



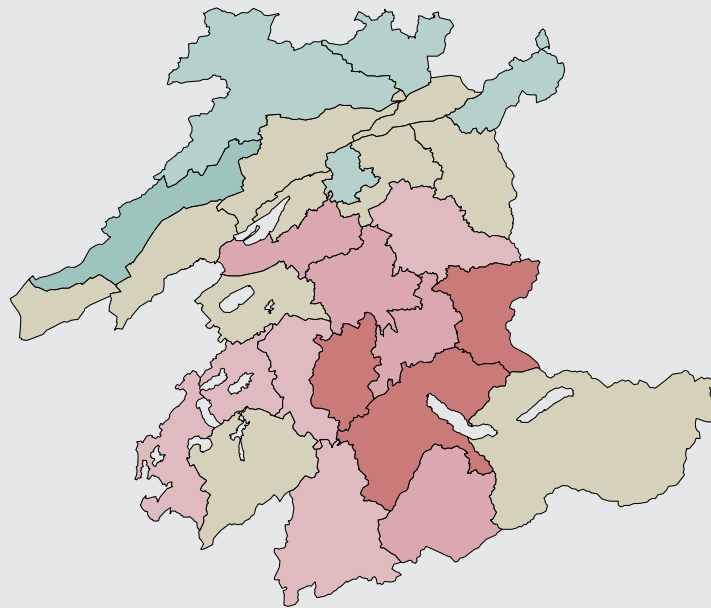
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2016

Espace Mittelland



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

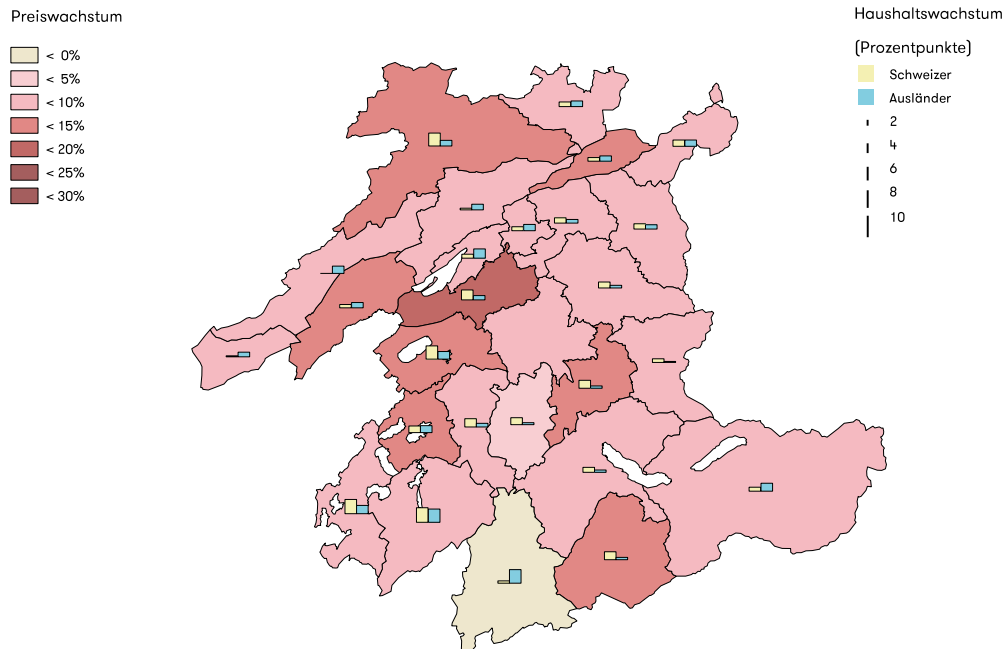
zhaw

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. 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 2011 – 2016



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2011

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Espace Mittelland in der Periode 2011 - 2016

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

Der Espace Mittelland diente vor 2011 den sich verknappenden Ballungsräumen am Genfersee, Zürichs und der Zentralschweiz als Ausweichregion. Ab 2011 gelangte er jedoch selber in den Sog dieser Entwicklung und wies beispielsweise 2014 sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsbereich eine Überschussnachfrage im schweizerischen Mittel auf. Preislich lag der Zuwachs über die Periode entsprechend im, resp. sogar leicht über dem schweizerischen Mittel.

