



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Wirtschaft und Arbeit

Zürcher Wirtschaftsmonitoring

Zürcher Wohnungsmarkt im
Ungleichgewicht?
September 2023



Impressum

Herausgeber

Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)
Walchestrasse 19
Postfach
8090 Zürich
www.zh.ch/wirtschaftsmonitoring

Redaktion

Fachstelle Volkswirtschaft AWA

Gestaltung

Works Graphic Design, Zürich

Redaktionsschluss

6. September 2023

Inhaltsverzeichnis

- 4 Das Wichtigste auf einen Blick: Getrübe Wirtschaftslage, stabiler Arbeitsmarkt**
- 6 Spezialthema: Zürcher Wohnungsmarkt im Ungleichgewicht?**
 - 7** Einleitung: Ein Blick auf die Daten
 - 8** Frage 1: Wie haben sich die Mietpreise entwickelt?
 - 13** Frage 2: Wie haben sich die Mieten im Verhältnis zu den Einkommen entwickelt?
 - 16** Frage 3: Wie zufrieden sind die Mieterinnen und Mieter?
 - 18** Frage 4: Wie hat sich die Nachfrage nach Wohnraum verändert?
 - 22** Frage 5: Wie hat sich das Wohnungsangebot entwickelt?
 - 26** Ausblick: Zürich braucht mehr Wohnungen
- 29 Autoren und Ansprechpartner**
- 30 Wirtschaftsdaten und Prognosen**

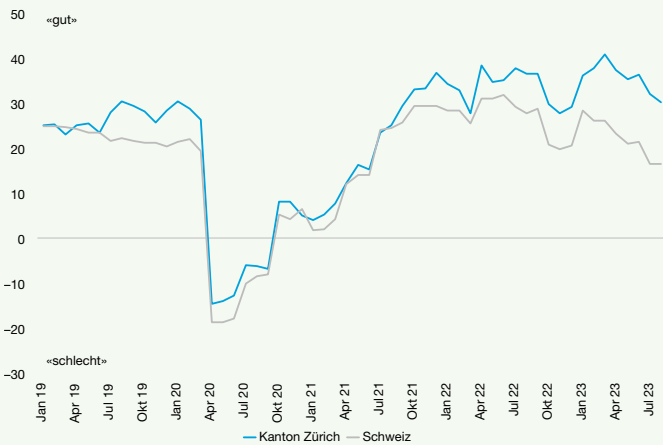
Getrübte Wirtschaftslage, stabiler Arbeitsmarkt

Die Geschäftslage hat sich im Kanton Zürich weiter eingetrübt, die Geschäftserwartungen blieben hingegen weitgehend stabil. Wenig Veränderungen gibt es bei der Arbeitslosigkeit: Sie verharrt weiterhin auf tiefem Niveau, dürfte aufgrund von saisonalen Schwankungen aber leicht ansteigen.

Geschäftslage bleibt verhalten

Nach der vorübergehenden Erholung zu Jahresbeginn setzt sich die Verschlechterung der Geschäftslage fort. Im Kanton Zürich bleibt die Geschäftslage merklich höher als in der gesamten Schweiz.

Aktuelle Geschäftslage in der Gesamtwirtschaft

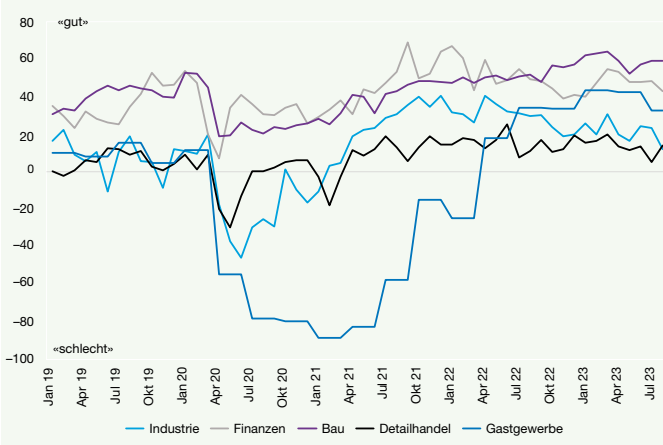


Quelle: KOF

Getrübte Geschäftslage in der Industrie

Seit Jahresbeginn hat sich die Geschäftslage in den wichtigsten Branchen ähnlich entwickelt. Am deutlichsten fällt der Abwärtstrend jedoch in der Industrie aus.

Aktuelle Geschäftslage in ausgewählten Branchen

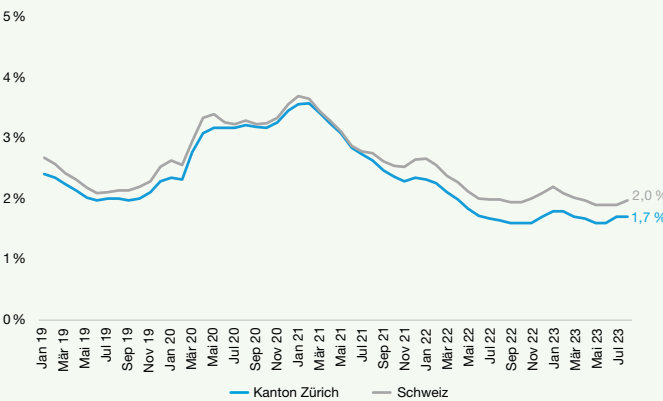


Quelle: KOF

Arbeitsmarkt bleibt stabil

Die Arbeitslosenquote betrug im Kanton Zürich im August 1,7 %. Damit zeigt sich, dass sich der Zürcher Arbeitsmarkt trotz der konjunkturellen Abkühlung weiterhin in einer guten Verfassung befindet.

Arbeitslosenquote

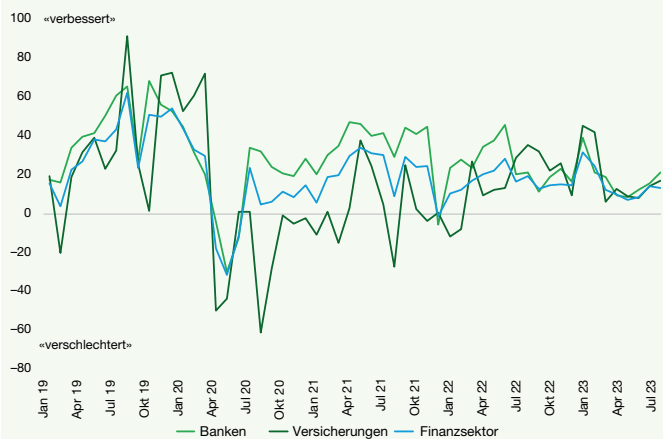


Quellen: SECO, AWA

Aussichten im Finanzsektor erholen sich leicht

Nachdem die erwartete Geschäftslage der Finanzbranche zum Jahresbeginn getrübt war, haben sich die Aussichten wieder etwas verbessert. Jedoch dürfte der zukünftige Verlauf stark von der Entwicklung bei der fusionierten UBS geprägt sein.

Erwartete Geschäftslage in der Finanzbranche

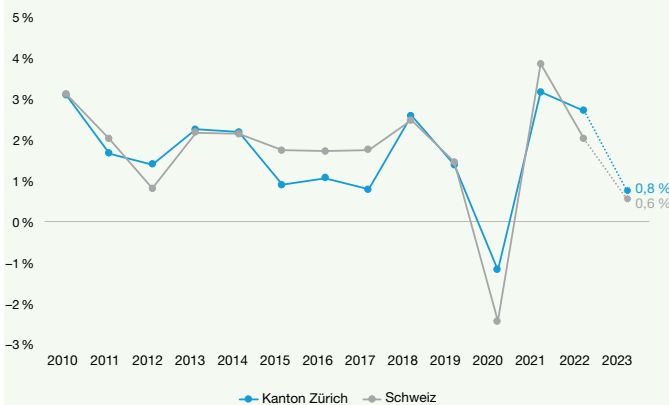


Quelle: KOF

Wachstum kühlt sich 2023 ab

Nachdem das BIP-Wachstum 2022 im Kanton Zürich sehr positiv ausgefallen ist, wird für das aktuelle Jahr noch mit einem sportbereinigten, realen BIP-Wachstum von 0,8% gerechnet.

Wachstumsrate reales und sportbereinigtes BIP (im Vergleich zum Vorjahr)

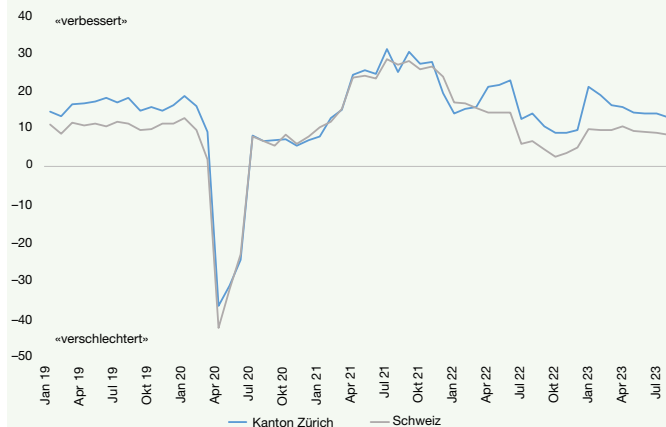


Quelle: BAK Economics

Geschäftserwartungen stagnieren

Nach einem Rückgang zu Beginn des Jahres haben sich die Geschäftserwartungen stabilisiert. Sie fallen im Kanton Zürich weiterhin besser aus als in der Gesamtschweiz.

Erwartete Geschäftslage in den nächsten 6 Monaten

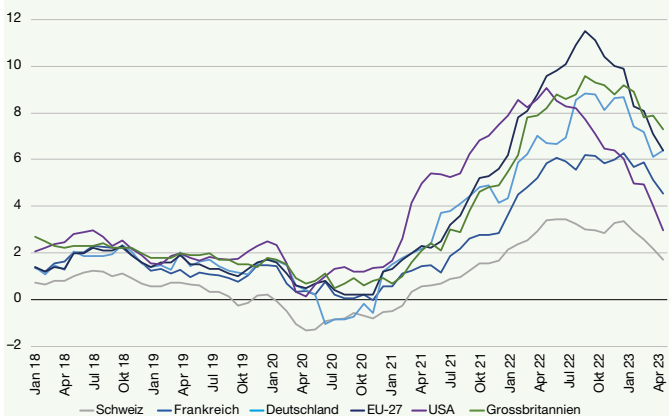


Quelle: KOF

Inflation weiter rückläufig

Die Höchstwerte der Inflation aus dem vorangegangenen Herbst sind vorüber. Seitdem geht der Trend eindeutig nach unten. Dennoch liegen die Inflationsraten in den meisten Ländern – mit Ausnahme der Schweiz – weiterhin über dem allgemeinen Zielwert von 2%.

Inflationsrate (im Vergleich zum Vorjahresmonat)

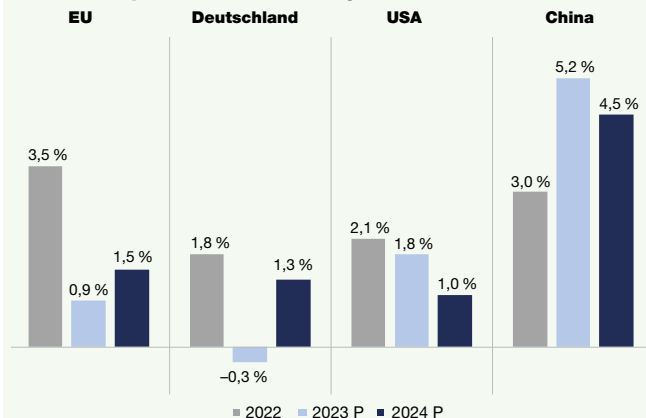


Quelle: OECD

Wachstum bei Handelspartnern schwächt sich ab

Während das BIP-Wachstum im Jahr 2022 bei den wichtigsten Handelspartnern positiv ausgefallen ist, haben sich die Aussichten für die kommenden Jahre eingetrübt. Die Rezession in Deutschland dürfte anhalten und der Aufschwung in China nach der Beendigung der Covid-Massnahmen wird durch die Verwerfungen im Immobilienmarkt abgebrems.

Bruttoinlandsprodukt 2022 und Prognose 2023 und 2024



Quellen: European Commission, IWF

Zürcher Wohnungsmarkt im Ungleichgewicht?

Die wichtigsten Ergebnisse



Nicht nur die Mieten, auch die Einkommen sind gestiegen

Im Kanton Zürich sind die Mieten seit 2005 durchschnittlich um 12% (Bestandesmieten), die Durchschnittseinkommen um 18% gestiegen. Das heisst: Die Zürcherinnen und Zürcher müssen keinen grösseren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden als vor rund 20 Jahren.



Hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Wenig erstaunlich ist die grosse Mehrheit der Zürcherinnen und Zürcher daher auch sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation – daran hat sich in den letzten 20 Jahren kaum etwas geändert.



Grosse Unterschiede nach Situation und Lage

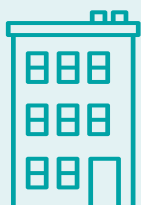
Der Blick hinter den Durchschnitt zeigt jedoch grosse Unterschiede. Mit den stärksten Preiserhöhungen sind Personen auf Wohnungssuche konfrontiert: Sie zahlen heute 25 % mehr als 2005. Wer hingegen seit 20 Jahren in derselben Wohnung lebt, zahlt heute sogar 7 % weniger Miete. Ähnliches gilt für die Lage: Wer in der Stadt Zürich eine Wohnung sucht, ist mit einem wesentlich höheren Mietpreiswachstum konfrontiert als in den Agglomerationen oder auf dem Land.



Steigende Nachfrage trifft auf stagnierendes Angebot

Die Nachfrage nach Wohnungen und nach Wohnraum hat in den letzten Jahren stetig zugenommen – die Anzahl der Haushalte ist um jährlich zwischen 1 und 1,5 % gewachsen. Der Grund dafür sind das Bevölkerungswachstum, der Trend zu kleineren Haushalten infolge Alterung und Individualisierung sowie der gestiegene Wohlstand.

Auf der Angebotsseite hat die Dynamik hingegen nachgelassen. In den letzten Jahren war die Neubautätigkeit rückläufig. Dadurch fiel das Haushaltswachstum deutlich höher aus als das Wohnungswachstum, was zu einem Anstieg der Angebotspreise führte.



Es braucht mehr Wohnungen

Die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt wird sich in den nächsten Jahren jedoch eher noch verschärfen, da die Nachfrage weiter stärker steigen dürfte als das Angebot, das aufgrund der langen Planungs- und Umsetzungszeit für Bauprojekte nur mit zeitlicher Verzögerung auf eine veränderte Nachfrage reagieren kann.

Abhilfe schaffen würde eine Ausweitung der Bautätigkeit, etwa durch eine Verbesserung der regulatorischen Rahmenbedingungen sowie Anreize für die bauliche Verdichtung.

Die Autorinnen und Autoren dieser Studie bedanken sich bei den folgenden Expertinnen und Experten für die Gespräche und Inputs: Basil Schläpfer und Adrian Rupp (Statistisches Amt Zürich), Aline Metzler und Urs Rey (Statistik Zürich), Angelika Brändle und Jörg Schläpfer (Wüest Partner) und Nicola Stalder (IAZI), Fabian Schnell und Richard Fiederer (AWA). Die Verantwortung für den Inhalt liegt alleine bei den Autorinnen und Autoren.

