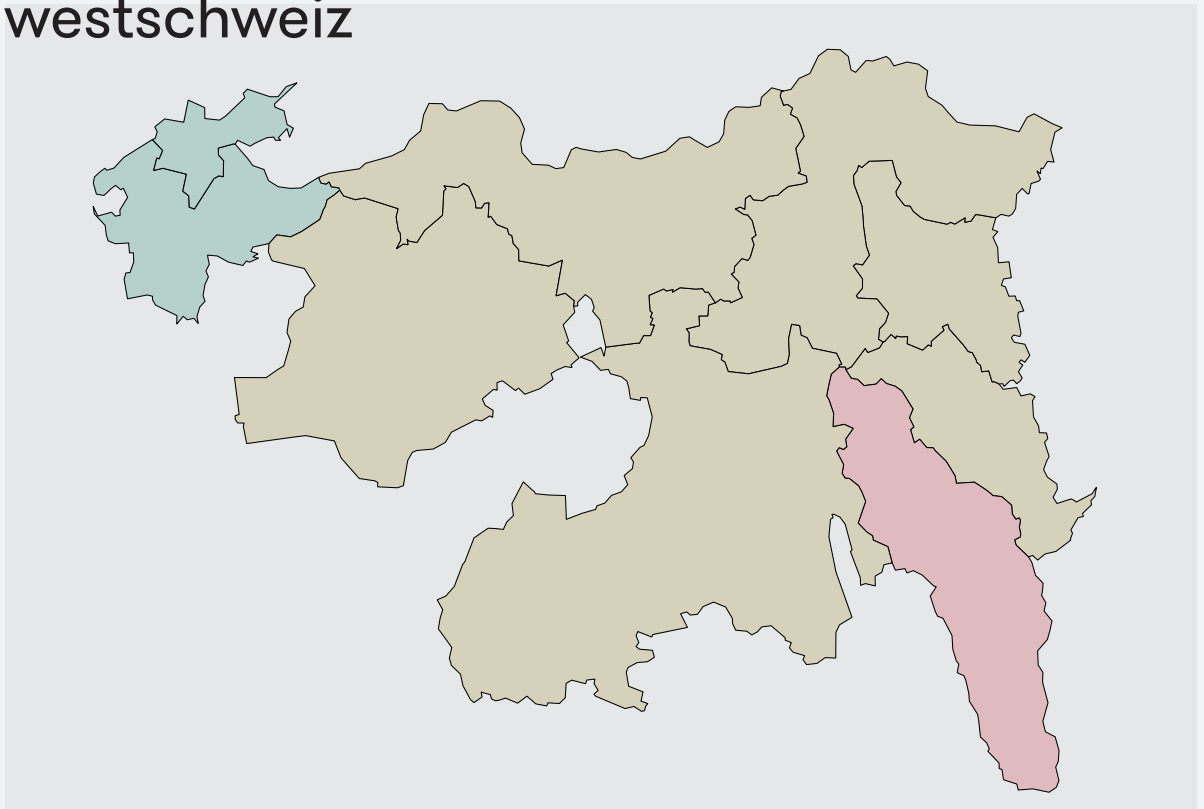




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2017

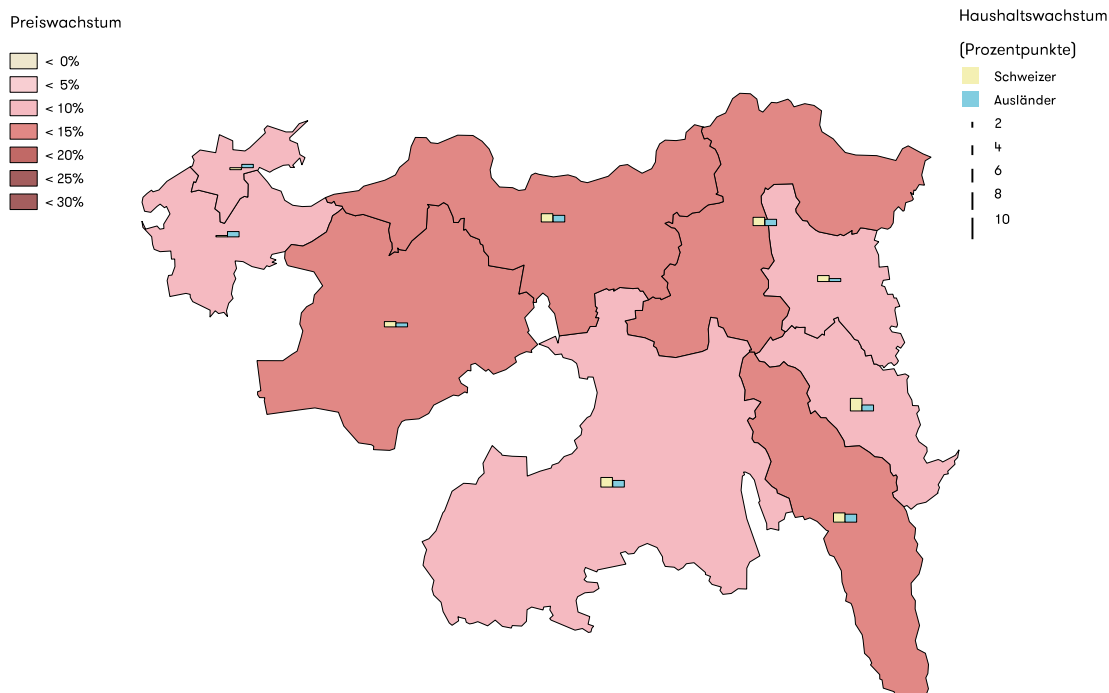
Nordwestschweiz



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, die sich allerdings im Berichtsjahr deutlich reduziert haben. 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 der Nordwestschweiz in der Periode 2012 - 2017

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

Wie in der Ostschweiz und im Espace Mittelland verknüpften sich die Wohnungsmärkte der Nordwestschweiz erst ab 2012 in stärkerem und anhaltendem Ausmass, wobei der Zenit wie in allen Schweizer Regionen 2014 erreicht wurde. Deshalb fand auch erst in dieser Phase ein stärkeres Preiswachstum statt. Die Nordwestschweiz weist dabei mit 9.4% das stärkste Preiswachstum aller Schweizer Grossregionen seit 2012 auf (Tabelle 2.2).

In dieser Periode verzeichnete die Nordwestschweiz mit 5.5% das schwächste Wachstum der Haushaltszahlen nach dem Espace Mittelland. Der Anteil ausländischer Haushalte an diesem Wachstum lag mit 50% aber vergleichsweise hoch. Karte 1 illustriert diese Wachstumsbeiträge für die einzelnen Regionen der Nordwestschweiz. Dabei sind die relativen Beiträge ausländischer Haushalte nahe der Grenze zu Deutschland deutlich höher als in den südlicheren Gebieten. In der

Stadt Basel und im unteren Baselbiet wachsen die Haushaltszahlen fast ausschliesslich aufgrund der Zuwanderung.

