



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 / 4):

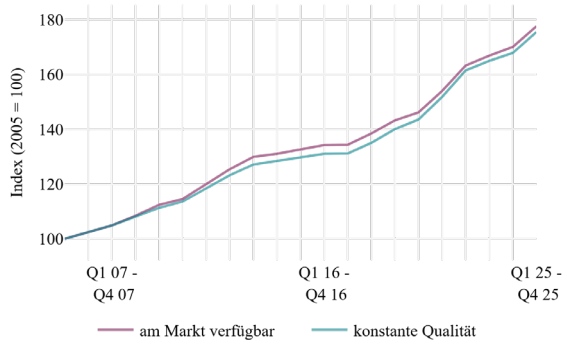
## Exkurs Wohneigentum

## Exkurs Wohneigentum: Steigende Knappheit, steigende Preise

Der Wohneigentumsmarkt scheint sich seit Jahren nur in eine Richtung zu bewegen: Diejenige stetiger Verknappung: Wohneigentum ist Mangelware und nicht mehr "leistbar", so der Tenor. Die aggregierten Indikatoren bestätigen dies auch. Tendenziell hat sich das Wohneigentum seit 2005 gemäss des Knappheitsindikators für Wohneigentum laufend verknappt.



Knappheit im Wohneigentumsmarkt



Entwicklung der Wohneigentumspreise

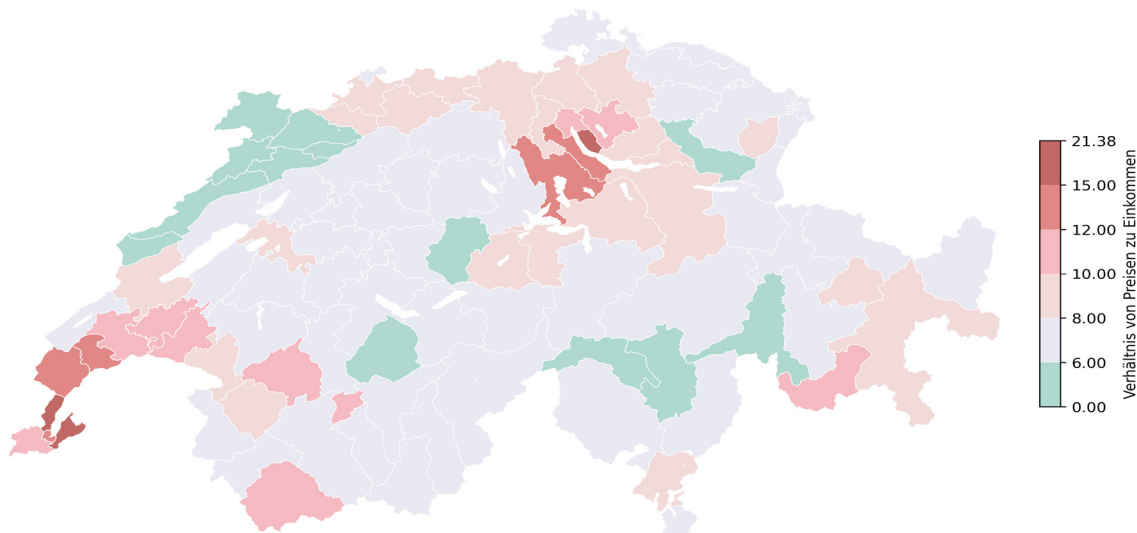
Die beschleunigten Preisanstiege 2021 und 2022 haben den Nachfragedruck bis 2024 zwar etwas zu dämpfen vermocht, im vergangenen Jahr hat sich der Markt jedoch wieder verknappt, begleitet von einem kräftigen Preisanstieg. Dieser nominale Preisanstieg war in den letzten 5 Jahren stärker als derjenige

der mittleren Einkommen. Das mittlere Verhältnis von Preisen zu Einkommen stieg von 6.8 (2019) auf 8.3 (2024). Um festzustellen, wie gross die Wahlfreiheit der Haushalte bezüglich Miete oder Eigentum ist, lohnt sich der vertiefte Blick auf diese Kennzahl.

