



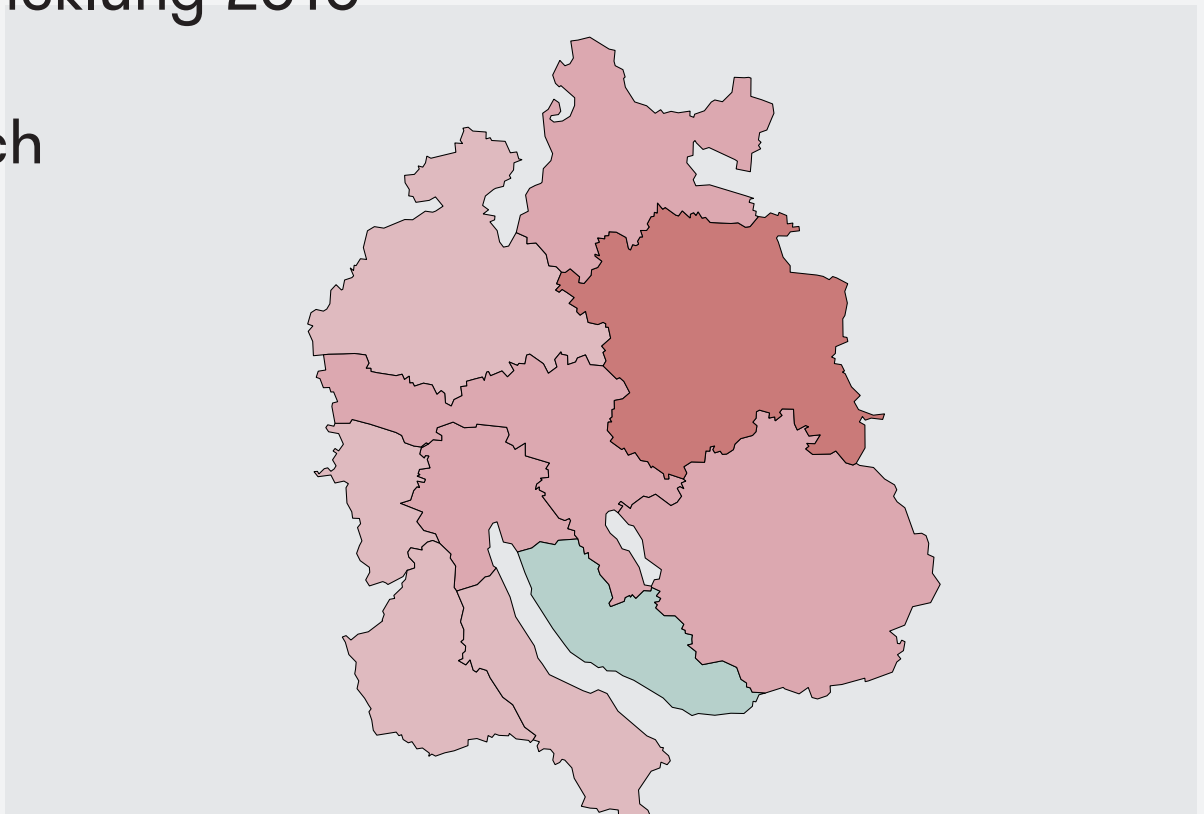
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2016

