



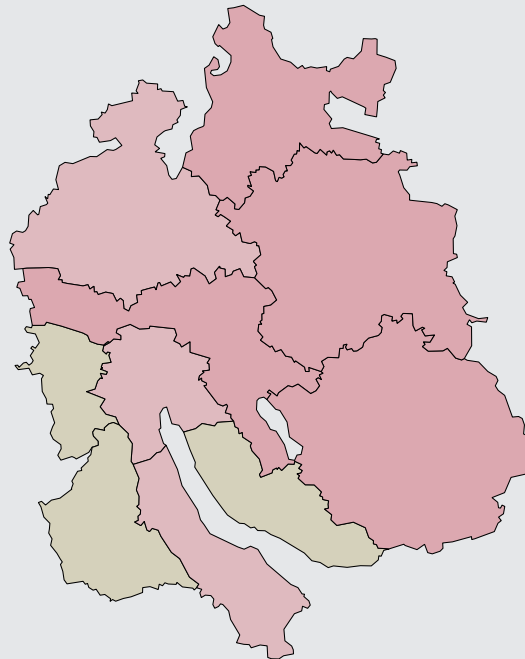
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2017

Zürich



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

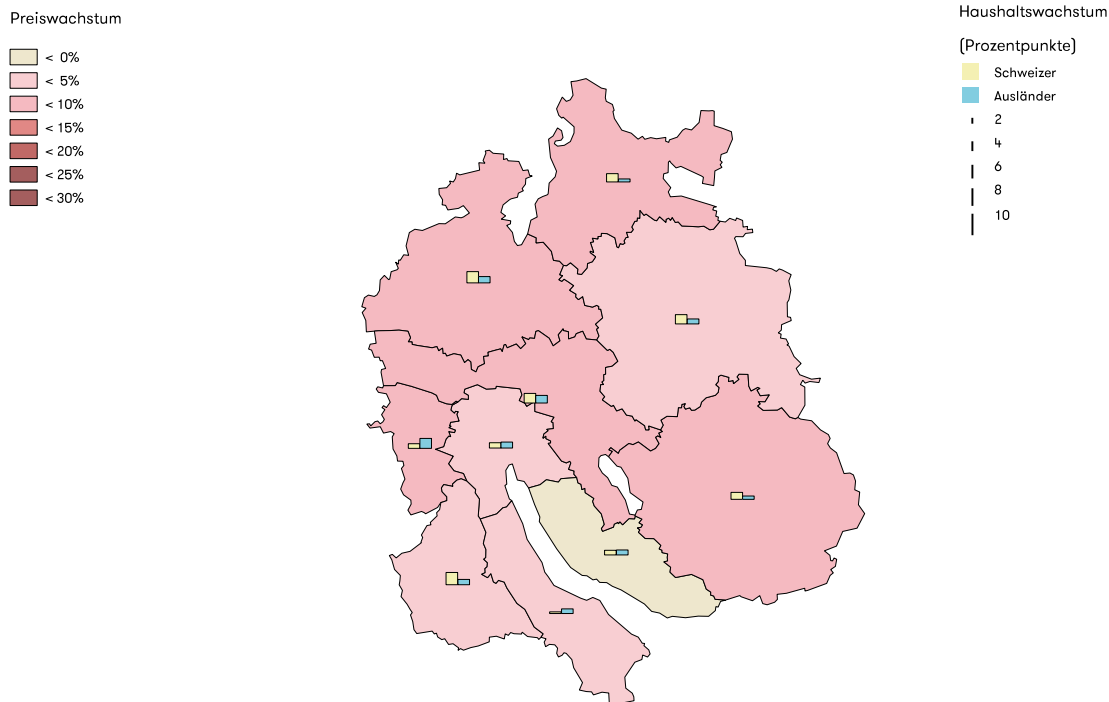


**School of
Management and Law**

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 Grossregion Zürich in der Periode 2012 - 2017

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

Der Immobilienzyklus in der Grossregion Zürich ähnelt in seiner Entwicklung seit 2005 denjenigen der Région lémanique und der Zentralschweiz. Allerdings wies Zürich als einzige Schweizer Region seit 2005 ununterbrochen eine angespannte Marktsituation auf, bei der die Nachfrage das Angebot andauernd überstieg. Wie in den beiden zum Vergleich herangezogenen Regionen hatte dies in der Region Zürich zum Effekt, dass die Preisanstiege bis 2012 deutlich höher waren als in der hier betrachteten 5-Jahres-Periode. Die Reaktion der Bauwirtschaft auf die vorangehende Anspannung entfaltet jetzt ihre Wirkung. Das Wachstum der Preise war denn auch moderat. Im Aggregat von Mietwohnungen und Wohneigentum stiegen diese seit 2012 um lediglich rund 4% (Tabelle 2.2).

