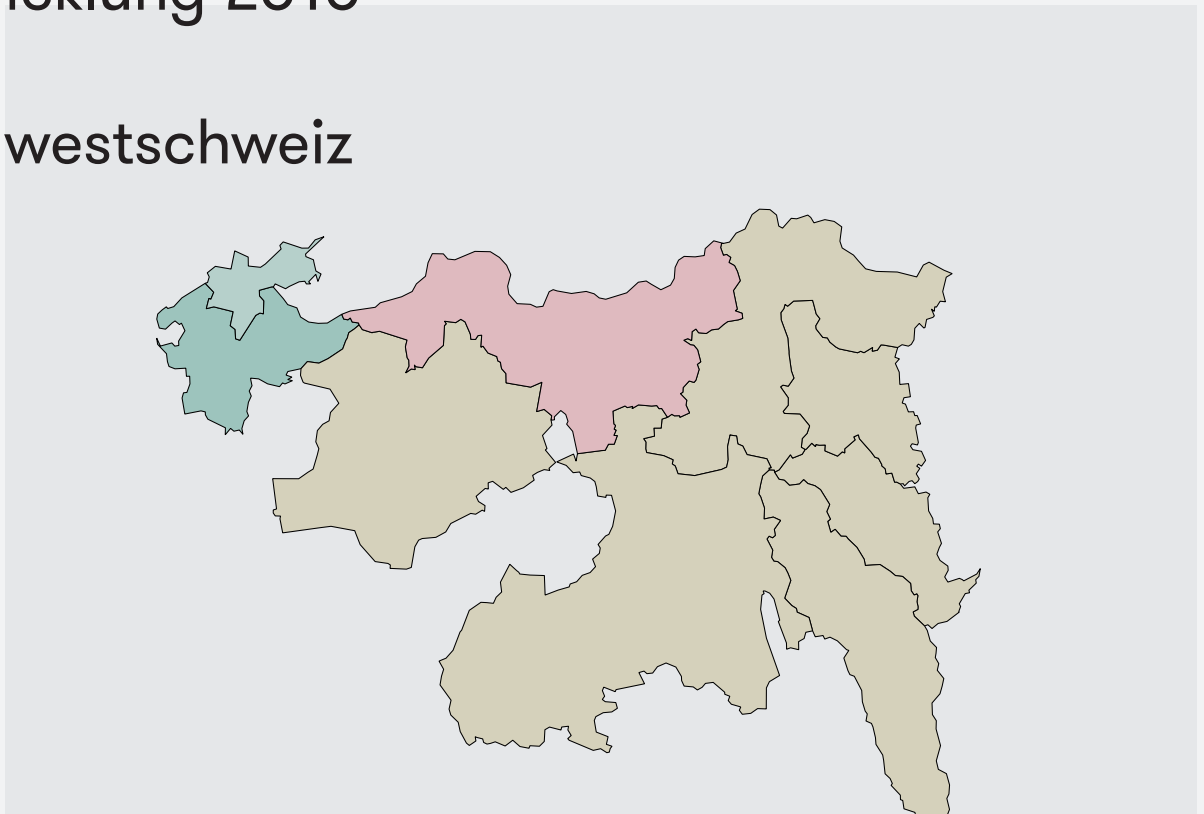




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2016

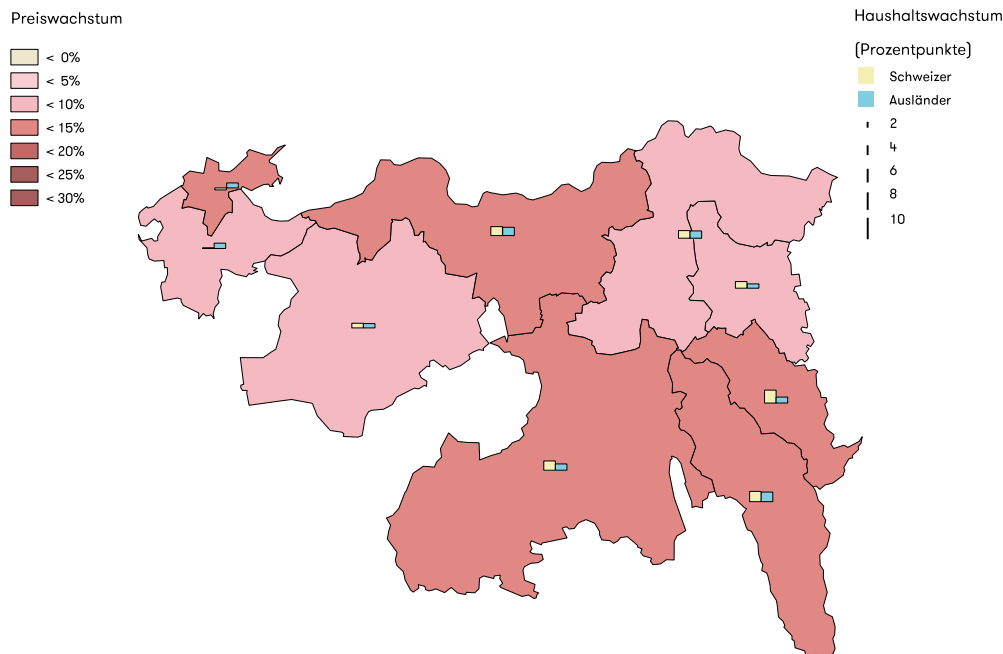
Nordwestschweiz



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 der Nordwestschweiz in der Periode 2011 - 2016

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

Ähnlich wie der Espace Mittelland war die Nordwestschweiz ab 2005 lange Zeit ein Hort der Stabilität und der guten Wohnraumversorgung, während am Genfersee, um Zürich und in der Zentralschweiz ab 2008 grösste Anspannung herrschten. Die Nordwestschweiz war davon allenfalls am Rande, in dem dem Grossraum Zürich zuzurechnenden Baden betroffen. Wie der Espace Mittelland tauchte die Nordwestschweiz aber ebenfalls ab 2011 in eine Phase der Überschussnachfrage ein, die bis 2015 anhielt. Allerdings war die Anspannung etwas geringer als im Espace Mittelland und die Erholung kam vor allem im Mietwohnungsbereich schneller und stärker. 2016 präsentiert sich der Markt vor allem aufgrund des Mietwohnungsmarktes wieder entspannt. Der Eigentumsmarkt hat sich 2016 noch nicht vollständig erholt, ist aber ebenfalls auf dem Weg ins Gleichgewicht.

Die relativ hohe Anspannung in der hier betrach-