### Zürich



**meta  
- sys**

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften



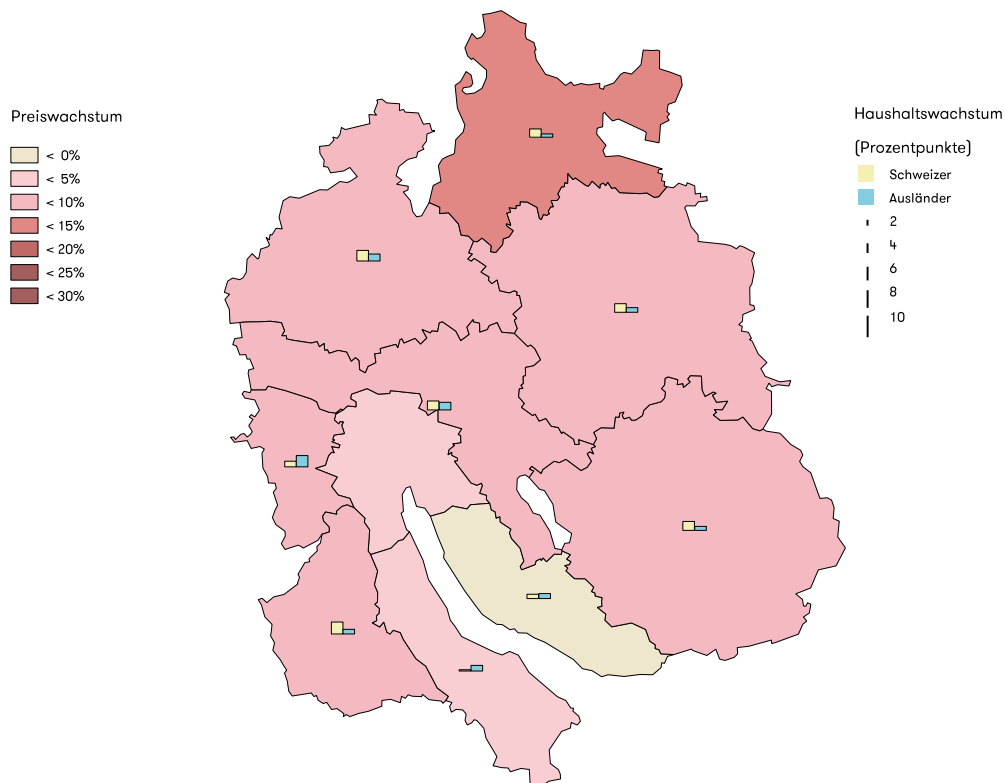
**School of  
Management and Law**



## 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 der Grossregion Zürich in der Periode 2011 - 2016

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

Seit 2008 befindet sich die Grossregion Zürich in einer Situation der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Im Vergleich aller Marktregionen dieses Monitors seit 2005 befinden sich die Zürcher Regionen im Mittel seither fast permanent in der zweit-knappsten Situation. Dies impliziert, dass innerhalb der Region auch die Ausweichmöglichkeiten begrenzt sind. Eine leichte Entspannung trat erst 2015 ein und setzte sich 2016 fort.

Für die Periode 2011-2016 weist die Grossregion Zürich mit einer aggregierten Steigerung (Mieten und Preise zusammen) von 6.2% nur ein bescheidenes Preiswachstum auf. Über die Periode 2005-2016 lag dieses allerdings bei rund 30% und war damit mit der Région lémanique und der Zentralschweiz das stärkste der Schweiz. Die Hauptreaktion auf den Nachfragedruck erfolgte also bereits vor der hier betrachteten Periode.

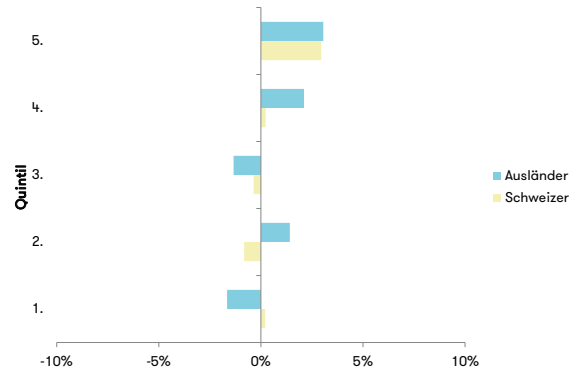
Diese Entwicklung spiegelt sich in der Haushalts- und Angebotsentwicklung. Mit durchschnittlich 0.6% lag das Haushaltswachstum der Grossregion Zürich seit 2011 unter dem schweizerischen Mittel von 1%. Das Angebotswachstum überstieg dieses Haushaltswachstum aber deutlich. Einerseits reagierten also die Haushalte auf den knappsten Markt der Schweiz durch Ausweichen auf andere Regionen, andererseits gelang es der Bauwirtschaft immerhin den Markt zu stabilisieren.

