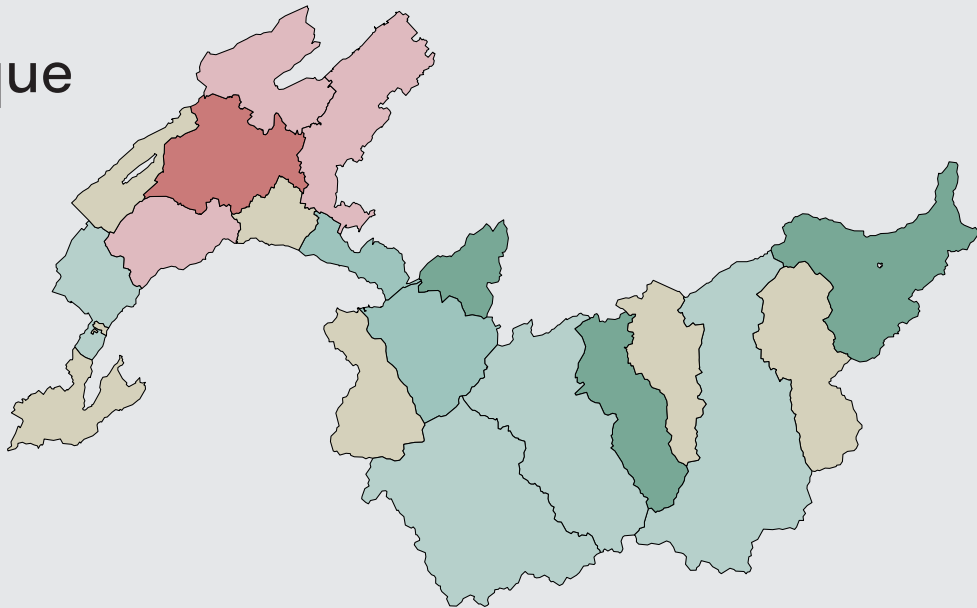




# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2016

### Région lémanique

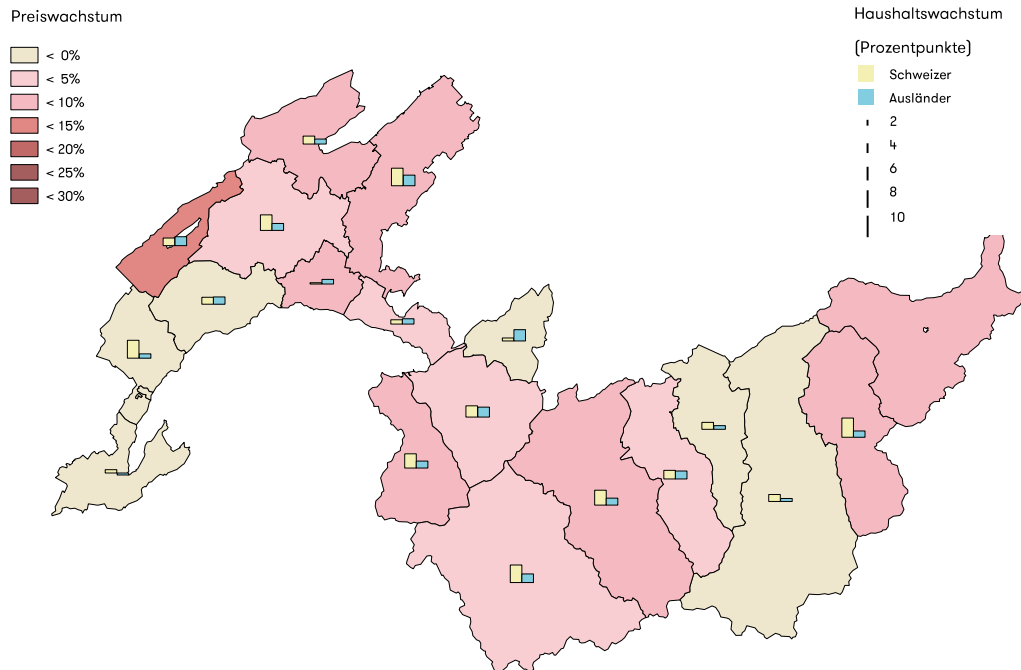




## Einleitung

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 in der Région lémanique in der Periode 2011 - 2016

