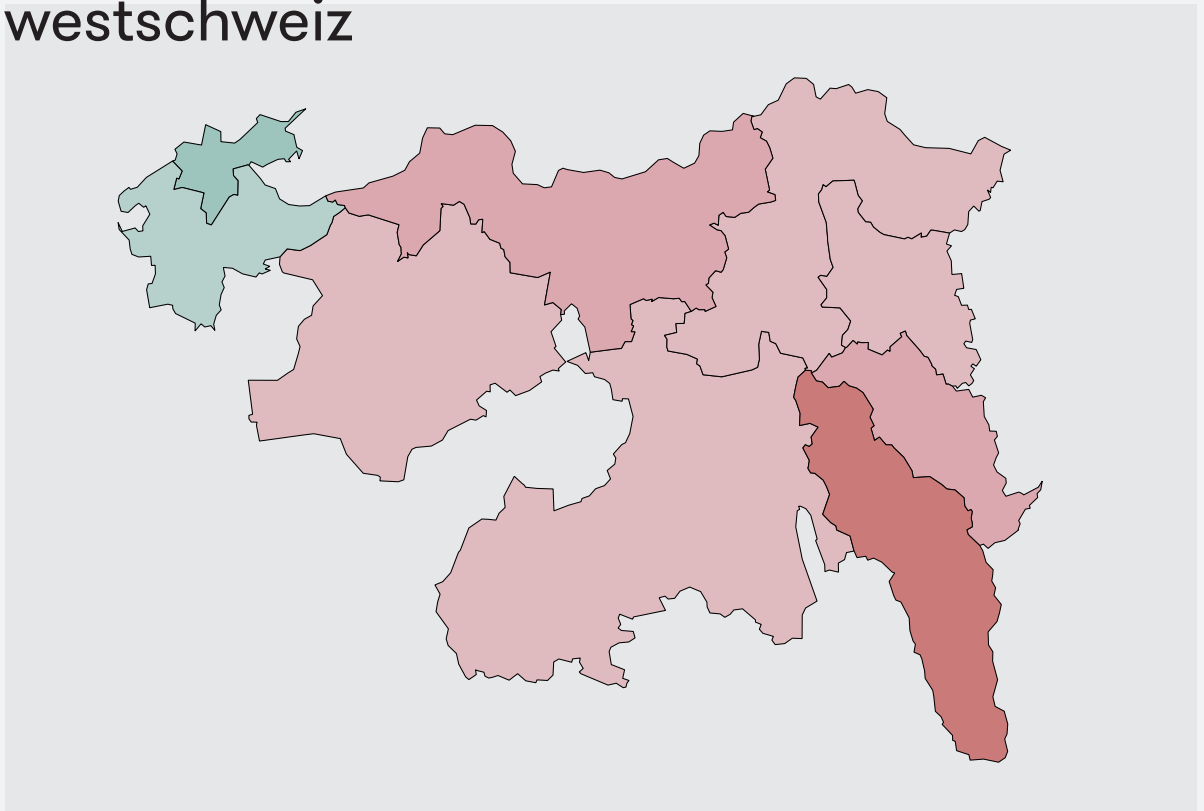




# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2021

### Nordwestschweiz

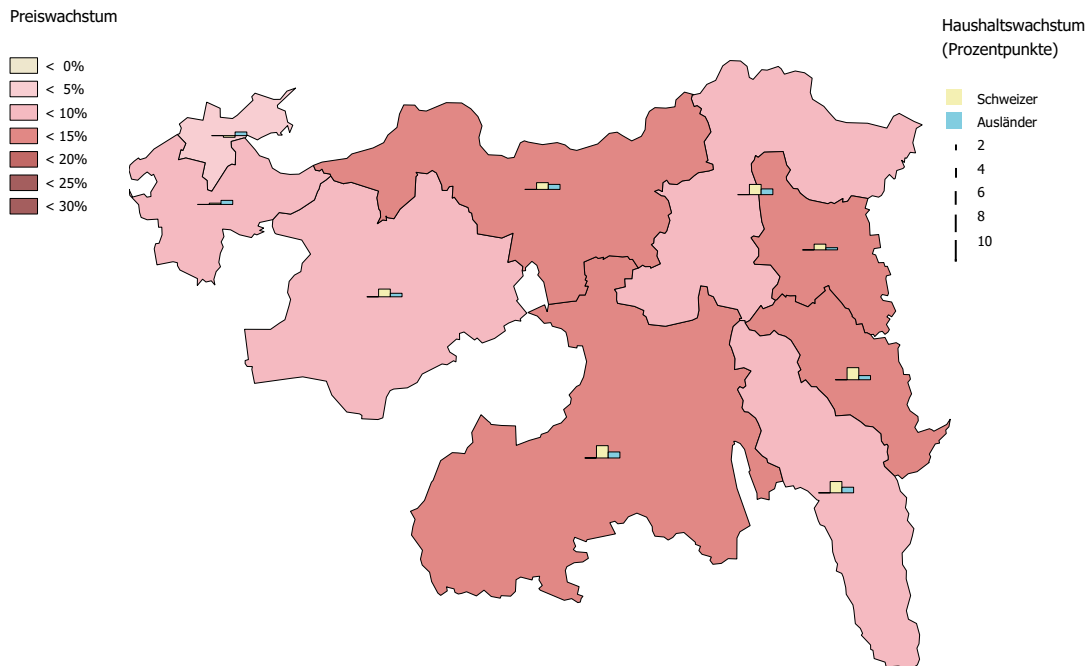




# Einleitung

Seit der Mitte des vorletzten 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. 2021 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung bei 1.4%, 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 2016 – 2021



## Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2016

(Angebots-)Preisentwicklung [nominal] und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum der Nordwestschweiz in der Periode 2016 - 2021

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

Die Grossregion Nordwestschweiz befand sich zu Beginn der 5-Jahres-Periode 2016-2021 in der entspanntesten Situation seit 2010, was dem Überangebot im Mietwohnungsmarkt zu verdanken war. 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 in der Grössenordnung von +3.

Der Grund für diese Entwicklung liegt beim Anstieg des Wohnungsbestandes, der das Haushaltswachstum insgesamt deutlich 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 5.5% und lag damit leicht unter dem schweizerischen Mittel. Der Anteil ausländischer