Einleitung: Ein Blick auf die Daten

«Mietpreisexplosion», «Wohnungsnot» oder «Mangel an bezahlbarem Wohnraum» – diese und ähnliche Schlagzeilen dominieren gegenwärtig die Schweizer Medien. Auch die Politik hat sich des Themas Wohnungsmarkt angenommen und sucht nach Lösungen. In den letzten Monaten wurden verschiedenste Vorstösse eingereicht, allen voran im Kanton Zürich, wo sich nicht nur der Kantonsrat damit befasst, sondern auch Volksinitiativen lanciert oder bereits eingereicht wurden (u.a. «Wohnungsinitiative» und «Mehr bezahlbare Wohnungen»).

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist derzeit also von grosser gesellschaftlicher und politischer Relevanz. Ziel dieses Wirtschaftsmonitorings ist es, die Situation am Zürcher Wohnungsmarkt zu erfassen (der Eigenheimmarkt wurde bewusst ausgeklammert) und damit fundierte Grundlagen für politische Entscheide zu liefern. Das ist nicht ganz einfach, denn der Wohnungsmarkt ist ein uneinheitliches und komplexes Konstrukt. Er ist ein Markt der vielen Preise, Akteure und gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Einflussgrössen. Das Angebot ist aufgrund des begrenzten Baulandes, der vielen Regulierungen und der langen Planungs-, Projektierungs- und Bauzeit nur bedingt flexibel und reagiert jeweils mit mehreren Jahren Verzögerung auf eine veränderte Nachfrage. Flexibler reagieren hingegen die Preise.

Die vorliegende Untersuchung versucht, fünf zentrale Fragen zum Wohnungsmarkt mit den verfügbaren Daten zu beantworten:

- Frage 1: Wie haben sich die Mietpreise entwickelt?
- Frage 2: Wie haben sich die Mieten im Verhältnis zu den Einkommen entwickelt?
- Frage 3: Wie zufrieden sind die Mieterinnen und Mieter?
- Frage 4: Wie hat sich die Nachfrage nach Wohnraum verändert?
- Frage 5: Wie hat sich das Wohnungsangebot entwickelt?

Die Daten, so viel sei vorweggenommen, sprechen eine klare Sprache. Sie zeigen die sehr unterschiedliche Situation der Zürcherinnen und Zürcher am Wohnungsmarkt. Entscheidend ist, ob man gerade auf Wohnungssuche ist und somit gestiegenen Angebotsmieten gegenübersteht oder ob man schon viele Jahre in der gleichen Wohnung lebt. Besonders in der Stadt Zürich ist dieser Unterschied bedeutend und herausfordernd. Wer auf der Suche nach einer neuen Wohnung ist, wird mehr fürs Wohnen bezahlen müssen als zuvor. Ganz anders präsentiert sich hingegen die Situation der Mieterinnen und Mieter, die seit vielen Jahren in derselben Wohnung leben. Sie konnten von sinkenden Altbestandesmieten profitieren und wohnen heute sogar günstiger als vor zehn Jahren.

Weiter zeigen die Daten, dass die pulsierende Entwicklung auf der Nachfrageseite – getrieben durch Zuwanderung, Geburtenüberschuss, Demografie und Wohlstand – in den letzten zwei bis drei Jahren auf ein ungenügendes Angebot gestossen ist und ein eigentliches Phänomen darstellt: Gefühlt steht zwar an nahezu jeder Ecke ein Baukran und die Kapazitäten im Baugewerbe sind gut ausgelastet, doch es entstehen trotzdem nur noch wenige zusätzliche Wohnungen. Vermehrt wird saniert oder Ersatzneubauten werden erstellt.

Doch trotz der beschriebenen Dynamik und der Entwicklungen am Wohnungsmarkt geben wir im Durchschnitt nicht mehr fürs Wohnen aus als vor fünf, zehn oder auch zwanzig oder mehr Jahren – im Gegenteil: Der Anteil der Haushaltsausgaben fürs Mieten liegt nahezu konstant bei rund 22 % – allen Markt- und Preisentwicklungen zum Trotz.

Frage 1: Wie haben sich die Mietpreise entwickelt?

Die Mietpreise am Zürcher Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahrzehnten gestiegen – aber nicht stetig, nicht überall im Kanton und nicht für alle Mietpreiskategorien gleich stark. Grundsätzlich lässt sich sagen: Der Wohnungsmarkt ist ein Markt der vielen verschiedenen Preise. Die Situation ist eine andere, ob jemand in der Stadt Zürich aktuell auf Wohnungssuche oder seit zwanzig Jahren in derselben Wohnung zu Hause ist und die eigenen Kinder längst ausgezogen sind. Auch spielt es eine Rolle, ob die künftige Wohnung in der Stadt Zürich liegen soll oder ob es auch ein peripherer Standort in einer ländlichen Gemeinde sein darf.

Unterschiedliche Mietpreiskategorien

Aber der Reihe nach: Auf dem Mietwohnungsmarkt lassen sich grundsätzlich vier für die Zürcherinnen und Zürcher relevante Preise beobachten, die sich auf unterschiedliche Phasen des Mietverhältnisses beziehen.¹ Erstens die Angebotsmieten: Sie erfassen die neu ausgeschriebenen Wohnungen auf den gängigen Onlineportalen und sind somit relevant für jene, die auf Wohnungssuche sind. Zweitens die Abschlussmieten: Sie ergeben

sich aus den kürzlich abgeschlossenen Mietverträgen. Drittens die Bestandesmieten: Sie umfassen alle bestehenden Mietverhältnisse und zeigen, welche Mieten für bewohnte Wohnungen im Durchschnitt bezahlt werden. Viertens schliesslich die Altbestandesmieten: Sie bilden – wie auch die Abschlussmieten – eine Teilmenge der Bestandesmieten und zeigen die Preisentwicklung von langjährigen Mietverhältnissen.

Die Erfassung und Vergleichbarkeit von Mietpreisen ist kein einfaches Unterfangen (vgl. Box 1). Zum einen gibt es verschiedene Quellen – sie reichen von Befragungen bis zu Kundenportfolios – mit unterschiedlicher Aussagekraft. Zum anderen muss man aufpassen, dass man Gleiches mit Gleichem vergleicht. Wohnungen weisen unterschiedliche Grössen, Standards oder Lagen auf. Wer Preisvergleiche über die Zeit vornehmen will, muss daher auch solche Faktoren berücksichtigen und die Mieten von Wohnungen mit identischen Eigenschaften vergleichen. Im Fachjargon spricht man von einer Eigenschafts- oder Qualitätsbereinigung.

Box 1: Verschiedene Mietpreise, verschiedene Quellen

Die Angebotsmietindizes wurden vom Beratungsunternehmen Wüest Partner erstellt und basieren auf einer Vollerhebung der Inserate aller relevanten Printmedien und der wichtigsten Onlineplattformen.

Der Abschlussmietindex wurde auf Grundlage des Kundenportfolios von Wüest Partner berechnet und bildet Tausende abgeschlossene Mietverträge ab. Für die Indexbildung werden die unterschiedlichen Eigenschaften (z.B. Lage, Grösse oder Zustand) der Wohnungen mitberücksichtigt und somit eine Qualitätsbereinigung vorgenommen.

Die Preisentwicklung der Bestandesmieten wurde zum einen vom Statistischen Amt des Kantons Zürich aufgearbeitet und fusst auf der Strukturhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS), in

dessen Rahmen jährlich rund 20 000 Mieterinnen und Mieter im Kanton Zürich befragt werden. Die Mietpreise können nach Grösse, Zimmerzahl und Region ausgewiesen werden – eine weitere Qualitätsbereinigung wurde hingegen nicht vorgenommen. Die Mietnebenkosten sind nicht inkludiert. Zudem gibt es 2015 einen Zeitreihenbruch. Zum anderen wurde ein Bestandesmietindex vom Beratungsunternehmen IAZI erstellt, der auf Tausenden bestehenden Mietverträgen grosser Immobilienportfolios basiert und mittels hedonischen Verfahrens qualitätsbereinigt wird.

Für die Stadt Zürich gibt es einen Mietpreisindex, der quartalsweise erhoben wird und die allgemeine Mietteuerung misst. Qualitätsverbesserungen werden somit explizit ausgeklammert.²

Angebotsmieten: +17 % bis +24 %

Das Kernstück des Mietwohnungsmarktes sind die Angebotsmieten, denn im Unterschied zu den anderen Preiskategorien reagieren sie auf Änderungen von Angebot und Nachfrage. Steigt bei gleichbleibendem Wohnungsangebot die Nachfrage nach Wohnraum, steigen in der Regel auch die Angebotsmieten. Dies ist auch eine Folge des Mietrechts, das Preisänderungen vorwiegend bei Mietwechseln zulässt. Wenn eine Wohnung neu vermietet wird, sind die Vermieter bei der Festlegung des Mietzinses freier als bei bestehenden Mietverhältnissen, wo vor allem der Referenzzinssatz und die Inflation ausschlaggebend sind.

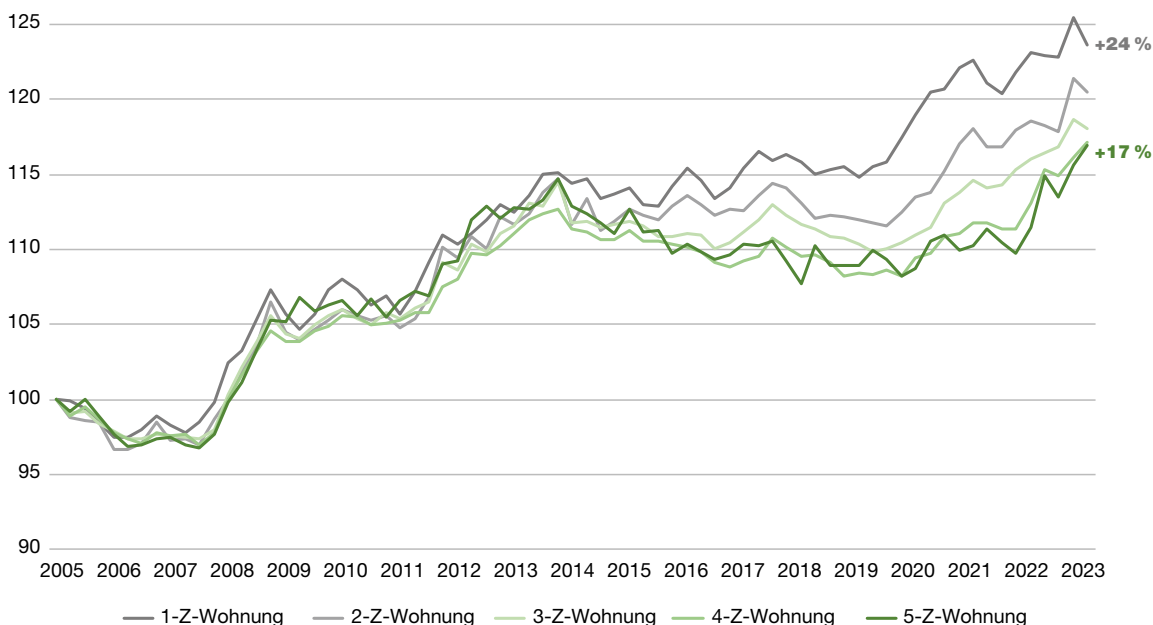
Abbildung 1 zeigt den Verlauf der Angebotsmieten nach verschiedenen Wohnungsgrössen (1- bis 5-Zimmer-Wohnungen) für den Kanton Zürich. Als Ausgangsjahr wurde 2005 gewählt, weil seit diesem Jahr vergleichbare Daten aus verschiedenen Onlineportalen (z.B. Homegate oder Immoscout) verfügbar sind. Angebotsmietindizes, die weiter zurückreichen, sind hingegen nur schwer vergleichbar über die Zeit.

Insgesamt zeigt sich, dass die Angebotsmieten seit 2005 zwischen 17 % und 24 % gestiegen sind. Der merkliche Anstieg zwischen 2007 und 2013 ist zu einem grossen Teil auf die steigende Nachfrage durch die verstärkte Zuwanderung infolge der Einführung der Personenfreizügigkeit zurückzuführen. Ab 2013 flacht

der Preisanstieg ab, weil das Angebot an Wohnungen, die neu auf den Markt gelangen, wieder zunimmt. Wie üblich am Wohnungsmarkt hat das Angebot aufgrund der langen Planungs-, Projektierungs- und Umsetzungszeit von Bauprojekten erst mit einigen Jahren Verzögerung auf die gestiegene Nachfrage reagiert (vgl. Seite 22). Zwischen 2013 und 2019 sind daher stagnierende bzw. sinkende Angebotsmieten zu beobachten. Danach erfolgt erneut ein Preisanstieg. Er dürfte zum einen wiederum das Resultat einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum sein, zum anderen aber auch auf eine nachlassende Wohnbautätigkeit zurückzuführen sein.

Wie Auswertungen zu den schweizweiten Angebotsmieten im Langzeitvergleich nahelegen, spielt das gewählte Anfangsdatum eine wichtige Rolle.³ Würde die Datenreihe in Abbildung 1 statt 2005 bereits Anfang der 1990er-Jahre starten, so wird das Niveau von 1990/1991 noch nicht erreicht – die Angebotsmieten sind heute also noch niedriger als dazumal. Das zeigt: Die Zürcher Angebotsmieten sind in den letzten Jahren zwar gestiegen, liegen aktuell aber noch unter diesen Höchstwerten, die erreicht wurden, bevor Anfang der 90er-Jahre die Immobilienblase platzte und eine starke Preiskorrektur einsetzte (grundsätzlich ist jedoch die Interpretation über einen so langen Zeitraum aufgrund der systematischen Qualitätsunterschiede mit Vorsicht zu geniessen).

1 Angebotsmieten im Kanton Zürich, indiziert (2005 = 100)



Quelle: Wüest Partner

Abschlussmieten: +25 %

Während die Angebotsmieten alle ausgeschriebenen Angebote umfassen, fliessen bei den Abschlussmieten nur Mieten ein, denen ein neuer Vertragsabschluss zugrunde liegt. Sie werden auch Einzugs- oder Transaktionsmieten genannt. Der Index der Abschlussmieten kann sich vom Index der Angebotsmieten unterscheiden, wenn Wohnungen nicht öffentlich ausgeschrieben werden, es zu Mietanfechtungen kommt oder Mietpreinsnachlässe gewährt werden. Ausschlaggebend sind die Abschlussmieten für Personen, die neu in eine Wohnung einziehen.

Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Abschlussmieten für den Kanton sowie verschiedene aggregierte Raum- und Gemeindetypen (siehe Box 2) in Form eines Gesamtindex. Um nicht Äpfel mit Birnen zu vergleichen, berücksichtigt dieser neben dem Preis auch Standard, Grösse oder Lage der Wohnungen – man spricht in diesem Zusammenhang von einer Qualitätsbereinigung. Dies unterscheidet die Abschlussmieten zusätzlich von den Angebotsmieten, wo eine Qualitätsbereinigung schwieriger ist, da einzig die inserierten Informationen zur Verfügung stehen.

