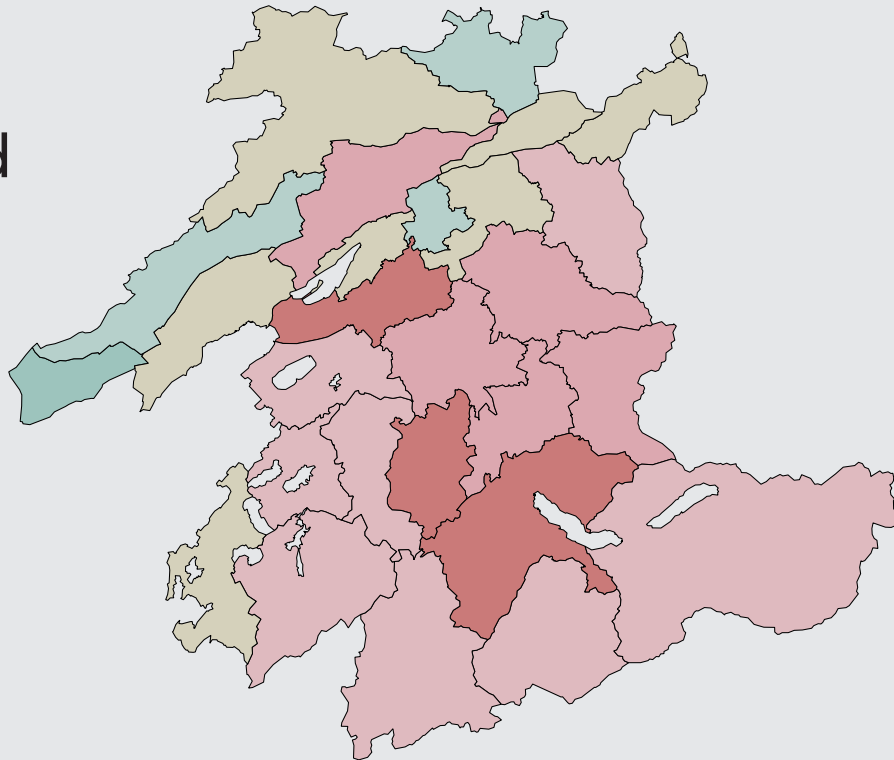




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2017

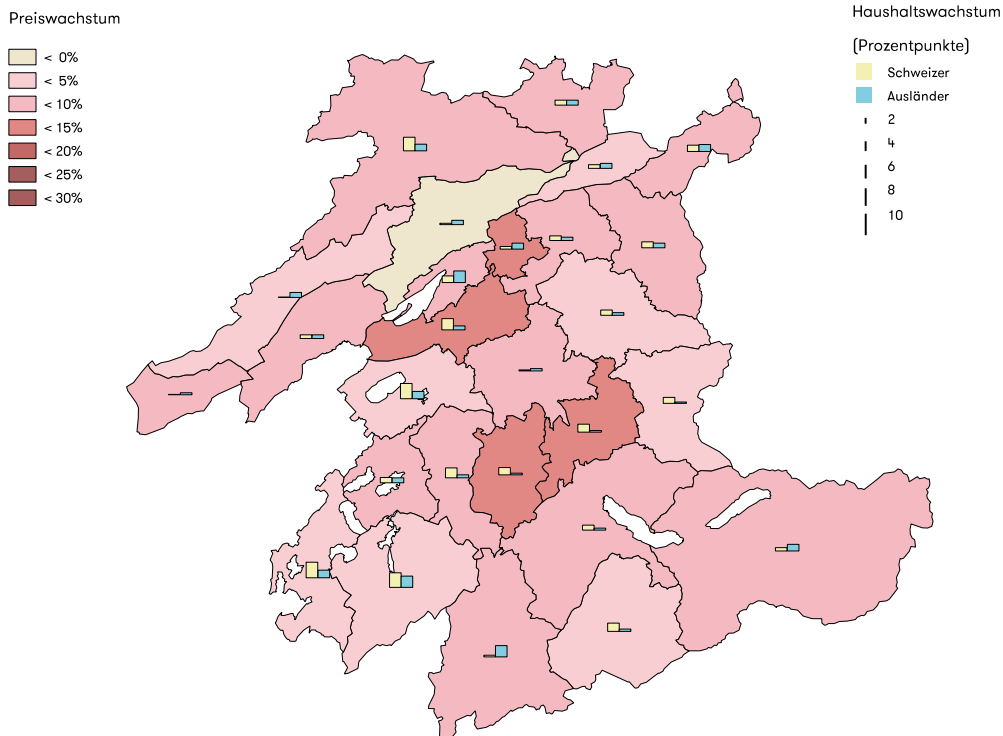
Espace
Mittelland



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 im Espace Mittelland in der Periode 2012 - 2017
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Das Jahr 2012 markierte den Beginn einer Periode des Nachfrageüberhangs im Espace Mittelland, die 2016 vermeintlich ihren Abschluss fand. Im Berichtsjahr zeigte sich jedoch, dass sie doch noch nicht zu Ende ist. Wohneigentums- und Mietwohnungsmarkt verknappten sich ab 2012 praktisch gleichzeitig, obwohl die Region mit 5.3% im Zeitraum 2012-2017 das schwächste Haushaltswachstum aller Schweizer Grossregionen aufwies. Die Bautätigkeit reagierte deutlich auf die Verknappung und das Wachstum des Wohnungsangebots überstieg dasjenige der Haushalte in dieser Zeit um 1.9 Prozentpunkte. Dies hat seit dem Höhepunkt der Knappheit 2014 zur deutlichen Entspannung beigetragen. Da die ganze Phase des Nachfrageüberhangs in die Periode seit 2012 fällt, sind die Preise in diesem Zeitraum stärker angestiegen als in denjenigen Schweizer Grossregionen, wo der Zyklus früher begann.