Während des Betrachtungszeitraums liess sich für Zürich auch der schweizweite Trend zu mehr Projekten im Mietwohnungsbereich beobachten. Der Anteil von Wohnungen in gemischten Projekten (Miete und Kauf) oder Projekten mit Mietwohnungen am Total der bewilligten Wohnungen stieg von 50% im Jahr 2010 über 70% (2013) auf 80% im Jahr 2016. Diese Investitionen finden ihren Gegenpart in einer

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

Einkommensentwicklung der Mieterhaushalte, die im oberen Bereich zulegen (Abbildung 1.1). Allerdings gelangte die Absorption im oberen Preissegment im Jahr 2015 ins Stocken. Die Nachfrage kaufkräftiger Mieterhaushalte wurde über die Periode mit Sicherheit abgedeckt. Anhaltend knapp bleibt es hingegen im günstigeren Mietwohnungsbereich und aufgrund stagnierender Haushaltseinkommen über 2011-2016 (Abbildung 1.2) auch in den unteren Segmenten des Eigentumsbereichs.

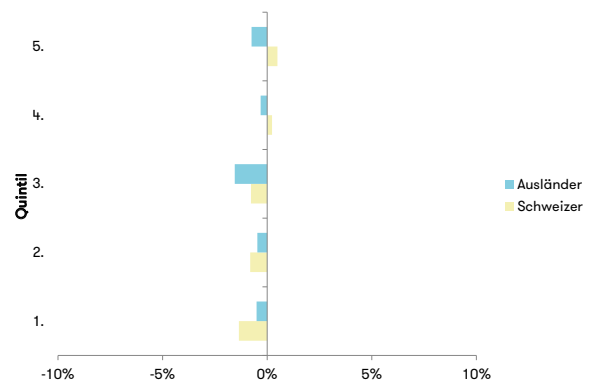
Regional spiegelt sich das „übliche“ Bild des schweizerischen Zyklus. Die attraktivsten Regionen, auf die der Nachfragedruck zuerst einwirkte, hier vor allem die Stadt und die Regionen am Zürichsee, weisen nur noch ein schwaches Preiswachstum auf. Die etwas entfernten Regionen hingegen gerieten später in den Sog und die Preise folgten entsprechend später. Auffallend auch, dass der Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte in den Gebieten am See in der Periode 2011-2016 über demjenigen der schweizerischen Haushalte lag. Dies bestätigt das Ausweichen der schweizerischen Haushalte auf günstigere Gebiete.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

