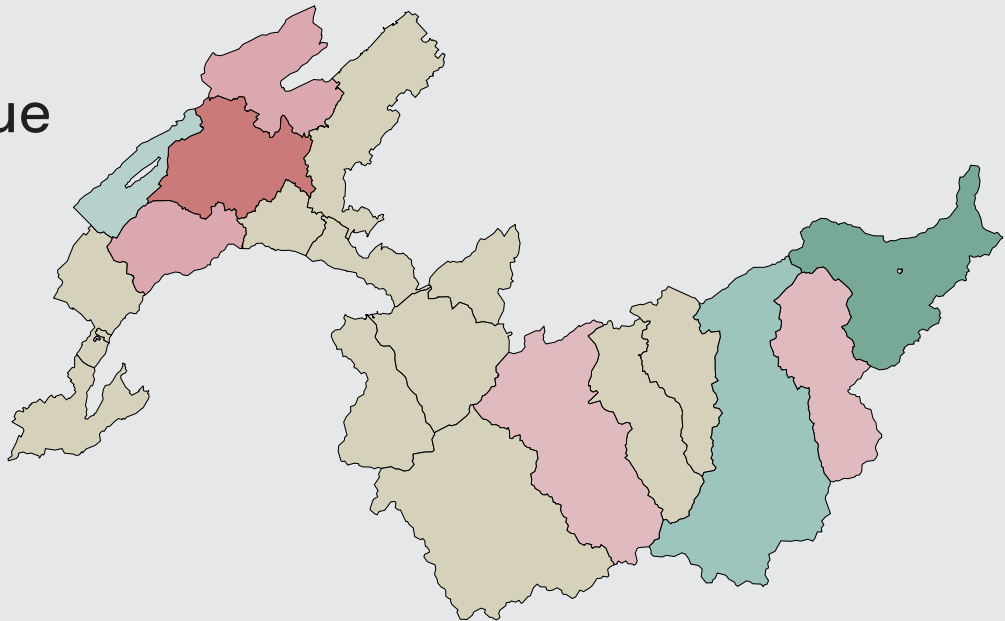




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2017

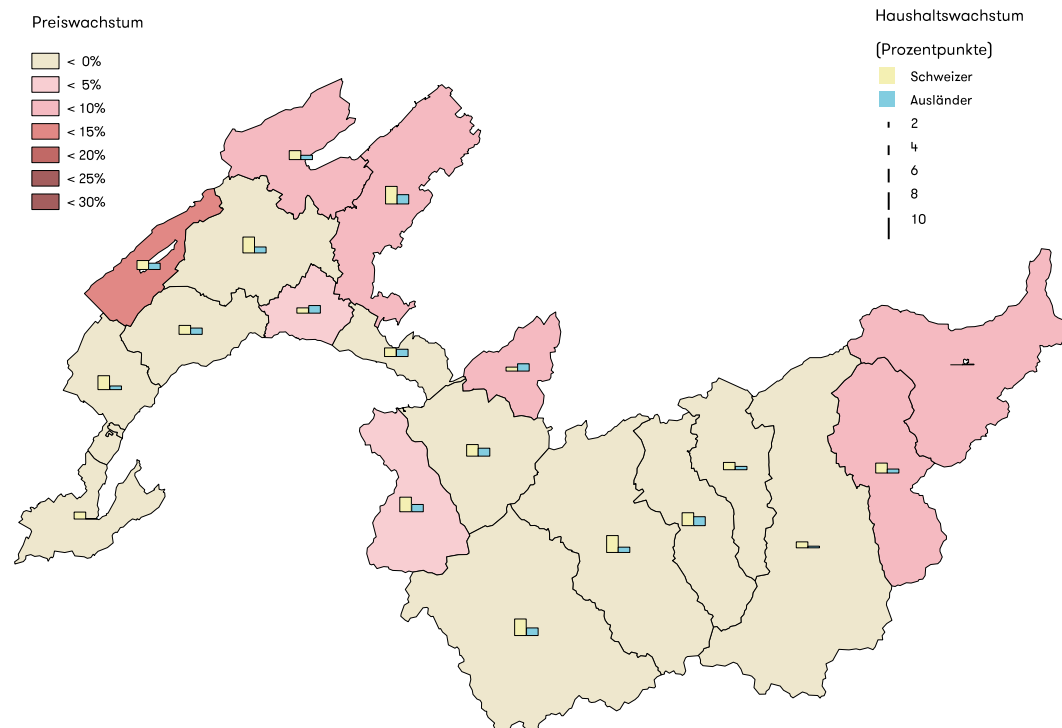
Région
lémanique



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 Région lémanique in der Periode 2012 - 2017

