. Entsprechend stieg die Divergenz der Versorgung des oberen Mittelstandes und der einkommensstarken Haushalte im Vergleich zum unteren Mittelstand und den einkommensschwachen Haushalten weiter an.

Regional betrifft die Knappheit im Mittelland aktuell primär den Aargau und die Zentralschweiz sowie die Gebiete um Zürich und in der Ostschweiz. Besorgniserregend ist aber auch die Situation im



Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)

Berggebiet. Sowohl das Berner Oberland als auch Graubünden leiden unter einer angespannten Marktsituation. Anhaltend gut versorgt sind der Jura und das Tessin.



Verteilung der Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)

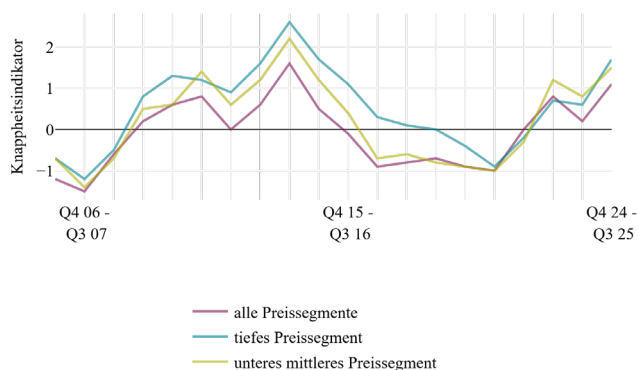
Knappheit im Mietwohnungsmarkt trifft kaufkraftschwache Haushalte in urbanen Räumen sowie Hot Spots in den Bergen

Der Mietwohnungsmarkt spiegelt fast kongruent den Gesamtmarkt. Der Markt präsentiert sich aufgrund der Nachfragesteigerungen bei abgeschwächtem Mietwachstum angespannt. Für die Haushalte des unteren Mittelstandes sowie einkommensschwache Haushalte ist die Situation vergleichbar zu 2014 - 2016. Sowohl das untere mittlere Preissegment (leistbare Wohnungen für den unteren Mittelstand), als auch das tiefe Preissegment (leistbare Wohnungen für Haushalte unterhalb des Mittelstandes) weisen einen Indikatorwert auf, der einem deutlichen Nachfrageüberhang entspricht.

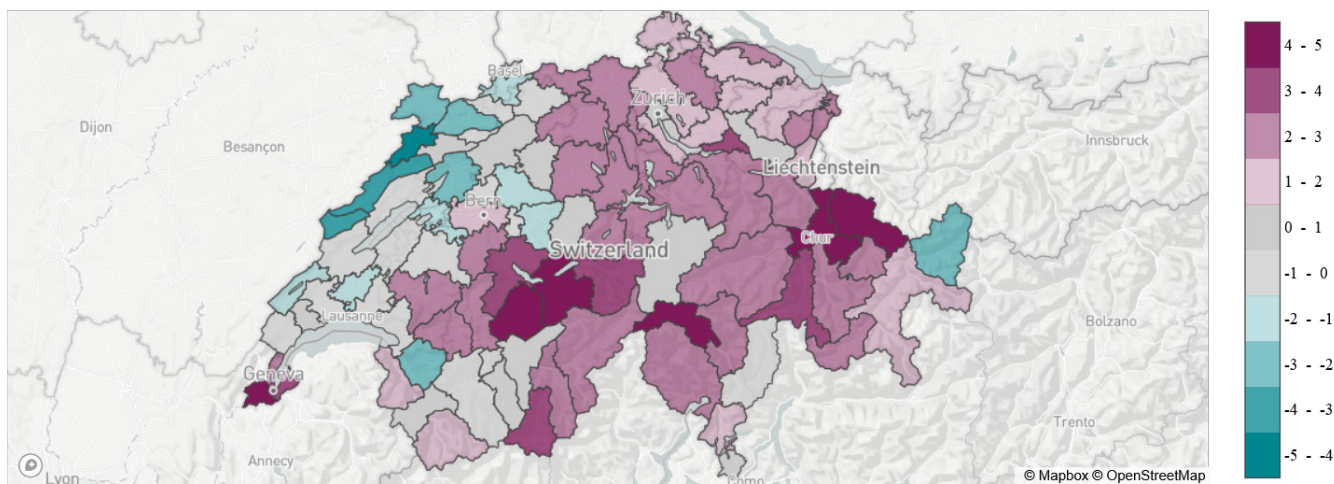
Wie im Gesamtmarkt sind es Gebiete bei Zürich, in der Ostschweiz, der Aargau, die Zentralschweiz und die Berggebiete, die einen Nachfrageüberhang aufweisen. Selbst im Tessin ist der Mietwohnungsmarkt um Lugano eher knapp.

