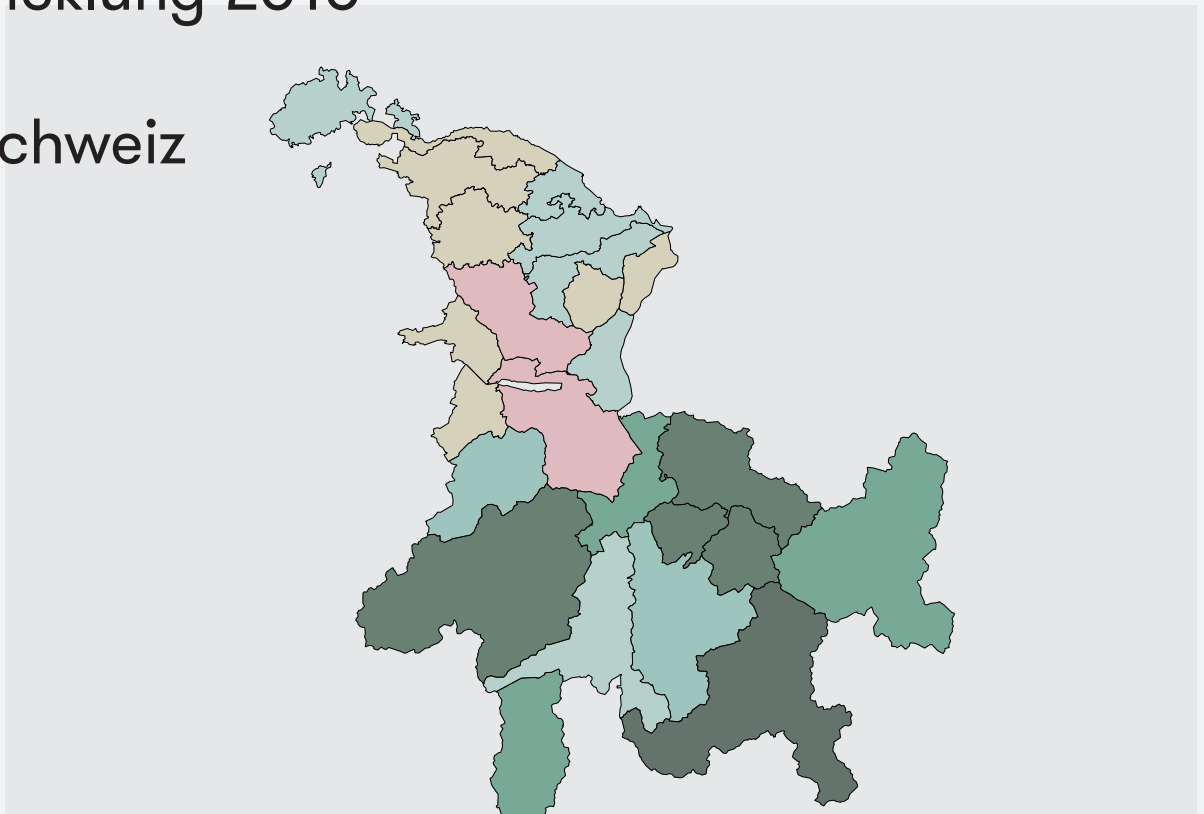




# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2016

### Ostschweiz

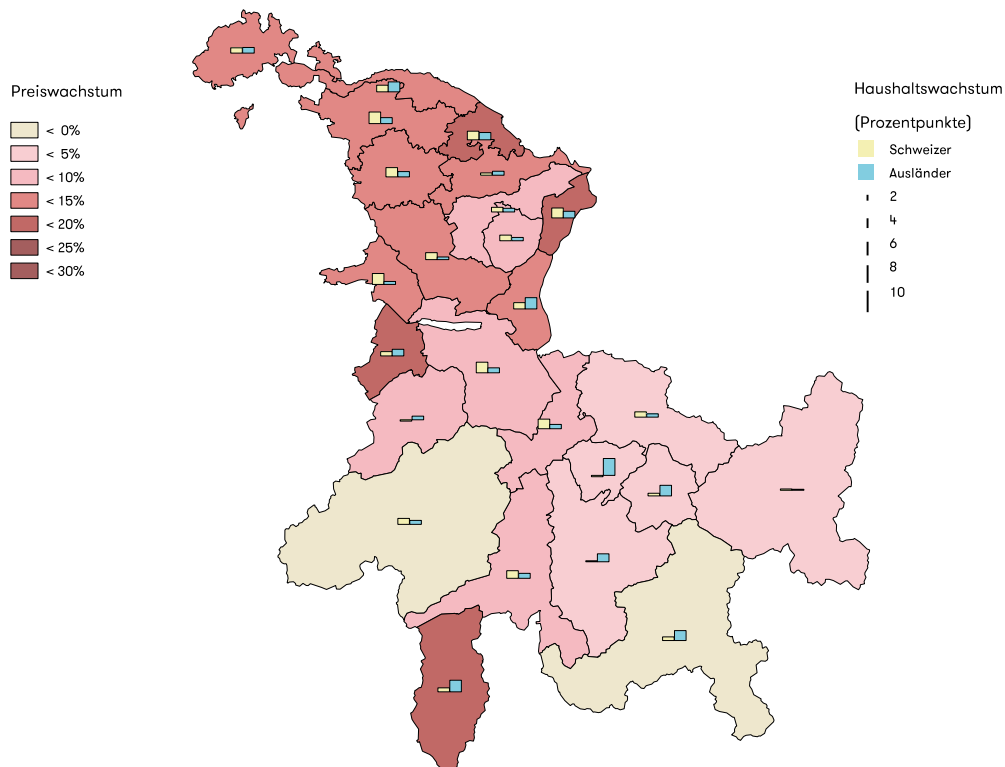




## Einleitung

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 Ostschweiz in der Periode 2011 - 2016

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

Wie die Regionen Espace Mittelland und Nordwestschweiz weist auch die Ostschweiz eine im Vergleich zu den Ballungsräumen am Genfersee, in Zürich und in der Zentralschweiz verzögerte und auch weniger ausgeprägte Entwicklung auf. Die heterogene Grossregion tauchte ebenfalls 2011 in eine Phase des Nachfrageüberhangs ein, aus der sie sich bis gegen Ende der hier betrachteten 5-Jahres-Periode von 2011-2016 wieder erholte. Das aggregierte Preiswachstum von Miete und Eigentumspreisen lag dabei mit rund 9.7% leicht über dem schweizerischen Mittel.

Das schnelle Überwinden der Phase der Anspannung ist primär einer Angebotsausdehnung zu verdanken, die mit dem Haushaltswachstum Schritt hielt. Dieses zählte mit demjenigen im Tessin und in der Zentralschweiz zu den stärksten der Schweiz, wobei der Wachstumsbeitrag schweizerischer Haushalte denjenigen ausländischer Haushalte überwog.

Die Grossregion Ostschweiz teilt sich eigentlich in drei Teilregionen auf. Zuerst sind da die Regionen, die zum erweiterten Umkreis der Agglomeration Zürich gehören. Dazu gehören beispielsweise das Linthgebiet und das Thurtal. Sie wiesen in der Periode 2011-2016 überdurchschnittliche Preisanstiege und eine Dominanz des Wachstumsbeitrags schweizerischer Haushalte auf (Karte 1).