Wie in allen Schweizer Regionen überstieg das Wachstum des Wohnungsbestandes dasjenige der Haushaltszahlen. Mit 1.4 Prozentpunkten fiel in der Betrachtungsperiode die Differenz allerdings nach der Region Zürich am geringsten aus. Allerdings reichte es, um den Wohnungsmarkt über die Periode wieder ins Gleichgewicht zurückzuführen.

Aber wie ebenfalls in fast allen Schweizer Regionen fiel der Zuwachs unausgeglichen aus. Der Fokus lag einseitig auf dem Mietwohnungsbereich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wurde zwar durch eine steigende Mieterquote gestützt (Tabelle 3.4), die relative Einkommensstruktur der Mieterhaushalte veränderte sich aber kaum (Abbildung 1.1). Entsprechend herrscht im oberen

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

und mittleren Mietsegment ein deutliches Überangebot und nur im unteren Mietbereich besteht noch ein leichter Nachfrageüberhang.

Im Wohneigentumsbereich reichte die Angebotsentwicklung nicht aus, um den Markt zu beruhigen. Auch im Neubaubereich bleibt der Markt angespannt. Dies kann wohl nur begrenzt der relativen Verschiebung der Einkommen nach oben zugeordnet werden (Abbildung 1.2).

Der Ausblick für 2018 bleibt verhalten. Aufgrund des anhaltend tiefen Anteils von Wohneigentum an der Bautätigkeit dürfte sich der Gesamtmarkt weiterhin entspannt präsentieren, allerdings mit einem grossen Ungleichgewicht zwischen Miete und Eigentum.