Allerdings lag der Nachfragedruck im Mittelland insgesamt auf etwas tieferem Niveau. Die Zuwachsrate der Haushalte blieb mit 4.4% unter dem schweizerischen Mittelwert von 5.2%. Im Gegensatz zur Schweiz überwog dabei 2011-2016 der Beitrag der ausländischen Haushalte. Allerdings zogen diese nicht primär in die Ballungszentren (Karte 1) sondern relativ stärker in periphere (touristische) Regionen. Bern beispielsweise wies über die Periode ein Nullwachstum

der Haushalte auf. Die Zusatznachfrage durch Haushaltswachstum wurde durch die Bautätigkeit mehr als kompensiert, weshalb die Phase der Anspannung 2016 zumindest im Mietwohnungsbereich auch wieder endete.

Nicht so schnell erholte sich der Wohneigentumsmarkt. Dieser ist in dieser Grossregion allerdings auch geographisch disparater als die Mietwohnungsmärkte, die sich auf die urbanen Zentren konzentrieren. Die Bauwirtschaft trug dem bisher auch Rechnung: Nach einem Zwischenhoch des Mietwohnungsbaus 2014 lag der Anteil an Wohneigentum beim Neubau in den letzten beiden Jahren wieder über dem schweizerischen Mittel. Dies bei einer Eigentümerquote, die nur leicht über dem schweizerischen Mittel liegt und einem tendenziellen Zuwachs der Mieterhaushalte.

Weniger ausgeprägt als in anderen Schweizer

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

Regionen hat sich die Divergenz zwischen den Preissegmenten entwickelt. Zwar ist sie im Zuge der Verknappung über die vergangenen 5 Jahre angestiegen, doch liegt sie 2016 unter dem schweizerischen Mittel. Wie in anderen Regionen auch hat sie im Mietwohnungsmarkt stärker zugenommen als im Wohneigentumsbereich.

Ein Grund für den beschränkten Anstieg dürfte auch in der Einkommensentwicklung liegen. Diese fällt weder bei Mieter- (Abbildung 1.1) noch bei Eigentümerhaushalten (Abbildung 1.2) sehr ausgeprägt aus. Entsprechend dürfte sich einerseits der Druck im oberen Preissegment in Grenzen gehalten haben, andererseits aber auch die Reaktion darauf, in Bezug auf die Schaffung von zuviel (zu) teuren Angeboten.