teten Periode 2011-2016 blieb nicht ohne Auswirkungen auf die Preisentwicklung: Die Nordwestschweiz erfuhr im Betrachtungszeitraum mit 10.6% den schweizweit stärksten Preisanstieg. Eine wichtige Rolle spielte dabei zweifellos die Angebotsentwicklung, die mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt halten konnte. Letzteres lag mit durchschnittlich 1.1% leicht über dem schweizerischen Durchschnitt. Der weitaus grössere Preisanstieg war dabei im Wohneigentum zu beobachten.

Interessant ist die Entwicklung insbesondere, wenn man einen Blick auf die Veränderung der Erwerbseinkommen in Abbildung 1.1 wirft. Dort ergeben sich bei den Mietern deutliche Zuwächse im oberen Einkommenssegment, sowohl bei Schweizern als auch bei Ausländern, wobei allerdings die Kaufkraft ausländischer Haushalte stärker zugelegt hat. Dass es trotzdem nur zur zwischenzeitlichen Anspannung im Mietwoh-

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

nungsmarkt kam, dürfte insbesondere an einer im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlichen Quote an Mietwohnungen im Neubaubereich gelegen haben. Dies ermöglichte auch einen Anstieg der Mieterquote, die insgesamt aufgrund des doch bedeutenden Anteils an Mittelagglomerationsräumen in der Nordwestschweiz unter dem schweizerischen Mittel liegt. Ausserdem dürfte die Einkommensentwicklung auch bewirkt haben, dass 2016 auch im unteren Preissegment des Mietwohnungsbereichs keine bedeutende Anspannung herrscht.