Mit einem Anteil von rund 46% haben die ausländischen Haushalte stark zum Nachfragewachstum beigetragen. Nur in der Nordwestschweiz und in der Zentralschweiz lag dieser Anteil höher. In Karte 1 wird dies deutlich. Zwar weisen nur die ausgeprägt touristischen Regionen ein deutlich höheres Wachstum ausländischer als schweizerischer Haushalte auf. In zahlreichen Regionen liegt das Wachstum aber hoch. Überraschend gering fiel es hingegen in der Region Bern aus, was mit Sicherheit mit der anhaltenden Knappheit in dieser Region zu tun hat.

Anders als in der Ostschweiz und Nordwestschweiz, den beiden anderen eher schwach wachsenden Grossregionen der Schweiz, verlief die Entwicklung im Espace Mittelland deutlich ausgewogener. Die Anteile Mietwohnungs- und Wohneigentumsbau entsprachen in etwa den Mieter- und Eigentümerquoten. Ausserdem war in der Periode ein Anstieg der Mieterquote zu beobachten, was seinen Beitrag dazu leistete, dass

dischen Haushalte stark zum Nachfragewachstum beigetragen. Nur in der Nordwestschweiz und in der Zentralschweiz lag dieser Anteil höher. In Karte 1 wird dies deutlich. Zwar weisen nur die ausgeprägt touristischen Regionen ein deutlich höheres Wachstum ausländischer als schweizerischer Haushalte auf. In zahlreichen Regionen liegt das Wachstum aber hoch. Überraschend gering fiel es hingegen in der Region Bern aus, was mit Sicherheit mit der anhaltenden Knappheit in dieser Region zu tun hat.

