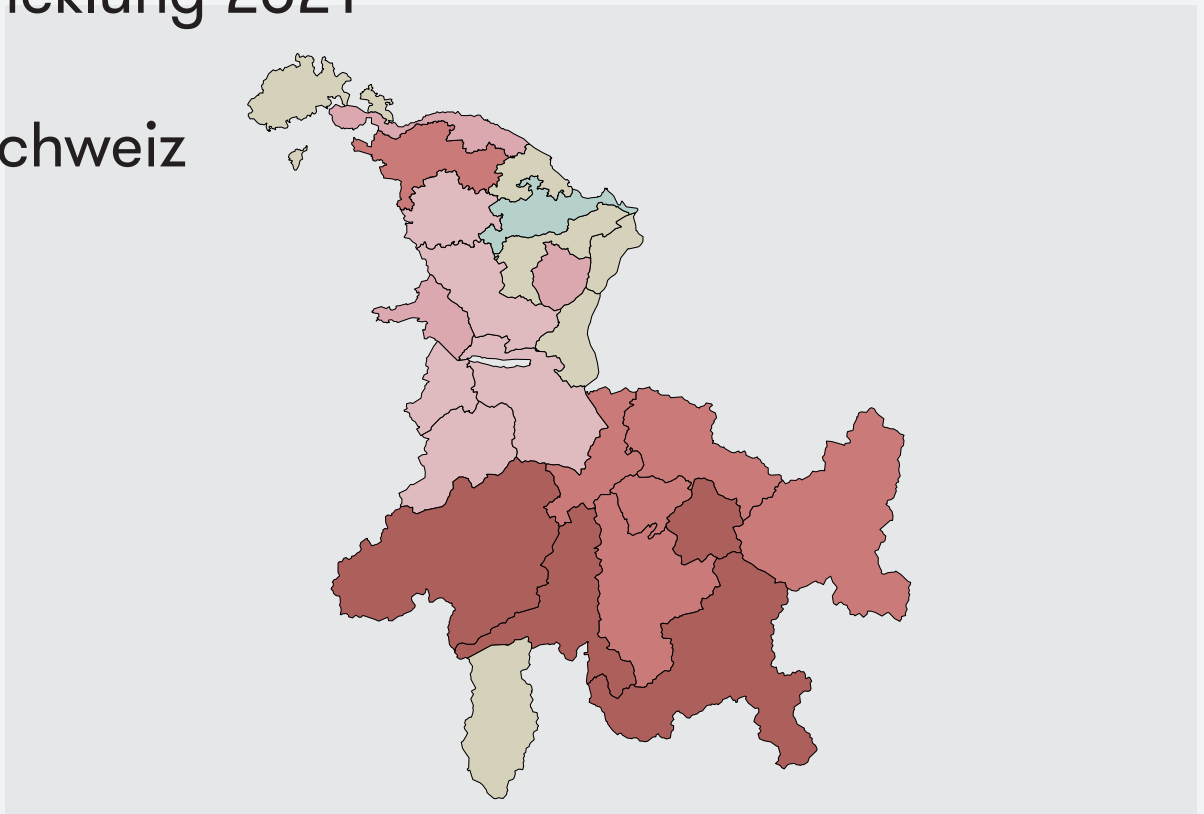




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2021

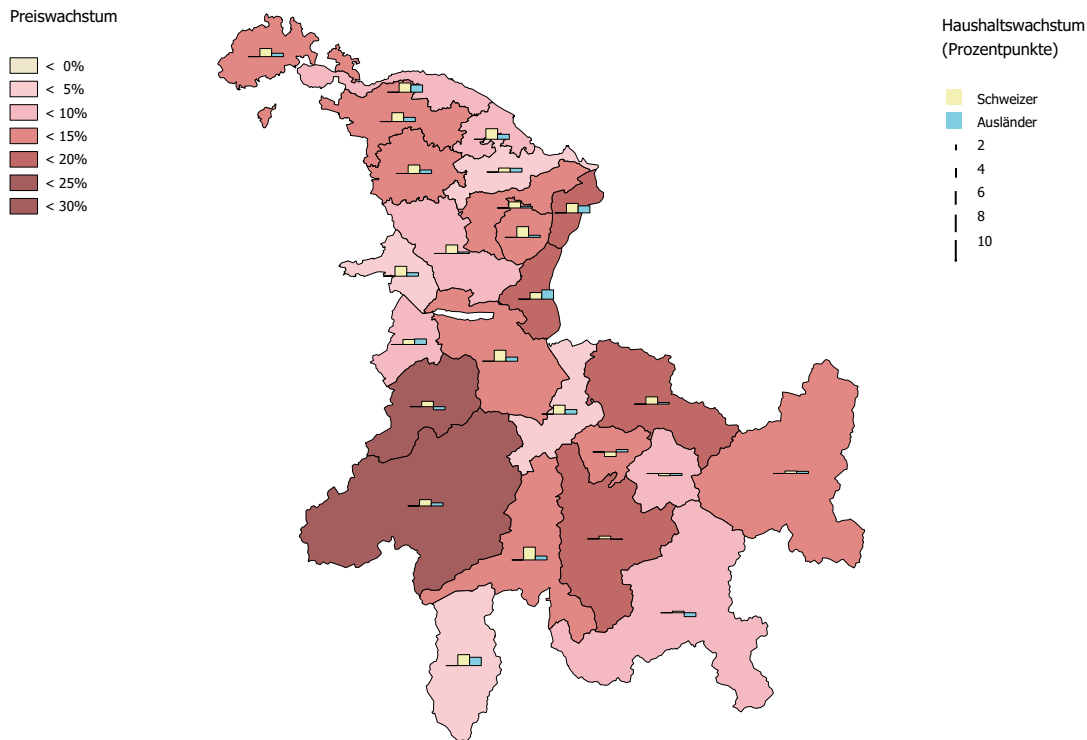
Ostschweiz



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 Ostschweiz in der Periode 2016 - 2021

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. Im Jahr 2016, dem Beginn des längerfristigen Betrachtungszeitraums des diesjährigen Monitors war diese Anspannung komplett verschwunden und der Markt befand sich in einer Situation des Überangebots, verursacht durch den Mietwohnungsmarkt.

Die Zahl der Haushalte wuchs über die 5-Jahres-Periode mit 5.8% leicht über dem schweizerischen Mittel und die ausländischen Haushalte trugen dazu ebenso leicht überdurchschnittliche zwei Prozentpunkte bei, was einer Zuwachsrate von 11% entspricht. Sie haben somit die Entwicklung nicht dominiert, sondern im Rahmen des schweizerischen Mittels mitbeeinflusst. Auch die Quote ausländischer Haushalte liegt mit 19.1% nahe dem schweizerischen Mittelwert von 19.9%. Die Zuwächse ausländischer Haushalte