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

In der Periode 2012-2017 wies die Région lémanique mit rund 7.4% gemeinsam mit der Zentralschweiz das stärkste Haushaltswachstum der sieben Schweizer Grossregionen auf. Dazu trugen die ausländischen Haushalte nur rund einen Drittel bei. Dies illustriert auch Karte 1, wo in fast allen Regionen die schweizerischen Haushalte stärker zulegen. Die Ausnahme bilden Lausanne und das Pays d'Enhaut. Ausserdem zeigt das regionale Haushaltswachstum auch in der Westschweiz, dass sowohl Schweizer wie ausländische Haushalte für die Wohnungssuche vermehrt in die Peripherie ausweichen.

Dass die Haushaltszuwächse kein Preiswachstum nach sich zogen, liegt in der Westschweiz wie anderswo daran, dass die Bauwirtschaft auf die anhaltende Verknappung nach 2005 stark reagierte. Zwischen 2012 und 2017 überwog das Wachstum des Wohnungsangebotes jenes der Haushalte um 1.5 Prozentpunkte. Da die aggregierten

Preise 2012 ihren Zenit erreichten, war in den Folgejahren in zahlreichen Regionen ein Preisrückgang zu beobachten. Ausnahme bilden einzelne periphere Regionen, was wiederum die Entwicklung des Immobilienzyklus und seine Bewegung aus den Zentren aufs Land über die Zeit widerspiegelt (Tabelle 2.2).

Die Entspannung erfolgte ab 2012 zuerst im Wohneigentum, dann im Mietwohnungsbereich. Anders als in anderen Regionen kann im Mietwohnungsmarkt aber keine ausgeprägte Übertreibung ausgemacht werden, denn das zusätzliche Angebot bewegte sich etwa im Bereich der Mieterquote. Zudem wurde die Nachfrage nach Mietwohnungen durch einen Anstieg der Mieterquote gestützt.

Die Divergenz zwischen den Marktsegmenten hat sich über den Zyklus wenig verändert. Das unterste Preissegment blieb knapp, das mittlere

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

ist aber ausgeglichen. Das obere Preissegment weist kein ausgeprägtes Überangebot auf. Die Einkommensentwicklung hat diese Entwicklung wohl etwas unterstützt. Die Anzahl der Personen stieg in den oberen Einkommensklassen bei den Eigentümern (Abbildung 1.2), was die Nachfrage in diesem Bereich stützte, und im unteren Bereich der Mieterhaushalte (Abbildung 1.1), was sich entsprechend im unteren Mietsegment auswirkte.

Insgesamt weisen alle Indikatoren in der Westschweiz darauf hin, dass hier der Zyklus seit 2016 abgeschlossen ist. Aufgrund sich abschwächender Baukonjunktur ist auch nicht zwingend zu erwarten, dass nun eine Phase des Überangebots folgt.