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

der Mietwohnungsmarkt nicht wie anderswo in eine Situation des Angebotsüberhangs kippte. Ebenfalls zu dieser ausgeglichenen Situation beigetragen hat die Entwicklung der Einkommen der Mieter (Abbildung 1.1). Diese legten im oberen Bereich etwas zu. Allerdings sind auch Zunahmen der Mieter im unteren Bereich der Einkommen zu beobachten, was die anhaltende Knappheit im unteren Mietsegment erklärt. Diese hat sich seit 2012 kaum reduziert. Im Bereich des Wohneigentums sind keine ausgeprägten Einkommensentwicklungen auszumachen, die das Marktgeschehen deutlich beeinflusst hätten (Abbildung 1.2). Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ist dieser Teilmarkt allerdings weiterhin in einer Knappheitssituation und dies in allen Preissegmenten.

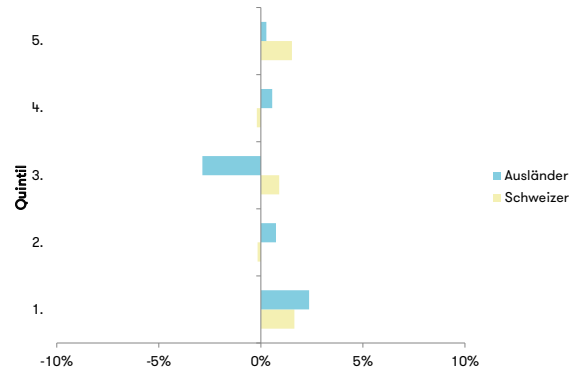


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2012 - 2017 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2012 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

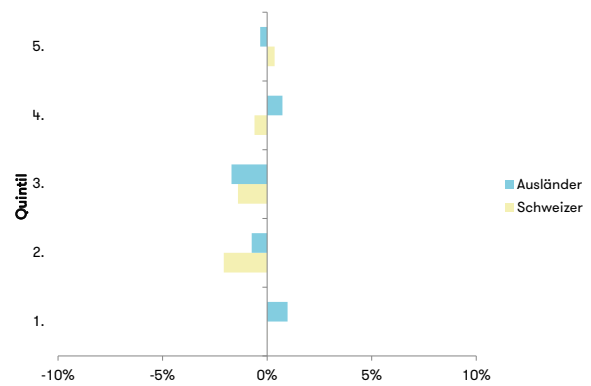
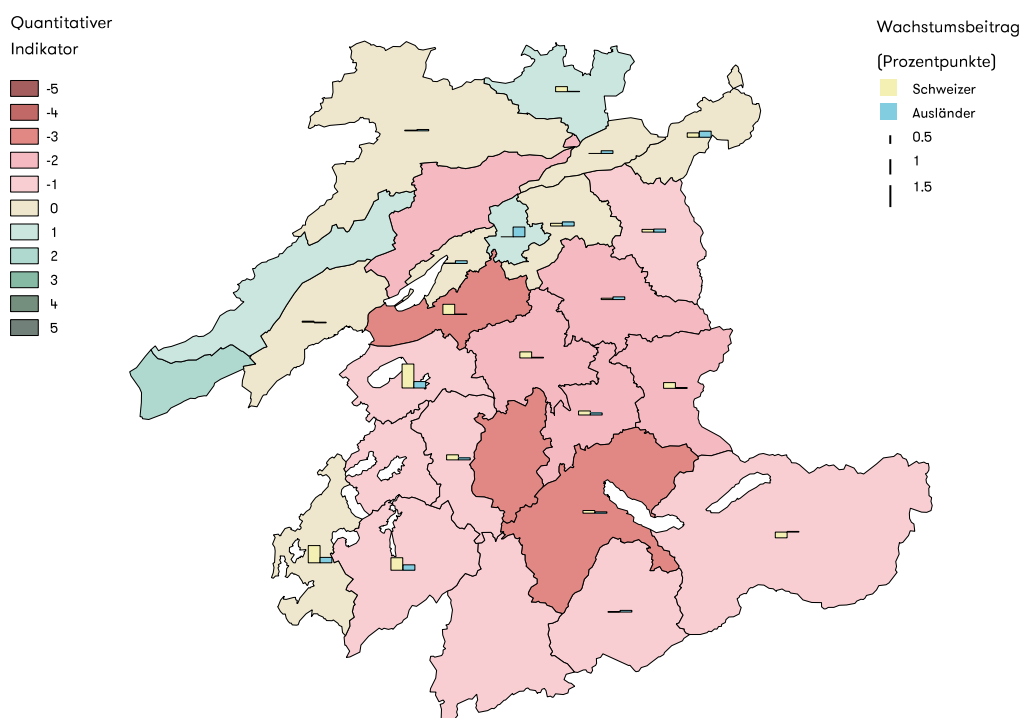