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

Karte 1 dürfte bei Kennern der Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes seit 2005 etwas ungläubiges Kopfschütteln hervorrufen. Nullwachstum der Preise seit 2011 von Genf bis Nyon und eher schwache Preisanstiege in Lausanne scheinen dem „common sense“ zu widersprechen. Dabei darf nicht vergessen werden, dass die Région lémanique 2008 etwa zeitgleich wie die Region Zürich und die Zentralschweiz in eine Phase der Überschussnachfrage eintauchte, die allerdings deutlich stärkere Preisaufschläge als in diesen beiden Regionen auslöste. Von 2005 bis 2011 stiegen die Mieten für Neuvermietungen um eine Grössenordnung von 20%, die Preise für Wohneigentum um 50%. Auch wenn diese Situation der quantitativen Anspannung von 2011-2014 weiter anhielt, gab es nur noch eingeschränkte Potenziale für weitere Preissteigerungen.

Zur Stabilisierung der Situation beigetragen hat selbstverständlich die Angebotsentwicklung.

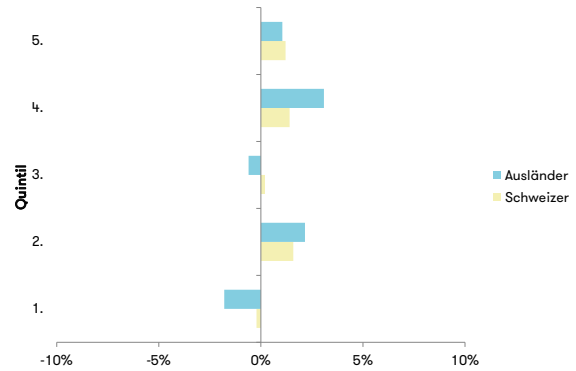
Diese überstieg das durchschnittliche Haushaltswachstum von 1.1% in der Periode 2011-2016 deutlich. Dabei dürfte der Fokus der Promotoren auf das Wohneigentum zur schnelleren Beruhigung in diesem Bereich beigetragen haben. Zwar war wie in anderen Schweizer Grossregionen ab 2013 eine Verschiebung der Bautätigkeit in den Mietwohnungsbereich zu beobachten, doch geschah dies deutlich weniger ausgeprägt.

Dies scheint insofern bemerkenswert, als dass die Haushaltseinkommen der Eigentümerhaushalte in der Periode 2011-2016 stagnierten (Abbildung 1.2), während sie bei den Mieterhaushalten, dominiert von den ausländischen Haushalten, im oberen Einkommensbereich zulegten (Abbildung 1.1). Allerdings hat sich der Wohneigentumsbereich erst ab 2014 im oberen Preissegment deutlich in Richtung Überangebot entwickelt. Aus diesem Grunde blieb er lange Zeit für den Neubau attraktiv. Im aktuellen Jahr (2017) ist allerdings

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

aufgrund der Marktentwicklung der beiden Besitzformen der höchste Anteil an Mietwohnungsbau seit 2011 zu beobachten.

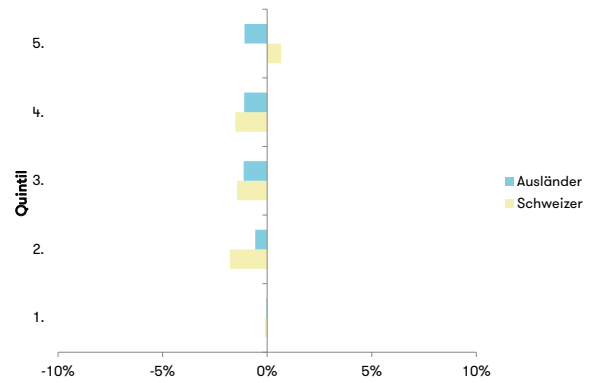
Aufgrund der massiven Preissteigerung der Vergangenheit hat sich die Région lémanique ein Marktgleichgewicht „erkaufte“. Allerdings weist die Region nach wie vor die höchste Divergenz der Marktsituation in den einzelnen Preissegmenten auf.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Région lémanique

