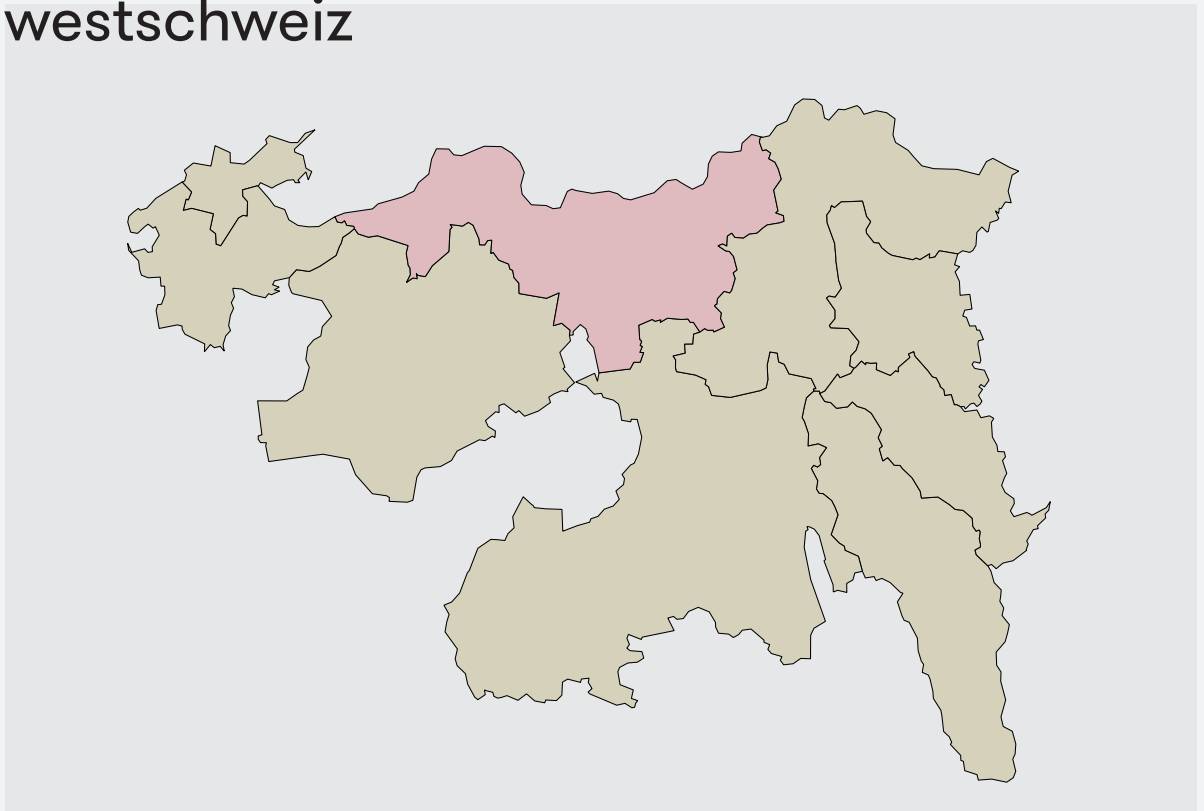




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2020

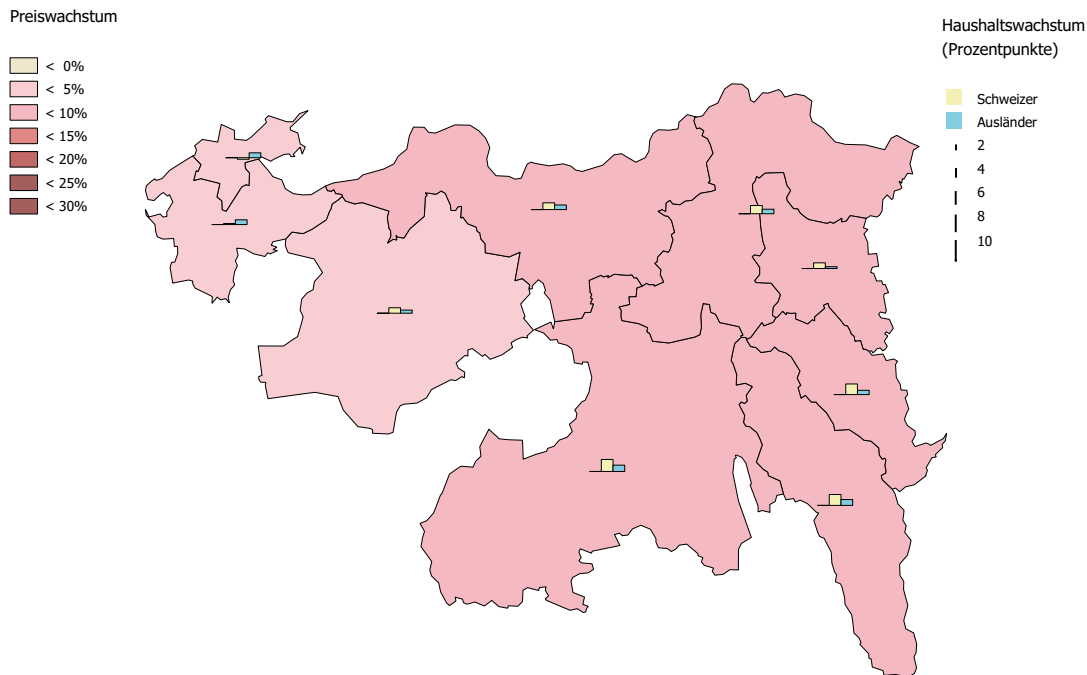
Nordwestschweiz



Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt: Auch die Zuwanderungsraten haben sich deutlich reduziert. 2020 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung bei 1.5%, während in den Jahren nach der Einführung der Personenfreizügigkeit auch Wachstumsraten von über 3% zu beobachten waren. Diese Entwicklung wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der in- und 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 2015 – 2020



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2015

(Angebots-)Preisentwicklung [nominal] und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum der Nordwestschweiz in der Periode 2015 - 2020

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

Die Grossregion Nordwestschweiz befand sich zu Beginn der 5-Jahres-Periode 2015-2020 in einem Übergangsjahr der Marktentwicklung zwischen hoher Anspannung 2015 und kompletter Entspannung 2016. Seit dann hat sich der Markt jährlich aufgrund der Entwicklung beim Wohneigentum jeweils wieder leicht verknappt. Der Mietwohnungsmarkt verharrte zumeist bei einem entspannten Indikatorwert quantitativer Anspannung von +3.