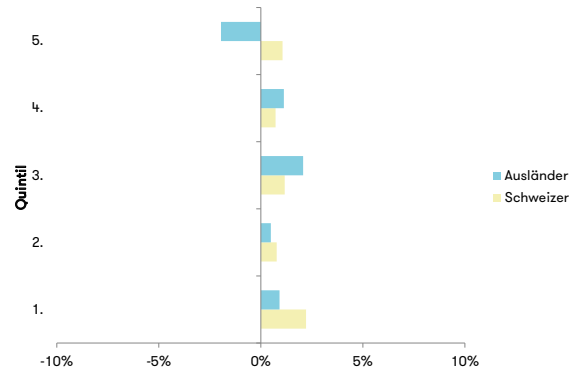


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

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

BFS: SAKE

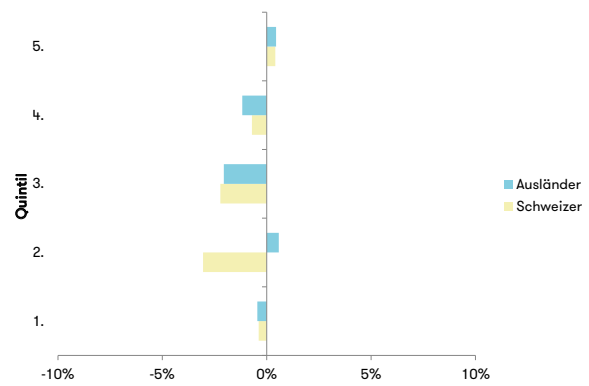
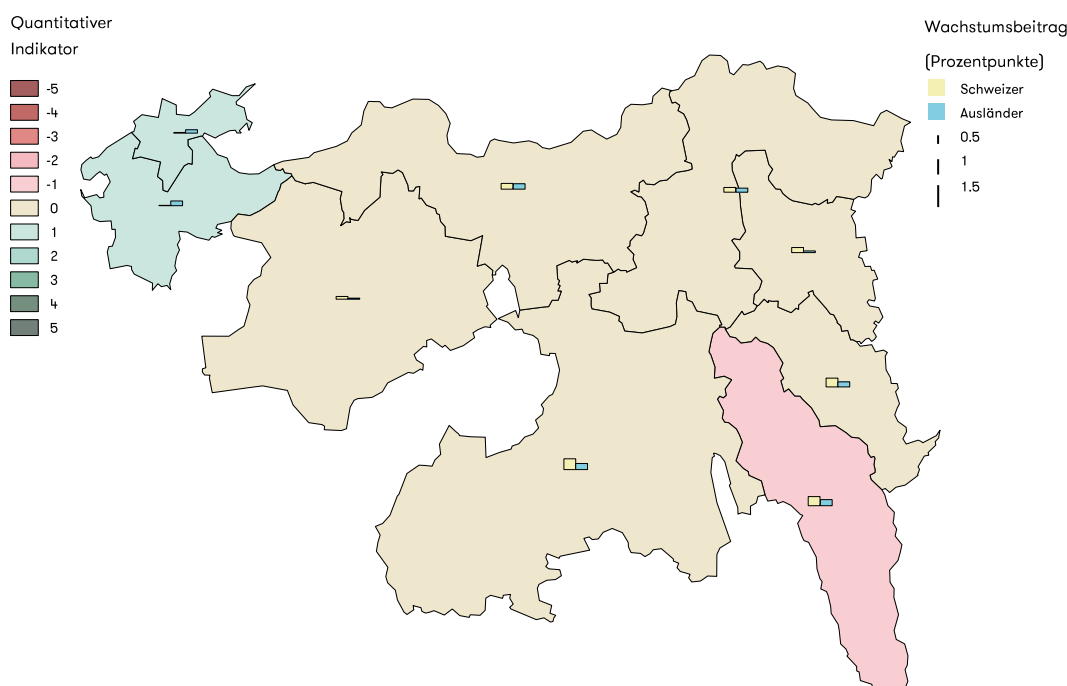


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

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

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2017



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Im Berichtsjahr lag das Wachstum der Haushalte mit rund 0.7% praktisch im schweizerischen Mittel. Dabei verzeichnete die Nordwestschweiz mit fast 50% den höchsten Beitrag ausländischer Haushalte zu diesem Wachstum, obschon sich die Zuwachsrate der ausländischen Haushalte im Vergleich zum Vorjahr beinahe halbiert hat (Tabelle 2.3). Wie auch in der gesamten Betrachtungsperiode seit 2012 zu beobachten, war der Anteil der ausländischen Haushalte 2017 im Grenzgebiet höher als in den südlichen Regionen (Karte 2). Insbesondere Basel und das untere Baselbiet wachen ausschliesslich aufgrund von Zuwanderung.

