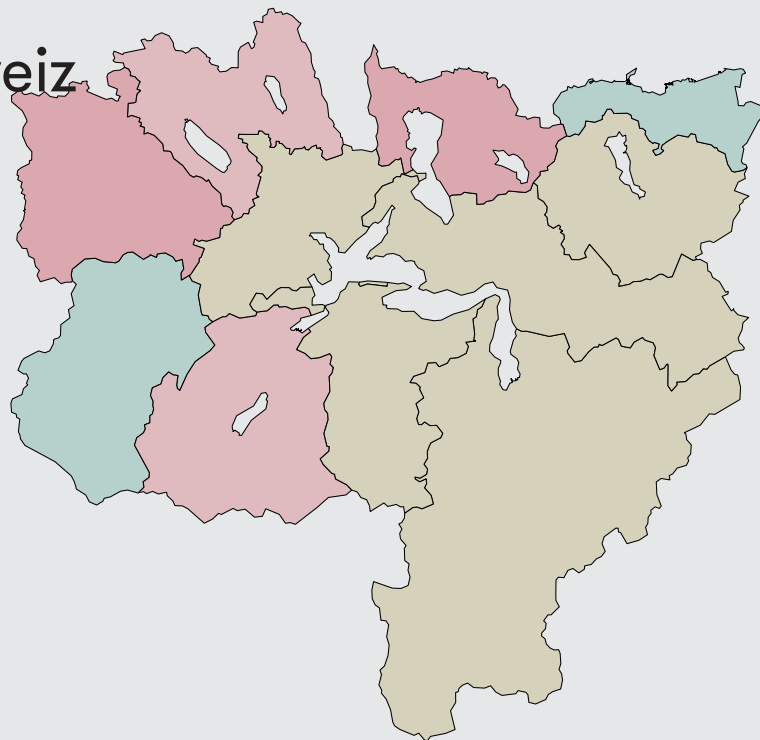




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2017

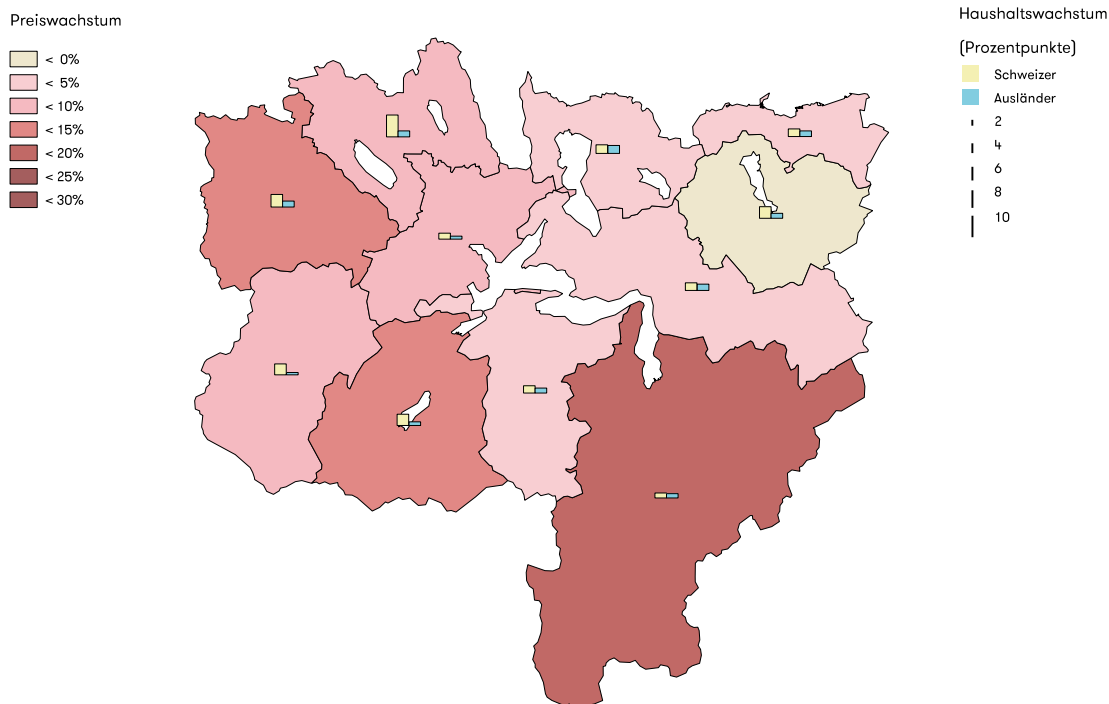
Zentralschweiz



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 in der Zentralschweiz in der Periode 2012 - 2017