Prekär ist die Situation für Wohnungssuchende der unteren Kaufkraftklassen in den Städten Genf, Zürich, Zug und Luzern, wo

die Anspannung maximal ist. Dies gilt ebenso für weite Teile der Wohnungssuchenden in den Räumen Interlaken und Zweisimmen, sowie Chur und St. Moritz.



Knappheit im Mietwohnungsmarkt



Q4 24 - Q3 25

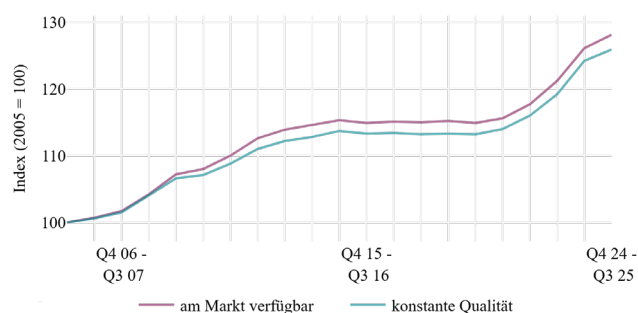
Verteilung der Knappheit im Mietwohnungsmarkt

Bruttomieten am Steigen, Leistbarkeit unter Druck

Im Zuge der anhaltenden Knappheit der letzten drei Jahre sind bei den zu vermietenden Wohnungen kräftig steigende Mieten zu beobachten, ohne dass im Angebot deutliche Qualitätssteigerungen erkennbar wären. Die Mietsteigerungen haben sich zwar in der letzten Beobachtungsperiode leicht verlangsamt, trotzdem tragen sie weiterhin zur Verschlechterung der Leistbarkeit von Wohnen bei.

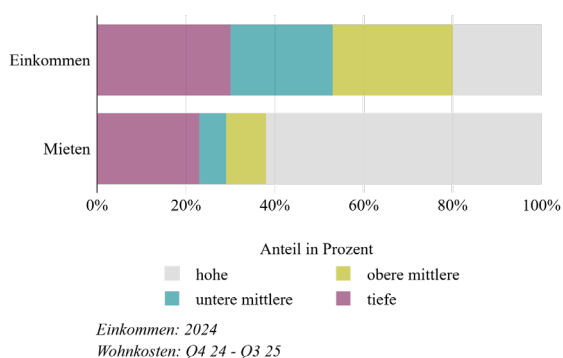
Vergleicht man die Einkommensverteilung aller Mieterhaushalte mit den am Markt verfügbaren, für diese Einkommensklassen jeweils erschwinglichen Mietpreisen, so zeigt sich, dass für die Schweiz als Ganzes die Versorgung im tiefen Preisbereich knapp gegeben ist. Die folgenden Grafiken stellen diesen Zusammenhang dar. Bei der Miete machen die Haushalte mit tiefen Einkommen 30% aller mietenden Haushalte aus (Zeile Einkommen). Die für diese Haushalte leistbaren Objekte (unter Berücksichtigung der Wohnungsgrösse) entsprechen 25% der angebotenen Mietwohnungen (Zeile Mieten). Summiert man aber tiefe Einkommen und den Mittelstand auf, so besteht eine deutliche Mangelsituation. Die Situation hat sich innerhalb Jahresfrist ausserdem deutlich verschlechtert.

Dramatisch präsentiert sich diesbezüglich die Situation beim Wohneigentum. Berücksichtigt man die Opportunitätskosten der

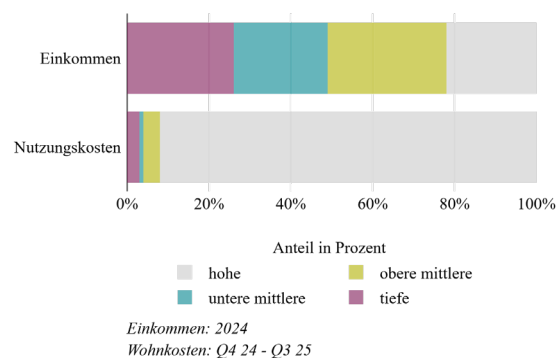


Entwicklung der Markt-Bruttomieten

gebundenen Eigenmittel und geht von stagnierenden Preisen aus, so zeigt sich, dass das angebotene Wohneigentum für weite Teile der Haushalte nicht leistbar ist. Dazu kommen zusätzlich die Eigenmittelanforderungen für den Erwerb, die die Wahlfreiheit der Haushalte weiter reduzieren.