Auch im Jahr 2017 überstieg das Wachstum des Wohnungsbestandes dasjenige der Haushalte um 0.4 Prozentpunkte. Das entspricht in etwa dem schweizerischen Mittel. Der Markt blieb auf leicht entspanntem Niveau im Gleichgewicht (Tabelle 2.1). Der Grund hierfür liegt in der wenig

ausgewogenen Angebotsentwicklung. Karte 2 illustriert den ausgeglichenen Markt über alle Regionen mit Ausnahme des Freiamts. Das reflektiert sich auch in der Preisentwicklung. Mit 1.7% hat die Nordwestschweiz hier von allen Schweizer Regionen am stärksten zugelegt (Tabelle 2.2). Allerdings ist dieser Preisanstieg auf das Wohneigentum zurückzuführen und nicht auf den Mietwohnungsmarkt.

Ohne Normalisierung des Zinsumfeldes dürften Anlagen im Mietwohnungssektor attraktiv bleiben und eine grundlegende Veränderung der Situation auch 2018 nicht zu erwarten sein.

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

	2012	2016	2017	2017
Nordwestschweiz	-1.2	1.2	0.5	⇒
Metropolraum	0.2	1.9	1.1	⇒
Mittelagglomeration	-3.0	0.3	-0.3	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Nordwestschweiz	100.0	107.6	109.4	1.7%	9.4%
Metropolraum	100.0	107.8	109.1	1.2%	9.1%
Mittelaggllo.	100.0	107.3	109.7	2.2%	9.7%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

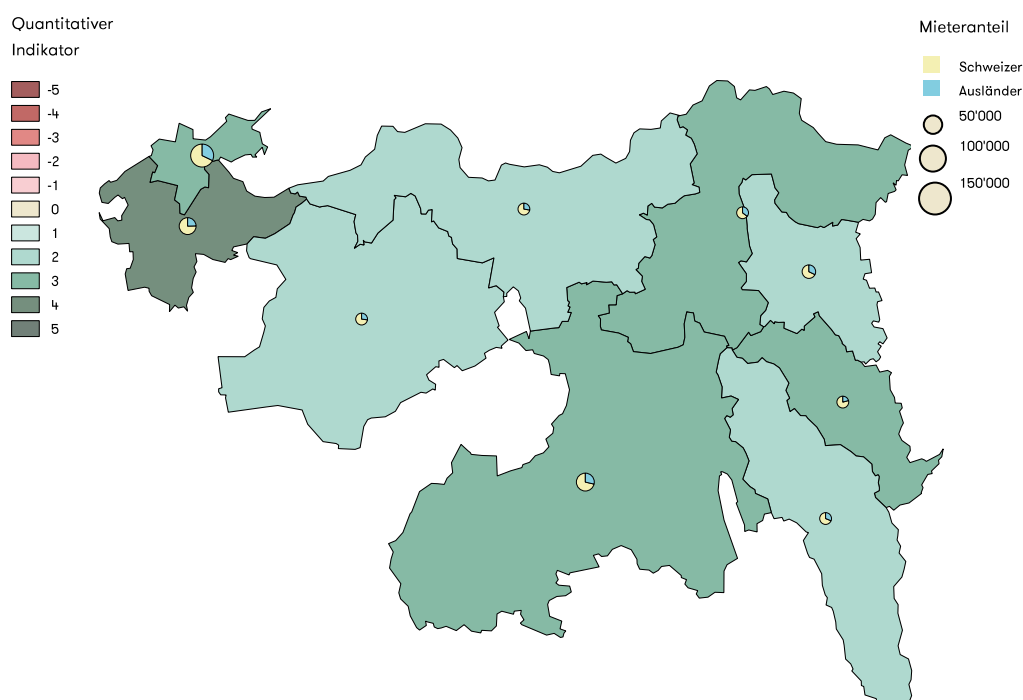
		2016	2017	2016-2017
Nordwestschweiz	CH	404'314	406'270	0.5%
	AUS	98'809	100'490	1.7%
Metropolraum	CH	221'761	222'269	0.2%
	AUS	55'956	56'794	1.5%
Mittelaggllo.	CH	182'553	184'002	0.8%
	AUS	42'853	43'696	2.0%

Tabelle 2.3: Haushaltentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Nordwestschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2017



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Aufgrund der anhaltend kräftigen Angebotsentwicklung verharrte der Mietwohnungsmarkt 2017 in einem Zustand deutlichen Überangebots. Dies trifft für alle Regionen der Nordwestschweiz in mehr oder weniger starkem Ausmass zu, am ausgeprägtesten auf das untere Baselbiet, das auch kaum Haushaltswachstum zu verzeichnen hatte (Karte 3). Der Metropolraum Basel ist denn insgesamt auch entspannter als die übrige Region (Tabelle 3.1).