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2012 - 2017 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2012 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2017



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Mit 0.4% fiel das Haushaltswachstum im Espace Mittelland deutlich tiefer aus als im schweizerischen Mittel (Tabelle 2.3). In Karte 2 fällt diesbezüglich die ungleiche Verteilung des Wachstumsbeitrags ausländischer und schweizerischer Haushalte auf. Während in den Gebieten des Kantons Solothurn die Beiträge ausländischer Haushalte dominierten, fielen in den Pufferregionen der Région lémanique, Glâne-Veveyse und Gruyère, aber auch in der Region Murten die Beiträge der Schweizer Haushalte stärker aus.

Bei relativ schwachem Haushaltswachstum überstieg das Wachstum des Wohnungsbestandes 2017 dasjenige der Haushalte deutlich. Allerdings lag nun auch der Mietwohnungsanteil höher als noch 2016, was nicht ganz nachfragekonform scheint. Aufgrund dieser unausgewogenen Entwicklung verknappte sich der Gesamtmarkt (Tabelle 2.1).

Insgesamt ist zwar noch kein ausgeprägter Nachfrageüberhang auszumachen, doch bleibt vor allem die Region Bern anhaltend knapp. In dieser Region sind denn auch die Preise am deutlichsten angestiegen (Tabelle 2.2).

Im Jahr 2018 scheint sich diese Entwicklung fortzusetzen, allenfalls sogar mit einer weiter steigenden Quote der Mietwohnungen an der Gesamtbautätigkeit. Bei anhaltend vorteilhaftem Zinsumfeld dürfte sich deshalb die Situation vor allem im Mietwohnungsbereich weiter entspannen.

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

	2012	2016	2017	2017
Espace Mittelland	-2.4	-0.3	-1.1	⇒
Metropolraum	-2.6	-2.8	-2.2	⇒
Mittelagglomeration	-1.9	0.8	-0.7	↔
ländlicher Raum	-2.7	0.3	-0.8	↔

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Espace Mittelland	100.0	104.7	106.4	1.6%	6.4%
Metropolraum	100.0	104.9	107.4	2.4%	7.4%
Mittelaggllo.	100.0	105.1	106.5	1.3%	6.5%
ländlicher Raum	100.0	104.1	105.5	1.4%	5.5%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

