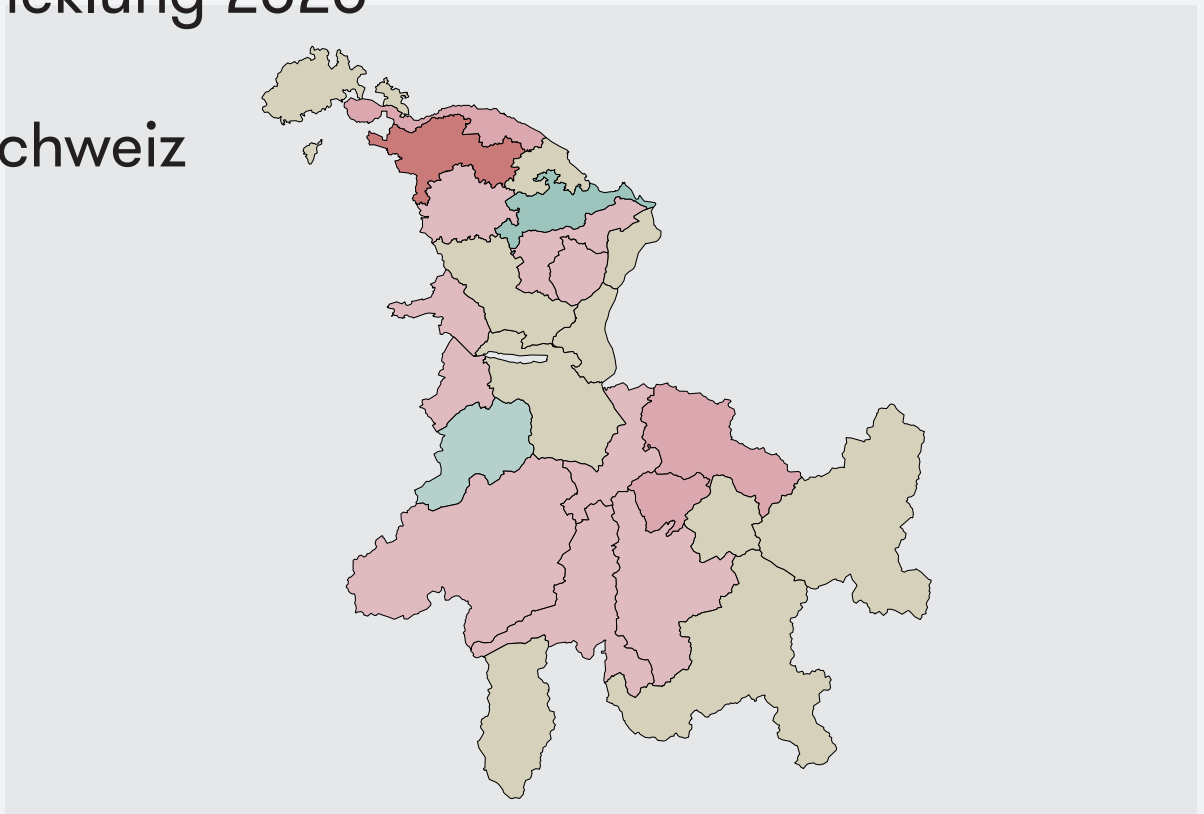




# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2020

### Ostschweiz

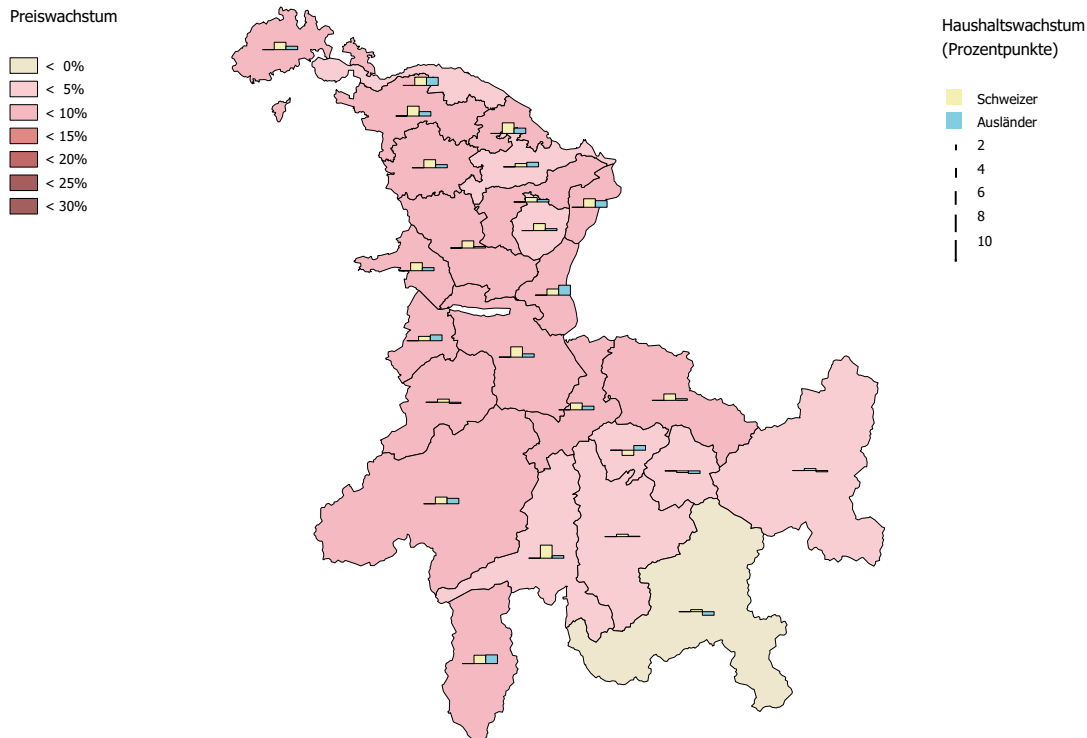




## Einleitung

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 Ostschweiz in der Periode 2015 - 2020

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

Seit 2005 wies die Ostschweiz im aggregierten Wohnungsmarkt nur in einem einzigen Jahr eine deutlich angespannte Marktsituation auf, nämlich im Jahr 2014. Bereits im Folgejahr, dem Beginn des längerfristigen Betrachtungszeitraums dieses Monitors war diese Anspannung wieder verschwunden und der Markt befand sich nahe am Gleichgewicht.

Die Zahl der Haushalte wuchs über die 5-Jahres-Periode mit 5.25% praktisch im schweizerischen Mittel und die ausländischen Haushalte trugen dazu leicht überdurchschnittliche zwei Prozentpunkte bei, was einer Zuwachsrate von 11.6% entspricht. Sie haben somit die Entwicklung nicht dominiert, sondern im Rahmen des schweizerischen