Wenig erstaunlich weisen die Abschlussmieten im kantonalen Durchschnitt seit 2005 einen ähnlichen Verlauf auf wie die Angebotsmieten. Starke Preisanstiege wurden zwischen 2007 und 2014 sowie ab 2019 verzeichnet. Zwischen 2014 und 2019 ist hingegen eher eine Seitwärtsbewegung feststellbar. Insgesamt sind die Abschlussmieten im Kanton Zürich um 25 % gestiegen.

Box 2: Raumtypen

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Kernstadt Zürich unterscheidet sich stark von der Entwicklung im ländlichen Bauma. Die aktuell 160 Gemeinden des Kantons Zürich wurden deshalb fünf verschiedenen Raumtypen zugeordnet, welche sich bezüglich Dichte, Grösse und Erreichbarkeit sowie auch bezüglich sozioökonomischer Kriterien unterscheiden. Dabei wurden die 25 bzw. 9 Kategorien der räumlichen Gemeindetypologie des BFS⁴ zu den folgenden Kategorien aggregiert:

Städtische Gebiete

- Kernstadt einer grossen Agglomeration (= Zürich)
- Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration (= Winterthur)

Agglomeration

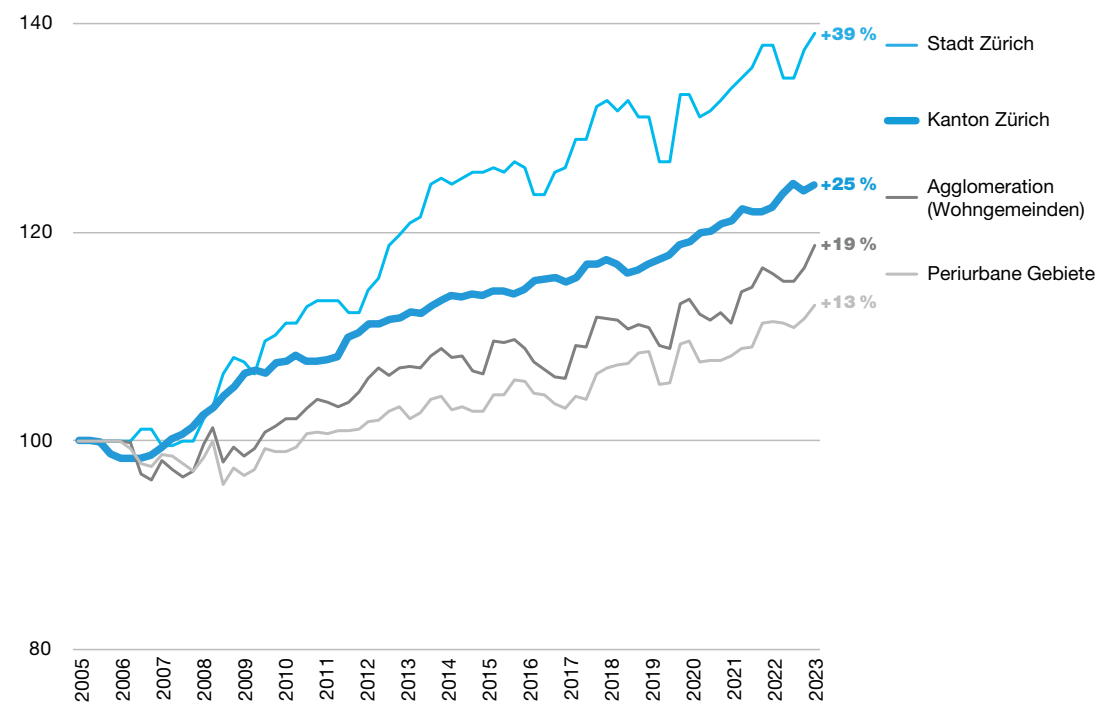
- Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer Agglomeration (z.B. Dübendorf, Schlieren, Kloten)
- Städtische Wohngemeinde einer Agglomeration (z.B. Meilen, Horgen, Oberengstringen, Richterswil)

Periurbane und ländliche Gebiete

- Periurbane Gemeinde (z.B. Dielsdorf, Hinwil, Bonstetten)
- Ländliche Gemeinde (z.B. Bauma, Fischenthal)

Wer heute neu in eine Wohnung einzieht, zahlt also im Durchschnitt 25 % mehr als 2005 (ohne Inflationsbereinigung). Allerdings bestehen grosse regionale Differenzen. Während in der Stadt Zürich 39 % mehr bezahlt werden müssen, sind es in den periurbanen Gebieten 13 % und in der Stadt Winterthur 9 % mehr.

2 Abschlussmieten im Kanton Zürich, qualitätsbereinigt und indexiert (2005 = 100)



Quelle: Wüest Partner

Bestandes- und Altbestandesmieten: -7 % bis +12 %

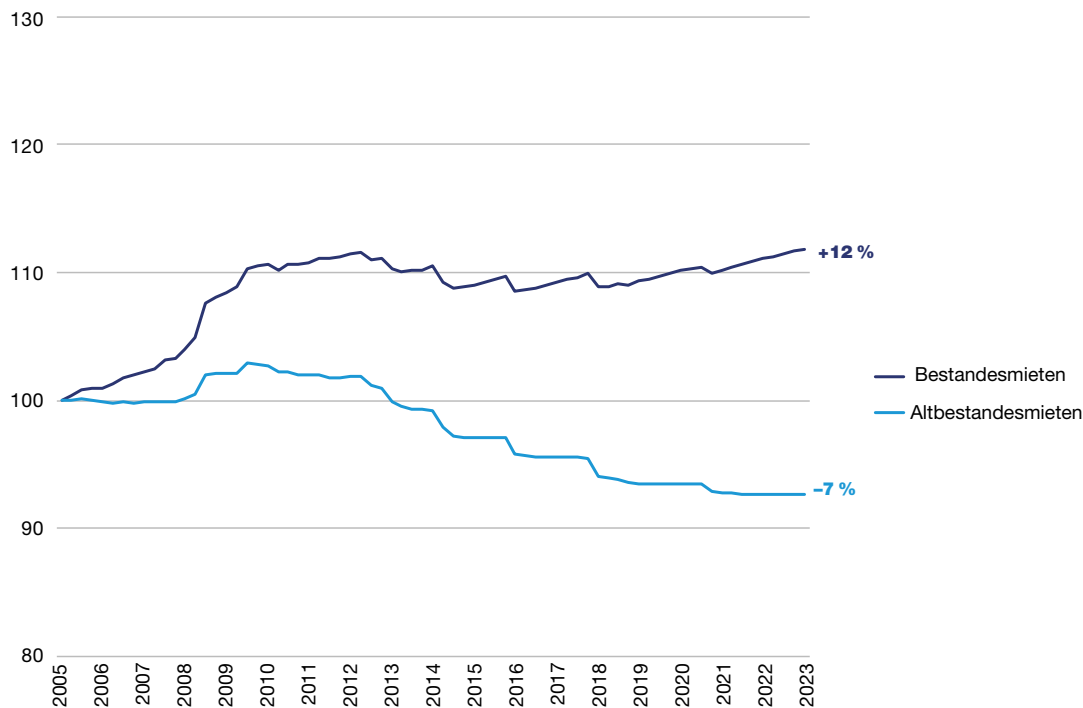
Wird eine Wohnung neu vermietet und somit aus einer Angebots- eine Abschlussmiete, wird deren Mietpreis auch automatisch Teil der Bestandesmieten. Sie umfassen alle bestehenden Mietverhältnisse und bilden damit die Situation des durchschnittlichen Mieters bzw. der durchschnittlichen Mieterin ab.

Wie Abbildung 3 zeigt, sind die Bestandesmieten im Kanton Zürich mit 12% weniger als halb so stark gestiegen wie die Abschlussmieten. Dies liegt daran, dass viele Zürcherinnen und Zürcher seit mehreren Jahren in derselben Wohnung leben. Pro Jahr wechseln nur knapp 11% der Mieterinnen und Mieter die Wohnung, jüngere ziehen dabei deutlich häufiger um als ältere Personen oder Familien.⁵ Den Langzeitmietern kam in den letz-

ten Jahren das Mietrecht zugute, das Mietpreisanpassungen nur unter gewissen Umständen zulässt, etwa wenn sich der Referenzzinssatz ändert. Da dieser seit 2009 nur eine Richtung kannte, nämlich nach unten, konnten viele Mieterinnen und Mieter von einer Mietzinssenkung profitieren. Gestoppt wurde dieser Trend erst Mitte 2023, als der Referenzzinssatz erstmals wieder anstieg.

Langjährige Mieterinnen und Mieter konnten sogar mehrere Mietzinssenkungen durchsetzen. Das zeigt der sogenannte Altbestandesindex, der nur Mietverhältnisse abbildet, die seit mindestens 2005 bestehen (siehe Abbildung 3). Wer seither nie seine Wohnung gewechselt hat, zahlte Anfang 2023 im Durchschnitt 7% weniger Miete als 2005.

3 Bestandes- und Altbestandesmieten im Kanton Zürich, qualitätsbereinigt und indiziert (2005 = 100)



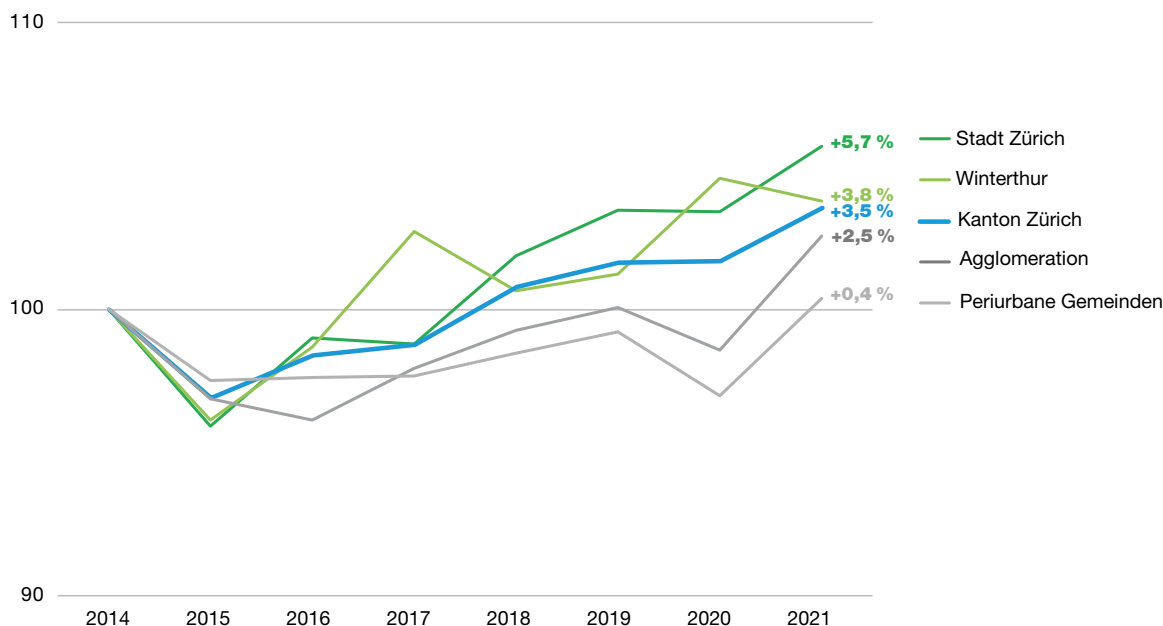
Quelle: IAZI

Grosse regionale Unterschiede

Die Entwicklung der Bestandesmieten lässt sich auch aus der Strukturhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS) ableiten, in deren Rahmen jährlich über 20000 Mieterinnen und Mieter aus dem Kanton Zürich zu ihrer Wohnsituation befragt werden. Allerdings sind verlässliche Zeitreihen erst für die letzten Jahre möglich und eine Qualitätsbereinigung ist schwierig, da sich die Stichprobe über die Zeit verändert. Jedoch lässt sich bei diesen Daten eine Unterteilung nach Region, Quadratmeter und Wohnungsgrösse vornehmen, wie in Abbildung 4 zu sehen ist. Sie zeigt, dass die Preise einer 3-Zimmer-Wohnung in der Stadt Zürich zwischen 2013 und 2021 pro Quadratmeter um 5,7% gestiegen sind. Das ist viel mehr als im Kanton, wo die Zunahme nur 3,5% betrug. In der Stadt Winterthur sind die Bestandesmieten um 3,8% gestiegen. Praktisch gleich geblieben ist der Quadratmeterpreis in den periurbanen Gebieten.

Bei den 2-Zimmer-Wohnungen fällt das Preiswachstum in allen betrachteten Regionen höher aus als bei den 4-Zimmer-Wohnungen. Die regionalen Unterschiede bleiben jedoch bei allen Wohnungstypen bestehen: Die Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher waren in den letzten Jahren einem stärkeren Preiswachstum ausgesetzt als die Mieterinnen und Mieter in den übrigen Kantonsgebieten, unabhängig von der Zimmerzahl. In den periurbanen Gemeinden sind die Preise von grösseren Wohnungen kaum gestiegen. (Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass die kürzlich erfolgte Referenzzinssatzerhöhung noch nicht abgebildet ist, da die Daten in Abbildung 4 nur bis 2021 gehen.)

4 Bestandesmieten einer 3-Zimmer-Wohnung pro Quadratmeter, indexiert (2005 = 100)



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, BFS

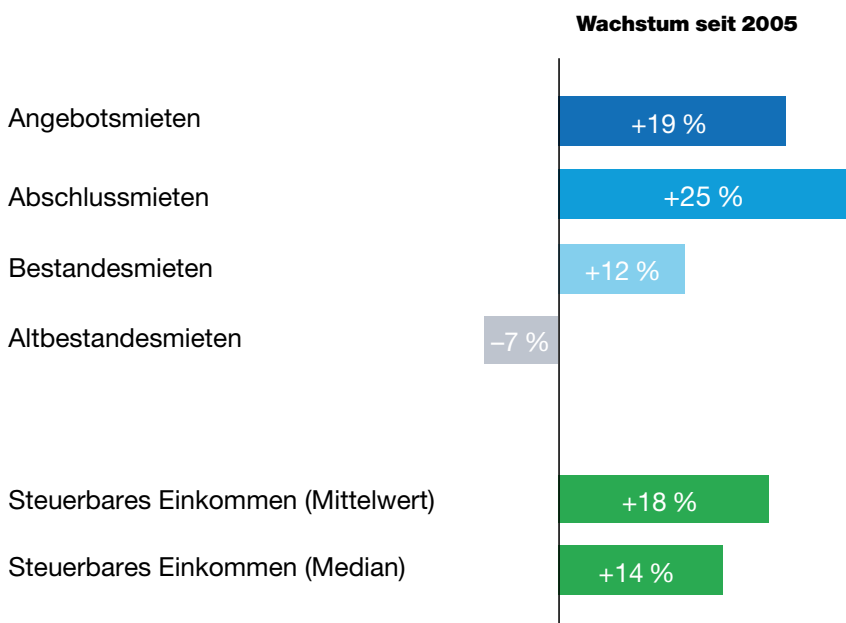
Frage 2: Wie haben sich die Mieten im Verhältnis zu den Einkommen entwickelt?