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

Seit dem Jahr 2008 befand sich die Zentralschweiz in einer Phase dauernden und deutlichen Nachfrageüberhangs. Diese dauerte bis und mit 2015. Die hier betrachteten 5 Jahre ab 2012 beginnen also etwa in der Mitte dieser Periode. Dies bedeutet, dass die im Zuge dieser Verknappung zu beobachtenden Preisanstiege vorwiegend bereits vor dem Jahre 2012 stattgefunden hatten. In die Betrachtungsperiode dagegen fällt die Reaktion der Bauwirtschaft und ein moderates aggregiertes Preiswachstum von 5.4% (Tabelle 2.2). Dieses spiegelt sich in Karte 1 einerseits in einer moderaten Färbung und andererseits im Umstand, dass die stärksten Preisanstiege in den weiteren Pufferregionen Luzerns stattfanden, nämlich den Regionen Uri, Obwalden und Willisau.

Die Entspannung war keine Selbstverständlichkeit. Mit 1.4% jährlich weist die Zentralschweiz mit der Region lémanique das stärkste Haus-

haltswachstum aller Schweizer Grossregionen auf. Über die ganze Periode entspricht dies einem Zuwachs von 7.4%. Zu diesem Wachstum trugen die ausländischen Haushalte aber nur 36% bei. Wie in der Région lémanique ist dieser tiefe Anteil aber primär auf das überproportionale schweizerische Wachstum zurückzuführen. Der Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte variiert zwischen den Schweizer Grossregionen nicht allzu stark, wobei zwischen 2012-2017 die Regionen Zürich und Tessin die stärksten Beiträge verzeichneten.

Das Wachstum des Wohnungsbestandes überstieg das Haushaltswachstum während der Periode um 2.2 Prozentpunkte, was zur Entspannung des Wohnungsmarktes führte. Primär erfolgte diese Entspannung im Mietwohnungsbereich, wo der Löwenanteil der Bautätigkeit auszumachen ist. Gleichzeitig blieb die Nachfrage intakt. Einerseits nahm die Mieterquote zu (Tabelle 3.4),

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

was teilweise auf die Knappheit im Wohneigentumsmarkt zurückzuführen ist, andererseits verschoben sich auch die Einkommen der Mieterhaushalte tendenziell nach oben (Abbildung 1.1). Dadurch haben sich nicht nur das obere und mittlere Mietsegment deutlich entspannt; auch das untere Mietsegment verzeichnete eine moderate Entspannung, allerdings bleibt es anhaltend angespannt. Die strukturelle Divergenz stieg im Zuge dieser Entspannung entsprechend an: „Oben“ entspannt, „unten“ knapp anstelle von „überall“ knapp.

Beim Wohneigentum lässt sich die gegenteilige Bewegung beobachten: Die Nachfrage bleibt hoch, kann aber nicht vollständig befriedigt werden, gleichzeitig besteht auch nur beschränkter Spielraum für weitere Preiserhöhungen. Tendenziell haben sich auch in diesem Bereich (bei abnehmenden Personenzahlen) die Einkommen eher nach oben verschoben (Abbildung 1.2). Dies widerspiegelt aber primär die erschwerten Bedingungen beim Kauf von Wohneigentum.