Etwas vom schweizerischen Mittel abweichend stellt sich auch der Beitrag der Zuwanderung zum Haushaltswachstum dar. Insgesamt lag der Beitrag ausländischer Haushalte über dem schweizerischen. Dies gilt aber vor allem für Basel-Stadt, während in den übrigen Gebieten der Region Nordwestschweiz der Wachstumsbeitrag schweizerischer Haushalte überwog (Karte 1).

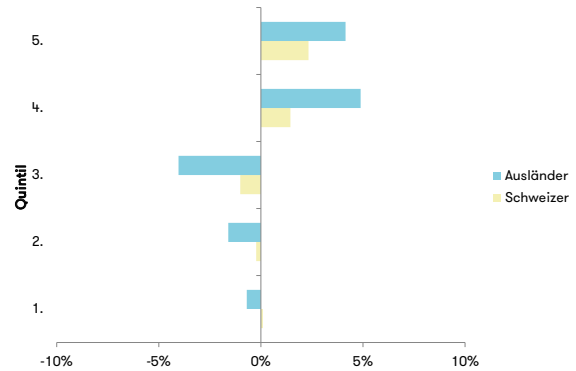


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

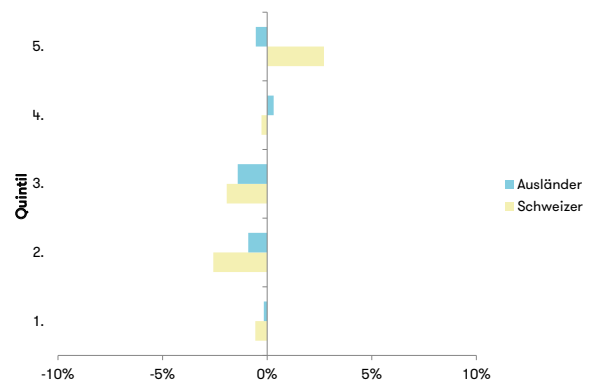
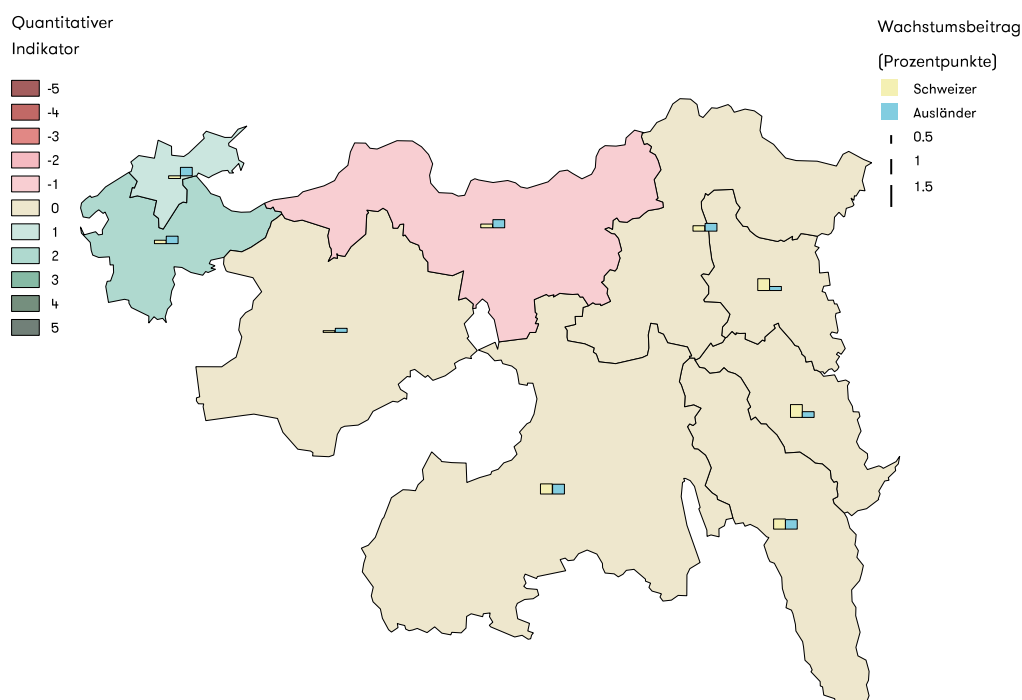