BFS: SAKE

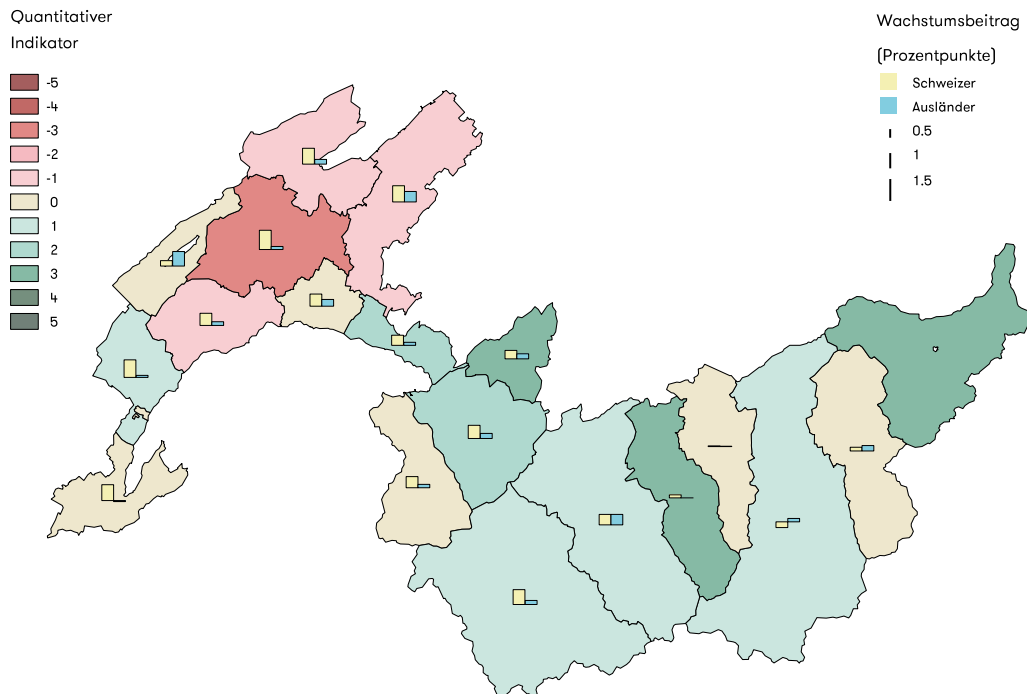


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Région lémanique

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2016



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

2016 hat sich der aggregierte Wohnungsmarkt der Région lémanique weiter zurück ins Gleichgewicht bewegt (Tabelle 2.1). Die Preise sind dabei insgesamt sogar leicht rückläufig, insbesondere in den Metropolräumen Genf und Lausanne (Tabelle 2.2).

Diese Entwicklung wurde ermöglicht durch eine Bautätigkeit, die - nach Jahren der Kompensation für einen permanenten Nachfragedruck - auch 2016 mit dem Haushaltswachstum Schritt hielt. Besonders auffällig ist 2016 aber die Entwicklung dieses Haushaltswachstums. Der Zuwachs schweizerischer Haushalte dominiert die Entwicklung in der Région lémanique (Karte 2). Ausnahmen bilden Regionen des Wallis und „La Vallée“.

Wie bereits im Abschnitt „gesamter Wohnungsmarkt 2011-2016“ erläutert, hat die Ausgewogenheit ihren Preis in den Preisanstiegen der

Vergangenheit. So ist es wenig überraschend, dass die Region „Gros-de-Vaud“ sowie auch die Gegenden am Neuenburgersee aktuell die höchsten Indikatorwerte quantitativer Anspannung aufweisen. Diese dienten in der Vergangenheit als Pufferregionen zunehmend knapper werdender Regionen am Genfersee.

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

	2011	2015	2016	2016
Région lémanique	-2.7	-0.8	0.5	↗
Metropolraum	-4.1	-1.6	-0.4	↗
Mittelagglomeration	-1.1	0.4	2.0	↗
ländlicher Raum	0.0	0.4	2.0	↗

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Région lémanique	100.0	102.0	100.7	-1.2%	0.7%
Metropolraum	100.0	100.7	98.7	-2.0%	-1.3%
Mittelagгло.	100.0	103.9	103.8	0.0%	3.8%
ländlicher Raum	100.0	103.9	103.8	0.0%	3.8%