Haushalte nach Einkommensklasse und Mietobjekte nach Mietpreisklasse



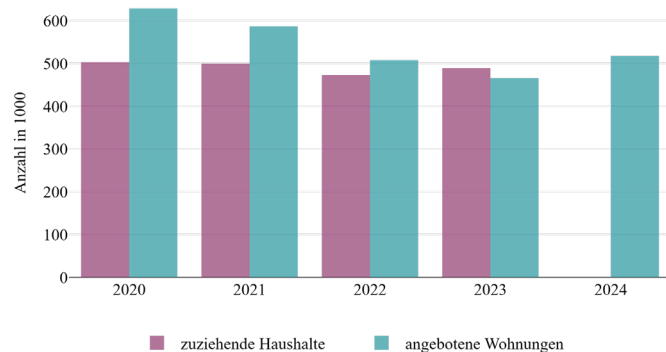
Haushalte nach Einkommensklasse und Eigentumsobjekte nach Nutzungskostenklasse

Leicht verbesserte Situation beim Umzug

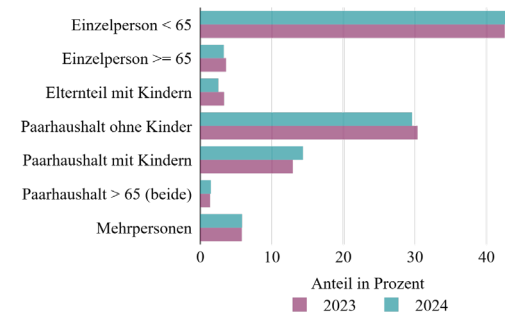
Die nun länger andauernde, eher knappe Situation am Wohnungsmarkt hat seine Ursache in einem schon seit längerem ungenügenden Wohnungswachstum, das mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt halten kann, eine Tendenz, die sich 2024 sowie 2025 bestätigt.

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, darf für 2024 aufgrund des gestiegenen Angebots eine leichte Verbesserung zum Vorjahr vermutet werden. Die Niveaus von 2020 und 2021 werden aber nicht erreicht.

Davon betroffen sind primär Einzelpersonen- und Paarhaushalte. Rund 20% sind aber Paarhaushalte mit Kindern oder

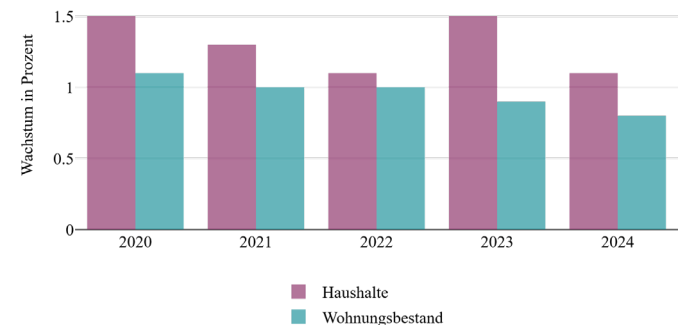


Zuziehende Haushalte im Vergleich zum Angebot



Struktur zu- und umziehender Haushalte

Mehrpersonenhaushalte, die weniger Alternativen haben als kleinere Haushalte. Die im Jahre 2024 etwas verbesserte Angebotssituation dürfte insbesondere den Paarhaushalten mit Kindern geholfen haben, die im Vergleich zum Vorjahr anteilmässig häufiger umgezogen sind.



Haushalts- im Vergleich zum Wohnungswachstum

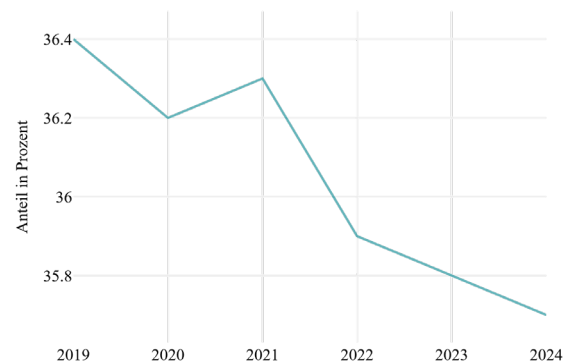
Die Wohnkostenbelastungen steigen und verursachen etwas mehr Zahlungsprobleme

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.