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2016



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Innerhalb eines Jahres hat sich der Markt in der Nordwestschweiz deutlich gedreht. Aus einer Situation deutlicher Anspannung entwickelte er sich - nach Tessin und Ostschweiz - zum entspanntesten Markt der Schweiz. Erstaunlicherweise ist dabei das urbane Zentrum in Basel entspannter als die Mittelagglomerationsräume des Gebietes (Tabelle 2.1).

Preislich lag das Wachstum noch leicht über dem schweizerischen Mittel, war mit 1.1% aber keineswegs besorgniserregend (Tabelle 2.2).

Die Ursache der starken Wendung liegt mit Sicherheit in der Angebotsentwicklung begründet. Diese überstieg das Haushaltswachstum, das mit 1% im schweizerischen Mittel lag, im letzten Jahr deutlich.

Auffallend ist der starke Zuwachs ausländischer

Haushalte; sowohl der Wachstumsbeitrag (0.58%) als auch die Wachstumsrate (3%) übersteigen das schweizerische Mittel (Tabelle 2.3). In den grenznahen Gebieten überwog dabei der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte denjenigen der schweizerischen, während der Wachstumsbeitrag der schweizerischen Haushalte im Landesinneren grösser war (Karte 2).

Die Nordwestschweiz bleibt damit weiterhin eine der Regionen, die die Zuwanderung problemlos absorbiert. Nur im Fricktal könnte 2016 allenfalls ein Zusammenhang zwischen Zuwanderung und Anspannung auf dem Wohnungsmarkt bestehen.

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

| | 2011 | 2015 | 2016 | 2016 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Nordwestschweiz | -0.7 | -2.0 | 1.2 | ↗ |
| Metropolraum | 0.0 | -1.4 | 1.9 | ↗ |
| Mittelagglomeration | -1.5 | -2.6 | 0.3 | ↗ |

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2011 | 2015 | 2016 | 2016 | 2011-2016 |
|-----------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Nordwestschweiz | 100.0 | 109.4 | 110.6 | 1.1% | 10.6% |
| Metropolraum | 100.0 | 109.2 | 110.5 | 1.2% | 10.5% |
| Mittelaggllo. | 100.0 | 109.8 | 110.8 | 1.0% | 10.8% |

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

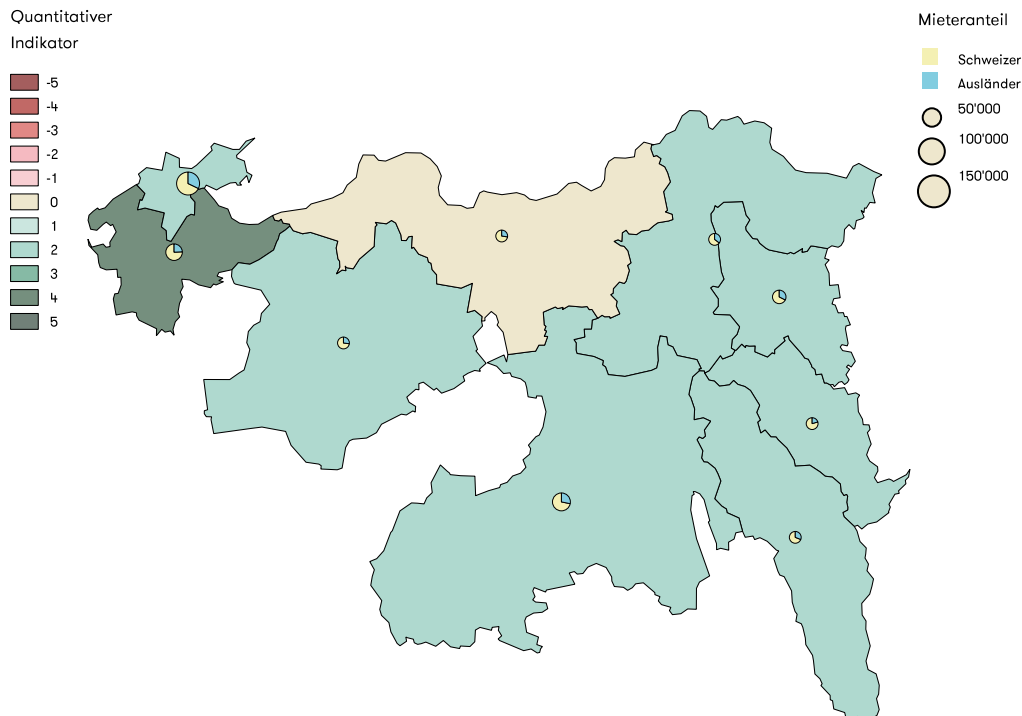
| | | 2015 | 2016 | 2015-2016 |
|-----------------|-----|---------|---------|-----------|
| Nordwestschweiz | CH | 400'996 | 403'086 | 0.5% |
| | AUS | 96'117 | 99'024 | 3.0% |
| Metropolraum | CH | 220'686 | 221'114 | 0.2% |
| | AUS | 54'589 | 56'110 | 2.8% |
| Mittelaggllo. | CH | 180'310 | 181'973 | 0.9% |
| | AUS | 41'528 | 42'915 | 3.3% |