Haushalte daran war mit 41.5% der höchste aller Schweizer Grossregionen, gefolgt von der Grossregion Zürich. Beide Regionen weisen mit rund 20.8%, resp. 21% einen Ausländeranteil nahe dem schweizerischen Mittel von 19.9% auf. Karte 1 zeigt, dass die Region Basel (Stadt und unteres Baselbiet) praktisch ausschliesslich aufgrund des Zuzugs ausländischer Haushalte wächst. Deutlich spürbar ist der Zuzug auch in Brugg-Zurzach und im Freiamt.

Karte 1 zeigt wiederum einen stärkeren Preisanstieg als im Vorjahresbericht. Im Jahr 2021 hat sich der Preisanstieg beim Wohneigentum weiter beschleunigt. Der Preisanstieg ist über die betrachteten 5 Jahre einer der stärksten der schweizerischen Grossregionen.

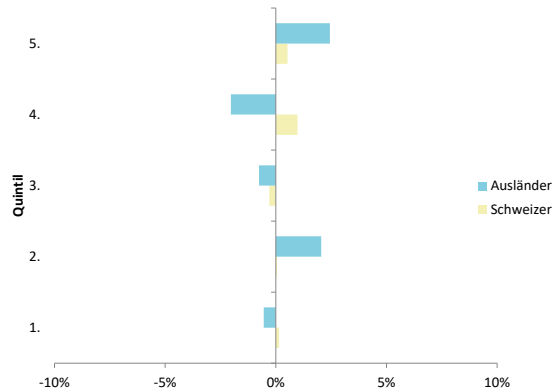
Die einseitige Verknappung beim Wohneigentum widerspiegelt sich auch in der Einkommensentwicklung. Diese haben sich insgesamt

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

positiv entwickelt, Zuwächse an Haushalten im mittleren Einkommensbereich sind aber nur bei den Mieterhaushalten zu beobachten (Abbildung 1.1). Bei den Eigentümerhaushalten besteht fast nur im obersten Einkommensbereich die Möglichkeit zum Erwerb (Abbildung 1.2). Aufgrund des knappen Angebots und der hohen Preise werden potenzielle Eigentümer zu Mietern. Die Mieterquote ist denn auch seit 2016 deutlich angestiegen.

