



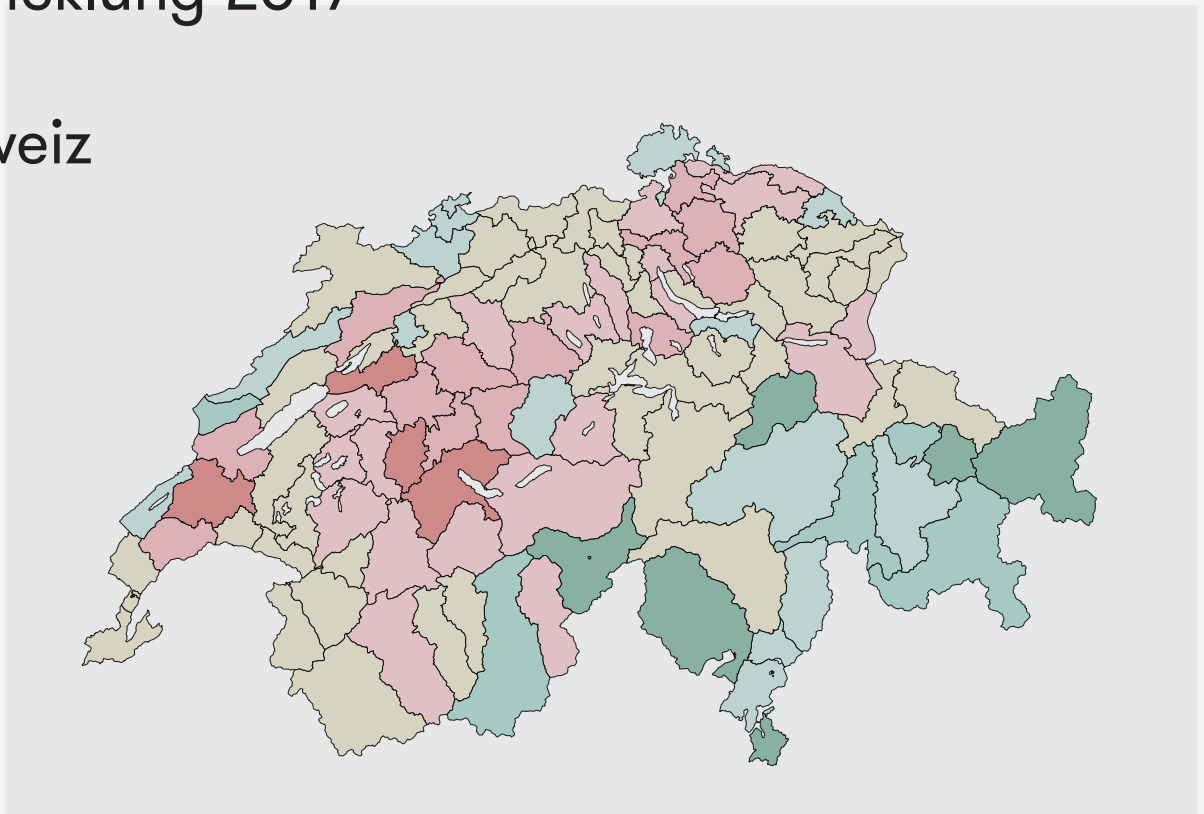
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2017

Schweiz



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

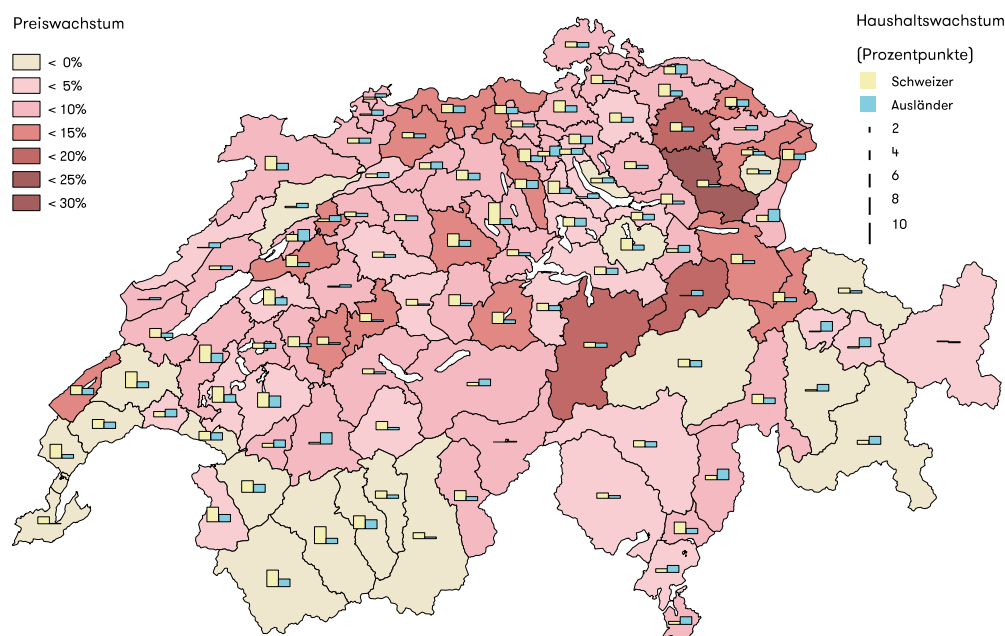


**School of
Management and Law**

Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies zuerst strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt; geblieben sind aber hohe Zuwanderungsraten. Im Berichtsjahr waren allerdings auch diese rückläufig. Dies wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