Im Zeitraum seit 2012 blieb der Nachfragedruck aber trotzdem hoch. Das Wachstum der Zahl der Haushalte fiel mit 6.6% nach der Zentralschweiz

und der Région lémanique am dritthöchsten von allen Schweizer Regionen aus. Der Beitrag ausländischer Haushalte war dabei aber deutlich ausgeprägter. Dies illustriert auch Karte 1, wo beispielsweise am Pfannenstiel, aber auch im Limmattal die Zuwachsraten der Haushalte von ausländischen Haushalten dominiert werden. Eine Korrelation zwischen Zuwanderung und Preiswachstum kann in dieser fortgeschrittenen Phase des Zyklus aber keine mehr ausgemacht werden. Dafür verdeutlicht Karte 1 auch die „Normalisierung“ des Zuwanderungsstroms in Bezug auf die Kaufkraft. Dies zeigt sich gut an der Immigration in zwei völlig unterschiedliche Gebiete wie Pfannenstiel und Limmattal.

Das Wachstum des Wohnungsbestandes überstieg in der Periode das Wachstum der Haushalte um 1.1 Prozentpunkte. In allen übrigen Schweizer Regionen war diese Differenz in den letzten 5 Jahren höher. Dies erklärt, warum sich der Markt in

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

der Grossregion Zürich zwar entspannt hat, von allen Regionen der Schweiz aber anhaltend derjenige mit dem grössten Nachfrageüberschuss ist. Wie in allen anderen Regionen erfolgte der Hauptteil der Neubautätigkeit im Mietwohnungsbereich.

In Bezug auf die Nachfragestruktur haben über die Periode die Mieterhaushalte anteilmässig zugenommen (Tabelle 3.4). Die Region weist damit schweizweit die höchste Mieterquote auf, sowohl die Schweizer als auch die ausländischen Haushalte betreffend. Diese Zunahme hat sicherlich auch mit den Preisniveaus und dem erschwerten Erwerb von Wohneigentum zu tun. Wenig Änderungen der Nachfrage ergeben sich aus der Einkommensentwicklung. Der Anstieg der Personen in den Einkommensklassen der Mieter spiegelt die gestiegene Mieterzahl. Da er gleichmässig in allen Klassen erfolgte, ergeben sich dadurch aber keine strukturellen Änderungen der Nachfrage (Abbildung 1.1). Ebenso gleichmässig war auch der Rückgang bei den Eigentümern (Abbildung 1.2).