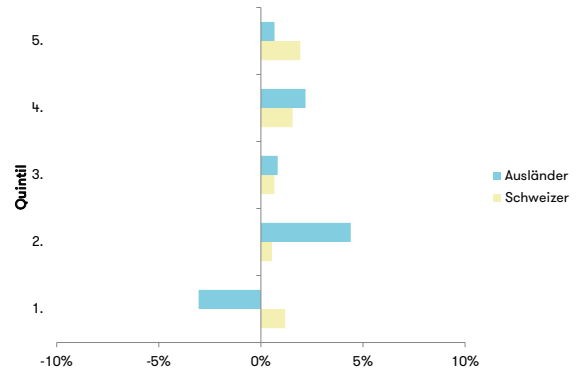
Die Gebiete am Bodensee sahen einen mehr oder weniger ausgewogenen Wachstumsbeitrag schweizerischer und ausländischer Haushalte bei ebenfalls erheblichem Preisdruck. Und schliesslich bleiben die touristischen Gebiete, mit einem starken Überhang des Wachstumsbeitrags ausländischer Haushalte, vor allem beispielsweise Davos und Schanfigg, das Oberengadin und Mesolcina. Gebiete wie das Oberengadin, die in der Vergangenheit (ab 2005) bereits starke Preisanstiege zu verzeichnen hatten, wiesen in der Betrachtungsperiode in Analogie zur übrigen

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

Schweiz nur noch ein schwaches Preiswachstum auf.

In Bezug auf die Besitzesformen ist eine ähnliche Situation wie in der Nordwestschweiz zu beobachten. Die Anspannung im Mietwohnungsmarkt war über den Halbzyklus weniger ausgeprägt und dieser erholte sich schneller (bereits 2015). Ursächlich war wiederum die Orientierung der Bauwirtschaft, die zunehmend - und deutlich über der durchschnittlichen Mieterquote der Ostschweiz - den Mietwohnungsbau bevorzugte. Gemeinsam mit einer positiven Einkommensentwicklung der Mieterhaushalte (Abbildung 1.1) bewirkte dies eine Abnahme der strukturellen Divergenz zwischen den Preissegmenten. Wie in der Nordwestschweiz ist auch in der Ostschweiz das unterste Preissegment kaum mehr angespannt.

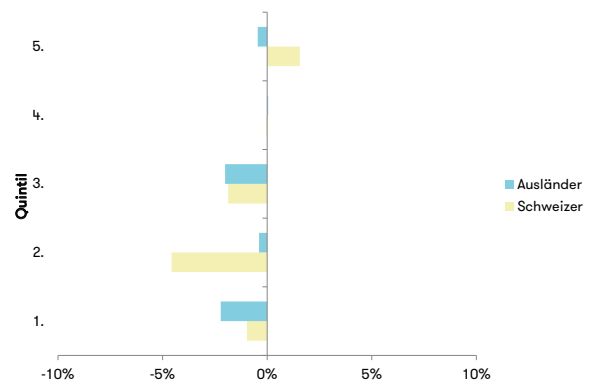
Anders stellt sich die Situation beim Wohneigentum dar. Dort bewirken stagnierende oder rückläufige Arbeitseinkommen (Abbildung 1.2) einen anhaltenden Nachfragedruck auf das mittlere und das untere Preissegment.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