Mittels mitbeeinflusst. Auch die Quote ausländischer Haushalte liegt mit 19% nahe dem schweizerischen Mittelwert von 19.7%. Mit Ausnahme von Werdenberg und dem Schanfigg verteilen sich die Zuwächse ausländischer und

schweizerischer Haushalte - anders als in anderen Grossregionen - ausgewogen über das ganze Gebiet der Ostschweiz (Karte 1). Ausgeprägt war das Haushaltswachstum insgesamt vor allem am Bodensee und angrenzend im Thurgau.

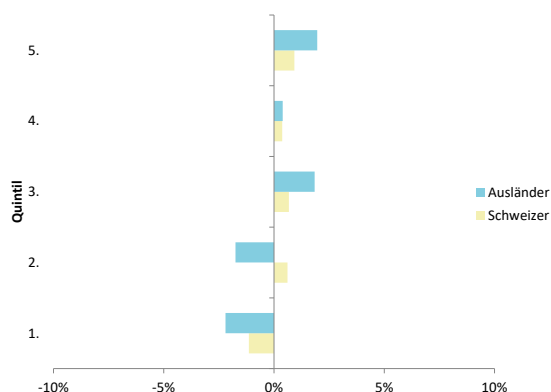
Das Angebot legte im gleichen Zeitraum um rund 0.8 Prozentpunkte stärker zu als das Haushaltswachstum. Seit 2013 liegt der Fokus verstärkt auf dem Mietwohnungsmarkt und der diesbezügliche Anteil übersteigt die Mieterquote. Wie in der ganzen Schweiz bewirkte dies eine Entspannung beim Mietwohnungsmarkt, aber eine Verknappung beim Wohneigentumsmarkt. Die Schere des Indikatorwerts der quantitativen Anspannung liegt bei den beiden Besitzesformen bei im schweizerischen Vergleich maximalen 7 Punkten!