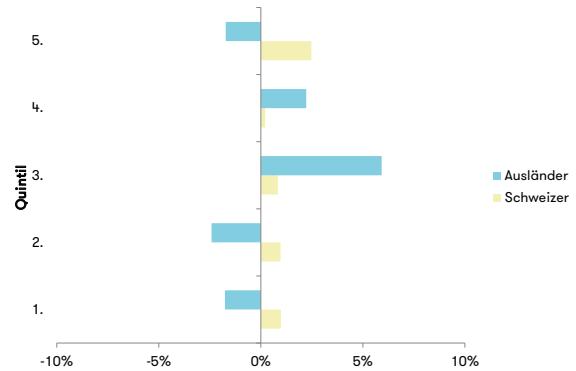


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

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

BFS: SAKE

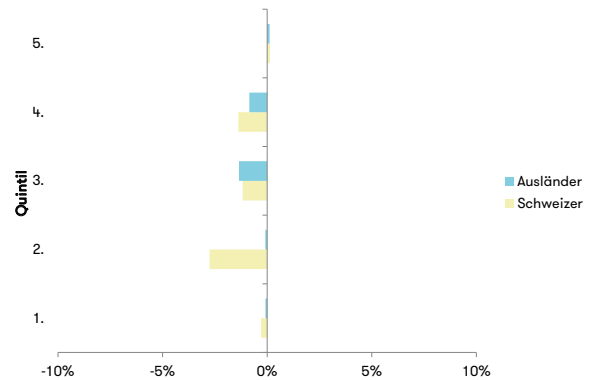
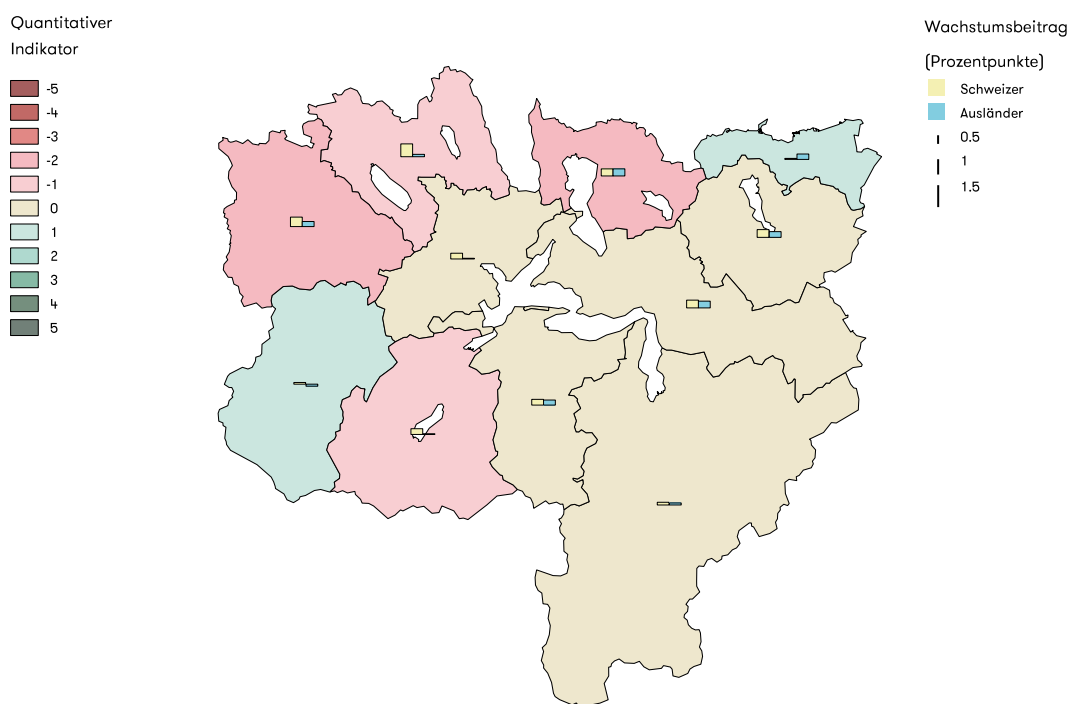


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

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

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2017



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Auch im Jahre 2017 blieb der Wohnungsmarkt der Zentralschweiz mehr oder weniger im Gleichgewicht. Das Haushaltswachstum lag mit rund 0.8% etwas über dem schweizerischen Mittel ebenso wie der Beitrag der ausländischen Haushalte zu diesem Wachstum, der rund 35% betrug (Tabelle 2.3). Der Wohnungsbestand wuchs um 0.6 Prozentpunkte stärker als die Zahl der Haushalte. Rein mengenmässig müsste sich der Markt also weiter erholen.

Wie in anderen Grossregionen macht sich aber auch in der Zentralschweiz ein unausgewogenes Verhältnis des Mietwohnungsbaus zum Wohneigentumsbau bemerkbar. Dadurch hat sich zwar der Mietwohnungsmarkt, aber nicht der Wohneigentumsmarkt entspannt. Aus diesem Grunde zeigt der Indikator in Tabelle 2.1 eine erneute Zunahme der Anspannung. Die Situation ist zwar in keiner Weise mit der Periode bis 2014 zu vergleichen, trotzdem scheint der Zyklus seit 2005 auch noch nicht vollständig abgeschlossen,

da bereits 2016 kein positiver Indikatorwert erreicht wurde.