Wie stark sind nun die Mieten im Kanton Zürich gestiegen? Eine klare Antwort auf diese Frage gibt es nicht. Sie hängt nicht nur davon ab, welche Region betrachtet wird, sondern vor allem auch welcher Mietpreis. So haben die Angebots- und die Abschlussmieten fast überall deutlich zugenommen. Viel weniger stark fiel das Wachstum hingegen bei den Bestandesmieten aus. In den periurbanen Gebieten war der Anstieg moderat bis flach, und die Altbestandesmieten weisen sogar eine negative Preisentwicklung auf.

Doch die Betrachtung der Mieten allein ist – wortwörtlich – nur die halbe Miete. Fast wichtiger ist die Frage, wie sich die Mietpreise im Verhältnis zu den Einkommen entwickelt haben. Erst die Gegenüberstellung dieser beiden Grössen gibt Aufschluss darüber, ob die Zürcherinnen und Zürcher im Zeitverlauf mehr oder weniger für die Miete ausgeben müssen.

Wie in Abbildung 5 zu sehen ist, sind die steuerbaren Einkommen im Kanton Zürich seit 2005 um 14 % (Median) resp. 18 % (Mittelwert) gestiegen. Die Gegenüberstellung mit den Mieten zeigt nun, dass die Abschluss- und die Angebotsmieten stärker gestiegen sind als die Einkommen. Wer also jährlich die Wohnung gewechselt hat, dürfte über den gesamten Zeitraum einen grösseren Anteil seines Einkommens für Wohnen ausgeben. Wer hingegen seit 2005 in derselben Wohnung lebt, gibt anteilmässig sogar deutlich weniger Geld aus für die Miete. Zwischen diesen Extremen liegen die Bestandesmieten (+12 %), welche die Situation der Mehrheit der Mieterinnen und Mieter im Kanton Zürich am besten abbilden. Sie sind im Durchschnitt weniger stark gestiegen als die Durchschnittseinkommen, aber auch weniger als die Medianeinkommen.

5 Mietpreis- und Einkommensentwicklung im Kanton Zürich



Anmerkung:
Das Wachstum der Mietpreise bezieht sich auf die Jahre 2005–2022, jenes der Einkommen auf die Jahre 2005–2020. Es wird auf eine Inflationsbereinigung verzichtet, da nominale Mietpreise mit nominalen Einkommen verglichen werden.

Quellen: Wüest Partner, IAZI, Statistisches Amt Kanton Zürich, BFS, eigene Berechnungen

Auch in der Stadt sind die Einkommen kräftig gewachsen

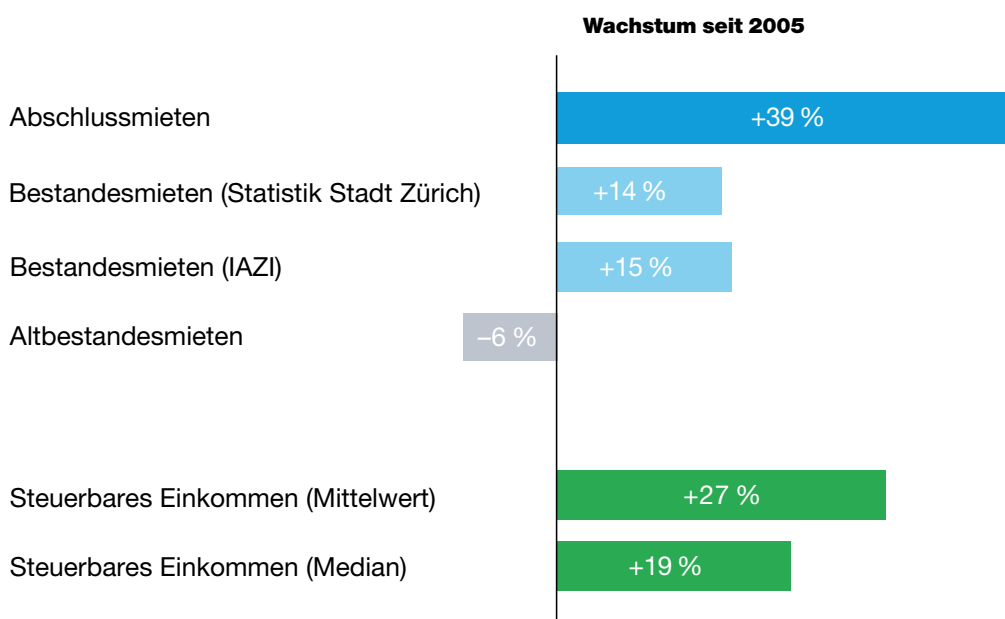
Für die Stadt Zürich lassen sich ähnliche Auswertungen machen. Sie erhebt – analog zum BFS auf nationaler Ebene – einen städtischen Mietpreisindex, der die allgemeine Mietpreisteuerung abbildet und somit Qualitätsunterschiede bei den Wohnungen mitberücksichtigt.⁶ Daraus ergibt sich eine Datenreihe für die Bestandesmieten. Darüber hinaus gibt es Daten von den Beratungsunternehmen Wüest Partner und IAZI für die Abschlussmieten, die Bestandesmieten und die Altbestandesmieten. Die Entwicklung der Einkommen lässt sich wiederum aus den Steuerdaten ablesen.

Wie Abbildung 6 zeigt, sind die Bestandesmieten in der Stadt seit 2005 um 14 bis 15 % gestiegen und somit weniger als die Einkommen. Dass die Mieten im Durchschnitt selbst in der Stadt

nicht stärker gestiegen sind, dürfte zum einen an der erhöhten Sesshaftigkeit liegen (wer einmal in einer Wohnung ist, wird nicht mehr so schnell ausziehen) – Ökonomen sprechen vom sogenannten Lock-in-Effekt. Zum anderen dürfte auch der relativ hohe Anteil an gemeinnützigen Wohnungen preisdämpfend wirken. Somit lässt sich auch für die Stadt sagen: Der Anteil am Einkommen, der für eine vergleichbare Wohnung ausgegeben wird, hat seit 2005 sogar leicht abgenommen.

Bei den Altbestandesmieten fällt die Preisentwicklung sogar negativ aus. Wer seit 2005 in derselben Wohnung lebt, gibt auch in der Stadt weniger für die Miete aus als 2005. Ganz anders bei den Abschlussmieten: Sie sind um 39 % gestiegen und somit deutlich stärker als die Einkommen.

6 Mietpreis- und Einkommensentwicklung in der Stadt Zürich



Anmerkung:
Die Daten zu den Mietpreisen gehen bis 2022, die Daten zu den steuerbaren Einkommen bis 2020.

Quellen: Wüest Partner, IAZI, Statistik Stadt Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich, eigene Berechnungen

Anteil der Mietausgaben am Einkommen bleibt stabil

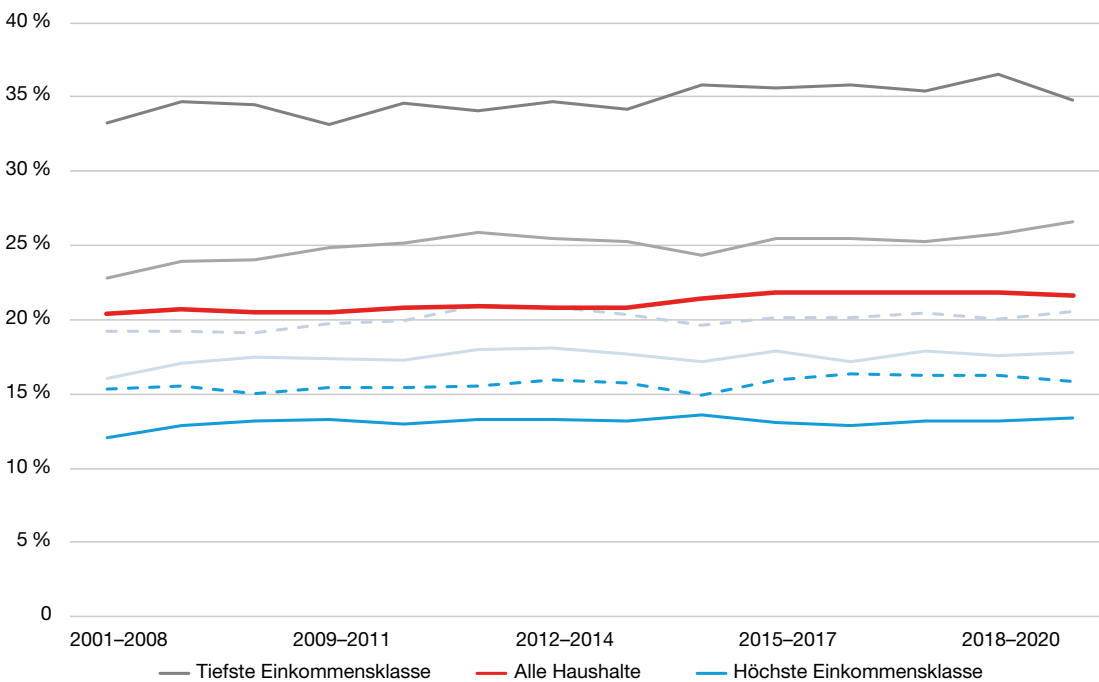
Wie im vorangegangenen Abschnitt aufgezeigt wurde, sind die durchschnittlichen Mieten im Betrachtungszeitraum nicht stärker gestiegen als die Einkommen. Die Zürcherinnen und Zürcher müssten sogar einen geringeren Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden, sofern sie ihren Wohnstandard nicht erhöhen wollen. Da mit steigendem Einkommen aber auch die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnkomfort steigt (wer mehr verdient, leistet sich in der Tendenz mehr Wohnfläche oder eine bessere Lage), entwickeln sich die Mietausgaben in der Realität relativ ähnlich zum Einkommen.⁷ Das zeigen Daten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) und des BFS, die auf Haushaltsbefragungen basieren (leider lassen diese nur Aussagen für die Gesamtschweiz zu, es gibt jedoch kaum Grund zur Annahme, dass die Situation im Kanton Zürich anders sein sollte). Wie in Abbildung 7 ersichtlich ist, hat sich der Anteil der Mietausgaben (inkl. Nebenkosten) am Bruttoeinkommen im Durchschnitt aller Haushalte (rote Linie) in den letzten 20 Jahren kaum verändert – er ist von 20,6 % auf 21,6 % gestiegen.

Die bisherige Analyse hat sich ausschliesslich auf den Durchschnitt oder den Median fokussiert. Betrachtet man hingegen verschiedene Einkommensklassen, zeigen sich recht grosse

Unterschiede: Die tiefste Einkommensklasse gibt rund 35 % ihres Bruttoeinkommens für Miete und Nebenkosten aus, die höchste nur 13 %. Allerdings zeigt sich auch hier eine grosse Stabilität: Bei beiden Kategorien gab es in den letzten 20 Jahren nur geringfügige Veränderungen – bei der tiefsten Klasse stieg der Anteil um rund 1,5 Prozentpunkte, bei der höchsten um 0,7 – in den letzten 10 Jahren blieb er gar bei beiden konstant.

Was heisst das nun für die Bezahlbarkeit der Mieten? Allgemein bekannt ist die Faustregel, dass die Mietausgaben nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen sollten.⁸ Diesen Richtwert erfüllt die Mehrheit der Bevölkerung. Für sie ist – gemessen an diesem Kriterium – Wohnen «bezahlbar». Bei den einkommensschwächsten Haushalten liegt die Belastung mit 35 % jedoch knapp über dieser Grenze. Insgesamt gehören rund 14 % aller Haushalte zur tiefsten Einkommensklasse – sie verfügen über ein monatliches Bruttoeinkommen, das unter 4000 CHF liegt. Es gilt jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um keine fixe Kategorie handelt, da die Mobilität gerade am unteren Rand der Einkommensverteilung relativ hoch ist. So konnten im Kanton Zürich zwischen 2001 und 2010 fast 60 % der Personen aus der tiefsten Einkommensklasse in eine höhere aufsteigen.⁹

7 Anteil Mietausgaben (inkl. Nebenkosten) am Bruttoeinkommen in der Schweiz



Quellen: BWO, BFS

Frage 3: Wie zufrieden sind die Mieterinnen und Mieter?

Trotz stabiler Mietausgaben im Verhältnis zum Einkommen taucht das Thema Wohnen immer wieder auf dem Sorgenbarometer der Schweizer Bevölkerung auf.¹⁰ In einer Umfrage der Stadt Zürich wird «Wohnraum» gar als zweitgrösstes Problem nach dem Verkehr eingeschätzt.¹¹

Woran liegt das? Sind die Mieterinnen und Mieter grundsätzlich nicht zufrieden mit ihrer Wohnsituation, auch wenn sie im Durchschnitt verhältnismässig zu ihrem Einkommen nicht mehr bezahlen als vor 5, 10 oder 15 Jahren? Mitnichten – in derselben Umfrage der Stadt Zürich zeigen sich drei Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner zufrieden mit ihrer persönlichen Wohnsituation. Die Zufriedenheit ist dabei grösser bei Älteren und bei Personen mit einem höheren Einkommen.

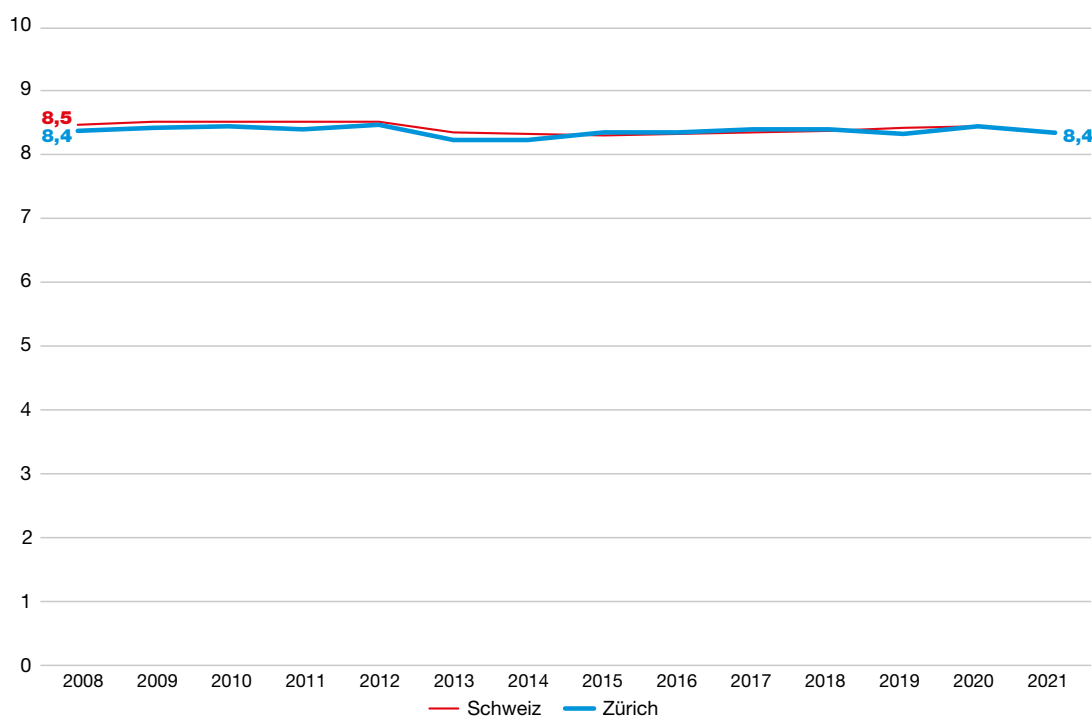
Mehrheit ist zufrieden mit der Wohnsituation

Eine ähnlich positive Einschätzung zeigt eine Umfrage des Bundes, welche Mietende und Hauseigentümerinnen und -eigentümer umfasst.¹² Wie in Abbildung 8 zu sehen ist, liegt die Zufrie-

denheit mit der Wohnsituation auf einer Skala von 1 bis 10 im Kanton Zürich seit 2008 bei konstant 8,4, nur unwesentlich tiefer als für die gesamte Schweiz (8,5). Zudem ist eine grosse Konstanz über die Zeit hinweg ersichtlich. In den letzten Jahren scheint sich demnach die Wohnsituation der Zürcherinnen und Zürcher kaum geändert zu haben.

