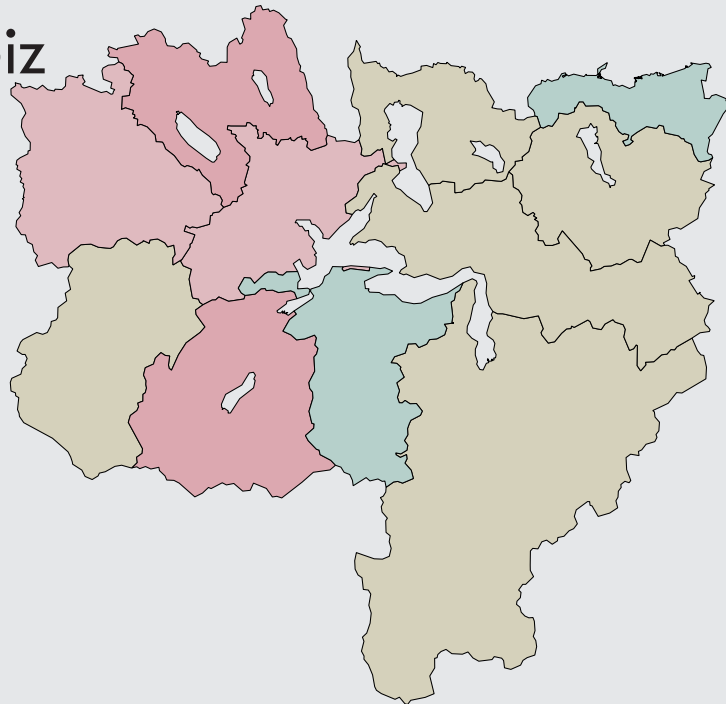




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2016

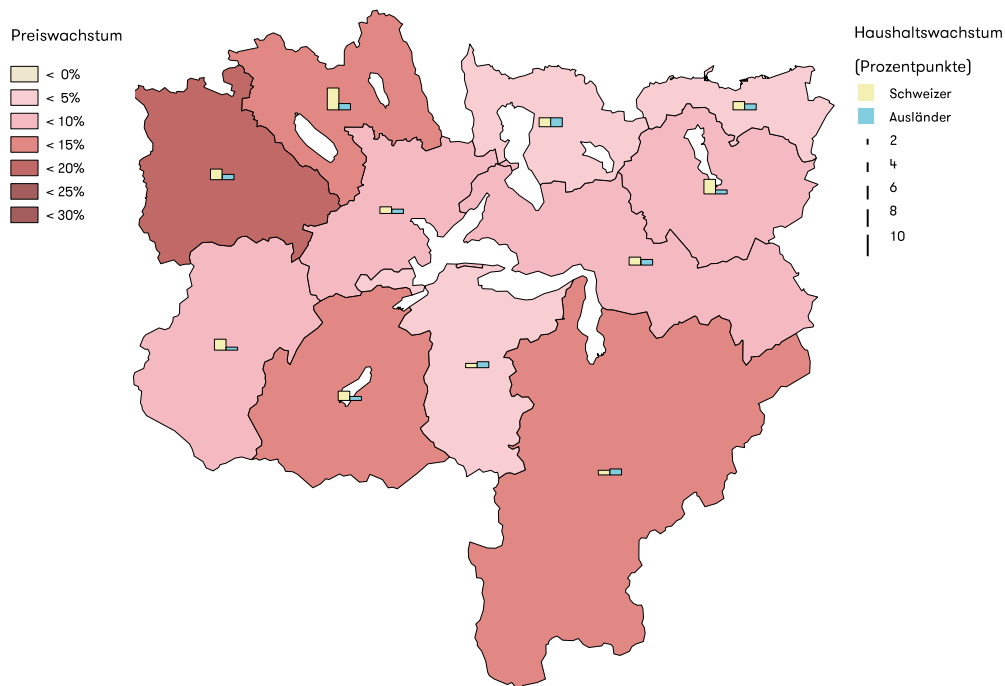
Zentralschweiz



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 Zentralschweiz in der Periode 2011 - 2016

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

Im Zuge der Einführung der Personenfreizügigkeit geriet der Wohnungsmarkt der Zentralschweiz im Jahr 2008 zeitgleich mit der Région lémanique und der Grossregion Zürich unter Druck. 2011, dem Beginn der Betrachtungsperiode, wies sie nach der Region Zürich die höchste Anspannung auf. Dieses Anspannungsniveau wurde 2014 sogar übertroffen und erst 2016 war ein deutlicher Schritt in Richtung Entspannung zu beobachten.