Regional spiegelt sich in Karte 2 das bereits im vorherigen Abschnitt über die Periode 2012-2017 erwähnte Bild. Die Ballungsräume, neu auch die Region Luzern, sind im Gleichgewicht. Die Ungleichgewichte zeigen sich in den peripheren Gebieten der Zentralschweiz, wie Obwalden, Willisau und Sursee-Seetal. Preislich äussert sich diese Marktentwicklung in einem moderaten aggregierten Preiswachstum, das im schweizerischen Mittel liegt und primär durch den Wohneigentumsbereich verursacht wurde (Tabelle 2.2).

Im laufenden Jahr dürfte diese Entwicklung anhalten. Die Bautätigkeit ist etwas rückläufig, der Anteil Mietwohnungen ebenfalls, aber er verbleibt auf relativ hohem Niveau. Von daher dürften sich die Miet- und Eigentumsmärkte weiter auseinander entwickeln.

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

	2012	2016	2017	2017
Zentralschweiz	-3.3	-0.4	-1.1	⇒
Mittelagglomeration	-4.0	-0.6	-1.4	⇒
ländlicher Raum	-2.5	-0.1	-0.7	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Zentralschweiz	100.0	104.0	105.4	1.3%	5.4%
Mittelagгло.	100.0	102.1	103.9	1.8%	3.9%
ländlicher Raum	100.0	106.4	107.3	0.8%	7.3%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

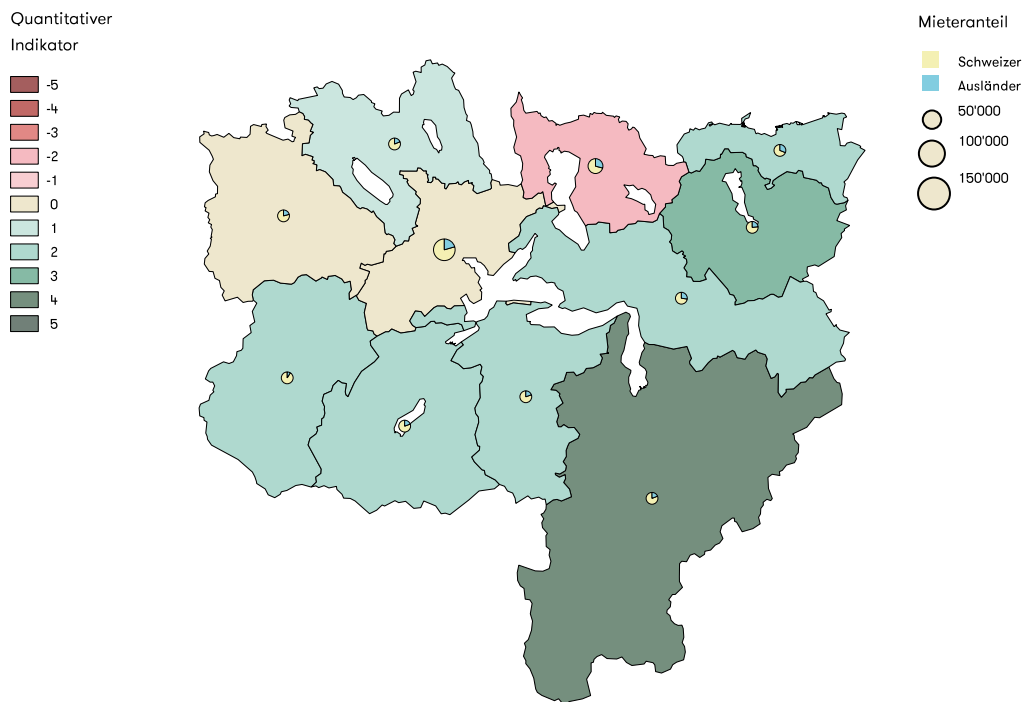
		2016	2017	2016-2017
Zentralschweiz	CH	283'701	285'393	0.6%
	AUS	51'712	52'642	1.8%
Mittelagгло.	CH	150'524	151'298	0.5%
	AUS	33'936	34'422	1.4%
ländlicher Raum	CH	133'177	134'095	0.7%
	AUS	17'776	18'221	2.5%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Zentralschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2017



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Im Vergleich zu 2016 fällt in Karte 3 sofort das Gleichgewicht der Region Luzern im Mietwohnungsmarkt auf. Da die Region Zug weiterhin knapp bleibt, blieb der Indikator der quantitativen Anspannung der Mittelagglomerationen trotzdem im negativen Bereich, aber der Mietwohnungsmarkt insgesamt hat sich 2017 leicht entspannt (Tabelle 3.1). Folgerichtig weist das Wachstum der Wohnungsmieten einen negativen Wert auf und Preiserhöhungen erfolgten primär im knapperen Gebiet der Mittelagglomerationen (Tabelle 3.2).