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

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

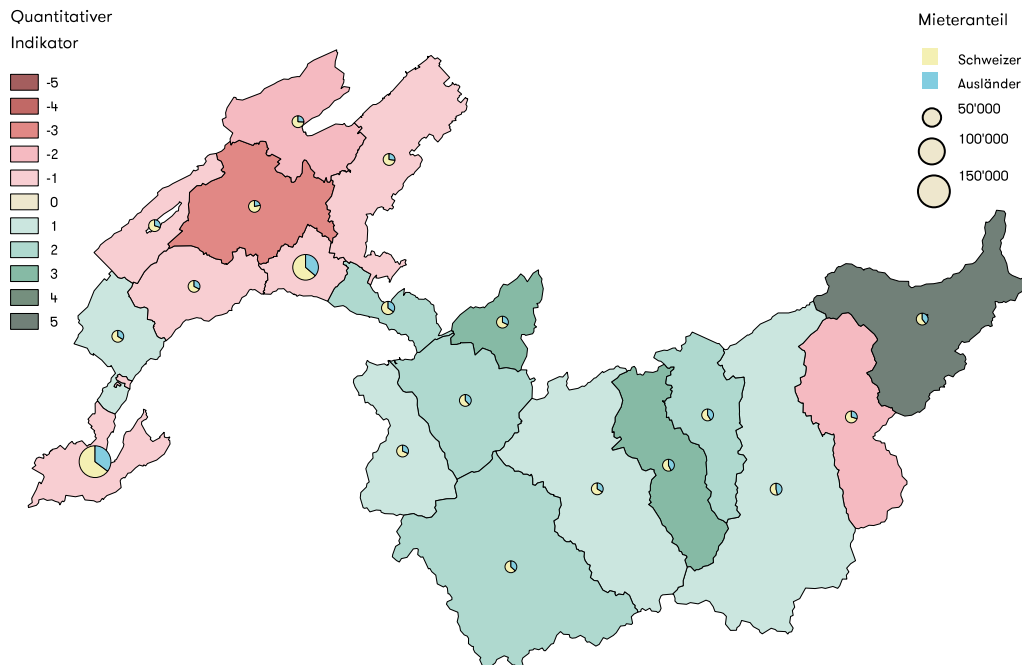
		2015	2016	2015-2016
Région lémanique	CH	501'225	507'897	1.3%
	AUS	177'268	179'139	1.1%
Metropolraum	CH	288'955	293'577	1.6%
	AUS	122'638	123'385	0.6%
Mittelagгло.	CH	80'905	81'826	1.1%
	AUS	22'794	23'284	2.2%
ländlicher Raum	CH	131'365	132'495	0.9%
	AUS	31'836	32'470	2.0%

**Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Région lémanique

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2016



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Der Mietwohnungsmarkt der Région lémanique ist 2016 ins Gleichgewicht zurückgekehrt (Tabelle 3.1). Die Entspannung wird aber dominiert vom oberen Preissegment, das mit einem quantitativen Indikatorwert von 4 sogar sehr deutlich entspannt ist. Das mittlere und untere Preissegment weisen hingegen nach wie vor eine ausgeprägte Überschussnachfrage auf. Entsprechend hat auch die strukturelle Divergenz kaum abgenommen (Tabelle 3.3) und in den Grossräumen Genf und Lausanne (Metropolräume) blieb sie gar unverändert.

Die Entspannung wurde nicht durch Mietsteigerungen erzielt. Die Mieten haben im vergangenen Jahr sogar etwas nachgegeben und dies in allen drei Marktgebieten der Région lémanique (Tabelle 3.2). Vielmehr scheint die Bautätigkeit in etwa mit dem Nachfragewachstum Schritt gehalten zu haben, obwohl der Anteil des Mietwohnungsbaus in der Région lémanique in den vergangenen

Jahren hinter dem schweizerischen Mittel zurücklag. Dabei dürfte eine Rolle spielen, dass 2016 der grössere Anteil des Haushaltswachstums den Schweizer Haushalten zuzuordnen ist. Zwar hat deren Mieterquote, insbesondere auch ausserhalb der Metropolräume zugenommen (Tabelle 3.4), doch liegt sie natürlich deutlich unter jener ausländischer Haushalte. Karte 3 illustriert, dass neben den Metropolräumen die Puffergebiete zu den Metropolräumen in der Nähe des Neuenburgersees weiterhin angespannt bleiben.

Die Einkommensentwicklung der Haushalte deutet 2016 auf eine gestärkte Kaufkraft der Mieterhaushalte hin (Abbildung 3.5). Auffällig ist hier vor allem der starke Anstieg bei den Ausländer-einkommen. Man darf deshalb bei anhaltender Immigration davon ausgehen, dass ein Überangebot im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique nicht so bald in Sicht ist.