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

BFS: SAKE

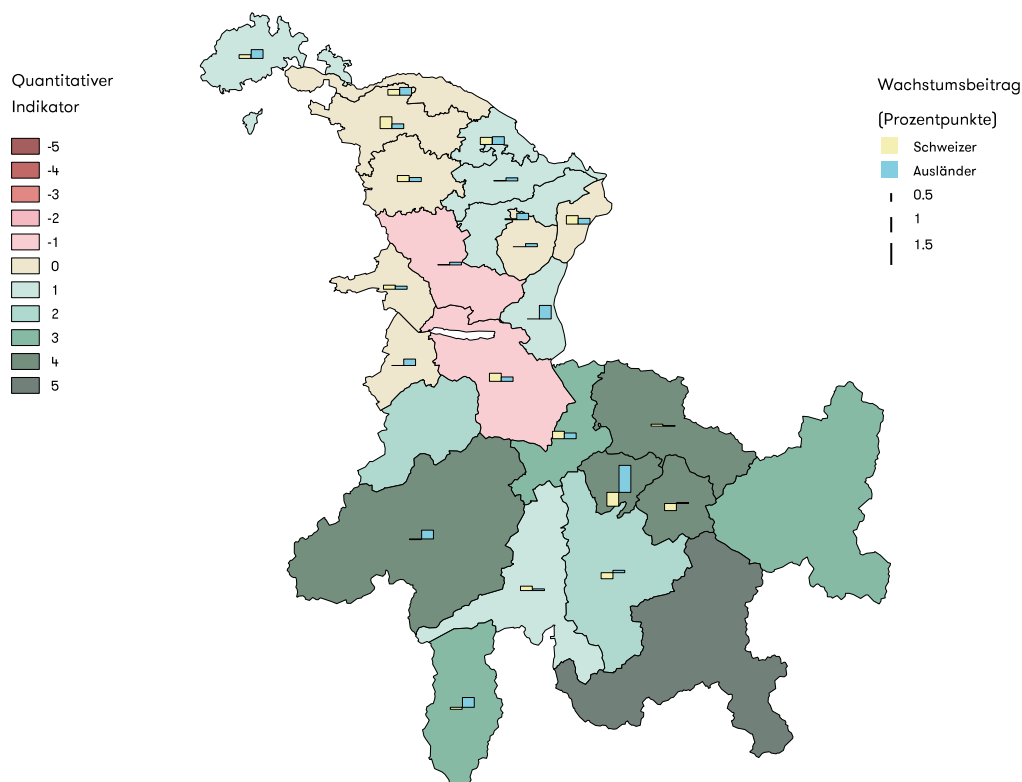


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

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

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2016



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Der Markt der Ostschweiz präsentiert sich im Jahr 2016 ausgeglichen und teilweise auch mit deutlichem Überangebot. Dies ist weniger deutlich in den Agglomerationsgebieten als im ländlichen Raum, zu dem die touristischen Gebiete gehören (Tabelle 2.1).

Dieser Entwicklung entspricht auch die Preisentwicklung. Diese legte in den Agglomerationsgebieten stärker zu (Tabelle 2.2).

Dieser allgemeinen Entspannung liegt eine Angebotsausdehnung zugrunde, die deutlich über dem Haushaltswachstum lag. Dieses war mit 0.7% zusammen mit demjenigen des Tessin und des Espace Mittelland das schwächste der Schweiz (Tabelle 2.3).

Auffallend sind dabei die schwachen Zuwächse im Linthgebiet und im Sarganserland, die während den Jahren 2011-2016 noch als

Pufferregion für den Grossraum Zürich gedient haben. Ein ausgeprägteres Wachstum ist am Bodensee spürbar. Ebenfalls auffällig ist die Entwicklung einiger touristischer Regionen, wo teilweise rückläufigen Schweizer Haushaltszahlen ausgeprägte Zuwächse ausländischer Haushalte gegenüber stehen (Karte 2).

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

	2011	2015	2016	2016
Ostschweiz	-1.4	-0.5	1.6	↗
Mittelaggl.	-2.0	-1.4	1.1	↗
ländlicher Raum	-0.6	0.8	2.3	↗

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011- 2016
Ostschweiz	100.0	109.5	109.7	0.2%	9.7%
Mittelaggl.	100.0	111.3	111.9	0.6%	11.9%
ländlicher Raum	100.0	107.0	106.6	-0.4%	6.6%

**Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2011 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

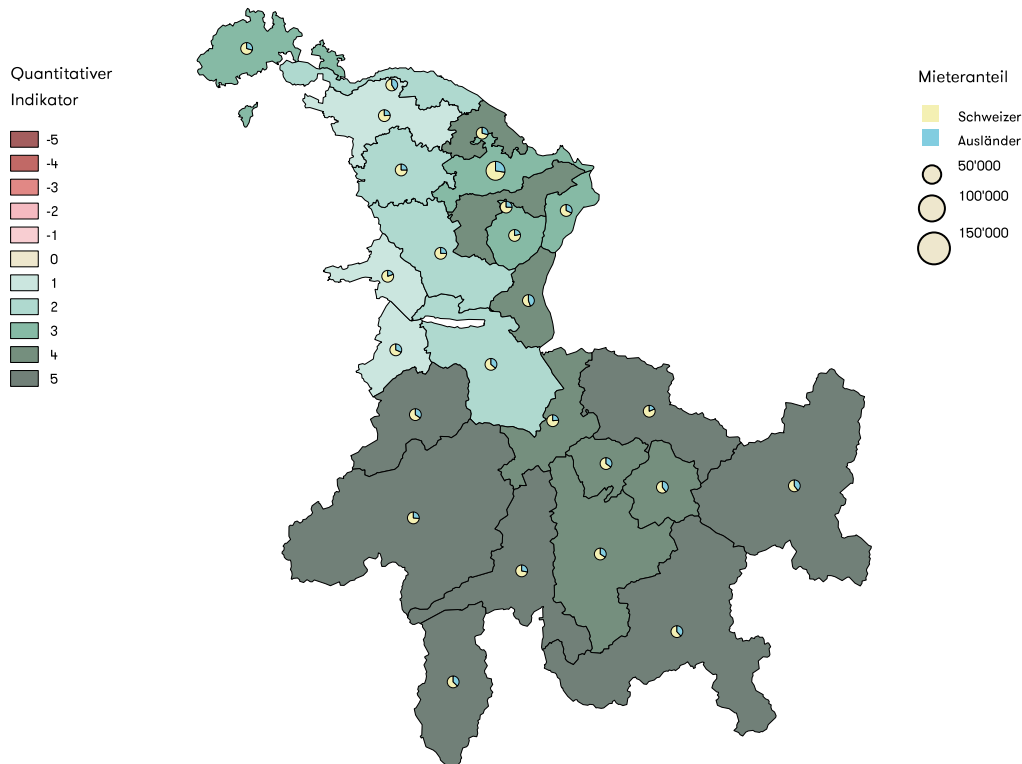
		2015	2016	2015- 2016
Ostschweiz	CH	409'952	411'417	0.4%
	AUS	89'517	91'491	2.2%
Mittelaggl.	CH	241'738	242'909	0.5%
	AUS	50'436	51'519	2.1%
ländlicher Raum	CH	168'214	168'508	0.2%
	AUS	39'081	39'972	2.3%

**Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Ostschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2016



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

2016 erfuhr der Mietwohnungsmarkt insbesondere in den Agglomerationsräumen der Ostschweiz einen Schub. Aus einem Marktgleichgewicht wurde ein Überangebot (Tabelle 3.1).

Preislich waren entsprechend bei Neuvermietungen keine Steigerungen möglich, sowohl in den Agglomerationsgebieten, als auch in den touristischen Gegenden sanken die Mieten (Tabelle 3.2).

Ursache dieser Entwicklung ist - wie bereits erwähnt - die starke Angebotsausdehnung im Mietwohnungsbereich. Diese überstieg die Nachfrage deutlich, was auch durch eine steigende Mieterquote (Tabelle 3.4) nicht wettgemacht werden konnte.

Nebst der Entspannung liess sich auch eine stärkere Homogenisierung des Marktes beobachten. Dank steigender Einkommen der Mieterhaushalte (Abbildung 3.5) entspannte sich in den Mittel-

agglomerationsgebieten vor allem auch das unterste Preissegment. Zwar liegt dieses „erst“ im Gleichgewicht, während das mittlere und obere Segment mit Indikatorwerten von 4 und 5 deutlich im Überangebot sind, doch führte es zu einer Reduktion des Indikators der strukturellen Divergenz zwischen den Preissegmenten (Tabelle 3.3).

Da auch die Mietanstiege seit 2005 insgesamt moderat blieben, bleibt der Ostschweizer Mietwohnungsmarkt eine attraktive Ausweichmöglichkeit für Zürich-Orientierte, sofern die Pendeldistanz in Kauf genommen wird.