Der Grund für diese Entwicklung liegt beim Anstieg des Wohnungsbestandes, der das Haushaltswachstum insgesamt übertraf, sich aber wie in den übrigen Grossregionen auch auf den Mietwohnungsmarkt konzentrierte. Seit 2013 liegt der Mietwohnungsanteil an der Bautätigkeit leicht über der Mieterquote der Grossregion. Das Haushaltswachstum betrug 5.35% und lag damit leicht unter dem schweizerischen Mittel. Der Anteil ausländischer Haushalte daran

war mit 44.9% der höchste aller Schweizer Grossregionen, gefolgt von der Grossregion Zürich. Beide Regionen weisen mit rund 20.8%, resp. 20.6% einen Ausländeranteil nahe dem schweizerischen Mittel von 19.7% auf. Karte 1 zeigt, dass der Zuzug ausländischer Haushalte primär in der Region Basel deutlich spürbar war. Diese weist auch den höheren Ausländeranteil auf als der Aargau.

Karte 1 zeigt auch einen etwas stärkeren Preisanstieg als im Vorjahresbericht. Grund für diese Beschleunigung ist das Jahr 2020 mit seinem Preisschub beim Wohneigentum. Der Preisanstieg ist über die betrachteten 5 Jahre einer der stärksten der schweizerischen Grossregionen, während er vor 2015 deutlich unterdurchschnittlich ausgefallen war.

Das moderatere Preisniveau 2015 dürfte wohl auch der Grund sein, weshalb über diesen

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

Zyklus auch noch ein Zusammenhang zwischen Einkommen und Marktentwicklung besteht. Die Erwerbseinkommen der Eigentümer sind über die Periode etwas angestiegen (Abbildung 1.2) und der Markt hat sich primär am oberen Ende verknappt. Durch diese Verknappung sank die Divergenz zwischen den Preissegmenten.