Wie in der Grossregion Zürich und der Région lémanique auch, waren die deutlichsten Preisanstiege bereits vor 2011 zu verzeichnen. Danach folgte nur noch ein moderater Anstieg, mit Ausnahme der Wohneigentumspreise in den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten. Mit der Grössenordnung von 50% wies die Zentralschweiz im Bereich des Wohneigentums seit 2005 das stärkste Preiswachstum in der Schweiz überhaupt auf.

Die lang andauernde Knappheit in der Zentralschweiz erklärt sich in der Periode 2011-2015 durch das Haushaltswachstum. Die Region wies mit durchschnittlich 1.5% pro Jahr die stärksten Zuwachsraten schweizweit aus. Allerdings hielt die Bautätigkeit mit diesem Zuwachs Schritt. Deutlich überschritten hat das Angebotswachstum die Haushaltszuwächse erst 2016, was mit ein Grund für die deutliche Entspannung in jüngster Zeit ist.

Wohneigentum und Mietmarkt entwickelten sich bis 2015 weitgehend synchron. Allerdings war auch in der Zentralschweiz ab 2013 eine Verschiebung der Angebotszuwächse in den Mietmarkt zu beobachten, was den Markt angesichts steigender Mieterhaushaltseinkommen (Abbildung 1.1) zuerst stabilisierte und dann letztlich 2016 auch entspannte. Der Bereich des Wohneigentums hinkt dieser Entwicklung nun aufgrund mangelnden Angebotswachstums hinterher. Aufgrund

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

stagnierender oder sinkender Einkommen der Eigentümerhaushalte herrscht dort insbesondere auch im unteren und mittleren Preissegment, das durch den Neubau nicht entspannt werden kann, grosser Nachfragedruck (Abbildung 1.2).

Karte 1 illustriert die typische gesamtschweizerische Entwicklung anhand des Preiswachstums in der Zentralschweiz. Die Zentren gelangten früh unter Druck und die Anspannung und das Preiswachstum machten sich hier ab 2007 oder 2008 bemerkbar. Danach wichen die Haushalte verstärkt in die Kleinagglomerations- und ländlichen Gebiete aus. Entsprechend weist die Periode 2011-2016 in diesen Gebieten die stärkeren Zuwachsraten auf. Typisch ist auch, dass dort in der Regel der Wachstumsbeitrag der schweizerischen Haushalte jenen der ausländischen übersteigt.