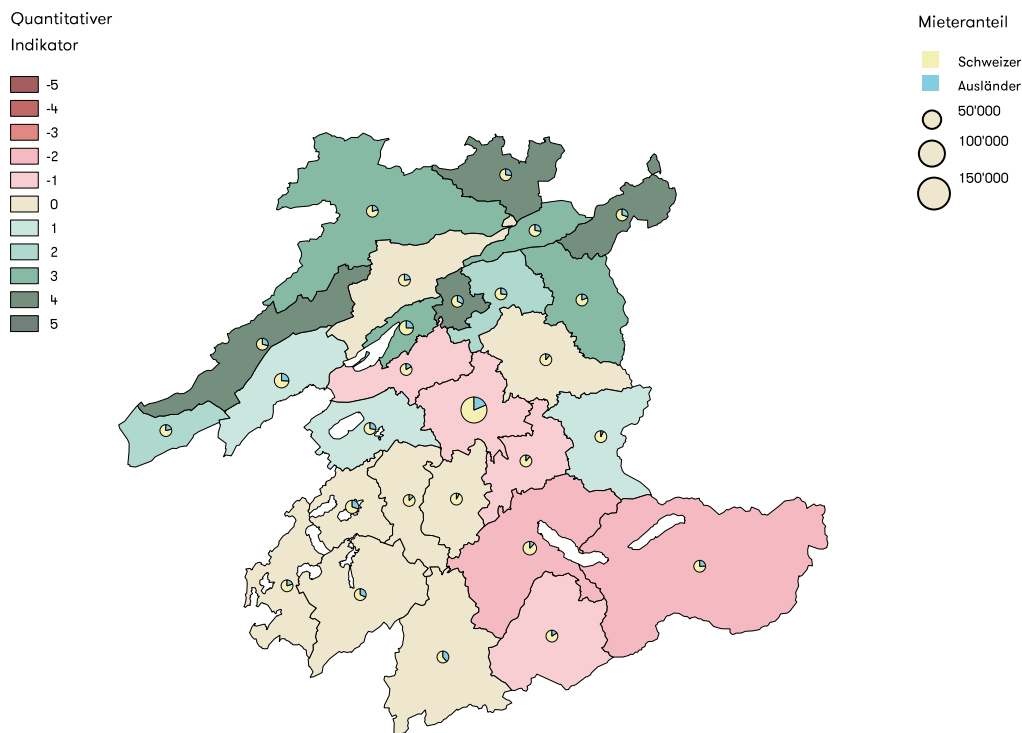
		2016	2017	2016-2017
Espace Mittelland	CH	706'350	708'654	0.3%
	AUS	113'652	114'770	1.0%
Metropolraum	CH	171'341	172'206	0.5%
	AUS	24'540	24'690	0.6%
Mittelaggllo.	CH	264'343	264'653	0.1%
	AUS	53'187	53'545	0.7%
ländlicher Raum	CH	270'666	271'794	0.4%
	AUS	35'925	36'536	1.7%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Espace Mittelland

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2017



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2017

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

Der Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland bleibt 2017 entspannt (Tabelle 3.1). Die Mieten sind dabei in allen Regionen kaum angestiegen, am geringsten in den Mittelagglomerationen (Tabelle 3.2).

Kaum verändert hat sich auch die strukturelle Divergenz (Tabelle 3.3). Insgesamt hat sich die Marktsituation in den verschiedenen Mietsegmenten etwas angenähert. Erfreulicherweise hat sich dabei die Situation im unteren Mietsegment im Metropolraum etwas verbessert, wobei hier allerdings der Indikator der quantitativen Anspannung anhaltend negativ bleibt. In den Mittelagglomerationen ist in diesem Bereich aber eine Verschlechterung zu beobachten. Deshalb stellt sich die Situation im unteren Mietsegment über den gesamten Espace Mittelland unverändert zum Vorjahr dar.

Im oberen Mietsegment ist – bei anhaltender, re-

lativ starker Angebotsausdehnung – in allen Regionen eine leichte Verknappung zu beobachten. Zu dieser Entwicklung beigetragen hat vermutlich auch die Einkommensentwicklung, die Zuwächse im oberen Bereich ausweist (Abbildung 3.5). Gemeinsam mit einer leicht steigenden Mieterquote der Schweizer (Tabelle 3.4) dürfte dies die Nachfrage gestützt haben.

Da das Wachstum des Wohnungsbestandes 2018 wieder ausgeprägter im Mietwohnungsbe- reich und ausserdem deutlich über dem Haushaltswachstum liegen dürfte, ist für dieses Jahr mit einer weiteren Entspannung des Mietwohnungs- marktes zu rechnen.

