

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Indikatoren zur Beurteilung der Auswirkungen
auf regionale Immobilienmärkte



Studie im Auftrag
des Bundesamtes für Wohnungswesen

Analyse:

Silvio Graf
Armin Jans
Daniel Sager

Mitarbeit bei Datenrecherche:

Lisa Langer,
Daniel Ackerknecht, Fabian Aebli, Roger Biber, Tobias Kistler, Boris Marending,
Sandro Mattle, Claudio Metzger, Renzo Romano, Michael Settelen, Christian
Schuber, Linus Widmer
(die Namen der Personen, welche im Rahmen einer Diplomarbeit beteiligt waren,
sind unterstrichen)

Kontakt:

silvio.graf@zhaw.ch
052 267 79 45

Winterthur und Zürich, 29. Juni 2009

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	1
1 Einleitung	6
2 Problemstellung und Vorgehen	6
2.1 <i>Schliessung der Informationslücken</i>	6
2.2 <i>Formulierung der Nachfrage nach Nachfragegruppen und des Angebots</i>	7
2.3 <i>Formulierung von Szenarien und Simulierung der Marktentwicklung</i>	8
2.4 <i>Jährliche Aktualisierung des Monitors</i>	8
2.5 <i>Stand der Arbeiten</i>	8
3 Indikatorensystem	9
3.1 <i>Ergänzung und Unterschied zu Modul 1</i>	9
3.2 <i>Markttypisierung</i>	11
3.3 <i>Indikatoren und Analyseraster</i>	12
3.4 <i>Aspekte der verwendeten Indikatoren</i>	16
4 Aggregierte Nationale Entwicklung	18
4.1 <i>Der aggregierte nationale Wohnungsmarkt</i>	18
4.2 <i>Eigentümer und Eigentumsobjekte</i>	19
4.3 <i>Marktaktivität</i>	20
4.4 <i>Neubau und Renovationen</i>	21
4.5 <i>Marktergebnis</i>	22
4.6 <i>Mieterhaushalte und Mietobjekte</i>	24
4.7 <i>Marktaktivität</i>	25
4.8 <i>Neubau und Renovationen</i>	26
4.9 <i>Marktergebnis</i>	26
4.10 <i>Typisierung</i>	27
5 Synopsis	28
6 Die einzelnen Agglomerationen	29
6.1 <i>"Fact-Sheet" Schweiz</i>	29
6.2 <i>"Fact-Sheet" Zürich</i>	31
6.3 <i>"Fact-Sheet" Basel</i>	34
6.4 <i>"Fact-Sheet" Genf</i>	37
6.5 <i>"Fact-Sheet" Bern</i>	40
6.6 <i>"Fact-Sheet" Lausanne</i>	43

6.7	"Fact-Sheet" Lugano/Chiasso	46
6.8	"Fact-Sheet" Kreuzlingen/Konstanz (Thurgau/St. Gallen).....	49
7	Grenzgänger, Kurzaufenthalter und Auswanderung	52
7.1	Vorbemerkung und Vorgehen.....	52
7.2	Die Fakten in den vier Grenzregionen	53
7.2.1	Zusammenfassung.....	53
7.2.2	Die Bevölkerung in den Grenzregionen.....	55
7.2.3	Der Wohnsitzentscheid	66
7.2.4	Der Wohnungsmarkt.....	70
7.3	Kurzaufenthalter	76
7.3.1	Zusammenfassung.....	76
7.3.2	Definition und Vorgehen	77
7.3.3	Entwicklung der Kurzaufenthalter in Zahlen	78
7.3.4	Baubranche	85
7.3.5	Höher-qualifizierte Kurzaufenthalter	85
8	Anhang	87
8.1	Schätzung der Anzahl Haushalte.....	87
8.2	Fortschreibung des Bestandes.....	87
8.3	info-vista.....	87
9	Abkürzungen	88
10	Quellen.....	89

ZUSAMMENFASSUNG

Das vorliegende Modul 2 der Studie „Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt“ ist Teil eines umfangreicheren Vorhabens zur Erstellung eines Wohnungsmarktmonitors mit dem Ziel, die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt zu erfassen.

Nachdem in Modul 1 in einer gesamtschweizerischen Betrachtung die Auswirkungen der Nachfrage der bisherigen ausländischen Haushalte identifiziert und als wenig problematisch beurteilt worden waren, geht es jetzt darum, die Betrachtung auf die regionale Entwicklung zu richten und die Grundsteine für einen Monitor zu legen.

Das hier zur Anwendung kommende Indikatorensystem zeigt anhand der Haushaltsstrukturen aus der SAKE-Stichprobe 2005 die Entwicklung der Nachfrage der verschiedenen Einkommensklassen nach Eigentümer und Mieter aufgeteilt. Diese Nachfrage wird der Entwicklung des Wohnungsangebotes, und zwar unterteilt in neu gebaute und renovierte Wohnungen einerseits und Altwohnungen andererseits, gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung führt zusammen mit einem Set von Indikatoren zu einer Typisierung der Wohnungsmärkte auf nationaler Ebene und für die Agglomerationen Genf, Lausanne, Basel, Bern, Zürich, Lugano/Chiasso und Kreuzlingen/Konstanz (Thurgau/St. Gallen). *Indikatoren-system*

Dabei bestätigen sich vorerst die Ergebnisse aus Modul 1:

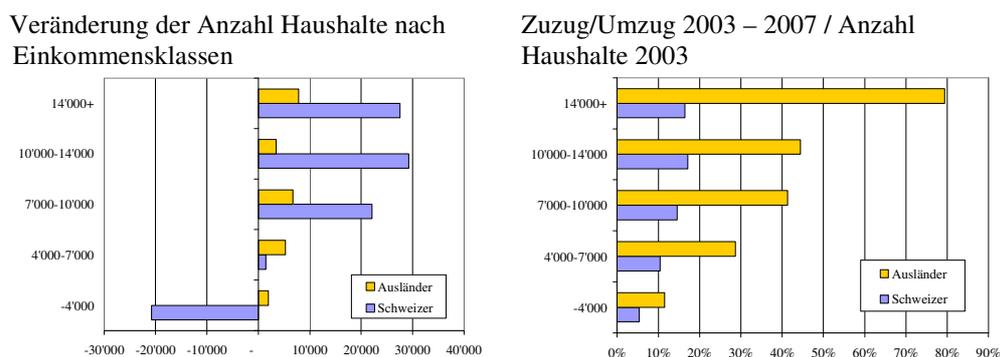
Ergebnisse

- Im Durchschnitt sind ausländische Haushalte grösser als die Schweizer Haushalte.
- Sie belegen in der Regel kleinere Wohnungen als die Schweizer.
- Die ausländischen Haushalte sind äusserst präsent auf dem Wohnungsmarkt, da sie vor allem in den ersten Jahren häufig umziehen.
- Die hohe Qualifikation der Immigranten und die damit zusammenhängenden hohen Einkommen führen zu einem Druck auf die attraktiven Wohnungssegmente.
- Eine Verdrängung des Mittelstandes ist am ehesten in den Agglomerationen des „bassin lémanique“ und in Zürich anzutreffen.

Im Wesentlichen verfolgt das Indikatorensystem das Ziel, allfällige Wirkungen der Personenfreizügigkeit nachzuweisen. Dies insbesondere deshalb, weil in Modul 1 auf nationaler Ebene kein Effekt nachgewiesen werden konnte, die Indizien aber auf eine regionale Wirkung hindeuteten. Durch die Analyse der Indikatoren kann eine Typisierung der regionalen Märkte vorgenommen werden.

Allerdings hat sich insbesondere durch die starke Immigration im Jahr 2008 auch auf nationaler Ebene ein spürbarer Effekt ergeben. Dieser Effekt basiert auf den bereits in den Jahren zuvor spürbaren Einkommensverschiebungen, wie sie in Abbildung 1 für Wohneigentum und Abbildung 2 für Mietwohnungen dargestellt sind.

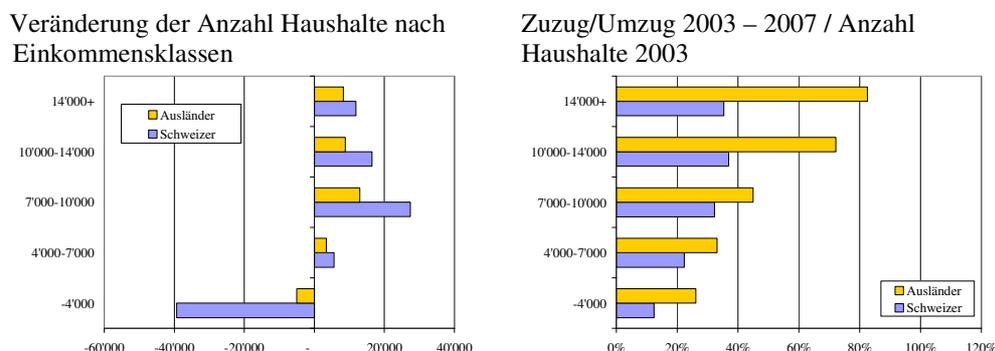
Abbildung 1: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)



Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Im Bereich des Wohneigentums (Abb. 1) findet eine Verschiebung der Einkommen nach oben statt, mit entsprechenden Wirkungen auf die Nachfrage. Gleichzeitig fällt auf, dass beim Wohneigentum wesentlich stärkere Zuwachsraten der ausländischen Haushalte bestehen als im Mietwohnungsbereich. Dies liegt allerdings auch darin begründet, dass die Zahl der ausländischen Haushalte im Bereich des Wohneigentums sehr tief ist. Der Anteil der ausländischen Eigentümerhaushalte am Total der Haushalte in der Schweiz betrug 2007 lediglich 2.9 %¹.

Abbildung 2: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)



Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Die starke Verschiebung der Einkommen nach oben lässt sich auch auf dem Mietwohnungsmarkt verfolgen (Abb. 2).

Diese Einkommens- und Bestandesveränderungen sind die Basis für die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten, die wie folgt typisiert werden:

- A: ausgewogen
- S_u^o : strukturell ungenügend im oberen und unteren Segment (m: mittleres Segment)
- $Q^{N>A}$: quantitativ ungenügend mit Nachfrage grösser als Angebot (Bestand)

¹ Die Eigentümerquote der ausländischen Haushalte liegt bei 17.5% (verglichen mit 45.4% bei den schweizerischen Haushalten). Dabei ist zu beachten, dass diese Angaben auf Schätzungen aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung beruhen und nicht auf einer Vollerhebung wie der Volkszählung.

(PFZ): Marktergebnis durch Personenfreizügigkeit (Immigration) mit verursacht

In Tabelle 1 ist das Ergebnis der Analyse zusammengefasst. Dabei wurden zur besseren Visualisierung Farben hinterlegt. Wenn der Bestand insgesamt zu knapp und die Situation durch die Personenfreizügigkeit mit verursacht ist, wurde die Farbe rot gewählt. Handelt es sich nur um eine strukturelle Unterversorgung, ist die Farbe hellblau. Es kann aber auch sein, dass die Personenfreizügigkeit (PFZ) zur besseren Auslastung eines Immobilienbestandes beiträgt - dann erhält ein Feld die Farbe grün. Keine Farbe wird vergeben, wenn die Marktsituation keinen Konnex zur Immigration aufweist.

Tabelle 1: Markttypisierung Schweiz und Agglomerationen

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Schweiz	S^o	S^o (PFZ)	S^o	S^o (PFZ)
Zürich	A	A	S^o	S_u^o (PFZ)
Basel	A (PFZ)	A (PFZ)	A (PFZ)	A (PFZ)
Genf	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)
Bern	A	A	A	A
Lausanne	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)
Chiasso / Lugano	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A (PFZ)
St. Gallen / Thurgau	A	A	A	A

eigene Darstellung

Wie die Tabelle zeigt, sind aufgrund der Einkommensverschiebungen und der überwiegenen Aktivität ausländischer Haushalte im Mietwohnungsmarkt auf nationaler Ebene 2008 Auswirkungen spürbar, und zwar im oberen Preissegment des Mietwohnungsmarktes. Die Knappheit im oberen Preissegment des Wohneigentums ist aber primär hausgemacht, zu gering sind die Anteile der ausländischen Haushalte an der Eigentumsquote, auch wenn der Anteil an den Umzügern deutlich höher ist. Regional ergeben sich rote Einfärbungen nur in der lateinischen Schweiz. Die knappen Marktsituationen in Genf und in Lausanne sind durch die Immigration mit verursacht. Auch im Tessin kann dies im Bereich des Wohneigentums vermutet werden. In der Agglomeration Zürich bewirkt die Personenfreizügigkeit primär einen Struktureffekt im Mietwohnungsmarkt - sie führt zu Knappheit im oberen Bereich und durch eine intensiviertere Renovationstätigkeit teilweise auch zu Knappheit im unteren Preissegment des Marktes. Beachtet man den Umstand, dass 2008 wohl ein absolutes Immigrations-Spitzenjahr war, ist der gesamtschweizerische Effekt als moderat zu bezeichnen. Insgesamt hat die Angebotsseite gut Schritt gehalten. Nicht vergessen darf man schliesslich, dass die Personenfreizügigkeit auf dem Wohnungsmarkt teilweise auch durchaus willkommen ist. In Basel und auch im Tessin trägt sie im Mietwohnungsbereich durchaus zur Nachfragestärkung und besseren Auslastung des Immobilienbestandes bei.

Zur Erstellung des vorliegenden Indikatorensystems mussten zuerst drei aus Modul 1 erkannte Informationsdefizite eliminiert werden: Die Auswanderer, die Grenzgänger und die Kurzaufenthalter.

Um die 2000 Personen wandern jährlich aus der Schweiz aus. Diese Zahl hat offensichtlich mit der Einführung der Personenfreizügigkeit nicht merklich zugenommen. *Auswanderung*

Eine Auswanderung an der Grenze, um als Pendler in der Schweiz zu arbeiten und von den tiefen Lebenshaltungskosten im Ausland zu profitieren, scheint nur in der Agglomeration Genf in grösserem Stil bekannt zu sein. Aber auch hier sind es nicht mehr als 400 Personen, die pro Jahr jenseits der Grenze ihr Domizil suchen, um von da aus in die Schweiz zu pendeln.

*Grenz-
gänger*

Die Grenzgänger, deren Anzahl kontinuierlich zugenommen hat und wovon sich 60% in den drei für diese Fragestellung untersuchten Regionen Genf, Basel und Tessin aufhalten, zeigen bisher wenig Interesse, in der Schweiz Wohnsitz zu nehmen. Es zeichnet sich viel eher eine verstärkte Wohnsitznahme in den Grenzräumen der jeweiligen Nachbarstaaten ab. Die Bevölkerung wächst dort schneller als auf der schweizerischen Seite der Grenze. Die Bautätigkeit ist teilweise dynamischer, die Liegenschaftspreise steigen vor allem in Frankreich schneller und haben begonnen, sich dem Niveau auf der schweizerischen Seite anzunähern. Dazu kommt, dass sich die Grenzregionen darauf einstellen und vermehrt gemeinsame Verkehrsprojekte in Angriff nehmen, um den schnell wachsenden Transportproblemen Herr zu werden. Damit sollen die Grenzgängerströme in geordnete Bahnen gelenkt und soll der erhöhten Wohnungsnachfrage raumplanerisch begegnet werden.

*Agglomera-
tionsbildung
und Segrega-
tion*

Im Endeffekt ist vor allem dort eine verstärkte Agglomerationsbildung über die Grenze hinweg zu erwarten, wo der Wohnungsmangel eine Wohnsitznahme im Inland verhindert. Das gilt besonders für den Kanton Genf. Hier wird mit einer veränderten Segregation gegenüber heute zu rechnen sein: Es wird weniger die Nationalität entscheiden, wo jemand wohnt, sondern das Einkommen. Reiche Schweizer und Ausländer werden vermehrt in der Nähe des Zentrums (oder in sonst besonders attraktiven Lagen) wohnen und von den zentralörtlichen Funktionen und den steuerlichen Vorteilen profitieren, während einkommensschwächere Schichten eher die Agglomerationsränder im In- und Ausland bevölkern. In allen anderen untersuchten Regionen sind die sozialen Bindungen jedoch derart stark, dass der ökonomische Druck relativ gross werden muss, damit es zur Verlagerung des Wohnsitzes über die Grenze kommt. Solange es der jeweilige Wohnungsmarkt und die Verkehrsverbindungen zulassen, werden die Grenzgänger pendeln und nicht ihren Wohnsitz verlagern.

*Kurzaufent-
halter*

Der Kurzaufenthalterbestand sowohl aus den EU15/EFTA-Staaten als auch aus den übrigen Staaten entwickelte sich bis 2007 wie derjenige der Aufenthalter mit Bewilligung B und C sowie der Grenzgänger parallel zur allgemeinen Konjunktur- und Beschäftigungslage in der Schweiz. Mitte 2007 kann jedoch ein struktureller Bruch festgestellt werden. Die Anzahl der Kurzaufenthalter ist um rund 13% zurückgegangen. Diese Personen haben aufgrund der im Juni 2007 abgeschafften Einreisekontingente mehrheitlich die nun mögliche Daueraufenthaltsbewilligung gewählt.

Ein Bruch zeigt sich auch bei der Qualifikation der einreisenden Kurzaufenthalter. Während auch hier gut qualifizierte Erwerbstätige zahlenmässig immer bedeutender werden, nimmt die Zahl der weniger gut qualifizierten Arbeitskräfte ab. Die Kurzaufenthalter sind mehrheitlich jung und ohne Familie, zu einem wesentlichen Teil auch aus Drittländern, wie z. B. Indien oder den USA.

Die Wohnungsnachfrage dieser sich nur für kurze Zeit in der Schweiz befindenden Personen besteht aus zwei klar getrennten Segmenten. Einerseits werden möblierte, hochpreisige Wohnungen im Zentrum der dynamischsten Agglomerationen gesucht und zum Teil mit exorbitanten Preisen bezahlt. Andererseits werden bestehende Altbauten an schlechter Lage und Objekte, die vor der Renovation oder dem Abbruch stehen und zum Teil qualitativ nicht mehr zu genügen vermögen, für wenig verdienende Erwerbstätige des Bau-, Gast- und Dienstleistungsgewerbes zur

Verfügung gestellt. Diese Arbeitnehmer sind für kurze Zeit bereit, auf gewisse Annehmlichkeiten zu verzichten, um damit ihre Sparmöglichkeiten zu erhöhen.

Während die Wohnungsnachfrage der unqualifizierten Arbeitnehmer kaum bestehende Mieter aus dem Markt verdrängt, sondern für die Vermieter einen willkommenen Puffer darstellt, ist die der hoch qualifizierten Arbeitnehmer eher dazu geeignet, für eine gewisse Anspannung an privilegierten Lagen zu sorgen.

1 EINLEITUNG

Beurteilung von Personenfreizügigkeit und Wohnungsnachfrage Im Forschungsprogramm 2004 – 2007 des Bundesamtes für Wohnungswesen war der Zusammenhang zwischen Personenfreizügigkeit und Wohnungsnachfrage als ein Schwerpunktthema vermerkt. Mit dem Inkrafttreten der bilateralen Verträge mit der EU, speziell mit dem Abkommen über die Freizügigkeit im Personenverkehr, ergeben sich Folgewirkungen auf den schweizerischen Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Winterthur und die Meta-Sys AG wurden darauf beauftragt, diese Folgewirkungen zu analysieren.

Ergebnisse von Modul 1 Daraus entsprang in der Folge die Bestandesaufnahme in Modul 1 (Auswirkungen des freien Personenverkehrs auf die Wohnungsnachfrage in der Schweiz), welche im Frühling 2007 abgeschlossen wurde und unter anderem folgende Ergebnisse lieferte:

- Die Auswirkungen einer sich verändernden Wohnungsnachfrage von Ausländern sind bereits seit Ende der neunziger Jahre spürbar, können also nicht direkt und schon gar nicht ausschliesslich auf die Personenfreizügigkeit zurückgeführt werden. Entscheidend ist vielmehr die konjunkturelle Situation und – daraus abgeleitet – die Nachfrage nach Arbeitskräften in der Schweiz.
- In den letzten 15 Jahren ist ein markanter Trend zu höher-qualifizierten Immigranten mit einer entsprechend höheren Kaufkraft festzustellen.
- Im nationalen Mittel dürfte die Personenfreizügigkeit die Wohnungsnachfrage vermutlich mittelfristig nicht stark erhöhen, regional können sich aber deutliche Knappheitssituationen ergeben.
- Der Druck auf die attraktiven Wohnungssegmente in den wichtigsten Agglomerationen dürfte bei guter Konjunkturlage ansteigen, was eine Verdrängung der einheimischen Bevölkerung zumindest in diesen Gebieten möglich erscheinen lässt.
- Will man Fragen zu Effekten der Personenfreizügigkeit zusammenfassend, übersichtlich und rasch beantworten, so bietet es sich an, die verfügbaren Quellen in einem konzeptionell einheitlichen Rahmen („Monitor“) zu verarbeiten und mindestens einmal jährlich zu aktualisieren.

Dieses letztgenannte Ziel soll durch die Entwicklung eines „Monitors“ erreicht werden, zu dessen Erarbeitung die vorliegende Studie die Grundlage bildet.

Keine Analyse der Angebotswirkung Das Angebot an Wohnraum ist zwar bis zu einem gewissen Grade ebenfalls abhängig von der Einführung des freien Personenverkehrs mit der EU, insbesondere, was die Kapazitäten der Bauwirtschaft (u.a. zusätzliche Arbeitnehmer) und die Baukosten betrifft. Kosteneinsparungen beim Bauen werden aber teilweise durch erhöhte Baulandkosten kompensiert. Dieser Aspekt wird deshalb in dieser Studie nicht weiterverfolgt. Einzig bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes in den Agglomerationen an der Grenze wird kurz darauf eingegangen.

2 PROBLEMSTELLUNG UND VORGEHEN

2.1 Schliessung der Informationslücken

Zur Modellierung der Nachfragewirkung der Personenfreizügigkeit sind neben den neuesten Entwicklungen bei der ständigen Wohnbevölkerung auch die

Wissenslücken bezüglich der Nachfrage der Kurzaufenthalter, der ausländischen und schweizerischen Grenzgänger und der Schweizer Auswanderer zu füllen. Grenzgänger sind als potentielle Einwanderer und Zweitwohnungsbesitzer für den Wohnungsmarkt relevant. Schweizer Auswanderer interessieren vor allem im Hinblick auf eine mögliche Verdrängung der hiesigen Bevölkerung durch die verstärkte Einwanderung aus den EU-15 Staaten. Diese Frage ist aber auch in dem Sinne interessant, als durch die Personenfreizügigkeit und die ab Mitte Dezember 2008 weggefallenen Grenzkontrollen (Schengener Abkommen) der zur Verfügung stehende Wohnraum breiter wird: Es stehen der Schweizer Wohnbevölkerung nun auch der Raum der EU-15 und insbesondere die grenznahen Regionen als Alternative zur Verfügung.

2.2 Formulierung der Nachfrage nach Nachfragegruppen und des Angebots

Die Formulierung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots bildet das Kernelement des „Monitors“. Aufgrund der Datenlage in der Schweiz soll er in zwei Teile eingeteilt werden:

- statistisch eindeutig belegbare (signifikante) Entwicklung des Wohnungsmarkts nach Regionen.
- Indizien, d.h. Angaben, die auf rudimentären statistischen Informationen (bspw. Zuwanderung nach Nationalität in eine Gemeinde), kleinen Stichproben oder Schätzmodellen beruhen.

Der Unterschied beruht im Wesentlichen darauf, dass für grössere Gebiete *SAKE* (Agglomerationen, Gemeindetypen) anhand der Stichprobe der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (*SAKE*) statistisch signifikante Entwicklungstendenzen dargestellt werden können, während dies für einzelne Gemeinden nicht der Fall ist. Will man statistisch gesicherte Aussagen zu einem kleinräumigen Teilgebiet machen, muss man auf Analogieschlüsse oder aber auf zusätzliche Informationsquellen (evtl. auch Befragungen oder spezielle Stichprobenerhebungen) zurückgreifen.

Bei den statistisch belegbaren Marktentwicklungen soll sich aufgrund des Einbezuges diverser vorhandener Statistiken als Resultat ein *Indikatorenset* ergeben, dessen Interpretation auf Marktentwicklungen schliessen lässt und insbesondere auch die auf die Personenfreizügigkeit mit der EU zurückzuführenden Entwicklungen identifiziert. Die Marktergebnisse sollen im *Indikatorenset* als Kontrolle der aus Angebots- und Nachfrageentwicklungen abzuleitenden Folgerungen dienen. Schliesslich lassen sich anhand des Zusammenspiels Marktsituationen und Ursachen typisieren. Die Erarbeitung dieser Typisierung ist Teil dieses Schritts. Wünschbar wäre die Typisierung mittels einer numerischen Bewertung, damit die Ergebnisse visualisiert werden können.

Im Monitor sollen (soweit vorhanden) ebenfalls kommunale Daten aufbereitet werden. Dazu gehören mit Sicherheit die umziehenden Ausländer sowie die Entwicklung von Angebotsdaten. Durch die Verknüpfung mit den statistisch signifikant belegbaren Informationen können damit Indizien für kleinräumige Marktentwicklungen gesammelt werden. Zu den Datenquellen, die Rückschlüsse auf die kleinräumige (kommunale) Situation zulassen, gehören das Zentrale Ausländerregister (*ZAR*), die Bevölkerungsstatistik (*ESPOP*), sowie die Angebots- oder Leerstandsdaten.

Die Kombination aus statistischer, erhärteter (signifikanter) Marktentwicklung und Indizien auf kommunaler Ebene sollte es erlauben, Problembereiche frühzeitig zu erkennen. Allenfalls muss in diesem Bereich die Information durch Rückgriff auf

vorhandene amtliche Daten oder die Überprüfung mittels Befragung einer Stichprobe von Zuzüglern ergänzt werden. Da dieser letzte Schritt abhängig von vorher vorliegenden Resultaten ist, soll über eine Überprüfung einer oder mehrerer Regionen zu einem späteren Zeitpunkt separat entschieden werden.

Die Ausführungen zu den Grenzgängern, Auswanderern und Kurzaufenthaltern finden sich im Kapitel 7 dieses Berichts.

2.3 Formulierung von Szenarien und Simulierung der Marktentwicklung

Mit den Resultaten aus dem vorhergehenden Schritt wird eine provisorische Schätzung aufgrund aktueller Zahlen vorgenommen. Das definitive Ergebnis kann jeweils erst im Herbst des Folgejahres erstellt werden, da erst zu diesem Zeitpunkt die definitiven Ergebnisse der Baustatistik und der Bevölkerungsstatistik vorliegen. Somit wird per Ende 2009 erstmals das Jahr 2008 dokumentiert.

In einer Weiterentwicklung liessen sich auch Szenarien zur Entwicklung der Einkommen und Haushalte formulieren, auf die dann das Modell appliziert werden könnte. Dadurch liesse sich erkennen, wann und unter welchen Bedingungen es in welchen Gebieten allenfalls – ausländerbedingt – zu Verknappungserscheinungen oder auch Überschüssen kommt.

2.4 Jährliche Aktualisierung des Monitors

Um die laufenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zeitnah zu verfolgen, ist ein Monitoring nötig. Ein „Monitor“, wie in den beiden vorhergehenden Abschnitten beschrieben, kann aufbauend auf dem hier vorgestellten Indikatorensystem in gedruckter Form, aber auch auf andere Weise (einfache Online-Abfrage, bspw. unter Nutzung des Data-Warehouse der Meta-Sys AG) umgesetzt werden.

Ein spezielles Problem stellt die Isolierung des Einflusses des freien Personenverkehrs mit der EU dar. Mit dem „Monitor“ soll die Knappheitssituation auf dem Wohnungsmarkt generell, d.h. aufgrund aller Einflussfaktoren nach Regionen in aggregierter Form dargestellt werden. Um den Einfluss der Personenfreizügigkeit mit der EU auf den Wohnungsmarkt isoliert darzustellen, werden zusätzlich Szenarien entwickelt, die es erlauben sollen, die Situation auf dem Wohnungsmarkt nach der provisorischen Einführung der Personenfreizügigkeit mit der EU-17, die per 1. Juni 2007 in Kraft trat, aufgrund verschiedener Einwanderungsregimes zu simulieren.

2.5 Stand der Arbeiten

In dieser Studie werden die Ergebnisse für die in Abschnitt 2.1 und 2.2 erwähnten Schritte vorgelegt. Dazu wird ein Indikatorensystem zur Beurteilung der Märkte vorgestellt. Dieses kann auch als Basis für Indizien verwendet werden. Für die Realisierung eines (automatisch errechneten) Monitors fehlt allerdings noch eine automatisierte Bewertung von Marktsituationen. Diese gilt es vor Umsetzung des Konzepts für einen Monitor zu realisieren. Sie dient auch der Berechnung vollständiger Szenarien.

3 INDIKATORENSYSTEM

3.1 Ergänzung und Unterschied zu Modul 1

In Modul 1 der vorliegenden Studie (BWO 2007) wurde das verfügbare Datenmaterial von Schweizern und Ausländern im Hinblick auf ihre Wohnsituation ausgewertet. Zwar sind aus den jeweiligen Volkszählungen alle 10 Jahre zahlreiche Fakten bekannt, doch hilft dies im Hinblick auf die Beurteilung der Auswirkungen der Personenfreizügigkeit wenig, da diese ja erst ab 2002 zu greifen begann. Primär wurde deswegen zur Abschätzung der Wohnstrukturen einzelner Bevölkerungsgruppen die jährlich durchgeführte „Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)“ als Grundlage verwendet. Die Erkenntnisse aus dieser Quelle wurden mit weiteren Informationen, bspw. aus dem zentralen Ausländerregister (ZAR / ZEMIS) angereichert. Ausgerechnet das ZAR verlor aber mit Einführung der Personenfreizügigkeit an Aussagekraft, weil zahlreiche Angaben nicht mehr zwingend erfasst werden mussten. Aus diesem Grunde wurde ab 2003 die SAKE um eine grosse Stichprobenerhebung bei Ausländern erweitert. Damit sollten auch nach Einführung der Personenfreizügigkeit qualitativ genügende Informationen über die Erwerbssituation der ausländischen Daueraufenthalter (inkl. Kurzaufenthalter > 12 Monate) zur Verfügung stehen. Für das Jahr 2005 wurden innerhalb der SAKE auch einige Merkmale erhoben, die die Wohnsituation von Ausländern betreffen. Anhand dieser Basis konnten zahlreiche Strukturmerkmale zur Wohnsituation von Ausländern (und Schweizern) analysiert und auch Unterschiede zur Zeit vor Einführung der Personenfreizügigkeit festgestellt werden. Qualitativ waren bereits in Modul 1 für 2006 deutliche Strukturveränderungen der Wohnnachfrage von Ausländern im Vergleich zu den neunziger Jahren aufgezeigt worden. Quantitativ konnte aber auf nationaler Ebene kein negativer Effekt der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt nachgewiesen werden. Allerdings deuteten Indizien darauf hin, dass in regionalen Teilmärkten einwanderungsbedingte Verknappungen spürbar sind.

*Fokus von
Modul 1*

Die Kernaussagen in Modul 1 waren:

- Die Einwanderungszahlen haben sich in der Vergangenheit unabhängig vom Einwanderungsregime parallel zur Konjunktur entwickelt. *Quantitativ strukturelle Entwicklung*
- Die zusätzlich durch die Personenfreizügigkeit ausgelöste Einwanderung von EU15-Bürgern ging zu einem Teil auf Kosten der übrigen (BVO-) Ausländer².
- Eine Zunahme der Beschäftigung erfolgte in der Schweiz primär über die Einwanderung und nicht über das natürliche Wachstum der Bevölkerung oder eine grössere Ausschöpfung des inländischen Arbeitskräftepotentials.
- Eine verstärkte Wohnsitznahme der bisherigen Grenzgänger ist nicht zu erwarten.
- Eine verstärkte Wohnsitznahme der Inländer im Ausland ist am ehesten in Genf zu erwarten, wo die Landreserven im Inland klein, im Ausland jedoch gross sind.
- Es wandern gut qualifizierte Menschen in die Schweiz ein, sie sind jung und zur Schweizer Bevölkerung komplementär. *Nachfragestruktur*
- Auf dem Arbeitsmarkt verdrängen diese neuen Immigranten eher (BVO-) Ausländer als Schweizer.

² BVO-Ausländer sind solche, die der Verordnung über die Begrenzung der Zahl der Ausländer unterstellt sind, also jene ausländischen Personen, die nicht aus EU-/EFTA-Ländern stammen.

- Die Einkommen sind in Folge der höheren Qualifikationsstruktur gestiegen. Die Zunahme ist bei Ausländern ausgeprägter als bei Schweizern.
- Es ist ein starker Einkommensanstieg in der obersten Einkommensklasse festzustellen.
- Es nehmen vor allem gut verdienende Erwerbstätige in der Schweiz neu Wohnsitz, da die gegenüber der EU höheren Lebenshaltungskosten mit steigendem Einkommen durch die tiefere Steuerbelastung kompensiert werden.

Wohnen

- Die Präferenzen der gut qualifizierten Immigranten bezüglich des Wohnens sind nicht grundsätzlich anders als die der Schweizer. Sie belegen jedoch in der Regel kleinere Wohnungen als die Schweizer Haushalte.
- Im Durchschnitt sind die ausländischen Haushalte zwar grösser als die Schweizer Haushalte. Die neuen Einwanderer sind jedoch jung und haben deshalb oft noch keine Kinder, sie wohnen deshalb in kleineren Haushalten und besitzen weniger häufig Wohneigentum. Die Wohneigentumsquote ist jedoch ansteigend, insbesondere durch den Umzug der Neuzuzüger: Neu zuziehende Haushalte weisen 4 Jahre später eine deutlich höhere Wohneigentumsquote auf als bei ihrer ersten Wohnsitznahme. Auf dem Mietwohnungsmarkt bevorzugen sie kaufkraftbedingt zunehmend höhere Segmente.
- Unqualifizierte Einwanderer leben in qualitativ schlechteren Wohnungen als vergleichbare Schweizer Haushalte. Die Schweizer ziehen sich aus dem untersten Wohnungssegment zurück, während die Ausländer dort verharren.
- Die ausländischen Haushalte sind äusserst präsent auf dem Wohnungsmarkt. Vor allem die neu zugezogenen Haushalte wechseln ihr Domizil häufig mehrmals in kurzer Zeit und werden dadurch überproportional wahrgenommen.
- Der Druck auf die attraktiven Wohnungssegmente dürfte ansteigen. Die Gentrification weiter Teile der Städte nimmt ihren Lauf, da die Nachfrage der kaufkräftigen Klasse und dabei insbesondere der Schweizer nach Wohnungen der unteren Segmente abnimmt.
- Primär wird der Mittelstand immer weniger (bezahlbare) Wohnungen finden. Möglicherweise werden sogar die unteren Wohnungssegmente von diesem Nachfrageschub betroffen. Es kommt zu einer Verdrängung aus den mittleren und unteren Wohnungssegmenten der Kernstädte.
- Aus diesem einmaligen Effekt kann jedoch nicht geschlossen werden, dass das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig gestört wird.
- Entscheidend für das Marktergebnis ist jedoch das Verhalten des Angebots. Wird die zusätzliche Nachfrage durch ein erhöhtes Angebot aufgefangen, dann beschränkt sich das Problem auf die wirtschaftsstarke Agglomerationen.
- Die Entwicklung seit dem Jahr 2002 deutet darauf hin, dass dieses Verdrängungsproblem vornehmlich im "bassin lémanique" und in der Agglomeration Zürich virulent wird.
- Die Tourismusregionen Davos/Klosters, Engadin und Unterwallis sind zwar ebenfalls von einer verstärkten Zuwanderung betroffen, aber wegen der Baulandreserven besser für eine Lösung ausgerüstet.