Gesamter Wohnungsmarkt 2012 – 2017



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2012

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Schweiz in der Periode 2012 - 2017

BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Im Jahre 2012 befand sich der aggregierte Wohnungsmarkt der Schweiz im aktuellen Marktzyklus mitten in der Phase der Verknappung des Wohnungsangebots. Dieser Zyklus begann im Jahr 2005, dem letzten Jahr vor 2016, in dem ein ausgeglichener Markt beobachtet werden konnte. Während diese Verknappung im Mietwohnungsbereich 2012 schon mehrere Jahre andauerte, war es das erste Jahr deutlicher Knappheit im Bereich des Wohneigentums. Von 2005-2012 waren die aggregierten Preise um rund 24% angestiegen, beim Wohneigentum um 35%, bei den Mieten um 16.5%.

Nach dem Erreichen des Zenits der Knappheit 2014 hat die Bauwirtschaft deutlich zu reagieren begonnen, was zu einer Entspannung des Marktes in den letzten 3 Jahren geführt hat. Seit 2012 übertraf das Wachstum des Wohnungsbestandes dasjenige der Haushalte deshalb um 1.8 Prozentpunkte. Entsprechend abgeflacht haben sich

die Preisanstiege, sie beliefen sich auf rund 1% bei den Mieten und 8.5% beim Wohneigentum. Die ausländischen Haushalte trugen in dieser Zeit 40% zum Haushaltswachstum bei, der bedeutendere Beitrag stammt also von den schweizerischen Haushalten.

Die Reaktion der Bauwirtschaft auf die Marktsituation war jedoch asymmetrisch. Auf die akzentuierte Knappheit im Mietwohnungsbereich reagierte sie durch eine deutliche Steigerung des Mietwohnungsanteils an der Bautätigkeit. Dadurch konnte die Situation auf den Mietwohnungsmärkten entspannt werden und es entwickelte sich sogar ein Angebotsüberhang.

Diese Entwicklung ist allerdings nicht vollständig nachfragekonform. Aufgrund des anhaltend aussergewöhnlichen Zinsumfeldes bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum nämlich anhaltend stark, wird aber nur teilweise befriedigt. Aus die-

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

sem Grunde hat sich die Wohneigentumsquote seit 2012 auch etwas zurück entwickelt (Tabelle 4.4). Dadurch werden die etwas einkommenschwächeren Haushalte in den Mietwohnungsmarkt gedrängt (Abbildung 1.1 und 1.2).

Karte 1 illustriert ebenfalls den seit 2005 fortschreitenden Zyklus. Nicht die Region am Genfersee oder Zürich weisen die stärksten Preisanstiege seit 2012 auf, sondern die Ostschweiz und Teile der Nordwestschweiz und des Espace Mittelland, die später in die Verknappung eintraten. Diese fiel in diesen Regionen auch nicht ganz so ausgeprägt aus. Und längst nicht in allen Gebieten dominieren die ausländischen Haushalte das Wachstum der Haushaltszahlen. Aufgrund der ab 2005 angestiegenen Preise in den Ballungsräumen wurden auch die ausländischen Haushalte gezwungen, sich vermehrt im engeren und weiteren suburbanen Raum niederzulassen.

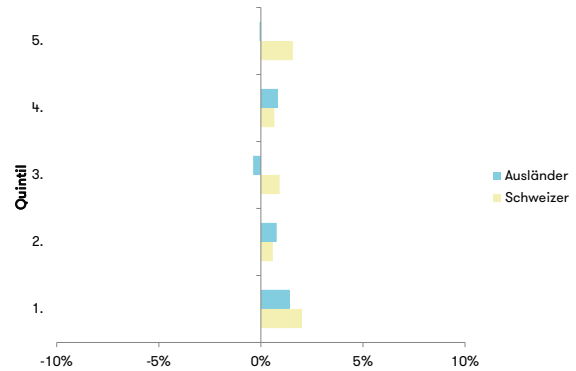


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2012 - 2017 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2012 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