Auch im Mietwohnungsmarkt sank die Divergenz, allerdings aufgrund von Entspannung. Aufgrund eines abnehmenden Anteils tiefer Einkommen ist das untere Segment ins Gleichgewicht geraten und bei schwacher Entwicklung der mittleren Einkommen hat sich das Überangebot des mittleren dem oberen Segment angeglichen (Abbildung 1.1).

Am Ende der Periode 2015-2020 steht die Nordwestschweiz in Bezug auf die Wohnraumversorgung besser da als zu Beginn. Die Spanne zwischen dem Wohneigentums- und dem Mietmarkt ist allerdings mit der Ostschweiz und dem Tessin schweizweit die grösste.

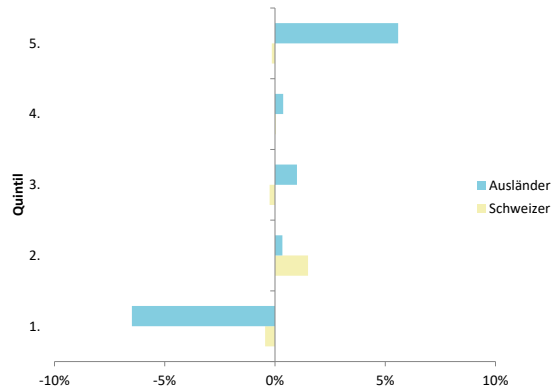


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

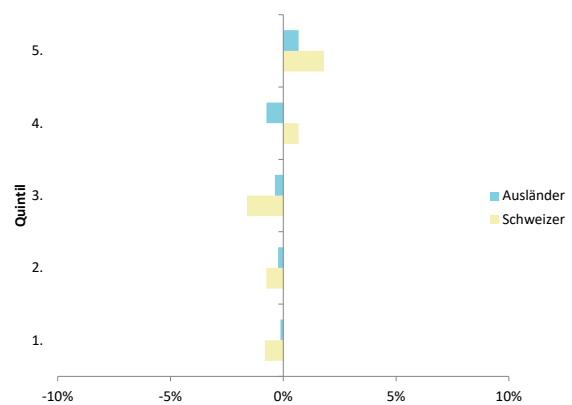
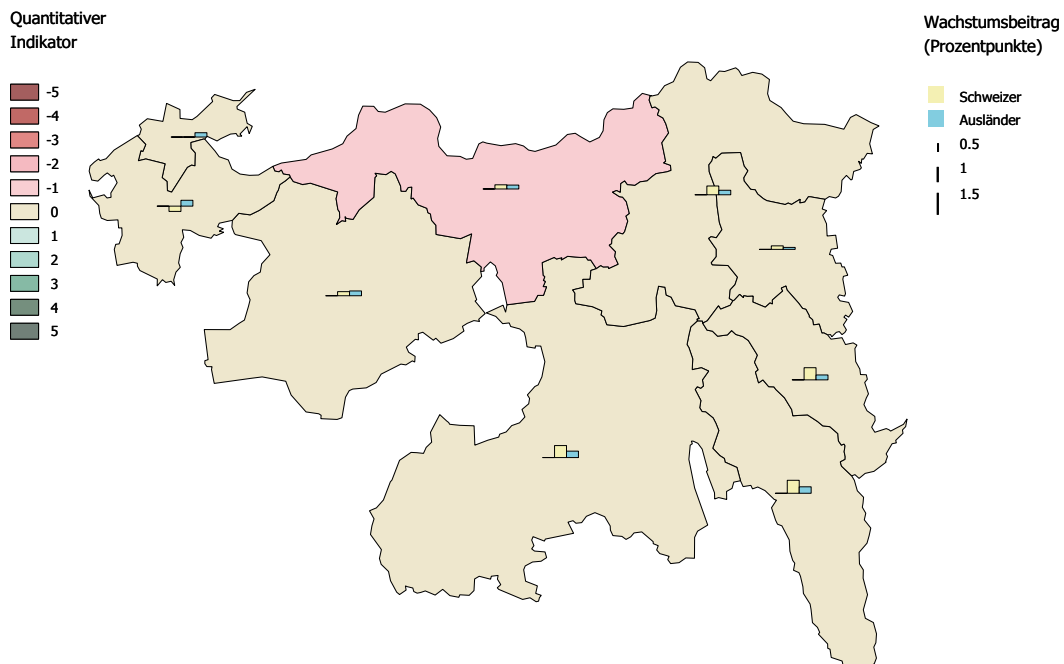