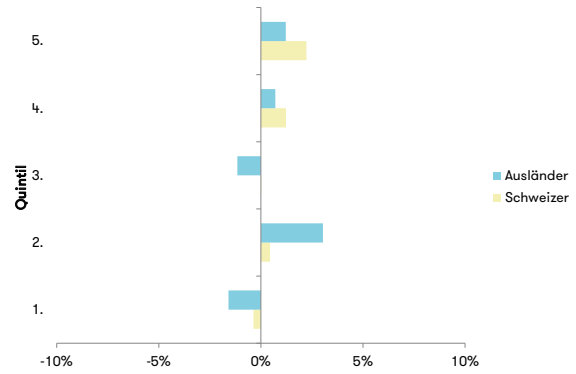


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

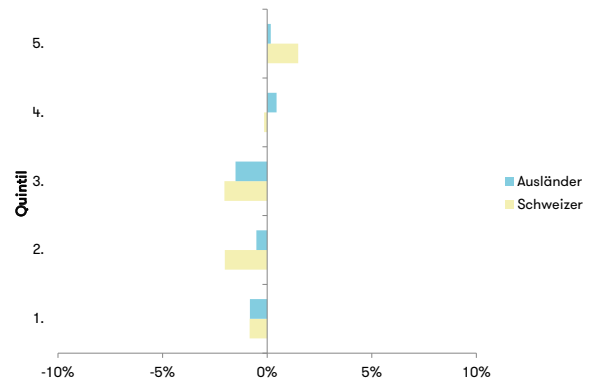
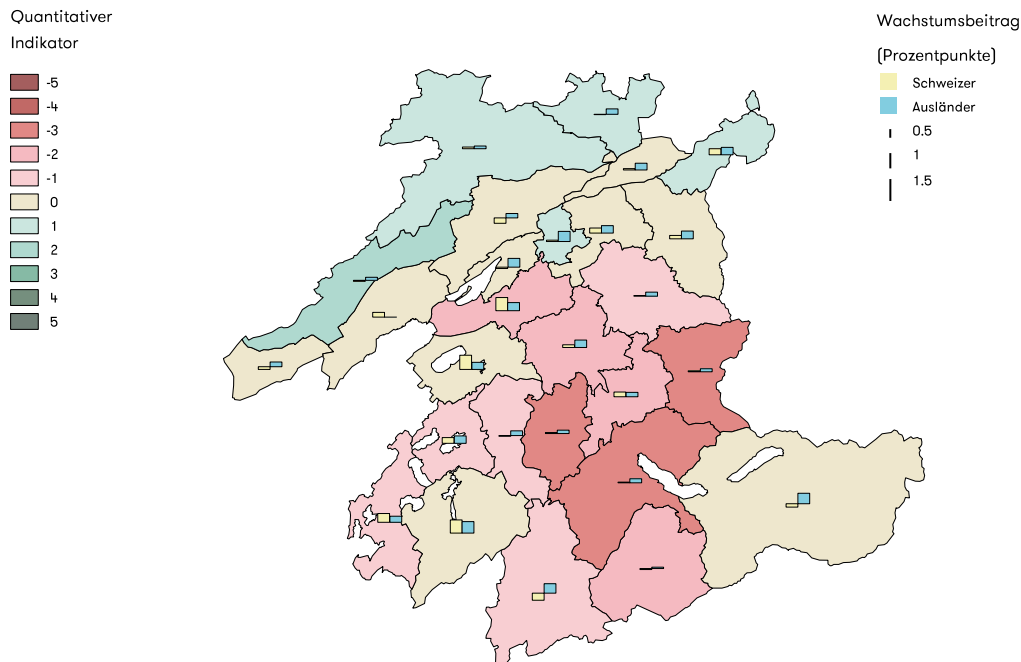


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2016



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland im Jahr 2016 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2016

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

2016 bewegte sich die Grossregion Espace Mittelland nach mehreren Jahren der quantitativen Anspannung zurück ins Gleichgewicht (Tabelle 2.1). Dies gilt vor allem für die mittleren Agglomerationen und den ländlichen Raum, nicht aber für den Grossraum Bern, das Aaretal und Thun. Dort herrscht anhaltende Anspannung (Karte 2).

Die Preise stiegen infolgedessen nur noch moderat an (Tabelle 2.2). Interessanterweise im Metropolraum weniger als in den peripheren Gebieten. Dies dürfte durch den Umstand mitbewirkt worden sein, dass die stärksten Haushaltszuwächse nicht in den knappsten Gebieten der Region erfolgten.

Gemeinsam mit der Ostschweiz und dem Tessin wies der Espace Mittelland 2016 das schwächste Haushaltswachstum auf. Dabei dominierten die Zuwächse ausländischer Haushalte diejenigen

der schweizerischen bei Weitem. Besonders auffällig ist dies in der Region Bern und im Berner Oberland (Karte 2).

Sofern das Haushaltswachstum im gleichen Rahmen wie bisher ausfällt (Tabelle 2.3), deutet die Perspektive für 2017 auf eine weitere leichte Entspannung hin. Die Bautätigkeit zumindest fügt im gleichen Rhythmus wie 2016 neue Angebote hinzu.

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

	2011	2015	2016	2016
Espace Mittelland	-0.8	-2.1	-0.5	↗
Metropolraum	-2.0	-4.0	-2.8	↗
Mittelagglomeration	-0.4	-1.4	0.2	↗
ländlicher Raum	-0.4	-1.4	0.3	↗

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Espace Mittelland	100.0	108.1	108.7	0.5%	8.7%
Metropolraum	100.0	107.5	107.4	0.0%	7.4%
Mittelagglomeration	100.0	108.4	109.3	0.8%	9.3%
ländlicher Raum	100.0	108.3	108.9	0.6%	8.9%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