Wie sind diese leicht widersprüchlichen Ergebnisse einzuschätzen? Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation dürfte massgeblich davon abhängen, ob jemand auf Wohnungssuche ist oder in einem ungekündigten Wohnverhältnis lebt. Ersteres betrifft jährlich 11 % aller Mieterinnen und Mieter, die im Kanton Zürich umziehen – in der Stadt Zürich liegt die Umzugsquote mit 13,8 % (2021) etwas höher. Jüngere Personen und Kleinhaushalte ziehen dabei öfter um als ältere Personen und grössere Haushalte bzw. Familien. Die Haushalte sind von den steigenden Angebotspreisen und der Angebotsknappheit je nach Wohnsituation also unterschiedlich betroffen.

8 Zufriedenheit mit der Wohnsituation, Skala von 0 (gar nicht zufrieden) bis 10 (vollumfänglich zufrieden)



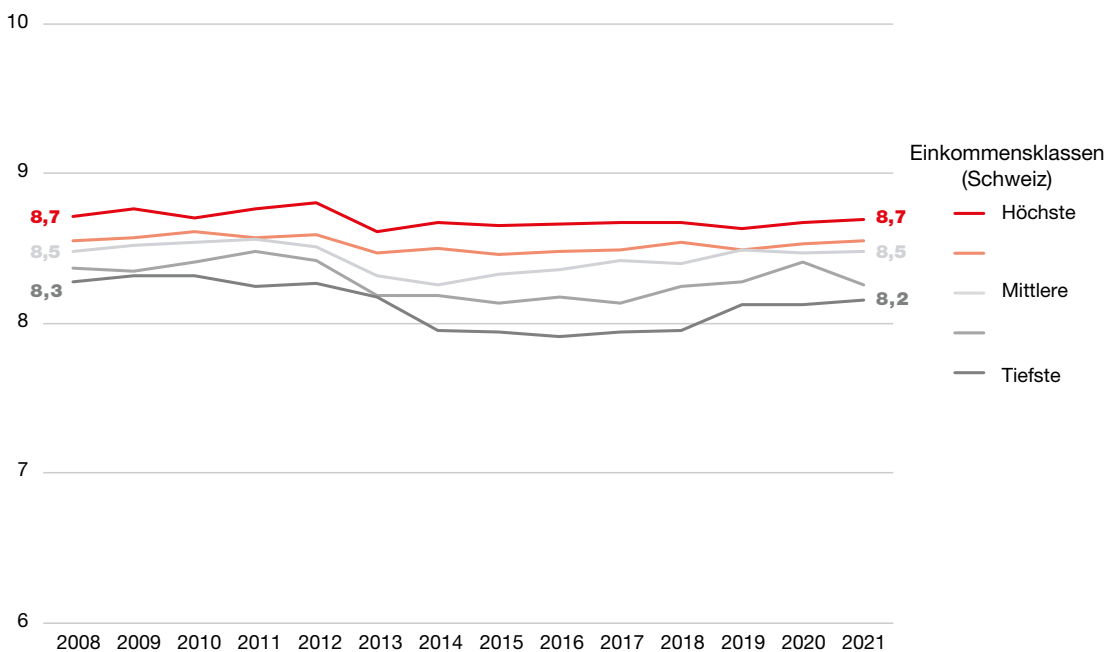
Quelle: BFS

Stabile Entwicklung bei allen Einkommensklassen

Die 8,4 Punkte sind ein Durchschnittswert. Wie aber unterscheidet sich die Zufriedenheit nach Einkommensklassen? Die Antwort darauf findet sich für die Schweiz in Abbildung 9 – Zahlen zum Kanton Zürich gibt es leider keine. Wenig erstaunlich steigt mit dem Einkommen auch die Zufriedenheit mit der Wohnsituation, der Unterschied zwischen der höchsten und der tiefsten Einkommensklasse ist jedoch mit 0,5 Punkten eher gering. Mit anderen Worten sind auch die meisten Menschen mit einem tiefen Einkommen zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Zudem weisen alle Einkommensklassen sehr stabile Werte auf – zwischen 2008 und 2021 gibt es kaum Veränderungen.

Insgesamt lässt sich sagen, dass die Situation am Zürcher Wohnungsmarkt bislang von der Bevölkerung nicht als prekär wahrgenommen wird und die Zürcherinnen und Zürcher mit ihrer Wohnsituation mehrheitlich zufrieden sind. Gleichwohl zeigen die Umfragen, dass sich die Mieterinnen und Mieter bewusst sind, dass das Thema Wohnraum sehr rasch zu einem persönlichen Sorgenthema werden könnte – nämlich dann, wenn sie selbst umziehen, was im Kanton Zürich durchschnittlich alle 7 bis 8 Jahre der Fall ist.¹³

9 Zufriedenheit mit der Wohnsituation nach Einkommensklassen, Skala von 0 (gar nicht zufrieden) bis 10 (vollumfänglich zufrieden)



Quelle: BFS

Frage 4: Wie hat sich die Nachfrage nach Wohnraum verändert?

Weder sind im Kanton Zürich die Wohnkosten gegenüber den Einkommen übermässig stark angestiegen, noch scheinen die Zürcherinnen und Zürcher unglücklich mit ihrer Wohnsituation zu sein. Doch könnte sich das bald ändern? Oder anders gefragt: Läuft der Kanton Zürich in eine «Wohnungsnot», wie von vielen Seiten befürchtet wird? Die Antwort auf diese Frage hängt weitgehend von der weiteren Entwicklung von Angebot und Nachfrage ab.

Beginnen wir mit der Nachfrageseite: Menschen beanspruchen Wohnraum. Nicht umsonst spricht man deshalb von den Bewohnerinnen und Bewohnern einer Stadt, eines Kantons oder eines Landes. Das gilt auch für den Kanton Zürich, wo im Mittel jede Person rund 45m² Wohnfläche braucht. Ökonomisch ausgedrückt, bilden sie die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt. Steigt die Zahl der Personen, die Wohnraum benötigen, steigen bei gleichbleibendem Wohnungsbestand auch die Angebotsmieten.

Dabei sind zwei Bestimmungsgrössen interessant: Die Anzahl Haushalte und die Wohnfläche. Die Zahl der Haushalte ist ausschlaggebend dafür, wie viele Wohnungen die Zürcherinnen und Zürcher beanspruchen. Sie wird bestimmt durch die Bevöl-

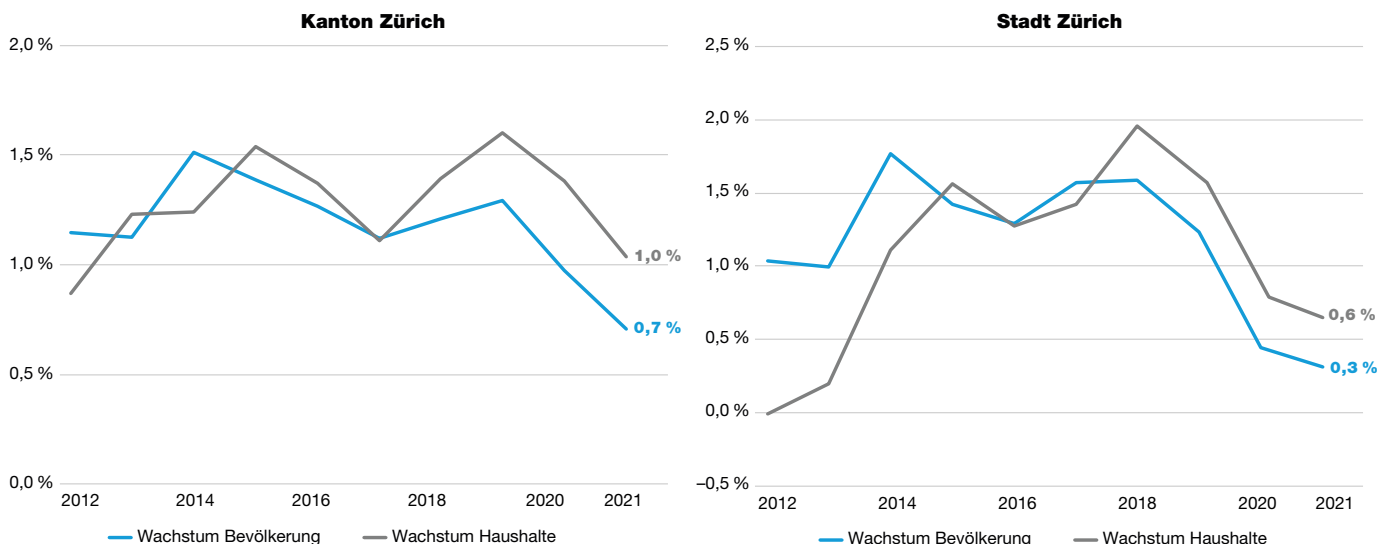
kerungsentwicklung und durch die durchschnittliche Haushaltsgrosse, sprich die Anzahl Personen pro Wohnung. Die Gesamtwohnfläche berücksichtigt zusätzlich auch den Flächenverbrauch pro Kopf.

Haushalts- übertrifft Bevölkerungswachstum

Die Zahl der Haushalte ist im Kanton Zürich in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 1,3 % gewachsen und beläuft sich heute auf fast 710 000 Haushalte. Das ist primär eine Folge des Bevölkerungswachstums: Die Zürcher Bevölkerung ist in derselben Zeitspanne um durchschnittlich 1,2 % pro Jahr gewachsen und zählt heute fast 1,6 Millionen Personen. Zugenommen hat sie durch die Nettozuwanderung aus dem Ausland, durch Zuwanderung aus anderen Kantonen und durch einen Geburtenüberschuss.

Doch die wachsende Bevölkerung ist nicht der einzige Grund für das Haushaltswachstum. Das lässt sich daran erkennen, dass die Anzahl der Haushalte seit 2013 stärker gestiegen ist als die Bevölkerung, sowohl im Kanton wie auch in der Stadt Zürich (siehe Abbildung 10). Lagen die beiden Grössen Mitte der 2010er-Jahre noch fast gleichauf, weist das Haushaltswachstum seit 2018 konstant höhere jährliche Werte auf.

10 Jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung und der Haushalte



Quellen: BFS, Stadt Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich

Mehr und kleinere Haushalte

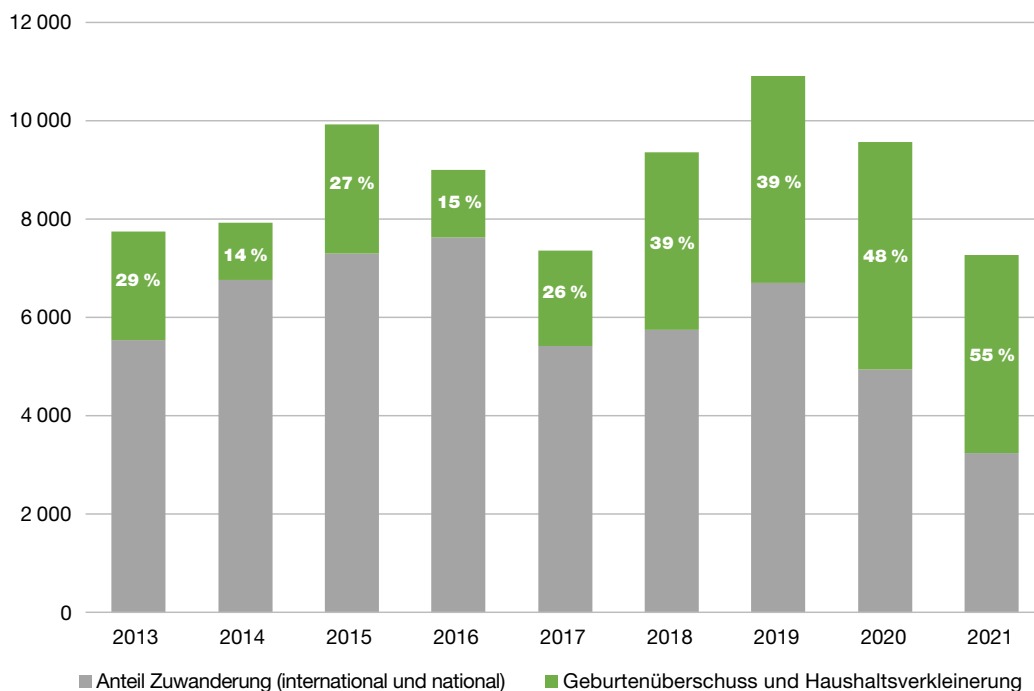
Die Abkoppelung von Bevölkerungs- und Haushaltswachstum ist eine Folge davon, dass es immer mehr Kleinhaushalte gibt. Die mittlere Haushaltsgrösse ist im Kanton Zürich von 2,19 Personen pro Haushalt (2013) auf 2,17 (2021) gesunken. Auch wenn dieser Rückgang vernachlässigbar erscheint, dürfte der Effekt über 10 Jahre hinweg beträchtlich sein. Das zeigt ein einfacher Vergleich: Hätte sich die Haushaltsgrösse nicht verändert, gäbe es heute fast 7000 Haushalte weniger.

Es gibt also immer mehr und immer kleinere Haushalte. Dafür gibt es zwei Gründe: die demografische Entwicklung und die veränderten Wohngewohnheiten. Die Wohndichte verändert sich über den Lebenszyklus und nimmt ab 55 Jahren ab: Die Kinder ziehen aus dem Familienhaushalt aus, die Eltern bleiben allein zurück. Verstirbt ein Partner, verringert sich die Haushaltsgrösse weiter. Durch die Alterung der Gesellschaft nimmt der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung des Kantons Zürich stetig zu – und entsprechend die durchschnittliche Haushaltsgrösse ab. Dieser Trend dürfte sich in den nächsten Jahren noch verstärken. In der Gesamtzahl führt dies zu mehr und kleineren Haushalten. Die im Anfangskapitel beschriebene Divergenz zwischen Angebots- und (Alt-)Bestandesmieten

verstärkt diesen Trend, da es oft günstiger ist, in der (zu) grossen Wohnung zu bleiben, als eine neue, kleinere Wohnung zu beziehen («Lock-in-Effekt»). Die Haushaltsverkleinerung ist aber auch Folge einer zunehmenden gesellschaftlichen Individualisierung.