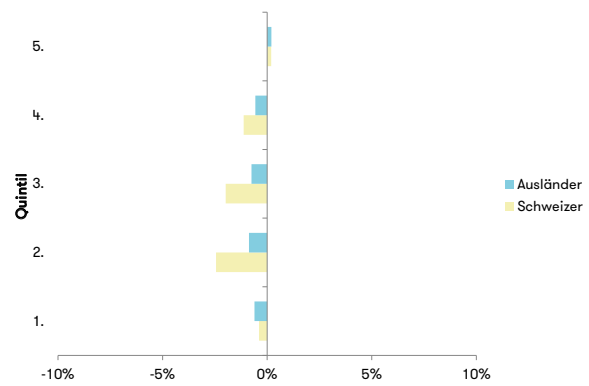
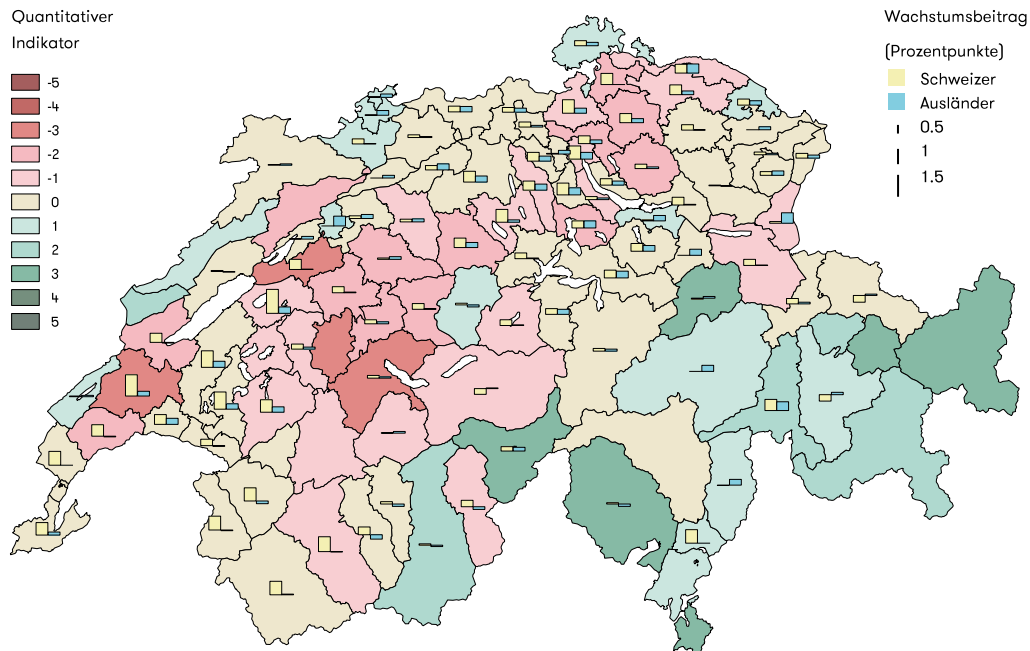


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2012 - 2017 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2012 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2017



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2017 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2017

BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Ausgeprägtes Merkmal des Jahres 2017 ist die Abschwächung des Haushaltswachstums. Im Vergleich zu 2016 hat es sich mit (geschätzten) 0.7% voraussichtlich halbiert. Die ausländischen Haushalte trugen dabei nur noch 30% zu diesem Wachstum bei, während ihr Anteil in der Periode 2012-2017 noch bei 40% lag. Tabelle 2.3 reflektiert diese Entwicklung. Betrug das ausländische Haushaltswachstum 2016 noch 2.5%, reduzierte es sich 2017 auf 1.1%. Die Zuwachsrate der schweizerischen Haushalte blieb mit 0.6% gleich.

Die Bautätigkeit, die 2017 voraussichtlich auf demselben (kräftigen) Niveau wie 2016 verharrte, bewirkte ein Wachstum des Wohnungsbestandes von 1.2%. Dieses überstieg das Haushaltswachstum um 0.5 Prozentpunkte. Normalerweise würde diese Entwicklung eine weitere Entspannung der Wohnungsmärkte mit sich bringen und den seit 2005 laufenden Zyklus (siehe vorheriger Abschnitt) zum Abschluss bringen.

Karte 2 illustriert (im Vergleich zu 2016), dass dies nicht der Fall ist. Im Aggregat haben sich die Wohnungsmärkte der Schweiz 2017 wieder verknappt. Da der aggregierte Indikator der quantitativen Anspannung lediglich von 0.2 auf -0.4 zurückging (Tabelle 2.1), kann zwar weiter von einem insgesamt ausgeglichenen Markt gesprochen werden. Dies spiegelt sich auch in einer moderaten Preisentwicklung wieder (Tabelle 2.2).

Allerdings verdeckt diese ausgeglichene Situation ein verstärktes Ungleichgewicht zwischen dem Mietwohnungsmarkt und dem Eigentumsmarkt. Während sich der Mietwohnungsmarkt weiter entspannte, hat sich der Eigentumsmarkt 2017 verknappt, eine Entwicklung, die sich bereits im Monitor 2016 angedeutet hatte.

Die aggregierte Verknappung trifft denn auch tendenziell auf alle Regionen zu, mit Ausnahme der

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

Region Zürich. Dieser bis 2016 anhaltend knappe Markt hat 2017 den Anschluss an die Schweizer Regionen gefunden und sich entspannt. Es ist dies ein weiterer Beleg für das Ungleichgewicht zwischen Miet- und Eigentumsmarkt, weist die Region Zürich doch auch den höchsten Mieteranteil der hier beobachteten Regionen auf (Tabelle 3.4).

Es ist zu erwarten, dass sich die Situation 2018 nicht ändert. Zwar ist die Bautätigkeit im laufenden Jahr leicht rückläufig, die Investitionen in den Mietwohnungsbau bleiben aber hoch und der Mietwohnungsanteil an der Bautätigkeit damit ebenfalls. Bei guter Konjunktur und anhaltend tiefen Zinsen wird der Druck auf das Wohneigentum kaum nachlassen und sich das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt verschärfen.