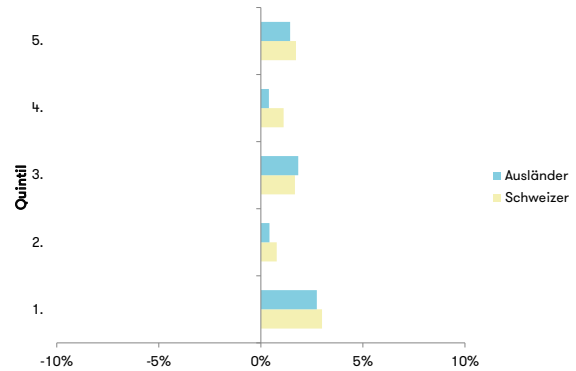


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

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

BFS: SAKE

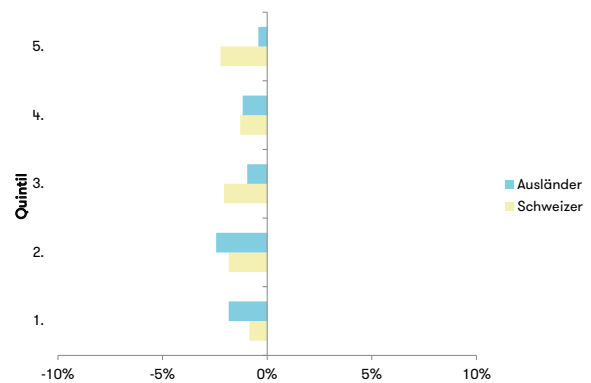
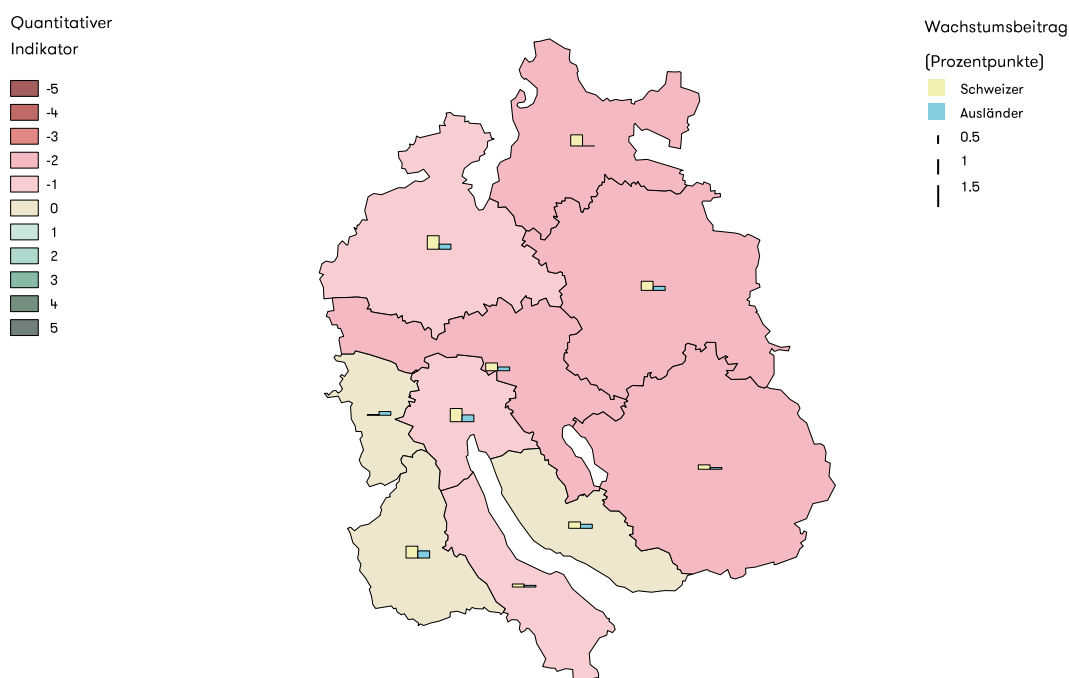


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

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

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2017



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Als einziger Wohnungsmarkt der Schweiz hat sich derjenige der Grossregion Zürich 2017 entspannt (Tabelle 2.1). Das trifft insbesondere für die Stadt Zürich und Umgebung zu, weniger für Winterthur und das Zürcher Oberland. Trotz dieser erfreulichen Tendenz bleibt der Zürcher Markt im Aggregat der angespannteste der Schweiz.

Das Haushaltswachstum war mit rund 1% zusammen mit der Région lémanique das kräftigste der Schweiz (Tabelle 2.3). Die ausländischen Haushalte trugen dazu rund ein Drittel bei. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit das ausländische Haushaltswachstum praktisch halbiert. Auffallend in Karte 2 ist, wo sich das Haushaltswachstum akzentuiert. Die Attraktivität der Stadt ist zwar ungebrochen; die stärksten Zuwachsraten sind jedoch eher peripher zu beobachten: Im Knonaueramt, im Zürcher Unterland und im Weinland. Am Zürichsee sowie im Zürcher Oberland hingegen

ist das Haushaltswachstum praktisch zum Erliegen gekommen.

Das Wachstum des Wohnungsbestandes überstieg dasjenige der Haushalte, allerdings mit 0.2 Prozentpunkten weit weniger als in den übrigen Regionen der Schweiz. Der Fokus auf den Mietwohnungsbau hat aber in der Grossregion Zürich zur willkommenen Entspannung dieses Marktes und damit zur Entspannung im Aggregat geführt.

Für 2018 ist zu befürchten, dass sich in der Region Zürich dasselbe Bild zeigen wird, wie bereits in anderen Regionen. Der Mietwohnungsmarkt dürfte sich weiter entspannen, der Wohneigentumsmarkt – bei Preisen am Zenit (Tabelle 2.2) – knapp bleiben.