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Nordwestschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2016



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2016

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

Im vergangenen Jahr tat der Indikator der quantitativen Anspannung in der Nordwestschweiz einen Sprung (Tabelle 3.1). Ein leicht knapper Markt transformierte sich in den schweizweit nach dem Tessin entspanntesten Mietwohnungsmarkt (knapp vor der Ostschweiz).

Der Logik dieser Entwicklung entsprechend stiegen auch die Mieten für Neuvermietungen nicht an, sondern entwickelten sich rückläufig (Tabelle 3.2).

Die Ursache dieser Entwicklung liegt in einer Angebotsausdehnung, die den Mietwohnungsbereich favorisiert. Die Quote an Mietwohnungen bei der Neubautätigkeit lag wie schon in der Periode 2011-2016 über dem schweizerischen Mittel, obschon die Mieterquote in der Nordwestschweiz insgesamt unter dem schweizerischen Mittel liegt (Tabelle 3.4). Selbstverständlich bedurfte es zusätzlich des Umstandes, dass das An-

gebotswachstum deutlich über dem Haushaltswachstum lag.

Wenig überraschend ist in diesem Kontext der Rückgang der strukturellen Divergenz zwischen den Preissegmenten (Tabelle 3.3). Den grössten Sprung der Entspannung machte dabei das untere Preissegment, das 2016 fast ins Gleichgewicht gelangte. Dazu beigetragen hat wohl auch die Einkommensentwicklung. Steigende Einkommen dürften den Druck am unteren Rand etwas reduziert haben (Abbildung 3.5).

Das mittlere und obere Preissegment weisen trotzdem einen Angebotsüberhang auf. Aus diesem Grunde ist der Indikatorwert für die Divergenz mit 2.9 dennoch relativ hoch geblieben.

| | 2011 | 2015 | 2016 | 2016 |
|-----------------|------|------|------|------|
| Nordwestschweiz | -0.8 | -1.0 | 3.6 | ↗ |
| Metropolraum | 0.0 | -1.0 | 4.0 | ↗ |
| Mittelaggllo. | -2.0 | -1.0 | 3.0 | ↗ |

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2011 | 2015 | 2016 | 2016 | 2011-2016 |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Nordwestschweiz | 100.0 | 105.5 | 104.9 | -0.6% | 4.9% |
| Metropolraum | 100.0 | 105.7 | 105.3 | -0.4% | 5.3% |
| Mittelaggllo. | 100.0 | 105.0 | 104.2 | -0.8% | 4.2% |

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2011 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2015 | 2016 | 2016 |
|-----------------|------|------|------|
| Nordwestschweiz | 3.6 | 2.9 | ↘ |
| Metropolraum | 4.0 | 3.1 | ↘ |
| Mittelaggllo. | 3.0 | 2.6 | ⇒ |