	2012	2016	2017	2017
Espace Mittelland	-1.6	1.3	1.2	⇒
Metropolraum	-3.0	-2.0	-1.0	↗
Mittelagglomeration	-1.0	3.0	2.0	↘
ländlicher Raum	-1.0	2.0	2.0	⇒

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Espace Mittelland	100.0	103.9	104.3	0.4%	4.3%
Metropolraum	100.0	103.7	104.2	0.5%	4.2%
Mittelagгло.	100.0	104.6	104.8	0.2%	4.8%
ländlicher Raum	100.0	103.1	103.6	0.4%	3.6%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2012 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Espace Mittelland	2.9	2.7	⇒
Metropolraum	3.0	2.6	⇒
Mittelagglomeration	2.6	2.9	⇒
ländlicher Raum	3.2	2.6	↘

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Espace Mittelland	CH	44%	45%	46%	47%
	AUS	82%	85%	84%	83%
Metropolraum	CH	53%	54%	56%	56%
	AUS	84%	87%	82%	85%
Mittelagгло.	CH	46%	48%	49%	49%
	AUS	82%	86%	86%	83%
ländlicher Raum	CH	35%	36%	38%	38%
	AUS	80%	79%	81%	80%

Tabelle 3.4: Mieterquote
Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

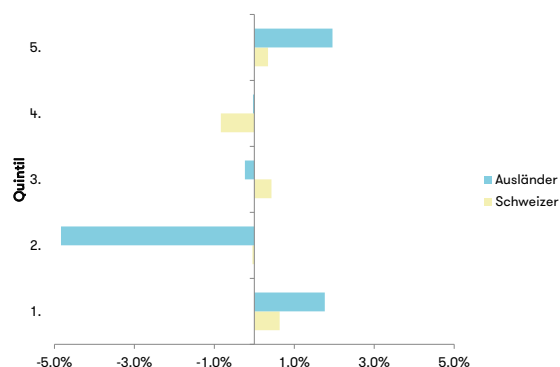
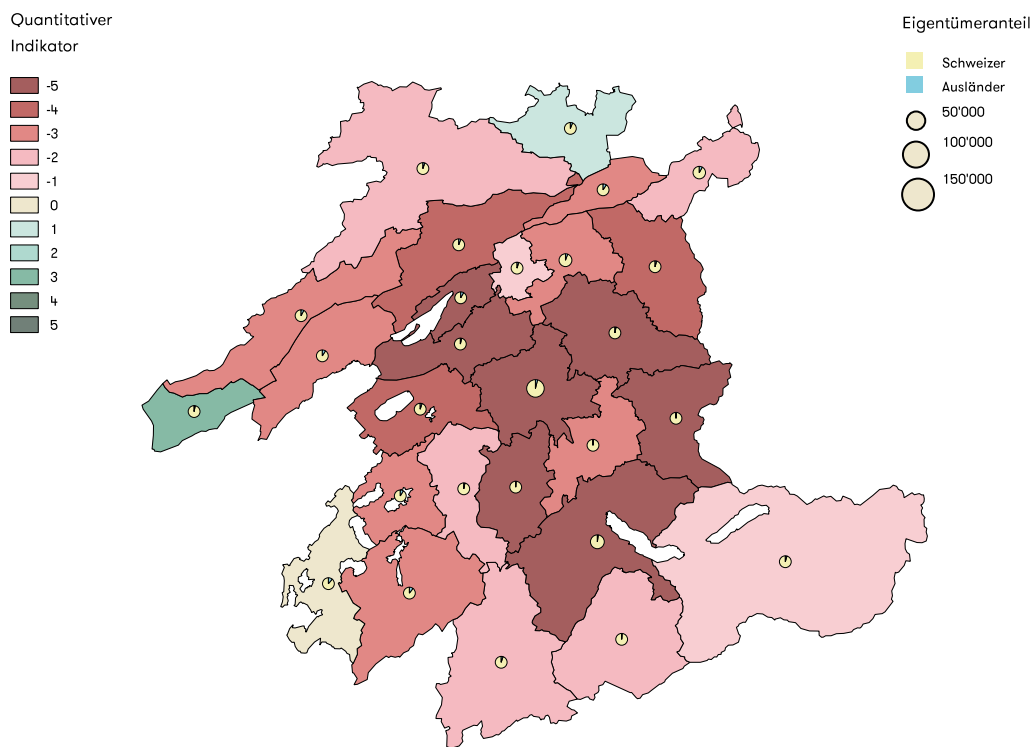


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2017



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2017

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

Etwas überraschend hat sich der Wohneigentumsmarkt im Espace Mittelland 2017 deutlich verknappt. Weiterhin weist die Region nach der Grossregion Zürich den angespanntesten Markt für Wohneigentum auf, wobei vor allem der Metropolraum und die Mittelagglomerationen einen deutlichen Nachfrageüberhang aufweisen (Tabelle 4.1). Der daraus resultierende Preisanstieg liegt insgesamt im schweizerischen Mittel, fällt in der Region Bern (Metropolraum) mit 5.4% aber sehr deutlich aus (Tabelle 4.2).