Fokus von Modul 2

Im vorliegenden Modul 2 geht es darum, den nationalen Markt unter Einbezug des Angebots quantitativ umfassender darzustellen und die regionalen Märkte zu analysieren. Aufgrund anekdotischer Erfahrung und der Ergebnisse von Modul 1 bestand die Vermutung, dass sich die Personenfreizügigkeit primär in einzelnen (regional-lokalen) Marktsegmenten und nicht im nationalen Aggregat auswirkt. Aus

diesem Grund wurde der Fokus auf eine ausreichend feingliedrige, quantitative Darstellung des Marktes gerichtet. Auf einen umfassenden Beschrieb der Strukturmerkmale der Nachfrage wird jedoch verzichtet. Weder die SAKE 2006 noch jene von 2007 lassen die gleiche Feinheit der Aussagen in Bezug auf den Wohnungsmarkt zu, die die SAKE 2005 ermöglichte. Die Merkmale "Wohnungsmiete" und "Zimmerzahl" wurden im Modul "soziale Sicherheit" der SAKE 2005 erhoben. Dieses Modul wurde 2006 und 2007 nicht erfragt. Einzig das Merkmal „Wohneigentum“ wird kontinuierlich erhoben. Deshalb müssen die wichtigsten Aussagen zur Nachfragestruktur aus der SAKE 2005 (Modul 1) übernommen werden.

In diesem Modul 2 wirken sich die strukturellen Änderungen der Nachfrage auf die untersuchten Aggregate aus. Zusammen mit der steigenden Zuwanderung soll erneut überprüft werden, ob Effekte der Personenfreizügigkeit auf dem Wohnungsmarkt spürbar sind oder ob der Immobilienbestand den Nachfrageschub zu absorbieren vermag.

Ziel ist es jetzt, zu einer Typisierung der regionalen Märkte zu gelangen. Es ist vorgesehen, in einem späteren Schritt die Resultate in eine elektronische Fassung zu überführen. Zudem muss auch ein Weg zur Visualisierung der Resultate gefunden werden, um die Ergebnisse einem breiten Publikum regelmässig anbieten zu können.

Vorerst geht es jedoch um das Indikatorensystem, welches eine solche Typisierung erlaubt.

3.2 Markttypisierung

Die durch die Personenfreizügigkeit bedingte Zu- oder Abwanderung kann nicht nur negative Effekte für bestehende Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch positive für die Werthaltigkeit des Immobilienbestandes haben und Anreize auf das Angebot auslösen. Bei starker Einwanderung hält das Angebot kurzfristig mit der Nachfrage nicht Schritt und es gibt Verlierer der Personenfreizügigkeit sowie allfällig unerwünschte Nebeneffekte wie Segregation. Im Fall eines Angebotsüberhangs ist die Bausubstanz unternutzt, was zu Vermögenseinbussen in der schweizerischen Volkswirtschaft führt.

Als Ergebnis unserer Analyse sollen die einzelnen Immobilienmärkte wie folgt *Typisierung der Märkte* typisiert werden, wobei Eigentum und Mietobjekte gesondert betrachtet werden:

Tabelle 2: Typisierung der Immobilienmärkte

Typ	Subtyp	Wirkung
Quantitativ ungenügend		Beengte Wohnverhältnisse, Extremfall Obdachlose
Strukturell ungenügend*	„Reiche“	Verdrängung Mittelstand
	Mittelstand	Verdrängung Arme
	„Arme“	Verschärfte Armut
Ausgewogen**		Dem aktuellen Preisgefüge und den Präferenzen entsprechende Versorgung der Wohnbevölkerung.
Überversorgt		Leerstände und/oder Preissenkungen

* im Sinne eines Nachfrageüberschusses in einzelnen Wohnungssegmenten

** im Sinne eines Marktgleichgewichts

eigene Darstellung

Dabei ist zu beachten, dass der Preis die meisten Märkte irgendwann wieder in den Zustand "ausgewogen" bringt. Der Weg dorthin kann aber von demographischen Umschichtungen begleitet sein, die sich zumindest im Marktzustand "strukturell ungenügend" äussern würden. Tabelle 2 bezieht sich also auf einen bestimmten Ursprungszustand und seine Veränderung. Nach Abschluss des Veränderungsprozesses besteht ein neuer Ursprungszustand, der entsprechend dokumentiert ist, aber für weitere Veränderungen als Basis der Beurteilung dient. Die Typisierung in Tabelle 2 ist also dynamisch zu verstehen und nicht als Referenz zu einem standardisierten Idealtypus.

Die Granularität der betrachteten Submärkte kann „beliebig“ verfeinert werden. Was im Aggregat allenfalls als ausgewogen erscheint, kann sich bei genauer Betrachtung einzelner Segmente durchaus als „strukturell ungenügend“ erweisen. Im Folgenden geht es darum, anhand der verfügbaren Fakten einen ausreichenden Desaggregationsgrad zu erreichen, um zu einer Aussage der Bewegung auf den Wohnungsmärkten zu kommen und sozio-ökonomische Gruppen als Gewinner und Verlierer identifizieren zu können.

3.3 Indikatoren und Analyseraster

Die beste aller Welten

Im Idealfall würde von jedem Haushalt jedes Jahr Einkommensstruktur, Haushaltsgrösse, die Wohnsituation und die Wohnungswechsel erhoben. In Bezug auf den Immobilienbestand würde von jedem Objekt jährlich eine genaue Zustandsbeschreibung und eine Miet- bzw. Preisinformation geliefert. Dies ist aber leider nicht der Fall, weshalb auf unvollständige Informationen zurückgegriffen werden muss. Nachgefragte und angebotene Menge können in einzelnen Merkmalen nicht immer vollständig zur gewünschten Übereinstimmung gebracht werden. Dies gilt insbesondere für regionalisierte Aussagen.

Die real existierende Welt

Das vorliegende System verzichtet auf die Formulierung eines perfekten Systems in der beschriebenen idealen Welt. Es berücksichtigt vielmehr die verfügbaren Informationen, anhand derer über verschiedene Stufen eine eindeutige Aussage zur Marktsituation hergeleitet wird. Die Berechnung der einzelnen Indikatoren und die verwendeten Datenquellen sind im Anhang dokumentiert.

Indikatoren und Modelle

Nicht jeder bei der Erarbeitung des Systems hergeleitete Indikator wird im Folgenden weiterverfolgt und auch dargestellt, sondern es wurde eine Reduktion auf das

Wesentliche vorgenommen. Die Datenflut wird sonst schnell unübersichtlich. Ausserdem ergaben sich bei der Erarbeitung des Systems weitere Möglichkeiten von Submodellen und Schätzungen, die eingesetzt werden könnten³. Das zur Anwendung kommende Indikatorensystem reicht unserer Ansicht nach für die gemachten Kernaussagen aus, doch können im Zuge einer vorgesehenen Automatisierung / Vertiefung durchaus noch ergänzende Modelle integriert werden. Bei Einsatz einer Software kann auch der volle Informationsumfang auf einfache Weise verarbeitet und zur Verfügung gestellt werden.

Das Vorgehen zur Klassierung der Märkte ist in Abbildung 3 dargestellt und wird im Folgenden allgemein erläutert. Anhand des Beispiels der Schweiz (Kapitel 4) wird es dann in der Praxis umgesetzt.

Aufgrund der Datenverfügbarkeit kann anhand von Nachfrage- und Angebotsindikatoren eine grobe Typisierung der Märkte vorgenommen werden (primär Miete / Eigentum, teilweise Preis- oder Qualitätssegmente). Eine feinere Typisierung lässt sich durch die Interpretation von Marktindikatoren erreichen, die bspw. für Grössenklassen von Immobilien oder Preissegmente berechnet werden können.

Zur groben Typisierung der Märkte wird in Abbildung 3 die am Markt realisierte Nachfrage nach Einkommensklassen und Nationalität des Haushaltes geschätzt und mit der Entwicklung des Immobilienbestandes verglichen. Dies kann im Aggregat wie auch unterteilt in Wohneigentum und Miete geschehen. Der Bestand kann durch die Verknüpfung verschiedener Statistiken in Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser unterteilt werden. Ausserdem kann zur Fortschreibung der Qualität des Bestandes die Renovation von Objekten geschätzt werden. Diese sollte mit der Kaufkraftverschiebung der Nachfrager Schritt halten.

*Bestand⁴ -
Nachfrage*

³ Im Idealfall würden die Märkte durch ein automatisiertes Punktierungssystem der Indikatoren beurteilt. Dieser Idealzustand wurde bei der Erarbeitung (noch) nicht erreicht, stellt aber grundsätzlich ein erstrebenswertes Ziel dar.

⁴ Um der Begriffsverwirrung bezüglich Immobilien "angebot" auszuweichen, verwenden wir folgende Terminologie: Immobilienbestand beschreibt die Gesamtzahl vorhandener Objekte, während mit "Angebot" die aktuell auf dem Markt befindlichen Objekte gemeint sind.

Abbildung 3: Indikatoren / Grössen und Interpretation

	1. Haushaltswachstum (H) \Leftrightarrow Angebotswachstum (An)						
	<table border="0"> <tr> <td>Gesamt</td> <td rowspan="3">}</td> <td rowspan="2">H > An: Verknappung</td> </tr> <tr> <td>Wohneigentum</td> </tr> <tr> <td>Mietobjekte</td> <td>An > H: Ausdehnung</td> </tr> </table>	Gesamt	}	H > An: Verknappung	Wohneigentum	Mietobjekte	An > H: Ausdehnung
Gesamt	}	H > An: Verknappung					
Wohneigentum							
Mietobjekte		An > H: Ausdehnung					
Grobe Typisierung	2. Zuzüger / Umzüger mittleres / oberes Segment (ZMO) \Leftrightarrow Neubau / Umbau (NU)						
	ZMO > NU: evtl. Verknappung im unteren Segment						
	ZMO < NU Ausdehnung im oberen Segment, keine Knappheit						
	3. Zuzüger / Umzüger (Z) \Leftrightarrow ausgeschriebenes Angebot (An)						
	Z > An: Knappheit						
	Z < An: Normalzustand						
	-> Erwartungen zur Markttendenz						
	4. Marktindikatoren						
Feine Typisierung	Anzahl ausgeschriebener Angebote sinkend: (kurzfristig) Verknappung						
	Insertionsdauer sinkend: (kurzfristig) Verknappung						
	Insertionsdauer grössere / teurere Objekte gleich lang oder kürzer wie kleinere / günstigere Objekte: relative Knappheit des teureren Segmentes						
	(hedonische) Preise steigend: Verknappung						
	Angebotspreise steigend: Verknappung oder Strukturänderung						
	Leerstand steigend: Reaktion auf An > H						
	-> Interpretation der Marktsituation						

eigene Darstellung

Damit lässt sich für die Segmente Eigentum und Mietobjekte eine erste quantitative Aussage machen: Sind die Haushaltszahlen stärker gestiegen als der Wohnungsbestand? Die Haushaltszahlen können natürlich nur stärker steigen, wenn ein gewisser Leerstand vorhanden ist. Da in der Schweiz aber rund 600'000 Objekte als Zweit- und Ferienwohnungen dienen oder leer stehen, existiert gewissermassen ein recht grosser Pufferbestand. Deshalb können Haushaltszahlen leicht stärker als der Bestand wachsen, ohne dass der Leerstand zwingend zurückgehen müsste. Zu beachten ist, dass bei kleinen Differenzen auch statistische Fehler für den Unterschied verantwortlich sein können.

*Um- und Zuzug
vs. verfügbare
Angebote*

Längst nicht alle Haushalte werden aber während eines gewissen Zeitraumes auf dem Wohnungsmarkt aktiv. Zwar weisen wir im Folgenden in verschiedenen Märkten starke Einkommenszuwächse der Haushalte nach, doch können diese sehr wohl auf Haushalte zutreffen, die gar nicht umgezogen sind. Diese sind also auf dem Markt auch nicht aktiv. Um die qualitative Versorgung der umziehenden Nachfrager zu beurteilen, werden die Zuzüger/Umzüger einer bestimmten Periode mit der Bestandesentwicklung verglichen. Konkret vergleichen wir die Zu- und Umzüger mittlerer und höherer Einkommen mit der Neu- und Umbautätigkeit des Marktsegmentes (Abbildung 3). Liegt die Zahl der Umzüger höher als die Zahl der neugebauten und renovierten Wohneinheiten, ist das eventuell ein Indiz auf Verdrängungswirkungen in unteren Marktbereichen. Sicher ist dies aber nicht –

schliesslich wollen nicht alle Umzuger mit mittleren und oberen Einkommen eine neue oder renovierte Wohnung. Umgekehrt darf man aber tendenziell davon ausgehen, dass im oberen Segment des Immobilienmarktes ein Angebotsüberhang kreiert wird, falls die Um- und Neubautätigkeit die Anzahl der um- und zuziehenden Wohnungsnachfrager übersteigt. Auch hier sind wir aber nicht in der besten aller Welten: Renovationen können natürlich auch für die Eigennutzung vorgenommen werden und führen nicht zwingend zu einem zusätzlichen Angebot auf dem Markt. Dieser Vergleich ist also eher als Indiz zu betrachten, das die anhand der Marktergebnisse (siehe unten) zu erkennende Tendenzen erklären, bestätigen oder relativieren kann.

Als ergänzende Information kann man die Zahl der Um- und Zuzuger mit den (Immobilien-)Angeboten vergleichen (Abbildung 3). Ist die Zahl der Angebote kleiner, haben wir es mit einem sehr knappen Markt zu tun, da die Umzuger teilweise informell zu ihren Wohnungen kommen. Normalerweise, insbesondere wenn ein gewisser Leerstand besteht, liegt die Anzahl der Angebote deutlich höher als die der Um-/Zuzuger, da teilweise Angebote auch wieder zurückgezogen oder nach einer gewissen Frist modifiziert werden. In diesem Kontext gilt es auch die konkrete Messung des Zu- und Umzugs über die SAKE-Statistik zu beachten: Befragt man Herkunft und Destination zwischen zwei Zeitperioden, so kann es durchaus sein, dass "Zwischenstationen" nicht erfasst werden⁵. Dies ist in unserem System der Fall und auch sachgerecht. Beim Vergleich der Umzugszahlen mit der Anzahl der im Netz aufgelisteten Wohnungsangebote werden die Angebotszahlen deshalb gezwungenermassen grösser sein.

Leider lassen sich die Haushalte und der Immobilienbestand nicht so fein gliedern, dass die uns interessierenden Marktsegmente genügend genau analysiert werden können. Wie eingangs erwähnt, fehlt auch der direkte Konnex zwischen Haushalt und Nachfrage, es sei denn, man verwendet Nachfragemuster der Volkszählung 2000 oder (rudimentär) der SAKE 2005. Aus diesem Grunde dienen Marktindikatoren in unserem System nicht nur der Bestätigung der Wirkung der Bestandes- und der Nachfrageentwicklung, sondern auch der feineren Typisierung der Märkte.

Idealerweise bestätigen die einzelnen desaggregierten Marktindikatoren in *Marktindikatoren* Abbildung 3 die aggregierte Gesamtaussage. Beispielsweise sollte ein quantitatives Überangebot ohne Indizien auf strukturelle Unausgewogenheiten nicht zu starken Preisanstiegen führen. Der Fokus liegt hier auf der Entwicklung in einzelnen Preissegmenten. Abbildung 3 weist die Indikatoren aus, die zur Anwendung kommen:

- Anzahl der ausgeschriebenen Angebote
- Insertionsdauer nach oberer / mittlerer / unterer Preisklasse zu je einem Drittel
- Entwicklung der relativen Insertionsdauer, welche die Insertionsdauer teurerer Objekte zu günstigeren in Beziehung setzt
- Angebotspreise inserierter Objekte
- Leerstandsentwicklung.

Die Preisentwicklung der Angebote kann durch eine Veränderung der Angebots- *Preise* struktur oder durch reine Preissteigerungen bedingt sein. Ist die Strukturverschiebung gering, so dominiert der Preissteigerungseffekt. Mit Preisen sind grundsätzlich reale (also inflationsbereinigte, respektive deflationierte) Preise

⁵ Temporäre Wohnorte von denen nach 1-2 Jahren zur endgültigen Destination nochmals umgezogen wird: das typische Verhalten von neuen Immigranten.

gemeint. Aufgrund des kurzen Betrachtungszeitraums und angesichts der tiefen Inflation der vergangenen Jahre wurde aber bei der konkreten Umsetzung des Systems für diese Studie auf eine Deflationierung verzichtet. Auch Löhne und andere nominale Grössen wurden nicht deflationiert.

Angebote Da mit dem Vergleich von Nachfrage und Bestand nur die am Markt realisierte Nachfrage gemessen wird, benötigt man zusätzlich einen Indikator, ob potenzielle Nachfrager allenfalls nicht umgezogen sind. Zu diesem Zweck lohnt sich ein Blick auf die Anzahl Angebote. Sinkt diese Zahl in einem knappen Markt (bei gleich bleibendem Leerstand) so deutet dies auf eine entsprechende Verknappung hin. Da potenzielle Umzuger kein passendes Angebot finden, verbleiben sie in ihrem Wohnobjekt und schreiben dieses nicht aus. Auch das umgekehrte kann geschehen: Steigt die Angebotszahl stark an, so herrscht in diesem Markt (kurzfristig) ein Überangebot: Potenzielle Umzuger finden zwar ein neues Angebot, werden aber ihr altes nicht los und verbleiben deshalb an ihrem Standort. Letzteres gilt natürlich nur für Wohneigentümer und nicht für Mieter. Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass die Anzahl Angebote auch mit der Zahl der Umzüge fluktuiert. Die höhere Fluktuation, die aufgrund eines höheren Ausländeranteils bedingt ist, führt im Gleichgewicht auch zu mehr Angeboten.

Insertionsdauer Die Insertionsdauer TOM ist ein Substitut für die nicht bekannte „time on market“. Wird sie kürzer, so kann dadurch auf einen Nachfrageanstieg bzw. einen Angebotsrückgang im betrachteten Segment geschlossen werden. Allerdings sinkt sie auch bei steigender Aktivität der Zu- und Umzuger, doch müsste sie dann von steigenden Angebotszahlen begleitet werden. Teurere und grössere Objekte sind in der Regel länger ausgeschrieben als kleinere und billigere und Wohneigentum länger als Mietobjekte. Laufen die Kennzahlen in entgegengesetzte Richtungen, kann auf eine relative Knappheit des einen Segments im Vergleich zum anderen geschlossen werden. Wie erwähnt, gliedern wir die Insertionsdauer nach Preisniveau, um untere und obere Marktsegmente zu identifizieren.

Zusammenspiel Durch das Zusammenspiel dieser Grössen und Indikatoren kann auf den Markttyp geschlossen werden. Der Fokus liegt dabei ganz klar auf der Kaufkraft der Haushalte und der Erfüllung ihrer Wohnwünsche, wobei im Mittel höhere Kaufkraft auch mit teureren Wohnwünschen (Lage, Qualitätsmerkmale) einhergeht. Wie im Folgenden gezeigt wird, können Segregationstendenzen damit eingegrenzt und Effekte der Personenfreizügigkeit aufgezeigt werden. Das konkrete Zusammenspiel wird durch die Besprechung der Indikatoren am Beispiel der Schweiz (Kapitel 4) verdeutlicht.

3.4 Aspekte der verwendeten Indikatoren

Einige Aspekte der berechneten Indikatoren sollten bei der Lektüre des Textes bekannt sein.

- Ausländischer Haushalt: als ausländischen Haushalt definieren wir einen Haushalt, der nur ausländische Personen beherbergt. Sobald darin ein Schweizer wohnt, handelt es sich um einen Schweizer Haushalt.
- Angebotszahlen: Die Angebotszahlen berücksichtigen nur den Immobilienbestand, nicht die Erstvermietung. Dies aus methodischen Gründen: Sowohl die Insertionsdauer als auch die Angebotszahl lässt sich für Neubauten nicht korrekt schätzen. Auch werden die Preise durch Mehrfachnennungen nach oben verzerrt: Bezüglich Preisbewegung kann man aber durchaus davon ausgehen, dass ein guter Teil neuerer Objekte ebenfalls in den Angeboten auftaucht, das obere Segment des Marktes also ebenfalls abgedeckt ist.
- Nachfrage: Nicht berücksichtigt sind die Kurzaufenthalter < 12 Monate und die Grenzgänger, da diese von der SAKE nicht erfasst werden. Sie sind für

die Analyse auch weniger relevant, da sie das reguläre Wohnungsangebot kaum beanspruchen. Die Bewegung der Kurzaufenthalter, die weniger als 12 Monate in der Schweiz bleiben, führt primär zu Zusatznachfrage im unteren Bereich des Wohnungsmarktes.

- Umzug: Betrachtet wird, ob jemand per 2007 innerhalb des Zeitraumes 2003–2007 mindestens einmal umgezogen ist⁶. Die totale Umzugsrate liegt also höher, falls jemand mehrmals umgezogen ist (was bei Ausländern sicherlich der Fall ist). Für unseren Zweck interessiert aber die endgültige Destination, die der Schichtung der Immigration entspricht, mehr als temporäre Zwischenstationen, die schnell wieder aufgelöst werden. Ausserdem ist zu beachten, dass es sich nicht um den Wanderungssaldo handelt. Es geht nicht um die zusätzliche Nachfrage, sondern um die Marktaktivität.

Unter Kenntnis dieser Aspekte können wir nun an eine Aussage über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den schweizerischen Wohnungsmarkt herangehen.

⁶ Dies ist für den "Einstieg" ins System zur Beurteilung der Personenfreizügigkeit der Fall, da erst nach 2006 eine kräftige Bewegung auszumachen ist. Im Kontext eines Monitors kann man mit jährlichen Umzugsraten arbeiten.

4 AGGREGIERTE NATIONALE ENTWICKLUNG

*Indikatoren-
system 2003
2007*

In diesem Abschnitt diskutieren wir das Indikatorensystem für die nationale Entwicklung. Dabei betrachten wir vorwiegend den Zeitraum 2003–2007 sowie die Indikatoren für 2008. Für 2003 - 2007 liegt aus der SAKE die erweiterte Ausländer-Stichprobe vor, so dass sich zumindest Einkommenskategorien, Wohneigentum sowie Haushaltsgrössen recht zuverlässig schätzen lassen. Im nationalen Kontext diskutieren wir die Tabellen detailliert, während wir uns bei den einzelnen Agglomerationen, die nach gleichem Muster folgen (siehe Kapitel 6), auf ein Fazit beschränken und nicht mehr alle Indikatoren einzeln besprechen. Für diesen Zweck wird anhand des nationalen Rasters ein "Fact-Sheet" zusammengestellt, das die wichtigsten Elemente enthält. Dieses befindet sich für die Schweiz am Ende dieses Kapitels. Elemente davon werden im Folgenden schon vorher zitiert. Die "Fact-Sheets" der Agglomerationen dienen dem interessierten Leser als Überblick über die wichtigsten Kennzahlen. Die Ergebnisse der Agglomerationen werden schon vorher (in Kapitel 5) zusammengefasst.

*Indizien für
2008*

Für das Jahr 2008 muss auf Indizien zurückgegriffen werden. Die Marktindikatoren sind zwar weitgehend bekannt, doch steht für die Zuwanderung lediglich das ZAR / ZEMIS zur Verfügung. Auf Seiten der Bautätigkeit sind die Baubewilligungen bekannt. Zumindest eine qualitative Aussage ist dadurch möglich und auch wichtig, da 2008 die Spitze der Zuwanderungsbewegung darstellt. Diese wird sich ab 2009 konjunkturbedingt abschwächen.

4.1 Der aggregierte nationale Wohnungsmarkt

Zwischen 2003 und 2007 ist die Zahl der Haushalte um 4% angestiegen, wobei die ausländischen Haushalte um 11% und die schweizerischen um 3% zulegen. Der Anteil der ausländischen Haushalte ist damit von 15 auf 16% gestiegen. Die absolut gesehen relativ tiefe Quote der ausländischen Haushalte (im Vergleich zu einem Ausländeranteil von rund 20%) verdeutlicht die Unterschiede der durchschnittlichen Haushaltsgrösse aus Modul 1, ist aber auch durch die spezifische Art der Berechnung der ausländischen Haushalte bedingt (siehe Abschnitt 3.4).

Tabelle 3: Haushalts- und Wohnungsbestand Schweiz 2003-2008⁷

Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	3'283'551	100%	4.3%	3'311'438	0.8%
ausl. Haushalte	538'749	16%	11.1%	566'636	5.2%
Wohnungsbestand (bewohnt)	3'262'905	100%	4.1%	3'294'040	1.0%

Quelle: Bundesamt für Statistik, SAKE, Baustatistik, eigene Berechnungen

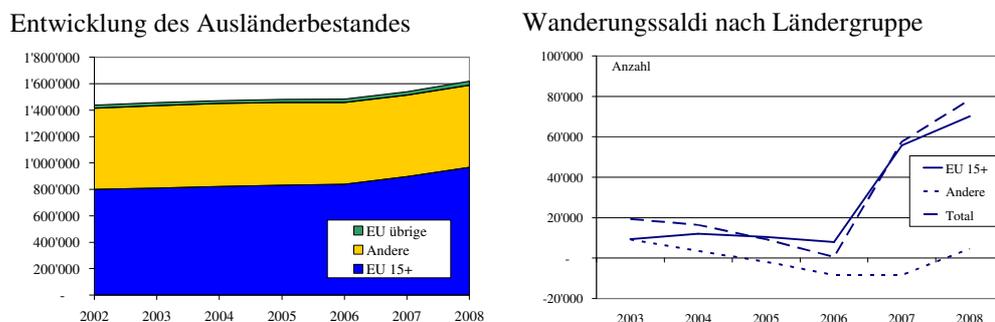
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes vermochte mit diesem Nachfrageanstieg nicht ganz Schritt zu halten.

Der Zuwachs der ausländischen Haushalte in Abbildung 4 verwundert angesichts der Zuwanderungsbewegung nicht. Wie bereits in Modul 1 dargelegt, findet eine mas-

⁷ Die Tabelle weist das erstaunliche Ergebnis aus, dass mehr Haushalte als Wohnungen existieren. Beide Werte basieren auf Schätzungen. Die Nachfrage wird anhand der SAKE geschätzt und das Angebot anhand der Fortschreibung des Bestandes der Wohnungszählung 2000, wobei der Zweit- und Ferienwohnungsbestand geschätzt werden muss. Für die Schätzungen aus der SAKE existieren Bandbreiten (Vertrauensintervalle), die aus Gründen der Lesbarkeit hier nicht publiziert werden. Jeder einzelne Indikator bildet ja nur den Teil einer Gesamtausgabe, die über verschiedene Komponenten zustande kommt. Für die Studie wurde darauf verzichtet, die Schätzwerte zu Bestand und Haushaltszahl "künstlich" zum Übereinstimmen zu bringen. Primär interessiert ja die Entwicklung im Zeitverlauf.

sive Umschichtung der Herkunftsländer der ausländischen Bevölkerung in den Personenfreizügigkeitsraum statt. Diese Tendenz hat sich seit 2006 noch verstärkt. Dadurch behalten die in Modul 1 gemachten Aussagen bezüglich Verschiebung der Nachfragestruktur weiterhin ihre Gültigkeit, sie erfahren sogar eine Verstärkung.

Abbildung 4: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008



Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

Im Folgenden werden die Haushalte nach Eigentumsform unterschieden: Zuerst werden die Eigentumsobjekte und die Eigentümerhaushalte betrachtet, dann die Mietobjekte und die Mieterhaushalte.

4.2 Eigentümer und Eigentumsobjekte

Bestand

In Tabelle 4 ist zuerst die Zahl der Eigentümer, die in ihrer eigenen Liegenschaft wohnen, und der Bestand an selbstgenutzten Eigentumsobjekten dargestellt. Die Anteile verstehen sich relativ zum Total der Haushalte oder des Wohnungsbestandes. 40.8% der Haushalte sind im Jahr 2007 Eigentümerhaushalte, aber nur knapp 3% aller Haushalte sind Ausländer mit Wohneigentum. Die Wohneigentumsquote ausländischer Haushalte liegt mit 17.5% noch weit entfernt von derjenigen der schweizerischen Haushalte (rund 45%). Auf der tiefen Basis der ausländischen Haushalte war jedoch im Betrachtungszeitraum ein kräftiges Wachstum zu beobachten. Wie bereits erwähnt, sind Zweit- oder Ferienwohnungen in dieser Betrachtung nicht eingeschlossen.

Tabelle 4: Eigentümer und Bestand an selbstgenutzten Objekten 2003-2008

Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	1'339'339	40.8%	6.8%	1'338'808	0.0%
ausl. Haushalte	94'245	2.9%	36.6%	93'714	-0.6%
Wohnungsbestand ("bewohnt")	1'284'276	39.4%	11.3%	1'312'514	2.2%
Einfamilienhäuser	678'912	20.8%	8%	689'441	1.6%
Eigentumswohnungen	605'363	18.6%	15.8%	623'074	2.9%

Quelle: Bundesamt für Statistik, Baublatt, eigene Berechnungen

Tabelle 5 typisiert die einzelnen Einkommenskategorien der Eigentümerhaushalte. In sämtlichen Kategorien konnten die ausländischen Haushalte ihren Anteil deutlich steigern. Die Zuwachsrate im obersten Segment fällt mit 95% beeindruckend aus. Trotzdem beträgt ihr Anteil in diesem Segment gerade einmal 10%. Der Anteil an den rund 165'000 Umzügern und Zuzügern lag in der betrachteten Periode bei 15%. Auch hier fällt allerdings die überproportionale Vertretung in der obersten Einkommensklasse auf: Dort lag der Anteil auf nationaler Ebene bei 25%.

*Einkommens-
kategorien*

Tabelle 5: Struktur der Eigentümerhaushalte 2003 – 2007 nach Einkommen

	2003			2007		
	Schweizer	Ausländer	Anteil Ausländer	Schweizer	Ausländer	Anteil Ausländer
untere (< 7000 chf)	614'021	34'555	5%	594'690	41'769	7%
mittlere	452'083	26'122	5%	503'459	36'294	7%
obere (>14000 chf)	119'356	8'306	7%	146'945	16'183	10%
Total	1'185'460	68'982	5%	1'245'094	94'245	7%

Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Haushalts-
grössen

Die Wahl von Wohneigentum nach Haushaltsgrössen entspricht bei den zu- oder umziehenden ausländischen Haushalten weitgehend der schweizerischen Struktur, aber – wie bereits in Tabelle 5 fest gehalten - auf tieferem relativem Niveau.

Tabelle 6: Struktur der Eigentümerhaushalte 2003 – 2007 nach Anzahl Personen

	2003			2007		
	Schweizer	Ausländer	Anteil Ausländer	Schweizer	Ausländer	Anteil Ausländer
1 Person	245'139	14'129	5%	262'449	18'524	7%
2 Personen	442'459	21'729	5%	459'782	28'339	6%
3 u.m. Personen	497'862	33'124	6%	522'861	47'382	8%
Total	1'185'460	68'982	5%	1'245'092	94'245	7%

Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Auf der Nachfrageseite überwiegen offensichtlich die grossen Haushalte, bei den Ausländern ausgeprägter als bei den Schweizern. Etwas überraschend fällt auch das Wachstum der grösseren Haushalte kräftiger aus als dasjenige von Paarhaushalten.

4.3 Marktaktivität

Das Um- und Zuzugsverhalten im Wohneigentumsbereich wird in Tabelle 7 wiedergegeben. Die geschätzte Zahl von 107'162 Haushalten in den (breit abgegrenzten) oberen Einkommenssegmenten stellt die realisierte Nachfrage nach selbstgenutzten Objekten in den Jahren 2003-2007 dar (ohne allfällige Mehrfachumzüge). Von diesen waren lediglich 17'682 ausländische Haushalte.

Tabelle 7: Um- und Zuzug der Eigentümer in den Jahren 2003 - 2007

Marktaktivität	Anzahl	Anteil
	2003-2007	2003-2007
Total	166'015	100.0%
ausl. Haushalte	25'354	15.3%
obere und mittlere Einkommen	107'162	100.0%
ausl. Haushalte	17'682	16.5%
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	26'218	100.0%
ausl. Haushalte	6'592	25.1%

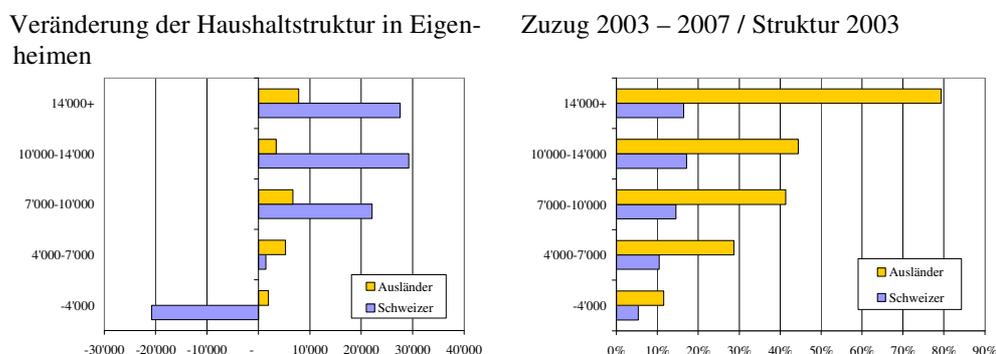
Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Grafische
Zusammen-
fassung

Abbildung 5 illustriert die Veränderung der Einkommenskategorien der Eigentümerhaushalte. Die rechte Abbildung weist den Zuzug / Umzug relativ zur Haushaltszahl 2003 aus. Dieser ist bei den ausländischen Haushalten beeindruckend. Er illustriert die weitaus höhere Aktivität dieser Gruppe im Vergleich zum Marktanteil insgesamt. Damit geht selbstverständlich auch eine Erhöhung des relativen Anteils an Wohneigentum einher. Rein quantitativ zeigt sich aber in der linken Abbildung, dass die Entwicklungstendenz von den Schweizer Haushalten dominiert wird. Die Abbildung weist die absolute Veränderung der Haushaltszahlen nach Einkommens-

klassen auf. Die Schweizer Haushalte weisen absolut die wesentlich höheren Zunahmen an Wohnungseigentümern auf.

Abbildung 5: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 – 2007 (nach Einkommensklassen)



Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Auffallend in der linken Abbildung ist die Abnahme der Schweizer Haushalte im untersten Segment, eine Tendenz, die sich bei den ausländischen Haushalten nicht bestätigt.

