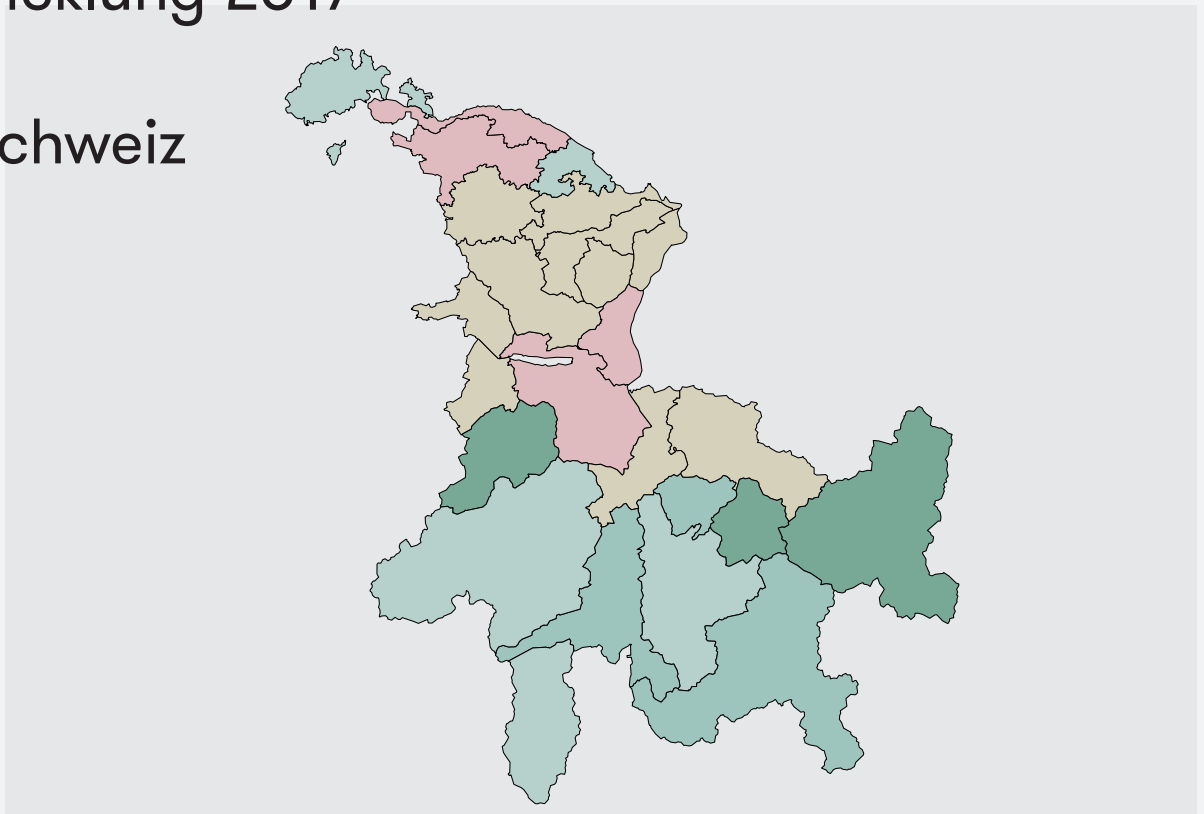




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2017

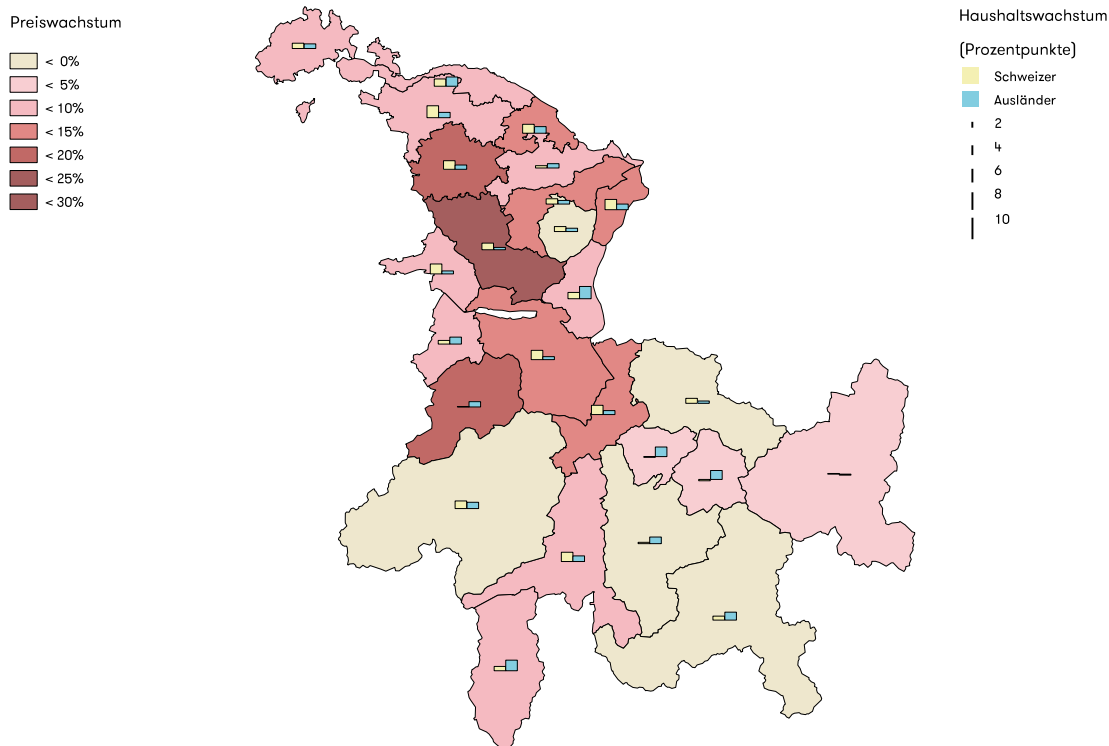
Ostschweiz



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 Ostschweiz in der Periode 2012 - 2017

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

Wie das Mittelland, die Nordwestschweiz und auch das Tessin war die Ostschweiz bis 2012 deutlich weniger vom Nachfrageüberhang im schweizerischen Immobilienmarkt betroffen als die Région lémanique, die Zentralschweiz und der Grossraum Zürich. Allerdings war bereits ab 2007 eine stetige Verknappung zu beobachten, wobei sich der Markt aber meist nahe am Gleichgewicht bewegte. Erst 2011 erreichte der Indikator der quantitativen Anspannung erstmals einen leicht negativen Wert. Zu Beginn der aktuellen Betrachtungsperiode (2012) war der Markt dann aber deutlich angespannt (Tabelle 2.1).

Entsprechend war auch in der Ostschweiz der grösste Preisschub seit 2005 vor 2013 zu beobachten, nämlich in den Jahren 2011 und 2012. Aufgrund des späteren Eintretens in den Zyklus lag das Preiswachstum aber danach wie im Mittelland und in der Nordwestschweiz mit 8% über dem schweizerischen Mittel (Tabelle 2.2).

In der Periode von 2012-2017 fiel die höchste Anspannung auf das Jahr 2014. Während den zwei folgenden Jahren entspannte sich der Markt, im Jahr 2017 verknappte er sich wieder leicht. Im Betrachtungszeitraum wies die Ostschweiz ein Haushaltswachstum im schweizerischen Mittel auf. Auch der Anteil der ausländischen Haushalte an diesem Wachstum lag mit rund 44% im schweizerischen Mittel. Das Wachstum des Wohnungsbestandes überstieg das Haushaltswachstum um 2.6 Prozentpunkte - der schweizerische Spitzenwert.