Letztlich wurde das Haushaltswachstum und dadurch die Nachfrage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt durch die Zuwanderung, den Geburtenüberschuss und die sinkende Haushaltsgrösse angetrieben. Wie gross die einzelnen Effekte sind, ist schwierig zu quantifizieren. Wird vereinfachend angenommen, dass die Nettozuwandernden aus dem In- und Ausland im Durchschnitt dieselbe Haushaltsgrösse aufweisen wie die bereits ansässige Bevölkerung, lässt sich das Haushaltswachstum immerhin in die beiden Treiber «Zuwanderung» und «Nichtzuwanderung» unterteilen. Letztere beinhaltet das Wachstum der ansässigen Bevölkerung und die Haushaltsverkleinerung. Wie Abbildung 11 zeigt, war die Nettozuwanderung über viele Jahre der wichtigste Nachfragetreiber auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Allerdings hat sie in den letzten Jahren deutlich an Gewicht verloren – 2021 ist ihr Anteil am Haushaltswachstum sogar erstmals unter 50 % gesunken, was auch damit zu tun hat, dass es in diesem Jahr eine Nettoabwanderung in andere Kantone gab.

11 Jährliches Haushaltswachstum im Kanton Zürich nach Treiber



Quellen: BFS, Stadt Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich, eigene Berechnungen

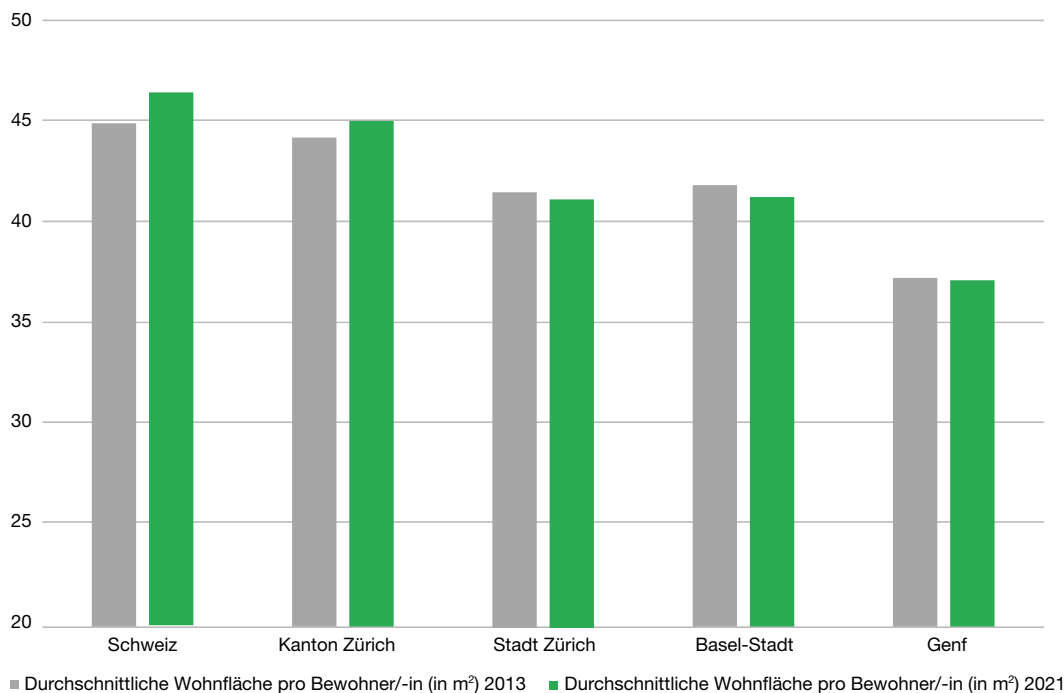
Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigt – ausser in den Städten

Doch nicht nur die Zahl der Haushalte ist in den letzten Jahren gewachsen, auch der Wohnflächenverbrauch. Dieser wird beeinflusst durch die Pro-Kopf-Wohnfläche und die Bevölkerungszahl. Das Pro-Kopf-Wachstum hängt dabei wesentlich von der Wohnform ab: Einpersonenhaushalte weisen eine höhere Wohnfläche pro Bewohnerin oder Bewohner aus als Mehrpersonenhaushalte. Somit erhöht der Trend zu mehr Kleinhaushalten auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Kommt hinzu, dass ein wachsendes Pro-Kopf-Einkommen einhergeht mit einem höheren Wohnflächenkonsum.¹⁴ Im Wirtschaftsmonitoring 2/2023 wurde aufgezeigt, dass der Wohlstand der Zürcherinnen und Zürcher, gemessen am BIP pro Kopf, in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 0,8 % pro Jahr gewachsen ist.¹⁵

Nebst mehr Freizeit konnten sich die Zürcherinnen und Zürcher also dank dem Wirtschaftswachstum auch mehr Wohnfläche leisten.

Doch gerade in den Städten scheint ein Plateau erreicht zu sein und eine Verdichtung stattzufinden.¹⁶ Während in der Gesamtschweiz sowie im Kanton Zürich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person seit 2013 um mehr als einen halben Quadratmeter zugenommen hat, ist diese in den grossen Städten Zürich, Genf und Basel zuletzt leicht gesunken (siehe Abbildung 12). Ob es sich dabei um einen nachhaltigen Trend zu mehr Verdichtung handelt, als Folge der steigenden Miet- und Bodenpreise, und ob die Bemühungen in der Raumplanung für eine Verdichtung nach innen Wirkung zeigen, lässt sich aktuell noch nicht beantworten.

12 Wohnfläche pro Bewohnerin und Bewohner



Quellen: BFS, Stadt Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich

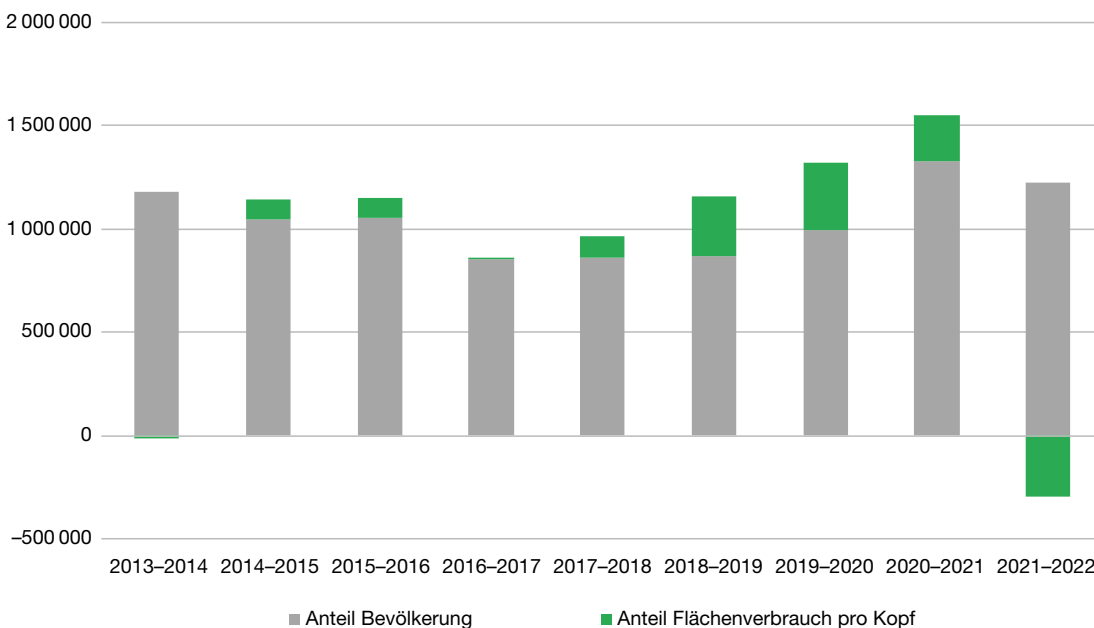
Einfluss des Bevölkerungswachstums nimmt ab

Neben dem Pro-Kopf-Flächenverbrauch hängt der gesamte Wohnflächenverbrauch natürlich auch von der Bevölkerungsentwicklung ab. Etwas vereinfacht gesagt: Nimmt die Bevölkerung zu, steigt auch die Gesamtwohnfläche. Wie bereits aufgezeigt wurde, ist die Bevölkerung im Kanton Zürich in den letzten Jahren stark gewachsen. Doch welchen Anteil hat sie am gesamten Wohnflächenwachstum? Diese Frage wird in Abbildung 13 beantwortet. In den letzten Jahren war das Bevölkerungswachstum der wichtigste Treiber des Wohnflächenwachstums. Die Abbildung zeigt aber auch, dass der Flächenverbrauch pro Kopf einen

immer grösseren Anteil hat am Gesamtwohnflächenwachstum – und dabei spielen die Zuwanderinnen und Zuwanderer und die ausländische Bevölkerung eine nur marginale Rolle.

Insgesamt zeigt sich, dass die steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren durch das Bevölkerungswachstum und damit verbunden durch die Zuwanderung, aber auch durch die Haushaltsverkleinerung und den gestiegenen Wohnflächenverbrauch pro Kopf angetrieben wurde. Die beiden letzten Faktoren sind Ausdruck der Alterung, der Individualisierung und des Wohlstandzuwachs.

13 Wohnflächenwachstum im Kanton Zürich nach Treiber



Quellen: Statistische Amt Kanton Zürich, eigene Berechnungen

Frage 5: Wie hat sich das Wohnungsangebot entwickelt?

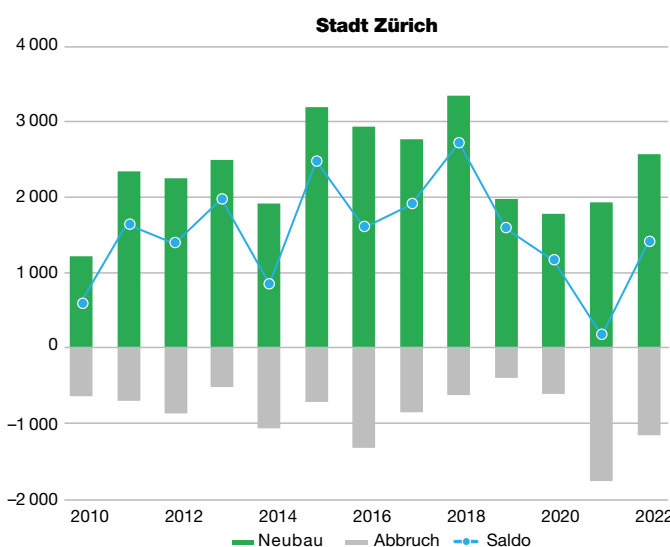
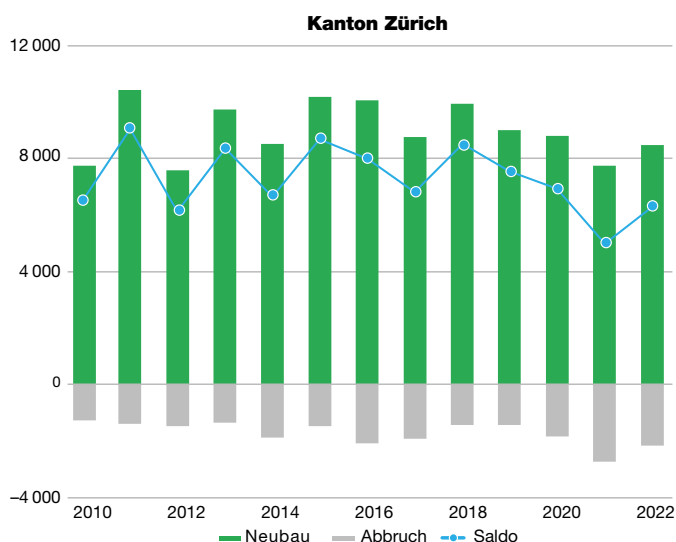
Wachsen die Zahl der Haushalte und die Wohnfläche, wächst automatisch auch die Nachfrage nach Wohnraum. Damit ist klar: Es braucht mehr «Wo-wo-Wohnige» im Kanton Zürich, wie Anfang der 90er-Jahre gefordert wurde, als in der Stadt eine ausgeprägte Wohnungsnot herrschte. Schaut man sich die Wohnbautätigkeit an, ist jedoch eher das Gegenteil feststellbar. Wie Abbildung 14 zeigt, sank der Wohnbausaldo (Anzahl Wohnungen in Neubauten minus Wohnungen in abgebrochenen Gebäuden) im Kanton Zürich zwischen 2019 und 2021 deutlich. Einer der Hauptgründe dafür dürfte sein, dass Neubauten aufgrund steigender Zinsen und Baukosten, zunehmender Regulierung und Einsparungen und möglicherweise auch aufgrund der Pandemie an Attraktivität verloren haben. Erst 2022 gab es wieder eine leichte Aufwärtsbewegung, wobei der Wert noch immer unter dem langjährigen Mittel liegt.

Wenig neue Wohnungen in der Stadt

Eine ähnliche Entwicklung weist die Stadt Zürich auf, wo die Wohnbautätigkeit 2021 nahe an die Nullgrenze fiel. Mit anderen Worten entstanden in diesem Jahr per Saldo kaum neue Wohnungen. Zwar folgte im Jahr 2022 wieder eine starke Aufwärtsbewegung – der langjährige Mittelwert konnte jedoch nicht erreicht werden. Letztlich hängt die kantonale Wohnbautätigkeit stark von jener in der Stadt Zürich ab, da sich fast ein Drittel aller Wohnungen in der Stadt befindet.

Weiter zeigt sich im ganzen Kanton, dass die Nettoproduktion von grösseren Wohnungen (mit vier oder mehr Zimmern) gesunken ist, während vor allem 2-Zimmer-Wohnungen häufiger gebaut werden.¹⁷ Absolut betrachtet liegt der Wohnbausaldo bei den 3-Zimmer-Wohnungen am höchsten und bei den 6-Zimmer-Wohnungen am tiefsten.

14 Wohnbautätigkeit im Kanton und in der Stadt Zürich



Quelle: Statistisches Amt

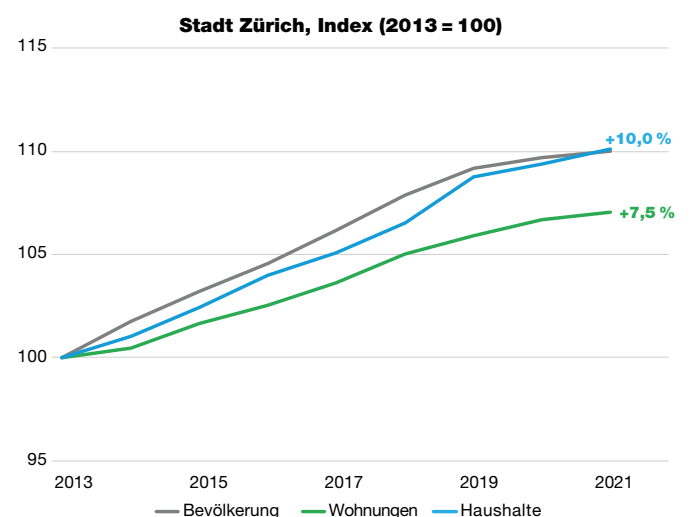
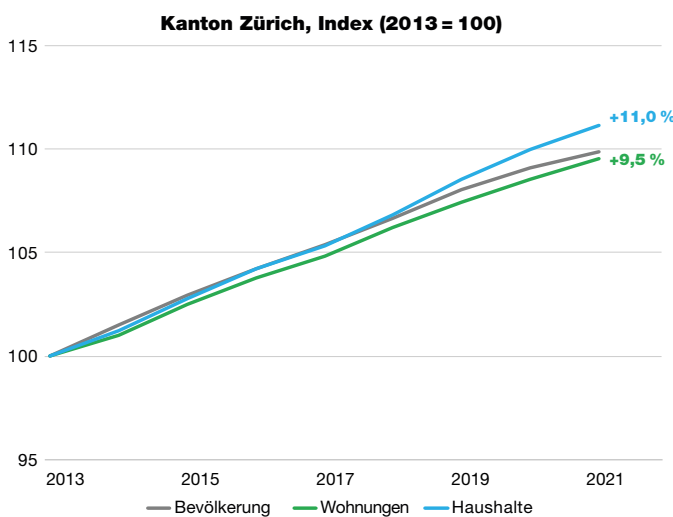
Anmerkung: Veränderungen des Wohnungsbestandes aufgrund baulicher Massnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. durch Aufstockungen, sind in den Daten nicht erfasst.