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

	2012	2016	2017	2017
Zürich	-4.2	-2.5	-1.5	↗
Metropolraum	-4.0	-2.3	-1.1	↗
Mittelagglomeration	-5.0	-3.3	-2.8	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Zürich	100.0	102.9	103.9	1.0%	3.9%
Metropolraum	100.0	102.6	103.4	0.8%	3.4%
Mittelaggllo.	100.0	103.8	105.5	1.6%	5.5%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

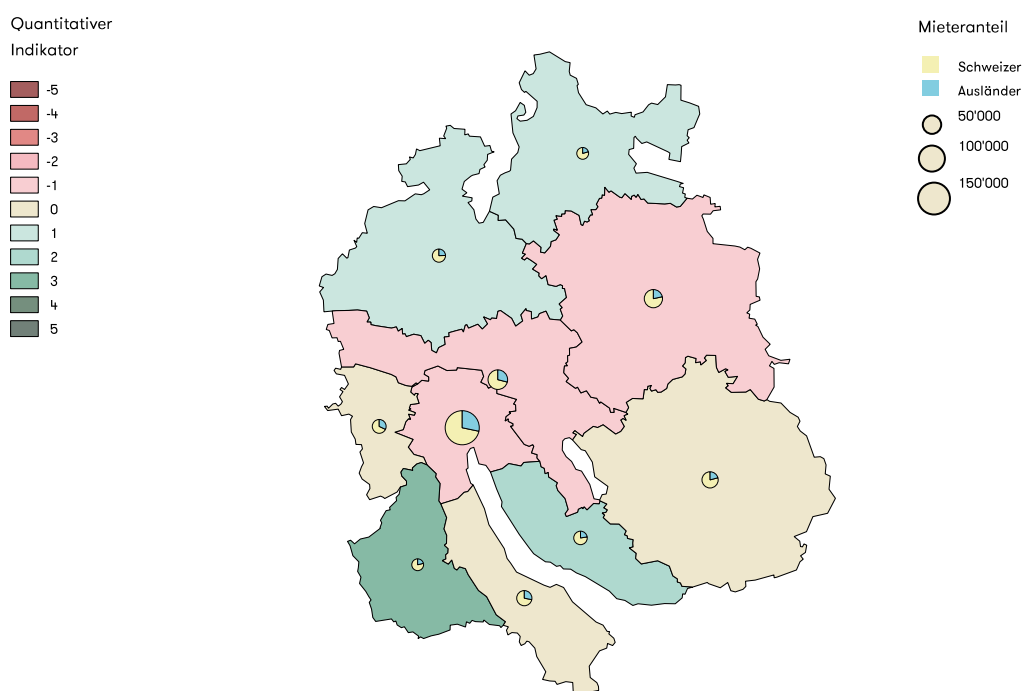
		2016	2017	2016-2017
Zürich	CH	531'126	535'661	0.9%
	AUS	132'961	135'247	1.7%
Metropolraum	CH	396'736	400'422	0.9%
	AUS	110'336	112'255	1.7%
Mittelaggllo.	CH	134'390	135'238	0.6%
	AUS	22'625	22'992	1.6%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Grossregion Zürich

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2017



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

2017 ist der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich nach über 10 Jahren ins Gleichgewicht zurückgekehrt und weist den höchsten (i.e. entspanntesten) Indikatorwert der quantitativen Anspannung seit 2005 auf (Tabelle 3.1). Geholfen hat einerseits die Angebotsentwicklung, nachfrageseitig aber auch der Rückgang des Ausländerzuzugs. Ausserdem fällt der leichte Rückgang der Mieterquote der Ausländer auf, dessen Effekt aber eher marginal zu sehen ist (Tabelle 3.4). Am wenigsten knapp sind die stärksten Wachstumsgebiete: Knonaueramt, Zürcher Unterland und Weinland (Karte 3). Es darf durchaus vermutet werden, dass hier das Angebot die Nachfrage nach sich zieht.