sind ungleich verteilt. Am Bedeutendsten sind sie in den nördlichen grenznahen Regionen sowie in Mesolcina (Karte 1). Die schweizerischen Haushalte legten fast überall zu mit Ausnahme gewisser Regionen in Graubünden.

Das Angebot hielt in diesem Zeitraum mit dem Haushaltswachstum Schritt. Seit 2013 liegt der Fokus verstärkt auf dem Mietwohnungsmarkt und der diesbezügliche Anteil übersteigt die Mieterquote immer deutlicher. 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 sehr hohen 7 Punkten!

Wie in der Nordwestschweiz sank die Divergenz zwischen den Preissegmenten. Sowohl im Mietwohnungsmarkt als auch im

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

Wohneigentumsmarkt verknappte sich das obere Preissegment relativ zu den unteren deutlich. In beiden Fällen wurde dies befördert durch eine positive Einkommensentwicklung mit Zuwächsen in den oberen Klassen. Diese fielen bei den Eigentümern ausgeprägter aus als bei den Mietern (Abbildung 1.1 und Abbildung 1.2).

Der Gesamtmarkt ist in der Ostschweiz angespannter als 2016, aber trotzdem ziemlich gut versorgt. Allerdings konnte diese sich dem Druck auf das Wohneigentum genauso wenig entziehen wie andere Grossregionen und weist dort einen klaren Nachfrageüberhang aus.