	2012	2016	2017	2017
Schweiz	-2.7	0.2	-0.4	⇒
Région lémanique	-3.6	0.6	-0.5	↘
Espace Mittelland	-2.4	-0.3	-1.1	⇒
Nordwestschweiz	-1.2	1.2	0.5	⇒
Zürich	-4.2	-2.5	-1.5	↗
Ostschweiz	-2.0	1.9	0.6	↘
Zentralschweiz	-3.3	-0.4	-1.1	⇒
Ticino	1.1	4.3	2.7	↘

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Schweiz	100.0	103.0	104.4	1.3%	4.4%
Région lémanique	100.0	95.0	96.1	1.2%	-3.9%
Espace Mittelland	100.0	104.7	106.4	1.6%	6.4%
Nordwestschweiz	100.0	107.6	109.4	1.7%	9.4%
Zürich	100.0	102.9	103.9	1.0%	3.9%
Ostschweiz	100.0	106.1	107.8	1.5%	7.8%
Zentralschweiz	100.0	104.0	105.4	1.3%	5.4%
Ticino	100.0	103.8	103.3	-0.5%	3.3%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

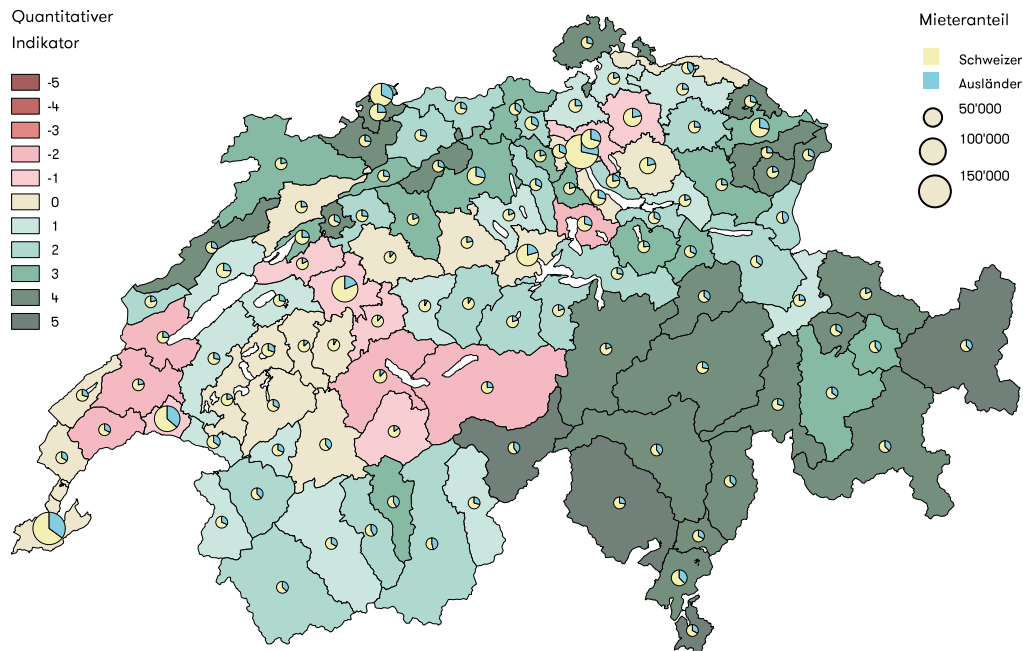
		2016	2017	2016-2017
Schweiz	CH	2'974'305	2'992'386	0.6%
	AUS	708'170	716'059	1.1%
Région lémanique	CH	511'518	517'551	1.2%
	AUS	180'262	181'363	0.6%
Espace Mittelland	CH	706'350	708'654	0.3%
	AUS	113'652	114'770	1.0%
Nordwestschweiz	CH	404'314	406'270	0.5%
	AUS	98'809	100'490	1.7%
Zürich	CH	531'126	535'661	0.9%
	AUS	132'961	135'247	1.7%
Ostschweiz	CH	413'894	415'311	0.3%
	AUS	92'053	93'211	1.3%
Zentralschweiz	CH	283'701	285'393	0.6%
	AUS	51'712	52'642	1.8%
Ticino	CH	123'402	123'546	0.1%
	AUS	38'721	38'335	-1.0%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Schweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2017



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2017

BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Wie aufgrund der im Gesamtmarkt beschriebenen Angebotsentwicklung zu erwarten, hat sich der Mietwohnungsmarkt 2017 weiter entspannt (Tabelle 3.1). Der Anteil des Mietwohnungsbaus an der Gesamtbautätigkeit dürfte weiterhin bei etwa zwei Dritteln liegen, während sich gleichzeitig die zusätzliche Nachfrage der ausländischen Haushalte deutlich abgeschwächt hat. Positiver Effekt dieser Entwicklung ist die Entspannung in der Region Zürich, die in Karte 3 nun ebenfalls grüne Regionen aufweist, was im Vorjahr nur in der Region Pfannenstiel der Fall war. Nicht überraschen kann in diesem Kontext, dass die Mieten bei Neuvermietungen insgesamt stagnierten oder teilweise gar sanken (Tabelle 3.2).

Ein weiterer Effekt dieser Entwicklung ist, dass im schweizerischen Aggregat nun das obere und das mittlere Preissegment entspannt sind. Auch im unteren Mietsegment ist die Anspannung mit einem Indikatorwert von -2 weniger ausgeprägt

als auch schon. Die strukturelle Divergenz hat sich damit ganz leicht reduziert (Tabelle 3.3).