Primärer Grund für diese Entwicklung muss eine zu geringe Neubautätigkeit im Bereich des Wohneigentums sein, während das weiterhin äusserst günstige Zinsumfeld die Nachfrage stützt. Weder die Einkommensentwicklung (Abbildung 4.5) noch die Entwicklung der Eigentümerquoten (Tabelle 4.4) deuten ansonsten auf starke Nachfrageschübe, auch wenn bei den Einkommen eine leicht steigende Tendenz auszumachen

ist. Es ist zu vermuten, dass der Anstieg der Mieterquote seit 2012 die anhaltende Knappheit im Wohneigentumsmarkt reflektiert und einen Teil verhinderte Wohneigentümer beheimatet.

In Bezug auf die strukturelle Divergenz (Tabelle 4.3) fällt die massive Reduktion des Indikators im Metropolraum auf. Alle Preissegmente, inklusive dem obersten, sind dort nun sehr knapp. Auch in den übrigen Regionen weisen nun alle Preissegmente negative quantitative Indikatoren der Anspannung auf. Aus diesem Grunde ist auch der Gesamtindikator für den Espace Mittelland rückläufig.

Anders als im Vorjahr kann für 2018 keine wesentliche Änderung der Situation erwartet werden. Die Vorzeichen ähneln denjenigen von 2016 und es muss wohl mit anhaltender Knappheit gerechnet werden.

	2012	2016	2017	2017
Espace Mittelland	-3.2	-2.0	-3.6	↘
Metropolraum	-2.0	-4.0	-4.0	⇒
Mittelagglomeration	-3.0	-2.0	-4.0	↘
ländlicher Raum	-4.0	-1.0	-3.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Espace Mittelland	100.0	105.6	108.7	2.9%	8.7%
Metropolraum	100.0	106.6	112.3	5.4%	12.3%
Mittelagglomeration	100.0	105.8	108.6	2.6%	8.6%
ländlicher Raum	100.0	104.9	107.1	2.1%	7.1%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Espace Mittelland	1.7	1.2	↘
Metropolraum	2.5	0.6	↘
Mittelagglomeration	1.0	1.2	⇒
ländlicher Raum	2.0	1.5	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Espace Mittelland	CH	56%	55%	54%	53%
	AUS	18%	15%	16%	17%
Metropolraum	CH	47%	46%	44%	44%
	AUS	16%	13%	18%	15%
Mittelagglomeration	CH	54%	52%	51%	51%
	AUS	18%	14%	14%	17%
ländlicher Raum	CH	65%	64%	62%	62%
	AUS	20%	21%	19%	20%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

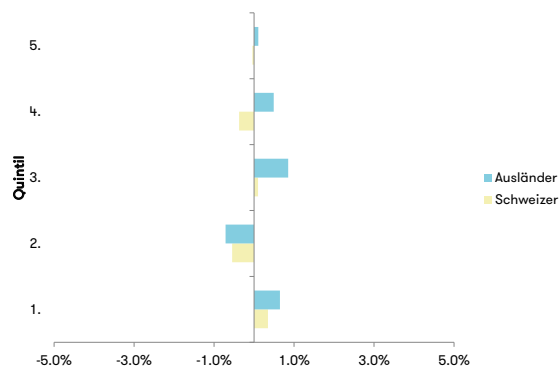


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

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.

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 Haushaltzahlen.

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 Eigentümersmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres,

mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknüpft 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.