Wie in der Nordwestschweiz sank die Divergenz zwischen den Preissegmenten im

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

Mietwohnungsmarkt durch Entspannung und beim Wohneigentum durch Verknappung, in beiden Fällen befördert durch eine positive Einkommensentwicklung mit Zuwächsen in den oberen Klassen. Diese fielen bei den Mietern ausgeprägter aus als bei den Eigentümern (Abbildung 1.1 und Abbildung 1.2). Im Mietmarkt war 2015 das untere Segment sowohl in den Mittelagglomerationen als auch im ländlichen Raum angespannt, nun hat es sich aber in beiden Teilgebieten entspannt und sich damit dem oberen und mittleren Segment angenähert. Beim Wohneigentum hingegen hat sich seit 2015 das obere Segment stark verknappt und damit dem bereits seit 2015 knappen unteren Segment angeglichen.

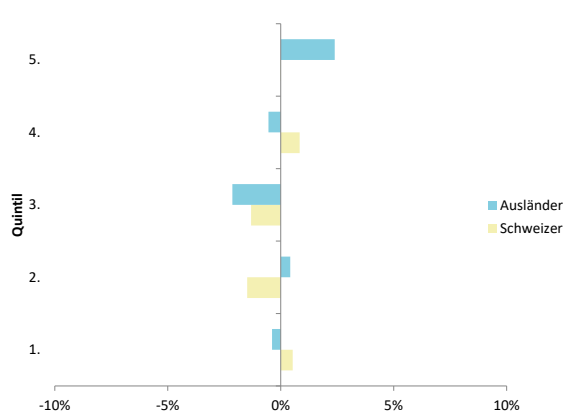
Der Gesamtmarkt ist in der Ostschweiz entspannter als 2015 und damit insgesamt anhaltend gut versorgt. Allerdings konnte sie sich dem Druck auf das Wohneigentum weniger entziehen als die Nordwestschweiz und weist dort nun auch einen klaren Nachfrageüberhang aus.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