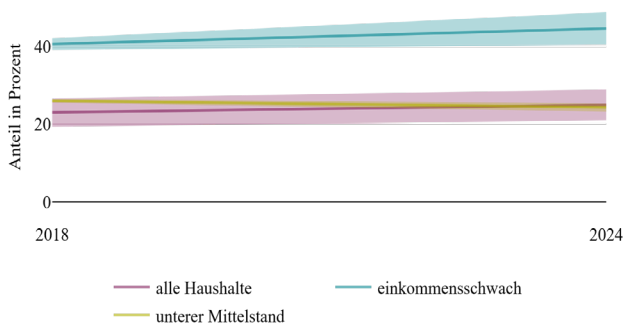
Das Mittel der Wohnkostenbelastungen der mietenden Haushalte hat sich von 23% (2018) auf 24.9% (2023) erhöht. Beim Wohneigentum ist die Last durch die Betriebs- und Zinskosten deutlich tiefer (12.8%) und auch unter Berücksichtigung der Opportunitätskosten bleibt die Last im Bestand aufgrund der vergangenen Preissteigerungen vorteilhaft (19.2%). Anders sieht es bei den einkommensschwachen mietenden Haushalten aus: Diese müssen einen Anstieg von 40.8% (2018) auf 44.6% (2023) 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 2.4% der Haushalte einen Zahlungsverzug aufweisen und keinerlei Handlungsmöglichkeit zur Verbesserung ihrer finanziellen Situation haben (Mieterhaushalte 2.8%). Dieser Wert ist seit 2018 gesunken, im Vergleich zu 2022 aber angestiegen, beim Wohneigentum im Zuge gestiegender Zinsen sogar noch deutlicher (von 1.3% auf 1.7%).



Anteil Haushalte mit Wohneigentum



Mietkostenanteil am Bruttohaushaltseinkommen

	Miete	Eigentum	alle
2018			
kein Verzug	77	89	81.6
Verzug mit Handlungsspielraum	12.3	5.4	9.7
kein Verzug, Wohnung mangelhaft	6.9	3.4	5.6
Verzug ohne Handlungsspielraum	3.7	2.1	3.1
2023			
kein Verzug	77.4	89.9	82.2
Verzug mit Handlungsspielraum	13.5	4.4	10
kein Verzug, Wohnung mangelhaft	6.3	4	5.4
Verzug ohne Handlungsspielraum	2.8	1.7	2.4

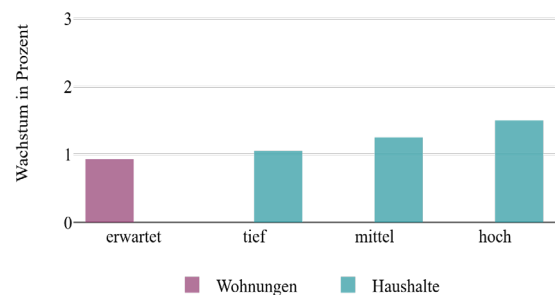
Haushalte mit Zahlungsverzug oder mangelhafter Wohnsituation

Kaum mehr Kostensteigerungen im Bestand, aber anhaltend ungenügende Bautätigkeit

Aufgrund der verschiedenen Fristen bei der Finanzierung wirken sich die Zinsanstiege nur graduell auf Mieten und Nutzungskosten aus. Deshalb waren die Auswirkungen des Zinsanstiegs sowohl bei Mieten als auch bei den Nutzungskosten des Eigentums primär 2024 zu spüren. Diese Entwicklung findet 2025 ihr Ende.

Der Referenzzinssatz, der die Fremdfinanzierungskosten der Eigentümer widerspiegelt, ist 2025 auf das Niveau von 1.25% gesunken, die Inflationserwartung lag zu Jahresbeginn bei rund 1%. Entsprechend besteht kaum Raum für Mietsteigerungen bei vermieteten Objekten. Da die Mieten bei Neuvermietungen aber weiter steigen dürften, ergibt sich trotzdem ein moderates Mietwachstum über den ganzen Bestand. Anders sieht es beim Wohneigentum aus. Dort sinken im Zuge der sinkenden Zinsen auch die Nutzungskosten.