Haushalts- übertrifft Wohnungswachstum

Damit zeigt sich ein Paradox: Es wird zwar viel gebaut – davon zeugen die vielen Baukräne und Gerüste im Landschaftsbild, aber auch die Auslastung des Bausektors (bis Ende 2022) –, doch es entstehen per Saldo im Vergleich zu früheren Jahren wenig neue Wohnungen, weil im Wohnungsbau vermehrt Ersatzneubauten realisiert werden, die auch immer mit einem Wohnungsabbruch einhergehen.¹⁸ Das ist umso problematischer, weil gleichzeitig die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte wachsen. Der Wohnungssaldo müsste folglich nicht nur konstant bleiben, sondern gar steigen, um die wachsende Nachfrage zu decken.

Wie Abbildung 15 zeigt, driftet das Wachstum von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungen seit ein paar Jahren auseinander, in der Stadt Zürich noch stärker als im Gesamtkanton. Das heisst: Die Bevölkerung und noch stärker die Anzahl Haushalte wachsen schneller, als neuer Wohnraum entsteht. Während die Haushalte im Kanton Zürich im Zeitraum 2013 bis 2021 um rund 11 % zugenommen haben, sind im selben Zeitraum nur 9,5 % neue Wohnungen dazugekommen. In der Stadt liegt die Differenz sogar bei 3 Prozentpunkten. Das mag nicht nach viel klingen, aber über die Zeit hinweg entstehen so grosse Differenzen. Die Folge davon ist, dass der Wohnraum zunehmend knapp wird, wenn sich daran nichts ändert.

15 Wohnungswachstum im Vergleich zum Bevölkerungs- und Haushaltswachstum



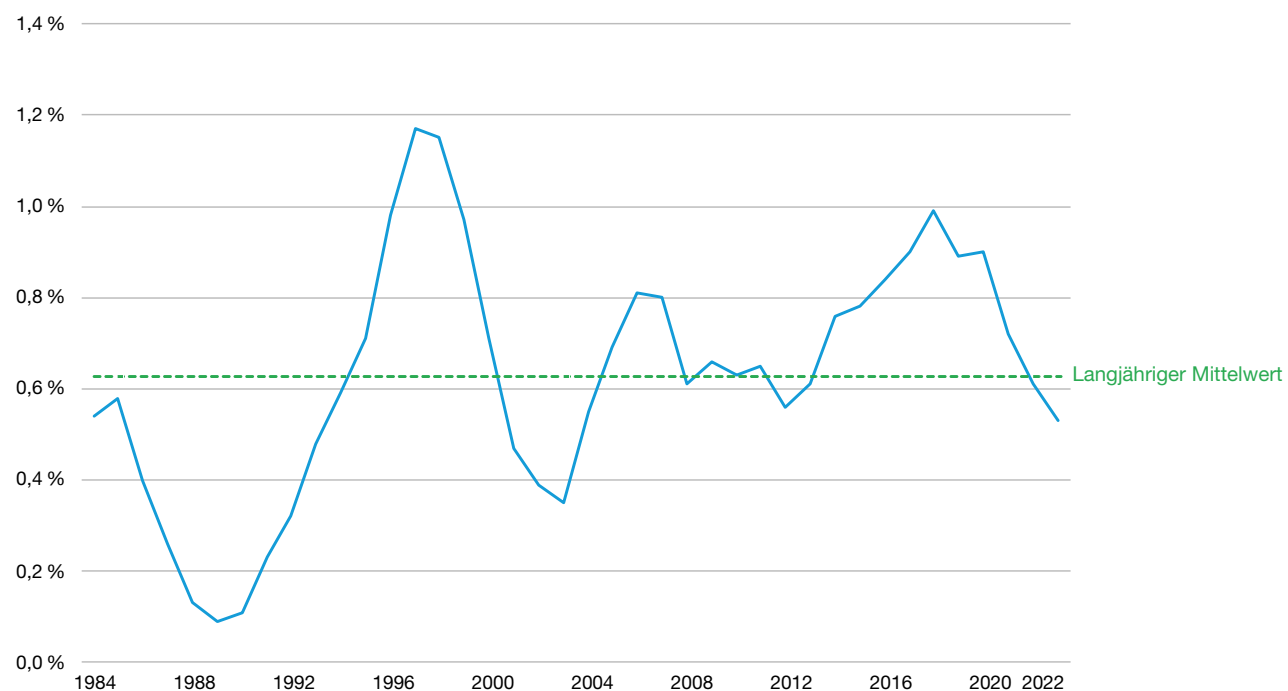
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich

Leerwohnungsziffer sinkt

Die mangelnde Bautätigkeit widerspiegelt sich auch in der Leerwohnungsziffer – sie misst das Verhältnis der leer stehenden Wohnungen zum gesamten Wohnungsbestand. Wie Abbildung 16 zeigt, ist sie im Kanton Zürich seit 2018 stetig gesunken. In der Schweiz ist ein ähnlicher Trend zu beobachten, wenn auch auf einem etwas höheren Niveau. Die Abbildung zeigt aber auch, dass die Leerwohnungsziffer im historischen Vergleich mit 0,5 % (2023) nicht besonders tief ist, sondern nur leicht unter dem langjährigen Mittelwert liegt. Anfang der 1990er-Jahre waren im Kanton Zürich deutlich weniger Wohnungen frei als heute. Prekärer ist die Situation in der Stadt Zürich, wo Wohnungsknappheit ein Dauerzustand ist. Die Leerwohnungsziffer liegt mit 0,06 % klar in einem Bereich, wo gemäss den Richtwerten des BWO von einer «Wohnungsnot» gesprochen werden darf.¹⁹

Aber herrscht in der Stadt Zürich tatsächlich Wohnungsnot? Während es zweifellos schwierig ist, eine neue Wohnung zu finden, erstaunt doch eine andere Zahl: Pro Monat werden in der Stadt Zürich rund 2300 Wohnungen neu bezogen.²⁰ Effektiv gehen also viele frei werdende Wohnungen nahtlos an einen Nachmieter über und werden somit auch nicht zum jährlich bestimmten Stichtag statistisch von der Leerwohnungsquote erfasst. Das heisst: Die Wohnsituation in der Stadt ist zwar schwierig, aber nicht ganz so prekär, wie es die tiefe Leerwohnungsziffer vermuten lässt. Aussagekräftiger ist die Angebotsziffer – sie zeigt das Verhältnis aller ausgeschriebenen Wohnungen zum Gesamtbestand und wird viel regelmässiger erhoben. In der Stadt Zürich lag sie im Juni 2022 bei 2,4 %, also wesentlich höher als die Leerwohnungsziffer.²¹ Der Trend zeigt aber auch bei der Angebotsziffer nach unten und deutet somit ebenfalls auf eine zunehmende Wohnungsknappheit hin.

16 Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich



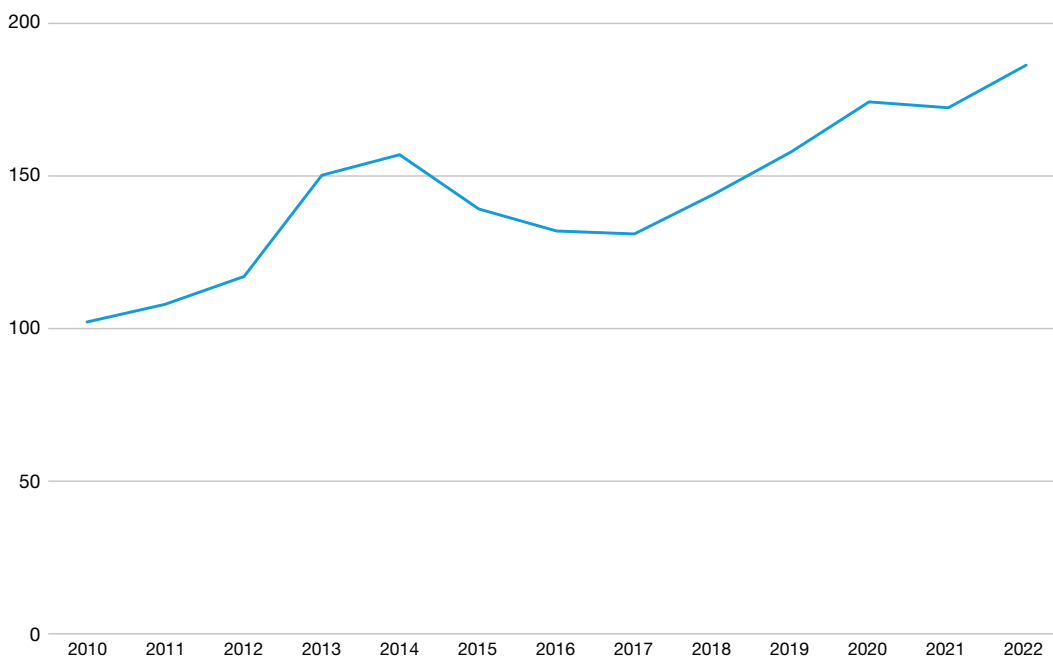
Quellen: Statistisches Amt, BFS

Steigende Zinsen, höhere Baukosten, mehr Hürden

Wieso aber konnte das Angebot in den letzten Jahren nicht mit der Nachfrage mithalten? Dafür gibt es mehrere Gründe – einer liegt in der Besonderheit des Wohnungsmarktes: Aufgrund der langen Planungs- und Realisierungszeit kann das Angebot nur mit einigen Jahren Verzögerung auf eine veränderte Nachfrage reagieren. Die Folge davon ist, dass Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt mengenmässig nur selten zeitlich übereinstimmen – auch bekannt als «Schweinezyklus».²² Ab 2013 stiegen im Kanton die Leerstände, da ein Überangebot an Wohnungen auf den Markt kam. Dieses wurde hervorgerufen durch die starke Einwanderungswelle nach der Einführung der Personenfreizügigkeit sowie durch die Tiefzinspolitik nach der Finanzkrise, welche einen Bau- und Immobilienboom auslöste. Dies führte, einige Jahre später, zu einem Überangebot und zu einem Anstieg der Leerstände, vor allem in peripheren Regionen – und in der Folge wiederum zu einem Rückgang der Bautätigkeit.²³

Doch es ist nicht nur die zeitliche Verzögerung von Angebot und Nachfrage, die für die zunehmende Knappheit verantwortlich ist. Der Zinsanstieg sowie die höheren Baupreise durch die Inflation und der Fachkräftemangel schmälern die Rentabilität von Neubauprojekten.²⁴ Hinzu kommt: Gebaut werden kann nur noch selten auf der grünen Wiese. Das neue Raumplanungsgesetz soll eine weitere Zersiedelung verhindern und die Verdichtung fördern. Doch verdichtetes Bauen ist oft kompliziert – vor allem in den Städten. Bauprojekte werden durch eine zunehmende Regulierungsdichte und durch Einsprachen verzögert oder gar verhindert. Gemäss einer Untersuchung der Zürcher Kantonalbank werden Neubauten somit zunehmend zu «einem regelrechten Hürdenlauf».²⁵ Die Dauer des Bewilligungsprozesses für ein Bauprojekt hat sich in den letzten Jahren deutlich verlängert – im Kanton Zürich hat sie sich fast verdoppelt, wie Abbildung 17 zeigt. Es braucht einen zunehmend langen Atem der Bauherrschaft, um Neubauprojekte zu planen und auch umzusetzen. Ersatzneubauten und Sanierungen sind einfacher zu realisieren und werden im Rahmen der Klima- und Energiepolitik finanziell gefördert.

17 Bewilligungsdauer im Kanton Zürich in Tagen (Median)



Quellen: Baublatt (Doku-Media), Zürcher Kantonalbank

Ausblick: Zürich braucht mehr Wohnungen

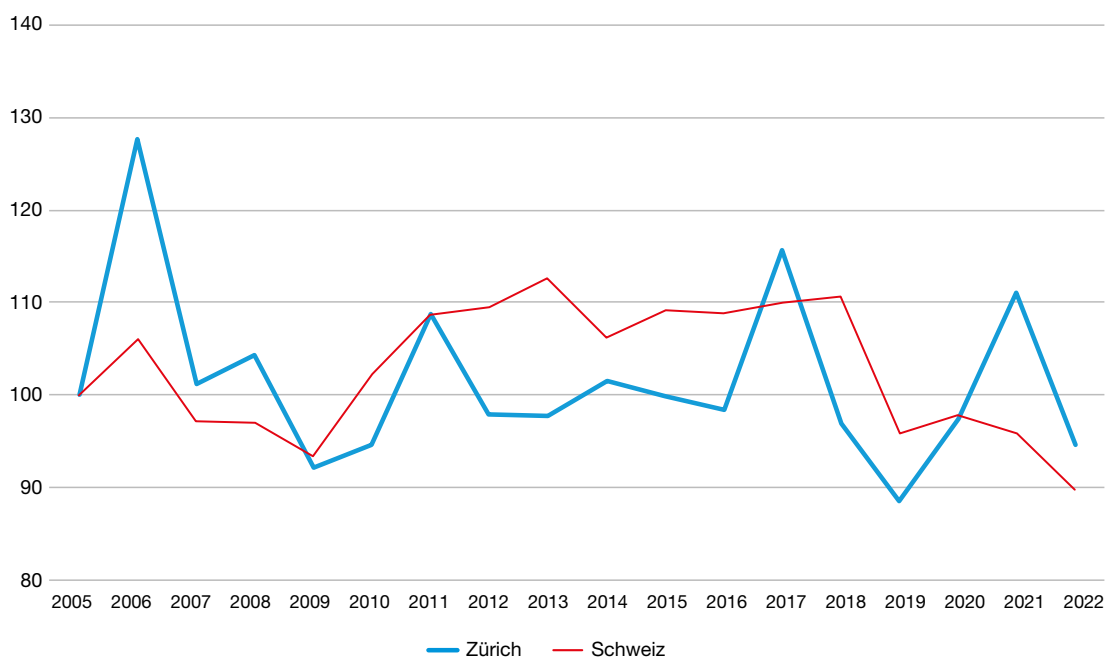
Die Retrospektive zeigt: Die Durchschnittsmieten haben sich im langjährigen Vergleich nicht von den Einkommen abgekoppelt, der Anteil der Wohnausgaben ist für die meisten Zürcherinnen und Zürcher relativ stabil geblieben. In den letzten zwei bis drei Jahren ist allerdings ein zunehmender Preisanstieg bei den Angebotsmieten zu beobachten – ein hohes Nachfragewachstum ist auf ein rückläufiges Angebotswachstum gestossen. Was heisst das für die nächsten Jahre?