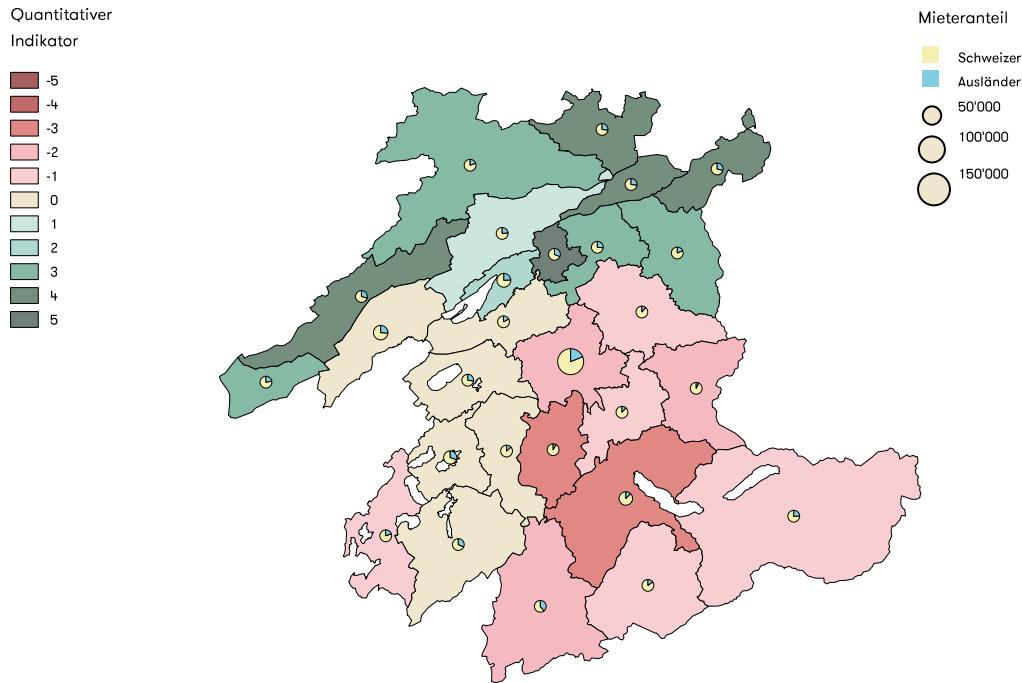
		2015	2016	2015-2016
Espace Mittelland	CH	700'742	702'668	0.3%
	AUS	109'351	113'194	3.5%
Metropolraum	CH	171'045	171'435	0.2%
	AUS	23'821	24'832	4.2%
Mittelagglomeration	CH	262'124	262'834	0.3%
	AUS	51'357	52'672	2.6%
ländlicher Raum	CH	267'573	268'399	0.3%
	AUS	34'173	35'690	4.4%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Espace Mittelland

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2016



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2016

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

Der Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland befand sich 2016 im Gleichgewicht (Tabelle 3.1). Die Mieten sind dabei kaum angestiegen und wenn, dann eher in den peripheren Regionen als im Metropolraum (Tabelle 3.2).

Deutlich angestiegen ist dabei die strukturelle Divergenz zwischen den einzelnen Preissegmenten. In den mittleren Agglomerationen und im ländlichen Raum sind nun das mittlere und obere Preissegment entspannt, ein Nachfrageüberhang besteht nur noch im tieferen Segment. Umgekehrt ist es im Metropolraum. Dort hat sich zwar das obere Preissegment entspannt, das mittlere und untere bleibt aber weiterhin knapp (Tabelle 3.3). Dies zeigt, dass die Entspannung in diesem Raum noch wenig fortgeschritten ist, sondern erst in den letzten beiden Jahren ihren Anfang nahm.

Ebenfalls zur Entspannung im oberen Preissegment beigetragen hat allenfalls die Einkommens-

entwicklung der ausländischen Haushalte (Abbildung 3.5). Bei diesen sanken die Einkommen im obersten Quintil und stiegen dafür im vierten. Zusammen mit dem Umstand, dass die stärksten Zuwanderungsraten ausländischer Haushalte nicht in den knappsten Regionen zu beobachten waren (Karte 2), liess sich so trotz schwacher Angebotsausdehnung eine Verknappung weitgehend vermeiden.

Für das laufende Jahr ist im Metropolraum nicht unbedingt eine weitere Entspannung zu erwarten. Die Bautätigkeit fokussiert im schweizerischen Vergleich stärker auf das Wohneigentum, das ja auch die ausgeprägteren Nachfrageüberhänge aufweist.