Eine Korrelation zwischen ausländischem Wachstumsbeitrag und Preisentwicklung ist in Karte 1 nicht auszumachen. Starkes ausländisches Haushaltswachstum lässt sich einerseits in touristischen Regionen wie dem Oberengadin und dem Misox, aber auch Davos und dem Schanfigg ausmachen. Andererseits sind aber auch grenznahe Gebiete wie Untersee und Wer-

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

denberg für Ausländer attraktiv (Karte 1). Wie in anderen Regionen zeigt sich nun deutlich, dass das Preiswachstum längerfristig nicht primär von den ausländischen Haushalten, sondern von der Entwicklung des Immobilienzyklus und der Angebotsentwicklung abhängt.

Im Bereich des Wohneigentums wies die Ostschweiz seit 2012 mit 12% das zweitstärkste Preiswachstum der Schweizer Grossregionen auf. Damit ist aber vermutlich der Zenit erreicht. Die Entwicklung der Mieterquote (Tabelle 3.4) als auch der Einkommen weisen deutlich darauf hin. In der Betrachtungsperiode nahmen die Mieter anteilmässig wieder deutlich zu, sowohl was die schweizerischen als auch was die ausländischen Haushalte betrifft. Entsprechend sind die Anzahl Personen in den Einkommensklassen der schweizerischen Haushalte in Abbildung 1.2 für die Wohneigentümer tendenziell rückläufig und bei den Mietern (Abbildung 1.1) zunehmend. Bei den Eigentümern findet aber zudem eine relative Verschiebung nach oben statt, was mit Sicherheit mit den steigenden Preisniveaus zu tun hat.

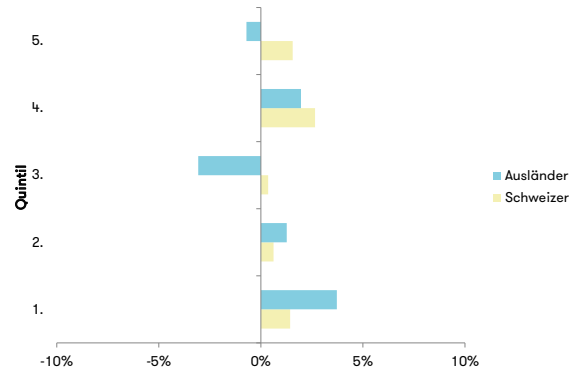


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

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

BFS: SAKE

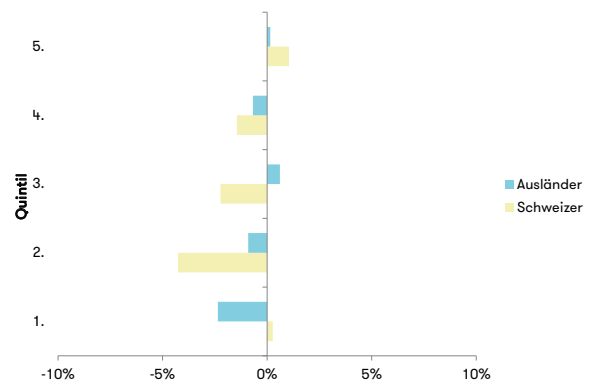
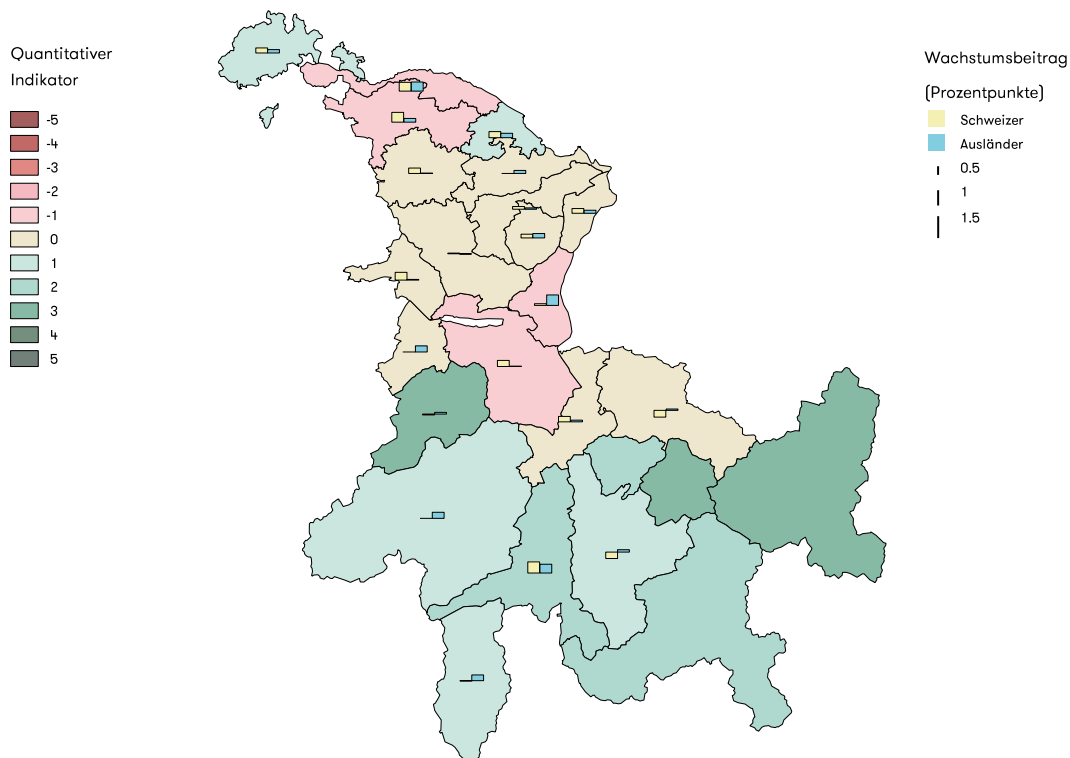


