

# **Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt**

Zusammenfassung

Juli 2009



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen

**Autoren:**

Silvio Graf

Armin Jans

Daniel Sager

**Kontakt:**

[silvio.graf@zhaw.ch](mailto:silvio.graf@zhaw.ch)

052 267 79 45

## 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, Basel, Bern, Lausanne, Zürich, Lugano/Chiasso und Kreuzlingen/Konstanz (Thurgau/St. Gallen). *Indikatoren-system*

Dabei bestätigen sich vorerst die Ergebnisse aus Modul 1:

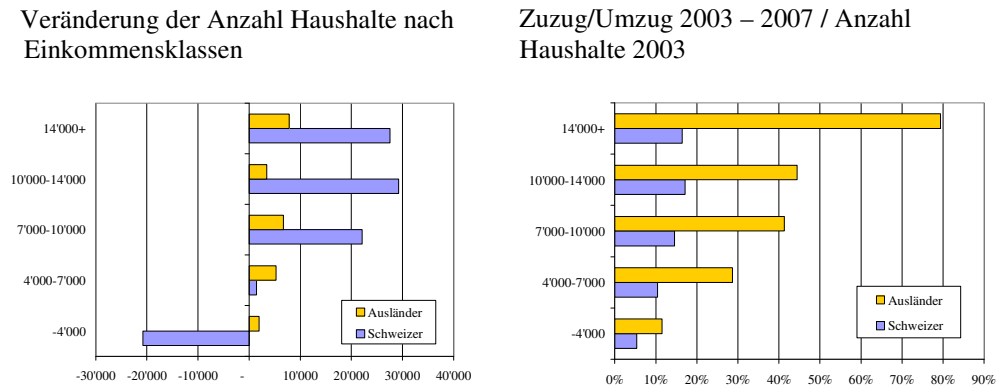
*Ergebnisse*

- 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.

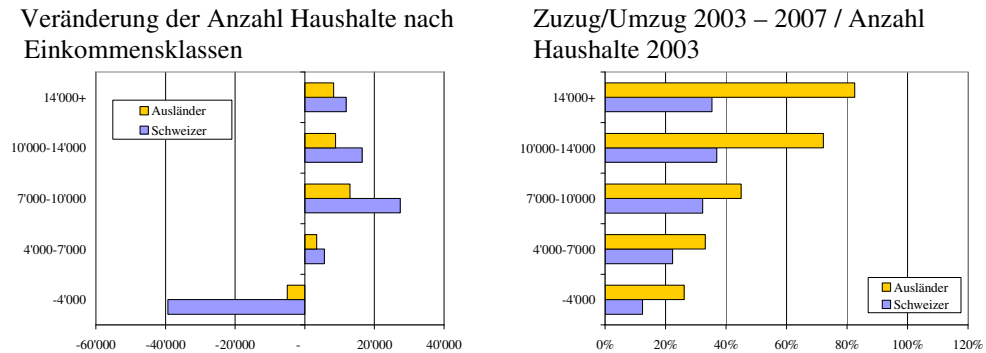
Abbildung 1: Strukturveränderung der realisierten Nachfrage im Bereich des Wohneigentums 2003 – 2007 (nach Einkommensklassen)



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 %<sup>1</sup>.

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)

<sup>1</sup> 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.

- $Q^{N>A}$ : quantitativ ungenügend mit Nachfrage grösser als Angebot (Bestand)  
(PFZ): Marktergebnis durch Personenfreizügigkeit (Immigration) mitverursacht

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 überwiegenden 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 intensivierete Renovations-tätigkeit 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.

- Auswanderung* Um die 2000 Personen wandern jährlich aus der Schweiz aus. Diese Zahl hat offensichtlich mit der Einführung der Personenfreizügigkeit nicht merklich zugenommen. 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.
- Grenzgänger* 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.
- Agglomerationsbildung und Segregation* 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.
- Kurzaufenthalter* 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.