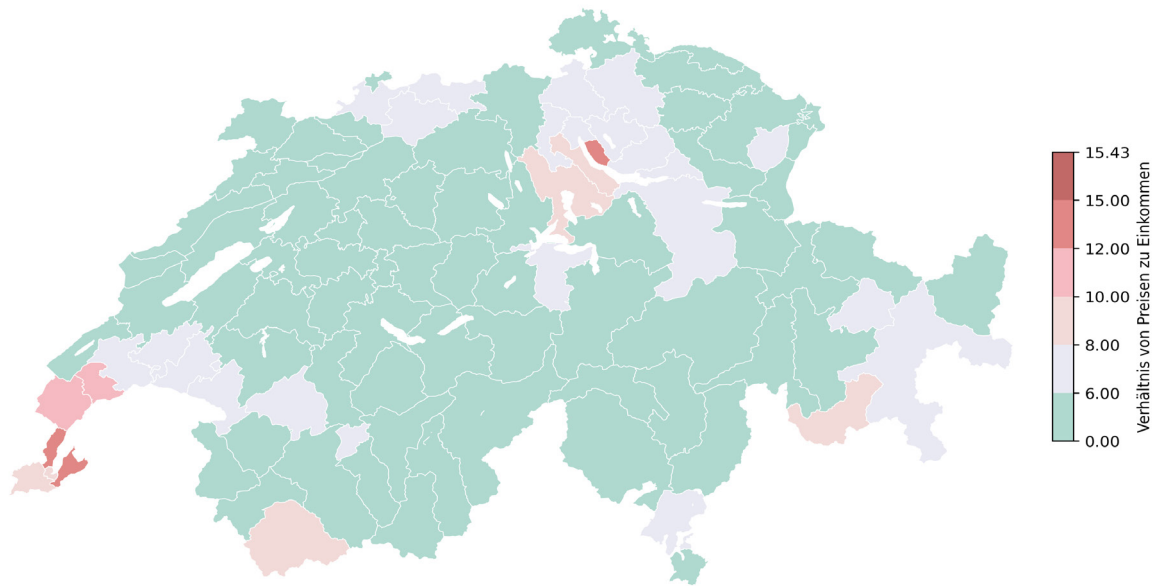
### Ist Wohneigentum kaufbar?

Kaufen kann man Wohneigentum, wenn man ausreichend Eigenkapital hat und die Tragbarkeitsregeln der Banken erfüllt. Bei einem Preis-Einkommensverhältnis von 6 betrachtet eine Bank den Hauskauf in der Regel als noch tragbar ( $\text{Einkommen} \cdot 6 \cdot \text{Fremdkapitalquote} \cdot (\text{kalkulatorischer Zins} + \text{Nebenkosten- und Amortisationssatz}) < 1/3 \cdot \text{Einkommen}$ ). Nimmt man die Daten des Bundesamtes für Statistik, so betrug das mediane Bruttoeinkommen 2022 für eine erwachsene Person 70'740 CHF. Für Mehrpersonenhaushalte rechnet man das vergleichbar kaufkräftige (äquivalente) Einkommen, indem man für eine erwachsene zusätzliche Person den Faktor 0.5 und für Kinder unter 14 Jahren den Faktor 0.3 verwendet. Entsprechend beträgt für eine Familie mit 2 Kindern unter 14 Jahren das dem Median der Einzelperson äquivalente Einkommen 148'554 CHF ( $70'740 \text{ CHF} \cdot 2.1$ ). Der Mittelstand befindet sich im Bereich von 70%-150% des Medianeinkommens. Die Bandbreite von 70%-100% wird in diesem Monitor als unterer, diejenige von 100%-150% als oberer Mittelstand bezeichnet. Die erwähnte Familie, die genau in der Mitte des so definierten Mittelstandes liegt, kann gemäss obiger Darstellung ein Wohneigentum von 890'000 CHF kaufen.

Das Verhältnis von Preisen zu Einkommen kann man zur summarischen Abschätzung benutzen, ob es möglich ist, die nötigen Eigenmittel zu erwirtschaften, wenn man nicht über eine Drittquelle für Vermögen (bspw. eine Erbschaft) verfügt. Kann man 20% des Einkommens sparen, so benötigt man bei einem Faktor 6 genau 6 Jahre um dieses Eigenkapital anzusparen. Bei 10% sind es 12 Jahre. Will man die Eigenkapitalquote erhöhen, um die Tragbarkeitsprüfung zu bestehen, dauert es entsprechend länger.



Verhältnis Preise zum Einkommen unterer Mittelstand



*Verhältnis Preise zum Einkommen oberer Mittelstand*

In den Karten wird der Faktor 6 als Grenze für eine grüne Färbung verwendet, weil somit der Wohneigentumserwerb bei 80% Beleihung finanziert würde.

Für den unteren Mittelstand liegen nur wenige Gebiete, davon insbesondere der Jurabogen im tragbaren Bereich. Die Ballungsgebiete am Genfersee und um Zürich sowie auch Basel-Landschaft sind ebenso ausgeschlossen, wie einzelne touristische Hotspots, wo allerdings teilweise die Trennung zwischen Erst- und Zweitwohnsitz für eine Absenkung der hier gezeigten Werte sorgt.