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2020



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Nordwestschweiz im Jahr 2020 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2020

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

Im Jahr 2020 hat sich der aggregierte Wohnungsmarkt der Grossregion Nordwestschweiz verknappt. Vergleicht man Karte 2 mit dem Vorjahr zeigt sich, dass diese Verknappung in der Region Brugg/Zurzach, dem Freiamt und den beiden Basel zu verzeichnen war. Wie schon in der Periode 2015-2020 überwiegen die Zuwächse ausländischer Haushalte in den beiden Basel, während schweizerische Haushalte die Bevölkerungsentwicklung in den Regionen Aarau, Freiamt und Mutschellen dominieren.

Das Haushaltswachstum, zu dem die ausländischen Haushalte die Hälfte beitrugen, lag mit 0.75% über dem schweizerischen Durchschnitt (Tabelle 2.3), wurde aber durch die Bautätigkeit übertroffen. Diese hat ihre Prioritäten weiterhin im Mietwohnungsbereich.

Im Aggregat sind deshalb nur leichte Verschiebungen im Markt spürbar. Insgesamt ist er etwas knapper, wobei diese Verknappung im Metropolraum auftrat, während die Entwicklung in den Mittelagglomerationen gegenläufig war (Tabelle 2.1). Die Preise haben aufgrund der Entwicklung beim Wohneigentum etwas zugelegt (Tabelle 2.2).

Gemeinsam mit dem Tessin ist die Nordwestschweiz 2020 die einzige Schweizer Grossregion, die noch einen positiven Wert quantitativer Anspannung aufweist. Aufgrund der hohen Divergenz zwischen Miet- und Wohneigentumsmarkt von 6.5 Indikatorpunkten fällt es allerdings schwer, von Gleichgewicht zu sprechen.

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

	2015	2019	2020	2020
Nordwestschweiz	-1.8	0.5	0.2	⇒
Metropolraum	-2.0	1.4	0.4	⇒
Mittelagglomeration	-1.5	-0.6	-0.1	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Nordwestschweiz	100.0	103.9	105.7	1.7%	5.7%
Metropolraum	100.0	102.5	104.0	1.5%	4.0%
Mittelagglomeration	100.0	105.5	107.7	2.0%	7.7%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

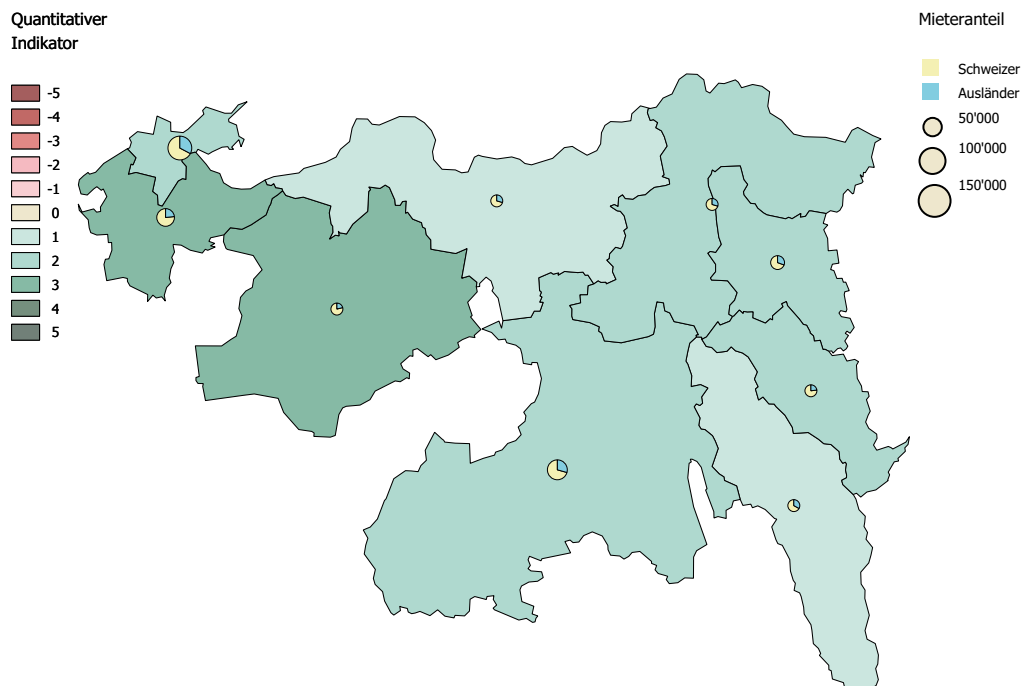
		2019	2020	2019-2020
Nordwestschweiz	CH	4'13'708	4'15'654	0.5%
	AUS	106'115	108'062	1.8%
Metropolraum	CH	223'962	224'169	0.1%
	AUS	59'884	60'915	1.7%
Mittelagglomeration	CH	189'746	191'484	0.9%
	AUS	46'231	47'148	2.0%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Nordwestschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2020