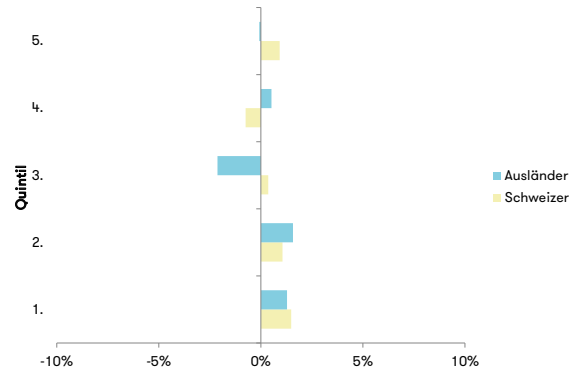


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

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

BFS: SAKE

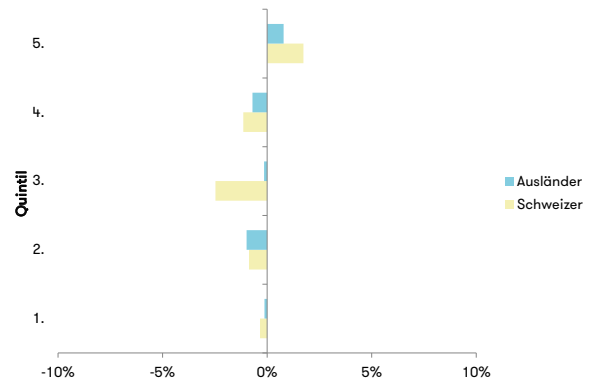
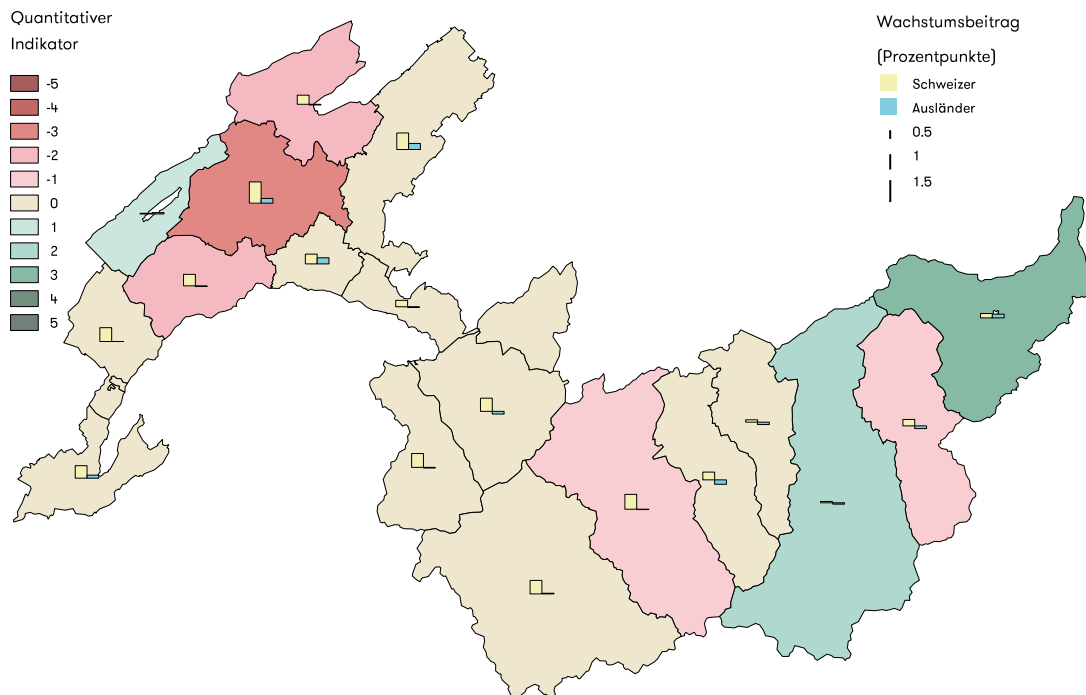


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

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

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2017



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Mit rund 1% verzeichnete die Région lémanique gemeinsam mit der Region Zürich 2017 das stärkste Haushaltswachstum der schweizerischen Grossregionen (Tabelle 2.3). Mit 16% war der Beitrag der ausländischen Haushalte hierzu aber ausserordentlich tief. Dies zeigt sich in Karte 2. In allen Regionen überwiegt das Wachstum der schweizerischen Haushalte und in manchen sind die ausländischen Haushalte sogar rückläufig. Weiterhin das knappste Gebiet der Region bleibt „Gros-de-Vaud“. Das starke Haushaltswachstum illustriert die Rolle dieser Region als Puffer der Zentren am Genfersee.

Mit 0.3 Prozentpunkten mehr überstieg das Wachstum des Wohnungsbestandes dasjenige der Haushalte nur geringfügig. Da sich auch in der Région lémanique der Wohneigentumsmarkt und der Mietmarkt unterschiedlich entwickelten, resultierte daraus eine Verknappung des Gesamtmarktes (Tabelle 2.1). Während das

Angebot grösstenteils der Nachfrage nach Mietwohnungen entsprach, hat dieses im Eigentumsmarkt mit der Nachfrage nicht Schritt halten können. Entsprechend ist im Berichtsjahr wieder ein leichter Preisanstieg zu beobachten, der primär auf das Konto des Eigentumsmarktes geht (Tabelle 2.2).

Der Markt der Westschweiz befindet sich weiterhin im Gleichgewicht. Bei weiterhin moderatem Anstieg der ausländischen Haushaltszahlen ist für 2018 zu erwarten, dass dies auch so bleibt.