4.4 Neubau und Renovationen

Die Haushalte der oberen Einkommensklassen, die in den letzten Jahren am Wohnungsmarkt aktiv waren (siehe 4.3), werden nun dem Neubau zusammen mit den renovierten Objekten gegenübergestellt. Zusammen mit den auf dem Netz angebotenen Wohnungen in der gleichen Periode soll damit die Liquidität bzw. Anspannung auf dem Wohnungsmarkt abgebildet werden. Dieser Konnex ist (siehe Abschnitt 3.3) mit Vorsicht zu geniessen, da die Umzuger nicht notwendigerweise in renovierte oder neue Objekte ziehen müssen und Eigennutzer auch die Objekte, in denen sie wohnen, renovieren können. Nicht immer ist mit einer Renovation auch eine Transaktion verbunden.

Quantitative und qualitative Bestandesveränderung und Marktaktivität

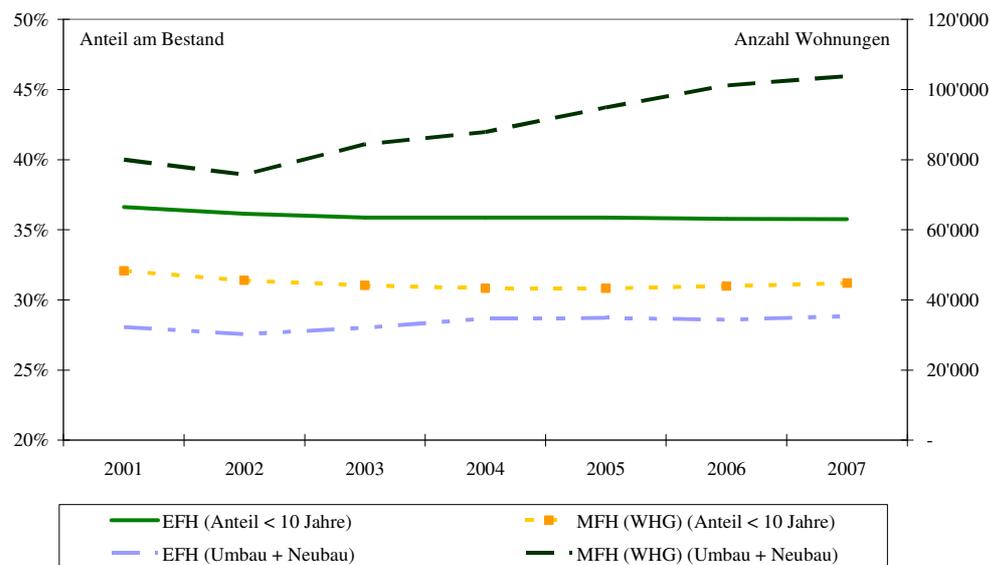
Tabelle 8: Bautätigkeit, Renovationen und Marktangebote (Liquidität) 2003-2008

Eigentumsobjekte	Anzahl	Anzahl
	2003-2007	2008
Neubau	92'878	21'223
Renovation	146'495	33'087
Angebote (Bestand)	272'165	113'539

Quelle: Bundesamt für Statistik, Baublatt, eigene Berechnung

107'000 nachfragenden Haushalten mit mittleren und oberen Einkommen standen 2007 rund 93'000 neu erstellte Wohneinheiten gegenüber. Gemeinsam mit einer steigenden Sanierungstätigkeit im Wohnungsbestand scheint im Zeitraum bis 2007 keine Knappheit bezüglich Versorgung der umzugswilligen Haushalte im oberen Segment zu bestehen. Im Gegenteil: Die vergleichsweise sehr hohe Zahl der in diesem Zeitraum ausgeschriebenen Angebote deutet eher darauf hin, dass insgesamt eher ein Überangebot besteht, so dass auszugswillige Haushalte ihre Liegenschaften nicht oder nur schwer verkaufen können.

Abbildung 6: Die Entwicklung des Bestandes der neuen und renovierten Wohnungen 2001-2007



Quelle: eigene Berechnung, siehe Methodik im Anhang

Abbildung 6 illustriert die Entwicklung der Wohnbautätigkeit ab 2001, wie sie sich unter der angenommenen Neubau- und Sanierungstätigkeit ergibt. Dabei werden sanierte Wohnungen in der Abbildung denjenigen Objekten zugeteilt, die weniger als 10 Jahre alt sind. Einerseits wandert also jedes Jahr rund ein Zehntel der Objekte in den älteren Bestand ab, andererseits kommen Neubau und Sanierung dazu. Der so gemessene Anteil jüngerer Objekte war seit 2001 zuerst rückläufig und hat sich nun insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern stabilisiert, wie es angesichts der Strukturverschiebung der Nachfrage angezeigt ist. Damit einher geht ein deutlicher Anstieg von Neu- und Umbau von Wohnungen seit 2002. Geht man davon aus, dass Sanierungen primär den Altbestand (älter als 30 Jahre) treffen, so bewirkt die hohe Umbautätigkeit in unseren Berechnungen sogar eine Verknappung im Altbestand (in der Abbildung nicht ausgewiesen).

Nicht nur der Geschosswohnungsbau hat zugelegt, auch der Bau von Einfamilienhäusern. Trotzdem reicht es nur knapp, um den Bestand im oberen Segment qualitativ zu halten – allerdings ist das Niveau von selbstgenutzten Liegenschaften in sehr gutem Zustand deutlich höher als bei den Wohnungen.

Die Bestandesentwicklung scheint also mit der Nachfrage Schritt zu halten. Aufgrund der deutlichen Einkommensverschiebung nach oben ist aber bei der Gesamtnachfrage davon auszugehen, dass eine weitere qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes notwendig sein wird.

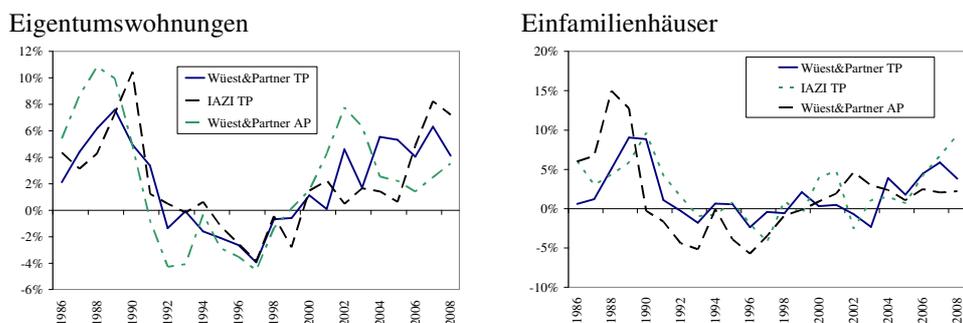
4.5 Marktergebnis

Wie in den Erläuterungen von Abschnitt 3.3 beschrieben, können die Preissegmente und Bewegungen innerhalb der Teilmärkte besser mit den Marktergebnissen illustriert werden.

In Bezug auf die Preise ergab sich beim Wohneigentum in den letzten Jahren ein gewisser Grundauftrieb aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen, die 2008 nochmals gesunken sind. Ansonsten spricht aber angesichts der ausreichenden Versorgung in allen Segmenten national wenig für einen starken Preisauftrieb.

Betrachtet man Abbildung 7, fallen verschiedene Aspekte auf: In beiden Kategorien steigen die Preise seit 2002 / 2003 an, bei den Eigentumswohnungen stärker als bei den Einfamilienhäusern. Die Verläufe sind allerdings nicht einheitlich. Der IAZI-Index steigt primär in den Jahren 2007 / 2008 massiv an, während bei Wüest & Partner die Preise bereits seit 2002 starken Auftrieb aufweisen. Schliesslich ist auch bemerkenswert, dass die Angebotspreise eher moderater verlaufen.

Abbildung 7: Preisentwicklung Wüest&Partner und IAZI 1986-2008



TP: Transaktionspreise; AP: Angebotspreise

Quelle: Wüest & Partner, IAZI

Da der Preisauftrieb nicht allein mit den Hypothekarzinsen zu erklären ist, lohnt sich ein Blick auf die Marktindikatoren in Tabelle 9. Hier stützen wir uns auf die Angebotspreise von info-vista, und zwar unterteilt nach Preisklassen. Dabei fallen zwei Dinge auf: Die Angebotspreise sind ebenfalls gestiegen, aber eher massvoll. Bei den Eigentumswohnungen ist ein stärkerer Anstieg zu beobachten als bei den Einfamilienhäusern und 2008 ergibt sich ebenfalls ein verstärkter Preisauftrieb. Dieser Anstieg ist stärker im oberen Segment als im unteren Preissegment.

Tabelle 9: Marktergebnis Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser 2007-2008

Marktergebnis	Wachstum		Wachstum		
	2004 (2005)	2007	2004(5)-2007	2008	2007-2008
Eigentumswohnungen					
Angebotspreis / m ² 1. Quartil	3'412	3'600	5.5%	3'667	1.9%
Angebotspreis / m ² 3. Quartil	5'316	5'859	10.2%	6'271	7.0%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	69	84	15	86	2
TOM oberer Preisbereich (Tage)	67	77	10	62	-15
Einfamilienhäuser					
Angebotspreis / m ² (CHF) 1. Quartil	3'455	3'559	3.0%	3'644	2.4%
Angebotspreis / m ² (CHF) 3. Quartil	5'822	6'071	4.3%	6'443	6.1%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	68	74	6	67	-7
TOM oberer Preisbereich (Tage)	81	68	-13	55	-13

Quelle: info-vista, eigene Berechnung

Ein Blick auf die Insertionsdauer (TOM, time on market) klärt einiges: Zuerst fällt die Relation zwischen unterem Preisbereich und oberem Preisbereich ins Auge. Der Umstand, dass das obere Segment praktisch gleich lange oder sogar kürzer wie das untere Segment inseriert ist, deutet klar auf die relative Knappheit des oberen Preissegments hin. Diese relative Knappheit hat sich über die Periode 2003 - 2007 akzentuiert und 2008 nochmals in sehr deutlicher Masse zugenommen. Aufgrund der Einkommensverschiebung ist ein gewisser Wettbewerb um die besten Objekte im obersten Segment plausibel, da die Nachfrage dort nicht einfach nur durch quantitatives (Neubau-)wachstum befriedigt werden kann. Die besten Lagen sind in der Regel bereits überbaut. Diese Wirkung, die in Modul 1 regional angedeutet wurde, ist nun auch national spürbar.

Diese relative Wirkung erklärt vermutlich auch den kräftigeren Verlauf der Transaktionspreisindizes im Vergleich zu den Angebotspreisen in Abbildung 7. Insgesamt herrscht im Wohneigentumsbereich keine Knappheit, sondern nur in einzelnen Segmenten. Weite Teile des Angebots weisen kaum Preissteigerungen auf, vor allem nicht solche, wo belegte Wohnungen keine Abnehmer finden, wie das die hohe Angebotszahl vermuten lässt. Bestätigt wird dies bis zu einem gewissen Grad auch durch die angestiegene Leerstandsanzahl. Dies kann zu einer etwas veränderten Gewichtung der angebotenen Objekte führen und bewirkt einen gedämpfteren Verlauf im Vergleich zu einem qualitäts-bereinigten Index⁸.

4.6 Mieterhaushalte und Mietobjekte

Nachfrage und Bestand

Aus Modul 1 ist bekannt, dass die ausländischen Haushalte primär als Mieterhaushalte auftreten und das Wachstum dieser Mieterhaushalte dasjenige der Schweizer übertrifft. Dies wird von Tabelle 10 eindrücklich bestätigt.

Tabelle 10: Mieterhaushalte und Wohnungsbestand

Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	1'944'212	59%	2.7%	1'972'630	1.5%
ausl. Haushalte	444'504	14%	6.9%	472'922	6.4%
Wohnungsbestand ("bewohnt")	1'978'629	61%	0.0%	1'981'525	0.1%

Quelle: Bundesamt für Statistik, SAKE, Baustatistik, eigene Berechnungen

Trotz ansteigender Neubautätigkeit hält der Mietwohnungsbestand mit dem Haushaltswachstum über die Periode 2003 - 2007 nicht Schritt. Auch für 2008 ist eine deutliche Verknappung spürbar.

Die Einkommensstruktur hat sich in den Jahren 2003 - 2007 analog zu den Eigentümerhaushalten von unten nach oben verschoben. Dabei nehmen die ausländischen Haushalte unten weniger stark ab und oben deutlich stärker zu. Es ist festzuhalten, dass aufgrund der Auswanderung der nicht EU-Ausländer tendenziell Wohnungen im unteren Preisbereich frei werden, aber von den neu Zuwandernden Wohnungen im oberen Segment gesucht werden.

Tabelle 11: Struktur der Mieterhaushalte 2003 – 2007 nach Einkommen

	2003			2007		
	Schweizer	Ausländer	Anteil Ausländer	Schweizer	Ausländer	Anteil Ausländer
untere (< 4000 chf)	500'539	129'636	21%	461'178	124'625	21%
mittlere	913'551	268'894	23%	963'039	294'113	23%
obere (>14000 chf)	63'626	17'476	22%	75'491	25'766	25%
Total	1'477'716	416'005	22%	1'499'708	444'504	23%

Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Haushaltsgrössen

In Miethaushalten ist jeder dritte Haushalt mit mehr als 2 Personen ein ausländischer Haushalt. Erwartungsgemäss haben aber im Zuge der Personenfreizügigkeit nicht diese stark zugenommen, sondern die kleineren Haushalte mit 1 und 2 Personen. Da aber viele Familienhaushalte schweizerischer Herkunft ins Wohneigentum übergehen, ist die Marktaktivität der grossen ausländischen Haushalte im Vergleich zu schweizerischen Haushalten mit einem Drittel ähnlich hoch wie bei den 1-Personen-Haushalten.

⁸ Der unterschiedliche Verlauf der Indizes lässt natürlich trotzdem Fragen offen. Hier kann es sich um technische Aspekte der Stichprobe oder der Gewichtung usw. handeln.

Tabelle 12: Struktur der Mieterhaushalte 2003 – 2007 nach Anzahl Personen

	2003			2007		
	Schweizer	Ausländer	Anteil Ausländer	Schweizer	Ausländer	Anteil Ausländer
1 Person	685'918	145'360	17%	708'544	167'606	19%
2 Personen	449'931	85'756	16%	458'933	95'334	17%
3 u.m. Personen	341'867	184'890	35%	332'230	181'564	35%
Total	1'477'716	416'006	22%	1'499'707	444'504	23%

Quelle: SAKE und eigene Berechnung

4.7 Marktaktivität

Insgesamt sind in den Jahren 2003 – 2007 rund 480'000 Haushalte in Mietobjekten ein- oder umgezogen, davon 150'000 ausländische Haushalte. Diese Zahl enthält allerdings keine Mehrfachumzüge innerhalb dieser Periode. In der obersten Einkommensklasse (> 14'000 chf) sind fast 40% aller Umzuger ausländische Haushalte. Wie bereits in Modul 1 dargelegt wurde, sind sie damit deutlich übervertreten.

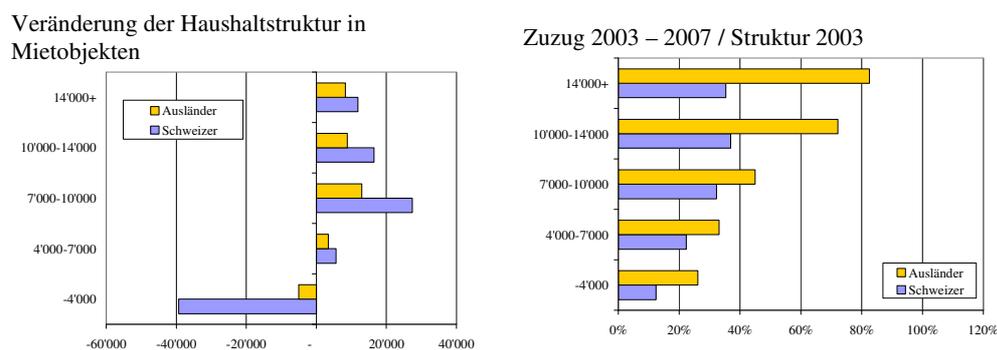
Tabelle 13: Um- und Zuzug der Mieterhaushalte in den Jahren 2003 - 2007

Marktaktivität	Anzahl	Anteil
	2003-2007	2003-2007
Total	483'665	100%
ausl. Haushalte	154'810	32%
obere und mittlere Einkommen	388'093	100%
ausl. Haushalte	120'934	31%
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	36'879	100%
ausl. Haushalte	14'417	39%

Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Abbildung 8 weist im Vergleich zu den Eigentümerhaushalten in Abbildung 5 auch deutliche Unterschiede auf: Der Anteil Um- und Zuzüger dominiert im Vergleich zum Haushaltsbestand (rechte Abbildung) weniger stark als beim Wohneigentum, ist aber im oberen Einkommenssegment sehr ausgeprägt. Im obersten Segment hat das Wachstum dazu geführt, dass 2007 dort doppelt so viele Ausländer anzutreffen sind wie im Jahr 2003 und die Zunahme quantitativ beinahe derjenigen der schweizerischen Haushalte entspricht. Die absoluten Verschiebungen bei der Nachfrage fallen ähnlich aus wie bei den Schweizern (linke Abbildung). Der grosse Unterschied ist im tiefsten Einkommensbereich zu suchen. Dort sind die schweizerischen Zahlen stark rückläufig, nicht aber die ausländischen. Die Abbildung lässt erwarten, dass Ungleichgewichte am ehesten im Mietwohnungsbereich am oberen und unteren Ende zu finden sein dürften.

Abbildung 8: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)



Quelle: eigene Berechnung, siehe Methodik im Anhang

4.8 Neubau und Renovationen

Wiederum werden den oberen Einkommensklassen die neugebauten und renovierten Wohnungen gegenübergestellt: 388'093 Haushalte, die im "oberen" Einkommenssegment (ab 4'000 chf) umgezogen sind, stiessen auf 189'214 renovierte oder neuerstellte Wohnungen.

Tabelle 14: Bautätigkeit und Marktangebot (Liquidität)

Mietobjekte	Anzahl 2003-2007	Anzahl 2008
Neubau	35'275	9'686
Renovation	153'939	35'492
Angebote (Bestand)	642'359	184'318

Quelle: Bundesamt für Statistik, Baublatt, eigene Berechnung

oben ist es knapp

Die Neubautätigkeit reicht rein quantitativ gerade, um die rund 36'000 Haushalte des obersten Segments (>14'000 chf) zu befriedigen. Dies ergibt im Vergleich zu den eigengenutzten Objekten ein völlig anderes Bild. Im Mietwohnungsbereich scheint die Bautätigkeit im Vergleich zur Nachfrageentwicklung eher unausgewogen. Dies verdeutlichen auch die 640'000 Angebote, die 2003-2007 einer Zahl von 450'000 Umzügen (ohne Doppelzählungen) gegenüber standen.

4.9 Marktergebnis

Tabelle 15 stellt das Marktergebnis für den Mietwohnungsmarkt dar.

Tabelle 15: Angebotspreise und Insertionsdauer (TOM) 2003-2008

Marktergebnis	Wachstum		Wachstum	
	2004 (2005)	2007	2003-2007	2008
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	230	236	2.6%	244
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	332	338	1.8%	358
TOM unterer Preisbereich (Tg)	31	31	-	29
TOM oberer Preisbereich (Tg)	27	22	-5	16
Leerstand	27'062	32'064	5'002	28'138

Quelle: Bundesamt für Statistik, info-vista

Im Vergleich zum Wohneigentum zeichnet sich der Mietwohnungsmarkt durch moderatere Preisanstiege aus. Auch hier fällt die relative Knappheit im oberen Segment aufgrund der relativ kurzen Insertionsdauer im Vergleich zum unteren

Preissegment auf. Im oberen Preissegment fallen ausserdem die Rückgänge der Insertionsdauer bereits 2003 - 2007 auf, die sich 2008 nochmals akzentuiert haben und im letzten Jahr auch im unteren Bereich zu Tage getreten sind.

Verstärkt wird der Eindruck der Verknappung durch einen deutlichen Rückgang der Angebote sowie einen Rückgang des (tiefen) Leerstandes.

4.10 Typisierung

Im Bereich des Wohneigentums hielt das Angebotswachstum mit dem Nachfragewachstum 2003-2007 insgesamt Schritt und die Nachfrager sind in weiten Bereichen gut versorgt. Aufgrund der Veränderung der Kaufkraftstruktur der Nachfrager macht sich sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern im obersten Segment aber eine gewisse Knappheit bemerkbar, weil dort nicht nur die Bauqualität sondern vor allem auch die (knappe) Lage eine Rolle spielt. Im unteren Bereich bestehen ausreichend Angebote, wenn nicht gar ein Angebotsüberhang. 2008 hat sich diese Tendenz nochmals verstärkt. Allerdings kann diese Entwicklung auf nationaler Ebene nicht der Personenfreizügigkeit zugeordnet werden, sondern eher der schon früher erfolgten Liberalisierung des Erwerbs von Grundstücken durch Ausländer. Die Anzahl nachfragender ausländischer Haushalte wächst zwar stärker als diejenige der Schweizer und dies vor allem im obersten Bereich, aber auf nationaler Ebene reicht dies nicht, um das Preisgefüge stark zu beeinflussen - hierzu bedarf es der schweizerischen Haushalte. Die Aussage gilt mit unterschiedlichen Nuancen für beide Märkte: Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Wohneigentum

Im Mietwohnungsmarkt hat das Angebot mit den Haushaltszahlen nicht ganz Schritt gehalten. Die Versorgung mit Neubauten reichte landesweit 2003 - 2007 gerade für die Nachfrage aus dem obersten Segment. Quantitativ ist die Situation insgesamt eher knapp, was sich im oberen Segment mit einer rückläufigen Insertionsdauer und durch die Umstrukturierung der ausländischen Haushalte (auswandernde nicht EU-Haushalte werden durch EU-Haushalte ersetzt) belegen lässt. Akzentuiert hat sich die Situation im Jahre 2008, wo nochmals eine deutliche Zuwanderung aus dem EU-Raum zu verzeichnen war, bei ausgeglichenem Wanderungssaldo mit den Nicht-EU Staaten. Nun weist auch die Insertionsdauer im unteren Segment auf eine Verknappungstendenz hin. Auch der Leerstand verlief rückläufig. Bei einem Anteil der ausländischen Haushalte am Umzug von 30%, der im oberen Einkommensbereich auf 40% steigt, und bei deutlich überdurchschnittlichen Zuwachsraten muss man diese Entwicklung sicherlich der Personenfreizügigkeit zuordnen.

Mietwohnungen

Zu beobachten ist im Mietwohnungsbereich auch die Entwicklung am unteren Einkommensrand. Zwar findet eine Umschichtung von unten nach oben statt, zusätzlich nehmen aber die Angebote am unteren Rand aufgrund der Renovations-tätigkeit auch ab. Eine unzureichende Versorgung kann im Moment national aber nicht belegt werden. Trotzdem gilt es, diese Entwicklung auch auf nationaler Ebene im Auge zu behalten, zumal sich die Situation auch bei rückläufiger konjunktureller Entwicklung bei geringer Bautätigkeit wohl nicht so schnell entschärft.

5 SYNOPSIS

Analog zur Schweiz können auch beliebige Teilgebiete der Schweiz typisiert werden. Für diesen Bericht haben wir uns in Kapitel 6 auf Fact-Sheets für wichtige Agglomerationen beschränkt. Die Typisierung erfolgt analog zu derjenigen der Schweiz in Kapitel 4. Allerdings verwenden wir für die Kategorien von Tabelle 16 nun Symbole. Diese sind wie folgt:

A: ausgewogen

S_u^o : strukturell ungenügend im oberen und unteren Segment (m: mittleres Segment)

$Q^{N>A}$: quantitativ ungenügend mit Nachfrage grösser als Angebot (Bestand)

(PFZ): Marktergebnis durch Personenfreizügigkeit (Immigration) mit verursacht

In Tabelle 16 ist das Ergebnis der Analyse zusammengefasst. Dabei wurden zur besseren Visualisierung Farben hinterlegt. Wenn der Bestand insgesamt zu knapp ist und die Situation durch die Personenfreizügigkeit mit verursacht ist, wurde die Farbe rot gewählt, handelt es sich nur um eine strukturelle Unterversorgung, ist die Farbe hellblau. Es kann aber auch sein, dass die Personenfreizügigkeit zur besseren Auslastung eines Immobilienbestandes beiträgt - dann erhält ein Feld die Farbe grün. Keine Farbe wird vergeben, wenn die Marktsituation keinen Konnex zur Immigration aufweist.

Tabelle 16: Markttypisierung Schweiz und Agglomerationen

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Schweiz	S^o	S^o (PFZ)	S^o	S^o (PFZ)
Zürich	A	A	S^o	S_u^o (PFZ)
Basel	A (PFZ)	A (PFZ)	A (PFZ)	A (PFZ)
Genf	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)
Bern	A	A	A	A
Lausanne	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)
Chiasso / Lugano	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A (PFZ)
St. Gallen / Thurgau	A	A	A	A

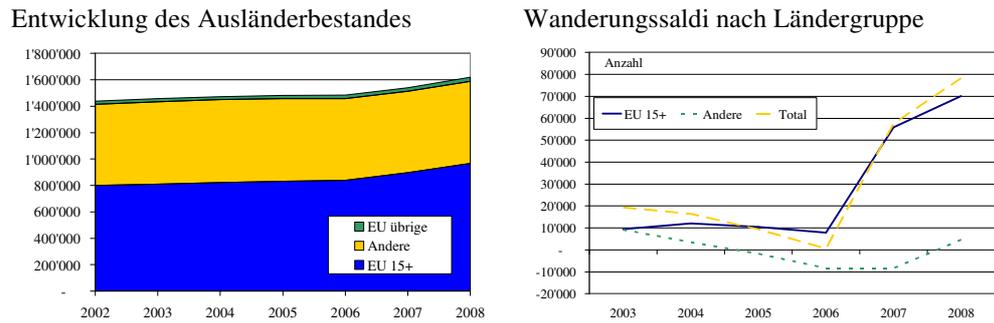
Wie die Tabelle zeigt, sind die knappen Marktsituationen in Genf und in Lausanne durch die Immigration mit verursacht. Auch im Tessin kann dies im Bereich des Wohneigentums vermutet werden. In der Agglomeration Zürich und in der ganzen Schweiz bewirkt die Personenfreizügigkeit primär einen Struktureffekt im Mietwohnungsmarkt - sie führt zu Knappheit im oberen Bereich und durch eine intensiverte Renovationstätigkeit teilweise auch zu Knappheit im unteren Preissegment des Marktes. Beachtet man den Umstand, dass 2008 wohl ein absolutes Immigrations-Spitzenjahr war, ist der gesamtschweizerische Effekt als moderat zu bezeichnen. Nicht vergessen darf man schliesslich, dass die Personenfreizügigkeit teilweise auch durchaus willkommen ist. In Basel und auch im Tessin trägt sie im Mietwohnungsbereich durchaus zur Nachfragestärkung und besseren Auslastung des Immobilienbestandes bei.

6 DIE EINZELNEN AGGLOMERATIONEN

6.1 "Fact-Sheet" Schweiz

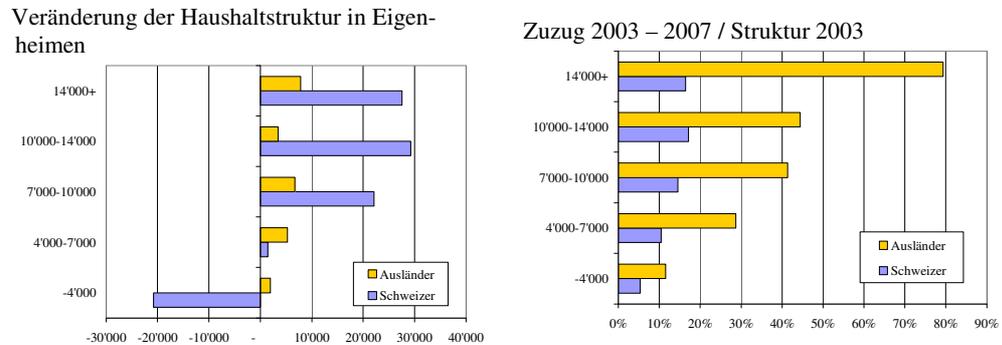
Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	3'283'551	100.0%	4.3%	3'311'438	0.8%
ausl. Haushalte	538'749	16.4%	11.1%	566'636	5.2%
Wohnungsbestand (bewohnt)	3'262'905	100.0%	4.1%	3'294'040	1.0%
Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	1'339'339	40.8%	6.8%		
ausl. Haushalte	94'245	2.9%	36.6%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	1'284'276	39.4%	11.3%	1'312'514	2.2%
Einfamilienhäuser	678'912	20.8%	7.6%	689'441	1.6%
Eigentumswohnungen	605'363	18.6%	15.8%	623'074	2.9%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	166'015	100.0%			
ausl. Haushalte	25'354	15.3%			
obere und mittlere Einkommen	107'162	100.0%			
ausl. Haushalte	17'682	16.5%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	26'218	100.0%			
ausl. Haushalte	6'592	25.1%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	92'878			21'223	
Renovation	146'495			33'087	
Angebote (Bestand)	272'165			113'539	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
<i>Eigentumswohnungen</i>					
Angebotspreis / m ² 1. Quartil	3'412	3'600	5.5%	3'667	1.9%
Angebotspreis / m ² 3. Quartil	5'316	5'859	10.2%	6'271	7.0%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	69	84	15	86	2
TOM oberer Preisbereich (Tage)	67	77	10	62	-15
<i>Einfamilienhäuser</i>					
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	3'455	3'559	3.0%	3'644	2.4%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	5'822	6'071	4.3%	6'443	6.1%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	68	74	6	67	-7
TOM oberer Preisbereich (Tage)	81	68	-13	55	-13
Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	1'944'212	59.2%	2.7%		
ausl. Haushalte	444'504	13.5%	6.9%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	1'978'629	60.6%	0.0%	1'981'525	0.1%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	483'665	100.0%			
ausl. Haushalte	154'810	32.0%			
obere und mittlere Einkommen	388'093	100.0%			
ausl. Haushalte	120'934	31.2%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	36'879	100.0%			
ausl. Haushalte	14'417	39.1%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	35'275			9'686	
Renovation	153'939			35'492	
Angebote (Bestand)	642'359			184'318	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 1. Quartil	193	195	1.0%	199	2.1%
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 3. Quartil	270	269	-0.4%	276	2.6%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	30	30	-	29	-1
TOM oberer Preisbereich (Tage)	30	29	-1	22	-7
Leerstand	27'062	32'064	5'002	28'138	-3'926

Abbildung 9: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008



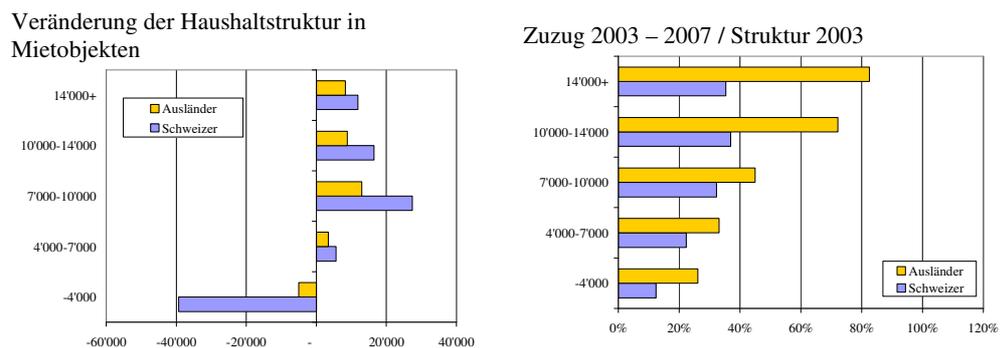
Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

Abbildung 10: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)



Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Abbildung 11: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)



Quelle: SAKE und eigene Berechnung

Tabelle 17: Markttypisierung Schweiz

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Schweiz	S^o	S^o (PFZ)	S^o	S^o (PFZ)

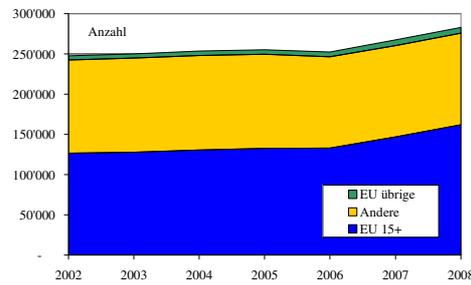
6.2 "Fact-Sheet" Zürich

Tabelle 18: "Fact-Sheet" Zürich

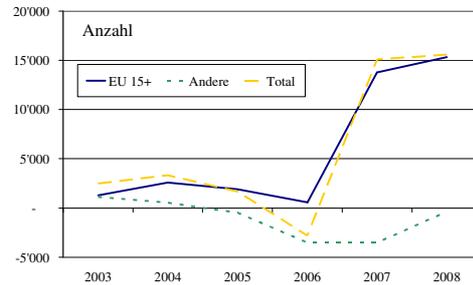
Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	513'700	100.0%	5.4%	519'814	1.2%
ausl. Haushalte	95'143	18.5%	11.8%	101'257	6.4%
Wohnungsbestand (bewohnt)	528'563	100.0%	4.8%	534'421	1.1%
Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	147'387	28.7%	8.7%		
ausl. Haushalte	11'419	2.2%	53.1%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	138'333	26.2%	10.1%	140'879	1.8%
Einfamilienhäuser	70'359	13.3%	5.8%	70'892	0.8%
Eigentumswohnungen	67'975	12.9%	14.9%	69'987	3.0%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	19'752	100.0%			
ausl. Haushalte	3'453	17.5%			
obere und mittlere Einkommen	15'596	100.0%			
ausl. Haushalte	2'681	17.2%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	5'447	100.0%			
ausl. Haushalte	1'261	23.1%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	13'462			2'931	
Renovation	13'708			3'272	
Angebote (Bestand)	21'367			6'943	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
<i>Eigentumswohnungen</i>					
Angebotspreis / m ² 1. Quartil	4'217	4'269	1.2%	4'383	2.7%
Angebotspreis / m ² 3. Quartil	6'250	6'357	1.7%	6'667	4.9%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	57	86	29	84	-2
TOM oberer Preisbereich (Tage)	65	88	23	67	-21
<i>Einfamilienhäuser</i>					
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	4'475	4'708	5.2%	4'848	3.0%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	7'222	7'251	0.4%	7'668	5.8%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	48	68	20	63	-5
TOM oberer Preisbereich (Tage)	62	72	10	55	-17
Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	366'313	71.3%	4.1%		
ausl. Haushalte	83'724	16.3%	7.9%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	390'230	73.8%	3.0%	393'542	0.8%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	92'229	100.0%			
ausl. Haushalte	33'232	36.0%			
obere und mittlere Einkommen	77'996	100.0%			
ausl. Haushalte	28'108	36.0%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	9'838	100.0%			
ausl. Haushalte	4'073	41.4%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	10'361			2'874	
Renovation	48'980			10'858	
Angebote (Bestand)	139'886			34'841	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 1. Quartil	228	229	0.4%	237	3.5%
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 3. Quartil	312	311	-0.3%	327	5.1%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	21	20	-1	14	-6
TOM oberer Preisbereich (Tage)	30	24	-6	17	-7
Leerstand	2'589	3'919	1'330	2'781	-1'138

Abbildung 12: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008

Entwicklung des Ausländerbestandes



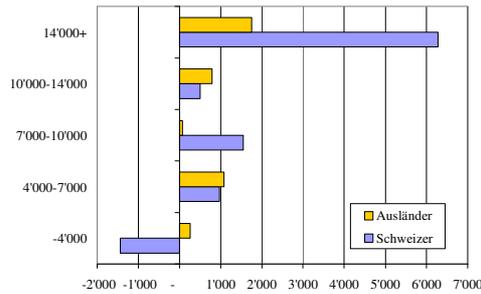
Wanderungssaldi nach Ländergruppe



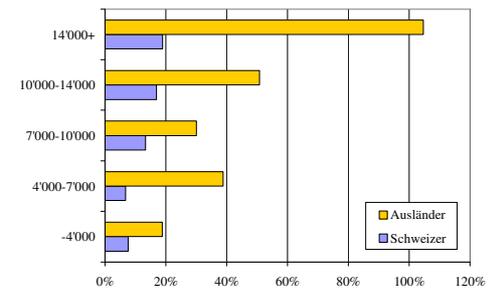
Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

Abbildung 13: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Eigenheimen



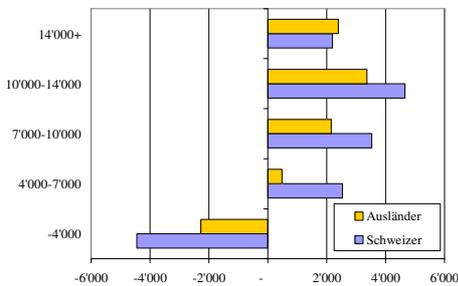
Zuzug 2003 – 2007 / Struktur 2003



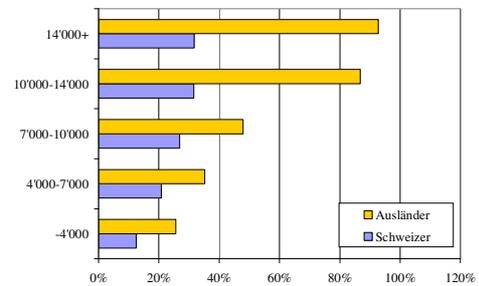
Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Abbildung 14: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Mietobjekten



Zuzug 2003 – 2007 / Struktur 2003



Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Typisierung

Das Haushaltswachstum in der Agglomeration Zürich lag in den Jahren 2003 - 2007 2007 über dem schweizerischen Mittel, ebenso der Zuwachs ausländischer Haushalte. Das Angebot vermochte mit dieser Entwicklung insgesamt nicht ganz Schritt zu halten.