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

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

Der Mietwohnungsmarkt hat sich auf sehr entspanntem Niveau 2020 leicht verknappt (Tabelle 3.1). Diese Entwicklung fand im Raum Basel statt, wo mehrere Faktoren eine Rolle spielen. Einerseits ist der Ausländeranteil in der Stadt der höchste in der Grossregion, andererseits dominierten die ausländischen Haushalte, die eine hohe Mieterquote aufweisen (Tabelle 3.4), das Haushaltswachstum und ausserdem stieg die Mieterquote schweizerischer Haushalte im Jahr 2020 an.

Anders als im Vorjahr sind auch die Mietpreise bei Neuvermietungen recht deutlich angestiegen (Tabelle 3.2), während die Divergenz zwischen den Preissegmenten gesunken ist (Tabelle 3.3). Auch zu dieser Entwicklung dürften ausländische Haushalte einen entscheidenden Beitrag geleistet haben, da die Einkommen dieser Haushalte im obersten Bereich zugenommen haben (Abbildung 3.5). Dies hat den Mietwohnungsmarkt im

oberen Bereich verknappt, während er sich in den Mittelagglomerationen im unteren Mietpreissegment sogar entspannt hat. Diese Entwicklung bewirkte das Näherrücken der Marktsituation der Preissegmente.

Trotz der leichten Verknappung und einer etwas unausgewogenen Marktentwicklung gibt der Mietwohnungsmarkt der Region zu keinerlei Besorgnis Anlass. Alle Preissegmente sind im Gleichgewicht oder in einer Situation des Überangebots.

	2015	2019	2020	2020
Nordwestschweiz	-1.2	3.6	3.0	↘
Metropolraum	-2.0	4.0	3.0	↘
Mittelaggl.	0.0	3.0	3.0	⇒

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Nordwestschweiz	100.0	99.3	99.8	0.5%	-0.2%
Metropolraum	100.0	99.5	100.2	0.7%	0.2%
Mittelaggl.	100.0	99.0	99.2	0.3%	-0.8%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2015 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Nordwestschweiz	2.2	1.7	⇒
Metropolraum	2.3	2.1	⇒
Mittelaggl.	2.1	1.0	↘

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Nordwestschweiz	CH	51.2%	52.9%	51.7%
	AUS	83.2%	84.5%	84.1%
Metropolraum	CH	57.1%	57.9%	58.5%
	AUS	87.2%	87.2%	87.2%
Mittelaggl.	CH	44.2%	47.0%	44.2%
	AUS	77.8%	81.1%	80.4%