Während bisher in diesem Monitor das Augenmerk meist der Unterversorgung im Mietwohnungsbereich geschenkt wurde, muss nun festgehalten werden, dass im oberen Preissegment, wo die Neubautätigkeit ihre Wirkung zeigt, aktuell ein deutliches Überangebot zu beobachten ist. Da hilft es auch nicht, dass die Mieterhaushalte 2017 teilweise Einkommenszuwächse zu verzeichnen hatten (Abbildung 3.5). Mit Blick auf die Eigentümersmärkte muss zudem davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Mieter lieber Eigentümer wäre. Die seit 2012 tendenziell zunehmende Mieterquote (Tabelle 3.4) ist vermutlich auch auf die Knappheit im Bereich des Wohneigentums zurückzuführen.

	2012	2016	2017	2017
Schweiz	-2.3	1.0	1.2	⇒
Région lémanique	-3.6	-0.1	-0.4	⇒
Espace Mittelland	-1.6	1.3	1.2	⇒
Nordwestschweiz	-0.5	3.6	3.6	⇒
Zürich	-4.2	-2.0	-0.2	↗
Ostschweiz	-0.9	4.0	3.4	⇒
Zentralschweiz	-3.6	0.1	0.5	⇒
Ticino	2.8	5.0	5.0	⇒

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Schweiz	100.0	101.1	101.2	0.1%	1.2%
Région lémanique	100.0	94.9	94.9	0.0%	-5.1%
Espace Mittelland	100.0	103.9	104.3	0.4%	4.3%
Nordwestschweiz	100.0	103.4	103.6	0.2%	3.6%
Zürich	100.0	101.2	101.4	0.1%	1.4%
Ostschweiz	100.0	103.0	103.3	0.3%	3.3%
Zentralschweiz	100.0	101.6	101.4	-0.2%	1.4%
Ticino	100.0	103.4	101.7	-1.6%	1.7%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2012 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Schweiz	3.1	3.0	⇒
Région lémanique	3.8	3.3	↘
Espace Mittelland	2.9	2.7	⇒
Nordwestschweiz	2.7	3.1	⇒
Zürich	4.1	3.8	⇒
Ostschweiz	1.5	1.7	⇒
Zentralschweiz	3.9	3.4	↘
Ticino	0.6	0.6	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Schweiz	CH	47%	49%	50%	50%
	AUS	82%	83%	84%	83%
Région lémanique	CH	52%	53%	56%	55%
	AUS	82%	83%	84%	85%
Espace Mittelland	CH	44%	45%	46%	47%
	AUS	82%	85%	84%	83%
Nordwestschweiz	CH	43%	44%	45%	46%
	AUS	77%	78%	79%	77%
Zürich	CH	58%	60%	60%	60%
	AUS	88%	89%	90%	90%
Ostschweiz	CH	38%	41%	43%	43%
	AUS	79%	79%	80%	81%
Zentralschweiz	CH	46%	48%	50%	50%
	AUS	85%	86%	84%	85%
Ticino	CH	41%	45%	48%	48%
	AUS	76%	77%	79%	77%

Tabelle 3.4: Mieterquote

Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

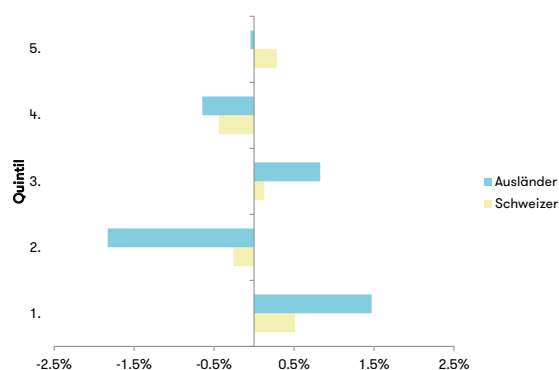
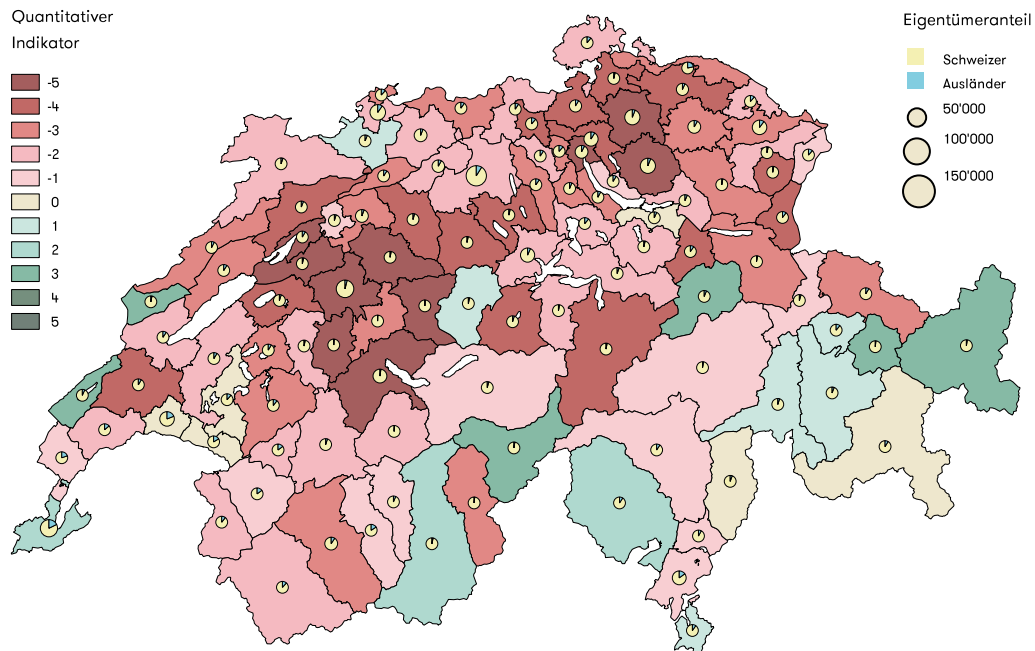