Anhaltendes Haushaltswachstum, verhaltene Bautätigkeit

Auf der Nachfrageseite ist mit einem anhaltenden Druck zu rechnen. Das Bevölkerungswachstum dürfte gemäss den Prognosen in den kommenden Jahren hoch bleiben und die Alterung schreitet voran – beides führt dazu, dass sich die Zahl der Haushalte weiter erhöhen wird.²⁶

Anders sieht die Situation beim Angebot aus. Bei der Bautätigkeit sind keine Sprünge nach oben zu erwarten – zumindest, wenn man die Baubewilligungsdaten betrachtet. Sie dienen als Indiz für das zukünftige Wohnungsangebot. Allerdings gilt es, darauf hinzuweisen, dass die Situation im Kanton Zürich besser aussieht als im Rest der Schweiz. Während nämlich im Schweizer Durchschnitt seit 2019 ein klarer Abwärtstrend bei den Baubewilligungen erkennbar ist, ist dies im Kanton Zürich nicht der Fall, wie die Abbildung 18 zeigt. Erkennbar ist aber auch, dass 2019 ein historischer Tiefstwert verzeichnet wurde.

18 Neubaubewilligungen für Wohnungen (Index)



Quellen: Wüest Partner, Baublatt

Es braucht mehr Wohnungen

Das Haushaltswachstum dürfte in den kommenden Jahren das Wohnungswachstum weiter übersteigen. Dadurch dürften auch die Angebotsmieten weiter steigen (siehe Abbildung 19). Kommt hinzu, dass auch bei den Bestandesmieten Preiserhöhungen zu erwarten sind. Grund dafür ist die Entwicklung des Referenzzinssatzes, der Mitte 2023 bereits angehoben wurde. Gemäss Schätzungen von Raiffeisen könnten Ende 2023 und 2024 weitere Zinserhöhungen erfolgen – dies käme einer eigentlichen Trendwende gleich, da der Referenzzins von 2008 bis Anfang 2023 kontinuierlich sank.²⁷

Wie stark das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage letztlich ausfallen wird, ist schwierig zu sagen. Zumindest lassen die Baubewilligungsdaten den Schluss zu, dass der Rückgang der Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich weniger ausgeprägt ist als in anderen Kantonen. So oder so ist aber auch in Zürich eine Ausweitung des Wohnungsangebots vonnöten

angesichts der anhaltend hohen Nachfrage. Die Politik könnte auf der Angebotsseite mit verschiedenen Massnahmen Suktors leisten – dazu zählen etwa eine Beschleunigung der Bau- und Bewilligungsprozesse, Anpassungen des Lärmschutzes oder Vereinfachungen bei der Durchmischung von Wohn- und Gewerbebezonen – sie würden den Bauträgern letztlich Anreize geben, mehr Wohnungen zu erstellen.

Auf Bundesebene wird derzeit ein Katalog solcher und ähnlicher Massnahmen ausgearbeitet, der dazu dienen soll, die drohende Wohnungsknappheit zu entschärfen.²⁸ Zur Umsetzung werden auch die Kantone gefordert sein. Im Zürcher Kantonsrat wurde zudem ein Postulat eingereicht, das eine umfangreiche Prüfung verschiedener Massnahmen zur Linderung der Wohnungsknappheit fordert.²⁹ Eines ist klar: Zürich braucht mehr Wohnungen, damit das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nicht grösser wird und Wohnungssuchende wieder einfacher fündig werden.

19 Aussichten auf dem Zürcher Mietwohnungsmarkt



Quelle: Eigene Darstellung

Endnoten

- 1 Einen guten Überblick dazu bietet: **Schläpfer, Basil (2023):** Aus- und Einzugsmietern im Kanton Zürich. Statistik.info 2023/01. https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/daten/ressourcen/KTZH_00001922_00003760.pdf
- 2 **Stadt Zürich (2023):** Mietpreisindexerhebung. <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise/mietpreisindexerhebung.html> 2022
- 3 **Wüest Partner (2014):** Immobilienpreisindizes ab 1970. https://www.wuest.io/online_services_classic/angebotspreisindex/information/pdf/Methodenbeschrieb.pdf; **Schmid, Simon (2020):** Wie stark sind die Mieten gestiegen? In: Republik 27.1.2020. <https://www.republik.ch/2020/01/27/wie-stark-sind-die-mieten-gestiegen>
- 4 **Räumliche Typologie BFS:** <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen/raeumliche-typologien.html>
- 5 **BFS:** Umzugsquote der ständigen Wohnbevölkerung nach Kanton. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.23588136.html>
- 6 **Statistik Stadt Zürich:** Mietpreisindexerhebung. <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise/mietpreisindexerhebung.html>
- 7 **Davis, Morris, und Francois Ortalo-Magne (2011):** Household Expenditures, Wages, Rents, in: Review of Economic Dynamics, 14(2), 248–261. <https://econpapers.repec.org/article/redissued/09-92.htm>
- 8 **Raiffeisen (2020):** Wie viel vom Einkommen geht fürs Wohnen drauf? Onlineartikel. <https://www.raiffeisen.ch/casa/de/wohnen/wohnenfragen/wohnsinn-november-2020.html>
- 9 **Moser, Peter (2013):** Wie durchlässig ist die Gesellschaft? Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info, 2013/08. https://peter-moser.ch/publikationen/si_2013_08_einkommensmobilitaet.pdf
- 10 **Credit Suisse (2022):** «Credit Suisse Sorgenbarometer 2022: <https://www.credit-suisse.com/about-us/de/research-berichte/studien-publikationen/sorgenbarometer/download-center.html>
- 11 **Stadt Zürich (2021):** Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2021. <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/bevoelkerungsbefragung/bevbefragung2021.html>
- 12 **BFS (2023):** Subjektives Wohlbefinden und Lebensbedingungen. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/soziale-situation-wohlbefinden-und-armut/subjektives-wohlbefinden-und-lebensbedingungen.html>
- 13 **Ries, Frauke (2019):** Empirisch messbare Einflussfaktoren auf die Mietvertragsdauer in der Schweiz. Abschlussarbeit Center for Urban & Real Estate Management (CUREM).
- 14 **Bodmer, Frank (2023):** Der Schweizer Wohnungsmarkt. Eine Auslegeordnung.
- 15 **Amt für Wirtschaft und Arbeit (2023):** Unterschätzter Wohlstandszuwachs – Wachstum und Produktivität der Wirtschaft. Zürcher Wirtschaftsmonitoring 2/2023. https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/wirtschaft-arbeit/wirtschaftszahlen/wirtschaftsmonitoring/ausgaben-2023/juni-2023/WiMo_02_2023.pdf
- 16 **Stadt Zürich (2021):** Präsidiyaldepartement. https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2021-04-15_Kleinere-Wohnungen-fuer-groessere-Haushalte.html
- 17 **Statistisches Amt Kanton Zürich (2023):** Wohnbautätigkeit. <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/wohnbautaetigkeit.html>
- 18 **Zürcher Kantonalbank (2023):** Immobilien aktuell: Wohnungsneubau ein Hürdenlauf. <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/wohnungsneubau-ein-huerdenlauf.html>; **Baublatt (2023):** Baublattanalyse Q1 2023. <https://www.baublatt.ch/analyse>; **Siegrist, Stefanie (2023):** Der Schweizer Bausektor seit Corona: eine Zwischenbilanz, KOF Bulletin. <https://kof.ethz.ch/news-und-veranstaltungen/kof-bulletin/kof-bulletin/2023/04/der-schweizer-bausektor-seit-corona-eine-zwischenbilanz.html>
- 19 **BWO (2023):** Indikatoren des Wohnungsmarktes. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/indikatoren.html>; **Hausmann, Urs (2017):** Gutachten zu Art. 270 OR mit Fokus auf «Wohnungsnot» und «Wohnungsmangel». https://www.svit.ch/sites/default/files/2019-08/svit_wohnungsnot_gutachten_1711.pdf
- 20 **Stadt Zürich (2023):** Hohe Wohnungsfluktuation trotz tiefem Leerstand. https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2020-09-29_Hohe-Wohnungsfluktuation-trotz-tiefem-Leerstand.html
- 21 **Wüest Partner (2022):** Immobilienmarkt Schweiz 2022. https://www.wuestpartner.com/uploads/sites/2/woocommerce_uploads/2022/11/2022_4_DE_Immobilienmarkt-siepk9.pdf
- 22 **Raiffeisen (2022):** Immobilien Schweiz – Q3 2022. Zinswende, na und? https://www.raiffeisen.ch/content/dam/wwwmicrosites/casa/immobilienstudien/2022/q3-2022/immobilien-schweiz-3q22_CHL.pdf
- 23 **Kraft, Christian (2021):** Resilienter Schweizer Wohnungsmarkt? Chancen und Risiken nach 20 Jahren Preiswachstum, in: Swiss Real Estate Journal, Nr. 22, 4–11. https://www.swissrei.ch/wordpress/wp-content/uploads/2022/11/SREJ_2021-22.pdf
- 24 **Raiffeisen (2022 und 2023):** Immobilien Studien Schweiz: <https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilienmarkt-schweiz/studien/aktuelle-studie.html>
- 25 **Zürcher Kantonalbank (2023):** Drohende Wohnungsnot. Immobilien aktuell. Ausgabe 04/2023. https://www.zkb.ch/media/zkb/dokumente/publikationen/zkb_immobilien_aktuell_magazin_01-23_final.pdf
- 26 **Statistisches Amt Kanton Zürich (2022):** Bevölkerungsprognose bis 2050. https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/zukunfftige_entwicklung.html#:~:text=Gem%C3%A4ss%20dem%20aktuellen%20Szenario%20wird,auf%20knapp%20zwei%20Millionen%20wachsen.
- 27 **Raiffeisen (2023):** Immobilien Schweiz – Q3 2023. Feuer im Dach. https://www.raiffeisen.ch/content/dam/wwwmicrosites/casa/immobilienstudien/2023/q3/de/Immobilien%20Schweiz%20Q3_DE_CHL.pdf
- 28 **Bundesamt für Wohnungswesen (2023):** Runder Tisch zur Wohnungsknappheit. Medienmitteilung. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-95123.html>
- 29 **Postulat 227/2023:** <https://www.kantonsrat.zh.ch/geschaeft/geschaeft/?id=6ec59076982a4de3ac31d3e2a7944d2>

Autoren und Ansprechpersonen



Luc Zobrist
Leiter Fachstelle Volkswirtschaft
luc.zobrist@vd.zh.ch
+41 43 259 49 65



Simone Hofer
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
simone.hofer@vd.zh.ch
+41 43 258 75 14



Silvan Galliker
Wissenschaftlicher Praktikant
silvan.galliker@vd.zh.ch
+41 43 258 84 78

Kanton Zürich

Konjunktur	Quelle	2022	IV/2022	I/2023	II/2023
Bruttoinlandprodukt, real	BAK Economics, VgV.	4,1			
Warenexporte, nominal	BAK Economics, Vjp.	11,9	4,7	5,9	
Logiernächte (Hotel- und Kurbetriebe)	BFS, Vjp.	95,8	56,8	57,2	20,1
Beschäftigung und Arbeitsmarkt					
Beschäftigte	BFS, Vjp.	2,7	2,5	3,2	3,4
Stellensuchende	SECO, Vjp.	-31,4	-28,6	-22,6	-14,6
Arbeitslosenquote	SECO	1,8	1,6	1,7	1,7
Unternehmen					
Neueintragungen im Handelsregister	BAK Economics, Vjp.	2,6	1,3	-3,5	

Branchenentwicklung Zürich

Branche (reale Bruttowertschöpfung)	Quelle	2022	2023	2024	2025
Finanzsektor	BAK Economics, VgV.	0,2	0,1	0,5	1,3
Unternehmensbez. Dienstleistungen	BAK Economics, VgV.	3,6	0,0	0,1	1,3
Öffentliche Dienstleistungen	BAK Economics, VgV.	2,0	2,0	1,3	1,6
Grosshandel	BAK Economics, VgV.	-3,1	-3,6	1,6	2,3
Investitionsgüterindustrie	BAK Economics, VgV.	7,1	1,5	2,5	3,2
Baugewerbe	BAK Economics, VgV.	-3,7	0,6	0,3	1,2

Schweiz

Konjunktur	Quelle	2022	IV/2022	I/2023	II/2023
Bruttoinlandprodukt, real, saisonbereinigt	SECO, VgV.	2,1	0,0	0,3	0,0
Warenexporte, nominal	Eidg. Zollverwaltung, Vjp.	6,9	-2,0	3,6	-2,0
Logiernächte (Hotel- und Kurbetriebe)	BFS, Vjp.	29,4	19,7	16,2	11,6
Detailhandelsumsätze, Index, real, ohne Tankstellen, saisonbereinigt	BFS, VgV.	-0,6	-1,3	0,0	0,4
Beschäftigung und Arbeitsmarkt					
Beschäftigte	BFS, Vjp.	2,6	2,3	2,2	2,2
Stellensuchende	SECO, Vjp.	-23,3	-20,5	-17,3	-12,8
Arbeitslosenquote	SECO	2,2	2,0	2,1	2,0
Löhne, nominal	BFS, Vjp.	0,9	0,9	1,8	
Preise					
Konsumentenpreise LIK	BFS, Vjp.	2,8	2,9	3,2	2,2
Mietpreisindex	BFS, Vjp.	1,5	1,4	1,5	1,3
Geld, Zins und Währungen					
Rendite 10-Jahre-Bundesobligationen	SNB, Sqe	1,56	1,6	1,2	1,0
Wechselkurs EUR/CHF	SNB, Sqe	0,99	0,99	0,99	0,98
Wechselkurs USD/CHF	SNB, Sqe	0,93	0,93	0,93	0,90
Realer Wechselkursindex SNB*	SNB, Sqe	111,0	112,1	112,1	113,9
Handelspartner (real, saisonbereinigt)					
Bruttoinlandprodukt Deutschland	Destatis, VgV.	1,9	-0,4	-0,1	0,0
Bruttoinlandprodukt USA	BEA, VgV.	2,1	2,6	2,0	2,4

Prognosen

Konjunktur, Arbeitsmarkt, Preise	Quelle	2022	2023	2024	2025
Bruttoinlandprodukt Schweiz, real	SECO, VgV.	2,1	1,1	1,5	
Arbeitslosenquote Schweiz	SECO, VgV.	2,2	2,0	2,3	
Konsumententeuerung Schweiz	SECO, VgV.	2,8	2,3	1,5	
Bruttoinlandprodukt Kanton Zürich, real	BAK Economics, VgV.	4,1	-0,5	0,9	1,7
Bruttoinlandprodukt Kanton Zürich, real, sporteventbereinigt**	BAK Economics, VgV.	2,7	0,8	0,9	1,7

Vjp. = Veränderung gegenüber Vorjahresperiode (in %)
 VgV. = Veränderung gegenüber der Vorperiode (in %)
 Sqe = Stand bei Quartalsende

* Realer Wechselkursindex (Gesamtindex, KPI-basiert)
 ** Ad-hoc-Schätzung