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

BFS: SAKE

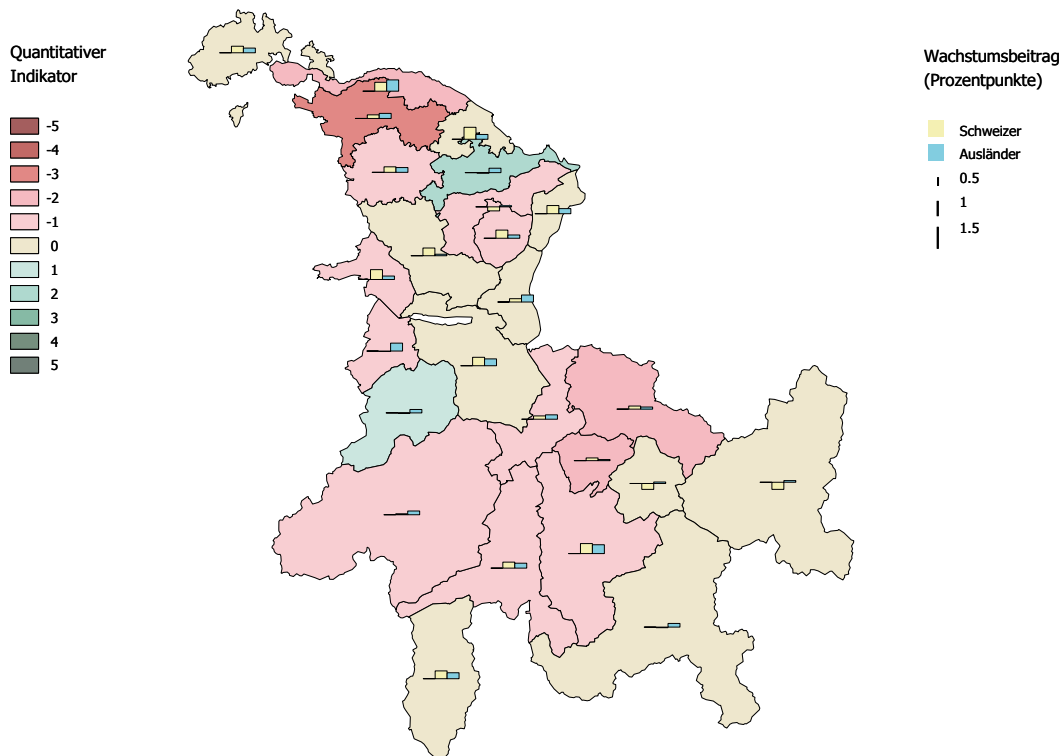


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

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

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2020



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Im Jahr 2020 betrug das Haushaltswachstum der Region knapp 0.7%, wobei der Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte höher lag als derjenige der Schweizer (Tabelle 2.3). Dies zeigt sich auch in Karte 2, wo in etlichen Regionen der durch ausländische Haushalte bedingte Zuwachs den schweizerischen deutlich übertrifft, teilweise auch in Gebieten, wo das von 2015-2020 noch anders war.

Wie bereits seit 2015 übertraf die Bautätigkeit dieses Wachstum auch im Berichtsjahr, wobei der Anteil Mietwohnungen höher lag als die Mieterquote der Region. Dadurch tendierte die aggregierte Anspannung im Wohnungsmarkt insgesamt seitwärts (Tabelle 2.1), auch wenn optisch in Karte 2 im Vergleich zum Vorjahr doch zahlreiche Regionen einen Indikatorpunkt schlechter gestellt sind. Diese Schlechterstellung passierte primär im ländlichen Raum, wo die Anspannung stieg.

Die aggregierten Preise zogen im Kontext der leichten Verknappung wie auch in der übrigen Schweiz getrieben von der Entwicklung im Wohneigentumsmarkt leicht an (Tabelle 2.2). Ihr Wachstum lag sogar etwas über dem schweizerischen Durchschnitt.

Die Ostschweiz ist weiterhin gemeinsam mit dem Tessin und der Nordwestschweiz die bezüglich Wohnungsangebot bestversorgte Region der Schweiz.

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

	2015	2019	2020	2020
Ostschweiz	-0.6	-0.1	-0.3	⇒
Mittellaglo.	-1.3	-0.1	-0.1	⇒
ländlicher Raum	0.5	0.0	-0.5	⇒

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Ostschweiz	100.0	103.2	105.5	2.3%	5.5%
Mittellaglo.	100.0	103.8	105.7	1.9%	5.7%
ländlicher Raum	100.0	102.4	105.3	2.8%	5.3%

**Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

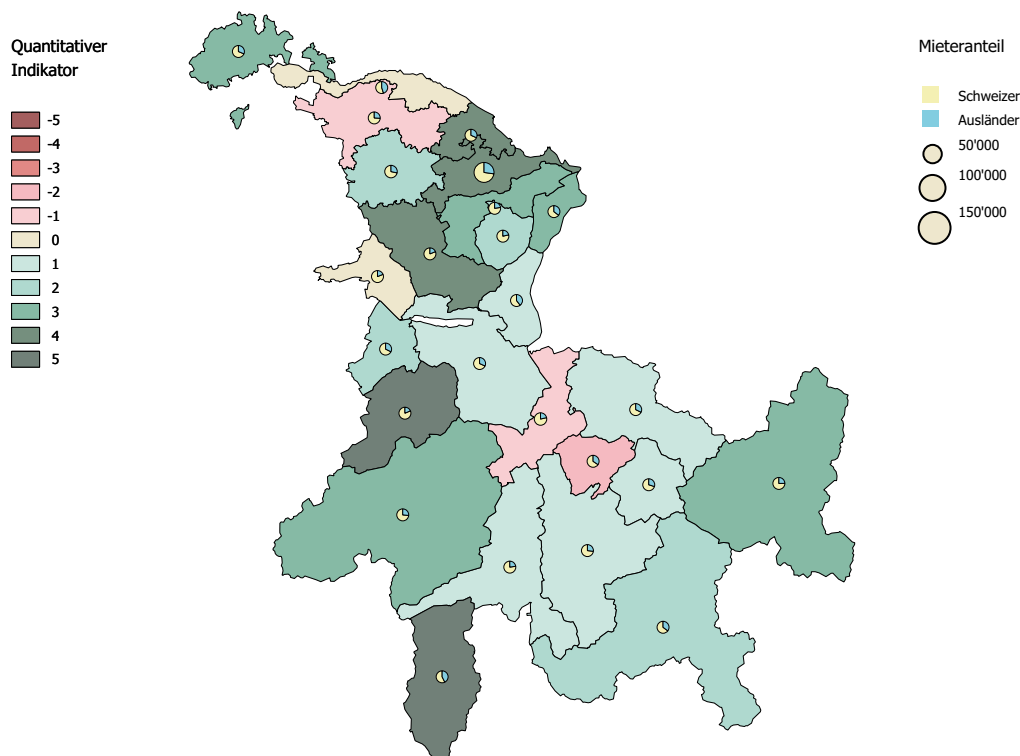
		2019	2020	2019-2020
Ostschweiz	CH	425'456	427'135	0.4%
	AUS	97'976	99'886	1.9%
Mittellaglo.	CH	250'870	252'026	0.5%
	AUS	55'538	56'592	1.9%
ländlicher Raum	CH	174'586	175'109	0.3%
	AUS	42'438	43'294	2.0%

**Tabelle 2.3: Haushaltentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Ostschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2020



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Der Mietwohnungsmarkt hat sich 2020 auf insgesamt entspanntem Niveau leicht verknappert (Tabelle 3.1). Diese Verknappung ist auf den ländlichen Raum zurückzuführen, was sich auch im Vorjahresvergleich von Karte 3 zeigt. Einerseits reduzierte sich dort die Grünfärbung, in den Gebieten Unterrhein und insbesondere im Thurtal kippte der Markt aber ins Gleichgewicht oder in die angespannte Situation. Dies ist eine Auswirkung des Ausländerzuwachses, aber auch des grundsätzlich hohen Anteils ausländischer Haushalte (Karte 3).

Die Verknappung im ländlichen Raum bewirkte dort leicht steigende Mieten bei Neuvermietungen (Tabelle 3.2) und auch einen Anstieg der Divergenz (Tabelle 3.3). Diese wiederum ist auf eine Verknappung der Marktsituation im unteren Mietbereich zurückzuführen. Offensichtlich hat der Einkommensrückgang in den oberen und die

Zunahme in den unteren Quintilen zu mehr Druck auf dieses Segment geführt (Abbildung 3.5).

Auffallend und in seiner Deutlichkeit etwas überraschend ist die Bewegung der Mieterquote. Diese war im 2020 rückläufig, nachdem wie auch in der übrigen Schweiz zwischen 2015 und 2019 ein Anstieg zu beobachten war. Dies erklärt auch, warum trotz Anspannung der Mietwohnungsmarkt weiterhin bestens versorgt ist.



	2015	2019	2020	2020
Ostschweiz	0.8	3.4	3.0	⇒
Mittelaggl.	0.0	3.0	3.0	⇒
ländlicher Raum	2.0	4.0	3.0	⇩

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Ostschweiz	100.0	99.8	100.1	0.3%	0.1%
Mittelaggl.	100.0	99.6	99.8	0.2%	-0.2%
ländlicher Raum	100.0	100.1	100.7	0.6%	0.7%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Ostschweiz	1.2	1.0	⇒
Mittelaggl.	1.5	1.0	⇒
ländlicher Raum	0.6	1.0	⇒