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2017



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2017

BFS: SAKE; Meta-Sys: Adsoan; eigene Berechnung

Auch wenn im Monitor 2016 auf die sich öffnenden Ungleichgewichte zwischen Mietwohnungsmarkt und Eigentumsmarkt hingewiesen worden war, überrascht doch das Ausmass der Verknappung der Eigentumsmärkte im Jahre 2017 (Tabelle 4.1). Nur in der Region Zürich weist der Indikator der quantitativen Anspannung keinen starken Rückgang auf. Dies nicht zuletzt deshalb, weil der Markt anhaltend knapp geblieben ist. In Folge der Verknappung sind auch die Preise mit fast 3% recht deutlich angestiegen (Tabelle 4.2).

Karte 4 illustriert diese Situation, zeigt aber gleichzeitig auch den weit fortgeschrittenen Immobilienzyklus. An den Toplagen, dem Genfersee, Zürichsee und Zugersee sind die Märkte aufgrund des sehr hohen Preisniveaus nicht ausgeprägt im Ungleichgewicht. Betroffen sind primär die Puffermärkte im Espace Mittelland und der Ostschweiz oder den erweiterten Agglomerationsgebieten von Zürich und Lausanne/Genf.

Im Zuge dieser Entwicklung hat sich auch der strukturelle Indikator reduziert (Tabelle 4.3). Ursache ist die Verknappung in allen Segmenten. Schweizweit weisen 2017 alle drei Preissegmente einen negativen Indikator der quantitativen Anspannung auf.

Die Ursache der Entwicklung ist wohl weiterhin im Zinsumfeld, der resultierenden unterschiedlichen Cash-Belastung durch Eigentum und Miete und bei der Haushaltsentwicklung zu suchen. Während die Mietwohnungsnachfrage aufgrund der reduzierten Zuwanderung etwas zurückgegangen ist, blieb die Nachfrage nach Wohneigentum stabil, zumal die ausländischen Haushalte ebenfalls Wohneigentum nachfragen (Tabelle 4.4). Wenig dazu beigetragen hat die Entwicklung der Einkommen. Dort weisen nur die ausländischen Eigentümerhaushalte im oberen Segment ausgeprägte Zunahmen auf (Abbildung 4.5).

	2012	2016	2017	2017
Schweiz	-3.1	-0.9	-2.7	↘
Région lémanique	-3.5	1.7	-0.7	↘
Espace Mittelland	-3.2	-2.0	-3.6	↘
Nordwestschweiz	-2.0	-1.5	-3.0	↘
Zürich	-4.3	-3.6	-4.3	⇒
Ostschweiz	-3.0	-0.1	-2.1	↘
Zentralschweiz	-2.9	-1.1	-3.1	↘
Ticino	-1.0	3.5	-0.1	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Schweiz	100.0	105.6	108.6	2.8%	8.6%
Région lémanique	100.0	95.1	98.1	3.1%	-1.9%
Espace Mittelland	100.0	105.6	108.7	2.9%	8.7%
Nordwestschweiz	100.0	112.2	115.8	3.2%	15.8%
Zürich	100.0	106.4	109.2	2.7%	9.2%
Ostschweiz	100.0	109.2	112.0	2.6%	12.0%
Zentralschweiz	100.0	107.2	110.7	3.2%	10.7%
Ticino	100.0	104.3	105.2	0.8%	5.2%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2012 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Schweiz	2.2	1.6	↘
Région lémanique	2.4	1.9	↘
Espace Mittelland	1.7	1.2	↘
Nordwestschweiz	2.3	1.5	↘
Zürich	1.2	1.8	↗
Ostschweiz	2.9	1.4	↘
Zentralschweiz	3.4	2.1	↘
Ticino	1.1	1.4	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Schweiz	CH	53%	51%	50%	50%
	AUS	18%	17%	16%	17%
Région lémanique	CH	48%	47%	44%	45%
	AUS	18%	17%	16%	15%
Espace Mittelland	CH	56%	55%	54%	53%
	AUS	18%	15%	16%	17%
Nordwestschweiz	CH	57%	56%	55%	54%
	AUS	23%	22%	21%	23%
Zürich	CH	42%	40%	40%	40%
	AUS	12%	11%	10%	10%
Ostschweiz	CH	62%	59%	57%	57%
	AUS	21%	21%	20%	19%
Zentralschweiz	CH	54%	52%	50%	50%
	AUS	15%	14%	16%	15%
Ticino	CH	59%	55%	52%	52%
	AUS	24%	23%	21%	23%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