Die Agglomeration verzeichnete ein überdurchschnittliches Wachstum des Wohneigentums und - bei insgesamt unterdurchschnittlichem Anteil - auch des Wohneigentums ausländischer Haushalte. Der Verlauf von Preisen und Insertionsdauer deutet per 2007 auf eine insgesamt ausgewogene Situation hin. Auch die Umzugs- und Neubauzahlen sind ausgewogen. Die meisten Umzuger der oberen und mittleren Einkommen finden potenziell ein Neubauobjekt. Einzig das Angebot insgesamt scheint im Vergleich zur Umzugerzahl zwar ausreichend, aber eher knapp.

Das Haushaltswachstum der Mietwohnungen lag über dem Bestandeswachstum. Bis 2007 gleicht die Entwicklung der Marktindikatoren aber der schweizerischen Entwicklung. Allerdings deutet sich im obersten Segment mit einer sinkenden Insertionsdauer eine Verknappung an, wobei ausländische Haushalte eine stärkere Rolle spielen als im schweizerischen Mittel.

Das Jahr 2008 ist durch ein - im Vergleich zur Periode 2003-2007 - weit über- 2008 durchschnittliches Wachstum ausländischer Haushalte geprägt, wobei die Entwicklung des Wohnungsbestandes mit dieser Entwicklung Schritt hält. Im oberen Nachfragesegment kommt es nun aber beim Wohneigentum zu spürbaren Verknappungen - diese können allerdings nur begrenzt der Personenfreizügigkeit zugeordnet werden. Im Mietwohnungsmarkt ist die Situation noch etwas ausgeprägter. Das obere und das untere Preissegment sind von Knappheiten betroffen. Bei einem Anteil an den Umziehenden von 36% und sogar 41% im obersten Einkommenssegment im Jahre 2007, ist hier ein Einfluss der Personenfreizügigkeit kaum wegzudiskutieren.

Tabelle 19: Markttypisierung Zürich

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Zürich	A	A	S^o	S_u^o (PFZ)

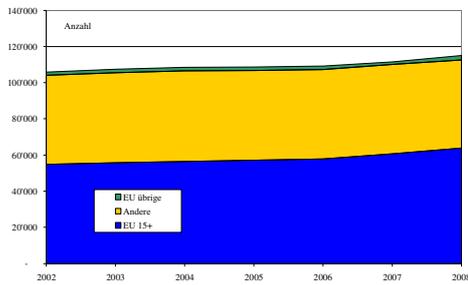
6.3 "Fact-Sheet" Basel

Tabelle 20: "Fact-Sheet" Basel

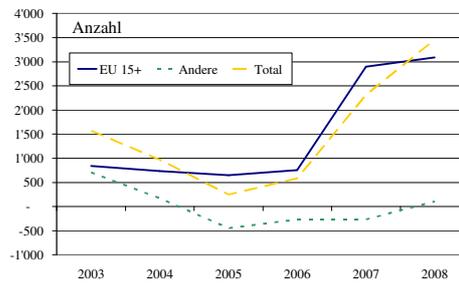
Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	229'451	100.0%	0.4%	230'668	0.5%
ausl. Haushalte	42'065	18.3%	8.5%	43'282	2.9%
Wohnungsbestand (bewohnt)	230'598	100.0%	3.8%	232'131	0.7%
Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	83'322	36.3%	4.2%		
ausl. Haushalte	5'972	2.6%	40.5%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	80'390	34.9%	17.3%	83'048	3.3%
Einfamilienhäuser	48'145	20.9%	7.5%	48'845	1.5%
Eigentumswohnungen	32'245	14.0%	35.8%	34'203	6.1%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	8'611	100.0%			
ausl. Haushalte	1'552	18.0%			
obere und mittlere Einkommen	6'292	100.0%			
ausl. Haushalte	1'111	17.7%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	1'402	100.0%			
ausl. Haushalte	475	33.9%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	4'782			1'150	
Renovation	14'572			3'282	
Angebote (Bestand)	13'048			4'611	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
<i>Eigentumswohnungen</i>					
Angebotspreis / m ² 1. Quartil	4'211	4'355	3.4%	4'458	2.4%
Angebotspreis / m ² 3. Quartil	5'625	5'956	5.9%	5'982	0.4%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	61	113	52	108	-5
TOM oberer Preisbereich (Tage)	66	124	58	122	-2
<i>Einfamilienhäuser</i>					
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	4'202	4'387	4.4%	4'500	2.6%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	6'053	6'500	7.4%	6'503	0.0%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	51	81	30	59	-22
TOM oberer Preisbereich (Tage)	67	82	15	75	-7
Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	146'129	63.7%	-1.7%		
ausl. Haushalte	36'093	15.7%	4.6%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	150'209	65.1%	-3.2%	149'083	-0.7%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	34'890	100.0%			
ausl. Haushalte	12'951	37.1%			
obere und mittlere Einkommen	27'585	100.0%			
ausl. Haushalte	10'203	37.0%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	2'861	100.0%			
ausl. Haushalte	1'446	50.5%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	1'957			381	
Renovation	10'805			1'871	
Angebote (Bestand)	57'006			16'356	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 1. Quartil	211	218	3.3%	223	2.3%
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 3. Quartil	260	265	1.9%	271	2.3%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	28	29	1	27	-2
TOM oberer Preisbereich (Tage)	36	47	11	37	-10
Leerstand	1'881	2'332	451	1819	-513

Abbildung 15: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008

Entwicklung des Ausländerbestandes



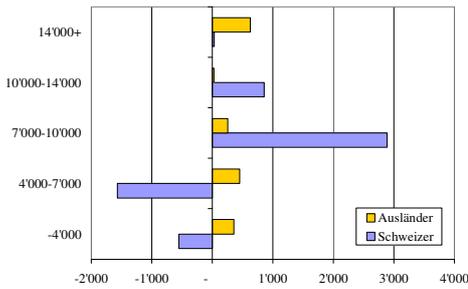
Wanderungssaldi nach Ländergruppe



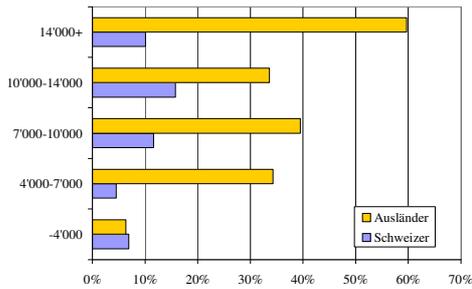
Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

Abbildung 16: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Eigenheimen



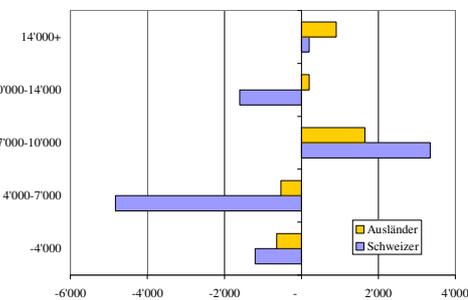
Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



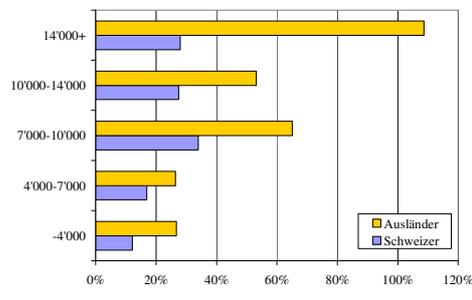
Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Abbildung 17: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Mietobjekten



Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Typisierung

2007

Basel bildet in dem Sinne ein Spezialfall, als dass das Wachstum der ausländischen Haushalte mehrheitlich durch eine Schrumpfung der schweizerischen Bevölkerung wettgemacht wird. Aus diesem Grunde und weil auch die Zahl der ausländischen Haushalte unterdurchschnittlich wächst, verzeichnet die Agglomeration ein unterdurchschnittliches Haushaltswachstum. Da das Wohnungsangebot schneller wächst als die Nachfrage stellt sich die Frage eines Überangebotes.

Im Bereich des Wohneigentums sind die Nachfrager per 2007 ausreichend versorgt, wobei sich die Situation von einer Phase relativer Knappheit zu einer ausgewogenen Situation verbessert hat, was sowohl an der Bewegung der Insertionsdauer als auch an den Preisen erkennbar ist. Die Versorgung mit Neubauten scheint ausreichend und die Angebotszahl sogar mehr als ausreichend im Vergleich zur gemessenen Umzugsaktivität.

Auch der Mietwohnungsmarkt zeigt per 2007 keine deutlichen Effekte der Zuwanderung - vielmehr stützen ausländische Haushalte den Markt als Kompensation für die abnehmende Zahl schweizerischer Haushalte. Auch hier kann der Zustand als ausgewogen bezeichnet werden. Darauf deutet auch das Verhältnis der Insertionsdauer im oberen Segment im Vergleich zum unteren Segment hin.

2008

Im Jahr 2008 zeigt sich primär im unteren Segment der Einfamilienhäuser, vor allem aber im oberen des Mietwohnungsmarktes eine Verknappungstendenz, die in den Preisen allerdings erst begrenzt zum Ausdruck kommt. Auch in Basel hat die Zuwanderung im Vergleich zum Mittel 2003 - 2007 zugenommen. Im Quervergleich zum schweizerischen Mittel reicht es aber noch nicht, um von Ungleichgewichten zu sprechen.

Tabelle 21: Markttypisierung Basel

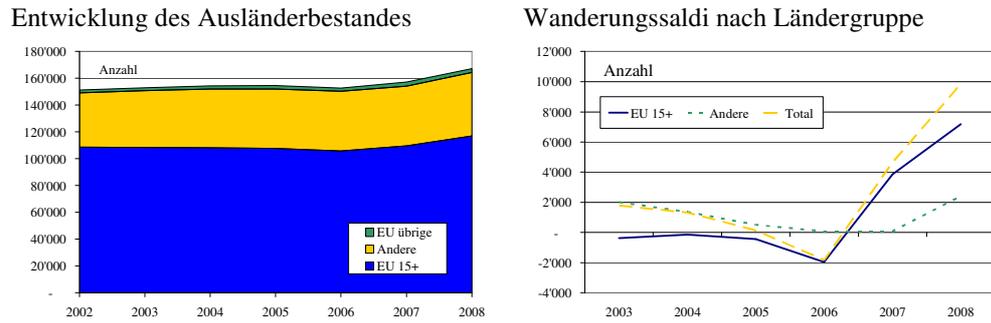
	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Basel	A (PFZ)	A (PFZ)	A (PFZ)	A (PFZ)

6.4 "Fact-Sheet" Genf

Tabelle 22: "Fact-Sheet" Genf

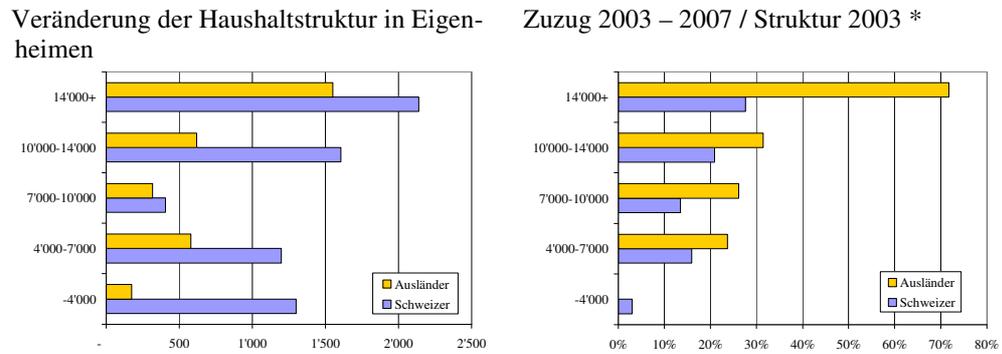
Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	221'583	100.0%	9.1%	224'421	1.3%
ausl. Haushalte	65'464	29.5%	8.4%	68'302	4.3%
Wohnungsbestand (bewohnt)	211'298	100.0%	4.0%	212'811	0.7%
Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	52'669	23.8%	23.1%		
ausl. Haushalte	10'146	4.6%	47.0%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	53'101	25.1%	21.5%	53'315	0.4%
Einfamilienhäuser	24'047	11.4%	6.2%	23'977	-0.3%
Eigentumswohnungen	29'054	13.8%	38.1%	29'338	1.0%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	8'355	100.0%			
ausl. Haushalte	2'451	29.3%			
obere und mittlere Einkommen	6'675	100.0%			
ausl. Haushalte	2'174	32.6%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	3'094	100.0%			
ausl. Haushalte	1'238	40.0%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	4'251			903	
Renovation	13'819			2'318	
Angebote (Bestand)	12'452			6'668	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
<i>Eigentumswohnungen</i>					
Angebotspreis / m ² 1. Quartil	4'812	6'138	27.6%	6'625	7.9%
Angebotspreis / m ² 3. Quartil	7'559	9'524	26.0%	10'373	8.9%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	49	66	17	38	-28
TOM oberer Preisbereich (Tage)	83	57	-26	47	-10
<i>Einfamilienhäuser</i>					
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	5'750	7'178	24.8%	7'257	1.1%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	9'314	11'667	25.3%	11'957	2.5%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	68	42	-26	31	-11
TOM oberer Preisbereich (Tage)	89	57	-32	48	-9
Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	168'914	76.2%	5.4%		
ausl. Haushalte	55'318	25.0%	3.4%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	158'198	74.9%	-1.7%	159'495	0.8%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	36'327	100.0%			
ausl. Haushalte	18'251	50.2%			
obere und mittlere Einkommen	29'741	100.0%			
ausl. Haushalte	14'314	48.1%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	5'129	100.0%			
ausl. Haushalte	2'711	52.9%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	2'181			592	
Renovation	14'287			6'780	
Angebote (Bestand)	16'537			4'365	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 1. Quartil	261	272	4.2%	287	5.5%
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 3. Quartil	382	385	0.8%	414	7.5%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	13	12	-1	9	-3
TOM oberer Preisbereich (Tage)	31	23	-8	17	-6
Leerstand	354	466	112	366	-100

Abbildung 18: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008



Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

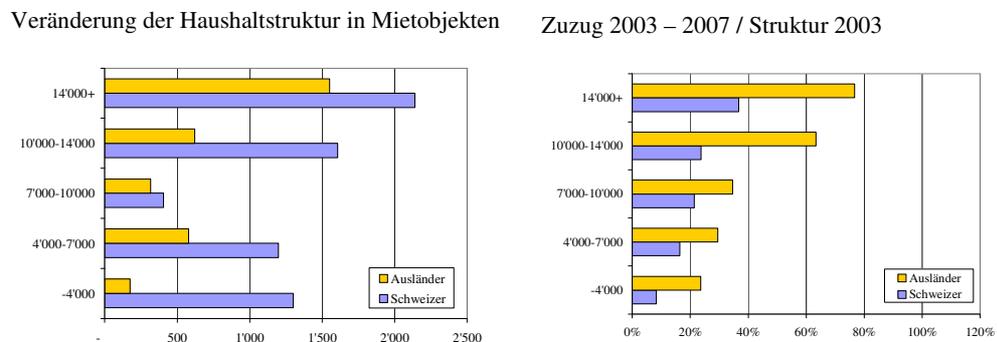
Abbildung 19: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)



* In der untersten Einkommensklasse waren (in der Stichprobe) keine ausländischen Zuzüger zu verzeichnen.

Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Abbildung 20: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)



Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Typisierung

In Genf ist die Haushaltszahl deutlich stärker angestiegen als der Immobilienbestand, 2007 wobei das Wachstum nicht von ausländischen Haushalten dominiert wird: Sowohl schweizerische als auch ausländische tragen zum Wachstum bei.

Die Periode bis 2007 ist von einer massiven Verknappung im Bereich des Wohneigentums geprägt, mit der einzigen Ausnahme des unteren Preisbereichs von Eigentumswohnungen, wo ein bereits knappes Angebot sich nicht weiter reduzierte. Interessanterweise deuten aber die Umzugs-, Neubau- und Angebotswerte im Wohneigentumsbereich nicht auf einen vollkommen ausgetrockneten Markt hin. Wohneigentumswechsel innerhalb der Agglomeration dürften eher seltener sein als Zu- und Wegzüge von ausserhalb oder aber aus dem Mietwohnungsbereich. Mit einem Anteil ausländischer Haushalte von rund 30% und 40% im obersten Einkommenssegment bei der Umzugsaktivität trägt die Personenfreizügigkeit ihren Teil zur Entwicklung bei. Auch in Genf hat der Anteil der Personen aus dem Freizügigkeitsraum relativ zu den übrigen Ausländern zugenommen.

Im Mietwohnungsmarkt kann von Handlungsspielraum für Umzuger hingegen kaum mehr die Rede sein, wobei die ausländischen Haushalte mit einem Anteil von 50% am Umzug eine bedeutende Rolle spielen. Weder Neubau, noch Renovations- noch Angebotszahl können der Nachfrage in diesem Segment genügen.

Mit einem Haushaltswachstum, das wiederum über dem Wachstum des Bestandes 2008 liegt, hat sich die Situation 2008 in Genf nicht entspannt, sondern eher verschärft. Alle Indikatoren in allen Teilmärkten stehen auf Verknappung.

Tabelle 23: Markttypisierung Genf

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Genf	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)

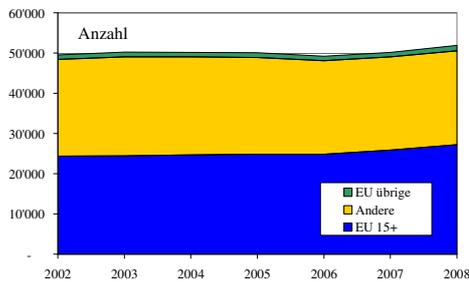
6.5 "Fact-Sheet" Bern

Tabelle 24: "Fact-Sheet" Bern

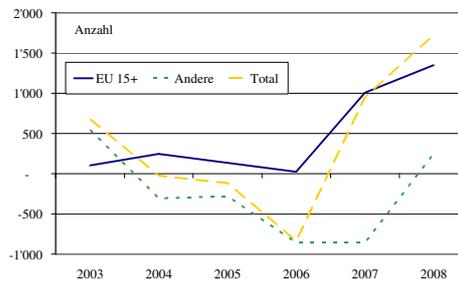
Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	157'120	100.0%	-1.0%	157'652	0.3%
ausl. Haushalte	18'061	11.5%	6.3%	18'593	2.9%
Wohnungsbestand (bewohnt)	165'163	100.0%	2.5%	165'935	0.5%
Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	50'229	32.0%	-1.2%		
ausl. Haushalte	1'665	1.1%	25.4%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	46'171	28.0%	8.2%	47'602	3.1%
Einfamilienhäuser	23'640	14.3%	4.8%	23'842	0.9%
Eigentumswohnungen	22'532	13.6%	11.9%	23'760	5.5%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	4'721	100.0%			
ausl. Haushalte	490	10.4%			
obere und mittlere Einkommen	3'844	100.0%			
ausl. Haushalte	411	10.7%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	617	100.0%			
ausl. Haushalte	32	5.2%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	2'416			343	
Renovation	4'535			1'888	
Angebote (Bestand)	7'435			2'087	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
<i>Eigentumswohnungen</i>					
Angebotspreis / m ² 1. Quartil	3'625	3'798	4.8%	3'866	1.8%
Angebotspreis / m ² 3. Quartil	4'875	5'196	6.6%	5'324	2.5%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	34	61	27	92	31
TOM oberer Preisbereich (Tage)	43	62	19	89	27
<i>Einfamilienhäuser</i>					
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	3'830	4'059	6.0%	3'993	-1.6%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	5'250	5'600	6.7%	5'695	1.7%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	31	43	12	64	21
TOM oberer Preisbereich (Tage)	49	55	6	70	15
Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	106'891	68.0%	-0.8%		
ausl. Haushalte	16'396	10.4%	4.7%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	118'992	72.0%	0.4%	118'333	-0.6%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	26'243	100.0%			
ausl. Haushalte	5'761	22.0%			
obere und mittlere Einkommen	21'350	100.0%			
ausl. Haushalte	4'666	21.9%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	1'431	100.0%			
ausl. Haushalte	467	32.6%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	1'549			426	
Renovation	7'438			906	
Angebote (Bestand)	35'471			9'758	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 1. Quartil	201	207	3.0%	212	2.4%
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 3. Quartil	263	264	0.4%	272	3.0%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	25	22	-3	21	-1
TOM oberer Preisbereich (Tage)	30	27	-3	24	-3
Leerstand	827	1'032	205	1'358	326

Abbildung 21: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008

Entwicklung des Ausländerbestandes



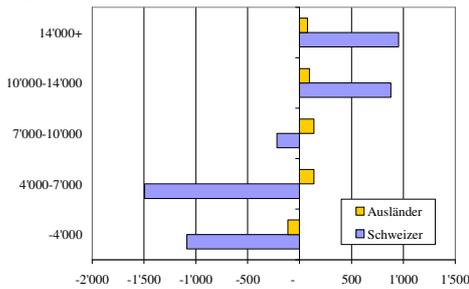
Wanderungssaldi nach Ländergruppe



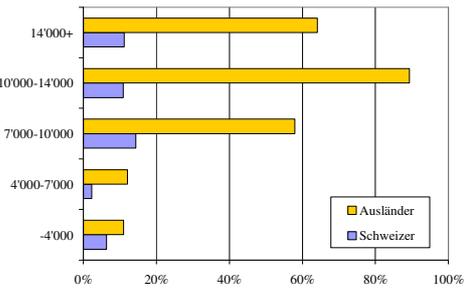
Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

Abbildung 22: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Eigenheimen



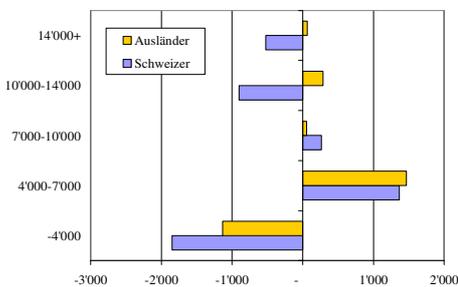
Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



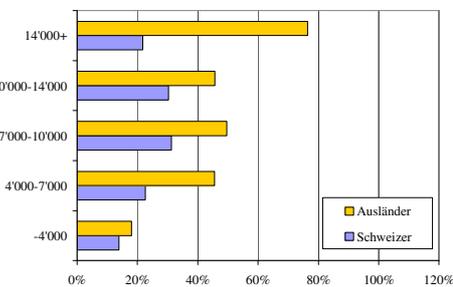
Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Abbildung 23: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Mietobjekten



Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Typisierung

2007

In Bern gehen fallende Haushaltszahlen bei den Schweizern mit einer Zunahme der ausländischen Haushalte unter dem schweizerischen Mittel einher. Dieses sehr schwache Wachstum bei der Nachfrage stösst auf eine ebenfalls schwache, aber mehr als ausreichende Ausdehnung des Wohnungsbestandes. Insgesamt stehen die Zeichen also auf Entspannung.

Der Wohneigentumsmarkt ist wenig durch ausländische Haushalte geprägt. Noch nicht einmal die schweizweit spürbare überproportionale Aktivität ausländischer Haushalte im höheren Einkommensegment scheint sich in dieser Agglomeration zu replizieren⁹. In den Jahren 2003 - 2007 war auf diesem Markt eine deutliche Entspannung festzustellen. Per 2007 schien er allerdings immer noch etwas knapp, vergleicht man beispielsweise die Insertionsdauern mit dem schweizerischen Mittel.

Auch im Mietwohnungsmarkt ist der Anteil ausländischer Haushalte unterdurchschnittlich. Der Anteil am Umzug liegt lediglich bei 22% im Vergleich zu landesweiten 32%. Auch in diesem Bereich sind Marktbewegungen kaum auf die Personenfreizügigkeit zurückzuführen. Insgesamt präsentiert sich der Mietwohnungsmarkt zwischen 2003-2007 ausgewogen, mit leichten Knappheitssignalen.

2008

Im Jahr 2008 hat sich der Eigentumsmarkt weiter entspannt, während der Mietwohnungsmarkt sich leicht knapper präsentiert. Allerdings ginge es zu weit, von unausgewogener Entwicklung zu sprechen.

Tabelle 25: Markttypisierung Bern

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Bern	A	A	A	A

⁹ Diese Aussage gründet allerdings auf einer kleinen Stichprobe innerhalb der SAKE.

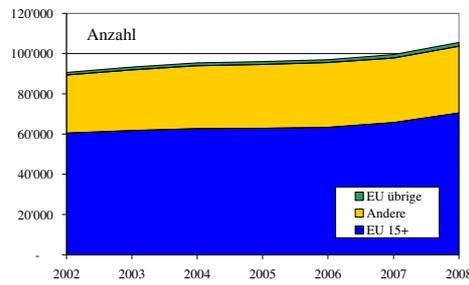
6.6 "Fact-Sheet" Lausanne

Tabelle 26: "Fact-Sheet" Lausanne

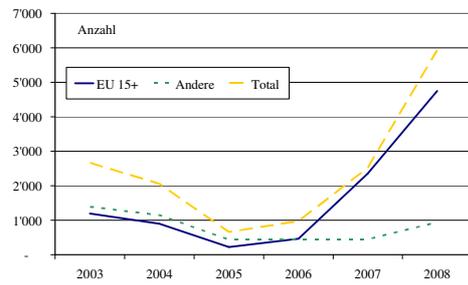
Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	145'183	100.0%	4.4%	147'061	1.3%
ausl. Haushalte	38'937	26.8%	19.8%	40'815	4.8%
Wohnungsbestand (bewohnt)	149'026	100.0%	4.1%	150'469	1.0%
Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	37'770	26.0%	4.1%		
ausl. Haushalte	4'680	3.2%	31.2%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	34'909	23.4%	13.5%	36'176	3.6%
Einfamilienhäuser	17'004	11.4%	8.8%	17'261	1.5%
Eigentumswohnungen	17'905	12.0%	18.4%	18'914	5.6%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	6'690	100.0%			
ausl. Haushalte	1'882	28.1%			
obere und mittlere Einkommen	5'790	100.0%			
ausl. Haushalte	1'611	27.8%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	2'108	100.0%			
ausl. Haushalte	840	39.9%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	3'093			851	
Renovation	3'653			1'131	
Angebote (Bestand)	9'184			4'545	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
<i>Eigentumswohnungen</i>					
Angebotspreis / m ² 1. Quartil	4'035	4'815	19.3%	5'092	5.8%
Angebotspreis / m ² 3. Quartil	5'683	6'923	21.8%	7'600	9.8%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	72	57	-15	57	-
TOM oberer Preisbereich (Tage)	54	53	-1	63	10
<i>Einfamilienhäuser</i>					
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	4'475	5'000	11.7%	5'120	2.4%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	7'333	8'000	9.1%	8'323	4.0%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	73	41	-32	40	-1
TOM oberer Preisbereich (Tage)	113	74	-39	58	-16
Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	107'413	74.0%	4.5%		
ausl. Haushalte	34'257	23.6%	18.4%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	114'117	76.6%	1.6%	114'293	0.2%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	27'780	100.0%			
ausl. Haushalte	12'906	46.5%			
obere und mittlere Einkommen	21'245	100.0%			
ausl. Haushalte	8'928	42.0%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	2'469	100.0%			
ausl. Haushalte	1'265	51.2%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	2'806			590	
Renovation	6'768			2'088	
Angebote (Bestand)	33'415			9'239	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 1. Quartil	223	231	3.6%	241	4.3%
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 3. Quartil	278	293	5.4%	310	5.8%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	21	27	6	22	-5
TOM oberer Preisbereich (Tage)	26	33	7	25	-8
Leerstand	454	584	130	311	-273

Abbildung 24: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008

Entwicklung des Ausländerbestandes



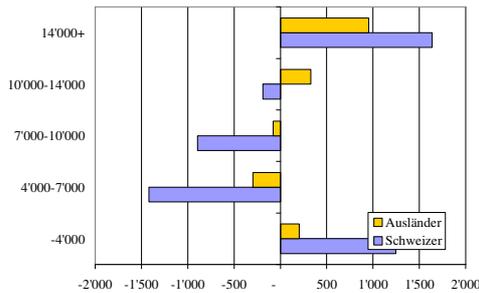
Wanderungssaldi nach Ländergruppe



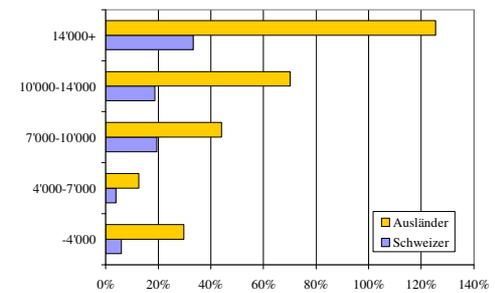
Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

Abbildung 25: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Eigenheimen



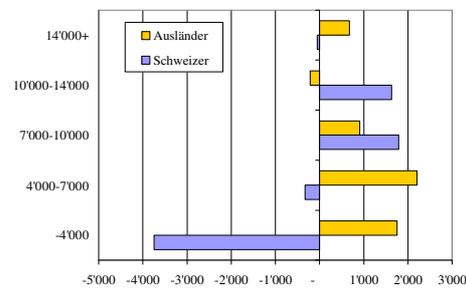
Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



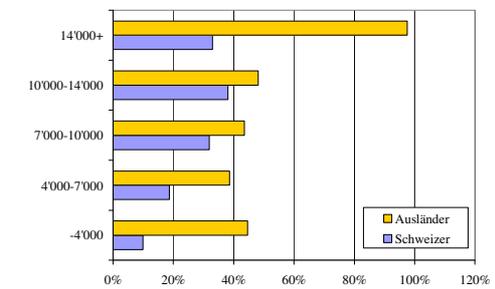
Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Abbildung 26: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Mietobjekten



Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Typisierung

Wie in der Agglomeration Genf liegt der Anteil ausländischer Haushalte in der Agglomeration Lausanne über dem schweizerischen Mittel. Die Zuwachsrate ausländischer Haushalte war 2003 - 2007 die höchste der hier betrachteten Agglomerationen. Auch in dieser Agglomeration hat das Wachstum des Wohnungsbestandes mit dem Haushaltswachstum nicht ganz Schritt gehalten. 2007

Wie die Agglomeration Genf weist die Agglomeration Lausanne im Bereich des Wohneigentums eine deutliche Verknappung auf, aber wie in Genf deuten Umzugs-, Neubau- und Angebotszahlen noch auf (teure) Wahlmöglichkeiten für Wohnungsnachfrager, resp. -anbieter hin. Im Bereich des Stockwerkeigentums scheint der Markt im teureren Segment knapper als im günstigeren, auch dies ein Muster, das bereits aus Genf bekannt ist. Trotz höherem Bestandeswachstum als Haushaltswachstum, ist der Markt per 2007 als knapp zu beurteilen.

Weniger dramatisch präsentiert sich die Situation im Mietwohnungsbereich. Zwar machen auch hier im obersten Einkommenssegment die ausländischen Haushalte 50% der Umzüge aus, doch halten sich die Preissteigerungen in Grenzen. Die Anstiege der Insertionsdauer deuten darauf hin, dass der Markt 2007 als ausgewogen bezeichnet werden kann.