	2011	2015	2016	2016
Ostschweiz	-1.2	1.1	3.4	↗
Mittelagglo.	-2.0	0.0	3.0	↗
ländlicher Raum	0.0	3.0	4.0	⇒

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Ostschweiz	100.0	105.2	104.7	-0.5%	4.7%
Mittelagglo.	100.0	105.4	105.0	-0.4%	5.0%
ländlicher Raum	100.0	105.0	104.2	-0.7%	4.2%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2011 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Ostschweiz	2.6	1.8	↘
Mittelagglo.	2.5	2.3	⇒
ländlicher Raum	2.6	1.0	↘

**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

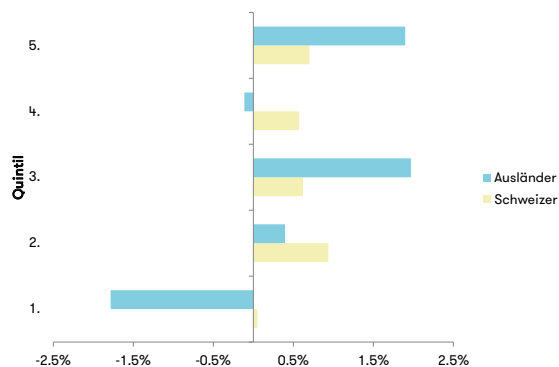
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Ostschweiz	CH	39%	40%	41%	43%
	AUS	77%	77%	79%	80%
Mittelagglo.	CH	42%	44%	45%	47%
	AUS	79%	78%	79%	81%
ländlicher Raum	CH	35%	34%	35%	39%
	AUS	74%	76%	78%	79%