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

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

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2017



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Mit 0.5% wies die Region Ostschweiz im Jahr 2017 nach dem Tessin und dem Mittelland das drittschwächste Haushaltswachstum auf. Der Anteil der ausländischen Haushalte am Zuwachs lag bei rund 45%, was allerdings auf das tiefe schweizerische Haushaltswachstum zurückzuführen ist. Der Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte zum Haushaltswachstum lag mit 0.23 Prozentpunkten im schweizerischen Mittel (Tabelle 2.3). Karte 2 illustriert, dass dieses Wachstum regional durchaus ungleichmässig erfolgt. Allerdings lässt sich im Vergleich zum Vorjahr kein eindeutiges Muster mehr ausmachen, ausser dass das Haushaltswachstum in den Tourismusgebieten tendenziell schwach ausfiel (Ausnahme bildet die Region Viamala).

Das Wachstum des Wohnungsbestandes dürfte das Haushaltswachstum 2017 um rund 0.6 Prozentpunkte überschritten haben, was in etwa

dem schweizerischen Mittel entspricht. Dem folgte entsprechend dem schweizerischen Trend aber keine Entspannung des Wohnungsmarktes (Tabelle 2.1). Wie in zahlreichen Regionen der Schweiz lag der Hauptanteil des Wohnungsbaus beim Mietwohnungsbau, was zu einer unausgewogenen Entwicklung führte. In der Ostschweiz ist diese besonders ausgeprägt, denn nur die Nordwestschweiz weist eine grössere Diskrepanz der Marktsituation von Miete und Eigentum auf. Aufgrund dieser Entwicklung ergab sich auch Raum für einen leichten, im schweizerischen Mittel liegenden, aggregierten Preisanstieg (Tabelle 2.2).

Für das Jahr 2018 lässt sich keine wesentliche Änderung erwarten. Die Wohnbautätigkeit dürfte etwas nachlassen, aber der Mietwohnungsanteil bleibt hoch. Ohne Schub bei der Zuwanderung bleibt die Schere offen.