	2011	2015	2016	2016
Espace Mittelland	-0.9	-2.1	0.9	↗
Metropolraum	-2.0	-4.0	-2.0	↗
Mittelagglomeration	0.0	-1.0	2.0	↗
ländlicher Raum	-1.0	-2.0	2.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Espace Mittelland	100.0	106.6	106.5	-0.1%	6.5%
Metropolraum	100.0	105.7	105.4	-0.2%	5.4%
Mittelagglom.	100.0	107.0	107.3	0.2%	7.3%
ländlicher Raum	100.0	107.0	106.5	-0.4%	6.5%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2011 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Espace Mittelland	1.9	3.0	↗
Metropolraum	1.0	3.0	↗
Mittelagglomeration	2.5	3.2	↗
ländlicher Raum	2.0	2.6	↗

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Espace Mittelland	CH	44%	44%	45%	46%
	AUS	81%	81%	85%	84%
Metropolraum	CH	54%	52%	54%	56%
	AUS	85%	88%	87%	82%
Mittelagglom.	CH	46%	47%	48%	49%
	AUS	81%	81%	86%	86%
ländlicher Raum	CH	36%	36%	36%	38%
	AUS	80%	77%	79%	81%

Tabelle 3.4: Mieterquote
Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

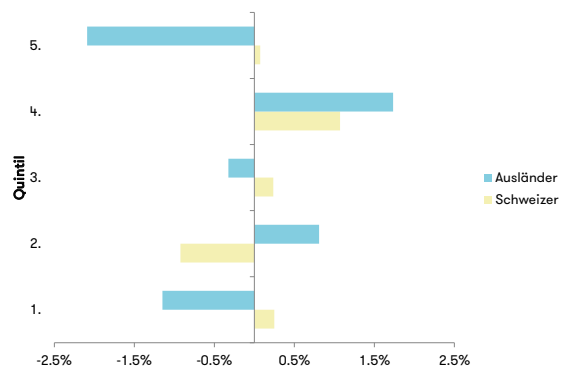
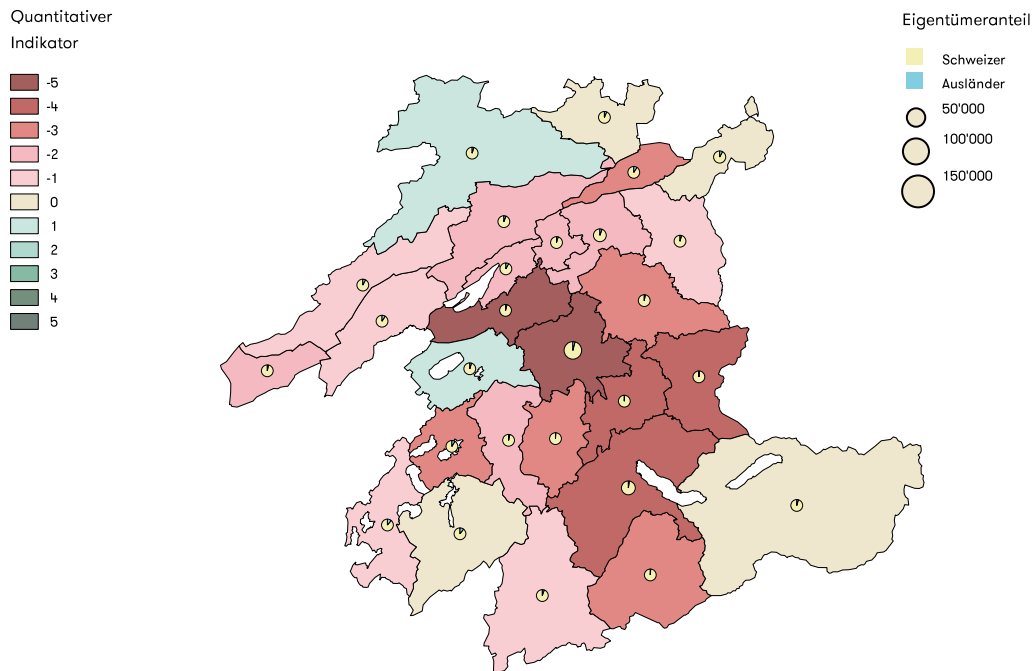


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2016



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2016

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

Nach der Grossregion Zürich weist der Espace Mittelland den angespanntesten Markt für Wohneigentum auf und zwar in absteigender Reihenfolge vom Metropolraum zu den ländlichen Gebieten (Tabelle 4.1). Dabei steigen die Preise nur leicht an, in den peripheren Gebieten etwas stärker als im Metropolraum (Tabelle 4.2).