Die Änderung der Nachfragestruktur auf dem Mietwohnungsmarkt beeinflusst auch die Divergenz zwischen den Mietpreissegmenten. Diese ist über die Periode deutlich gesunken, weil sich das obere Segment verknappt und das untere entspannt hat. Dasselbe trifft aufgrund der Verknappung in allen Segmenten auch auf das Wohneigentum zu.

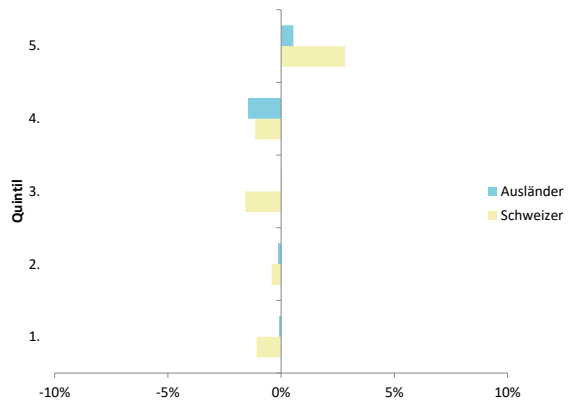
Am Ende der Periode 2016-2021 steht die Nordwestschweiz in Bezug auf die Wohnraumversorgung aufgrund der unausgewogenen Marktentwicklung von Miete und Eigentum schlechter da als zu Beginn. Die Spanne zwischen dem Wohneigentums- und dem Mietmarkt ist schweizweit mit Abstand die grösste.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

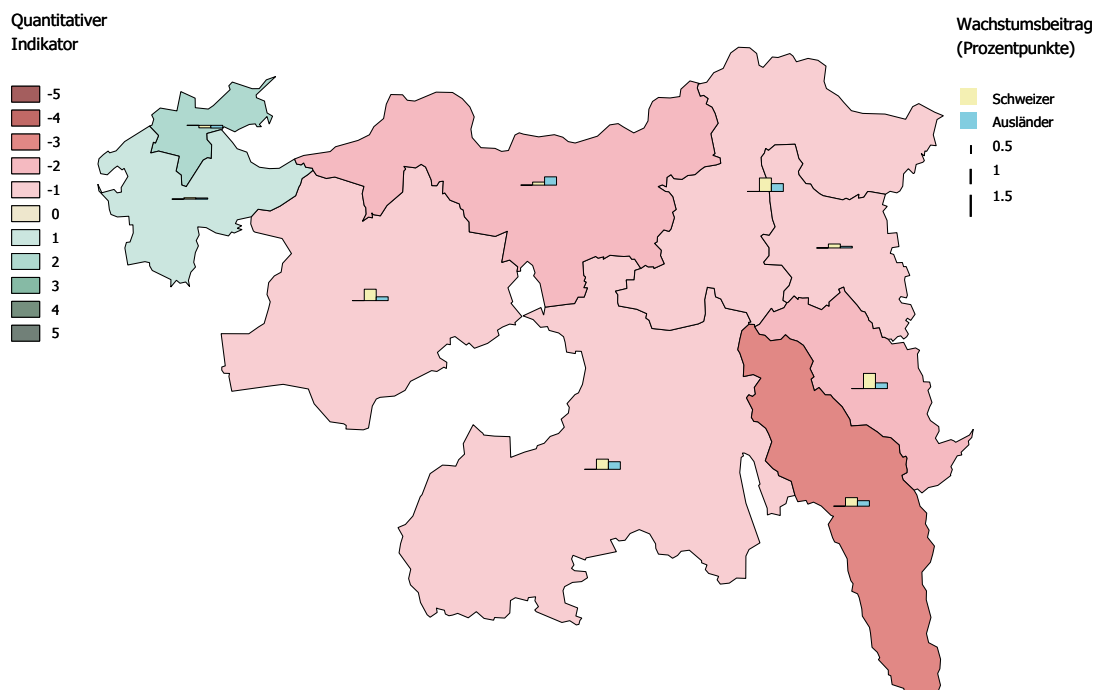


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2021



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Nordwestschweiz im Jahr 2021 und geschätzter Wachstumsbeitrag\* der in- und ausländischen Haushalte 2021