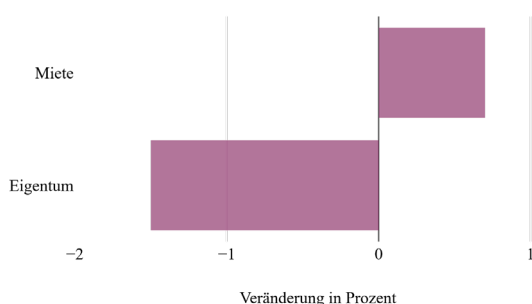
Der zu erwartende Mietauftrieb am Markt resultiert auch aus einem für 2025 zu erwartenden sehr tiefen Wachstum des Wohnungsbestandes. Ein Silberstreifen am Horizont zeigt sich in den 2024 wieder gestiegenen Baubewilligungen sowie noch deutlicher gestiegenen -gesuchen, was ab 2026 wieder steigende



Wohnungswachstum: 2025
Haushaltswachstum: 2015 - 2024

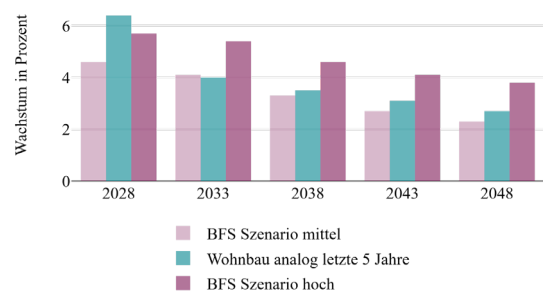
erwartetes Wachstum Wohnungsbestand im Vergleich zur tiefsten, mittleren und höchsten Haushaltswachstumsrate

Zuwachsraten erwarten lässt. Für 2025 lässt sich aber keine Entwarnung für den Wohnungsmarkt geben. Auch langfristig dürfte der Zuwachs an Wohnraum mit einem kräftigen Haushaltswachstum nicht Schritt halten, wenn man vom aktuellen Verdichtungsverhalten bei der Bautätigkeit ausgeht.



Ref'zins: 1.5%, Infl.: 1%
Prognose i.Vgl. Vorjahr: Q1 25 - Q4 25

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. Die vorübergehende Entspannung 2024 war ein Strohfeuer, denn der Preis dafür waren deutliche Mietpreissteigerungen, sowie auch ein Anstieg der Nutzungskosten beim Wohneigentum. Diese Reduktion der Nachfrage durch höhere Preise geht primär zu Lasten der Personen und Haushalte, die ihre Wohnsituation verändern möchten. Die Versorgung aller Haushalte insgesamt ist zwar 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. Zumindest sind die Wirkungen der Zinswende nun praktisch vollends absorbiert. Im Bestand ist für 2025 nur mit einem geringen Anstieg der Wohnkosten zu rechnen.

Die Situation wird sich nicht schnell ändern. 2025 ist ein sehr tiefes Bestandeswachstum zu erwarten, das auch dadurch beeinträchtigt wird, dass im urbanen Raum der Neubau häufig ein Ersatzneubau ohne grosse Mengenwirkung ist. Die ansteigenden Baubewilligungen und -gesuche lassen aber zumindest ab 2026 wieder stärkere Zuwachsraten erwarten. Dies soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass mittelfristig bei anhaltendem Haushaltswachstum grosser Handlungsbedarf besteht, da die Mengenausdehnung der Wohnungszahl zunehmend im überbauten Raum stattfinden muss.

Damit ist auch nicht davon auszugehen, dass die Knappheit wie diejenige von 2014 - 2016 rasch überwunden wird. Wenn die Wohnversorgung insgesamt noch befriedigend ist, so ist das der vergangenen Entwicklung der Wohnungspreise und der damit einhergehenden Senkung der Nutzungskosten von Wohneigentum sowie dem durch die Zinsentwicklung bedingten, gebremsten Mietpreiswachstum im Bestand zu verdanken. Die Wohnversorgung der Schweizer Haushalte zehrt im Moment von der ausserordentlichen Entwicklung der 2010er Jahre.

Methodischer Anhang

Knappheitsindikator

Der Knappheitsindikator 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 Strukturerhebung 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: Strukturerhebung; 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