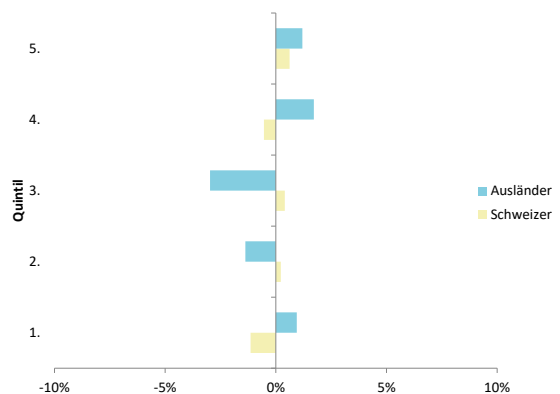


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

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

BFS: SAKE

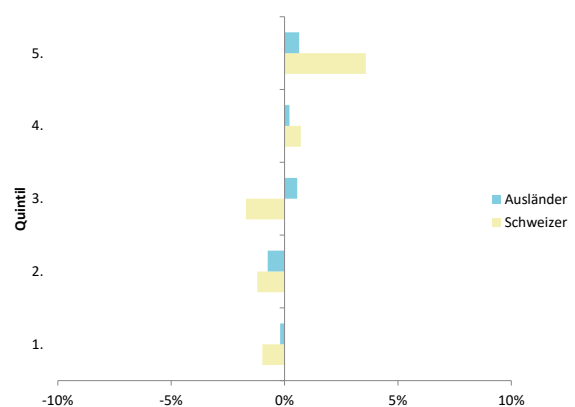
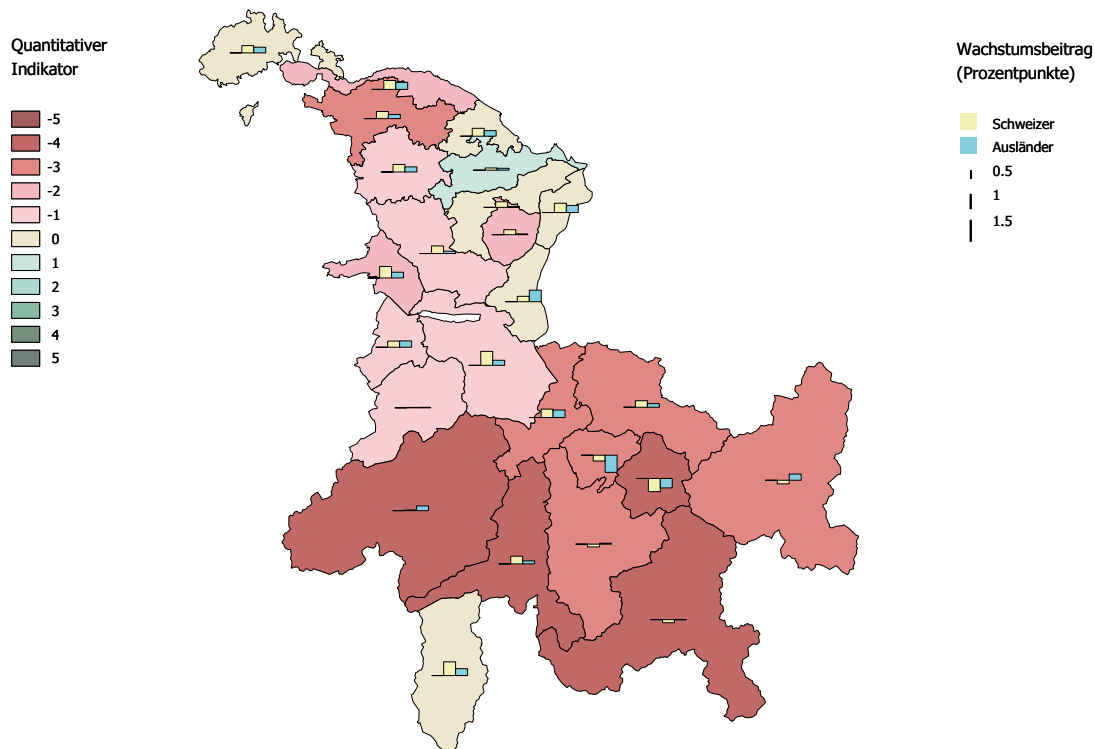


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

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

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2021



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Im Jahr 2021 betrug das Haushaltswachstum der Region knapp 0.8%. Anders als 2020 lag der Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte aber tiefer als derjenige der Schweizer (Tabelle 2.3). Nur in Werdenberg, im Unterengadin, dem Glarner Unterland und – in geringerem Ausmass – der Surselva gab es mehr zusätzliche ausländische Haushalte als schweizerische (Karte 2). Auffallend sind auch die Bevölkerungsrückgänge im Schanfigg und in der Region Davos.

Wie bereits seit 2016 hielt die Bautätigkeit mit dem Haushaltswachstum Schritt, wobei der Anteil Mietwohnungen etwas 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 oder sogar zwei Indikatorpunkte 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 deutlich an (Tabelle 2.2). Dieser Preisaufrtrieb war der stärkste der ganzen Schweiz.