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

Im Jahr 2021 hat sich der aggregierte Wohnungsmarkt der Grossregion Nordwestschweiz ganz leicht verknapppt. Vergleicht man Karte 2 mit dem Vorjahr zeigt sich eine deutliche regionale Verschiebung der Knappheit. Während sich Basel mit seinem hohen Mietwohnungsanteil entspannt hat, haben sich sämtliche anderen Regionen aufgrund der Entwicklung des Wohneigentumsmarktes verknapppt. Dies zeigt sich auch an der Indikatorenentwicklung in Tabelle 2.1.

Wie schon in der Periode 2016-2021 wachsen die beiden Basler Regionen kaum und wenn dank ausländischer Haushalte. Die restlichen Regionen wachsen etwas über dem schweizerischen Mittel mit einem mittleren Anteil ausländischer Haushalte von 38% (Schweiz 40%, Tabelle 2.3). Dieses Haushaltswachstum wurde auch 2021

durch die Bautätigkeit übertroffen, die weiterhin überwiegend auf den Mietwohnungsbereich fokussiert.

Damit hat sich die Schere zwischen der Marktsituation von Miete und von Wohneigentum weiter geöffnet. Die aggregierten Preise sind zwar kräftig gestiegen, allerdings praktisch ausschliesslich aufgrund des Wohneigentums (Tabelle 2.2).

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt der Nordwestschweiz 2021 weiterhin gut versorgt. Sorge bereitet, dass auch in dieser Region der Erwerb von Wohneigentum so schwierig geworden ist.

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

	2016	2020	2021	2021
Nordwestschweiz	1.1	0.0	-0.3	⇒
Metropolraum	1.5	0.3	0.6	⇒
Mittelagglomeration	0.6	-0.4	-1.1	⇔

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Nordwestschweiz	100.0	104.4	108.0	3.4%	8.0%
Metropolraum	100.0	103.1	106.3	3.1%	6.3%
Mittelaggllo.	100.0	105.9	109.9	3.8%	9.9%

**Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2016 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

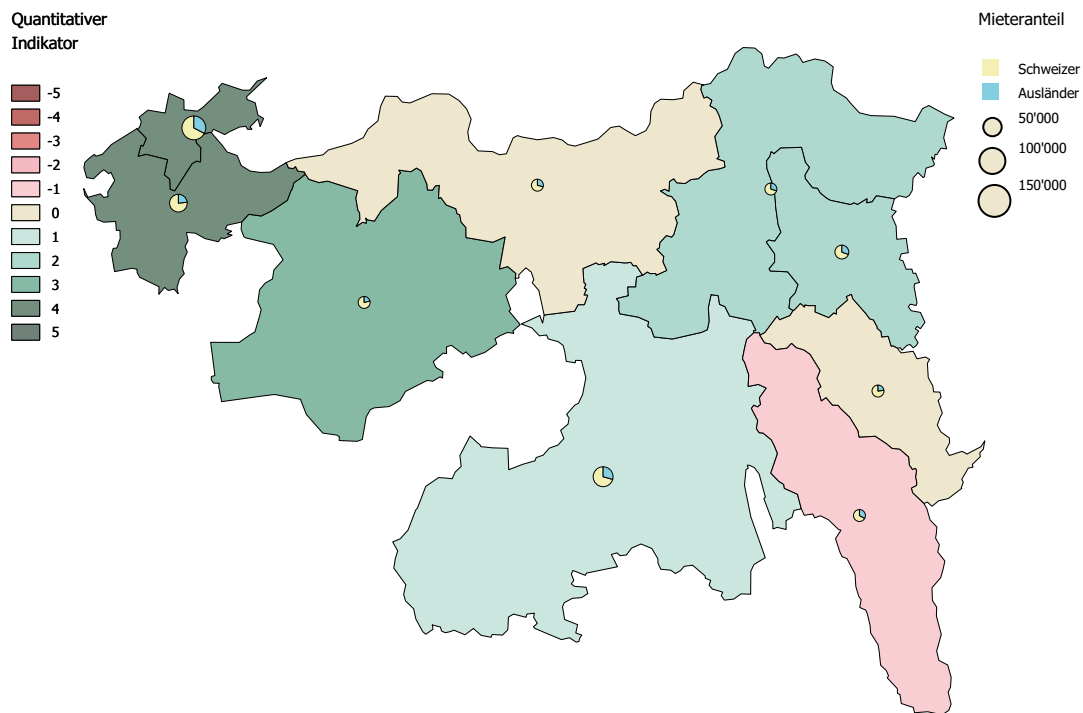
		2020	2021	2020-2021
Nordwestschweiz	CH	4'18'203	4'20'545	0.6%
	AUS	1'08'857	1'10'299	1.3%
Metropolraum	CH	225'338	226'030	0.3%
	AUS	61'247	61'595	0.6%
Mittelaggllo.	CH	192'865	194'515	0.9%
	AUS	47'610	48'704	2.3%