Ein kräftiger Zuwachs der ausländischen Haushalte 2008 hat im Mietwohnungsbereich sicherlich dazu beigetragen, dass sich die Marktsituation verknappt hat, etwas stärker im oberen Preissegment als im unteren. Im Bereich des Wohneigentums ergibt sich eine weitere Verknappung bei Einfamilienhäusern und eine anhaltende Entspannung bei Eigentumswohnungen. In beiden Märkten halten sich Angebot und Nachfrage aber noch nicht die Waage. 2008

Tabelle 27: Markttypisierung Lausanne

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Lausanne	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A	$Q^{N>A}$ (PFZ)	$Q^{N>A}$ (PFZ)

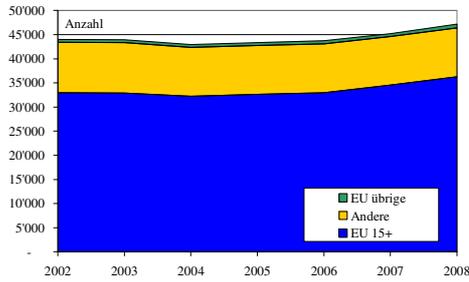
6.7 "Fact-Sheet" Lugano/Chiasso

Tabelle 28: "Fact-Sheet" Lugano/Chiasso

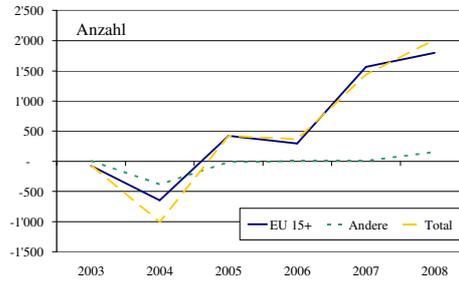
Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	76'271	100.0%	3.8%	76'982	0.9%
ausl. Haushalte	18'188	23.8%	20.7%	18'899	3.9%
Wohnungsbestand (bewohnt)	76'290	100.0%	2.5%	76'421	0.2%
Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	32'716	42.9%	13.4%		
ausl. Haushalte	4'766	6.2%	68.8%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	32'060	42.0%	18.2%	32'206	0.5%
Einfamilienhäuser	15'330	20.1%	9.4%	15'400	0.5%
Eigentumswohnungen	16'729	21.9%	27.6%	16'806	0.5%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007			
<i>Um- und Zuzug</i>					
Total	4'834	100.0%			
ausl. Haushalte	1'447	29.9%			
obere und mittlere Einkommen	2'828	100.0%			
ausl. Haushalte	836	29.6%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	521	100.0%			
ausl. Haushalte	187	35.9%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	1'471			115	
Renovation	5'853			92	
Angebote (Bestand)	5'024			3'368	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
<i>Eigentumswohnungen</i>					
Angebotspreis 1. Quartil	3'750	4'300	14.7%	4'454	3.6%
Angebotspreis 3. Quartil	6'364	6'970	9.5%	7'419	6.4%
TOM unterer Preisbereich	73	91	18	59	-32
TOM oberer Preisbereich	183	97	-86	64	-33
<i>Einfamilienhäuser</i>					
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	3'652	4'242	16.2%	4'308	1.6%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	5'824	6'926	18.9%	7'178	3.6%
TOM unterer Preisbereich (Tg)	119	90	-29	66	-24
TOM oberer Preisbereich (Tg)	117	87	-30	85	-2
Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	43'555	57.1%	-2.4%		
ausl. Haushalte	13'422	17.6%	9.6%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	44'230	58.0%	-6.5%	44'215	0.0%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007			
<i>Um- und Zuzug</i>					
Total	10'559	100.0%			
ausl. Haushalte	4'749	45.0%			
obere und mittlere Einkommen	6'558	100.0%			
ausl. Haushalte	2'881	43.9%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	488	100.0%			
ausl. Haushalte	240	49.2%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	385			16	
Renovation	883			6	
Angebote (Bestand)	2'789			1'571	
Marktergebnis	2004 (2005)	2007	Wachstum 2004(5)-2007	2008	Wachstum 2007-2008
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	188	186	-1.1%	185	-0.5%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	259	254	-1.9%	261	2.8%
TOM unterer Preisbereich (Tg)	55	55	-	58	3
TOM oberer Preisbereich (Tg)	79	57	-22	36	-21
Leerstand	693	891	198	751	-140

Abbildung 27: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008

Entwicklung des Ausländerbestandes



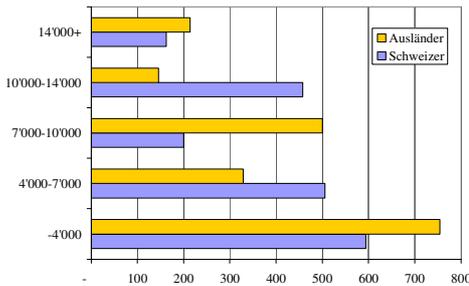
Wanderungssaldi nach Ländergruppe



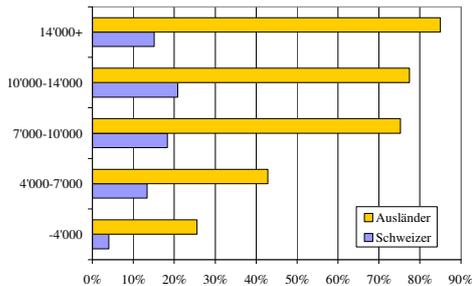
Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

Abbildung 28: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Eigenheimen



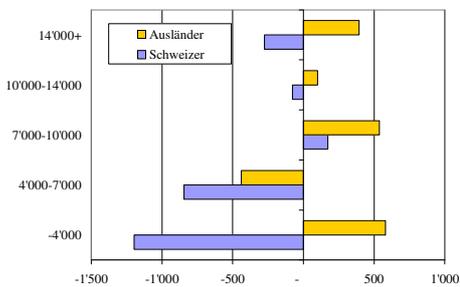
Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



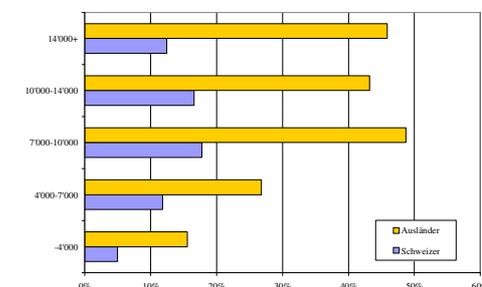
Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Abbildung 29: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Mietobjekten



Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Typisierung

2007

Die Haushaltszahlen der Agglomeration Lugano/Chiasso haben im Vergleich zum schweizerischen Mittel unterdurchschnittlich zugenommen, die Zunahme der ausländischen Haushalte jedoch überdurchschnittlich. Der Wohnungsbestand hielt mit dem Wachstum nicht vollständig Schritt.

Im Bereich des Wohneigentums hat die Nachfrage zu einer Verknappung geführt, insbesondere im oberen Preissegment, was mit einer substantiellen Preissteigerung verbunden war. Aufgrund des - im schweizerischen Vergleich - weit überdurchschnittlichen Anteils ausländischer Haushalte in diesem Segment und dem hohen Anteil am Umzug, haben die ausländischen Haushalte sicher ihren Teil zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Zahlen zum Mietwohnungsmarkt sind nur unter Berücksichtigung des tendenziellen Überangebots als Ausgangsbasis 2003 zu erklären¹⁰. Seither hat der Nachfrageanstieg zu einer Stabilisierung in diesem Segment geführt, wobei ausländische Haushalte eine wesentliche Rolle spielen.

2008

Im Jahre 2008 zeichnet sich im oberen Preissegment eine gewisse Anspannung ab, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Diese kann sicherlich teilweise auf die anhaltende Zuwanderung zurückgeführt werden. Sollte die Zuwanderung in dieser Masse anhalten, wären Auswirkungen sicherlich auch im Mietwohnungsmarkt zu spüren.

Tabelle 29: Markttypisierung Chiasso / Lugano

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
Chiasso / Lugano	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A	$Q^{N>A}$ (PFZ)	A

¹⁰ Die Zahl der Angebote ist im Mietwohnungsmarkt mit Vorsicht zu geniessen, da hier als einziger Agglomeration der Anteil an Zeitungsinseraten eine wichtige Rolle spielt. Diese sind in der Statistik nicht enthalten. Soll diese Kennzahl für den Monitor komplettiert werden, müssten periodisch auch die Printinserate erfasst werden.

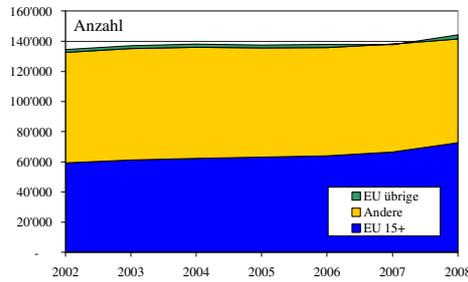
6.8 "Fact-Sheet" Kreuzlingen/Konstanz (Thurgau/St. Gallen)

Tabelle 30: "Fact-Sheet" St. Gallen/Thurgau

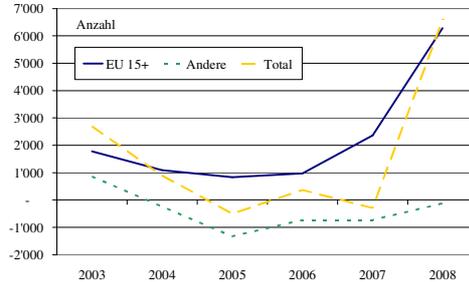
Gesamtmarkt	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	277'434	100.0%	3.2%	278'145	0.3%
ausl. Haushalte	46'222	16.7%	8.7%	46'933	1.5%
Wohnungsbestand (bewohnt)	289'036	100.0%	4.3%	292'904	1.3%
Eigentumsobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	129'975	46.8%	3.8%		
ausl. Haushalte	9'511	3.4%	48.6%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	129'874	44.9%	9.3%	133'079	2.5%
Einfamilienhäuser	78'136	27.0%	8.3%	79'699	2.0%
Eigentumswohnungen	51'738	17.9%	10.7%	53'380	3.2%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	16'948	100.0%			
ausl. Haushalte	2'204	13.0%			
obere und mittlere Einkommen	10'324	100.0%			
ausl. Haushalte	1'423	13.8%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	1'895	100.0%			
ausl. Haushalte	368	19.4%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	9'638			2'981	
Renovation	11'138			3'277	
Angebote (Bestand)	26'398			9'298	
Marktergebnis			Wachstum		Wachstum
	2004 (2005)	2007	2004(5)-2007	2008	2007-2008
<i>Eigentumswohnungen</i>					
Angebotspreis / m ² 1. Quartil	2'909	3'077	5.8%	3'091	0.5%
Angebotspreis / m ² 3. Quartil	3'987	4'145	4.0%	4'151	0.1%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	83	100	17	94	-6
TOM oberer Preisbereich (Tage)	80	87	7	96	9
<i>Einfamilienhäuser</i>					
Angebotspreis / m ² (chf) 1. Quartil	2'969	3'077	3.6%	3'136	1.9%
Angebotspreis / m ² (chf) 3. Quartil	4'463	4'695	5.2%	4'750	1.2%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	74	92	18	80	-12
TOM oberer Preisbereich (Tage)	96	103	7	97	-6
Mietobjekte	Anzahl 2007	Anteil 2007	Wachstum 2003-2007	Anzahl 2008	Wachstum 2008
Haushalte	147'459	53.2%	2.8%		
ausl. Haushalte	36'711	13.2%	1.7%		
Wohnungsbestand ("bewohnt")	159'162	55.1%	0.5%	159'825	0.4%
Marktaktivität	Anzahl 2003-2007	Anteil 2003-2007		Anzahl 2008	
<i>Um- und Zuzug (ohne Mehrfachumzüge)</i>					
Total	37'515	100.0%			
ausl. Haushalte	11'608	30.9%			
obere und mittlere Einkommen	28'737	100.0%			
ausl. Haushalte	9'046	31.5%			
oberste Einkommen (> 14'000 chf)	1'596	100.0%			
ausl. Haushalte	593	37.2%			
<i>Bautätigkeit / Liquidität</i>					
Neubau	2'176			867	
Renovation	11'230			4'877	
Angebote (Bestand)	68'382			21'870	
Marktergebnis			Wachstum		Wachstum
	2004 (2005)	2007	2004(5)-2007	2008	2007-2008
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 1. Quartil	162	167	3.1%	170	1.8%
Angebotspreis / m ² * Jahr (chf) 3. Quartil	211	219	3.8%	221	0.9%
TOM unterer Preisbereich (Tage)	43	39	-4	32	-7
TOM oberer Preisbereich (Tage)	39	43	4	31	-12
Leerstand	4'780	4'074	-706	3'731	-343

Abbildung 30: Entwicklung des Wanderungssaldos und des Ausländerbestandes nach Herkunft 2002 - 2008

Entwicklung des Ausländerbestandes



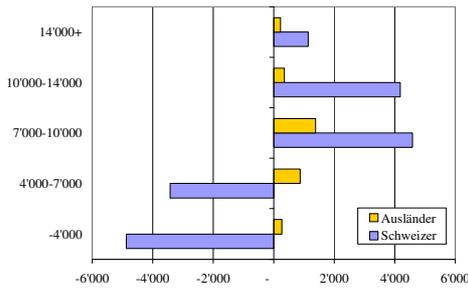
Wanderungssaldi nach Ländergruppe



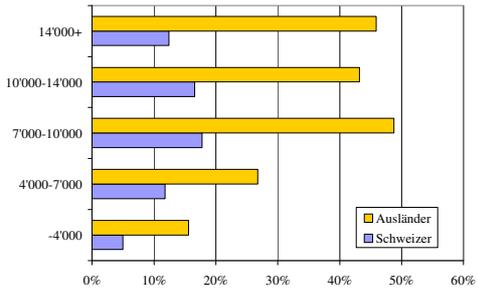
Quelle: ZAR / ZEMIS, eigene Berechnung

Abbildung 31: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Eigenheimen



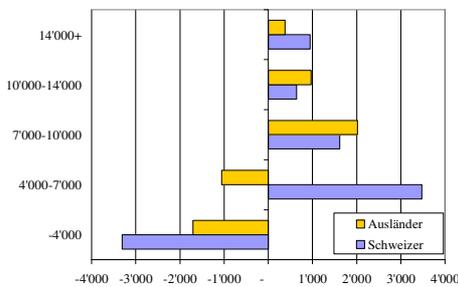
Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



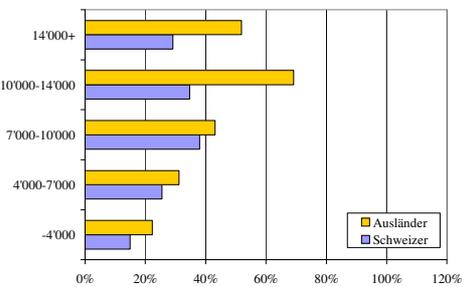
Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Abbildung 32: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich der Mietobjekte 2003 - 2007 (nach Einkommensklassen)

Veränderung der Haushaltstruktur in Mietobjekten



Zuzug 2003 - 2007 / Struktur 2003



Quelle: SAKE (BFS), eigene Berechnung

Typisierung

Das Wachstum der Haushaltszahlen liegt in den Kantonen St. Gallen und Thurgau 2007 unter dem schweizerischen Mittel. Der Wohnungsbestand wuchs stärker als die Nachfrage, was tendenziell zu einem entspannten Markt führen sollte.

Eine gewisse Knappheit im Bereich des Wohneigentums zu Beginn der Periode 2003-2007 wurde graduell kompensiert. Im Jahr 2007 befand sich der Markt auf Gleichgewichtsniveau und auch das Umzugs-/Neubau sowie das Umzugs-/Angebots-Verhältnis deuten auf eine normale Marktsituation hin.

Im Bereich der Mietwohnungen ist die Haushaltszahl stärker gestiegen als das Angebot. Die Marktsituation präsentiert sich insgesamt stabil, die Aktivität ausländischer Haushalte bewegt sich in etwa im schweizerischen Mittel.

Während im Bereich des Wohneigentums der Bestand vermutlich wiederum stärker 2008 gewachsen ist als die Zahl der Haushalte, machen sich im Mietwohnungsbereich im oberen Segment Verknappungstendenzen analog zum schweizerischen Mittel bemerkbar. Aufgrund des geringen Preisanstiegs der Angebote kann die Situation aber noch als ausgewogen bezeichnet werden.

Tabelle 31: Markttypisierung St. Gallen / Thurgau

	2007		2008	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
St. Gallen / Thurgau	A	A	A	A

7 GRENZGÄNGER, KURZAUFENTHALTER UND AUSWANDERUNG

7.1 Vorbemerkung und Vorgehen

Zur Erstellung des in den Kapiteln 2-6 vorgestellten Indikatorensystems waren aus Modul 1 bekannte Wissenslücken bezüglich jener Bevölkerungsgruppen zu schliessen, welche die Wohnungsnachfrage zwar beeinflussen, aber von der offiziellen Statistik nur unvollständig erfasst werden: die Grenzgänger, die Schweizer Auswanderer und die Kurzaufenthalter in der Schweiz.

Grenzgänger Von diesen Gruppen sind die Grenzgänger die zahlenmässig wichtigste. Wir unterscheiden zwischen Ausländern, die als Grenzgänger im Inland arbeiten und regelmässig an ihren Hauptwohnsitz im Ausland zurückkehren, und Inländern, welche im Ausland arbeiten und ihren Wohnsitz im Inland behalten. Die pendelnden Ausländer haben seit dem 1. Juni 2007 keinerlei geographische Beschränkungen mehr hinzunehmen¹¹ und müssen auch nicht mehr jeden Abend in ihr Herkunftsland zurückkehren.

Sie sind in dem Sinne nicht vollständig erfassbar, als ihre Bereitschaft, den Status in Zukunft zu wechseln und in der Schweiz ansässig zu werden oder zumindest einen Zweitwohnsitz (als Wochenaufenthalter) zu begründen, weder durch Befragungen noch Erhebungen erfasst wird. Ihr Verhalten bleibt aber rein aufgrund ihrer zahlenmässigen Bedeutung nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Eine Projektarbeit von ZHAW-Studierenden zur Grenzgängerfrage (Biber 2007) ergab, dass die Grenzgänger in der Vergangenheit nur in unbedeutender Zahl von der Möglichkeit der Wohnsitznahme in der Schweiz Gebrauch gemacht haben. Sie gedenken dies auch in Zukunft nicht in grösserem Umfang zu tun. Als Gründe werden der bestehende Bezugsmittelpunkt im Ausland, das hohe Preisniveau in der Schweiz und die kurzen Reisedistanzen angeführt. Zur Begründung eines Zweitwohnsitzes sind zudem die Mietpreise im Vergleich zum Einkommen zu hoch. Bei vielen älteren Grenzgängern spielt auch die Macht der Gewohnheit eine Rolle. Diese Ergebnisse sind aufgrund der Befragung einiger (nicht repräsentativ ausgewählter) Grenzgänger aus der Ostschweiz und aufgrund von Gesprächen mit zwei Vertretern von Grenzgängerorganisationen entstanden. Im Folgenden wird genauer abzuklären sein, wovon die Bereitschaft der Grenzgänger, im Land der Erwerbstätigkeit zu wohnen, abhängt und inwiefern in jüngster Zeit und in naher Zukunft mit einem Status- und damit Wohnsitzwechsel der Grenzgänger zu rechnen ist.

Auswanderung Die Personenfreizügigkeit gilt nicht nur für die Einreise von EU-Ausländern in die Schweiz, sondern auch für die Ausreise von Schweizern in die EU/EFTA. Zusammen mit den hier ansässigen Ausländern teilen sich die betroffenen Auswanderer in zwei Gruppen: Auf der einen Seite sind diejenigen, die irgendwo im europäischen Ausland einer Arbeit nachgehen oder ihren Ruhestand geniessen, und auf der anderen Pendler, die weiterhin in der Schweiz arbeiten, aber im grenznahen Ausland ihren Wohnsitz begründen. Beide sind für den Wohnungsmarkt in der Schweiz relevant. Die Anzahl der Auswanderer ist zwar statistisch erfasst, ihr genauer Wohnsitz im Zielland aber nur ungenau über die Konsulate. Vor allem die Zahl der Schweizer, die sich im Ausland niederlässt und zur Arbeit in die Schweiz pendelt, bleibt im Dunkeln. Für diese (potenziellen) Auswanderer fehlten die Daten bisher fast vollständig. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass das ZAR die Auswanderer weniger genau erfasst als die Zuwanderer, weil eine Abmeldung sehr oft entfällt. Somit ist bisher auch keine Aussage möglich, inwiefern das FZA die

¹¹ Angehörige der EU8- und von Drittstaaten müssen sich auch heute noch an die Grenzzonen halten.

Auswanderung begünstigt hat. Studierende der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften haben im Rahmen einer Projektarbeit das entsprechende Datenmaterial aufbereitet und Gespräche mit Immobilienfirmen, Planern und Verkehrsexperten geführt, um sich ein Bild über die zu erwartende Entwicklung zu machen. Im Weiteren wird es nötig sein, die Bewegungen im grenznahen Ausland genauer zu analysieren, um die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt im Ausland mit demjenigen in der Schweiz in den in diesem Zusammenhang speziell interessierenden Regionen zu vergleichen. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich in diesem Kapitel.

Die Kurzaufenthalter werden durch die Behörden nur unvollständig erfasst. Kurzaufenthalter sind Ausländer, die sich während einer gewissen Frist, in der Regel für weniger als ein Jahr, in der Schweiz aufhalten. Die Bewilligung zur Arbeitsaufnahme in der Schweiz ist eine L-Bewilligung für maximal 364 Tage. Dienstleister, die sich bis maximal 90 Tage in der Schweiz aufhalten, benötigen anstelle einer Bewilligung nur eine Anmeldung¹². Erst bei einem Aufenthalt von mehr als 12 Monaten werden Ausländer zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt. *Kurzaufenthalter*

Die Wohnungsnachfrage der Kurzaufenthalter wurde durch Studierende der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in weiteren Projektarbeiten erfasst (Mattle 2007, Metzger 2008). Dazu wurden Personalverantwortliche internationaler Konzerne, Relocation Agenturen und Immobilienbewirtschafter in der Deutschschweiz und in Genf befragt. Die Autoren zeigen, dass die befragten Konzerne vermehrt ausländische Arbeitskräfte für eine begrenzte Zeit ins Land holen, deren Unterbringung wird aber immer öfter spezialisierten Unternehmen überlassen. Diese können in den Städten auf eine wachsende Zahl von möblierten Wohnungen zurückgreifen. Diese Ergebnisse einer explorativen Untersuchung sind in einer Bachelorarbeit anhand der Baubranche, welche neben der Landwirtschaft und dem Gastgewerbe am meisten Kurzaufenthalter beschäftigt, vertieft worden. Es zeigt sich, dass die Baumeister die Unterbringung fast vollständig den aus dem Ausland zugezogenen Arbeitskräften überlassen und dass deren Nachfrage das unterste Segment des Wohnungsmarktes betrifft.

Im Folgenden werden die wichtigsten Fakten zu den drei Gruppen vorgestellt und ihre Bedeutung für den Wohnungsmarkt analysiert. Da sich die Grenzgänger definitionsgemäss nahe der Grenze bewegen, wird der Fokus auf die vier wichtigsten Grenzregionen, Genf, Basel, Tessin und Konstanz/Kreuzlingen gelegt. Eine detaillierte Behandlung der vier untersuchten Grenzregionen ist in einem separaten Materialienband vorhanden.

7.2 Die Fakten in den vier Grenzregionen

7.2.1 Zusammenfassung

Die Aufbereitung und der Vergleich der Fakten bezüglich des Verhaltens der Grenzgänger in den Grenzregionen Genf, Basel, Bodenseeregion und Tessin hat für die Modellierung des Nachfrageeffektes der Personenfreizügigkeit einige wichtige Erkenntnisse hervorgebracht. *Untersuchte Regionen*

¹² Entsandte Arbeitnehmer/innen und selbständige Dienstleistungserbringer/innen sind nicht meldepflichtig, wenn ihre Erwerbstätigkeit in der Schweiz insgesamt weniger als acht Tage im Kalenderjahr umfasst. Diese Rechtswohlthat gilt jedoch nicht für Personen, die im Bereich des Baugewerbes, des Gastgewerbes und des Reinigungsgewerbes tätig sind. Sie sind meldepflichtig. Zurzeit wird von den Nachbarstaaten vor allem die 8-Tage-Regel moniert, welche eine frühzeitige Anmeldung der Dienstleistung in der Schweiz fordert, damit auch die flankierenden Massnahmen ordnungsgemäss durchgeführt werden können.

- Bevölkerungs-
entwicklung* Gemäss Projektionen des Bundesamtes für Statistik wird nur in Genf und Zürich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2015 erwartet. Die Region Bodensee soll eher durchschnittlich und Basel und Tessin eher unterdurchschnittlich wachsen. Treffen diese Prognosen zu, lässt sich aus der heutigen Zuwanderung, die für etwa drei Viertel des Bevölkerungswachstums verantwortlich ist, langfristig keine signifikante Verdrängung ableiten, schon gar nicht für den Wohnungsmarkt. Die Spitzen in Zürich und Genf dürften Mitte 2008 mit dem Ende der Hochkonjunktur erreicht sein, so dass sich auch in diesen Städten der Zustrom von Ausländern auf absehbare Zeit verlangsamen und der Druck auf den Immobilienmarkt bei gleichzeitig gleichbleibender Wohnbauproduktion abnehmen wird. Aufgrund der Rückwanderungstendenzen im Alter senkt die Migration das Durchschnittsalter in der Schweiz, was wiederum Rückwirkungen auf die Wohnungsgrösse hat.
- Grenz-
gänger* Die Grenzgänger, deren Anzahl ebenfalls kontinuierlich zugenommen hat und wovon sich 60% in den drei untersuchten Regionen Genf, Basel und Tessin aufhalten, zeigen bisher wenig Interesse, in der Schweiz Wohnsitz zu nehmen. Es zeichnet sich viel eher eine verstärkte Wohnsitznahme in den Grenzräumen der jeweiligen Nachbarstaaten ab. Die Bevölkerung wächst dort schneller als auf der schweizerischen Seite der Grenze. Die Bautätigkeit ist teilweise dynamischer, die Liegenschaftspreise steigen vor allem in Frankreich schneller und haben begonnen, sich dem Niveau auf der schweizerischen Seite anzunähern. Dazu kommt, dass sich die Grenzregionen darauf einstellen und vermehrt gemeinsame Verkehrsprojekte in Angriff nehmen, um den schnell wachsenden Transportproblemen Herr zu werden bzw. die Grenzgängerströme in geordnete Bahnen zu lenken und der erhöhten Wohnungsnachfrage raumplanerisch zu begegnen.
- Agglomera-
tionsbildung
und Segrega-
tion* Im Endeffekt ist vor allem dort eine verstärkte Agglomerationsbildung über die Grenze hinweg zu erwarten, wo der Wohnungsmangel eine Wohnsitznahme im Inland verhindert. Das gilt besonders für den Kanton Genf. Hier wird mit einer veränderten Segregation gegenüber heute zu rechnen sein: Es wird weniger die Nationalität entscheiden, wo jemand wohnt, sondern das Einkommen. Reiche Schweizer und Ausländer werden vermehrt in der Nähe des Zentrums (oder in sonst besonders attraktiven Lagen) wohnen und von den zentralörtlichen Funktionen und den steuerlichen Vorteilen profitieren, während einkommensschwächere Schichten eher die Agglomerationsränder im In- und Ausland bevölkern. In allen anderen untersuchten Regionen sind die sozialen Bindungen jedoch derart stark, dass der ökonomische Druck relativ gross werden muss, damit es zur Verlagerung des Wohnsitzes über die Grenze kommt. Solange es der jeweilige Wohnungsmarkt und die Verkehrsverbindungen zulassen, werden die Grenzgänger pendeln und nicht ihren Wohnsitz verlagern.

7.2.2 Die Bevölkerung in den Grenzregionen

Die Entwicklung der ausländischen Bevölkerung in der Schweiz und der Grenzgänger ist in Modul 1 ausführlich beschrieben worden und die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Arbeitsmarkt werden im Observatoriumsbericht des Staatssekretariates für Wirtschaft jährlich aktualisiert.

Im Folgenden wird deshalb nur noch kurz auf die spezifische Entwicklung in den hier zur Diskussion stehenden vier Grenzgebieten Genf, Basel, Bodenseeregion und Tessin eingegangen. Die regionalen Entwicklungen sind wie die gesamtschweizerische stark von den Einkommensdifferenzen und den unterschiedlichen regionalen Arbeitslosenquoten und damit von der Konjunktur im In- und Ausland beeinflusst.

Drei der vier betrachteten Grenzregionen haben sich nach einem einheitlichen Muster entwickelt, wenn auch mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten: Die Agglomeration wächst an den Rändern schneller als im Zentrum. Sehr ausgeprägt manifestiert sich dieses Bild in Genf. Die Bevölkerung des Kantons Genf nahm in den Jahren 1990-2006 um 16.4% zu, während sie in den angrenzenden Departementen Ain und Haute-Savoie um über 20% wuchs. Weniger dramatisch verläuft die Entwicklung in der Agglomeration Basel, deren Bevölkerung im gleichen Zeitraum nur um 2.7% gewachsen ist (Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft), viel weniger stark als die in den grenznahen Regionen Haut-Rhin (9.6%) und Lörrach (9.9%). Besonders ausgeprägt war das Wachstum im grenznahen Frankreich und im aargauischen Rheinfeldern. Und auch in der Bodenseeregion verläuft das Bevölkerungswachstum in der Stadt Konstanz langsamer als in Kreuzlingen und dem weiteren Landkreis Konstanz, Landkreis Bodenseekreis und den Vorarlberger Bezirken. Eine Ausnahme bildet die Agglomeration Lugano/Chiasso. Während die Agglomeration Lugano mit einem Bevölkerungswachstum von 6.7% in den Jahren 2001-2007 sich zum Wachstumspol innerhalb des Kantons Tessin entwickelt hat, ist das Wachstum auf der schweizerischen Seite der Agglomeration Chiasso-Mendrisio-Como weniger stark ausgefallen als im italienischen Teil.

Tabelle 32: Bevölkerungsbestand und -entwicklung in den vier untersuchten Regionen

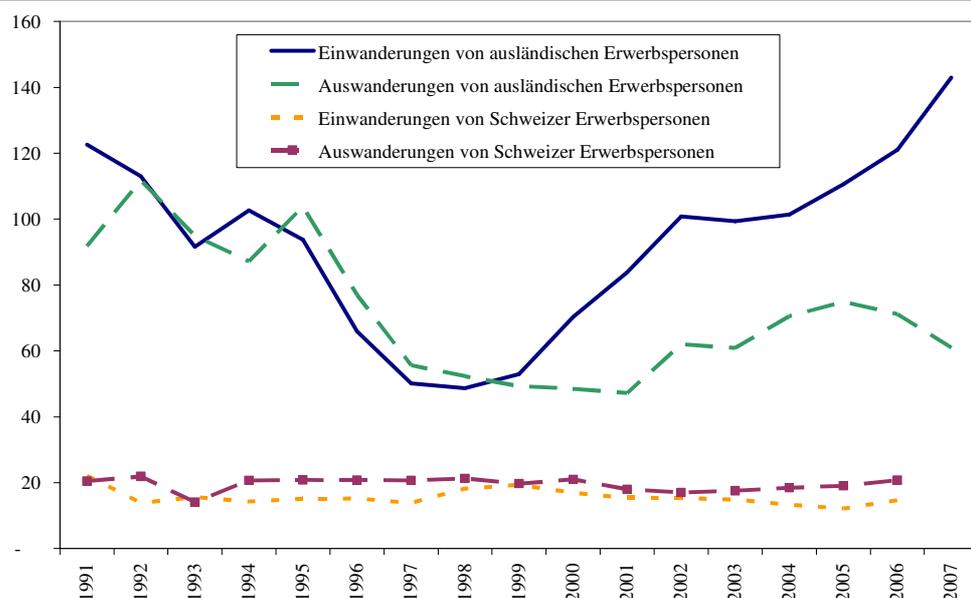
Bevölkerung	2006/2007	Veränderung in %	Betrachtungs- periode
Genf			
Genf	445'306	16.4	1990-2006
53 franz. Gemeinden	165'623		2000
(Ain	564'998	20.0	1990-2006)
(Haute-Savoie	693'498	22.1	1990-2006)
Basel			
Basel-Stadt	187'332	-4.6	1990-2006
Basel-Landschaft	269'638	8.5	1990-2006
Rheinfelden; Möhlin, Kaiseraugst (AG)	25'339	10.7	2000-2007
Thierstein, Dorneck (SO)	33'095	5.2	2000-2007
Städte Lörrach und Weil a.Rhein	77'535	3.9	2000-2007
Umgebung Saint Louis	64'960	12.0	1999-2006
(Haut-Rhin	735'595	9.6	1990-2006)
(Landkreis Lörrach	221'787	9.9	1990-2006)
Bodenseeraum			
Thurgau	234'886	3.5	1997-2006
Bezirk Kreuzlingen	38'120	5.9	1997-2006
St. Gallen	461'810	4.1	1997-2006
Stadt Konstanz	81'006	5.3	1997-2006
Landkreis Konstanz	274'752	5.5	1997-2006
Landkreis Bodenseekreis	205'832	5.8	1997-2006
Bregenz	125'539	5.4	1998-2007
Dornbirn	80'292	7.8	1998-2007
Feldkirch	98'717	8.0	1998-2007
(Vorarlberg	366'556	6.2	1998-2007)
Lugano/Chiasso/Mendrisio			
(Kanton Tessin	328'580	5.2	2001-2007)
Agglomeration Lugano	130'600	6.7	2001-1007
Chiasso-Mendrisio	47'392	4.3	2001-2007
Varese	855'400	5.3	2001-2007
Como	572'441	6.5	2001-2007
Verbano-Cusio-Ossola	161'640	1.6	2001-2007

Quellen: Diverse amtliche Statistiken

*Positiver
Wande-
rungssaldo*

Schon vor der Einführung der Personenfreizügigkeit wurde in der Schweiz das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung durch einen konstant positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland unterstützt. Während die Zahl der Einwanderungen von Ausländern stärker angestiegen ist als die der Auswanderungen, ist der Saldo bei den Schweizern in den letzten 15 Jahren relativ stabil.

Abbildung 33: Migration von Erwerbspersonen nach Nationalität in Tsd., 1991 – 2006 bzw. 2007



Quelle: BFS 2008d

Der Gesamtsaldo hat sich seit der Aufhebung der Bewilligungspflicht im Jahr 2007 markant erhöht und war besonders hoch in den Kantonen Zürich und Waadt; zwei Kantone, deren Zentren weiter entfernt von der Landesgrenze liegen und sich deshalb fürs Pendeln über die Landesgrenze weniger gut eignen als die Regionen Basel und Genf. Mit dem Konjunkturinbruch sind im Jahr 2008 auch die Saldi wieder markant gesunken.

Tabelle 33: Wanderungssaldo der ständigen Wohnbevölkerung, international 2000–2007 nach ausgewählten Kantonen

Jahr	ZH	BS	BL	SG	TG	TI	GE	VD
2000	5648	747	536	962	62	693	2626	1193
2001	9745	1550	1409	2123	746	992	2986	3132
2002	9768	2444	1377	2270	1295	2190	3833	5650
2003	7366	1832	788	2163	1546	1708	4272	6682
2004	7804	1845	557	1730	901	1986	2411	6703
2005	7074	1123	601	1811	723	1847	2783	5005
2006	7398	1181	553	2166	964	2144	1959	6202
2007	19243	2642	1325	4754	2017	3447	3981	8434

Quelle: BFS 2008f

Der Wanderungszuwachs ist massgeblich in den Agglomerationen zu beobachten, ...international und interkantonal... und zwar stammt dieser aus dem Ausland wie aus dem restlichen Inland (BFS 2008d). Am massivsten macht sich der Zuwachs in der Agglomeration Zürich bemerkbar, am schwächsten in der Ostschweiz. Im Verhältnis zum Bevölkerungsbestand ist der Zustrom am stärksten im Kanton Waadt und im Kanton Tessin bemerkbar. Im Kanton Tessin sind es jedoch nicht primär Arbeitskräfte, die sich niederlassen, sondern vielfach auch Pensionäre aus ganz Europa. Jedenfalls nehmen die niedergelassenen Italiener kontinuierlich ab, während die Zahl der übrigen Ausländer mehr oder weniger konstant blieb. Waren im Jahr 2000 noch 42'151 Italiener hier wohnhaft, so sind es im Jahre 2006 noch 38'266¹³.

¹³ In der Stadt Lugano nimmt der Anteil der Ausländer an der Wohnbevölkerung von 40.7 % im Jahr 2004 auf 37 % im Jahr 2008 ab (USTAT 2008c).