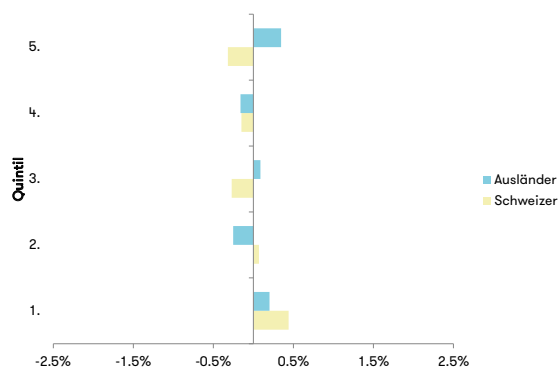


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Die Entwicklung des aggregierten Wohneigentums- und Mietwohnungsmarktes im Jahr 2016 ins Gleichgewicht wurde 2017 jäh unterbrochen. Zwar haben sich die Mietwohnungsmärkte weiter entspannt, der Wohneigentumsmarkt aber kam etwas unerwartet wieder unter Druck und befindet sich anhaltend in einer Situation des Nachfrageüberhangs. Positiv daran ist, dass sich im Mietwohnungsbereich auch das mittlere Mietsegment zusehends entspannt und der Nachfrageüberhang im unteren Segment abgenommen hat. Er ist im Beobachtungsjahr weniger ausgeprägt als in der jüngsten Vergangenheit.

Negativ ist allerdings, dass sich das Angebot nicht nachfragekonform entwickelt und im oberen Mietsegment nun ein deutliches Überangebot herrscht, während der Preisdruck beim Wohneigentum anhält. Auch wenn das langfristige Gleichgewicht aufgrund des aussergewöhnlichen Zinsumfeldes schwierig zu bestimmen ist, wäre ein höherer Anteil Wohneigentum an den Entwicklungen wünschenswert.

Der Druck auf die Wohneigentumsmärkte entspringt allerdings zu einem Teil einer Investitionsnachfrage. Daraus kann nicht einfach der Bedarf nach mehr Wohnungen abgeleitet werden. Es ist deshalb auch an der Zeit, dass sich die Neubautätigkeit wieder stärker am Wachstum der Haushaltszahlen orientiert. Quantitativ ist der im Jahr 2005 begonnene Zyklus heute wohl zu einem Ende gelangt, preislich aber noch nicht.

Région lémanique

Der Wohnungsmarkt der Région lémanique verblieb 2017 im Gleichgewicht. Dieser Zustand ist in den vergangenen Jahren durch die schweizweit kräftigsten Preissteigerungen im wahrsten Sinne des Wortes erkaufte worden. Die dennoch im Berichtsjahr zu beobachtende leichte Verknappung ist wie in den anderen Schweizer Regionen auf die anhaltend starke Nachfrage nach Wohneigentum zurückzuführen. Hier sind denn auch 2017 wieder merkliche Preissteigerungen festzustellen. Anders als in anderen Regionen scheint aber die Entwicklung des Wohnungsangebotes sich stärker an der Nachfrage zu orientieren. Ein

deutlicher Angebotsüberhang im Mietwohnungsbereich ist auf jeden Fall nicht auszumachen.

Anhaltend knapp bleibt die Situation in den unteren Miet- und Preissegmenten. Eine schnelle Verbesserung ist hier auch nicht zu erwarten, zumal im Moment kräftiges Haushaltswachstum mit einer Öffnung der Einkommensschere einhergeht.

Espace Mittelland

Der Marktzyklus seit 2005 ist im Espace Mittelland noch nicht abgeschlossen. Ursächlich hierfür ist die auseinanderklaffende Entwicklung des Miet- und Wohneigentumsmarktes. Während ersterer sich weiter entspannt und sich erfreulicherweise auch im untersten Mietsegment der Metropolregion Bern etwas weniger angespannt präsentiert, hat sich der Eigentumsmarkt deutlich verknappt und sich dem Niveau von 2014, dem Zenit der Knappheit im aktuellen Zyklus, angenähert.

Da das Wachstum des Wohneigentumsbestandes über dem Haushaltswachstum liegt und der Wachstumsdruck der Haushalte im Espace Mittelland ohnehin moderat ausfällt, wird sich der Markt mittelfristig sicher ausgleichen. Kurzfristig allerdings wird das Ungleichgewicht zwischen Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsmarkt fortbestehen. Helfen würde nur verstärkte Entwicklung von Wohneigentum oder eine Änderung des Zinsumfeldes.

Nordwestschweiz

Der Wohnungsmarkt der Nordwestschweiz befindet sich auch 2017 im Aggregat im Gleichgewicht. Das verdeckt allerdings den Umstand, dass er von allen Schweizer Regionen die grösste Differenz zwischen Mietwohnungs- und Wohneigentumsmarkt aufweist. Während erster - mit Ausnahme des untersten Segments - ein starkes Überangebot aufweist, leidet der Wohneigentumsmarkt unter einem starken Nachfrageüberhang.

Die seit 2012 steigende Mieterquote ist sicherlich Ausdruck dieser Situation. Etliche Mieter wären

wohl lieber Wohneigentümer, können dies aber aus verschiedenen Gründen nicht realisieren.

Eine Entspannung dieser Situation ist bei anhaltenden Tiefstzinsen und einer Bautätigkeit, die sich am Mietwohnungsmarkt ausrichtet, nicht zu erwarten. Ausserdem hilft auch das abgeschwächte Bevölkerungswachstum nicht, das Mietwohnungsangebot zu absorbieren.