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

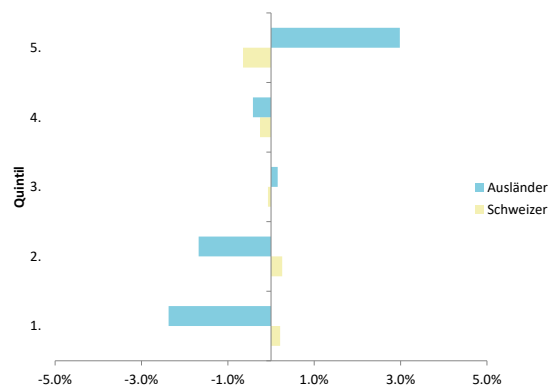
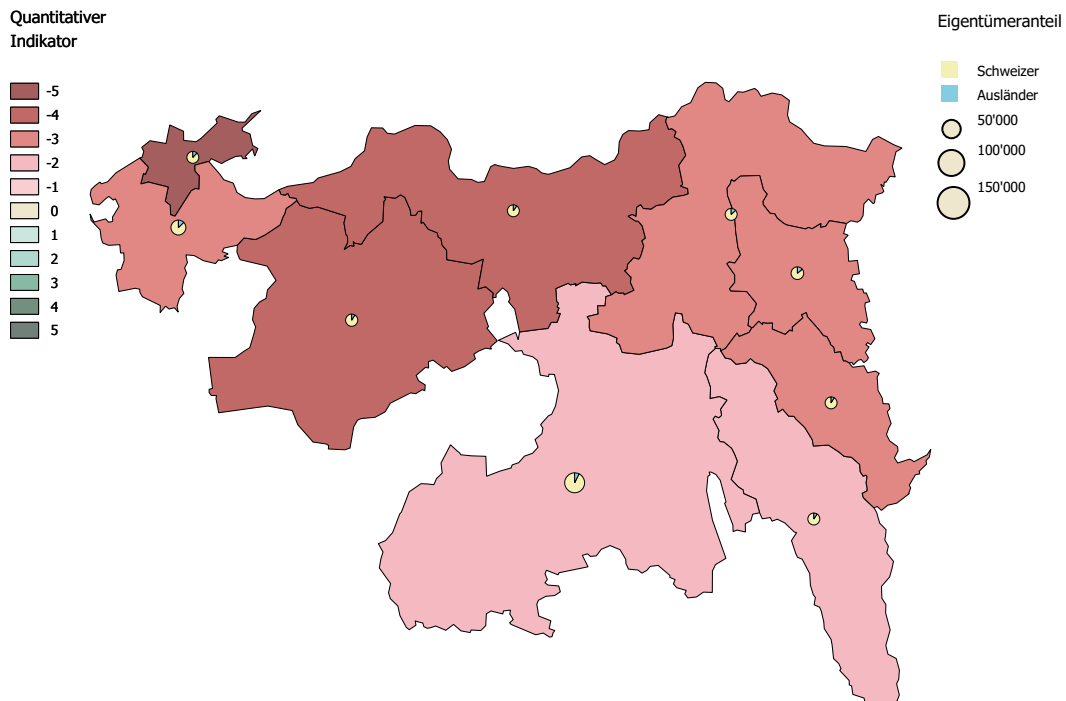


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2020



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Anders als in anderen Schweizer Grossregionen tendierte der Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz im Jahr 2020 seitwärts. Einem Anstieg der Anspannung in der Region Basel steht eine Reduktion im Aargau gegenüber. Beide Effekte zusammen führen zu einem stabilen, aber deutlich angespannten Indikatorwert von -3.5 (Tabelle 4.1). Die Preise konnten sich dem gesamtschweizerischen Auftrieb aber nicht ganz entziehen, aber ihr Wachstum ist nach dem Tessin das zweittiefste aller schweizerischen Grossregionen (Tabelle 4.2), wobei es überraschenderweise in Basel tiefer ausfällt als im Aargau.

Die Divergenz der Marktsituation zwischen den Preissegmenten hat sich 2020 reduziert (Tabelle 4.3). Im Metropolraum hat sich das Eigentum im oberen Bereich verknappt (und damit dem unteren angenähert, was auch die Abnahme der Divergenz bewirkte), in den Mittelagglomerationen unten

und in der Mitte entspannt (und damit dem oberen angenähert). Wie auch im Zeitraum 2015-2020 scheint die Entwicklung der Erwerbseinkommen die Wohneigentumsnachfrage noch zu beeinflussen, denn die Zunahme der in- und ausländischen Eigentümerquote (Tabelle 4.4) und die Verknappung könnten durchaus auf die Einkommensanstiege der Eigentümerhaushalte zurückzuführen sein (Abbildung 4.5).