Die Wohnungsmieten sind 2017 im Mittel kaum angestiegen (Tabelle 3.2) und wenn, dann in den etwas knapperen Mittelagglomerationen (Winterthur). Die Entspannung fand ausserdem nicht primär am ohnehin schon von deutlichem Über-

angebot betroffenen oberen Ende des Mietspektrums statt, sondern im mittleren Mietsegment, das sich 2017 ausgewogen präsentiert. Anhaltend knapp ist das unterste Mietsegment. Dies überrascht angesichts der Zunahme der Personen in Miete mit tiefem Einkommen (Abbildung 3.5) nicht. Durch die Entspannung im mittleren Segment hat sich aber der Indikator der strukturellen Divergenz etwas reduziert (Tabelle 3.3).

	2012	2016	2017	2017
Zürich	-4.2	-2.0	-0.2	↗
Metropolraum	-4.0	-2.0	0.0	↗
Mittelagglomeration	-5.0	-2.0	-1.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Zürich	100.0	101.2	101.4	0.1%	1.4%
Metropolraum	100.0	100.9	100.9	0.0%	0.9%
Mittelaggllo.	100.0	102.5	103.2	0.7%	3.2%

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Zürich	4.1	3.8	⇒
Metropolraum	4.2	4.0	⇒
Mittelagglomeration	3.6	3.1	↘

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Zürich	CH	58%	60%	60%	60%
	AUS	88%	89%	90%	90%
Metropolraum	CH	62%	64%	64%	64%
	AUS	89%	90%	91%	90%
Mittelaggllo.	CH	47%	50%	49%	49%
	AUS	82%	86%	87%	86%

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

BFS: SAKE

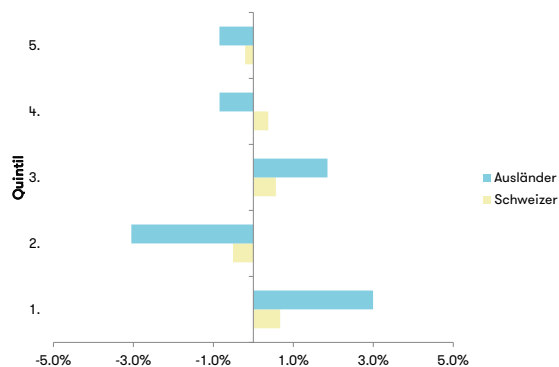
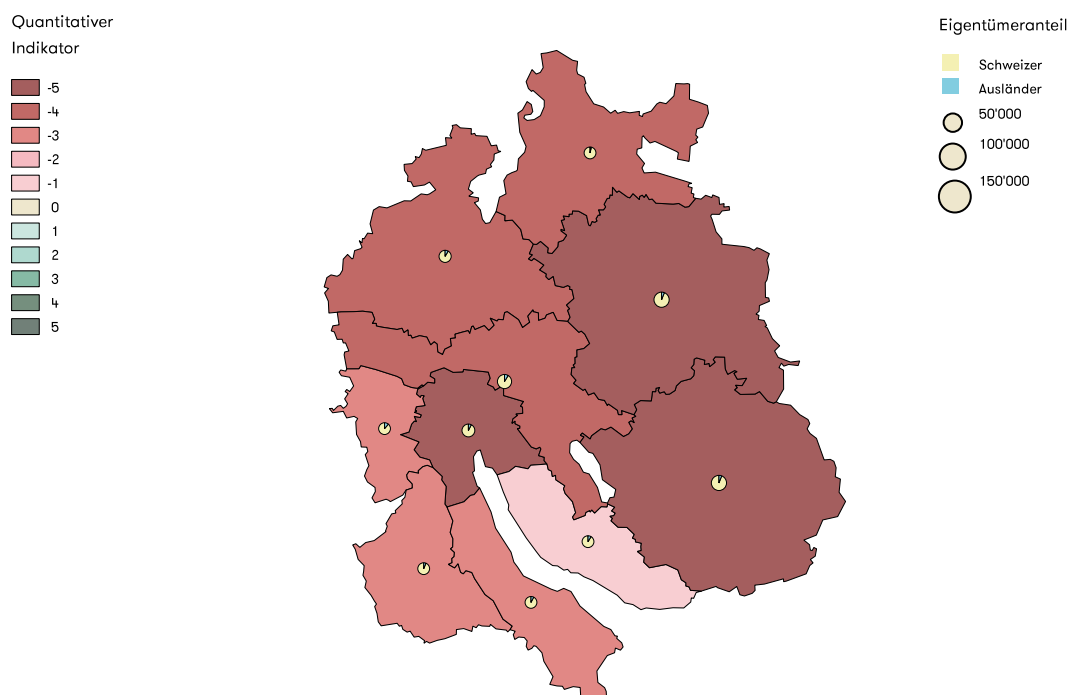