**Tabelle 2.3: Haushaltentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Nordwestschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2021



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

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

Der Mietwohnungsmarkt hat sich ausgehend von einem sehr entspannten Niveau 2020 im Jahr 2021 weiter entspannt (Tabelle 3.1). Diese Entwicklung konnte primär in der Region Basel beobachtet werden (Karte 3). Damit wurde auch die Verknappung des Vorjahres kompensiert. Primäre Ursache ist die auf den Mietwohnungsbereich ausgerichtete Bautätigkeit, die das Nachfragewachstum übertrifft. Regional erklärt sich die stärkere Entspannung des Metropolraums aber durch die Verschiebungen zwischen Eigentum und Miete. In den Mittelagglomerationen drängten verhinderte Wohneigentümer auf den Mietwohnungsmarkt, was zu einem Anstieg der Mieterquote führte. Im Raum Basel hingegen sank die Mieterquote leicht (Tabelle 3.4).

Anders als im Vorjahr sind auch die Mietpreise bei Neuvermietungen nur leicht angestiegen (Tabelle 3.2). Die Divergenz zwischen den Preissegmenten

ist wie im Vorjahr gesunken (Tabelle 3.3), wobei die Entwicklung von Metropolraum und Mittelagglomerationen unterschiedlich ausfiel. In den Mittelagglomerationen hat sich das untere Segment verknappt, im Metropolraum entspannt. Dort sind Mietwohnungen in keinem Preissegment von einem Nachfrageüberhang betroffen. Einen Beitrag zur Entwicklung hatte die Einkommensentwicklung an den Rändern der Einkommensverteilung. Sowohl im untersten, als auch im obersten Quintil waren Zuwächse zu verzeichnen (Abbildung 3.5).

Der Mietwohnungsmarkt in der Nordwestschweiz ist mehr als gut versorgt und das gilt für alle Mietpreissegmente. Für 2022 zeichnet sich diesbezüglich keine Änderung ab.



	2016	2020	2021	2021
Nordwestschweiz	3.0	2.6	3.2	↗
Metropolraum	3.0	3.0	4.0	↗
Mittelaggllo.	3.0	2.0	2.0	⇒

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Nordwestschweiz	100.0	99.9	100.2	0.3%	0.2%
Metropolraum	100.0	100.2	100.2	0.0%	0.2%
Mittelaggllo.	100.0	99.5	100.2	0.7%	0.2%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2016 = 100)**  
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Nordwestschweiz	1.6	1.2	⇒
Metropolraum	2.0	1.2	↘
Mittelaggllo.	1.0	1.2	⇒