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | | 2011 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------|-----|------|------|------|------|
| Nordwestschweiz | CH | 43% | 43% | 44% | 45% |
| | AUS | 76% | 78% | 78% | 79% |
| Metropolraum | CH | 50% | 49% | 49% | 50% |
| | AUS | 82% | 82% | 81% | 83% |
| Mittelaggllo. | CH | 34% | 36% | 38% | 40% |
| | AUS | 70% | 73% | 75% | 73% |

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

BFS: SAKE

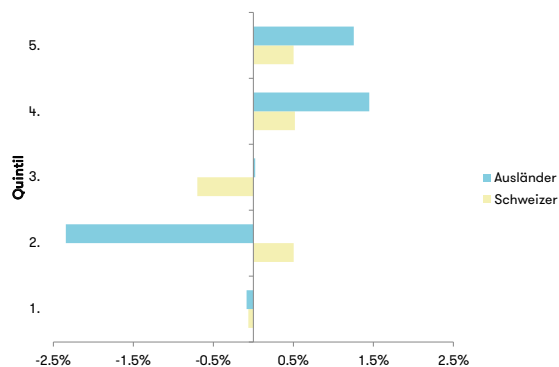
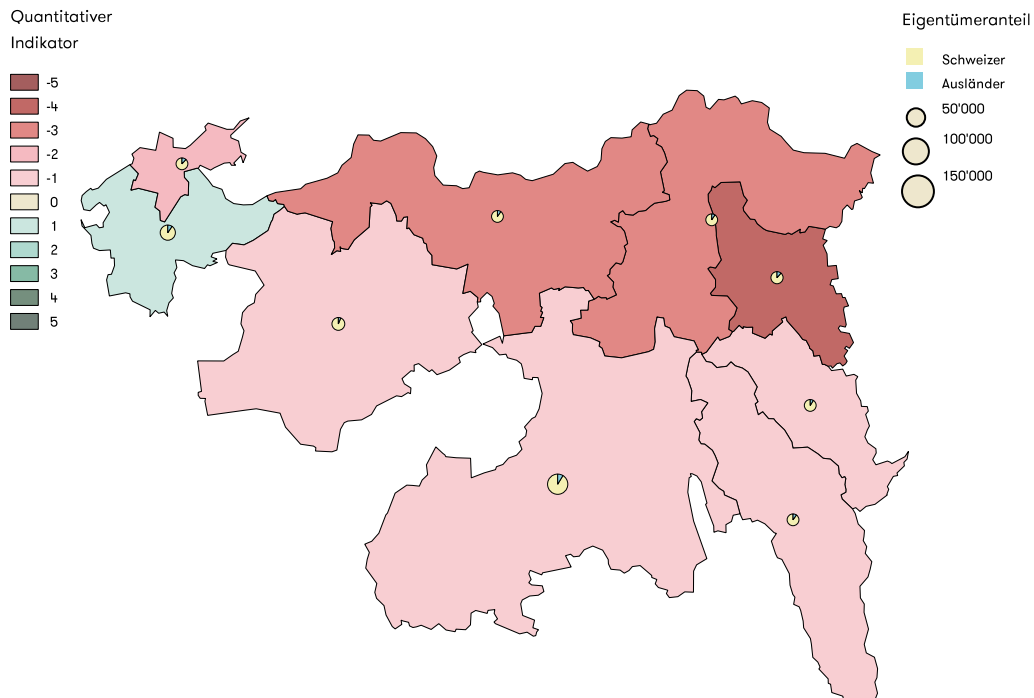


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2016



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2016

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

Der Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz 2016 spiegelt die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes wider. Zwar hat er sich etwas entspannt (Tabelle 4.1), aber er bleibt insgesamt knapp.

Dieser Entwicklung entspricht der schweizweit stärkste Preisanstieg beim Wohneigentum (Tabelle 4.2).

Ursache dieser Entwicklung ist einerseits die anhaltend hohe Nachfrage aus der Agglomeration Zürich (siehe Baden) und andererseits der Angebotsanstieg, der im Bereich des Wohneigentums zu gering ausfiel. Die Baubranche fokussierte 2016 (zu stark) auf den Mietwohnungsbereich; eine Tendenz die irritierenderweise auch 2017 anhalten dürfte.