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

	2012	2016	2017	2017
Région lémanique	-3.6	0.6	-0.5	↘
Metropolraum	-4.3	-0.4	-0.7	⇔
Mittelagglomeration	-2.5	2.5	-1.0	↘
ländlicher Raum	-2.4	2.0	0.2	↘

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Région lémanique	100.0	95.0	96.1	1.2%	-3.9%
Metropolraum	100.0	92.5	93.5	1.1%	-6.5%
Mittelagгло.	100.0	97.5	98.4	0.9%	-1.6%
ländlicher Raum	100.0	99.5	101.2	1.7%	1.2%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

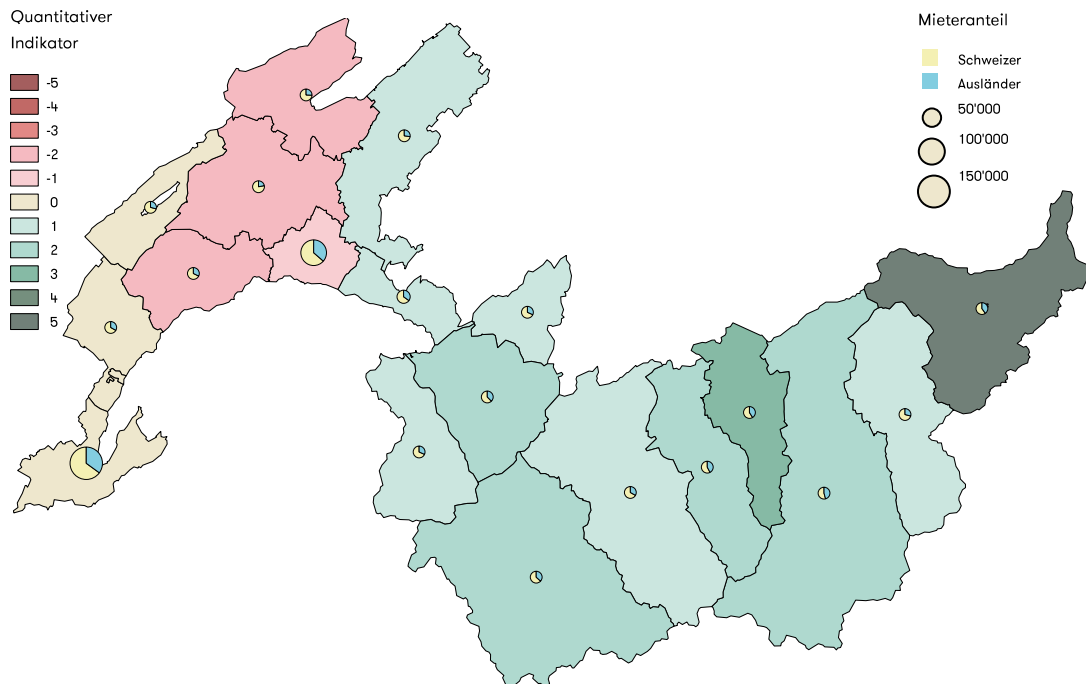
		2016	2017	2016-2017
Région lémanique	CH	511'518	517'551	1.2%
	AUS	180'262	181'363	0.6%
Metropolraum	CH	295'736	299'623	1.3%
	AUS	123'884	125'056	0.9%
Mittelagгло.	CH	82'392	83'213	1.0%
	AUS	23'523	23'460	-0.3%
ländlicher Raum	CH	133'390	134'715	1.0%
	AUS	32'855	32'847	0.0%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Région lémanique

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2017



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Der Mietwohnungsmarkt blieb 2017 entsprechend dem Vorjahr im Gleichgewicht. Allerdings war insgesamt eine leichte Verknappung zu beobachten, die auf die Entwicklung in den Mittelagglomerationen (Yverdon, Sion, Vevey) zurückzuführen ist. Und da der Indikator der quantitativen Anspannung in der Region Lausanne immer noch einen negativen Wert aufweist, ist der Metropolraum insgesamt weiterhin eher knapp. Karte 3 zeigt aber nach wie vor ein insgesamt wenig problematisches Bild und die Mieten blieben weitgehend stabil (Tabelle 3.2).