Erfreulicherweise hat sich die strukturelle Divergenz aufgrund von Änderungen im tieferen Mietsegment reduziert (Tabelle 3.3). Zwar stieg die Nachfrage der ausländischen Haushalte (Tabelle 3.4), doch fielen deren Einkommenszuwächse vor allem in das mittlere Segment (Abbildung 3.5). Diese leichte Veränderung der Nachfragestruktur trug dazu bei, dass sich das untere Mietsegment

entspannte, auch wenn es anhaltend in einer Situation des Nachfrageüberhangs verweilt.

Aufgrund der Angebotsentwicklung dürfte sich der Mietwohnungsmarkt auch 2018 weiter entspannen. Bei stabilen oder sogar rückläufigen Mieten könnte das auch zur weiteren Entspannung des unteren Mietsegments beitragen. Ansonsten bleibt im oberen Mietsegment der Angebotsüberhang deutlich.

	2012	2016	2017	2017
Zentralschweiz	-3.6	0.1	0.5	⇒
Mittelagglomeration	-4.0	-1.0	-1.0	⇒
ländlicher Raum	-3.0	2.0	3.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Zentralschweiz	100.0	101.6	101.4	-0.2%	1.4%
Mittelagglom.	100.0	101.5	101.8	0.3%	1.8%
ländlicher Raum	100.0	101.7	100.7	-1.0%	0.7%

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Zentralschweiz	3.9	3.4	↘
Mittelagglomeration	4.0	3.6	⇒
ländlicher Raum	3.6	3.1	↘

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Zentralschweiz	CH	46%	48%	50%	50%
	AUS	85%	86%	84%	85%
Mittelagglom.	CH	54%	55%	57%	58%
	AUS	86%	87%	86%	85%
ländlicher Raum	CH	37%	40%	43%	42%
	AUS	83%	83%	80%	85%

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

BFS: SAKE

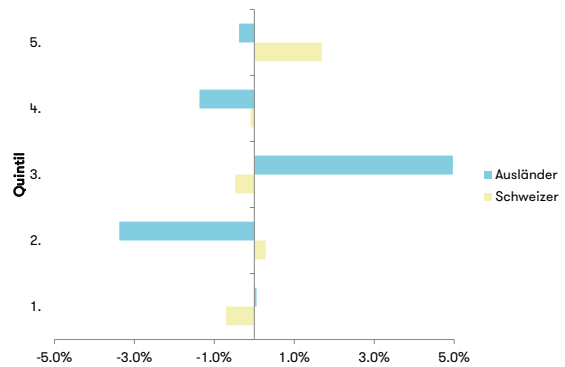
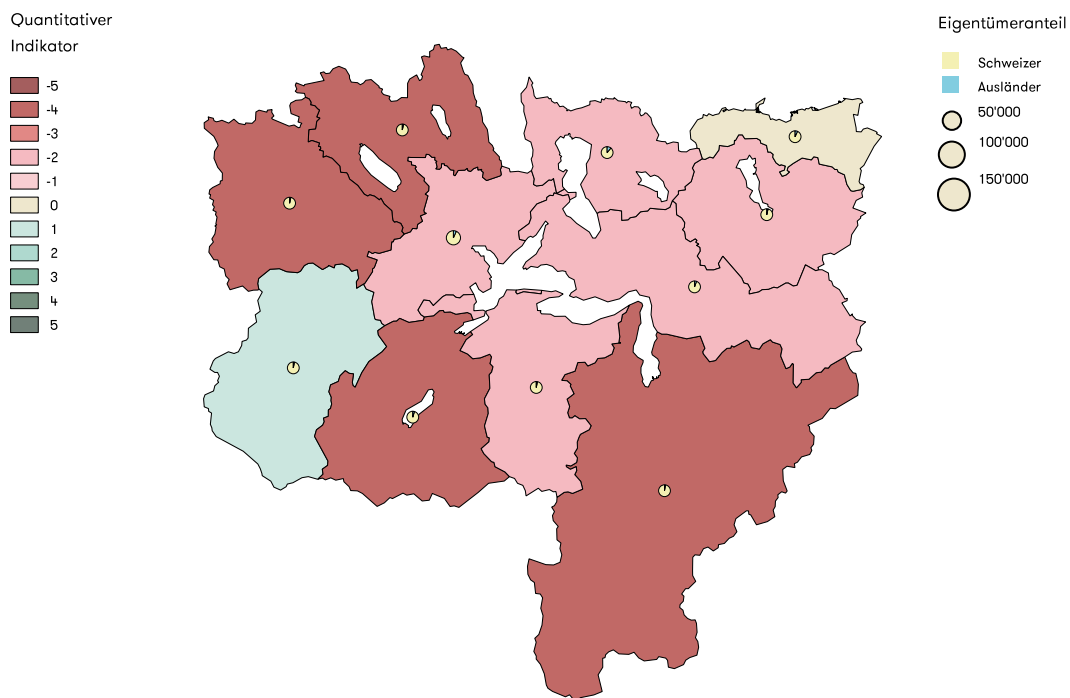