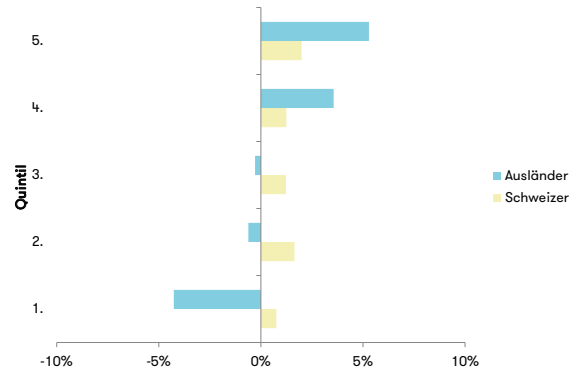


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

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

BFS: SAKE

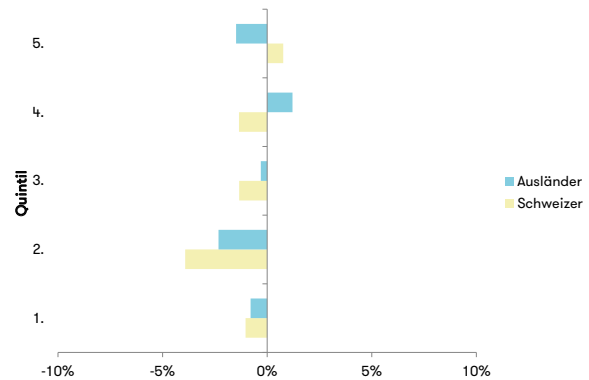
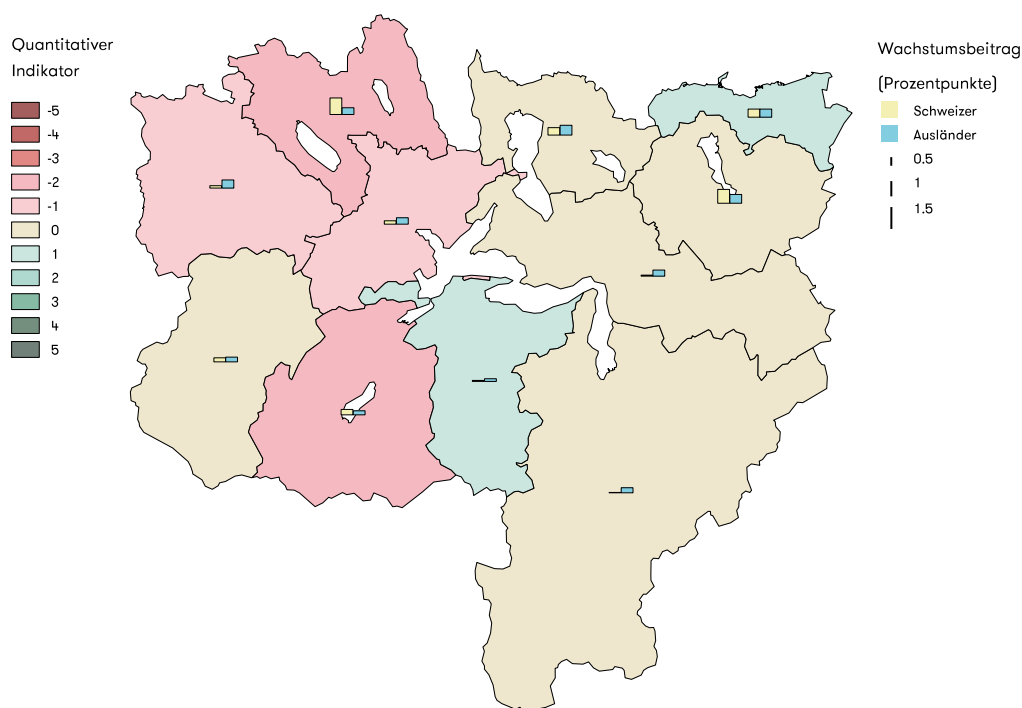


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

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

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2016



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Nach Jahren der anhaltenden und ausgeprägten Anspannung war in der Zentralschweiz 2016 endlich eine gewisse Entspannung zu beobachten. Zwar bleibt die Grossregion die zweitknappste der Schweiz, doch hat sie sich im Betrachtungszeitraum dem Gleichgewicht angenähert (Tabelle 2.1).

Das Preiswachstum insgesamt kam zu einem Halt (Tabelle 2.2). Dies geschah dank der Entspannung im Mietwohnungsbereich.

Zurückzuführen ist diese Preisstabilisierung auf ein starkes Angebotswachstum, das das Haushaltswachstum deutlich überstieg und seinen Fokus schwergewichtig auf dem Mietwohnungsbereich hatte.

Das Wachstum der Haushalte lag 2016 mit rund 1% im schweizerischen Mittel (Tabelle 2.3). Dabei lag der Wachstumsbeitrag ausländischer

Haushalte über demjenigen der schweizerischen. Dies verdeutlicht auch Karte 2. Nur in den Regionen Sursee-Seetal und Einsiedeln lagen die Wachstumsbeiträge der schweizerischen Haushalte über denjenigen der ausländischen. Auffallend ist, dass primär der Kanton Luzern (Ausnahme Entlebuch) und der Kanton Obwalden von quantitativer Anspannung betroffen sind.

Für das laufende Jahr dürfte die Entwicklung anhalten, auch wenn sich ein etwas reduziertes Angebotswachstum ankündigt. Weiterhin hoch bleibt allerdings der Mietwohnungsanteil, was die Ungleichgewichte nicht vollständig beseitigen wird.