Einzig das untere Mietsegment weist mit -1 einen negativen Wert der quantitativen Anspannung auf und hat sich im Vergleich zum Vorjahr verknappert. Das mittlere und obere Segment hingegen sind weiterhin deutlich im Überangebot, das obere Segment sogar mit dem Maximalwert 5. Die leicht steigende Mieterquote der Schweizer Haushalte konnte daran nichts ändern (Tabelle 3.4). Einkommensmässig dürfte sich diese Zusatznachfrage nicht im oberen Bereich bemerkbar

gemacht haben (Abbildung 3.5). Ausserdem war die Mieterquote der ausländischen Haushalte im Jahr 2017 rückläufig. Durch diese Entwicklung ist die Schere zwischen den Mietsegmenten leicht aufgegangen und der Indikator der strukturellen Divergenz ist leicht angestiegen (Tabelle 3.3).

Preislich war entsprechend kein Raum für Steigerungen (Tabelle 3.2). Wie in der ganzen Schweiz stagnierten 2017 die Mieten auch in der Nordwestschweiz. Dies dürfte auch 2018 so bleiben, da der Mietwohnungsbereich bei anhaltend tiefen Zinsen für die Investoren kaum an Attraktivität verlieren wird.

	2012	2016	2017	2017
Nordwestschweiz	-0.5	3.6	3.6	⇒
Metropolraum	1.0	4.0	4.0	⇒
Mittelaggllo.	-3.0	3.0	3.0	⇒

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Nordwestschweiz	100.0	103.4	103.6	0.2%	3.6%
Metropolraum	100.0	104.0	104.0	0.0%	4.0%
Mittelaggllo.	100.0	102.3	103.0	0.6%	3.0%

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Nordwestschweiz	2.7	3.1	⇒
Metropolraum	2.5	3.2	↗
Mittelaggllo.	3.1	2.9	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Nordwestschweiz	CH	43%	44%	45%	46%
	AUS	77%	78%	79%	77%
Metropolraum	CH	49%	49%	50%	52%
	AUS	81%	81%	83%	82%
Mittelaggllo.	CH	35%	38%	40%	39%
	AUS	73%	75%	73%	72%

Tabelle 3.4: Mieterquote
Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

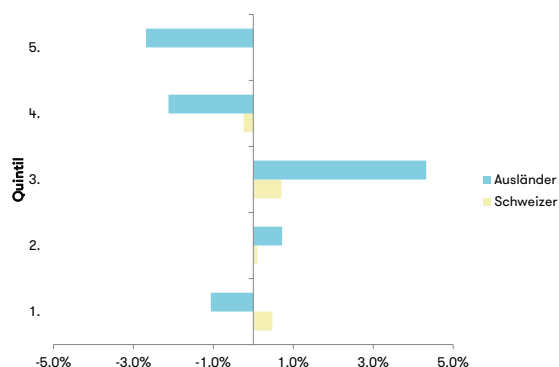
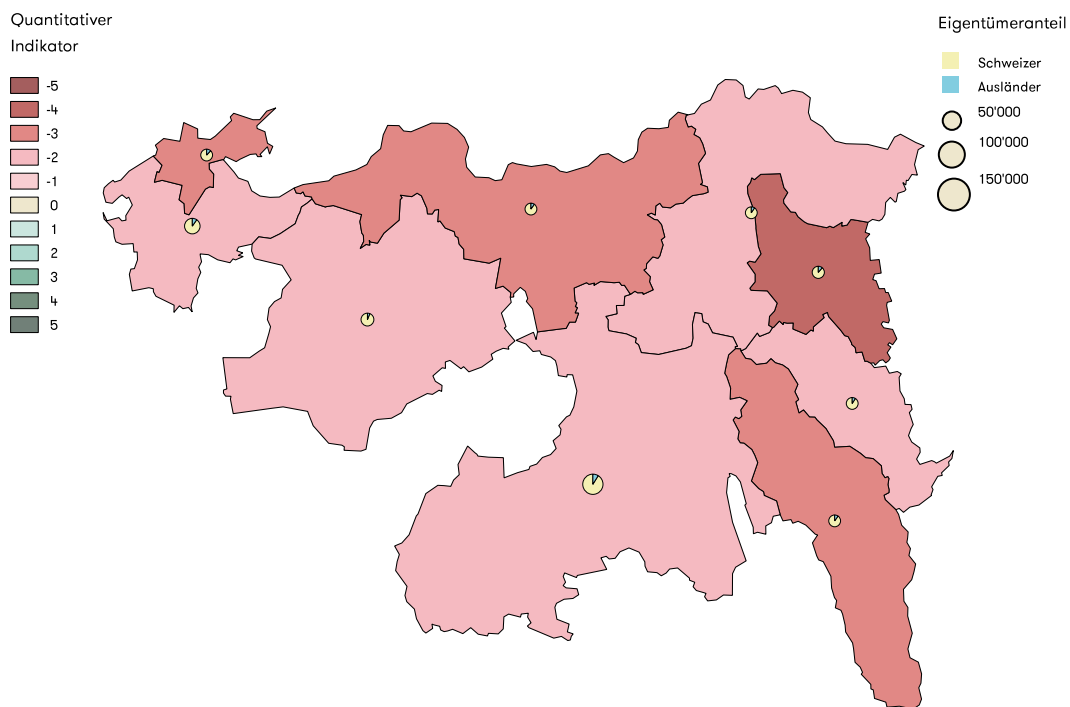