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

BFS: SAKE

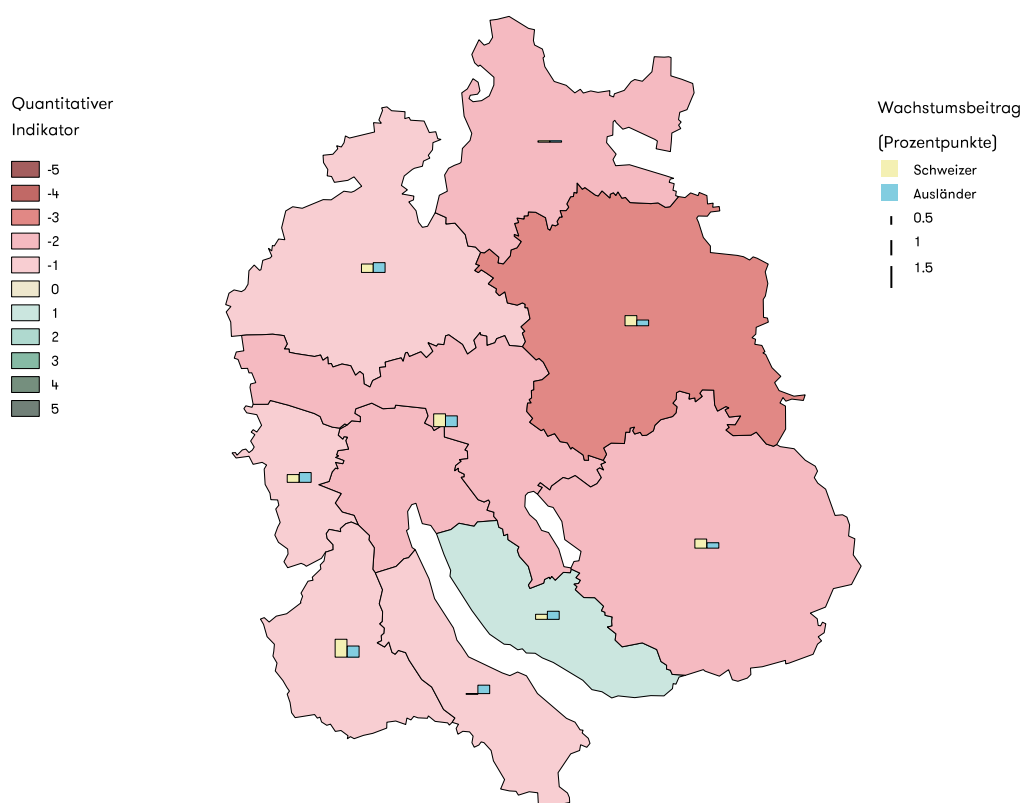


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

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

BFS: SAKE

## Gesamter Wohnungsmarkt 2016



### Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

2016 war im Wohnungsmarkt der Grossregion Zürich entgegen dem schweizerischen Trend nur eine sehr leichte Entspannung zu beobachten. Mit einem Anstieg von -3.1 auf -2.7 veränderte sich der quantitative Indikator kaum. Dies trifft sowohl für den Metropolitanraum als auch für die Mittelagglomerationen zu (Tabelle 2.1). Wie schon im Vorjahr ist die Anspannung im Raum Winterthur am grössten.

Entsprechend legten auch die Preise wieder etwas zu. Mit 0.4% blieb der Anstieg aber moderat (Tabelle 2.2).

Hauptursache der Entwicklung dürfte das Haushaltswachstum sein. Mit einer Rate von 1.3% lag es deutlich über dem schweizerischen Mittel von 1% und die Bautätigkeit konnte damit nur knapp Schritt halten. Der Wachstumsbeitrag schweizerischer Haushalte fiel dabei etwas stärker aus als derjenige der ausländischen.

Dies gilt vor allem für die Mittelagglomerationen (Tabelle 2.3).

Weiterhin asymmetrisch ist die Verteilung dieser Wachstumsbeiträge: In den Regionen am See ist der Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte bestimmend, während in weiterer Entfernung die Zuwächse schweizerischer Haushalte dominieren (Karte 2).

Karte 2 belegt auch die durchgehende Knappheit der Grossregion. Nur der Pfannenstil befindet sich aufgrund des sehr hohen Preisniveaus im Gleichgewicht.

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

	2011	2015	2016	2016
Zürich	-4.5	-3.1	-2.7	⇒
Metropolraum	-4.3	-2.7	-2.3	⇒
Mittelagglomeration	-5.0	-4.4	-3.9	⇒

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Zürich	100.0	105.4	105.9	0.4%	5.9%
Metropolraum	100.0	104.6	105.1	0.5%	5.1%
Mittelaggllo.	100.0	108.2	108.4	0.2%	8.4%