**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

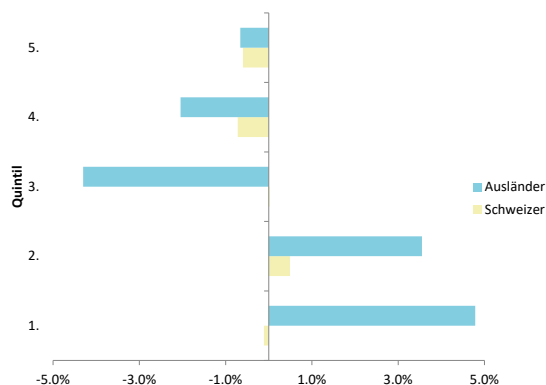
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Ostschweiz	CH	48.1%	50.1%	49.2%
	AUS	82.9%	85.0%	85.2%
Mittelaggl.	CH	50.7%	53.2%	51.4%
	AUS	85.2%	86.8%	85.8%
ländlicher Raum	CH	44.3%	45.5%	45.8%
	AUS	80.0%	82.6%	84.2%

**Tabelle 3.4: Mieterquote**

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

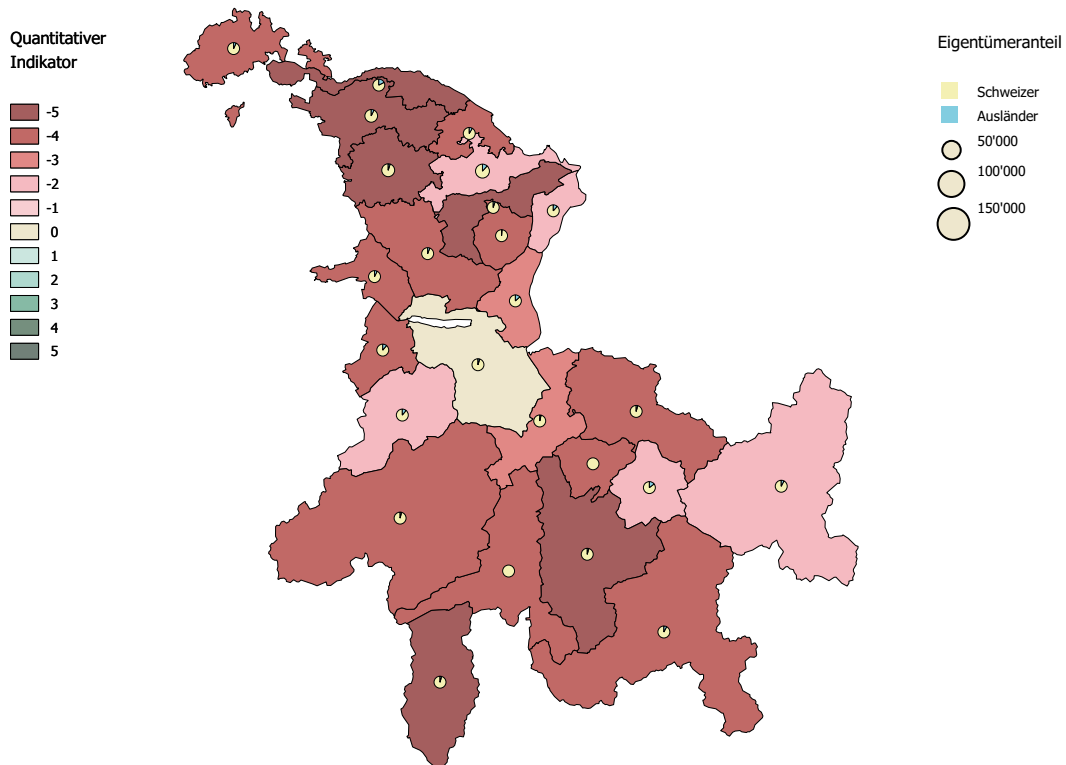


**Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Ostschweiz

BFS: SAKE

## Markt für Wohneigentum 2020



### Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Der Eigentumsmarkt entwickelte sich 2020 auf einem Niveau sehr hoher Anspannung seitwärts (Tabelle 4.1). Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich leichte Verschiebungen zwischen den Regionen. So hat sich das Schanfigg (notabene mit dem geringsten Anteil ausländischer Eigentümerhaushalte) deutlich verknappt, das Sarganserland dafür ins Gleichgewicht bewegt.