**Tabelle 3.4: Mieterquote**

Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten der Ostschweiz

BFS: SAKE

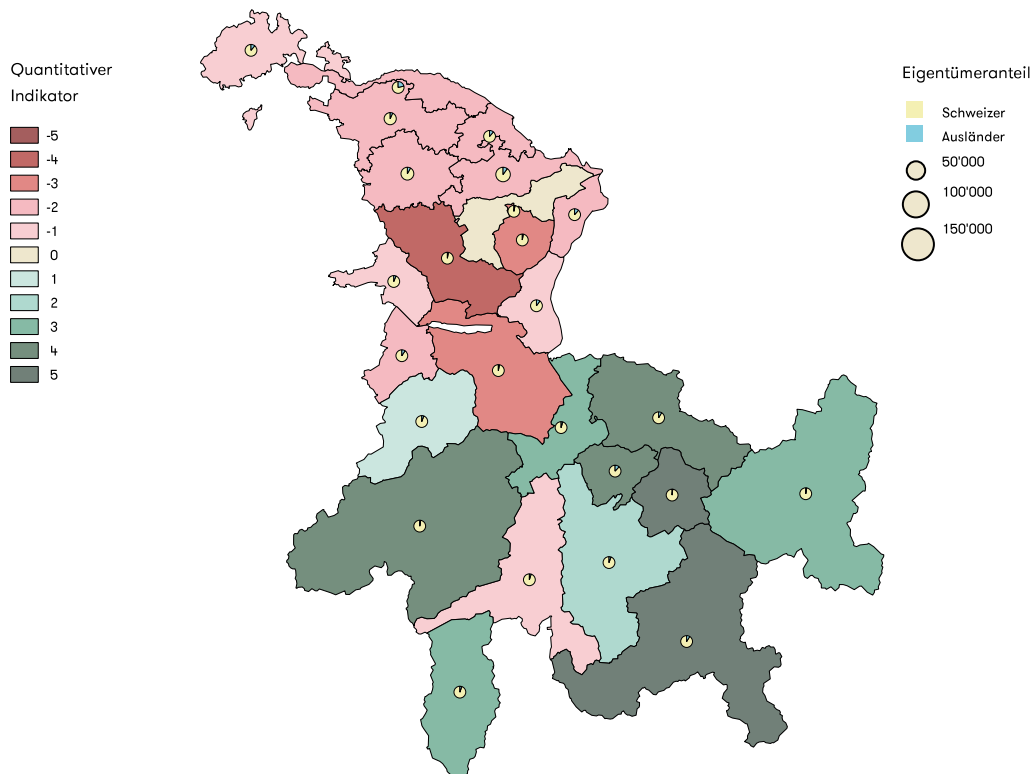


**Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Ostschweiz

BFS: SAKE

## Markt für Wohneigentum 2016



### Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Wie in der Nordwestschweiz bildet auch in der Ostschweiz der Markt für Wohneigentum das Spiegelbild zum Mietwohnungsmarkt. Zwar ist eine gewisse Entspannung zu beobachten (Tabelle 4.1) doch bleibt der Markt insgesamt knapp.

Folgerichtig sind auch die Wohneigentumspreise weiter im Steigen begriffen (Tabelle 4.2).

Und wie die Angebotsausdehnung den Mietwohnungsmarkt zu entspannen vermag, so fehlen diese Angebote im Wohneigentumsbereich, wo die Bautätigkeit mit der Nachfrage nicht Schritt hält.

Anders als im Mietwohnungsmarkt stagnieren im Markt für Wohneigentum die Arbeitseinkommen der Haushalte (Abbildung 4.5). Dies bewirkt entsprechend eine steigende Divergenz. Während das oberste Preissegment total entspannt ist, bleiben das mittlere und das untere anhaltend

knapp. Das führt vor allem im ländlichen Raum zu einem steigenden Indikator der Divergenz zwischen den Preissegmenten.

	2011	2015	2016	2016
Ostschweiz	-1.6	-2.1	-0.1	↗
Mittelaggllo.	-2.0	-3.0	-1.0	↗
ländlicher Raum	-1.0	-1.0	1.0	↗

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Ostschweiz	100.0	113.6	114.6	0.9%	14.6%
Mittelaggllo.	100.0	117.6	119.5	1.6%	19.5%
ländlicher Raum	100.0	108.7	108.5	-0.2%	8.5%

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2011 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Ostschweiz	2.1	2.9	↗
Mittelaggllo.	2.1	2.6	⇒
ländlicher Raum	2.1	3.2	↗

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

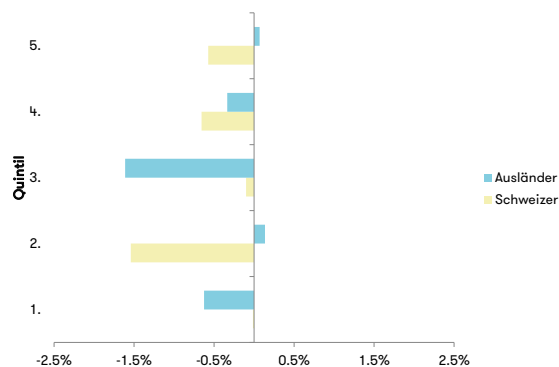
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Ostschweiz	CH	61%	60%	59%	57%
	AUS	23%	23%	21%	20%
Mittelaggllo.	CH	58%	56%	55%	53%
	AUS	21%	22%	21%	19%
ländlicher Raum	CH	65%	66%	65%	61%
	AUS	26%	24%	22%	21%

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Ostschweiz

BFS: SAKE



**Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Ostschweiz

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Der Wohnungsmarkt in der Ostschweiz befindet sich aufgrund einer kräftigen Angebotsausdehnung 2016 im Gleichgewicht. Ausserdem wies die Region im vergangenen Jahr ein eher schwaches Haushaltswachstum auf. Zusammen mit der Nordwestschweiz und dem Tessin gehört die Ostschweiz zu den bestversorgten Regionen.

Allerdings maskiert dieses Gleichgewicht ein Ungleichgewicht zwischen Wohneigentum und Mietwohnungsmarkt. In der Ostschweiz täte wie in der Nordwestschweiz 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 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 2010 auf 2011 gelegt. Ausserdem bedingt eine Neugewichtung der schweizerischen Arbeitskräfteerhebung eine leichte Revision der Indikatoren zu den Vorjahren.