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

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

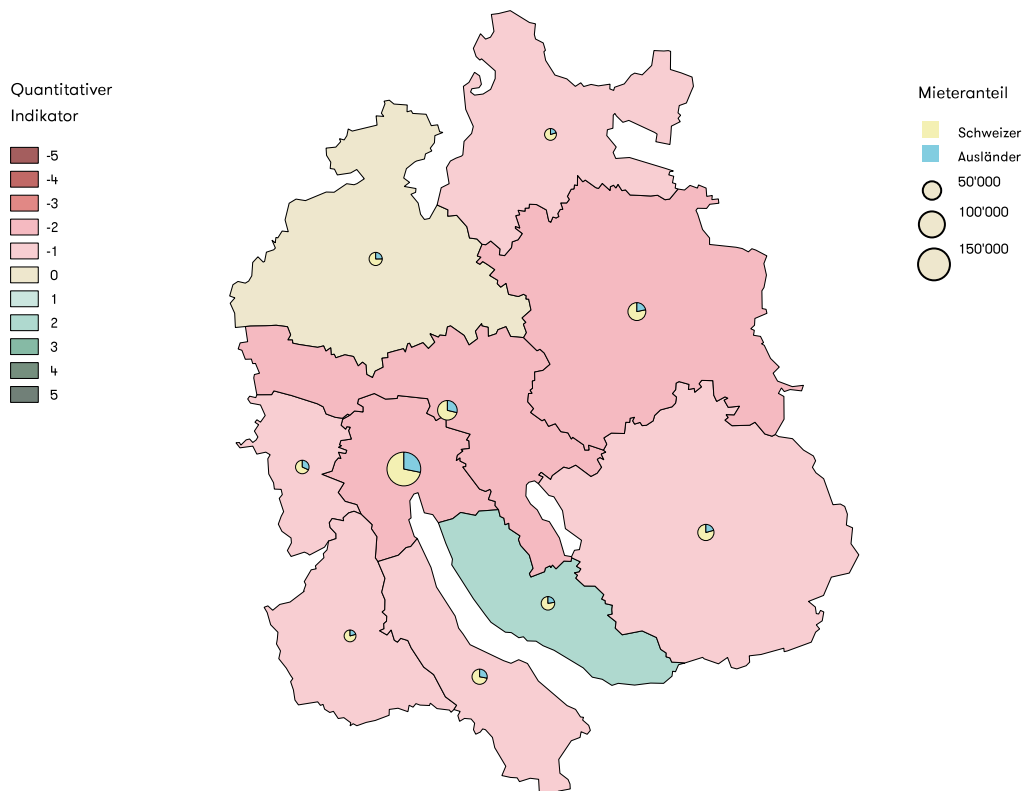
		2015	2016	2015-2016
Zürich	CH	526'117	530'544	0.8%
	AUS	128'981	132'965	3.1%
Metropolraum	CH	393'046	396'322	0.8%
	AUS	106'905	110'222	3.1%
Mittelaggllo.	CH	133'071	134'222	0.9%
	AUS	22'076	22'743	3.0%

**Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Grossregion Zürich

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2016



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich entspannte sich 2016 etwas, bleibt aber anhaltend knapp (Tabelle 3.1). Trotz dieser deutlichen Anspannung stiegen die Mieten aber nicht mehr an, sondern gingen sogar leicht zurück (Tabelle 3.2).

Hauptursache dieser Entwicklung ist eine Bautätigkeit, die dank ihrem starken Fokus auf den Mietwohnungsbereich den Nachfragezuwachs 2016 wohl überstiegen hat, zumal die Mieterquote in der Region entgegen dem schweizerischen Trend nicht weiter zunahm (Tabelle 3.4).

Dadurch ist das obere Preissegment im Mietwohnungsbereich (mit einem Wert der quantitativen Anspannung von +3) nun deutlicher entspannt als im Vorjahr, was auch an der wenig eindeutigen Einkommensentwicklung der Mieterhaushalte (Abbildung 3.5) liegen dürfte. Auf alle Fälle ist im oberen Einkommenssegment kein eindeutiger

Anstieg festzustellen.

Da die unteren Preissegmente aber anhaltend knapp bleiben, hat sich die strukturelle Divergenz sogar etwas erhöht (Tabelle 3.3).

Regional präsentiert sich die Region Pfannenstil in einer Situation leichten Überangebots und das Zürcher Unterland im Gleichgewicht (Karte 3).

Für 2017 darf man auf ein Fortschreiten der langsamen Entspannung hoffen, da die Bautätigkeit im gleichen Rhythmus fortschreitet. Allerdings können kräftige Haushaltszuwächse diesem Trend einen Strich durch die Rechnung machen. Die Attraktivität der Region Zürich ist auf dem aktuellen Mietniveau nach wie vor ungebrochen.



	2011	2015	2016	2016
Zürich	-4.2	-3.2	-2.2	⇒
Metropolraum	-4.0	-3.0	-2.0	⇒
Mittelagglomeration	-5.0	-4.0	-3.0	⇒

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Zürich	100.0	104.1	103.7	-0.4%	3.7%
Metropolraum	100.0	103.8	103.4	-0.4%	3.4%
Mittelagglom.	100.0	105.4	104.8	-0.6%	4.8%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2011 = 100)**  
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Zürich	3.3	3.5	⇒
Metropolraum	3.8	3.6	⇒
Mittelagglomeration	1.5	3.1	↗