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

	2011	2015	2016	2016
Zentralschweiz	-3.9	-3.2	-1.2	↗
Mittelagglomeration	-5.0	-2.9	-1.3	↗
ländlicher Raum	-2.5	-3.5	-1.1	↗

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Zentralschweiz	100.0	109.5	109.1	-0.4%	9.1%
Mittelaggllo.	100.0	107.2	106.8	-0.4%	6.8%
ländlicher Raum	100.0	112.3	111.8	-0.4%	11.8%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

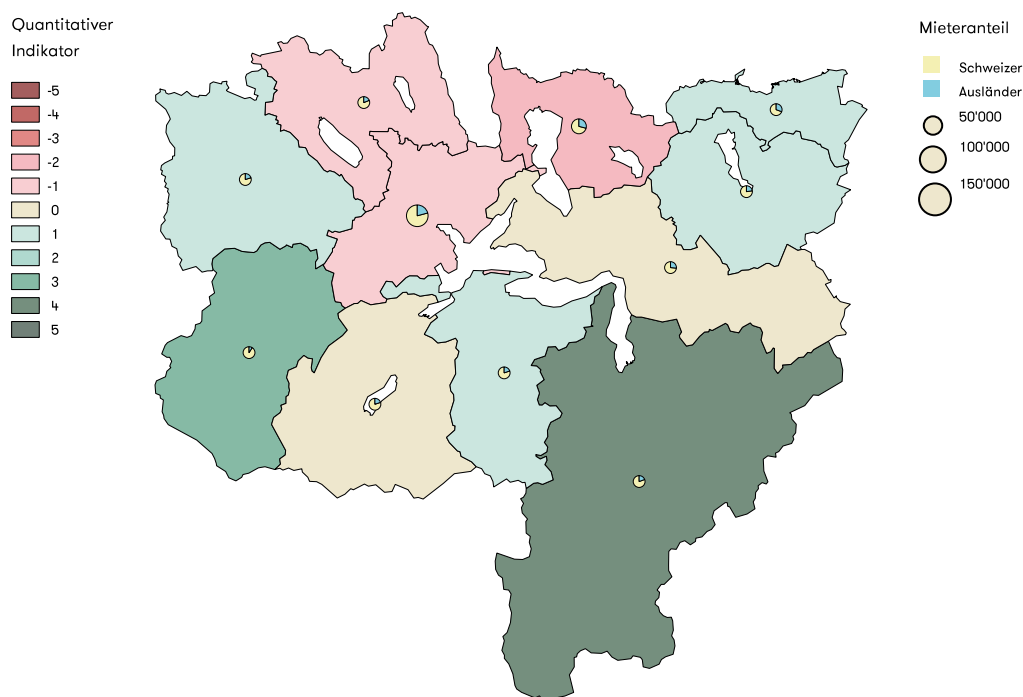
		2015	2016	2015-2016
Zentralschweiz	CH	280'676	282'103	0.5%
	AUS	50'211	51'961	3.5%
Mittelaggllo.	CH	149'200	149'953	0.5%
	AUS	33'116	34'187	3.2%
ländlicher Raum	CH	131'476	132'150	0.5%
	AUS	17'095	17'774	4.0%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Zentralschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2016



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Der Mietwohnungsmarkt entwickelte sich 2016 (fast) zurück ins Gleichgewicht. In der Region Luzern bleibt er zwar angespannt, aber in den Kleinagglomerationen und dem ländlichen Raum ist die Anspannung überwunden (Tabelle 3.1).

Preislich äussert sich die verbleibende Anspannung nicht mehr in steigenden Mieten (Tabelle 3.2). Das hat insbesondere damit zu tun, dass das obere und das mittlere Preissegment quantitative Indikatorwerte von 3 und 0 aufweisen, insbesondere bei Neubauten also keine Mietsteigerungen mehr möglich sind. Das untere Segment bleibt dagegen knapp. Der Indikator der strukturellen Divergenz verharrt dabei insgesamt auf relativ hohem Niveau. Alle Preissegmente sind etwas entspannter, aber die Differenzen bleiben gross (Tabelle 3.3).

Mit beeinflusst wurde die Entwicklung vermutlich auch durch die Entwicklung der Einkommen der

Mieterhaushalte (Abbildung 3.5). Diese weisen Zuwächse im oberen und mittleren Bereich auf, weshalb von deutlichem Überangebot im Mietwohnungsbereich noch nicht die Rede sein kann.