Die Ostschweiz ist zwar weiterhin gemeinsam mit dem Tessin und der Nordwestschweiz die bezüglich Wohnungsangebot bestversorgte Region der Schweiz, allerdings nähert sie sich aufgrund der Entwicklung beim Wohneigentum dem Espace Mittelland und der Région lémanique an.

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

	2016	2020	2021	2021
Ostschweiz	1.7	-0.1	-0.5	⇒
Mittlagglo.	1.3	0.1	0.1	⇒
ländlicher Raum	2.1	-0.3	-1.3	⇓

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Ostschweiz	100.0	104.9	109.1	4.0%	9.1%
Mittlagglo.	100.0	104.3	107.6	3.2%	7.6%
ländlicher Raum	100.0	105.8	111.3	5.2%	11.3%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

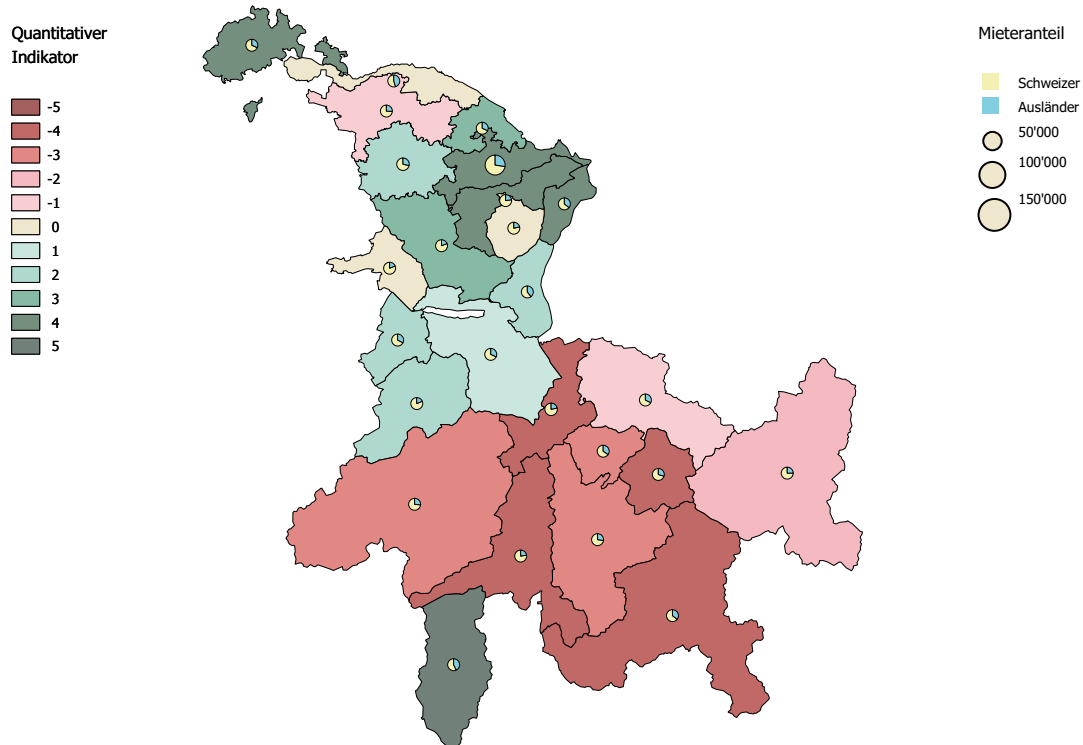
		2020	2021	2020-2021
Ostschweiz	CH	430'725	433'220	0.6%
	AUS	100'437	102'212	1.8%
Mittlagglo.	CH	254'106	255'642	0.6%
	AUS	56'953	58'040	1.9%
ländlicher Raum	CH	176'619	177'578	0.5%
	AUS	43'484	44'171	1.6%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Ostschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2021



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Der Mietwohnungsmarkt hat sich 2021 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. Obwohl er insgesamt ein schwaches Haushaltswachstum aufweist, war der ganze Kanton Graubünden davon betroffen (Karte 3). Eine Ursache für den Druck auf den Markt könnte die im ländlichen Raum deutlich ansteigende Mieterquote schweizerischer Haushalte sein (Tabelle 3.4).