	2011	2015	2016	2016
Région lémanique	-4.4	-2.7	-0.3	↗
Metropolraum	-5.0	-3.0	-1.0	↗
Mittelagglomeration	-3.0	-2.0	1.0	↗
ländlicher Raum	-3.0	-2.0	2.0	↗

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Région lémanique	100.0	104.0	101.7	-2.3%	1.7%
Metropolraum	100.0	103.3	100.2	-2.9%	0.2%
Mittelagгло.	100.0	105.8	104.9	-0.8%	4.9%
ländlicher Raum	100.0	106.1	105.4	-0.7%	5.4%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2011 = 100)**  
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Région lémanique	4.1	3.8	⇒
Metropolraum	4.2	4.2	⇒
Mittelagglomeration	4.2	3.1	↘
ländlicher Raum	3.6	3.0	↘

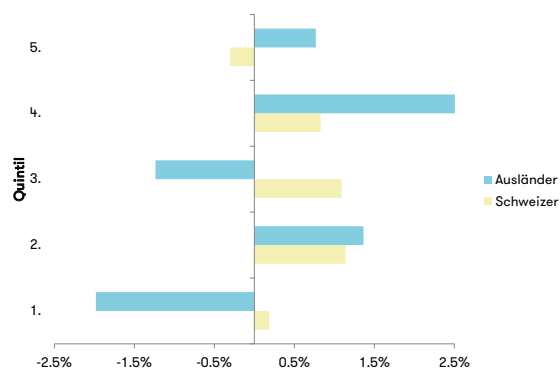
**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**  
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Région lémanique	CH	52%	51%	53%	56%
	AUS	80%	81%	83%	84%
Metropolraum	CH	63%	62%	65%	66%
	AUS	85%	84%	86%	88%
Mittelagгло.	CH	45%	45%	46%	48%
	AUS	75%	77%	82%	77%
ländlicher Raum	CH	32%	32%	33%	35%
	AUS	67%	70%	72%	74%

**Tabelle 3.4: Mieterquote**  
Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten der Région lémanique

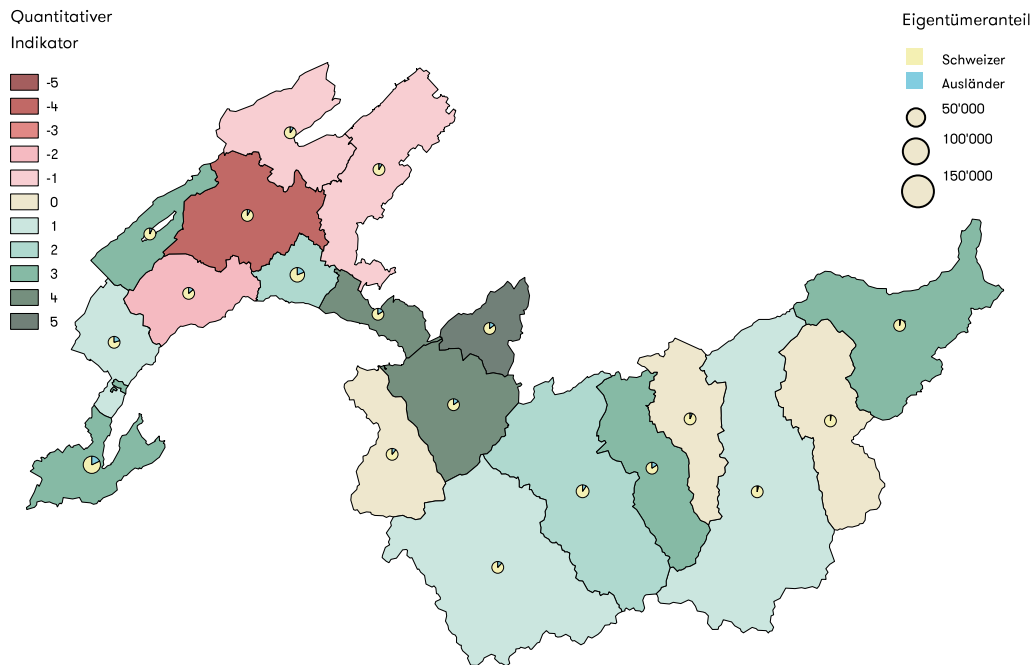
BFS: SAKE



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

BFS: SAKE

# Markt für Wohneigentum 2016



## Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Karte 4 weist grosse Ähnlichkeit zu Karte 3 auf. Dies hat damit zu tun, dass in der Westschweiz die angespannte Marktentwicklung vom Genfersee ausgehend immer weiter entfernte Gebiete ergriffen hat, die dann mit fortschreitendem Zyklus (und laufenden Preisanstiegen) wieder ins Gleichgewicht fanden. Auch im Bereich des Wohneigentums bleibt das Gebiet um den Neuenburgersee als (letzte) Pufferregion deshalb angespannt.