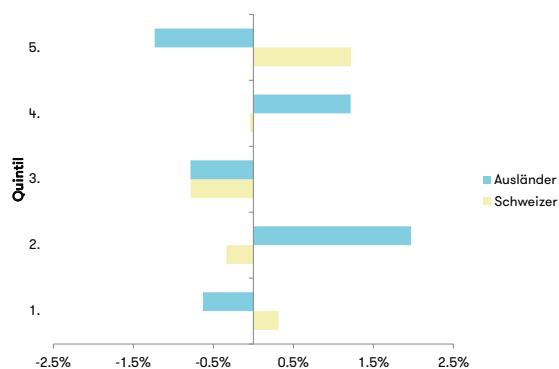
**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**  
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Zürich	CH	59%	59%	60%	60%
	AUS	87%	89%	89%	90%
Metropolraum	CH	63%	63%	64%	64%
	AUS	88%	90%	90%	91%
Mittelagglom.	CH	46%	49%	50%	49%
	AUS	80%	82%	86%	87%

**Tabelle 3.4: Mieterquote**  
Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten der Grossregion Zürich

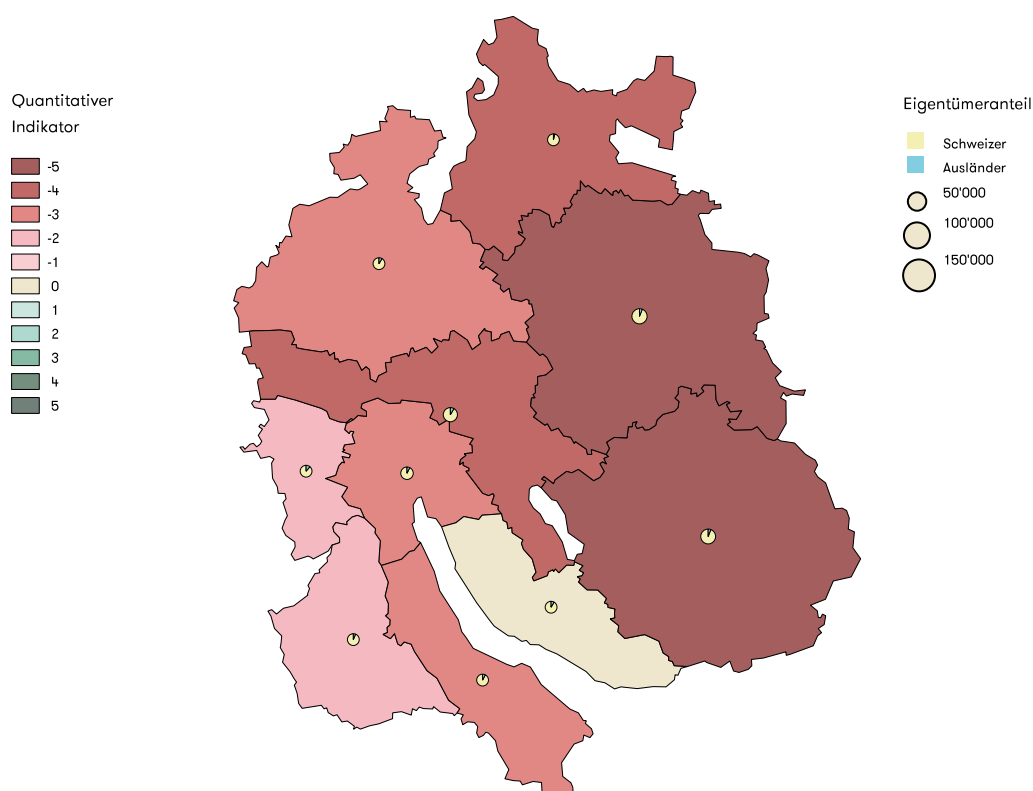
BFS: SAKE



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

BFS: SAKE

## Markt für Wohneigentum 2016



### Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Der Markt für Wohneigentum in der Grossregion Zürich hatte 2016 eine ziemliche Überraschung auf Lager. Anstatt - wie an dieser Stelle vor Jahresfrist beschrieben - sich einfach weiter zu entspannen, ist er auf einem hohen Anspannungsniveau stehen geblieben oder hat sich sogar tendenziell verknappert (Tabelle 4.1). Und auch die Preise sanken nicht, sondern stiegen 2016 weiter an (Tabelle 4.2).