Den Grund hierfür liefert Abbildung 4.5. Die Einkommen in den oberen Einkommenssegmenten waren 2016 rückläufig, leicht gestiegen sind sie im unteren Einkommensbereich der Eigentümerhaushalte. Im Bereich der teureren und neueren Objekte stösst die Kaufkraft entsprechend an Grenzen, was preisdämpfend wird.

Strukturell ist im Wohneigentumsbereich in allen drei Regionstypen nur das obere Preissegment (knapp) im Gleichgewicht. Das mittlere und untere sind überall knapp. Nur im Metropolraum klaffen die Indikatorwerte aber stark auseinander.

Deshalb weist er auch die grösste Divergenz auf (Tabelle 4.3).

Bis zu einem gewissen Grad ist es erstaunlich, dass die Preise nicht für eine stärkere Stabilisierung des Marktes sorgen. Die Bauwirtschaft zumindest hat die Zeichen durchaus erkannt und bleibt im Bereich des Wohneigentums überdurchschnittlich aktiv. Aus diesem Grunde ist für 2017 bei gleich bleibendem Haushaltswachstum eine gewisse Entspannung zu erwarten.

	2011	2015	2016	2016
Espace Mittelland	-0.8	-2.0	-2.0	⇒
Metropolraum	-2.0	-4.0	-4.0	⇒
Mittelagglomeration	-1.0	-2.0	-2.0	⇒
ländlicher Raum	0.0	-1.0	-1.0	⇒

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Espace Mittelland	100.0	109.8	111.1	1.2%	11.1%
Metropolraum	100.0	110.3	110.5	0.2%	10.5%
Mittelaggllo.	100.0	110.2	111.8	1.4%	11.8%
ländlicher Raum	100.0	109.3	110.7	1.3%	10.7%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Espace Mittelland	1.6	1.4	⇒
Metropolraum	0.6	2.1	↗
Mittelagglomeration	1.0	1.0	⇒
ländlicher Raum	2.5	1.5	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Espace Mittelland	CH	56%	56%	55%	54%
	AUS	19%	19%	15%	16%
Metropolraum	CH	46%	48%	46%	44%
	AUS	15%	12%	13%	18%
Mittelaggllo.	CH	54%	53%	52%	51%
	AUS	19%	19%	14%	14%
ländlicher Raum	CH	64%	64%	64%	62%
	AUS	20%	23%	21%	19%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

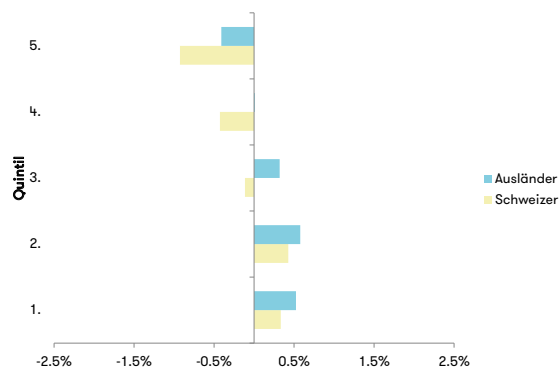


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Der Markt im Espace Mittelland präsentiert sich wie eine „Swiss Miniature“; insgesamt ist er ausgeglichen. Der Metropolraum bleibt aber sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich anhaltend knapp, insbesondere in den unteren und mittleren Preisbereichen. Das Angebotswachstum liegt über dem Haushaltswachstum und schafft langsam Linderung, greift aber naturgemäss primär in den teureren Marktsegmenten.

Auffallend im Espace Mittelland ist das moderate Preiswachstum, das anders als in anderen Regionen (bspw. Région lémanique) den Markt für Wohneigentum nur langsam ins Gleichgewicht zurückführt.

Trotzdem: Für das laufende Jahr scheint bei gleichbleibender Angebotsausdehnung insbesondere im Bereich des Wohneigentums eine weitere Stabilisierung angesagt.

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 - 2016 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 Haushaltszahlen.

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 2010 auf 2011 gelegt. Ausserdem bedingt eine Neugewichtung der schweizerischen Arbeitskräfteerhebung eine leichte Revision der Indikatoren zu den Vorjahren.