Tabelle 34: Wanderung der ständigen Wohnbevölkerung, 2006 und 2007 nach Agglomerationen

	Zuzüge					Wegzüge				Saldo int.- nat.
	Jahr	Inter- natio- nal	Inter- kan- tonal	Intra- kan- tonal	Total	Inter- nat.	Inter- kant.	Intra- kant.	Total	
Zürich	2007	31'683	19'052	47'052	97'787	14'197	16'709	48'907	79'813	17'486
	2006	20'718	17'955	45'467	84'140	13'951	16'391	46'344	76'686	6'767
Basel	2007	10'608	13'344	11'005	34'957	6'379	14'531	11'132	32'042	4'229
	2006	8'576	13'020	10'576	32'172	6'603	13'883	10'699	31'185	1'973
St. Gallen	2007	3168	3'154	3'620	9'942	1'514	3'804	3'611	8'929	1'654
	2006	2'172	2'961	3'429	8'562	1'514	3'629	3'161	8'304	658
Buchs (SG) (Vaduz)	2007	641	200	852	1'693	285	316	853	1'454	356
	2006	435	192	746	1'373	256	253	804	1'313	179
Arbon-Ror- schach	2007	1'246	1'307	2'141	4'694	481	1'267	2'040	3'788	765
	2006	711	1'391	1'954	4'056	502	1'324	2'012	3'838	209
Amriswil- Romans- horn	2007	296	454	923	1'673	182	447	807	1'436	114
	2006	229	473	865	1'567	166	482	877	1'525	63
Frauenfeld	2007	379	642	989	2'010	246	654	941	1'841	133
	2006	281	610	941	1'832	218	620	819	1'657	63
Kreuzlingen (Konstanz)	2007	1'118	400	924	2'442	475	421	926	1'822	643
	2006	854	365	950	2'169	540	401	933	1'874	314
Locarno	2007	898	617	2'739	4'254	440	398	2'638	3'476	458
	2006	696	599	2'851	4'146	382	389	2'769	3'540	314
Lugano	2007	3'782	764	5'690	10'236	1'692	756	5'811	8'259	2'090
	2006	2'844	744	5'777	9'365	1'772	640	5'855	8'267	1'072
Chiasso- Mendrisio (Como)	2007	984	160	1'918	3'062	576	156	1'947	2'679	408
	2006	813	197	1'994	3'004	496	132	2'034	2'662	317
Lausanne	2007	10'615	2'681	16'229	29'525	6'651	2'765	16'864	26'280	3'964
	2006	9'515	2'689	16'398	28'602	6'555	2'776	17'194	26'525	2'960
Vevey- Montreux	2007	3'704	1'162	4'030	8'896	1'668	1'338	4'123	7'129	2'036
	2006	3'157	1'228	4'368	8'753	1'855	1'297	4'338	7'490	1'302
Genève	2007	22'828	4'037	22'701	49'566	18'061	4'002	23'313	45'376	4'767
	2006	19'362	4'263	22'793	46'418	16'908	3'767	23'175	43'850	2'454

Quelle: BFS 2008c

**Zukünftiges
Wachstum**

Dieser positive Wanderungssaldo gemäss BFS dürfte auch in Zukunft neben dem schwachen natürlichen Zuwachs für eine kontinuierlich wachsende Bevölkerung in den untersuchten Kantonen sorgen. Dabei sind wiederum die Kantone Zürich und Waadt die Spitzenreiter, während für Basel-Stadt bis zum Jahr 2050 gar mit einer Bevölkerungsabnahme gerechnet wird.

Tabelle 35: Ständige Wohnbevölkerung nach Kantonen gemäss dem mittleren Szenario am Jahresende in Tsd.

	2010	2015	2020	2025	2030	2050
Zürich	1'341.2	1'392.2	1'426.8	1'451.8	1'469.5	1'488.2
Basel-Stadt	183.1	181.4	179.7	178.0	176.5	170.6
Basel-Landschaft	271.0	274.5	277.3	279.2	280.0	274.7
St. Gallen	469.8	476.5	482.2	486.5	489.1	481.2
Thurgau	243.7	252.0	257.9	263.0	266.7	267.6
Tessin	335.8	345.4	351.0	354.9	357.6	357.2
Waadt	694.8	727.0	745.0	757.3	766.0	775.1
Genf	445.2	457.1	462.7	465.7	467.7	468.2
Jura	69.8	70.3	70.6	70.9	71.1	69.4

Quelle: BFS 2008e

Bei der Aufhebung der Kontingentierung im Juni 2007 war unter anderem erwartet worden, dass EU-Ausländer, insbesondere auch Grenzgänger, verstärkt in der Schweiz Wohnsitz nehmen würden. Die Zahl der Grenzgänger gab jedoch nicht nach. Die Arbeitskräfte aus den Nachbarländern ziehen es offenbar vor, weiterhin jenseits der Schweizer Grenze zu wohnen. Es kann festgestellt werden, dass sich EU-15-Angehörige in unseren Nachbarländern an der Grenze zur Schweiz ansiedeln und die Zahl der ausländischen Grenzgänger weiter zunimmt. Dieses Bild zeigt sich ausgeprägt in der Westschweiz und im Tessin, während in der deutschen Schweiz 2003-2005 kleinere Rückschläge festzustellen sind, die bis 2008 mehr als wettgemacht werden. Interessant ist auch, wie der Kanton Genf seine Grenzgänger aus immer weiter entfernten Regionen rekrutiert bzw. dass die Grenzgänger aus entfernten Regionen in viel höherem Tempo zunehmen als die aus näheren Regionen (CRFG 2008b).

Grenzgänger

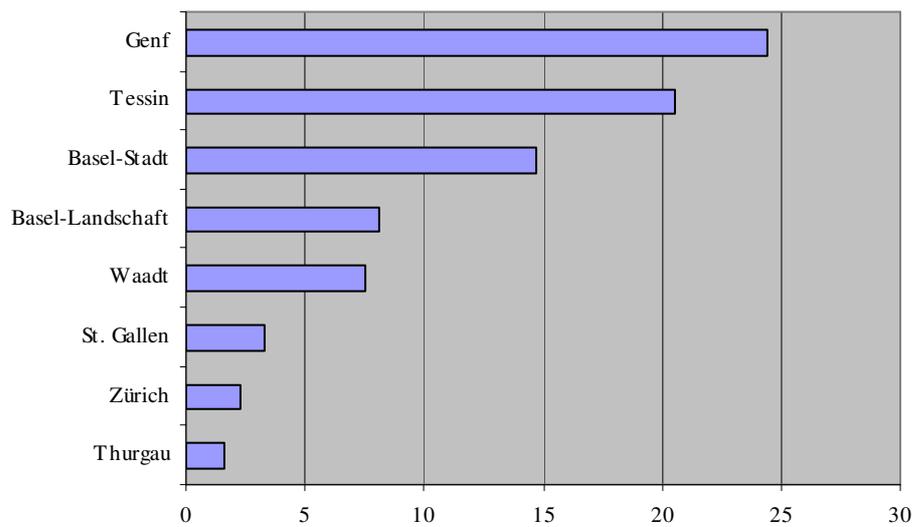
Tabelle 36: Grenzgänger nach Kantonen 2002 – 2008 (jeweils 4. Quartal, ausser 2009 1. Quartal)

Kanton	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
VD	11'577	11'843	12'307	13'670	15'070	16'213	16'472
GE	36'709	40'317	42'908	47'084	49'828	52'583	52'880
JU	3'673	3'650	3'959	4'548	5'305	5'522	5'522
ZH	3'867	3'936	4'189	4'589	5'152	5'556	5'734
BS	30'074	30'281	29'769	31'103	30'948	30'123	30'278
BL	16'295	16'150	15'926	16'918	17'539	17'021	17'226
TG	3'893	2'688	2'673	2'881	3'213	3'537	3'466
SG	6'193	6'065	5'978	6'567	6'872	7'030	6'971
TI	33'581	34'956	35'152	38'204	40'874	43'754	43'773
CH	168'457	173'783	177'537	192'932	205'083	212'566	213'534

Quelle: BFS 2009

Es ist evident, dass die Zahl der Grenzgänger in den grenznahen Kantonen höher liegt als in den zentral gelegenen (Vgl. Abb. 34). So macht die Zahl der Grenzgänger in Zürich nur gerade 2.6 % der Beschäftigten aus, während es im Kanton Tessin 20.5 % und im Kanton Genf gar 24.4 % sind (BFS 2009).

Abbildung 34: Anteil Grenzgänger 2007 in % der Beschäftigten

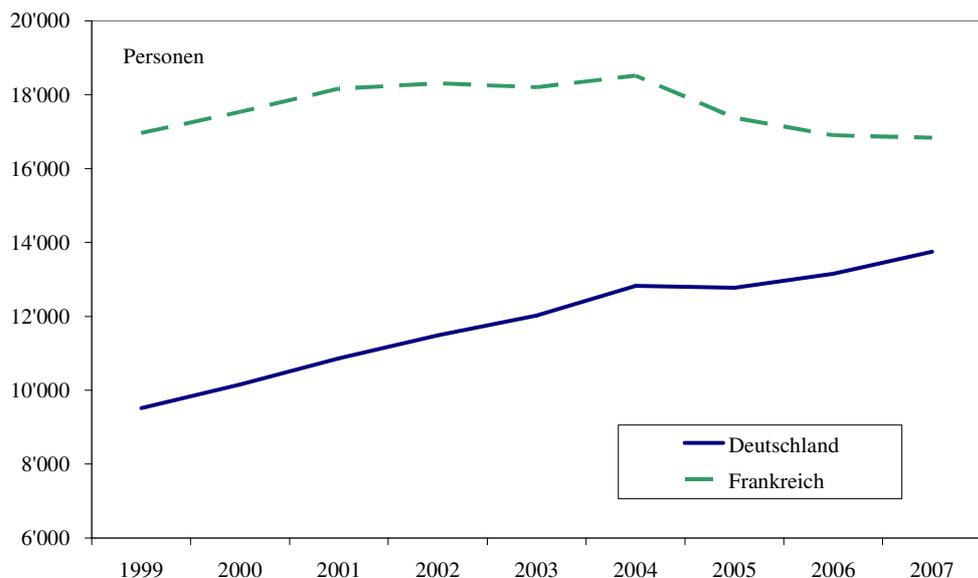


Quelle: BFS 2009 und seco (2008)

Nur wenige Personen, die in der Schweiz ihren Wohnsitz haben, pendeln ins Nachbarland zur Arbeit: Gemäss VZ 2000 waren es 1'083 aus Genf, 267 bzw. 101 aus Basel nach Deutschland respektive Frankreich und 428 aus dem Tessin ins benachbarte Italien.

Im Kanton Basel-Stadt wurde die Abnahme der Grenzgänger aus Frankreich mit zusätzlichen Grenzgängern aus Deutschland kompensiert (Abb. 35). Die Zahl der Grenzgänger stagniert jedoch, während sie 2008 gesamtschweizerisch weiter zunimmt.

Abbildung 35: Grenzgänger aus Deutschland und Frankreich nach Basel-Stadt 1999-2007



Quelle: Statistik Basel-Stadt 2008d

Auswanderung Eine Entlastung des Schweizer Wohnungsmarktes könnte die Auswanderung ins grenznahe Ausland bringen. Diese hat seit der Einführung der Personenfreizügigkeit gesamtschweizerisch tatsächlich etwas zugenommen.

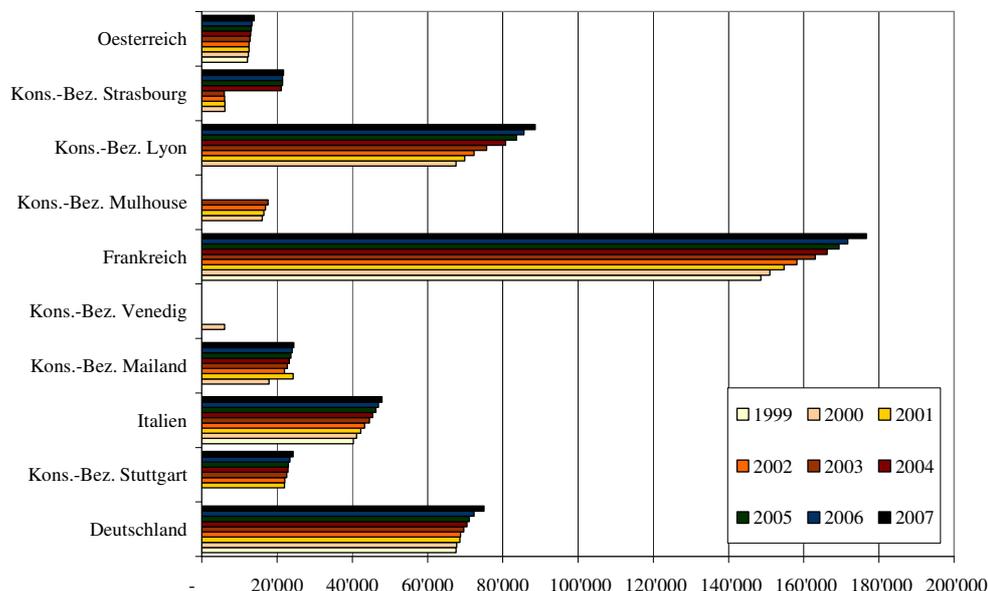
Tabelle 37: Wanderungssaldo von Schweizerinnen und Schweizern

	Vor FZA		FZA (Phase 1)		FZA (Phase 2)			FZA (Phase 3)
	Dez. 99- Dez. 00	Dez. 00- Dez. 01	Dez. 01- Dez. 02	Dez. 02- Dez. 03	Dez. 03- Dez. 04	Dez. 04- Dez. 05	Dez. 05- Dez. 06	Dez. 06- Dez. 07*
Auswanderung	30'800	25'800	24'900	25'700	26'800	27'700	30'500	-
Rückwanderung	26'100	24'300	22'300	21'000	19'400	19'200	20'400	-
Wanderungssaldo	-4'700	-1'500	-2'600	-4'700	-7'400	-8'500	-10'100	-8'500

*provisorischer Wert

Quelle: BFS 2008d und e sowie seco 2008

Abbildung 36: Auslandschweizer nach Konsularbezirken 1999-2007



Anm: Die Bezirke Venedig und Mulhouse wurden in den Jahren 2001 bez. 2004 mit den Bezirken Mailand bzw. Strasbourg zusammengelegt.

Quelle: EDA 2008

Leider geben die offiziellen Daten keine Hinweise, wohin diese Personen genau gezogen sind. Es ist jedoch anzunehmen und dies wird im Weiteren auch gezeigt, dass die Auswanderer sich nur zu einem kleinen Teil in den Grenzregionen angesiedelt haben.

Der freie Personenverkehr erweitert die Grenzen der Agglomerationen. Dies zeigt sich am stärksten in Genf, wo die Expansionsmöglichkeiten räumlich stark beschränkt sind. Die Auswanderung ist schliesslich die letzte Möglichkeit, um neuen Wohnraum zu erschliessen. ...aus Genf

Tabelle 38: Auswanderung aus der Agglomeration Genf in den Kanton Waadt und ins grenznahe Frankreich 1999-2007

Jahr	Schweizer		Ausländer		Total Auswanderer
	Kanton Waadt	Departemente Ain und Haute-Savoie	Kanton Waadt	Departemente Ain und Haute-Savoie	Departemente Ain und Haute-Savoie
1999	1'555	1'066	589	369	1'435
2000	1'502	1'502	679	345	1'847
2001	1'511	1'142	741	400	1'542
2002	1'486	1'303	780	466	1'769
2003	1'485	1'243	904	528	1'771
2004	1'574	1'483	989	578	2'061
2005	1'708	1'696	960	578	2'274
2006	1'686	1'650	1'103	680	2'330
2007	1'845	1'467	1'295	424	1'891
1999-2007	14'352	12'552	8'040	4'368	16'920

Quelle: OCSTAT 2008a

Es ist jedoch nicht nur die Erweiterung des Wohnungsmarktes jenseits der Landesgrenze, welche den Wohnungsmarkt im Inland entlastet¹⁴, sondern ganz allgemein die zunehmende Beanspruchung der Personenfreizügigkeit durch Schweizer Bürger, um im Ausland - auch im entfernten - zu wohnen und zu arbeiten. In Genf ist diese Zahl merklich am Steigen, und zwar eindeutig seit 2002, dem Jahr der Inkraftsetzung der Bilateralen Verträge II.

Tabelle 39: Internationale Wanderung und Wanderungssaldo nach Nationalität 2000-2007 im Kanton Genf

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwanderer	3'790	4'578	4'228	5'448	2'223	814	2'817	447
Schweizer	-849	-554	-1'441	-1'657	-2'153	-3'050	-2'952	-3'964
Ausländer	4'639	5'132	5'669	7'105	4'376	3'864	5'769	4'411
aus: Europa	1'984	2'310	2'131	3'461	2'860	2'794	3'676	2'658
aus: Rest der Welt	2'655	2'822	3'538	3'644	1'516	1'070	2'093	1'753

Quelle: OCSTAT 2008c

Betrachtet man die offizielle Genfer Grenzgängerstatistik nach Nationalitäten, dann wird schnell klar, dass die zunehmende Zahl der auswandernden Schweizer in obiger Tabelle kaum Schweizer Grenzgänger beinhaltet. Jedenfalls ist deren Zahl noch derart klein, dass es sich nicht lohnt, eine eigene Rubrik in der Grenzgängerstatistik für sie zu führen (vgl. Tabelle 40). Interessant scheint der relativ hohe Anteil von EU25-Staatsangehörigen, die sich in Frankreich niederlassen und zu ihrem Arbeitsplatz in Genf pendeln.

¹⁴ Vgl. auch die Entwicklung der Wohnsitznahme der Grenzgänger in Frankreich 1999-2006 gemäss CRFG (2008a).

Tabelle 40: Herkunftsland der Grenzgänger im Kanton Genf 2006-2008

	Dez. 2006	Dez. 2007	Dez. 2008	Zunahme in % (Dez. 2006-08)
EU25/27-Mitglieder	56'662	60'291	64'830	14.4
Frankreich	53'600	56'880	60'858	13.5
Restl. EU-Mitglieder	3'062	3'411	3'972	29.7
EFTA-Staaten	12	18	21	75.0
Andere Kontinente	255	262	275	7.8
Total	56'929	60'630	65'126	14.4

Quelle: OCSTAT 2008c

Am wenigsten zuverlässig sind diese Auswanderungszahlen für die Agglomeration ...aus Basel Basel. Auch hier scheint jedoch die Tendenz zur Wohnsitznahme jenseits der Grenze nicht stark spürbar. Die Abnahme der Bevölkerung in Basel-Stadt würde auf eine solche Tendenz hindeuten, doch führen die Wegzüge eher in den Kanton Basellandschaft und die übrige Schweiz als ins Ausland (Statistik Basel-Stadt 2008a). Die 1999 vom Statistischen Amt Frankreichs (Insee 2005) gezählten 3199 im Elsass lebenden Schweizer haben in den letzten Jahren zwar leicht zugenommen. Die Zahl der Auswanderer dürfte aber jährlich 100 kaum übersteigen. Die im grenznahen Frankreich lebenden Schweizer sind primär Erwerbstätige (87% der Männer und 62% der Frauen) und dabei zu 8 % im tertiären Sektor tätig. Sie wohnen zu 2/3 in Einfamilienhäusern (Insee 2005). Die Schweizer Bevölkerung im grenznahen Deutschland beträgt 2007 3'051 Personen und diese Zahl nahm im Durchschnitt der letzten 8 Jahre um weniger als 100 Personen pro Jahr zu (vgl. Tabelle 41).

Tabelle 41: Schweizer im grenznahen Ausland – Die Agglomeration Basel

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl Schweizer	Lörrach	1'295	1'325	1'369	1'420	1'460	1'547	1'629	1'662
	Waldshut	1'160	1'155	1'187	1'201	1'209	1'289	1'343	1'389
Veränderung absolut	ins grenznahe Deutschland		25	76	65	48	175	136	79
	ins grenznahe Frankreich (Haut-Rhin, maximal, geschätzt*)		100	100	100	100	100	100	100
	Total Zunahme	-	125	176	165	148	275	236	179

* Vgl. die Resultate der Umzugsbefragung 2008 des Kantons Basel-Stadt. Danach beläuft sich die Zahl der aus der Stadt Basel ins Ausland gezogenen Schweizer auf rund 200 pro Jahr und der aus dem Kanton Basel-Landschaft gemäss Statistischem Amt des Kantons Basel-Landschaft auf 60 pro Jahr. Somit können maximal 260 Personen jährlich ihren Wohnsitz an der Grenze begründen. Rund 100 ziehen jedoch ins grenznahe Deutschland, somit verbleiben noch 160 potentielle Kandidaten für das französische Grenzgebiet. Darunter befinden sich viele, die sich fern der Schweizer Grenze niederlassen. Also bleiben am Ende maximal 100, die für eine Wohnsitznahme an der französischen Seite der Grenze in Frage kommen.

Quelle: Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt (2007)

Die Auswanderung ist praktisch inexistent im Bodenseeraum. Die in der Schweiz ...im Bodenseeraum ansässigen Personen zieht es weder ins benachbarte Baden-Württemberg noch in die grenznahen Bezirke des Vorarlbergs.

Tabelle 42: Anzahl Schweizer, die in Süddeutschland und im Vorarlberg wohnen, 2000-2007

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Konstanz	943	925	961	991	977	987	1022	1062
Bodenseekreis	309	307	306	324	319	318	341	331
Feldkirch		359	374	381	418	424	448	445
Dornbirn		271	268	270	283	300	301	306
Bregenz		419	445	457	449	463	477	483
Total		4'282	4'356	4'426	4'450	4'497	4'595	4'634
Zunahme			74	70	24	47	98	39

Quelle: Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt (2007) und Amt der Vorarlberger Landesregierung (2008)

aus dem Tessin Die Zahl der Schweizer, welche die hohen Preisdifferenzen zwischen Italien und der Schweiz ausnutzen, ist verschwindend klein und in den letzten 10 Jahren auch erstaunlich konstant (Vgl. Tabelle 43).

Tabelle 43: Schweizer mit Wohnsitz in den Provinzen Varese, Como und Verbano-Cusio-Ossola 2001-2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Como	601	526	555	540	537	539	562
Varese	664	580	619	608	621	605	632
VCO*		212	234	217	214	215	215

*Verbano-Cusio-Ossola
Quelle: ISTAT 2008a und b

Mehrheitlich dürfte es sich bei diesen im italienischen Norden wohnenden Schweizern um Personen handeln, die nach der Pensionierung ihren Wohnsitz nach Italien verlegt haben. Diejenigen, die als Pendler noch in der Schweiz erwerbstätig sind, fallen zahlenmässig nicht ins Gewicht. Stärker als Grenzgänger bemerkbar machen dürften sich die rund 20'000 EU-Ausländer (ISTAT 2008a) in den drei an die Schweiz angrenzenden Provinzen.

Bevölkerungswachstum an der Grenze

Vielmehr findet eine Bevölkerungszunahme in den grenznahen Regionen der Agglomerationen Basel, Genf und Lugano/Chiasso jenseits der Schweizer Grenze statt, vor allem durch Binnenwanderungen, in untergeordneter Masse durch Zuwanderung aus dem Ausland. In Deutschland ist eine Wanderungsbewegung vom Osten bzw. Norden in den Süden vor allem ins Land Baden-Württemberg bemerkbar und hier vor allem in die Landkreise Lörrach, Konstanz und Bodenseekreis.

Tabelle 44: Wanderungssaldo in der deutschen Grenzregion 1999-2007

Jahr	Landkreis Lörrach	Landkreis Waldshut	Landkreis Konstanz	Landkreis Bodenseekreis	Baden-Württemberg
1999	1'003	149	1'590	1'436	38'852
2000	935	-118	1'492	954	37'641
2001	1'916	1'055	2'911	1'672	69'222
2002	1'467	708	2'602	1'606	56'117
2003	765	251	1'969	1'172	31'213
2004	-233	181	1'300	918	20'065
2005	938	162	867	1'067	18'145
2006	623	57	392	534	3'930
2007	823	117	600	1'035	12'392
Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner					
1998-2000	4.2	0.25	5.3	5.0	2.9
2001-2003	6.3	4.0	9.2	7.4	4.9
2004-2006	2.0	0.8	3.1	4.1	1.3

Quelle: Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt 2007

Entsprechend wächst die Bevölkerung in der deutschen Grenzregion schneller als in Baden-Württemberg und schneller als im Durchschnitt Deutschlands. Eine Ausnahme macht der Landesbezirk Waldshut. Offenbar ist ein starkes Wachstum nur in der Nähe eines Agglomerationskerns mit vielen Arbeitsplätzen möglich. Die Grenzgänger von Waldshut sind sehr viel stärker nach Zürich als nach Basel oder die übrige Ostschweiz ausgerichtet.

Diese starke Zuwanderung an der Schweizer Grenze lässt sich auch in Frankreich feststellen, und zwar in den grenzüberschreitenden Agglomerationen Genf und Basel. Dabei zeigt es sich – analog zur Wirtschaftsregion Luxemburg – , dass französische Arbeitskräfte aus anderen Teilen Frankreichs in die Regionen an der Schweizer Grenze gezogen sind, um als Grenzgänger in der Region Genf und Basel eine Arbeitsstelle anzutreten. Auch im Bodenseeraum ist diese Wanderung an die Schweizer Grenze festzustellen (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2008). Nur dass sich hier das Zentrum (Konstanz) im Ausland befindet. Weniger ausgeprägt ist diese Zuwanderung in den Provinzen Como, Varese und Verbano-Cusio-Ossola (vgl. Tabelle 45) und das Statistische Amt Italiens geht davon aus, dass sich die Zuwanderung in der Zukunft weiter abschwächen wird (ISTAT 2008b).

Tabelle 45: Wanderungsbewegung von Ausländern im Jahre 2007 in den grenznahen Regionen Italiens

	Immigration	Emigration	Saldo
Como	3'550	357	3'193
Varese	6'096	567	5'529
Verbano-Cusio-Ossola	1'089	42	1'047

Quelle: ISTAT 2008b

Das Bevölkerungswachstum betrug im Departement Elsass 0.23% jährlich (Insee, 2006a), in der Region Haut-Rhin betrug es in der gleichen Periode 0.62% jährlich (0.2% durch Immigration, 0.42% durch natürliches Wachstum). Das sind 13'145 Personen. Wenn hier ausnahmsweise die Wachstumsrate in der Nähe der Schweiz nicht grösser ist, dann ist dies vor allem auf das starke Wachstum der Agglomerationen Strasbourg und Colmar zurückzuführen.

In den grenznahen Bezirken im Vorarlberg verläuft die Entwicklung wieder nach dem üblichen Muster. Im entfernteren Bezirk Bludenz stieg die Bevölkerung im Zeitraum 1999-2007 mit 3,7% nur halb so schnell wie in den an die Schweiz grenzenden Bezirke Bregenz, Dornbirn und Feldkirch (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Landesstelle für Statistik, 2008b).

*Spezialfall
Konstanz*

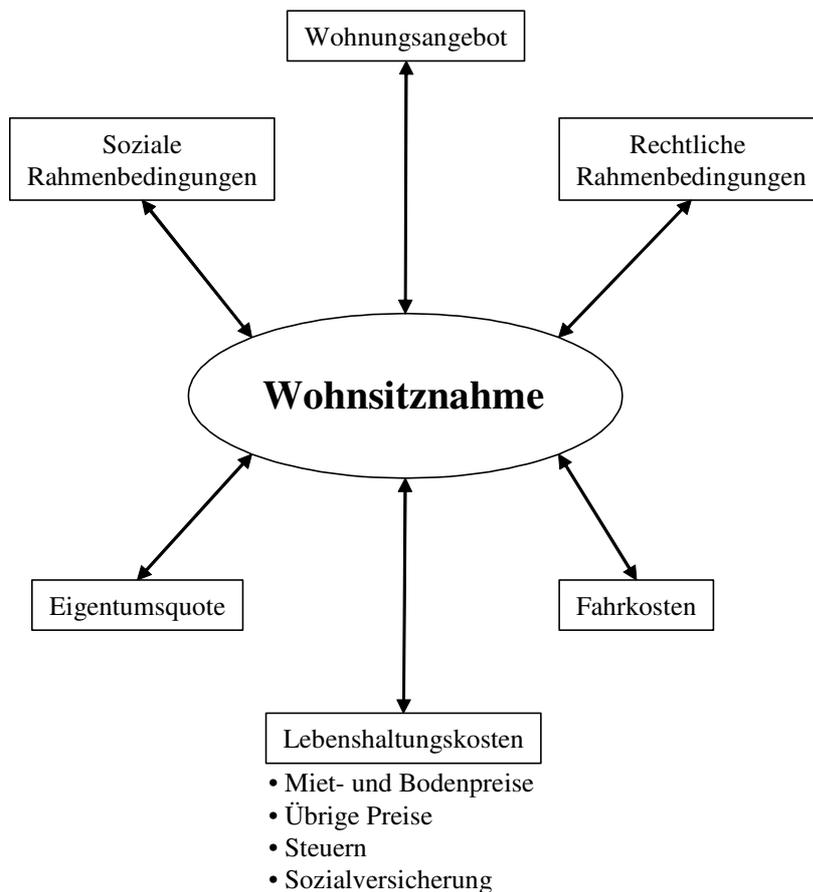
Konstanz scheint als Universitätsstadt an vorzüglicher Seelage für Erwerbstätige und Studenten derart attraktiv zu sein, dass neuestens auch der Schweizer Rückraum im Sektor Kreuzlingen für die Wohnsitznahme der vornehmlich deutschen Grenzgänger in Frage kommt (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2008).

7.2.3 Der Wohnsitzentscheid

Bestimmungsfaktoren

Wovon hängt letztlich der Entscheid ab, ob eine Person, die in der Schweiz erwerbstätig ist, auch in der Schweiz wohnt? Lebenshaltungskosten, Fahrtkosten (inklusive Zeitkosten), rechtliche Rahmenbedingungen und soziale Bindungen bestimmen grundsätzlich die Nachfrage, welche zusammen mit dem Wohnungsangebot im In- und Ausland den Wohnungsmarkt bilden:

Abbildung 37: Bestimmungsfaktoren des Wohnsitzentscheids



Quelle: eigene Darstellung

Spricht der Saldo dieser Faktoren zugunsten eines Standortes, werden entsprechende Wanderungen einsetzen, und zwar so lange, bis sich die Miet- und Bodenpreise im In- und Ausland soweit angeglichen haben, dass sie die entsprechenden Vorteile aufwiegen.

Angesichts der für die EU-15-Angehörigen geltenden Freizügigkeit scheint es vertretbar, die rechtlichen Rahmenbedingungen (nicht aber die Steuerbelastung) zu

vernachlässigen. Im Weiteren werden deshalb vor allem die Lebenshaltungs- und die Fahrtkosten weiterverfolgt. Die entsprechende Analyse sollte zeigen, in welche Richtung der Wanderungsstrom fließen wird und welche Auswirkungen auf die heutigen Miet- und Liegenschaftspreise zu erwarten sind. Verbleibende Preisdifferenzen zwischen Inland und grenznahem Ausland wären dann letztlich durch die Macht der faktisch existierenden sozialen Bindungen zu erklären. In diesem Abschnitt werden die steuerlichen Faktoren eingehend und die Verkehrsinfrastruktur rudimentär untersucht, in Abschnitt 7.2.4 werden anschließend der Wohnungsmarkt und insbesondere das Wohnungsangebot und die Wohnpreise näher betrachtet.

In Tabelle 46 wird als erstes die Belastung des durchschnittlichen Bruttoeinkommens eines alleinstehenden Arbeitnehmers mit Einkommensteuern und Sozialversicherungsprämien (= tax wedge) im Inland verglichen mit derjenigen in den vier Nachbarländern.

Tabelle 46: Tax wedge in % des Bruttoeinkommens 2007 für eine alleinstehende Person*

Wohnsitzland	Arbeitsland				
	CH	D	A	F	I
CH	28,2	33,9 **	33,6 ***	24,5 ****	20,3
D	39,5	42,8			
A	33,0		33,5		
F	GE: 28,2 VD: 31,6			27,8	
I	28,2				28,5

* Annahme: Sozialversicherungsprämien gemäss Arbeitsland, Einkommensteuer gemäss DBA, Arbeitseinkommen entspricht dem nationalen Durchschnitt, für die Schweiz, zusätzlich zu den Daten der OECD, 0,5% Nicht-Betriebsunfallprämie und 5,9% Krankenkassenprämie einbezogen (Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen sind hier nicht enthalten)

** 4,5% in D plus 0,8 mal 10,8% in der CH ergibt eine Steuerbelastung von 13,14%, plus Sozialversicherungsabgaben in D von 20,8%

*** Besteuerung in Österreich, ebenso alle Sozialversicherungsabgaben

**** Besteuerung in der Schweiz, Sozialversicherungsabgaben in Frankreich

Quelle: OECD 2008 und eigene Berechnung

In Tabelle 47 werden in einem zweiten Schritt die Brutto-Arbeitseinkommen in den verschiedenen Ländern um die Preise, Steuern und Sozialversicherungsbeiträge korrigiert und um staatliche cash-transfers, hier Kinderzulagen, ergänzt¹⁵. Daraus resultiert die Kaufkraft des durchschnittlichen verfügbaren Arbeitseinkommens eines Singles im Jahre 2007, ausgedrückt in US-Dollars zu Kaufkraftparitäten (= KKP-\$).

¹⁵ Für eine Vorstellung der Besteuerungsregeln gemäss den zwischenstaatlichen Vereinbarungen und den Doppelbesteuerungsabkommen mit den einzelnen Nachbarstaaten vgl. Materialienband zu dieser Studie

Tabelle 47: Kaufkraft eines durchschnittlichen verfügbaren Arbeitseinkommens eines Singles 2007, ausgedrückt in US-Dollars zu Kaufkraftparitäten (= KKP- $\text{\$}$)

Wohnsitzland	Arbeitsland				
	CH*	D	A	F	I
CH	31'350	27'320	24'054	23'426	18'400
D	31'793	28'435			
A	35'430		29'144		
F	GE: 35'760			25'555	
F	VD: 34'066				
I	37'146				19'861

*Die Zahlen in der Schweiz verstehen sich alle unter Einschluss von NBU und Krankenkassenprämien (Grundversicherung)

Quelle: OECD (2008) und eigene Berechnung

Die Angaben in der Hauptdiagonale zeigen das kaufkraftbereinigte, verfügbare Einkommen für jene Arbeitnehmer, die im gleichen Land wohnen und arbeiten. Falls jemand nicht im gleichen Land wohnt, wie er/sie arbeitet, verändern sich grundsätzlich der tax wedge wie auch die Kaufkraftparität.

Beispiel

Ein Beispiel soll die Zahlen in Tabelle 47 erläutern: Ein deutscher Arbeitnehmer wohnt in D und arbeitet in der CH. Er erzielt ein verfügbares Einkommen, das in der Schweiz einer Kaufkraft von 31'350 $\text{\$}$ entspricht. Dasselbe Einkommen wird aber in D versteuert, der tax wedge wird deshalb 8.7 Prozentpunkte höher als in der Schweiz. Dies ergibt eine Kaufkraft von nur noch 27'773 $\text{\$}$. Da das Einkommen nicht in der CH, sondern in D verbraucht wird, besitzt es eine höhere Kaufkraft, mit dem Kaufkraftindex 79 für D (CH = 100), ergibt sich eine Kaufkraft von 31'793 $\text{\$}$.

Analog sind die anderen Werte in Tabelle 47 berechnet.