Die Verknappung war allerdings nicht im unteren oder mittleren Mietsegment zu beobachten. Vielmehr hat die positive Einkommensentwicklung (der ausländischen Haushalte, Abbildung 3.5) dazu beigetragen, den Angebotsüberhang im oberen Mietsegment abzubauen. Dies umso mehr, als die Mieterquote der Ausländer 2017 eher im Steigen begriffen war (Tabelle 3.4). Aus

diesem Grunde hat sich auch der Indikator der strukturellen Divergenz vor allem in den Mittelagglomerationen verbessert (Tabelle 3.3).

Für 2018 ist keine wesentliche Änderung dieser Situation zu erwarten. Die Bautätigkeit scheint weitgehend nachfragekonform. Nur eine starke Zuwanderung könnte wohl eine neue Verknappung verursachen. Der Nachteil dieser ausgewogenen Entwicklung ist allerdings, dass das unterste Mietsegment weiterhin einen Nachfrageüberhang aufweist.

	2012	2016	2017	2017
Région lémanique	-3.6	-0.1	-0.4	⇒
Metropolraum	-4.0	-1.0	-1.0	⇒
Mittelagglomeration	-2.0	2.0	0.0	⇓
ländlicher Raum	-3.0	2.0	2.0	⇒

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Région lémanique	100.0	94.9	94.9	0.0%	-5.1%
Metropolraum	100.0	92.8	93.0	0.2%	-7.0%
Mittelaggllo.	100.0	98.5	97.4	-1.1%	-2.6%
ländlicher Raum	100.0	100.9	101.1	0.2%	1.1%

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Région lémanique	3.8	3.3	⇓
Metropolraum	4.0	3.5	⇓
Mittelagglomeration	3.5	2.5	⇓
ländlicher Raum	3.1	3.1	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Région lémanique	CH	52%	53%	56%	55%
	AUS	82%	83%	84%	85%
Metropolraum	CH	63%	65%	66%	65%
	AUS	86%	86%	88%	88%
Mittelaggllo.	CH	42%	46%	48%	47%
	AUS	77%	82%	77%	78%
ländlicher Raum	CH	32%	33%	35%	34%
	AUS	69%	72%	74%	75%

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

BFS: SAKE

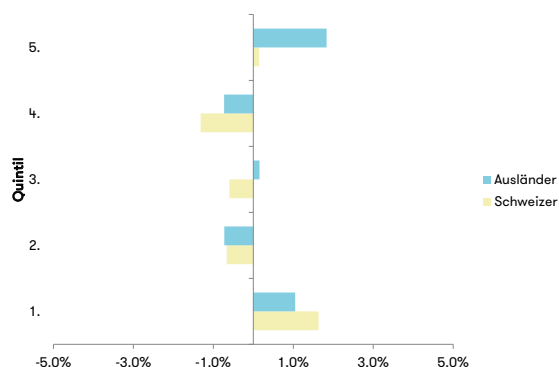
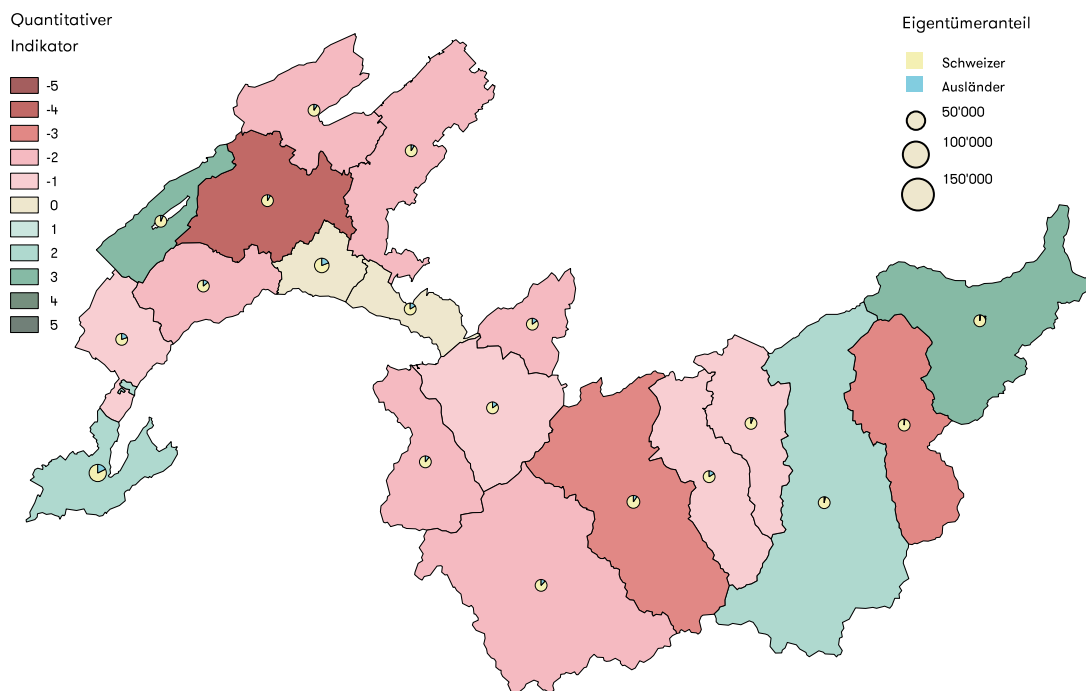