Die Verknappung bewirkte insbesondere im ländlichen Raum leicht steigende Mieten bei Neuvermietungen (Tabelle 3.2) und eine minimale Reduktion der Divergenz (Tabelle 3.3). Diese ist primär auf eine leichte Entspannung im unteren Mietpreissegment der Mittelagglomerationen zurückzuführen. Am auffälligsten ist bei der Entwicklung der Preissegmente aber

die Verknappung im oberen Segment des ländlichen Raums. Dies dürfte auch auf die Einkommensentwicklung der Mieterhaushalte zurückzuführen sein, die im obersten (und auch im zweituntersten) Quintil zugenommen haben (Abbildung 3.5).

Der Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz ist für die Mehrheit der Haushalte nach wie vor gut versorgt. Auch alle Preissegmente befinden sich in einer entspannten Situation. Nur in den ländlichen Gebieten, wo der Wohneigentumsanteil höher liegt, kann es zu Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche kommen.

	2016	2020	2021	2021
Ostschweiz	3.4	3.0	2.6	⇒
Mittelaggl.	3.0	3.0	3.0	⇒
ländlicher Raum	4.0	3.0	2.0	⇩

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Ostschweiz	100.0	100.7	101.6	0.9%	1.6%
Mittelaggl.	100.0	100.2	101.0	0.9%	1.0%
ländlicher Raum	100.0	101.5	102.6	1.1%	2.6%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Ostschweiz	1.0	0.7	⇒
Mittelaggl.	1.0	0.6	⇒
ländlicher Raum	1.0	1.0	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Ostschweiz	CH	48.6%	50.8%	52.0%
	AUS	83.7%	85.2%	87.2%
Mittelaggl.	CH	52.6%	54.3%	55.2%
	AUS	84.9%	86.7%	90.1%
ländlicher Raum	CH	42.7%	45.8%	47.5%
	AUS	82.0%	83.2%	83.5%

Tabelle 3.4: Mieterquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

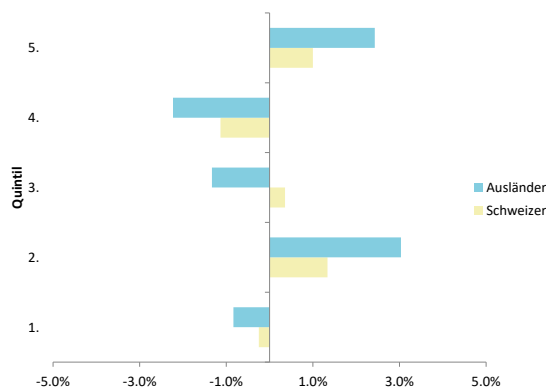
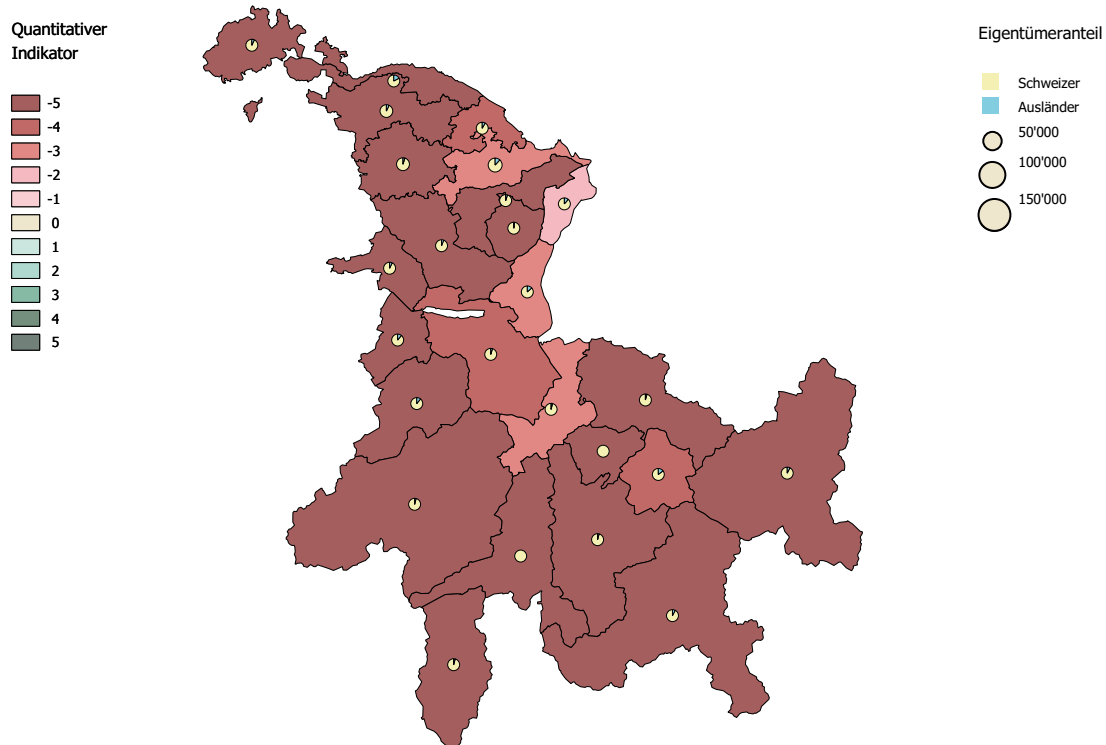