Besser sieht es naturgemäss für den oberen Mittelstand aus. In den Ballungsräumen Genfersee, Zürich sowie um Basel muss sich allerdings auch dieser nach der Decke strecken. In den peripheren Gebieten gibt es für dieses Segment aber noch genug Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum.

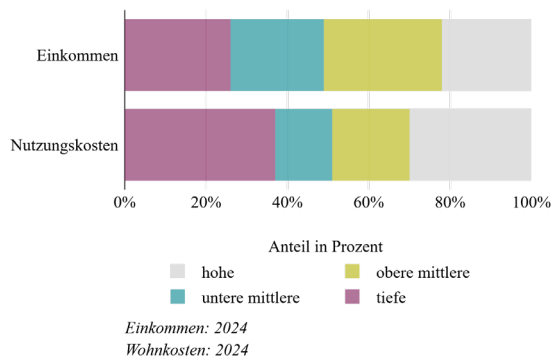
Dazu ist festzustellen, dass mit Wohneigentum zwar für die Haushaltsgrösse passende Objekte gemeint sind, dies aber Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser abdeckt. Für das mit Wohneigentum häufig assoziierte freistehende Einfamilienhaus sind die Anforderungen ans Einkommen bei gleicher Qualität nochmals deutlich höher.

**Ist Wohneigentum leistbar?**

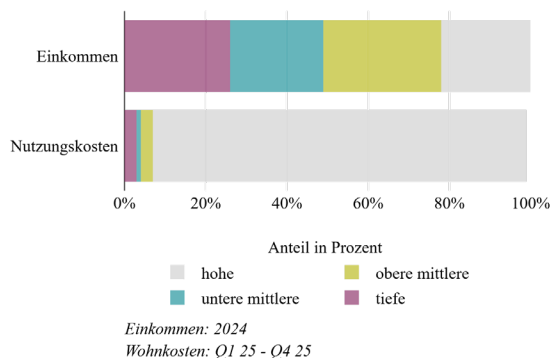
Im schweizerischen Mittel geben die Haushalte weniger als 33% ihres Bruttohaushaltseinkommens für Wohnen aus. Für den unteren Mittelstand beträgt die Wohnkostenbelastung bei Miete im Mittel 24% und beim Wohneigentum unter Berücksichtigung der Opportunitätskosten 26%. Für den oberen Mittelstand liegen dieselben Werte bei 17% für Miete und 18% für Wohneigentum.

Um die Leistbarkeit zu beurteilen, werden im Monitor die von Mieterhaushalten der vier Einkommensklassen (tiefe, unterer und

oberer Mittelstand, hohe) effektiv bezahlten und folglich leistbaren Mieten ermittelt und daraus Grenzen der Leistbarkeit für die Einkommensklassen abgeleitet. Klassiert man die Nutzungskosten nach diesen leistbaren Klassengrenzen und vergleicht diese mit der Verteilung der Einkommen, so zeigt sich, dass die Nutzungskosten im Bestand mit der Einkommensverteilung recht gut übereinstimmen. Das rührt insbesondere daher, dass in den letzten 10 Jahren



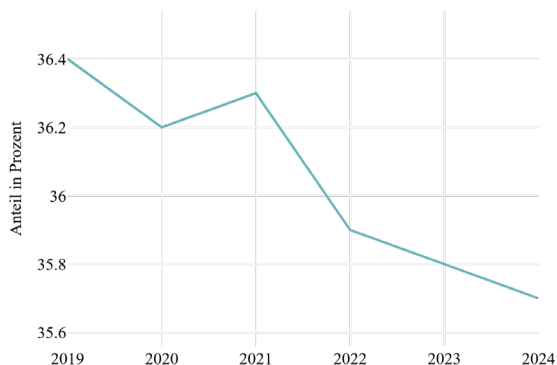
*Haushalte nach Einkommensklasse und Eigentumsobjekte nach Nutzungskostenklasse (im Bestand)*



*Haushalte nach Einkommensklasse und Eigentumsobjekte nach Nutzungskostenklasse (am Markt)*

beträchtliche Wertsteigerungen zu beobachten waren, was die Nutzungskosten des Eigentums sinken lässt.

Beim Einzug kann man allerdings nicht zwingend mit weiteren Wertsteigerungen rechnen. Setzt man die erwartete Wertsteigerung bei der Berechnung der Nutzungskosten auf 0, ist Wohneigentum auch



#### Anteil Haushalte mit Wohneigentum

für den Mittelstand im Vergleich zur Miete nicht leistbar. Durch das hohe Preiswachstum hat sich diese Verteilung der Nutzungskosten nach Leistbarkeit von Wohneigentum seit 2020 zudem verschlechtert.