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Grossregion Zürich

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2017



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Am Markt für Wohneigentum der Grossregion Zürich will im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt keine Ruhe einkehren. Die Preise haben 2017 mit rund 3% nochmals zugelegt (Tabelle 4.2) und die Regionen Stadt Zürich, Winterthur und Zürcher Oberland zählen mit dem maximalen Anspannungswert zu den knappsten der Schweiz (Karte 4). Auch im Aggregat der Region hat sich der Markt entsprechend angespannt (Tabelle 4.1). Wie in anderen Schweizer Regionen hält das Angebot mit der Haushalts- und Investitionsnachfrage nicht Schritt, was sich bei anhaltender Tiefzinsphase auch nicht einfach ändern wird.

In der Region sind alle Preissegmente angespannt, am wenigsten das oberste. Die Knappheit hat im mittleren und unteren Preissegment zugenommen, was sich denn auch in einer Zunahme des Indikators der strukturellen Divergenz niederschlägt (Tabelle 4.3).

Nachfrageseitig lassen sich wenig strukturelle Änderungen ausmachen. Weder die Einkommen (Abbildung 4.5) noch die Wohneigentumsquote (Tabelle 4.4) lassen ein eindeutiges Muster erkennen, sieht man von der leicht steigenden Eigentümerquote der ausländischen Haushalte ab.

Aufgrund der zu erwartenden Angebotsentwicklung 2018 ist auch nicht mit einer baldigen Änderung dieser Marktlage zu rechnen.

	2012	2016	2017	2017
Zürich	-4.3	-3.6	-4.3	⇒
Metropolraum	-4.0	-3.0	-4.0	↘
Mittelagglomeration	-5.0	-5.0	-5.0	⇒

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Zürich	100.0	106.4	109.2	2.7%	9.2%
Metropolraum	100.0	106.8	109.6	2.6%	9.6%
Mittelagгло.	100.0	105.5	108.5	2.9%	8.5%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2012 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Zürich	1.2	1.8	↗
Metropolraum	1.5	2.6	↗
Mittelagglomeration	0.6	0.0	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Zürich	CH	42%	40%	40%	40%
	AUS	12%	11%	10%	10%
Metropolraum	CH	38%	36%	36%	36%
	AUS	11%	10%	9%	10%
Mittelagгло.	CH	53%	50%	51%	51%
	AUS	18%	14%	13%	14%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Grossregion Zürich

BFS: SAKE

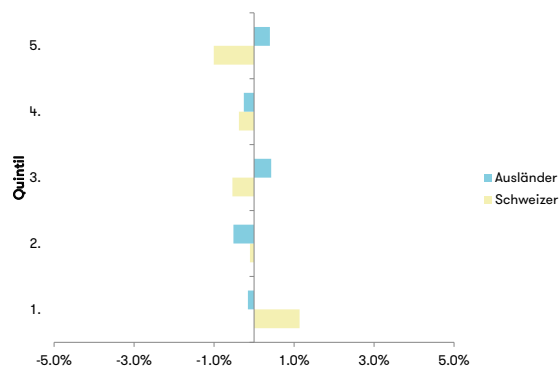


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Erfreulicherweise hat sich der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich 2017 zum ersten Mal seit 2005 ins Gleichgewicht bewegt und verfügt damit nicht nur im oberen, sondern auch im mittleren Mietsegment über ein ausreichendes Angebot. Dieser Entwicklung nicht gefolgt ist der Wohneigentumsmarkt, der sich im Gegenteil verknappt hat.

Anders als in anderen Regionen weist die Grossregion Zürich im Vergleich zum anhaltend kräftigen Haushaltswachstum auch keinen grossen Überschuss des Wohnungsangebots auf. Es ist deshalb zu erwarten, dass die Entwicklung auch 2018 so weitergeht, wobei die Entspannung des Mietwohnungsmarktes sich langsam auch im unteren Mietsegment bemerkbar machen sollte. Das Wohneigentum hingegen dürfte im heutigen Tiefstzinsumfeld weiter knapp bleiben.

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.