Ursächlich ist wohl ein Haushaltswachstum, das deutlich stärker ausfiel als erwartet und eine Bautätigkeit, die ihren Fokus stark in den Mietwohnungsbereich verlagert hat. Dabei wäre das Erstellen von Wohneigentum in der Grossregion Zürich weiterhin interessant. Sogar das obere Preissegment ist angespannt, das mittlere und das untere sowieso. Entsprechend tief bleibt der Wert des Indikators der Divergenz zwischen den Preissegmenten (Tabelle 4.3).

Schweizer Haushalte machen den weit überwiegenden Teil aller Eigentümer aus. Deren Einkommen entwickelten sich 2016 leicht positiv (Abbildung 4.5), was wohl die Nachfrage stützte und die Preisanstiege ermöglichte. Anders als im schweizerischen Trend nahm die Zahl der Eigentümerhaushalte auch nicht ab (Tabelle 4.4); auch dies ein erklärender Faktor für die Preisentwicklung.

Regional illustriert Karte 4, dass nebst der Hochpreisregion Pfannenstil die Grossregion keine ausgeglichenen Gebiete aufweist. Am ehesten kann man noch im Knonauer Amt oder im Limmat tal auf stagnierende Preise hoffen. Am stärksten ist der Druck in den Regionen Winterthur und Zürich-Oberland zu spüren.

	2011	2015	2016	2016
Zürich	-5.0	-3.0	-3.6	⇒
Metropolraum	-5.0	-2.0	-3.0	⇒
Mittelagglomeration	-5.0	-5.0	-5.0	⇒

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der  
Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011- 2016
Zürich	100.0	108.3	110.6	2.2%	10.6%
Metropolraum	100.0	106.7	109.5	2.6%	9.5%
Mittelagglomeration	100.0	111.7	113.1	1.2%	13.1%

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2011 = 100)**  
(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der  
Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Zürich	1.7	1.6	⇒
Metropolraum	2.0	1.5	⇒
Mittelagglomeration	1.2	1.7	⇒

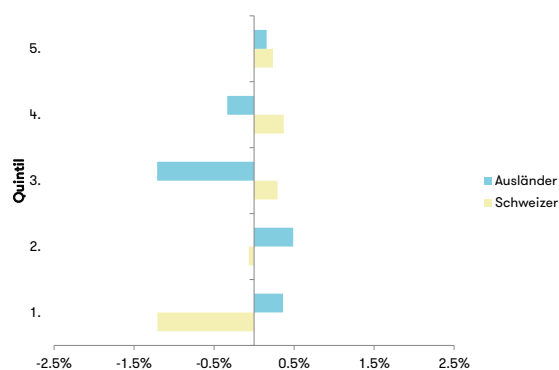
**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**  
Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Grossre-  
gion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Zürich	CH	41%	41%	40%	40%
	AUS	13%	11%	11%	10%
Metropolraum	CH	37%	37%	36%	36%
	AUS	12%	10%	10%	9%
Mittelagglomeration	CH	54%	51%	50%	51%
	AUS	20%	18%	14%	13%

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**  
Anteil der Personen in Eigentum in in- und  
ausländischen Haushalten der Grossregion Zürich

BFS: SAKE



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

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich schleppt sich langsam in Richtung Gleichgewicht, wird für diesen Weg aber voraussichtlich noch einen Moment brauchen, da das mittlere und untere Preissegment anhaltend eine Überschussnachfrage aufweisen. Da hilft auch die anhaltend hohe Aktivität im Mietwohnungsbau nicht sehr viel.

Der Wohneigentumsmarkt hingegen bewegte sich 2016 sogar vom Gleichgewicht weg. Die Preise stiegen weiter an und praktisch alle Regionen, mit Ausnahme des Pfannenstil, sind anhaltend angespannt und dies über alle Preissegmente hinweg.

Ursache dieser Entwicklung ist auch ein Haushaltswachstum, das überaus kräftig ausfiel. Sollte dies 2017 anhalten, ist damit zu rechnen, dass der Immobilienzyklus im Grossraum Zürich deutlich länger dauert als erwartet und in den übrigen Schweizer Regionen zu beobachten ist.



## 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.