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Région lémanique

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2017



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Wenn auch weniger ausgeprägt als in anderen Grossregionen der Schweiz, hat in der Région lémanique das Angebotswachstum im Bereich des Wohneigentums nicht ganz mit der Nachfrage Schritt gehalten. Entsprechend weisen in Karte 4 wieder mehr Regionen eine rötliche Färbung auf. Eine wichtige Rolle dürfte das doch kräftige schweizerische Haushaltswachstum gespielt haben. Dieses wirkt sich aufgrund einer Wohneigentumsquote von 45% ziemlich stark auf die Wohneigentumsnachfrage aus. Dies umso mehr als die Quote 2017 etwas zugenommen hat (Tabelle 4.4).

Durch diese Verknappung war über alle Teilregionen der Région lémanique mit rund 3% auch wieder ein recht kräftiges Preiswachstum zu beobachten (Tabelle 4.2). Sämtliche Preissegmente sind von der Verknappung betroffen, am stärksten aber das oberste. Dazu hat wohl auch die leichte Verschiebung der Einkommen in die o-

beren Einkommensklassen beigetragen (Abbildung 4.5). Im Endergebnis ergibt sich aufgrund dieser Entwicklung eine leichte Reduktion der strukturellen Divergenz (Tabelle 4.3).

Sollte das kräftige schweizerische Haushaltswachstum anhalten, wird sich die Situation 2018 wenig verändern oder sogar noch knapper, sofern sich die Angebotszuwächse nicht auf die Mittelagglomerationen konzentrieren.

	2012	2016	2017	2017
Région lémanique	-3.5	1.7	-0.7	↘
Metropolraum	-5.0	1.0	0.0	↘
Mittelagglomeration	-3.0	3.0	-2.0	↘
ländlicher Raum	-2.0	2.0	-1.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Région lémanique	100.0	95.1	98.1	3.1%	-1.9%
Metropolraum	100.0	91.8	94.9	3.4%	-5.1%
Mittelaggllo.	100.0	96.5	99.6	3.2%	-0.4%
ländlicher Raum	100.0	98.5	101.2	2.7%	1.2%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Région lémanique	2.4	1.9	↘
Metropolraum	3.0	2.5	↘
Mittelagglomeration	2.9	1.0	↘
ländlicher Raum	1.5	1.5	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Région lémanique	CH	48%	47%	44%	45%
	AUS	18%	17%	16%	15%
Metropolraum	CH	37%	35%	34%	35%
	AUS	14%	14%	12%	12%
Mittelaggllo.	CH	58%	54%	52%	53%
	AUS	23%	18%	23%	22%
ländlicher Raum	CH	68%	67%	65%	66%
	AUS	31%	28%	26%	25%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Région lémanique

BFS: SAKE

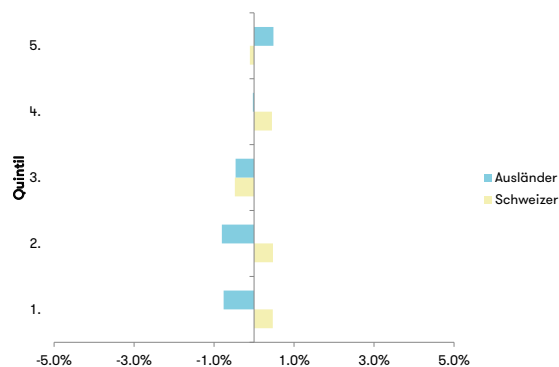


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

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.

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.