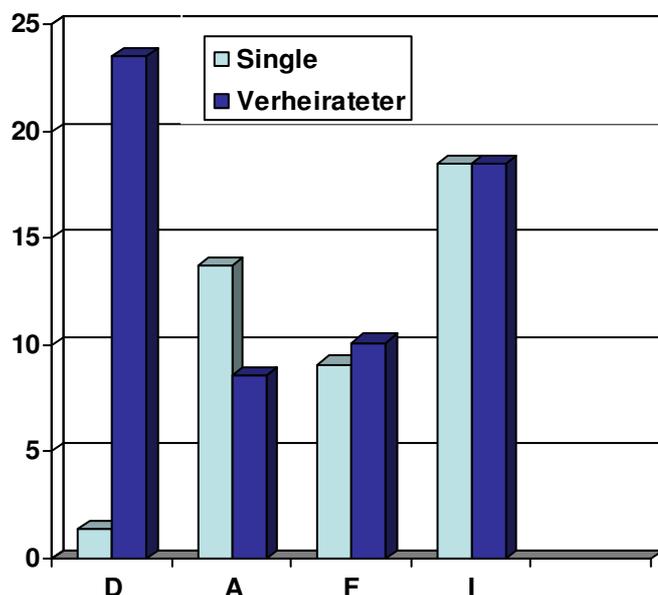
Steuerlicher Standortvorteil

Die auf der OECD-Studie und eigenen Berechnungen basierenden Erkenntnisse für Singles und Familien mit Kindern¹⁶ lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

- Für Personen, die in der Schweiz wohnen und arbeiten, gelten unabhängig davon, ob sie alleinstehend oder verheiratet mit zwei Kindern sind, zwei Aussagen:
 - Es lohnt sich finanziell nicht, in einem Nachbarland zu arbeiten und weiterhin in der Schweiz zu wohnen.
 - Rein finanziell betrachtet lohnt es sich vielmehr, den Wohnsitz ins grenznahe Ausland zu verlegen.
- Wer in einem Nachbarland wohnt, fährt kaufkraftmässig am besten, wenn er als Grenzgänger in der Schweiz arbeitet und weiterhin im bisherigen Wohnsitzland wohnt. Demgegenüber führt eine Wohnsitznahme eines Grenzgängers in der Schweiz zu Kaufkraftverlusten: Für Grenzgänger aus Italien und Verheiratete aus Deutschland sind diese am grössten, für deutsche Singles nahezu Null.

¹⁶ Die Berechnung für Familien mit Kindern findet sich im Materialienband.

Abbildung 38: Kaufkraftverluste von Grenzgängern aus den Nachbarländern mit durchschnittlichem CH-Bruttolohn bei Wohnsitznahme in der Schweiz (in % des verfügbaren Nettoeinkommens 2007)



Die Zahlen verstehen sich alle inkl. NBU und Krankenkassenprämien (Grundversicherung).

Quelle: OECD (2008) und eigene Berechnung

- Grenzgänger aus den Nachbarländern können die Kaufkraft ihres Nettoeinkommens erhöhen, wenn sie anstatt im Heimatland in der grenznahen Schweiz erwerbstätig sind. Der Kaufkraftgewinn ist mit 50-60% besonders hoch für Arbeitskräfte aus Italien, die im Tessin arbeiten. Deutsche und Österreicher realisieren demgegenüber einen Gewinn bis zu 20% (unter Berücksichtigung der regionalen Lohnunterschiede in der Schweiz). Die Gewinne für die Franzosen liegen bei 30-40%.
- Der marginale Abgabesatz für Personen mit einem nationalen Durchschnittslohn liegt in der Schweiz klar am tiefsten, in Deutschland und Österreich dagegen bei fast 50%. Mit zunehmendem Einkommen steigt deshalb der Anreiz für Grenzgänger, ihren Wohnort in die Schweiz zu verlegen. Über den effektiven marginalen Abgabesatz der Grenzgänger lässt sich aufgrund der Angaben der OECD allerdings nichts aussagen.
- Wie die BAK-ZEW-Studie für 2003 zeigt, ist die Schweiz für Bezieher hoher Einkommen ein attraktives Wohnsitzland bezüglich der Abgabenbelastung. Dies gilt insbesondere für die steuergünstigen Kantone wie Zug und Schwyz, während die für Grenzgänger näher liegenden Kantone SG, ZH, BS, BL, GE und TI relativ kleine Vorteile bei den Abgaben aufweisen.

Neben den Lebenshaltungskostenunterschieden spielen auch die Fahrtkosten eine entscheidende Rolle beim Entscheid, wo gewohnt wird. Wenn der Verkehr fließt und der Zeitaufwand klein bleibt, fallen diese Kosten bei einer Wohnsitznahme im Ausland nicht stärker ins Gewicht, als wenn jemand im weiteren Umfeld der Agglomeration auf Schweizer Gebiet wohnt. Im Hinblick auf eine Minimierung der Wartezeiten wurden die Verkehrsinfrastrukturen in den letzten Jahren laufend ausgebaut. Sie können aber den vom Bundesamt für Raumentwicklung für das Jahr 2030 prognostizierten Netzbelastungen des öffentlichen und des motorisierten

Verkehr

Individualverkehrs nicht genügen.¹⁷ Mit seinem Agglomerationsprogramm will der Bund zusammen mit den Kantonen und den Nachbarstaaten Kapazitätsengpässe angehen.¹⁸ Dazu kommen übergeordnete nationale Projekte (z.B. neue Eisenbahnlinien und Autobahnen), die aus anderen Quellen finanziert werden sollen.

Auch in den vier betrachteten Grenzregionen sollen die Verkehrsinfrastrukturen durch zahlreiche Investitionsvorhaben verbessert werden. Der Bedarf ist gemäss den Zahlen zum Modal Split und den Stautunden im privaten Verkehr unterschiedlich gross. Während in Genf und Lugano die privaten Verkehrsmittel im Pendlerverkehr überwiegen und vor allem in Genf die Stautunden am höchsten sind, scheint in Basel der öffentliche Verkehr im Verhältnis zu den anderen Agglomerationen gut ausgebaut zu sein (ARE, 2004).

Am weitesten fortgeschritten sind die Programme zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur in den Grossregionen Genf und Basel, welche für die Periode 2011-2014 Projekte im Umfang von 1'100 bzw. 960 Mio. Franken auflisten (ARE 2006b). Davon betreffen rund 300 bzw. 200 Mio. Franken grenzüberschreitende Vorhaben. Die Projekte im St. Galler Rheintal sind noch nicht so weit entwickelt, dass sie kostenmässig beziffert werden könnten. Die Agglomeration Lugano/Chiasso soll durch die Fertigstellung des Alpentransit-Projektes, aber auch durch einen Joint Venture zwischen SBB und Trenitalia, der seit Ende 2004 besteht, besser erschlossen werden. Im Herbst 2008 ist zudem der Entscheid zum Bau einer Art S-Bahn zwischen Mendrisio und Varese gefallen, was nicht zuletzt auch die Anbindung des Kantons Tessin an den Flughafen Malpensa garantieren wird.

Letztlich wird die verbesserte Anbindung der ausländischen Regionen bei gleich bleibendem Gefälle bei den Lebenshaltungskosten zu einer tendenziellen Zunahme der Pendler ausländischen und schweizerischen Ursprungs führen. Dabei darf die Macht der sozialen Bindungen nicht vernachlässigt werden, welche eine stärkere Dynamik zu vermehrtem Pendeln bei den Schweizern und zu vermehrter Wohnsitznahme bei den Ausländern aus den grenznahen Gebieten verhindert hat.

7.2.4 Der Wohnungsmarkt

Die Zunahme der Bevölkerung in den untersuchten Räumen generiert im Grenzgebiet die entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Je nachdem, wie stark das Angebot im In- und Ausland diese Nachfrage zu befriedigen vermag, werden die Preise mehr oder weniger stark ausschlagen.

Wohnungsangebot im Inland

Im besten Fall hält das Wohnungsangebot mit der erhöhten Nachfrage Schritt. In Genf ist dies offensichtlich am wenigsten der Fall (Vgl. 6.4 "Fact-Sheet" Genf). Hier hat die Raumordnungspolitik dafür gesorgt, dass ein grüner Gürtel um die Stadt erhalten blieb und letztlich der Bautätigkeit enge Grenzen gesetzt wurden. Genf versucht heute über eine verdichtete Bauweise in den Villenzonen, der Umzonung von Landwirtschaftsgebiet und der Planung von Entwicklungszonen im Agglomerationsgürtel dem ungenügenden Wohnungsangebot und den hohen Immobilienpreisen zu begegnen (République et Canton de Genève 2007).

In der Agglomeration Kreuzlingen/Konstanz wächst das Angebot relativ stark (Vgl. 6.8 „Fact-Sheet“ Kreuzlingen/Konstanz), etwas weniger in der Agglomeration Basel (Vgl. 6.3 "Fact-Sheet" Basel) und im Kanton Tessin (Vgl. 6.7 "Fact-Sheet" Lugano/Chiasso).

¹⁷ Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2006a und b)

¹⁸ Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008)

Dynamischer zeigt sich die Bautätigkeit jenseits der französischen Grenze im französischen Genevois bei Genf und im Elsass (Tabelle 48).

*Wohnungs-
angebot im
Genfer Umland*

Tabelle 48: Begonnene* Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Annecy hors stations	2'083	1'360	1'871	2'384	2'005	2'574
Arve hors station	575	630	795	868	1'218	1'108
Chablais hors stations	756	732	999	1'241	1'176	1'681
Genevois (Ain)	607	934	980	1'106	1'560	1'191
Genevois (Haute-Savoie)	1'830	2'224	1'960	2'383	2'088	2'624
Genève	1'674	1'208	1'471	1'514	1'154	1'511
Vaud	2'641	2'861	3'708	4'320	3'978	3'490
Nyon	736	435	871	1'036	700	715
Agglo. Genevoise (Canton de Genève et Genevois français)	4'847	4'801	5'282	6'039	5'502	6'041

* Wohnungen, deren Baubeginn in die betrachtete Periode fällt.

Quelle: CRFG 2007b

Sie ist eine direkte Folge des stark angespannten Genfer Wohnungsmarktes. Der bestehende Nachfrageüberhang und die damit einhergehenden minimalen Leerstände zeigen sich deutlich in der Umzugsstatistik (OCSTAT 2008b). Die Anzahl Mutationen auf dem Genfer Wohnungsmarkt ist auf tiefem Niveau stabil.

Im französischen Grenzland um Basel hat der Wohnungsbestand seit 1999 – 2004/06 um gut 13 % zugenommen (Insee 2006b) und damit nicht ganz mit der Entwicklung im französischen Grenzgebiet mithalten können. Das Bevölkerungswachstum übertraf aber dasjenige von Basel-Stadt bei weitem.

*... im Basler
Umland*

Erstaunlicherweise fehlt an der deutschen Grenze die Dynamik im Wohnungsbau fast vollständig, wie anhand der Entwicklung der Baugenehmigungen in Tabelle 49 ersichtlich ist. Die Wachstumsraten an der deutschen Grenze zur Schweiz sind jedoch allemal höher als der Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg und vor allem Gesamtdeutschlands (Internationale Bodenseekonferenz 2007 und 2008).

*...in
Deutschland*

Tabelle 49: Baugenehmigungen an der deutschen Grenze 1997-2007

Baugenehmigungen	Lörrach	Konstanz	Bodenseekreis
1997	1'318	1'540	1'097
1998	1'210	1'649	1'284
1999	989	1'320	1'185
2000	977	1'160	1'038
2001	659	911	754
2002	575	860	670
2003	941	799	723
2004	748	957	680
2005	746	858	715
2006	613	1'034	978
2007	485	637	543

Quelle: Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt 2007

...in Österreich Stärker als an der deutschen Grenze ist die Bautätigkeit im Vorarlberg. Hier hat in den Jahren 2000-2007 der Hochbau wertmässig um 30% zugenommen¹⁹.

...in Italien Das Jahr 2007 brachte auf dem italienischen Wohnungsmarkt eine Wende. Die Handänderungen nahmen erstmals auf breiter Front ab, so auch in den Provinzen Como und Varese um 7.6% bzw. 3%. Mit dieser Verschlechterung der Umsätze ging eine Abnahme der Dynamik einher, gemessen am IMI, dem Verhältnis zwischen Umsätzen und Bestand.

Tabelle 50: Wohnungsmarkt in den Provinzen Como und Varese im Jahre 2007

Provinz	Transaktionen 2007	Var. % Transaktionen 2007/2006	Transaktionen/ Bestand (IMI) 2007	Differenz IMI 2007/2006
Como	9'963	-7.6	3.1	-0.32
Varese	15'164	-3.2	3.3	-0.18
Gesamte Lombardei	169'792	-4.8	3.3	-0.25

Quelle: Agenzia del territorio 2008

Wohnungspreise

Übertrifft die Nachfrage das Angebot, wirkt sich die Knappheit auf den Wohnungspreis aus, dies ist zum Teil ein landesweites Phänomen. So haben in den letzten fünf Jahren die Preise in der Schweiz und Deutschland im Verhältnis zu Frankreich und Italien nur mässig zugenommen²⁰. Dies hat zusammen mit dem gegenüber dem Euro schwächeren Franken mit Ausnahme Deutschlands zu einer Verringerung der Preisdifferenzen zwischen dem In- und Ausland geführt.

Tabelle 51: Liegenschaftspreisentwicklung 2003-2007 in % (in nationaler Währung)

Schweiz	17.0	1. Qu. 2008
Frankreich	50.0	1. Qu. 2008
Deutschland	1.3	4. Qu. 2007
Österreich	23.9	1. Qu. 2008
Italien	47.5	3. Qu. 2007

Quelle: Global Property Guide 2008

...in Frankreich Besonders gut lässt sich diese Entwicklung im französischen Genevois feststellen. Hier liegen die Preise über dem französischen Landesdurchschnitt. Die Preise im französischen Agglomerationsgürtel sind viel stärker gestiegen als in Genf selbst (CRFG 2008). Die Preisdifferenzen zwischen dem französischen Genevois und dem Agglomerationsgürtel in Genf sind nicht mehr eklatant. Die allgemeine Immobilienpreissteigerung in Frankreich macht sich auch um Basel herum bemerkbar (vgl. Tabelle 52).

¹⁹ Landespressestelle Vorarlberg (2008). Das Statistische Amt des Vorarlbergs liefert offizielle Zahlen nur bis zum Jahre 2001.

²⁰ Gemäss einer OECD-Studie waren die Preise im langfristigen Vergleich 2005 sogar unterbewertet (OECD 2006). In den Zentren und insbesondere in den Agglomerationen mit starker ausländischer Zuwanderung sind diese Zahlen zu relativieren.

Tabelle 52: Kaufpreiszuwachs von Altwohnungen in den französischen Departementen 2002-2007 (in %)

	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007
Ain	14.8	16.4	18.3	7.9	4.4
Haute-Savoie	14.2	16.9	21.1	11.7	3.3
Alsace	8.1	10.2	16.0	11.2	4.3

Note : les évolutions d'indices sont calculées par rapport au 4ème trimestre de chaque année

Quelle: Immoprix 2008

Die Preissteigerungen in Basel und im angrenzenden Deutschland sind dagegen in ...in Deutschland den vergangenen fünf Jahren mässig ausgefallen. Im grenznahen Baden-Württemberg kann sogar von einer Stagnation gesprochen werden.

Tabelle 53: Mietpreise in CHF für eine 4-Zimmer-Wohnung Baujahr 2001 in Basel-Stadt (Stichprobe im Mai) 2003-2007

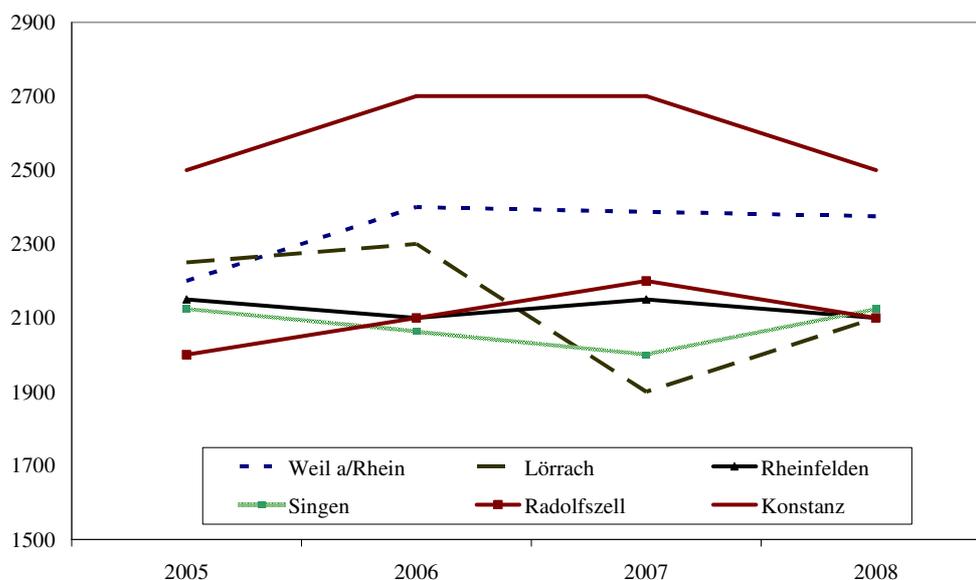
2003	2004	2005	2006	2007
2'357	2'289	2'257	2'260	2'313

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2008f

Tabelle 54: Angebotspreise in CHF für eine 4-Zimmer-Wohnung des Immobilienbestandes in der Agglomeration Basel

2004	2005	2006	2007	2008
1'880	1'902	1'900	1'895	1'920

Quelle: info-vista

Abbildung 39: Preise von neuen Eigentumswohnungen pro m² in Euro

Quelle: Landesbausparkassen 2008

Keine einheitliche Tendenz ist auch auf dem Wohnungsmarkt an der österreichischen Grenze zu beobachten. Die Veränderungen der Quadratmeterpreise bewegen sich hier für eine 70m²-Eigentumswohnung im Zeitraum 2003-2008 zwischen - 7.2% in Feldkirch für eine Altwohnung und + 10.1% in Bregenz für eine

...in Österreich

Neuwohnung. Die Preise der Reiheneinfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum in allen drei Bezirken gefallen (Landesbausparkassen 2008).

...in Italien

Ähnliches lässt sich für die Preisentwicklung in Oberitalien sagen. Die Preise pro m² sind gemäss Statistik der Transaktionspreise für Wohnungen in Como und Varese im Jahre 2007 nur um 1.8% bzw. 0.1% gestiegen (Agenzia del territorio 2008). Diese hatten erstaunlicherweise schon vorher im Vergleich zur Restlombardei nur geringfügig zugenommen.

Tabelle 55: Liegenschaftsmarkt in den Provinzen Como und Varese im Jahre 2007

Provinz	Transaktionspreise pro m ² 2007 (in €)	Preisveränderung in %	Preisindex 1. Sem. 2004=100
Como	1'687	-1.8	107
Varese	1'143	-0.1	92
Ganze Lombardei	1'664	2.3	113

Quelle: Agenzia del territorio 2008

Preisdifferenzen

Das Marktergebnis entspricht den Erwartungen. Die relativ hohen Immobilienpreise in der Schweiz haben eine stärkere Wohnsitznahme der Grenzgänger bisher verhindert. Die Ansiedlung zusätzlicher EU-15-Angehöriger in den nachbarlichen Grenzregionen und die höheren Einkommen der Grenzgänger haben vor allem im grenznahen französischen Raum die Preise zum Teil stark ansteigen lassen, so dass heute die Preisdifferenzen bei den Immobilien zumindest zwischen Frankreich und der Schweiz in den Grenzregionen Genf und Basel tendenziell schrumpfen. Die Preisdifferenzen dürften sich längerfristig in Abhängigkeit von der Distanz zum Zentrum im Rahmen der üblichen Verhältnisse in der Schweiz einpendeln²¹.

²¹ Gemäss hedonischem Modell der ZKB macht bei einer Liegenschaft in etwa 35 Minuten Distanz zum Zentrum der Stadt Zürich eine Zunahme der Fahrzeit um eine Minute einen rund 1.2 % tieferen Kaufpreis einer Liegenschaft aus. (ZKB 2008)

Tabelle 56: Kaufpreise von Wohnungen pro m² in EUR im Jahr 2007

Preise in €/m ²			Studio	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	Alle	
Genf									
Ain	Secteur de Gex	Neuwohnungen	4'710	4'420	3'970	3'670	3'920	4'040	
		Altwohnungen	3'210	3'280	3'230	3'230	3'170	3'200	
Haute-Savoie	Secteur de Saint-Julien-en-Genevois	Neuwohnungen	3'910	3'410	3'430	3'340	3'610	3'420	
		Altwohnungen	2'620	2'930	2'790	2'790	2'760	2'790	
Haut-Rhin		Neuwohnungen		2'670	2'590	2'490	2'320	2'540	
		Altwohnungen	1'530	1'760	1'690	1'560	1'580	1'600	
Basel									
Baden-Württemberg	Lörrach	Neuwohnungen			1'500-2'200 (DS 1'900)				
		Altwohnungen			1'100-1'600 (DS 1'500)	1'130-2'300			
Bodensee									
Baden-Württemberg	Konstanz	Neuwohnungen			1'900-4'000 (DS 2'700)				
		Altwohnungen			1'500-2'500 (DS 2'300)	1'450-4'200 (DS 2'500)			
	Friedrichshafen	Neuwohnungen			2'000-3'150 (DS 2'500)				
		Altwohnungen			1'400-2'000 (DS 1'600)	1'330-3'100			
	Vorarlberg	Bregenz	Neuwohnungen			2'536			
			Altwohnungen			1'469			
Dornbirn		Neuwohnungen			2'474				
		Altwohnungen			1'365				
Feldkirch	Neuwohnungen			2'468					
	Altwohnungen			1'327					
Lugano/Chiasso									
Como	Zentrum	Altwohnungen			2'000-2'700				
	Peripherie	Altwohnungen			1'660-2'420				
Varese	Zentrum	Altwohnungen			1'420-1'880				
	Peripherie	Altwohnungen			1'320-1'690				

Quelle: OCSTAT (2008b) für Genf, Immoprix (2008) für Frankreich, IVD-Preisspiegel (2007) für eine 4-Zimmer-Wohnung in Baden-Württemberg und LBS-Preisspiegel (Landessparkassen 2008) für eine neue 3-Zimmerwohnung (80m²) in Vorarlberg und Agenzia del Territorio (2007) für eine 3-Zimmer-Wohnung (70m²) an guter Wohnlage

Tabelle 57: Kaufpreise von 4-Zimmer-Wohnungen pro m² in CHF in Schweizer Agglomerationen

	2004	2005	2006	2007	2008
Genf	5'562	6'044	6'667	7'473	7'799
Lugano	4'324	4'555	4'680	4'938	5'545
Basel	4'950	5'087	5'042	5'197	5'130

Quelle: info-vista

Die beschränkte Expansion des Angebots im Zentrum dürfte in Zukunft dafür sorgen, dass sich die Segregation nicht primär aufgrund der Nationalität, sondern eher auf Grund der Einkommenshöhe herausbildet. Die höchsten Einkommensklassen werden in Zentrumsnähe in der steuerlich relativ günstigen Schweiz wohnen, allenfalls in Grenznähe, um die Bande zur alten Heimat möglichst eng zu halten, während einkommensstiefere Schichten und besonders Familien auf die eher günstigeren Randzonen im Ausland ausweichen. Diese Umorientierung dürfte jedoch kaum grössere Ausmasse annehmen, weil die Zuwanderung wegen des schwachen natürlichen Wachstums in der EU-15, aber auch in den EU-25-Staaten, langsam auch im grenznahen Ausland versiegen wird.

7.3 Kurzaufenthalter

7.3.1 Zusammenfassung

Der Kurzaufenthalterbestand sowohl aus den EU15/EFTA-Staaten als auch aus den übrigen Staaten entwickelte sich bis 2007 wie die Aufenthalter mit Bewilligung B und C sowie die Grenzgänger parallel zur allgemeinen Konjunktur- und Beschäftigungslage in der Schweiz.

Ein struktureller Bruch ist Mitte 2007 festzustellen, als die Anzahl der Kurzaufenthalter um 13 % einbrach. Diese Personen haben aufgrund der im Juni 2007 abgeschafften Einreisekontingente mehrheitlich die nun mögliche Daueraufenthaltsbewilligung gewählt.

Ein Bruch zeigt sich auch bei der Qualifikation der einreisenden Kurzaufenthalter. Während auch hier gut qualifizierte Deutsche zahlenmässig immer bedeutender werden, nimmt die Zahl der weniger gut qualifizierten Portugiesen ab. Die Kurzaufenthalter sind mehrheitlich jung und ohne Familie, zu einem wesentlichen Teil auch aus Drittländern, wie z. B. Indien oder den USA.

Die Wohnungsnachfrage dieser sich nur für kurze Zeit in der Schweiz befindenden Personen besteht aus zwei klar getrennten Segmenten. Einerseits werden möblierte, hochpreisige Wohnungen im Zentrum der dynamischsten Agglomerationen gesucht und zum Teil mit exorbitanten Preisen bezahlt. Andererseits werden bestehende Altbauten an schlechter Lage und Objekte, die vor der Renovation oder dem Abbruch stehen und zum Teil qualitativ nicht mehr zu genügen vermögen, für wenig verdienende Erwerbstätige des Bau-, Gast- und Dienstleistungsgewerbes zur Verfügung gestellt. Diese Arbeitnehmer sind für kurze Zeit bereit, auf gewisse Annehmlichkeiten zu verzichten, um damit ihre Sparmöglichkeiten zu erhöhen.

Im Gastgewerbe sind die Arbeitgeber eher bereit, für die Angestellten spezielle Unterkünfte zur Verfügung zu stellen, während im Baugewerbe die Arbeitnehmer stärker auf die Hilfe von Personalvermittlern und Mitarbeitern angewiesen sind. Die Unternehmen stellen hier nur ausnahmsweise eigene Liegenschaften zur Verfügung. Bei den höchst-qualifizierten Arbeitnehmern sorgen mehrheitlich Relocation-Firmen

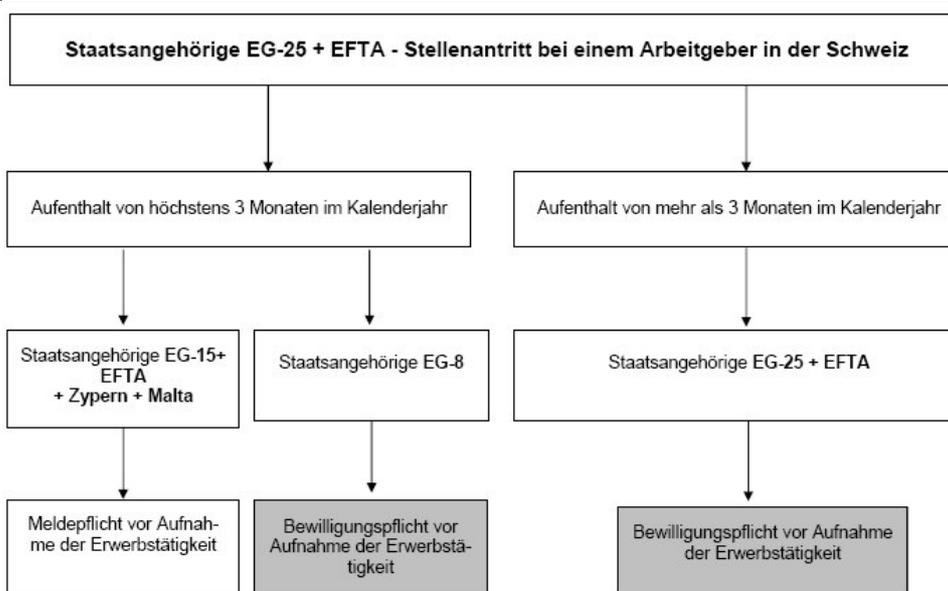
für den nötigen Wohnraum, indem Sie diesen selbst kaufen oder mieten und einrichten oder indem sie für die anspruchsvolle Kundschaft entsprechende Objekte vermitteln.

Während die Wohnungsnachfrage der unqualifizierten Arbeitnehmer kaum bestehende Mieter aus dem Markt verdrängt, sondern für die Vermieter einen willkommenen Puffer darstellt, ist die der hoch qualifizierten Arbeitnehmer eher dazu geeignet, für eine gewisse Anspannung an privilegierten Lagen zu sorgen.

7.3.2 Definition und Vorgehen

Unter dem Begriff Kurzaufenthalter werden verschiedene Gruppen von ausländischen Personen zusammengefasst, die unterschiedlichen Regelungen unterstellt sind. Die wichtigsten Unterscheidungen betreffen die Herkunft der Erwerbstätigen und die Art der Beschäftigung. Alle von einer Arbeitgeberin in der Schweiz angestellten Personen - mit Ausnahme der weniger als 3 Monate in der Schweiz weilenden EU-17/EFTA-Angehörigen - sind bewilligungspflichtig. EU-17/EFTA-Angehörige sind jedoch ab dem ersten Tag meldepflichtig.

Abbildung 40: Melde- und Bewilligungsverfahren bei Stellenantritt in der Schweiz – Arbeitnehmer (EG=EU)

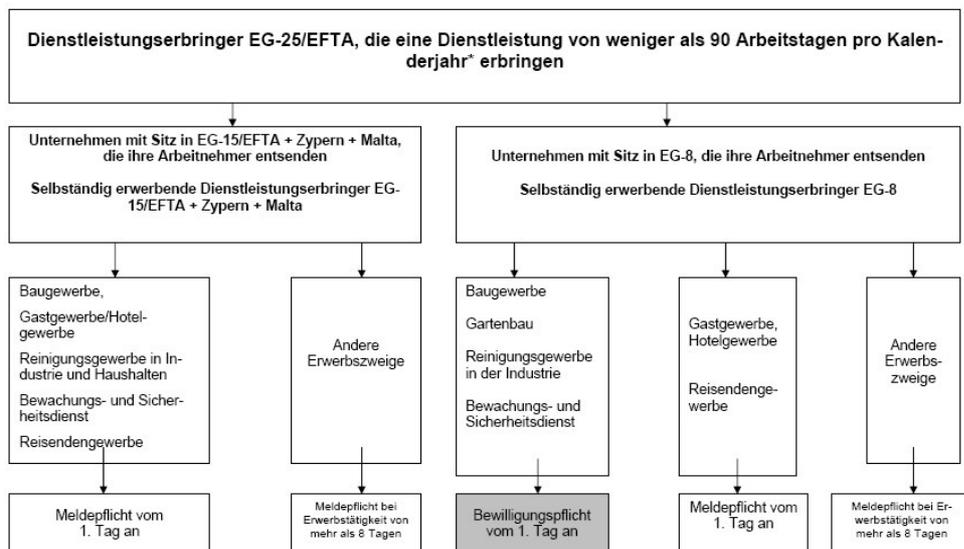


Quelle: BfM 2008a

Kurzaufenthalter, die von einem ausländischen Unternehmen aus den EU-17/EFTA-Staaten entsandt werden und sich weniger als 8 Tage im Jahr in der Schweiz aufhalten, benötigen keine Aufenthaltsbewilligung und unterliegen auch keiner Meldepflicht. Sind sie jedoch im Bereich des Bau-, Gast- oder Reinigungsgewerbes tätig, so sind sie ab dem ersten Tag meldepflichtig²². Diese (bewilligungsfreie) Meldepflicht ab dem ersten Tag gilt auch für die kontingentierte Anzahl Kurzaufenthalter aus den EU-8-Staaten.

²² Dies wird auch vom Ausland als Schikane angesehen und immer wieder beanstandet.

Abbildung 41: Melde- und Bewilligungsverfahren bei Stellenantritt in der Schweiz – Dienstleistungserbringer (EG= EU)



* Die entsandten Arbeitnehmer, die eine Dienstleistung von mehr als 90 Arbeitstagen pro Kalenderjahr erbringen, müssen im Besitz einer Kurzaufenthaltsbewilligung oder einer Aufenthaltsbewilligung sein.

Quelle: BfM 2008a

Die Tätigkeit in der Schweiz als entsandte Arbeitnehmer, als Selbständig-erwerbende oder kurzfristig angestellte Personen von Schweizer Unternehmen bedarf in jedem Fall einer Meldung, falls sie länger als 8 Tage und nicht mehr als drei Monate dauert. Diese Erleichterung im Vergleich zum früheren Bewilligungsverfahren gilt seit dem 1. Juni 2004. Bei einer längeren Dauer ist eine Aufenthaltsgenehmigung erforderlich (Ausweis L). Letztere werden denn auch im Gegensatz zu den Meldepflichtigen statistisch lückenlos erfasst.

Die Kontingente (7'000 Ausweise L ab dem Jahr 2006) für die Erwerbstätigen aus den EU-8-Staaten sind seit 2004 nicht vollständig ausgeschöpft worden.

Im Folgenden wird anhand der Kurzaufenthalterstatistik und des Observatoriumsberichts 2008 des seco die Entwicklung der Aufenthaltserzahlen analysiert und mit Hilfe von Expertengesprächen und Befragungen die Wohnungsnachfrage abgeschätzt, die von dieser Gruppe von Ausländern ausgeht.

7.3.3 Entwicklung der Kurzaufenthalter in Zahlen

Die Zahl der Kurzaufenthalter unterliegt starken Schwankungen, ist aber seit 1999 ständig gewachsen, seit dem Fall der Kontingente um rund 10'000 Personen pro Jahr. Sie beträgt im Durchschnitt des Jahres 2006/07 über 82'000 Personen. Sie ist also für den Wohnungsmarkt relevant. Ihre Bedeutung hat jedoch mit der Aufgabe der Kontingentierung Mitte 2007 merklich abgenommen (Vgl. Tabelle 58)

Tabelle 58: Bestand der erwerbstätigen, nicht ständigen ausländischen Wohnbevölkerung (inkl. Meldepflichtige) und der Grenzgängerbeschäftigten

	Vor FZA			FZA (Phase 1)		FZA (Phase 2)			FZA (Phase 3)
	Jun.99- Mai 00	Jun.00- Mai 01	Jun.01- Mai 02	Jun.02- Mai 03	Jun.03- Mai 04	Jun.04- Mai 05	Jun.05- Mai 06	Jun.06- Mai 07	Dez. 07
nicht ständige erwerbstätige Wohnbevölkerung	38'594	44'741	49'256	55'711	56'930	62'637	71'047	82'828	66'790
Veränderung in %	6.6	15.9	10.1	13.1	2.2	10.0	13.4	13.5	-13.5
	Mrz 00	Mrz 01	Mrz 02	Mrz 03	Mrz 04	Mrz 05	Mrz 06	Mrz 07	Dez. 07
Grenzgängerbeschäftigte	138'678	150'635	160'099	165'276	170'089	176'058	178'367	191'651	205'083
Veränderung in %	3.0	8.6	6.3	3.2	2.9	3.5	1.3	7.4	8.9

Quelle: seco 2008

Im zweiten Halbjahr 2007 hat die ständige Bevölkerung im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2006 relativ stark zugenommen. Wie aus der Darstellung in Tabelle 58 zu entnehmen ist, war diese starke Zunahme von einer starken Abnahme der Kurzaufenthalter begleitet. Nicht nur haben neu Einreisende direkt den Status des Daueraufenthaltes beantragt, sondern auch viele hier anwesende Personen eine Aufenthaltsbewilligung B beantragt und erhalten.