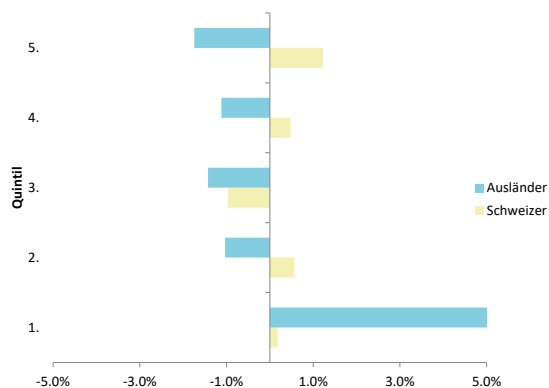
**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**  
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Nordwestschweiz	CH	51.2%	53.3%	54.4%
	AUS	83.3%	84.2%	84.4%
Metropolraum	CH	56.5%	58.1%	57.6%
	AUS	86.1%	86.0%	85.5%
Mittelaggllo.	CH	44.9%	47.6%	50.6%
	AUS	79.7%	81.9%	83.4%

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

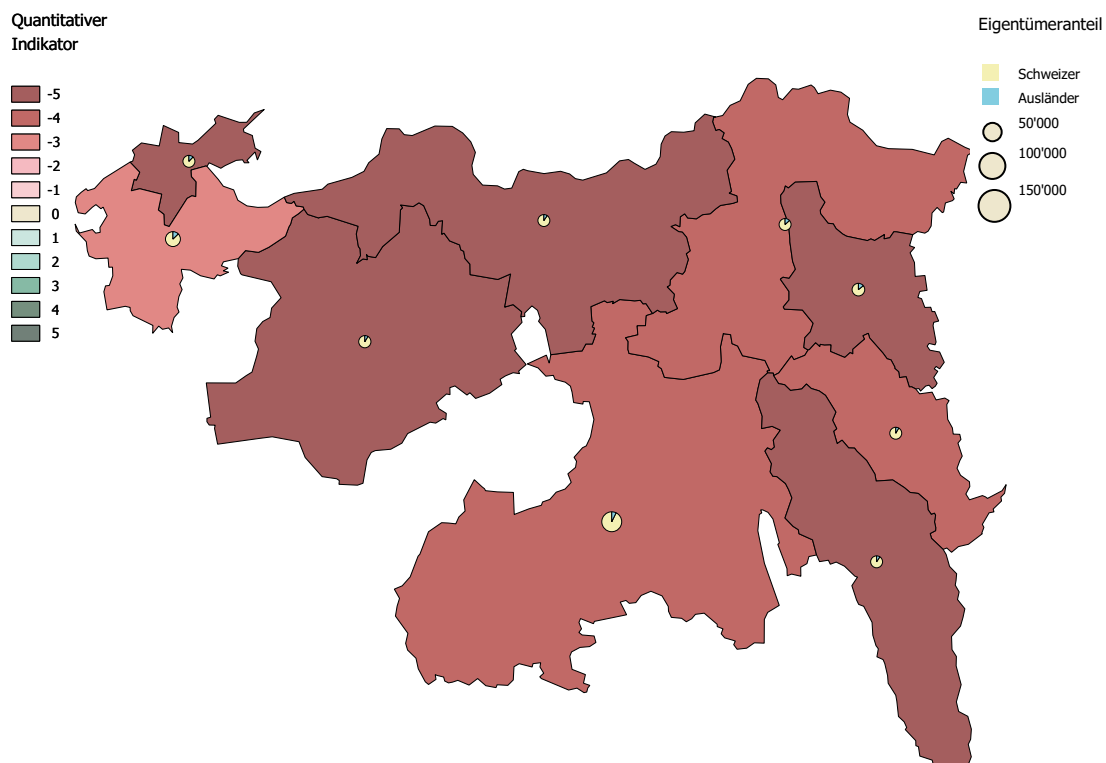
BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE



**Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung**  
Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

# Markt für Wohneigentum 2021



## Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Wie in beinahe allen anderen Schweizer Grossregionen hat sich der Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz im Jahr 2021 deutlich verknappt. Sowohl in Basel als auch in den Mittelagglomerationen ist die Knappheit mehrheitlich maximal (Tabelle 4.1). Entsprechend haben auch die Preise deutlich angezogen, allerdings immer noch leicht unter dem schweizerischen Mittel (Tabelle 4.2). Regionale Unterschiede sind angesichts des Ausmasses marginal. Die Schwierigkeit des Eigentumserwerbs manifestiert sich in einer sinkenden Eigentümerquote (Tabelle 4.4).