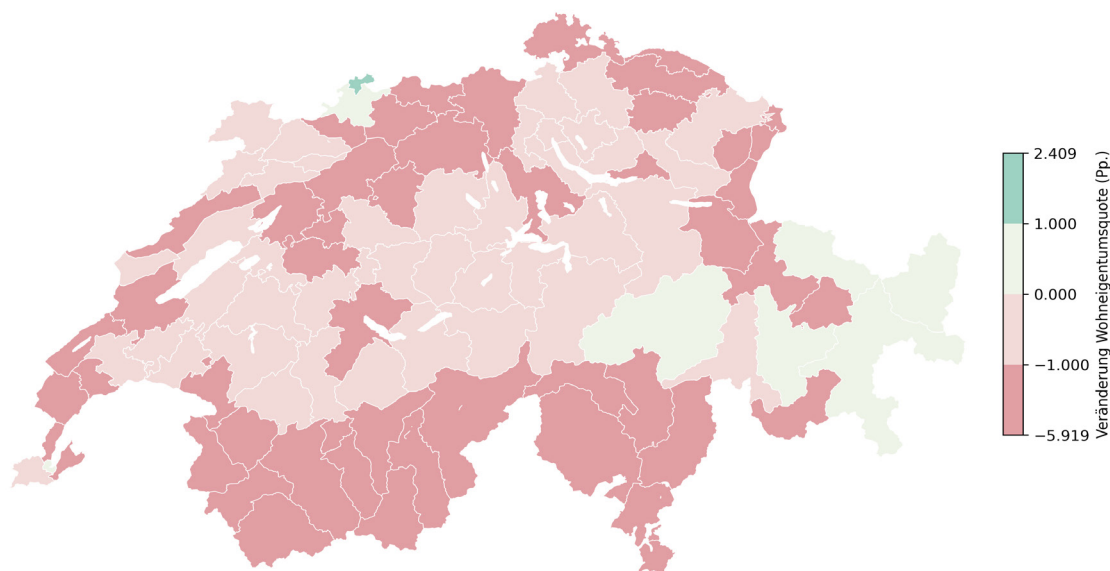
#### Rückläufige Eigentumsquote

Aufgrund der deutlich erschwerten Leistbarkeit ist die Wohneigentumsquote seit Jahren rückläufig. Zwar fehlen noch die amtlichen Zahlen für 2024, Stichprobenerhebungen lassen aber erwarten,

Rückgangs zeigt. In der regionalen Betrachtung erfahren schwer leistbare Gebiete teilweise einen Anstieg der Quote während bspw. der günstige Jurabogen eine rückläufige Eigentumsquote aufweist. Die Entwicklung dieser Quote muss also durchaus differenziert betrachtet werden und hängt auch mit Haushaltsstrukturen und Präferenzen sowie dem Ausgangsniveau zusammen, nicht nur mit Kauf- und Leistbarkeit.

#### Schlussfolgerung

Wohneigentum hat sich in den letzten Jahren im Vergleich zu den Haushaltseinkommen unbestritten verteuert und ist weniger leistbar geworden. Dies spiegelt sich insgesamt auch in einer rückläufigen Wohneigentumsquote. Ohne externe Vermögensquelle, wie etwa eine Erbschaft, ist für den unteren Mittelstand ein Erwerb nur nach einer langen Ansparphase oder in ganz wenigen peripheren Regionen möglich. Für den oberen Mittelstand ist es abseits der Ballungszentren durchaus noch machbar und mit entsprechendem Sparwillen auch in den Regionen am Genfersee, dem Grossraum Zürich und Basellandschaft. Allerdings muss zwischen Stockwerkeigentum und dem freistehenden Einfamilienhaus unterschieden werden. Für letzteres sind die Hürden nochmals deutlich höher. Ausserdem ist «kaufbar» nicht unbedingt «leistbar». Manche Haushalte wollen nicht im nötigen Ausmass für den grundsätzlich denkbaren Erwerb sparen. Entsprechend ist für diese Wohneigentum auch nicht leistbar. Wer im Mittelstand Wohneigentum erwerben will, muss dies wollen und planen. Im unteren Mittelstand braucht es dafür viel Durchhaltewillen und zusätzlich Kompromissbereitschaft beim Standort sowie der Ausstattung.



#### Entwicklung der Wohneigentumsquote 2018 – 2023

dass sie weiter zurückgegangen ist. Die Preisanstiege 2025 lassen ausserdem vermuten, dass dieser Rückgang anhält.

Dieser Rückgang kann aber nicht einfach nur auf die Marktsituation zurückgeführt werden, wie ein Blick auf die regionale Verteilung des