Der Umstand, dass der Markt im Jahr 2020 entgegen dem schweizerischen Trend einigermaßen stabil blieb, gibt zur Hoffnung Anlass, dass er sich im Zuge der abnehmenden Pandemie-Massnahmen und bei geeigneter Angebotsentwicklung auch ohne Zinsschub mittelfristig entspannen könnte.

	2015	2019	2020	2020
Nordwestschweiz	-2.5	-3.5	-3.5	⇒
Metropolraum	-2.0	-3.0	-4.0	↘
Mittelaggl.	-3.0	-4.0	-3.0	↗

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Nordwestschweiz	100.0	109.7	113.2	3.1%	13.2%
Metropolraum	100.0	107.4	110.2	2.6%	10.2%
Mittelaggl.	100.0	111.8	115.8	3.6%	15.8%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2015 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Nordwestschweiz	1.0	0.8	⇒
Metropolraum	1.0	0.6	⇒
Mittelaggl.	1.0	1.0	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Nordwestschweiz	CH	48.8%	47.1%	48.3%
	AUS	16.8%	15.5%	15.9%
Metropolraum	CH	42.9%	42.1%	41.5%
	AUS	12.8%	12.8%	12.8%
Mittelaggl.	CH	55.8%	53.0%	55.8%
	AUS	22.2%	18.9%	19.6%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

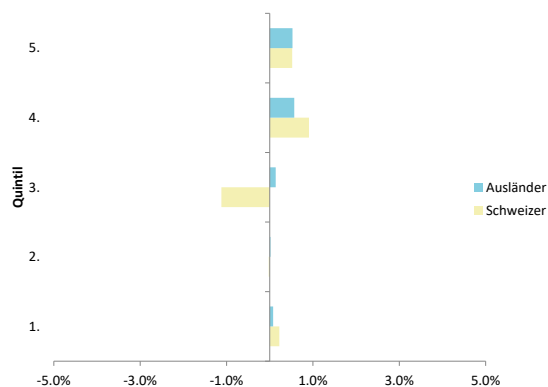


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Zusammen mit dem Tessin ist die Region Nordwestschweiz die einzige Schweizer Grossregion mit einem im Aggregat ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Dahinter verbirgt sich aber eines der grössten Ungleichgewichte zwischen Miet- und Eigentumsmarkt.

Der Mietwohnungsmarkt hat die Pandemie gut überstanden, auch wenn sich die Region Basel im Kontext eines hohen Ausländeranteils beim Haushaltswachstum und entsprechend starkem Anstieg der Mietwohnungsnachfrage etwas verknappt hat. Alle Preissegmente sind ausreichend bis sehr gut versorgt und die Divergenz der Marktsituationen entsprechend gering. Das Überangebot ist zwar bedeutend, aber es verteilt sich zunehmend auf den ganzen Mietwohnungsmarkt.

Der Wohneigentumsmarkt befindet sich in einer ähnlichen Situation wie 2019, mit etwas höherem Preisniveau. Das Preiswachstum fiel im schweizerischen Vergleich aber deutlich unter dem Durchschnitt aus. Der Nachfrageüberhang ist bedeutend, aber anders als in den knappsten Regionen scheint es hier bei entsprechender Angebotsentwicklung möglich, eine Entspannung zu bewirken. Die Marktentwicklung ist nicht nur zinsabhängig.

Wie anderswo in der Schweiz ist es schwierig das geeignete Wohneigentum zu finden, nicht aber ein ansprechendes Dach über dem Kopf. Deswegen ist die Nordwestschweiz in Bezug auf die Wohnraumversorgung als wenig problematisch einzustufen.

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 - 2020 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. 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 wird direkt über die SAKE berechnet, das Niveau des Besitzstatus über die Strukturhebung der Volkszählung, die aktuelle Entwicklung über die SAKE.

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 2014 auf 2015 gelegt.

Im Jahr 2020 wurde die Berechnung der Mieter- und Eigentümerquoten angepasst. Während sie früher direkt aus der SAKE berechnet wurden und deshalb nicht direkt mit der Strukturhebung der Volkszählung vergleichbar waren, entstammen die Niveaus nun der Strukturhebung und nur die aktuelle Entwicklung wird durch die SAKE berechnet.