Zürich

Erfreulicherweise hat sich der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich 2017 zum ersten Mal seit 2005 ins Gleichgewicht bewegt und verfügt damit nicht nur im oberen, sondern auch im mittleren Mietsegment über ein ausreichendes Angebot. Dieser Entwicklung nicht gefolgt ist der Wohneigentumsmarkt, der sich im Gegenteil verknappt hat.

Anders als in anderen Regionen weist die Grossregion Zürich im Vergleich zum anhaltend kräftigen Haushaltswachstum auch keinen grossen Überschuss des Wohnungsangebots auf. Es ist deshalb zu erwarten, dass die Entwicklung auch 2018 so weitergeht, wobei die Entspannung des Mietwohnungsmarktes sich langsam auch im unteren Mietsegment bemerkbar machen sollte. Das Wohneigentum hingegen dürfte im heutigen Tiefstzinsumfeld weiter knapp bleiben.

Ostschweiz

Wie in fast allen Schweizer Regionen hat sich der Gesamtwohnungsmarkt der Ostschweiz 2017 verknappt. Dies hat seine Ursache nicht im weiterhin unter deutlichem Überangebot leidenden Mietwohnungsmarkt, sondern im Eigentumsmarkt. Die Schere zwischen der Marktsituation in diesen beiden Märkten ist in der Ostschweiz so gross wie sonst nur in der Nordwestschweiz.

Während allerdings in vielen Regionen aufgrund der Angebotsentwicklung und der Preisniveaus die Mieterquote wieder zunimmt, konnte in der Ostschweiz zumindest in den Mittelagglomerationen die Eigentümerquote 2017 zunehmen. Da der Wohneigentumsmarkt weniger angespannt

ist als in den meisten übrigen Schweizer Regionen, bräuchte es nicht allzu viel, um ihn wieder ins Gleichgewicht zu führen. Für 2018 ist dies allerdings aufgrund der sich abzeichnenden Angebotsentwicklung nicht zu erwarten.

Zentralschweiz

Die im Jahr 2016 zu beobachtende, deutliche Entspannung des Wohnungsmarktes in der Zentralschweiz hat sich 2017 nicht fortgesetzt. Dies, obschon das Wachstum des Wohnungsbestandes das im schweizerischen Vergleich weiterhin überdurchschnittliche Haushaltswachstum überstieg. Ursache war das Ungleichgewicht der Angebotsentwicklung zwischen Mietwohnungs- und Wohneigentumsbereich.

Der Mietwohnungsmarkt hat sich weiter entspannt. Dies ist umso erfreulicher als die Region Luzern sich heute im Gleichgewicht befindet und das weiterhin angespannte untere Mietsegment gegenüber dem Vorjahr mit einem etwas geringeren Nachfrageüberhang daherkommt. Im oberen Mietsegment macht sich weiterhin ein gewisses Überangebot bemerkbar.

Umgekehrt befindet sich das obere Preissegment im Wohneigentumsbereich heute im Gleichgewicht. Der Gesamtmarkt leidet jedoch unter einem Nachfrageüberhang, der angesichts einer reduzierten Bautätigkeit im 2018 bei anhaltendem Fokus auf den Mietwohnungsbau wohl weiterhin bestehen wird.

Tessin

Der Wohnungsmarkt im Tessin ist auch 2017 der am besten versorgte Markt der Schweiz. Das Angebot wächst weiterhin stärker als die Nachfrage und letztere wird überdurchschnittlich von ausländischen Haushalten beeinflusst. Mit 23.5% ausländischen Haushalten weist das Tessin nach der Région lémanique die zweithöchste Quote der schweizerischen Grossregionen auf. Regional stagniert das Haushaltswachstum. Eine Ausnahme bilden einzig die Schweizer Haushalte in der Region Bellinzona.

Die Schere zwischen dem Mietwohnungs- und dem Eigentumsmarkt hat sich weiter geöffnet, da das Angebot wie schon im Vorjahr und wie in der gesamten Schweiz vornehmlich auf den Mietwohnungsmarkt fokussiert. Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich im Tessin als schweizerischer Spezialfall eines Marktes mit deutlichem Überangebot. Die quantitative Anspannung verharrt auf dem höchsten Wert der hier verwendeten Skala. Faktisch dürfte das Überangebot im Jahr 2017 zugenommen haben. Die Bauleistung erfolgte schwergewichtig im Mietwohnungsbereich, während die ausländischen Haushaltszahlen zurückgingen. Entsprechend sind denn auch die Mieten in allen Tessiner Regionen gesunken. Ganz anders der Markt für Wohneigentum: Dieser hat sich im Tessin 2017 gegenüber 2016 deutlich verknappt. Zu dieser Entwicklung trugen zur Hauptsache der geringe Zuwachs an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auf der einen Seite und die Stagnation der Haushaltszahlen bei tendenziell steigenden Einkommen auf der anderen Seite bei. Eine Markträumung war unter diesen Umständen nur über gestiegene Preise zu erreichen.

Erläuterungen zu den Indikatoren

Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 bedeutet Entspannung, ein Wert < -1 Anspannung.

Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2017 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

Strukturelle Divergenz

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Preissegmenten.

Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentümmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres,

mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrösse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2011 auf 2012 gelegt.