Im Zuge der steigenden Bautätigkeit im Bereich der Mietwohnungen ist auch die Quote der Mieter etwas angestiegen (Tabelle 3.4). Allerdings gilt dies stärker für die schweizerischen Haushalte als für die ausländischen, wo die Quote eher eine abnehmende Tendenz aufweist. Dies ist eventuell ein Indiz auf vermehrten Erwerb von Wohneigentum durch länger ansässige ausländische Haushalte.

	2011	2015	2016	2016
Zentralschweiz	-4.3	-3.6	-0.9	↗
Mittelagglomeration	-5.0	-4.0	-2.0	↗
ländlicher Raum	-3.0	-3.0	1.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Zentralschweiz	100.0	105.5	104.2	-1.3%	4.2%
Mittelagglom.	100.0	105.8	104.5	-1.2%	4.5%
ländlicher Raum	100.0	104.9	103.5	-1.3%	3.5%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Zentralschweiz	3.2	3.5	⇒
Mittelagglomeration	3.6	3.5	⇒
ländlicher Raum	2.6	3.5	↗

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Zentralschweiz	CH	45%	48%	48%	50%
	AUS	82%	85%	86%	84%
Mittelagglom.	CH	53%	56%	55%	57%
	AUS	82%	85%	87%	86%
ländlicher Raum	CH	37%	39%	40%	43%
	AUS	80%	84%	83%	80%

Tabelle 3.4: Mieterquote

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

BFS: SAKE

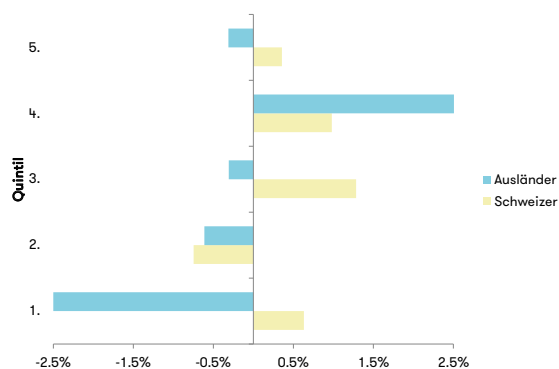
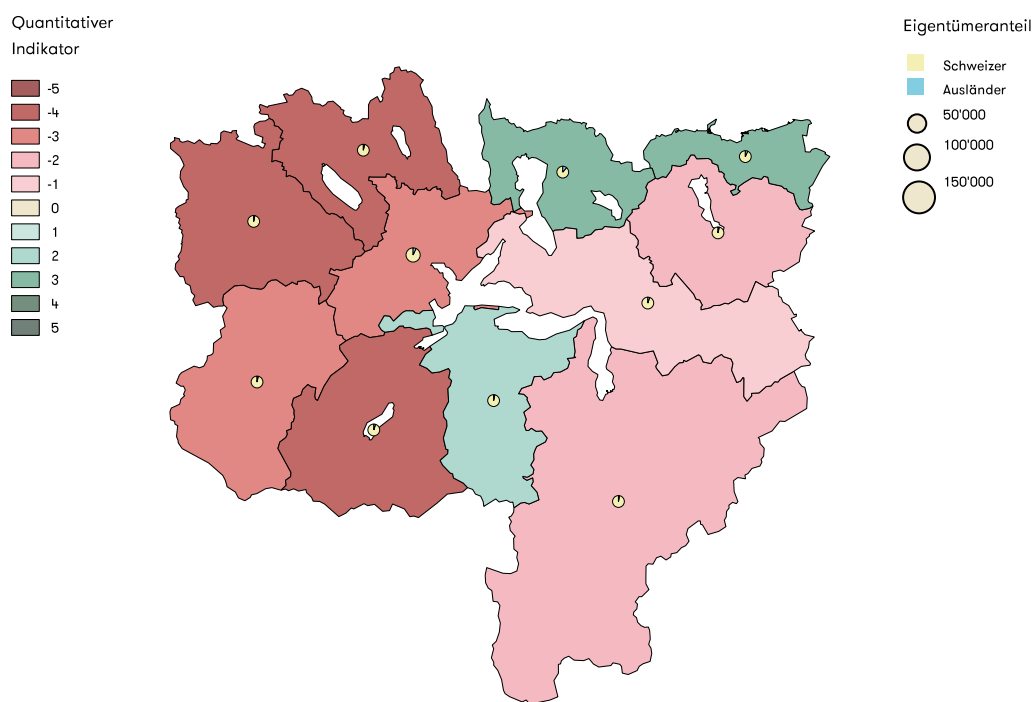


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2016



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Zwar hat sich die Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz 2016 reduziert, allerdings nicht im gleichen Ausmass wie im Mietwohnungsmarkt und im Markt herrscht insgesamt noch kein Gleichgewicht (Tabelle 4.1). Dies äussert sich auch in nach wie vor leicht zulegenden Preisen (Tabelle 4.2).