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

	2012	2016	2017	2017
Ostschweiz	-2.0	1.9	0.6	↘
Mittelaggl.	-2.5	1.6	0.1	↘
ländlicher Raum	-1.2	2.3	1.2	↘

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012- 2017
Ostschweiz	100.0	106.1	107.8	1.5%	7.8%
Mittelaggl.	100.0	108.5	110.3	1.6%	10.3%
ländlicher Raum	100.0	102.8	104.1	1.3%	4.1%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

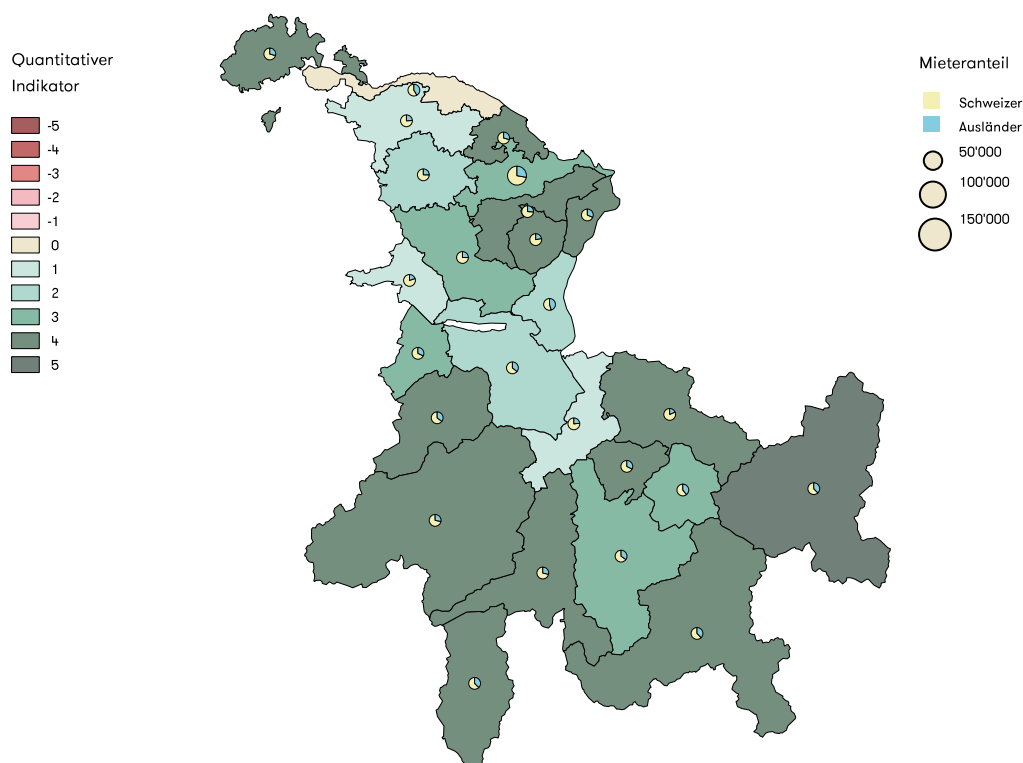
		2016	2017	2016- 2017
Ostschweiz	CH	4'13'894	4'15'311	0.3%
	AUS	92'053	93'211	1.3%
Mittelaggl.	CH	244'094	245'125	0.4%
	AUS	51'795	52'370	1.1%
ländlicher Raum	CH	169'800	170'186	0.2%
	AUS	40'258	40'841	1.4%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Ostschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2017



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Im Vorjahr verfügte die Ostschweiz nach dem Tessin über den Mietwohnungsmarkt mit dem zweithöchsten Überangebot aller Schweizer Regionen. Von diesem hohen Niveau aus hat sich der Markt 2017 entgegen dem schweizerischen Trend leicht „angespannt“, verharrt aber weiterhin in einer Situation des deutlichen Überangebots (Tabelle 3.1). Karte 3 illustriert dies deutlich. Auch ein leichter Anstieg der ausländischen Mieterquote (Tabelle 3.4) konnte hier keine Abhilfe schaffen, zumal diese primär auf den ländlichen Raum zurückzuführen ist, für den keine Verknappung zu beobachten ist. Bei den Mieten war aufgrund dieser Entwicklung de facto ein Nullwachstum zu verzeichnen (Tabelle 3.2).