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2017



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Im Jahr 2017 hat sich der Wohneigentumsmarkt deutlich verknappt (Tabelle 4.1). Sämtliche Gebiete der Nordwestschweiz, insbesondere auch die Stadt Basel weisen einen deutlichen Nachfrageüberhang auf (Karte 4). Die Preise haben entsprechend zugelegt, die Nordwestschweiz hatte zusammen mit der Zentralschweiz das stärkste Preiswachstum aller Schweizer Regionen zu verzeichnen (Tabelle 4.2).

Ursache für die Verknappung ist die ungenügende Angebotsentwicklung und das anhaltend favorable Zinsumfeld, aber auch die zusätzliche ausländische Nachfrage, wie dies deren steigende Eigentumsquote vermuten lässt (Tabelle 4.4). Auch wenn die Anzahl Ausländer mit Einkommen im obersten Bereich zugelegt hat (Abbildung 4.5), dürfte die Einkommensentwicklung keinen verstärkten Nachfragedruck im oberen und mittleren Preissegment bewirkt haben.

Die Divergenz zwischen den Preissegmenten hat

aufgrund der Verknappung abgenommen. Alle Preissegmente befinden sich in der Situation eines Nachfrageüberhangs, während 2016 zumindest das obere Segment noch entspannt war (Tabelle 4.3).

Ohne dass die Bautätigkeit wieder vermehrt auf den Wohneigentumsmarkt fokussiert, kann auch im laufenden Jahr nicht mit einer Verbesserung der Situation gerechnet werden.

	2012	2016	2017	2017
Nordwestschweiz	-2.0	-1.5	-3.0	↘
Metropolraum	-1.0	-1.0	-3.0	↘
Mittelaggllo.	-3.0	-2.0	-3.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Nordwestschweiz	100.0	112.2	115.8	3.2%	15.8%
Metropolraum	100.0	113.0	116.2	2.8%	16.2%
Mittelaggllo.	100.0	111.5	115.3	3.5%	15.3%

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Nordwestschweiz	2.3	1.5	↘
Metropolraum	3.2	2.0	↘
Mittelaggllo.	1.5	1.0	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Nordwestschweiz	CH	57%	56%	55%	54%
	AUS	23%	22%	21%	23%
Metropolraum	CH	51%	51%	50%	48%
	AUS	19%	19%	17%	18%
Mittelaggllo.	CH	65%	62%	60%	61%
	AUS	27%	25%	27%	28%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote
Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

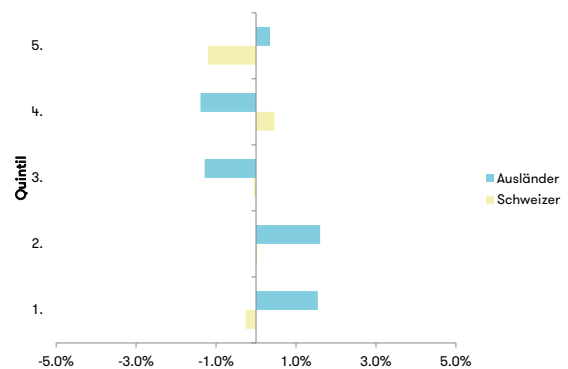


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

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.

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. 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.