In der Nachfragestruktur hat sich 2016 vermutlich eine Änderung ergeben. Einkommenszuwächse bei den Eigentümerhaushalten sind praktisch nur bei ausländischen Haushalten zu verzeichnen (Abbildung 4.5). Deren Eigentümerquote ist dabei sowohl im Raum Luzern als auch in den Kleinagglomerationen und in ländlichen Gebieten zunehmend (Tabelle 4.4).

Diese Verschiebung hält bei insgesamt wohl eher unzureichendem Angebotszuwachs im Wohneigentumsbereich den Nachfragedruck in allen Segmenten aufrecht. Insbesondere bleibt neben

dem unteren auch das mittlere Preissegment angespannt, während sich das obere definitiv entspannt hat. Dieser Umstand drückt sich auch im Indikator der strukturellen Divergenz aus, der 2016 praktisch auf seinem Niveau von 2015 verharrte (Tabelle 4.3).

Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung auch 2017 fortschreitet und sich der Wohneigentumsmarkt nur langsam entspannt. Zu stark scheint die Bautätigkeit noch auf den Mietwohnungsbereich fokussiert.

	2011	2015	2016	2016
Zentralschweiz	-3.4	-2.6	-1.6	⇒
Mittelagglomeration	-5.0	-1.0	0.0	⇒
ländlicher Raum	-2.0	-4.0	-3.0	⇒

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Zentralschweiz	100.0	114.7	115.5	0.7%	15.5%
Mittelagglom.	100.0	109.7	111.0	1.2%	11.0%
ländlicher Raum	100.0	118.8	119.3	0.4%	19.3%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Zentralschweiz	2.5	2.8	⇒
Mittelagglomeration	3.6	2.9	⇐
ländlicher Raum	1.5	2.6	↗

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Zentralschweiz	CH	55%	52%	52%	50%
	AUS	18%	15%	14%	16%
Mittelagglom.	CH	47%	44%	45%	43%
	AUS	18%	15%	13%	14%
ländlicher Raum	CH	63%	61%	60%	57%
	AUS	20%	16%	17%	20%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: SAKE

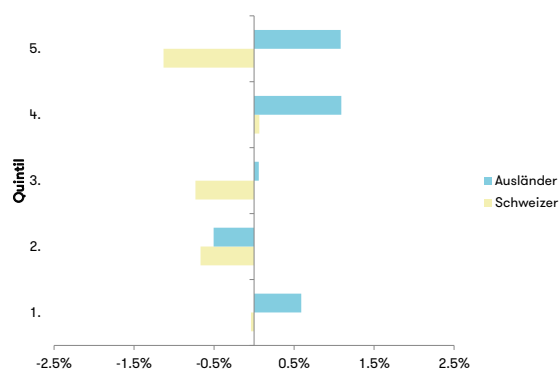


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Der Wohnungsmarkt der Zentralschweiz hat sich 2016 zum ersten Mal seit 2008 deutlich entspannt. Ursächlich hierfür war ein Angebotswachstum, das deutlich über dem Haushaltswachstum lag. Allerdings war die Entspannung einseitig beim Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Diese war darauf zurückzuführen, dass der Fokus der Bauwirtschaft primär auf dem Mietwohnungsbau lag.

Immerhin bewirkte die Einkommens- und Angebotsentwicklung, dass im Mietwohnungsbereich der Zentralschweiz nur noch das untere Preissegment angespannt ist. Beim Wohneigentum dagegen ist nur das obere Preissegment entspannt.

Für das laufende Jahr dürfte die Entwicklung anhalten, auch wenn sich ein etwas reduziertes Angebotswachstum ankündigt. Weiterhin hoch bleibt allerdings der Mietwohnungsanteil, was die Ungleichgewichte nicht vollständig beseitigen 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. 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.