Auch die Einkommensentwicklung deutet auf keine einheitliche Nachfrageentwicklung hin (Abbildung 3.5). Einzige Ausnahme bildet die Zunahme im unteren Einkommenssegment der ausländischen Haushalte. Diese dürfte wohl der Grund für

die Verknappung im unteren Mietsegment sein, die sich im Jahre 2017 beobachten liess. Diese Verknappung ist auch ursächlich für den leichten Anstieg der strukturellen Divergenz (Tabelle 3.3).

Trotz des zu erwartenden leichten Rückgangs der Bautätigkeit im 2018 muss auch in diesem Jahr von anhaltenden Vermietungsproblemen vor allem im oberen, aber auch im mittleren Mietsegment ausgegangen werden.

	2012	2016	2017	2017
Ostschweiz	-0.9	4.0	3.4	⇒
Mittelagglo.	-2.0	4.0	3.0	⇄
ländlicher Raum	1.0	4.0	4.0	⇒

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Ostschweiz	100.0	103.0	103.3	0.3%	3.3%
Mittelagglo.	100.0	103.6	103.9	0.3%	3.9%
ländlicher Raum	100.0	101.9	102.2	0.3%	2.2%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Ostschweiz	1.5	1.7	⇒
Mittelagglo.	1.7	2.1	⇒
ländlicher Raum	1.0	1.2	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Ostschweiz	CH	38%	41%	43%	43%
	AUS	79%	79%	80%	81%
Mittelagglo.	CH	42%	45%	47%	46%
	AUS	81%	79%	81%	80%
ländlicher Raum	CH	33%	35%	39%	39%
	AUS	76%	78%	79%	82%

Tabelle 3.4: Mieterquote

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

BFS: SAKE

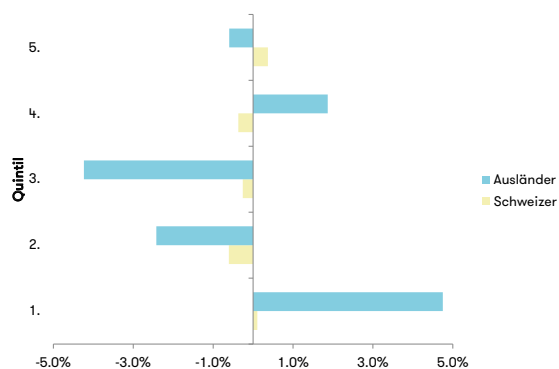
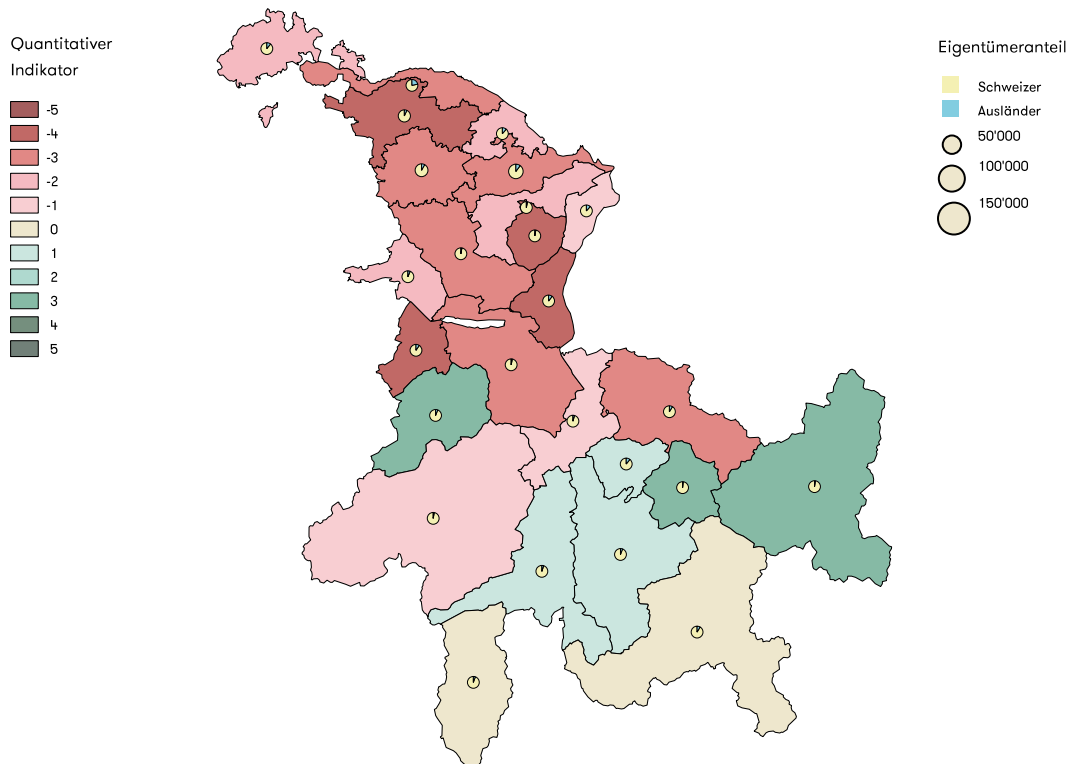