Tabelle 59: Einwanderung, Auswanderung, Wanderungssaldo und Statuswechsel der ständigen und nicht-ständigen Wohnbevölkerung (WB), Juni-Dez. 2006/2007, Staatsangehörige der EU-17, in 1'000

	Einwanderung		Auswanderung		Wanderungssaldo		Umwandlungen		Gesamtsaldo	
	Jun 06- Dez 06	Jun 07- Dez 07								
Ständige WB	16.4	40.9	23.5	21.2	-7.0	19.7	22.9	27.8	15.8	47.5
Nicht ständige WB	60.4	41.6	34.2	37.7	26.2	3.9	-22.7	-27.7	3.5	-23.8
Total	76.8	82.5	57.6	58.9	19.2	23.6	0.2	0.1	19.4	23.8

Quelle: seco 2008b

Zahlenmässig fallen die Kurzaufenthalter, die sich länger als vier Monate in der Schweiz aufhalten, ins Gewicht. Ihre Zahl hat jedoch im vergangenen Jahr markant abgenommen. Aufenthaltler mit kürzerer Dauer, Dienstleistungserbringer und Selbständigerwerbende machen ohne Musiker und Tänzerinnen Ende 2008 nur rund 12'300 Personen aus (Tabelle 60).

Tabelle 60: Bestand der gesamten ausländischen Wohnbevölkerung in der Schweiz, Ende Dezember 2007 und 2008

	2007	2008
Gesamttotal	1'699'917	1'760'351
Ständige Wohnbevölkerung	1'570'965	1'638'949
KurzaufenthalterInnen ≥ 12 Mte (Ausweis L)	29'298	18'630
AufenthalterInnen (Ausweis B)	450'301	516'904
Niedergelassene (Ausweis C)	1'091'366	1'103'415
KurzaufenthalterInnen $>4 < 12$ Mte (inkl. SA) (Ausweis L)	47'727	40'758
DienstleistungserbringerInnen ≤ 4 Mte (Ausweis L)	4'000	3'942
KurzaufenthalterInnen ≤ 4 Mte (Ausweis L)	6'915	6'224
MusikerInnen und KünstlerInnen ≤ 8 Mte (Ausweis L)	1'041	919
TänzerInnen ≤ 8 Mte (Ausweis L)	1'345	1'257
Internationale Beamte und Familienangehörige (EDA-Ausweis)	27'271	27'637
Asylbereich (Ausweise N und F)	40'653	40'794

Quelle: BfM, 2008a

Meldepflichtige Die Zahl der meldepflichtigen Personen (Tabelle 61) steigt parallel zu den Kurzaufenthaltern kontinuierlich an. Das seco geht davon aus, dass darin auch ein Teil von früher illegal sich im Land befindenden Kurzaufenthaltern aus der EU enthalten sind; es sich also nicht um eine echte Zunahme von Ausländern handelt.

Tabelle 61: Zahl der meldepflichtigen Personen

	FZA (Phase 1-3)		
	Jun. 04 - Mai 05	Jun. 05 - Mai 06	Jun. 06 - Mai 07
Meldepflichtige (Schätzung)	9'368	13'272	16'402

Quelle: seco 2008

Ursprungsnation

Analog zur ständigen ausländischen Bevölkerung sind die stärksten Zunahmen bei den Kurzaufenthaltern aus Deutschland anzutreffen. Die Zahlen für die Portugiesen sind dagegen negativ, was nur mit einer hohen Anzahl von Mutationen vom Kurzaufenthalterstatus zum Daueraufenthalterstatus zu erklären ist. Der Zuwachs aus dem gesamten EU-15/EFTA-Raum war im Zeitraum 2002 – 2007 sehr viel kleiner als derjenige aus den übrigen Staaten. Immer mehr hoch qualifizierte Arbeitskräfte stammen aus Übersee und Asien.

Tabelle 62: Bestand der erwerbstätigen, nicht ständigen ausländischen Wohnbevölkerung unter 12 Monate (ohne Meldepflichtige) nach ausgewählten Herkunftsländern (jeweils im Juni)

	Anzahl Personen						Jährliche durchschnittliche Veränderung	
	FZA (Phase 1)			FZA (Phase 2)			Jun. 02-Jun.07	
	Jun.02	Jun.03	Jun.04	Jun.05	Jun.06	Jun.07	abs.	in %
Deutschland	11'800	15'849	16'830	17'026	22'095	25'207	2'681	16
Portugal	21'125	18'509	15'202	14'323	13'554	13'112	-1'603	-9
Frankreich	7'547	7'095	5'382	5'035	4'867	5'001	-509	-8
England	4'242	4'950	4'427	4'503	4'907	5'403	232	5
Österreich	2'783	3'106	2'696	2'076	2'110	2'196	-117	-5
Italien	1'414	1'525	1'524	1'604	1'934	2'159	149	9
Spanien	1'900	1'444	1'097	937	922	838	-212	-15
Übrige EU15/EFTA	1'772	2'165	2'126	2'038	2'297	2'472	140	7
EU15/EFTA	52'583	54'643	49'284	47'542	52'686	56'388	761	1
Nicht EU/EFTA	4'829	6'508	6'736	8'739	10'238	12'031	1'440	20
Total	57'412	61'151	56'020	55'981	62'924	68'419	2'681	16

Quelle: BfM 2008b (ZAR)

Auffällig ist die starke Zunahme der Personen aus den EU-10-Ländern, während die Zahl der Kurzaufenthalter von ausserhalb Europas nur schwach anstieg.

Betrachtet man nur die in die Schweiz eingereisten EU/EFTA-Ausländer mit Aufenthaltserlaubnis, dann sind von den im Dezember 2007 Anwesenden fast 15'000 in der Ostschweiz anzutreffen, fast gleich viele in der Westschweiz und über 12'000 in Zürich. Eine überdurchschnittliche Zunahme ist in den Jahren vor Implementierung der Phase 3 des FZA in den beiden Basel, Genf und Zürich zu verzeichnen gewesen. *Zielregionen*

Tabelle 63: Bestand der nicht-ständigen, erwerbstätigen ausländischen Wohnbevölkerung, EU-15/EFTA und Drittstaaten, inkl. Meldepflichtige, nach Grossregionen, 1999-2007, jeweils Ende Jahr

	Vor FZA			FZA (Phase 1)		FZA (Phase 2)			FZA (Ph.3)
	Dez. 99	Dez. 00	Dez. 01	Dez. 02	Dez. 03	Dez. 04	Dez. 05	Dez. 06	Dez. 07
Région Lémanique	6'378	6'520	7'404	9'469	11'987	15'848	17'014	17'352	14'537
Espace Mittelland	3'992	3'655	4'207	4'958	6'663	7'716	7'944	9'953	9'383
Nordwestschweiz	3'209	4'157	4'094	4'453	4'831	6'103	7'046	7'846	7'321
Zürich	3'128	4'547	5'179	6'658	8'763	9'399	11'255	16'014	12'418
Ostschweiz	6'874	10'399	10'281	12'458	13'396	14'729	15'255	16'653	14'964
Zentral-schweiz	1'478	1'807	1'857	2'618	3'142	4'001	5'290	5'761	5'023
Tessin	553	1'209	1'650	2'117	2'584	3'511	3'376	3'624	3'145
Schweiz	25'612	32'294	34'672	42'731	51'366	61'307	67'179	77'222	66'790

Quelle: BfM 2008b (ZAR)

Von dieser geographischen Verteilung weichen auch die Meldepflichtigen nicht markant ab.

Tabelle 64: Meldepflichtige Kurzaufenthalter bis max. 90 Tage, nach Grossregionen, jeweils im Dezember (Schätzung)

	FZA (Phase 2)			FZA (Ph.3)
	Dez. 04	Dez. 05	Dez. 06	Dez. 07
Région Lémanique	2'400	2'842	3'412	3'601
Espace Mittelland	1'357	1'477	2'175	2'343
Nordwestschweiz	1'387	1'751	1'474	1'860
Zürich	1'362	1'173	1'899	1'781
Ostschweiz	1'704	1'982	2'197	2'473
Zentral-schweiz	516	706	696	591
Tessin	866	965	1'077	1'304
Schweiz	9'592	10'895	12'931	13'952

Quelle: BfM 2008b (ZAR)

Branchen

Die Branchenverteilung der zugewanderten Kurzaufenthalter sieht derjenigen der Daueraufenthalter sehr ähnlich. Eine Ausnahme bildet dabei die relativ starke Besetzung der Branchen Detailhandel, Gastgewerbe und Verkehr durch Kurzaufenthalter (Tabelle 65). Dies dürfte auf die Saisonabhängigkeit vor allem des Gastgewerbes zurückzuführen sein.

Tabelle 65: Einwanderung in die Schweiz nach Branchen, 2007, in absoluten Zahlen und in %

	Schweizer		EU-15		EU-10		EU-15		EU-10		
	Erwerbstätige		Dauer-aufenthalter		Dauerauf-enthalter**		Kurzauf-enthalter		Kurzaufenthalter*		
	absolut	in %	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	% *
Landwirtschaft	155'000	5	1'143	2	629	20	3'476	5	5'020	42	-
Industrie	493'000	15	10'838	17	388	13	8'010	10	803	7	11
Baugewerbe	195'000	6	5'724	9	115	4	8'326	11	349	3	5
Detailhandel, Gastgewerbe, Verkehr	695'000	21	16'479	27	900	30	28'952	38	3'734	31	54
Kreditgewerbe, Immobilienwesen	586'000	18	18'056	29	535	18	17'829	24	806	7	12
Unterrichts-, Gesundheits- und Sozialwesen	1'122'000	35	9'761	16	452	15	9'178	12	1'231	10	18
Total	3'246'000	100	62'001	100	3'019	100	75'771	100	11'943	100	100

*ohne Landwirtschaft

**inkl. B-, C- sowie L-Bewilligung >12 Monate

Quellen: für Schweizer: BFS 2008b, SAKE, 2. Quartal 2007, für Ausländer: BfM 2008b, ZAR, Angaben zu erwerbstätigen Personen für das Jahr 2007

Aufenthalts-status

Interessanterweise konnten in der Vergangenheit die Kurz- und Jahresaufenthalter genau wie die Grenzgänger einen wachsenden positiven Einfluss auf die Zahl der Erwerbstätigen in der Schweiz ausüben, während in den Jahren 2002-05 der Beitrag der Niedergelassenen zum Wachstum der Erwerbstätigen negativ war. In jüngster Zeit nimmt der Beitrag der Daueraufenthalter und der Grenzgänger im Gegensatz zu dem der Kurzaufenthalter wieder zu.

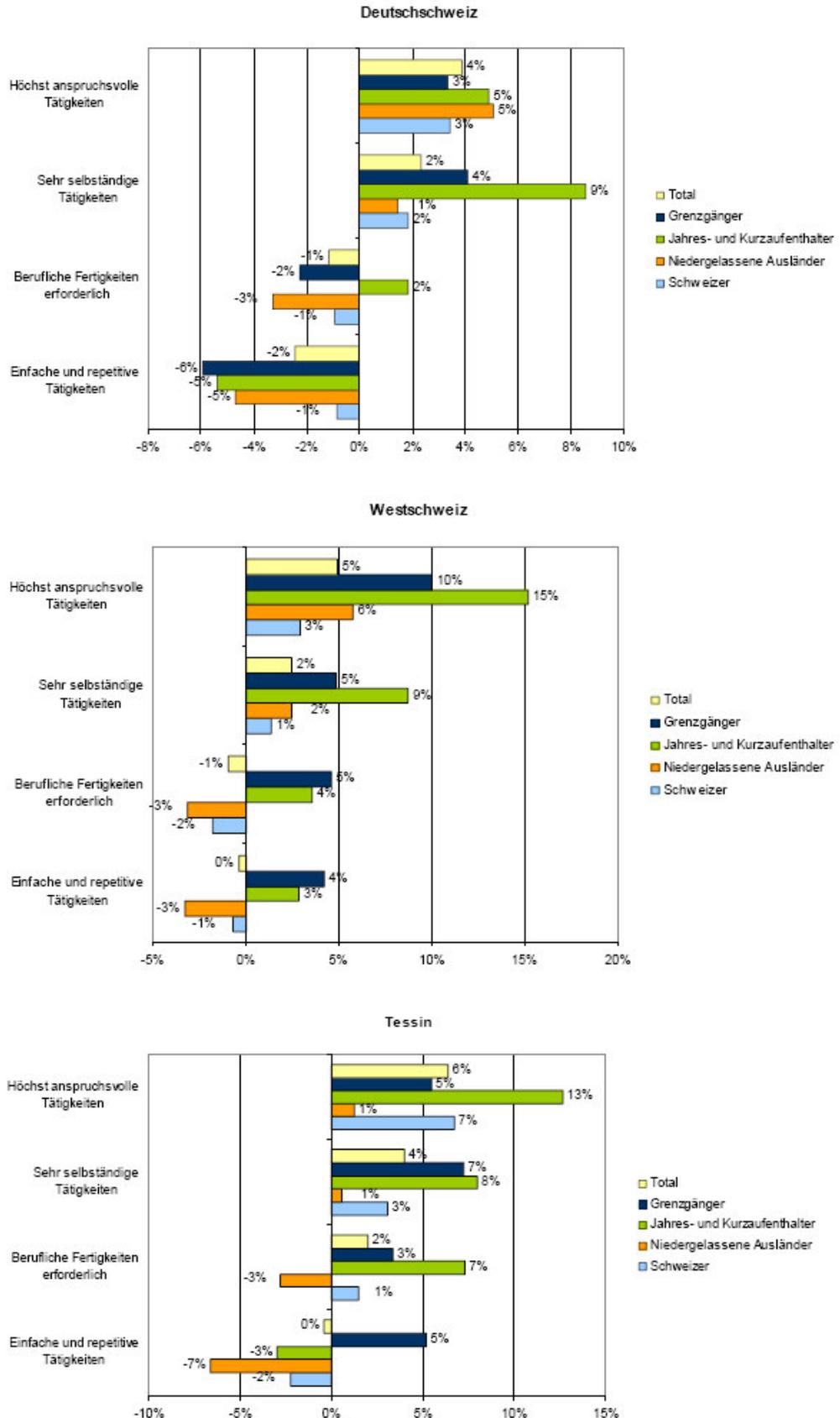
Dass Kurzaufenthalter sehr oft schlechter qualifiziert sind als die übrigen Kategorien von Arbeitskräften in der Schweiz ist der Erhebung des Statistischen Amtes des Kantons Genf zu entnehmen, in der die starke Ausprägung der Linksschiefe der Verteilung auch viel tiefere Einkommen als der Rest der Arbeitnehmer anzeigt (CRFG 2008a). *Qualifikation*

Ganz im Trend des gesamten Arbeitsmarktes ist aber auch bei den Kurzaufenthaltern vermehrt mit hoch qualifizierten Arbeitskräften zu rechnen. Dennoch erstaunt es, wie stark sich hier die Qualifikation, vor allem auch im Vergleich zu den übrigen Arbeitskräften, im Zeitraum 2002-2006 gesteigert hat (Abbildung 42). Diese Qualitätserhöhung war in der Westschweiz und im Tessin markant höher als in der Deutschschweiz. Hier aber fällt die Abnahme der tief qualifizierten Erwerbstätigen aller Kategorien auf. Die hoch qualifizierten Kurzaufenthalter sind eine Folge der beruflichen Mobilitätsanforderungen. In der bleiben beispielsweise im Durchschnitt weniger als ein Jahr in der Schweiz, US-Amerikaner weniger als zwei Jahre (Hosp 2009).

Mit zunehmender Qualifikation wäre auch eine Abnahme der Arbeitslosigkeit bei den Kurzaufenthaltern zu erwarten. Wenn die Statistik Ende 2007 für diese Erwerbstätigengruppe entgegen den Erwartungen eine Zunahme ausweist, dann hat dies mehr damit zu tun, dass die Kurzaufenthalter zunehmend die erforderliche Beitragszeit erreicht haben. Die über dem Gesamtdurchschnitt liegende Arbeitslosigkeit von 3.1 % im Dezember 2007 liegt denn auch unter den Raten für die übrigen Ausländergruppen. *Arbeitslosigkeit*

Im Folgenden werden zwei Gruppen von Kurzaufenthaltern näher untersucht: die Bauarbeiter und die hoch qualifizierten Angestellten, um Aussagen über deren Wohnverhalten zu gewinnen.

Abbildung 42: Vollzeitäquivalente Arbeitnehmende 2002-2006, nach Sprachregion, Anforderungsniveau und Aufenthaltstatus (privater Sektor und Bund), durchschnittliche Veränderungsrate pro Jahr



Quelle: seco (2008)

7.3.4 Baubranche

Die folgenden Erkenntnisse stammen alle aus der Untersuchung von Claudio Metzger, die dieser als Student im Rahmen einer Einzeldiplomarbeit im Frühling 2008 durchgeführt hat. Sie basieren auf Befragungen von Bauunternehmungen, Immobilienbewirtschaftern, Personalvermittlungsbüros und Verbandsfunktionären.

Bauarbeiter mit Bewilligung L sind in der Regel 7-9 Monate in der Schweiz, sie sind *Arbeitgeber* eigentliche Saisonarbeiter. Mit wenigen Ausnahmen werden sie als Hilfskräfte eingesetzt. Kurzaufenthalter der Baubranche sind primär daran interessiert, günstige Unterkunftsmöglichkeiten zu finden. Alte, wenig unterhaltene Liegenschaften werden bevorzugt, weil das Sparen und nicht die Wohnqualität für den kurzen Aufenthalt in der Schweiz im Vordergrund steht. Immobilienbewirtschaftler haben trotz der erhöhten Nachfrage keine spürbaren Veränderungen bemerkt, erwarten jedoch, dass sich auf lange Sicht eine erhöhte Nachfrage bemerkbar machen wird. Kurzaufenthalter beziehungsweise Temporärbüros, durch welche Kurzaufenthalter angestellt werden²³, haben zum Teil Mühe, geeignete Unterkünfte zu finden. Oft müssen lange Arbeitswege in Kauf genommen werden, weil keine Unterkünfte in der Nähe der Baufirmen bzw. der Baustellen erhältlich sind. Die Bauunternehmungen und Personalbüros, über die ein Grossteil der Kurzaufenthalter im Ausland rekrutiert wird, leisten den Kurzaufenthaltern Unterstützung bei der Wohnungssuche. Bei Vermittlungsbüros wie Adecco, Fairplay oder KMU Personal ist dies eine der wichtigsten Aufgaben.

Der grösste Teil der befragten Unternehmungen hatte früher selber Wohnhäuser für Angestellte. Der Anteil der Angestellten, die in betriebseigenen Liegenschaften wohnen, hat sich in der Zwischenzeit stark verringert. Die betriebseigenen Liegenschaften werden entweder fremdvermietet oder wurden verkauft. An Grossbaustellen werden von den Tiefbauunternehmen Unterkunftsmöglichkeiten in der Nähe der Baustelle angeboten.

Die befragten Wohnungsbewirtschaftler sind alle nicht auf Angebote für Kurzaufenthalter eingestellt.

Kurzaufenthalter, die weniger als vier Monate in der Schweiz bleiben, werden oft in *Unterkünfte* Kleinstwohnungen, Wohngemeinschaften, Hotels oder Campingplätzen²⁴ untergebracht. Wo die Hilfe des Bauunternehmens nicht zum Erfolg führt, lassen sich solche Unterkünfte am ehesten durch Mund-zu-Mund-Propaganda finden. Diese zum Teil provisorischen Wohnformen sind für längere Zeit Anwesende jedoch nicht mehr opportun. Diese werden eher in renovationsbedürftigen Liegenschaften an schlechter Lage untergebracht. Je länger die Aufenthaltsdauer ist, desto besser ist der Qualitätsstandard, der gesucht wird. Häufige Wohnungswechsel sind keine Seltenheit. Da in der Regel kein Familiennachzug stattfindet, ist dies auch reibungslos möglich.

7.3.5 Höher-qualifizierte Kurzaufenthalter

Mit der zunehmenden innerbetrieblichen Mobilität des Arbeitsmarktes sind auch in der Schweiz immer mehr hoch qualifizierte Mitarbeiter aus dem Ausland anzutreffen. Gemäss Observatoriumsbericht 2008 ist vor allem bei den Kurzaufenthaltern eine starke Zunahme dieser sog. Expatriates festzustellen. Die Befragung von Unternehmen, Immobilienbewirtschaftern und Relocation Agenturen durch Studierende

²³ 2006 machten Kurzarbeiter unter 12 Monaten (inkl. Meldepflichtige) und Grenzgänger zwischen 30 und 40 % aller durch Personalvermittlungsbüros temporär Angestellten aus (seco, 2008)

²⁴ Campingplätze stellen in der Regel nur etwa 5 % der Plätze für Daueraufenthalter zur Verfügung. In Genf ist diese Rate doppelt so hoch.

der Zürcher Hochschule Winterthur im Rahmen einer Projektarbeit im Frühjahr 2007 (Mattle) hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Expatriates

- Die meisten Expatriates sind sehr gut ausgebildet und bleiben etwa 2-3 Jahre in der Schweiz.
- Die Mehrheit der befragten Unternehmen haben separate Kapazitäten innerhalb des Personaldienstes aufgebaut, welche sich um diese Personen kümmern. Zum Teil werden Relocation Agenturen mit der Unterbringung beauftragt.
- Sehr oft verläuft die Wohnungssuche in zwei Schritten. Zuerst wird eine möblierte Wohnung gesucht, welche für die ersten paar Monate zu dienen hat. Während dieser Zeit wird der Expatriate eine seinen Wünschen entsprechende Wohnung suchen und allenfalls den Umzug der Familie planen.
- Die meisten befragten Unternehmen haben die eigenen Kapazitäten zur Unterbringung abgebaut und überlassen die Verwaltung der Immobilien professionellen Bewirtschaftern.
- Das Angebot an möblierten Wohnungen deckt grösstenteils die steigende Nachfrage. Lediglich im obersten Segment scheint es Engpässe zu geben. Dies gilt für Zürich. In Genf ist der Mangel an geeignetem Wohnraum markanter.
- Die steigenden Kosten, die Expatriates verursachen, lassen einen weiteren rasanten Anstieg dieser Gruppe von Erwerbstätigen in Zukunft fraglich erscheinen.

8 ANHANG

8.1 Schätzung der Anzahl Haushalte

Die Anzahl Haushalte wird anhand der Haushaltsgewichte pro befragte Person der SAKE geschätzt. Die SAKE beinhaltet die Angaben der ständigen Wohnbevölkerung (inkl. Kurzaufenthalter > 12 Monate) über 15 Jahre. Die Einkommen beruhen auf den Angaben zu den Haushaltseinkommen. Die Anteile in den einzelnen Einkommensklassen liegen etwas tiefer als bspw. bei der eidgenössischen Verbrauchserhebung, die Verteilung ist etwas unausgewogener (extremer an den Rändern).

Auf eine Deflationierung der Klassengrenzen der Einkommensangabe wurde verzichtet, da in der Schweiz die Teuerung für den Zeitraum 2003 - 2007 bei lediglich rund 3% lag.

Die Schätzung der Haushaltszahlen von Ausländern 2008 wurde mittels der Haushaltsgewichtung der Neuzuzüger - derjenigen der Emigranten vorgenommen. Die Anzahl Ausländer wurde dem ZAR / ZEMIS entnommen.

8.2 Fortschreibung des Bestandes

Der Wohnungsbestand wurde anhand der Volkszählung 2000 festgelegt, wobei keine Wohnungen mit der Variable "W_KCHE = 9" (= keine Wohneinheit) verwendet wurden. Dies ergibt einen Bestand von 3'600'964 Wohnobjekten, der teilweise zu anderen Publikationen des Bundesamtes für Statistik differiert.

Fortgeschrieben wurde die Bestandesentwicklung mit den Angaben zum Wohnungsbau. Der Anteil Eigentum wurde mit Hilfe der Variable "Verwendungszweck" des Baublatts (Daten der Baubewilligungen / Gesuche) geschätzt. Auch die Fortschreibung 2008 basiert auf den Angaben des Baublatts.

Die Renovationen wurden wie folgt ermittelt: Mittels der Umbauinvestitionen 1995 - 2000 wurde eine Korrelation von Umbauinvestitionen zur Variable der Wohnungszählung 2000 "Renovation" erstellt. Anhand dieser Korrelation lassen sich ab 2000 mittels der Umbauinvestitionen die Renovationen schätzen. Dies ist notwendig, weil die amtlich erfassten Renovationen nur jene beinhalten, wo auch ein Baugesuch vorliegt. Dies ist jedoch nicht für jede Sanierung notwendig.

8.3 info-vista

info-vista erfasst den gesamten elektronischen Angebotsmarkt der Schweiz. Für die Statistik werden alle Objekte des Immobilienbestandes, nicht aber die Erstvermietungen verwendet. Da mit der Auswertung 2004 begonnen wurde, sind Angaben für die Insertionsdauer erst ab 2005 verwendbar (Inserate, die vor 2004 begonnen haben, werden ja bzgl. Insertionsdauer gekappt). Die Angebotszahlen sind erst ab 2006 wirklich vollständig und im Zeitverlauf vergleichbar.

9 ABKÜRZUNGEN

An	Angebot
A	Ausgewogener Wohnungsmarkt
BAK	Basler Arbeitsgruppe für Konjunkturfragen
BfM	Bundesamt für Migration
BFS	Bundesamt für Statistik
BVO	Verordnung über die Begrenzung der Zahl der Ausländer (betrifft jene ausländischen Personen, die nicht aus EU-/EFTA-Ländern stammen)
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
chf	CHF
CRFG	Comité régional franco-genevois
EDB	Eurodistrict Basel
EFTA	European Free Trade Association
EG	Europäische Gemeinschaft
ESPOP	Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes
EU15	Die 15 alten Mitglieder der EU
EU27	Die 15 alten Mitglieder zusammen mit den 12 neuen
FIAIP	Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale
H	Haushaltswachstum
IAZI	Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG
Insee	Institut nationale de la statistique et des études économiques
ISTAT	Istituto Nazionale di Statistica
IVD	Immobilienverband Deutschland
LBS	Landesbausparkasse
N	Nachfrage
NU	Neubau/Umbau
OCSTAT	Office Cantonal de la Statistique
OECD	Organisation of Economic Cooperation and Development
PFZ	Personenfreizügigkeit
Q	Quantitativ ungenügender Wohnungsmarkt
S	Strukturell ungenügender Wohnungsmarkt
SAKE	Schweizerische Arbeitskräfteerhebung
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
Seco	Staatssekretariat für Wirtschaft
TOM	Time on Market (Indikator zur Messung der Insertionsdauer)
USTAT	Ufficio di statistica del Cantone Ticino
ZAR	Zentrales Ausländerregister
ZEMIS	Zentrales Migrationsinformationssystem
ZHAW	Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
ZKB	Zürcher Kantonalbank
ZMO	Zuzüger/Umzüger des mittleren und oberen Segments

10 QUELLEN

Literatur

- Ackerknecht, D. (2008), Wohnen jenseits der Grenze – die Agglomeration Basel, Bachelorarbeit ZHAW, Winterthur
- Aebli, F. (2008), Wohnen jenseits der Grenze – der Raum Bodensee, Bachelorarbeit ZHAW, Winterthur
- Alberton, S., Gonzalez, O., Guerra, G. (2007), Observatorio del Mercato del Lavoro, Rapporto annuale 2007, giugno 06- giugno 07, Bellinzona 28.09.
- Amt der Vorarlberger Landesregierung (2008), Landesstelle für Statistik, Wirtschaftskammer Vorarlberg, Wanderungsstatistik für Vorarlberg 2007, Bregenz, September
- Amt für Raumentwicklung des Kantons St. Gallen (2007), Regionalplanung Werdenberg, Agglomerationsprogramm Werdenberg-Liechtenstein, 1. Standbericht, Effretikon 8.11.; www.sg.ch/g/index.html
- BAK (2004), Basler Arbeitsgruppe für Konjunkturfragen, ZEW-Studie, Basel
- Biber, R. et al. (2007), Grenzgänger und ihr Wohnverhalten, Projektarbeit ZHAW, Winterthur
- Bundesamt für Raumentwicklung (2004), Geiger, R., Agglomerations-Benchmark Verkehr und Raum, Bern
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2006a), Perspektiven des schweizerischen Personenverkehrs bis 2030, März
www.are.admin.ch/themen/verkehr/00256/00511/
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2006b), Verkehrsentwicklung 2000-2030, Belastungskataster Strasse und Schiene, 2. März
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008), Agglomerationsprogramme, Januar, <http://www.are.admin.ch/themen/agglomeration/00626/index.html?lang=de>
- CRFG (2007a), Comité régional franco-genevois, Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, Charte du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, Stratégie et priorités, décembre, Genève
- CRFG (2007b), Comité régional franco-genevois, Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, Cahier annexe no 1: Etat de la question et diagnostic, décembre
- CRFG (2008a), Comité régional franco-genevois, L'observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois, Synthèse, Lyon/Genève
- CRFG (2008b), Comité régional franco-valdo-genevois, L'observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois, Fiche 01: Projections démographique 2005-2030, Genève, novembre

- Hosp, J., (2008), Die modernen Nomaden wollen keine Deutschkurse besuchen, TA vom 20.09.
- Insee (2005), Alsace, Atlas des populations immigrés, Comment vivent les immigrés, http://www.insee.fr/fr/insee_regions/alsace/rfc/docs/cpad08_17.pdf
- Internationale Bodenseekonferenz (2007), Im Fokus: Die Regio Bodensee, Konstanz, November
- Internationale Bodenseekonferenz (2008), Mobilität in der Regio Bodensee, Konstanz, März
- Landesbausparkassen (2008), Landesbausparkassen, Markt für Wohnimmobilien 2005-2008, Daten – Fakten – Trends, München, mehrere Jahrgänge
- Landespressestelle Vorarlberg (2008), Vorarlbergs Wirtschaft zeigt Stärke – Kräftiges Wachstum, hohe Beschäftigung, erfolgreiche Impulse durch Förderung, Pressefoyer – 27. Mai
- Marending, B. (2008), Wohnen jenseits der Grenze? Der Raum Genf, Bachelorarbeit ZHAW, Winterthur
- Mattle, S. et al. (2007), Zwischenbetriebliche Mobilität und Wohnen, Projektarbeit ZHAW, Winterthur
- Metzger, C. (2008), Kurzaufenthalter in der Baubranche, Bachelorarbeit ZHAW, Winterthur
- OECD (2006), Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente des prix des logements, perspectives économiques de l'OECD no. 78
- OECD (2008), Taxing Wages 2006/2007. Special Feature: Tax Reforms and Tax Burdens, Edition 2007, Paris
- Romano, R. (2008), Wohnen jenseits der Grenze – der Raum Tessin, Bachelorarbeit ZHAW, Winterthur
- SBB (2008), Infrastruktur, Grossprojekte, http://mct.sbb.ch/mct/infra-dienstleistungen/infra-bau/infra-grossprojekte/infra-ceva_geneve.htm
- Seco (2008), Staatssekretariat für Wirtschaft, 4. Observatoriumsbericht zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU für die Periode vom 1. Juni-31. Dezember 2007
- ZKB (2008), Wertvoller Boden, die Funktionsweise des Bodenmarktes im Kanton Zürich, Zürich, Mai

Statistiken

Agenzia del territorio (2007), Direzione Centrale, Osservatorio Mercato Immobiliare, Roma, 2. Semestre

Agenzia del territorio (2008), Direzione Centrale, Osservatorio Mercato Immobiliare, Rapporto Immobiliare 2008, Roma

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2007), Wirtschaftsleitbild Vorarlberg, Bregenz

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2008), Landesstelle Statistik, Bevölkerung und Staatsbürgerschaftsverleihungen

Baden-Württemberg (2007), Statistisches Landesamt, Der demografische Wandel in Baden-Württemberg, Reihe Statistische Analysen, Heft 2

Baden-Württemberg (2008), Statistisches Landesamt, Bevölkerungsstatistik nach Gemeinden

Bundesamt für Migration (2008a), Zahlen und Fakten, Dezember 2007

Bundesamt für Migration (2008b), Zentrales Ausländerregister ZAR

Bundesamt für Statistik (2008a), Ausländerinnen und Ausländer in der Schweiz, Neuenburg

Bundesamt für Statistik (2008b), Schweizerische Arbeitskräfteerhebung, SAKE 2008; Neuenburg

Bundesamt für Statistik (2008c), Baustatistik, Neuenburg

Bundesamt für Statistik (2008d), Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes, ESPOP, Neuenburg

Bundesamt für Statistik (2008e), Bevölkerungsszenarien 2005-2030, Neuenburg

Bundesamt für Statistik (2008f), Wanderungsstatistik, Neuenburg

Bundesamt für Statistik (2009), Grenzgängerstatistik, Neuenburg

Bundesamt für Wohnungswesen (2007), Hrsg., Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt, Modul 1, Grenchen

Camera di Commercio (2007), Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese, Varese

Eidgenössisches Departement des Äusseren (2008), Statistik der Konsularbezirke

FIAIP (2008), Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale, Osservatorio Immobiliare, 2. Semestre

Global Property Guide (2008), Switzerland compared to Continent,

<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Switzerland>

Immoprix (2008), Les Chiffres de l'Immobilier des Notaires de France,

<http://www.immoprix.com/>

- Insee (2006a), Enquêtes annuelles de recensement 1999-2005
- Insee (2007b), Enquêtes annuelles de recensement 2004-2006
- ISTAT (2008a), La presenza straniera in Italia: l'accertamento e l'analisi, Roma
- ISTAT (2008b), Cittadini stranieri residenti per paese
- IVD-Preisspiegel für Immobilien in Baden-Württemberg 2007, Herausgeber IVD-Süd e.V. Baden-Württemberg, Stuttgart, www.ivd-sued.net/files/IVD-Preisspiegel_2007.pdf
- Landesbausparkasse (2008), LBS-Preisspiegel 2007
- OCSTAT (2008a), Office cantonal de la statistique, Statistique cantonale de la population, Genève
- OCSTAT (2008b), Office cantonal de la statistique, Statistique cantonale des loyers et de la population, enquête sur les logements vacants, Genève
- OCSTAT (2008c), Office cantonal de statistique, Les frontaliers à Genève, un choix d'indicateurs, 1er semestre, Genève
- République et Canton de Genève (2007), Plan Directeur Cantonal, Schema Directeur Cantonal, Projets et Mesures, Genève
- Statistik Basel-Stadt (2008a), Gewanderte Personen nach Heimat, Herkunftsort und Wanderziel, Basel
- Statistik Basel-Stadt (2008b), Bevölkerungsstatistik, Basel
- Statistik Basel-Stadt (2008c), Umzugsbefragung, Basel
- Statistik Basel-Stadt (2008d), Grenzgängerstatistik, Basel
- Statistik Basel-Stadt (2008e), Wanderungsbefragung, Basel
- Statistik Basel-Stadt (2008f), Mietpreise, Basel
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft (2008), Wanderungsbewegungen, Liestal
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft (2008b), Bevölkerungsbewegung 1998 – 2007, Nr. 2/2008
- USTAT (2008a), Dimoranti sind Kurzaufenthalter bis zu einem Jahr, Bellinzona
- USTAT (2008b), Notiziario Statistico, N.2008.09, Bellinzona
- USTAT (2008c), Ufficio di statistica del Cantone Ticino, Popolazione residente media dal 1980, Bellinzona

Karten

- EDB/ TDB (2008), Eurodistrict Basel, Homepage: www.bd.bs.ch/trinationaler_euro-district_basel