Als kleiner Hoffnungsstrahl ist der Anstieg der strukturellen Divergenz zwischen den Preissegmenten zu vermelden (Tabelle 4.3). Das obere

Preissegment befindet sich neu im Gleichgewicht und nur das mittlere und das untere bleiben knapp. Die Unterschiede der Marktsituationen haben dabei zugenommen, was sich in der steigenden Divergenz manifestiert, die damit leicht über dem schweizerischen Mittel liegt.

Dies deckt sich mit Abbildung 4.5. Die Einkommen sind im Wohneigentumsbereich kaum angestiegen. Entsprechend ergibt sich auch kein Druck auf das obere Preissegment, sondern eher in den mittleren und unteren Bereichen.

| | 2011 | 2015 | 2016 | 2016 |
|-----------------|------|------|------|------|
| Nordwestschweiz | -0.5 | -3.0 | -1.5 | ↗ |
| Metropolraum | 0.0 | -2.0 | -1.0 | ⇒ |
| Mittelaggllo. | -1.0 | -4.0 | -2.0 | ↗ |

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2011 | 2015 | 2016 | 2016 | 2011-2016 |
|-----------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Nordwestschweiz | 100.0 | 113.9 | 117.0 | 2.8% | 17.0% |
| Metropolraum | 100.0 | 114.0 | 117.8 | 3.3% | 17.8% |
| Mittelaggllo. | 100.0 | 113.7 | 116.3 | 2.3% | 16.3% |

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2011 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2015 | 2016 | 2016 |
|-----------------|------|------|------|
| Nordwestschweiz | 1.6 | 2.3 | ↗ |
| Metropolraum | 2.0 | 3.1 | ↗ |
| Mittelaggllo. | 1.2 | 1.5 | ⇒ |

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | | 2011 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------|-----|------|------|------|------|
| Nordwestschweiz | CH | 57% | 57% | 56% | 55% |
| | AUS | 24% | 22% | 22% | 21% |
| Metropolraum | CH | 50% | 51% | 51% | 50% |
| | AUS | 18% | 18% | 19% | 17% |
| Mittelaggllo. | CH | 66% | 64% | 62% | 60% |
| | AUS | 30% | 27% | 25% | 27% |

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

BFS: SAKE

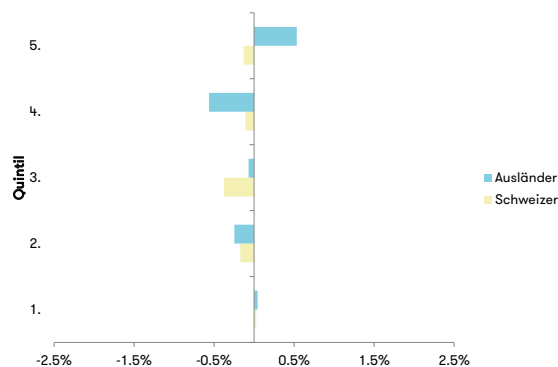


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Der Wohnungsmarkt in der Nordwestschweiz befindet sich aufgrund einer kräftigen Angebotsausdehnung 2016 im Gleichgewicht. Auch ein überdurchschnittlicher Zuwachs ausländischer Haushalte konnte dieser Entwicklung nichts anhaben. Aktuell kann für die Nordwestschweiz keinerlei Zusammenhang zwischen Zuwanderung und Anspannung auf dem Wohnungsmarkt beobachtet werden.

Zusammen mit der Ostschweiz und dem Tessin gehört die Nordwestschweiz zu den bestversorgten Regionen.

Allerdings maskiert dieses Gleichgewicht ein Ungleichgewicht zwischen Wohneigentum und Mietwohnungsmarkt. In der Nordwestschweiz täte ein stärkerer Fokus auf Wohneigentum Not. Die Indikatoren deuten allerdings darauf hin, dass dies auch 2017 nicht der Fall sein 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 - 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.