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2017



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Wie in allen Schweizer Regionen hat sich der Markt für Wohneigentum 2017 in der Ostschweiz deutlich angespannt (Tabelle 4.1). Diese Verknappung ist primär in den Mittelagglomerationen zu beobachten, während der ländliche Raum um das Gleichgewicht oszilliert. Dies spiegelt sich auch in Karte 4 deutlich wieder.

Anders als in anderen Schweizer Regionen deuten zumindest in den Mittelagglomerationen die Eigentümerquoten sowohl bei den schweizerischen als auch bei den ausländischen Haushalten auf ein Nachfragewachstum beim Wohneigentum hin (Tabelle 4.4). Dieses dürfte zur Verknappung beigetragen haben.

Die strukturelle Divergenz (Tabelle 4.3) nahm im vergangenen Jahr deutlich ab. Nicht zuletzt war dafür der Anstieg der Personen in den oberen Einkommensklassen verantwortlich (Abbildung 4.5). Das obere und das mittlere Preissegment haben

sich deutlich verknappt. Da das unterste Preissegment anhaltend knapp bleibt, haben sich die Unterschiede zwischen den Marktsituationen reduziert.

Vermutlich braucht es nicht sehr viel, dass sich die Mittelagglomerationen wieder ins Gleichgewicht bewegen würden. Allerdings ist das aufgrund der sich abzeichnenden Angebotsentwicklung 2018 nicht unbedingt zu erwarten.

	2012	2016	2017	2017
Ostschweiz	-3.0	-0.1	-2.1	↘
Mittelaggllo.	-3.0	-1.0	-3.0	↘
ländlicher Raum	-3.0	1.0	-1.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Ostschweiz	100.0	109.2	112.0	2.6%	12.0%
Mittelaggllo.	100.0	113.8	117.2	3.0%	17.2%
ländlicher Raum	100.0	103.5	105.7	2.1%	5.7%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Ostschweiz	2.9	1.4	↘
Mittelaggllo.	2.6	1.0	↘
ländlicher Raum	3.2	2.0	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Ostschweiz	CH	62%	59%	57%	57%
	AUS	21%	21%	20%	19%
Mittelaggllo.	CH	58%	55%	53%	54%
	AUS	19%	21%	19%	20%
ländlicher Raum	CH	67%	65%	61%	61%
	AUS	24%	22%	21%	18%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: SAKE

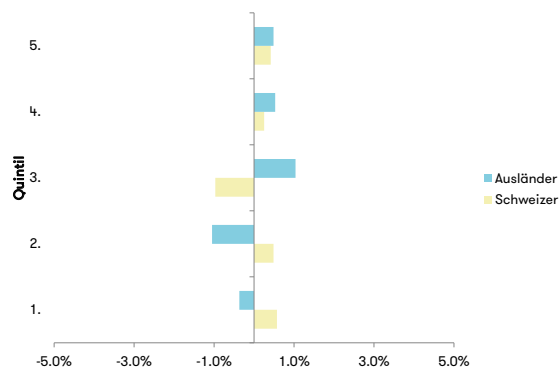


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

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.

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.