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Ostschweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2021



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Der Eigentumsmarkt verknappte sich 2021 ausgehend von einem Niveau sehr hoher Angespanntheit weiter (Tabelle 4.1). Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich in fast allen Regionen Verknappungen um einen Punkt des Indikators der quantitativen Anspannung. Einzig die grenznahen Gebiete Werdenberg, Rheintal und Chur mussten keine Verschlechterung der Marktsituation hinnehmen. Märkte im Gleichgewicht gibt es keine mehr.

Der Preisauftrieb lag im schweizerischen Mittel, fiel aber mit 7.6% deutlich aus, im ländlichen Raum sogar stärker als in den Mittelagglomerationen (Tabelle 4.2). Aufgrund der starken Verknappung im ländlichen Raum ist dort auch die Divergenz gesunken, weil sich sowohl im oberen als auch im unteren Preissegment die Anspannung deutlich erhöht hat (Tabelle 4.3). In den Mittelagglomerationen hat sich vor allem das obere Preissegment nochmals verknappt. Dies

korreliert mit der Einkommensentwicklung (Abbildung 4.5).

Anders als im Vorjahr wirkt sich die Marktentwicklung auf die Wohneigentumsquote aus. In allen Regionen ist diese sowohl bei schweizerischen als auch ausländischen Haushalten gesunken (Tabelle 4.4). Der Ausblick für 2022 ist analog zur übrigen Schweiz: Steigen die Zinsen, beruhigt sich der Markt.

	2016	2020	2021	2021
Ostschweiz	-0.6	-4.0	-4.4	⇒
Mittelaggl.	-1.0	-4.0	-4.0	⇒
ländlicher Raum	0.0	-4.0	-5.0	⇩

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Ostschweiz	100.0	110.3	118.7	7.6%	18.7%
Mittelaggl.	100.0	109.9	116.8	6.2%	16.8%
ländlicher Raum	100.0	110.7	121.1	9.1%	21.1%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Ostschweiz	1.0	0.6	⇒
Mittelaggl.	0.6	0.6	⇒
ländlicher Raum	1.5	0.6	⇩

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Ostschweiz	CH	51.4%	49.2%	48.0%
	AUS	16.3%	14.8%	12.8%
Mittelaggl.	CH	47.1%	45.7%	44.8%
	AUS	15.1%	13.3%	9.9%
ländlicher Raum	CH	57.3%	54.2%	52.5%
	AUS	18.0%	16.8%	16.5%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

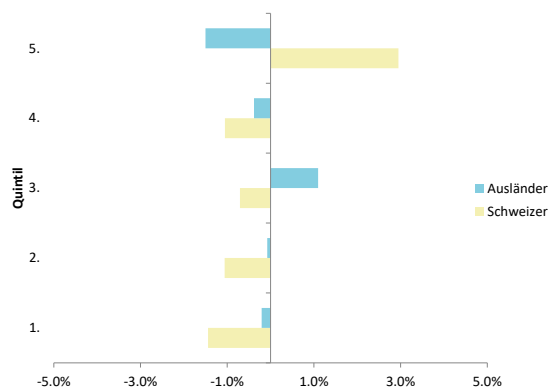


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 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.

Der Mietwohnungsmarkt verknappte sich 2021 insbesondere im ländlichen Raum. Insgesamt ist der Markt in allen Mietpreissegmenten und sowohl in den Mittelagglomerationen als auch im ländlichen Raum gut versorgt. Allerdings kann in Graubünden die Wohnungssuche teilweise schwierig sein, zumal die Mieterquote deutlich angestiegen ist.

Beim Wohneigentum ist die Anspannung hingegen äusserst hoch und der Preisauftrieb lag im schweizerischen Mittel. Eine schnelle Änderung dieser Marktlage wird nur mit steigenden Zinsen eintreten.

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.