Der Preisauftrieb lag im schweizerischen Mittel, fiel aber mit 4.3% deutlich aus, im ländlichen Raum sogar stärker als in den Mittelagglomerationen (Tabelle 4.2). Die Divergenz hat sich im Zuge der Einkommensentwicklung etwas erhöht (Tabelle 4.3). Die Einkommensveränderungen in den Quintilen 2-4, also im mittleren Bereich (Abbildung 4.5), führten insgesamt zu einer deutlichen Verknappung im mittleren Preissegment. Dadurch sind in der Ostschweiz die oberen beiden Preissegmente knapper als das untere.

Trotz der angespannten Marktsituation und dem Preisdruck wechselten 2020 Haushalte von der Miete ins Eigentum, was die Wohneigentumsquote erhöhte (Tabelle 4.4). Es ist ein gutes Zeichen, dass dies nach Jahren des Rückgangs der Eigentümerquote doch noch möglich ist. Die Nordwestschweiz und die Ostschweiz zählen auch zu den beiden Schweizer Grossregionen, wo sich Änderungen der Erwerbseinkommen noch im Wohneigentumserwerb widerspiegeln, während anderswo die Verfügbarkeit von Eigenkapital den Kaufentscheid dominiert.

	2015	2019	2020	2020
Ostschweiz	-2.1	-4.0	-4.0	⇒
Mittelaggl.	-3.0	-4.0	-4.0	⇒
ländlicher Raum	-1.0	-4.0	-4.0	⇒

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Ostschweiz	100.0	107.1	111.7	4.3%	11.7%
Mittelaggl.	100.0	109.0	113.1	3.8%	13.1%
ländlicher Raum	100.0	104.7	109.9	5.0%	9.9%

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Ostschweiz	0.6	1.0	⇒
Mittelaggl.	0.6	0.6	⇒
ländlicher Raum	0.6	1.5	↗

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

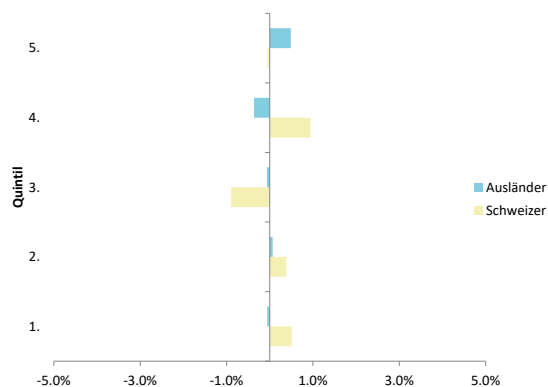
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Ostschweiz	CH	51.9%	49.9%	50.8%
	AUS	17.1%	15.0%	14.8%
Mittelaggl.	CH	49.3%	46.8%	48.6%
	AUS	14.8%	13.2%	14.2%
ländlicher Raum	CH	55.7%	54.5%	54.2%
	AUS	20.0%	17.4%	15.8%

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

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

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 Ostschweiz

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Die Ostschweiz ist weiterhin gemeinsam mit dem Tessin und der Nordwestschweiz die bezüglich Wohnungsangebot bestversorgte Region der Schweiz. Gemeinsam mit diesen weist sie aber auch die grösste Differenz der Marktsituation von Miet- und Wohneigentumsmarkt auf.

Zwar verknappte sich der Mietwohnungsmarkt 2020 leicht im ländlichen Raum, zum Teil bedingt durch starke Anteile ausländischer Haushalte am Haushaltswachstum; jedoch ist der Markt in allen Mietpreissegmenten und sowohl in den Mittelagglomerationen als auch im ländlichen Raum gut versorgt.

Beim Wohneigentum ist die Anspannung hingegen hoch und der Preisauftrieb lag im schweizerischen Mittel. Regionale Verschiebungen der Marktsituation äussern sich nur im Grad der Anspannung, nicht durch ein Abkippen in Situationen von Überangebot. Eine schnelle Änderung dieser Marktlage ist weiterhin nicht auszumachen.



# 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. 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 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.