Die Divergenz der Marktsituation zwischen den Preissegmenten hat sich im Zuge der Anspannung weiter reduziert (Tabelle 4.3). Sowohl im Metropolraum als auch in den Mittelagglomerationen weist das oberste Segment einen Indikatorwert von -4 auf. Die anderen Preissegmente liegen bei -5.

Kaum einen Einfluss auf die Nachfrage hatte wohl die Einkommensentwicklung der Eigentümerhaushalte. Zwar ist die typische Verschiebung der Eigentümerereinkommen nach oben zu beobachten, aber auch ein Anstieg im zweituntersten Quintil der schweizerischen Haushalte (Abbildung 4.5).

Die im letzten Jahr geäusserte Hoffnung auf Entspannung des Wohneigentumsmarktes der Nordwestschweiz wurde 2021 nicht erfüllt. Im Kontext des makroökonomischen Wandels darf für 2022 aber mit einer Änderung der Entwicklungstendenz gerechnet werden.

	2016	2020	2021	2021
Nordwestschweiz	-15	-3.5	-5.0	↘
Metropolraum	-1.0	-4.0	-5.0	↘
Mittelaggl.	-2.0	-3.0	-5.0	↘

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Nordwestschweiz	100.0	110.5	118.5	72%	18.5%
Metropolraum	100.0	107.9	116.4	78%	16.4%
Mittelaggl.	100.0	112.9	120.4	6.7%	20.4%

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2016 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Nordwestschweiz	0.8	0.6	⇒
Metropolraum	0.6	0.6	⇒
Mittelaggl.	1.0	0.6	⇒

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

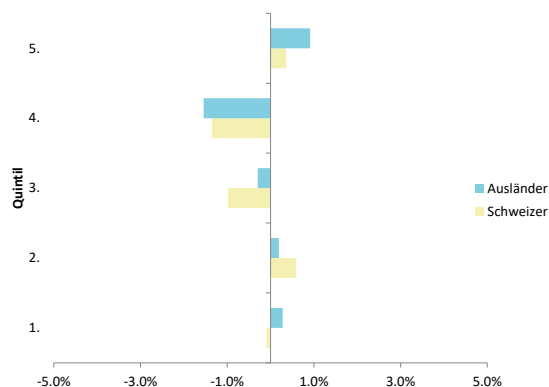
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Nordwestschweiz	CH	48.8%	46.7%	45.6%
	AUS	16.7%	15.8%	15.6%
Metropolraum	CH	43.5%	41.9%	42.4%
	AUS	13.9%	14.0%	14.5%
Mittelaggl.	CH	55.1%	52.4%	49.4%
	AUS	20.3%	18.1%	16.6%

**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 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Zusammen mit der Ostschweiz verfügt die Region Nordwestschweiz über einen im Aggregat ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Dies bedeutet, dass die Haushalte insgesamt nicht unter Versorgungsengpässen leiden. Allerdings leiden sie zum Teil darunter, dass sie kein Wohneigentum erwerben können, denn hinter dem ausgeglichenen Aggregat verbirgt sich die grösste Divergenz zwischen Miete und Wohneigentum aller schweizerischer Regionen. Aufgrund des makroökonomischen Wandels besteht die Möglichkeit, dass sich die Märkte 2022 wieder etwas angleichen, womit die Nordwestschweiz nicht nur ein scheinbares, sondern auch ein effektives Gleichgewicht aufweisen würde.



## 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 - 2021 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. Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten nach Miete und Eigentum 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. Für die Darstellung der Besitzquoten nach MS-Regionen in den Karten 3 und 4 wird die SAKE verwendet.

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 2015 auf 2016 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.