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Zentralschweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2017



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Der Fokus der Investoren auf den Mietwohnungsbau machte sich 2017 in der Region Zentralschweiz deutlich bemerkbar. Ohne erkenntlichen Nachfrageschub verknappte sich der Wohneigentumsmarkt deutlich (Tabelle 4.1). Karte 4 verdeutlicht, dass sich mehrere Regionen im Vergleich zum Vorjahr um 1-2 Punkte verschlechtert haben, sowohl bei den Mittelagglomerationen (Region Zug), als auch im ländlichen Raum (Uri).

Die Zentralschweiz ist damit mit dem Espace Mittelland und der Grossregion Zürich der knappste Wohneigentumsmarkt der Schweiz. Wenig überraschend haben deshalb auch die Preise etwas stärker zugelegt als im schweizerischen Mittel (Tabelle 4.2).

Eher überraschend ist die Entwicklung der strukturellen Divergenz (Tabelle 4.3). Diese verlief rückläufig, da sich insbesondere das obere Preissegment deutlich anspannte. Dieses befindet sich in

der Zentralschweiz nun im Gleichgewicht, während es im Vorjahr noch ein deutliches Überangebot aufwies. Überraschend ist es deshalb, weil im oberen Einkommensbereich keine Zuwächse zu verzeichnen waren und auch die Wohneigentumsquote stabil (Schweizer Haushalte) oder sogar rückläufig (ausländische Haushalte) war. Wie eingangs erwähnt, kann die einzige Ursache dieser Entwicklung ein insgesamt ungenügendes Neubauvolumen sein.

Analog zum Mietwohnungsmarkt ist 2018 beim Wohneigentum bei anhaltenden Tiefstzinsen keine Trendwende zu erwarten. Diese könnte nur durch ein erhöhtes Angebotswachstum in diesem Bereich erzielt werden.

	2012	2016	2017	2017
Zentralschweiz	-2.9	-1.1	-3.1	↘
Mittelagglomeration	-4.0	0.0	-2.0	↘
ländlicher Raum	-2.0	-2.0	-4.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Zentralschweiz	100.0	107.2	110.7	3.2%	10.7%
Mittelagglom.	100.0	103.2	107.7	4.4%	7.7%
ländlicher Raum	100.0	110.6	113.1	2.3%	13.1%

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Zentralschweiz	3.4	2.1	↘
Mittelagglomeration	3.2	2.5	↘
ländlicher Raum	3.6	1.7	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Zentralschweiz	CH	54%	52%	50%	50%
	AUS	15%	14%	16%	15%
Mittelagglom.	CH	46%	45%	43%	42%
	AUS	14%	13%	14%	15%
ländlicher Raum	CH	63%	60%	57%	58%
	AUS	17%	17%	20%	15%

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

BFS: SAKE

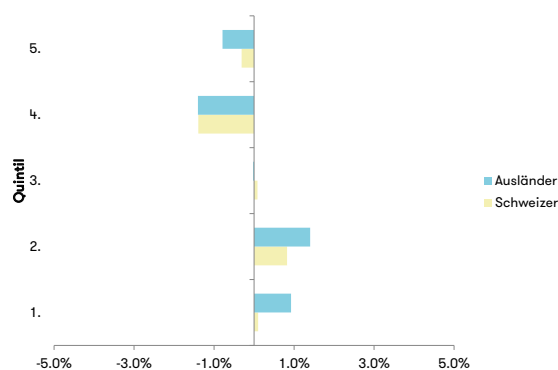


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Zentralschweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

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.

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.