Ansonsten gilt für den Bereich des Wohneigentums „im Westen nichts Neues“. Der quantitative Indikator ging leicht zurück (Tabelle 4.1) und die Preise legten leicht zu (Tabelle 4.2). Die strukturelle Divergenz der Preissegmente verharrte auf dem Niveau des Vorjahres (Tabelle 4.3), wobei das untere Preissegment mit -1 anhaltend einen negativen quantitativen Indikatorwert aufweist: Die Anspannung ist hier immer noch merklich.

Für 2017 ist ein weiteres Fortschreiten dieser ausgewogenen Entwicklung zu erwarten. Die Bautätigkeit dürfte trotz leicht steigender Tendenz zum Mietwohnungsbau mit der steigenden Nachfrage Schritt halten. In Bezug auf die Kaufkraft sind jedoch Grenzen erreicht. Die Einkommen der Eigentümerhaushalte waren 2016 eher rückläufig (Abbildung 4.5), was sich entsprechend dämpfend auf die Nachfrage auswirkt.

	2011	2015	2016	2016
Région lémanique	0.0	2.2	1.7	⇒
Metropolraum	-2.0	2.0	1.0	⇒
Mittelagglomeration	1.0	3.0	3.0	⇒
ländlicher Raum	2.0	2.0	2.0	⇒

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Région lémanique	100.0	98.7	99.3	0.6%	-0.7%
Metropolraum	100.0	94.4	95.1	0.7%	-4.9%
Mittelaggllo.	100.0	101.9	102.7	0.8%	2.7%
ländlicher Raum	100.0	102.3	102.7	0.4%	2.7%

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

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Région lémanique	2.4	2.4	⇒
Metropolraum	2.5	3.0	⇒
Mittelagglomeration	2.1	2.9	↗
ländlicher Raum	2.3	1.5	↘

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

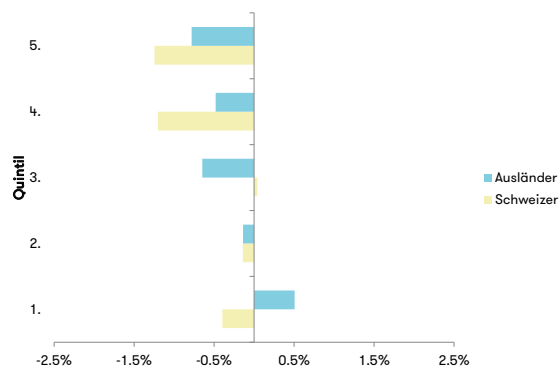
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Région lémanique	CH	48%	49%	47%	44%
	AUS	20%	19%	17%	16%
Metropolraum	CH	37%	38%	35%	34%
	AUS	15%	16%	14%	12%
Mittelaggllo.	CH	55%	55%	54%	52%
	AUS	25%	23%	18%	23%
ländlicher Raum	CH	68%	68%	67%	65%
	AUS	33%	30%	28%	26%

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Région lémanique

BFS: SAKE



**Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung**

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

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Der Wohnungsmarkt der Région lémanique hat sich 2016 noch klarer ins Gleichgewicht bewegt. Haushaltswachstum und Bautätigkeit gehen im Gleichschritt und die Preise und Mieten bleiben mehr oder weniger stabil. Es darf allerdings nicht vergessen werden, dass diese Situation durch die schweizweit kräftigsten Preissteigerungen seit 2005 mitbewirkt wurde.

Das Gleichgewicht hat allerdings noch nicht alle Bevölkerungsgruppen erreicht. Durch den Fokus auf die Entwicklung von Wohneigentum wird für vermögens- und/oder einkommensschwache Haushalte nur äusserst langsam Linderung geschaffen. Insbesondere im unteren und mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarktes herrscht ein anhaltender Nachfragedruck.



## 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.