

Mehr ausländische Konkurrenz

Der Schweizer Wohnungsmarkt verändert sich mit der Migration. Da mehr gut Verdienende zuziehen, wird die Nachfrage nach eher teuren Wohnungen grösser. Wie ein Marktmonitoring zeigt, stieg das Angebot im entsprechenden Segment weniger stark, so dass es in einigen Agglomerationen zu Engpässen kam. In der Region Genf sind die Wohnungen so rar und teuer, dass sich weniger Verdienende genötigt sehen, nach Frankreich zu ziehen.

Im Vorfeld der Abstimmung vom 8. Februar 2009 waren vereinzelt Stimmen laut geworden, die Wohnungsknappheit sowie steigende Mietzinsen und Immobilienpreise als Argumente gegen die Fortführung und Ausdehnung der Personenfreizügigkeit ins Feld führten. Als «Beleg» dienten unter anderem Erfahrungsberichte von Wohnungsbesichtigungen, bei denen man sich vor allem Konkurrenz ausländischer Herkunft ausgesetzt sah. Offenbar spielte die «Wohnungsfrage» für den Stimmentscheid aber eine untergeordnete Rolle. Die Vorlage fand bekanntlich gerade in den urbanen Regionen und besonders in den grossen Städten breite Zustimmung. Und dies, obwohl im Laufe des Jahres 2008 die Einflüsse des freien Personenverkehrs auf den Wohnungsmärkten immer offensichtlicher wurden, wie eine Untersuchung im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) zeigt. Das BWO lässt im Rahmen der Begleitmassnahmen des Bundes zur Personenfreizügigkeit deren Einflüsse auf den Wohnungsmarkt beobachten. Ein ers-

tes Marktmonitoring war im Herbst 2007 veröffentlicht worden. Das gleiche Autorenteam (Silvio Graf, Armin Jans, Daniel Sager) hat nun anhand umfangreicher Datensätze eine Aktualisierung und Regionalisierung für den Zeitraum 2003-2007/08 vorgenommen.

Ein- und Auswanderungen als Treiber des Wohnungsmarktes

Das Geschehen auf den Wohnungsmärkten wird einerseits durch Entwicklungsfaktoren auf der Nachfrageseite bestimmt. Dazu gehören die absolute Bevölkerungszahl und die Zahl der Haushalte sowie deren wirtschaftliche Situation, Wohnpräferenzen und Lebensstile. Die Nachfrage nach Wohnraum trifft andererseits auf ein Wohnungsangebot, dessen Entwicklung namentlich durch die Neubau- und Renovationstätigkeit bestimmt wird. Einzelne Zusammenhänge sind offensichtlich: Nimmt die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte zu, so steigt die Nachfrage nach Wohnraum und zwar besonders bei jenen Bevölkerungsgruppen, die über die notwendigen finanziellen Ressourcen verfügen. Können aufgrund von Angebotsbeschränkungen nicht innert nützlicher Zeit genügend Wohnungen am nachgefragten Ort bereitgestellt werden, wird Wohnraum knapp und die Preise steigen an. Dies wiederum wirkt als Anreiz, mehr Wohnraum der nachgefragten Qualität zu erstellen, bis sich ein neues Marktgleichgewicht einstellt.

Die Schweiz kannte in der Vergangenheit verschiedene Perioden, in denen der Wohnungsmarkt weniger durch inländische Einflüsse wie Geburten- und Sterblichkeitsraten, Veränderungen der Haushaltsgrössen oder verfügbare Einkommen und Vermögen als durch die Einwanderung aus dem Ausland bestimmt war. Man denke an die Hochkonjunktur der Sechzigerjahre, welche die Einwanderung von südeuropäischen Arbeitskräften, einen grossen Wohnraumbedarf und einen beispiellosen Bauboom auslöste. In den frühen Siebzigerjahren wurden in der Schweiz jährlich bis zu 80'000 neue Wohnungen erstellt,

rund doppelt so viele wie im Schnitt der letzten Jahre. Als in der anschliessenden Rezession viele ausländische Arbeitskräfte das Land wieder verlassen mussten, waren die Wirkungen auf den Wohnungsmarkt einschneidend: Die gesamtschweizerische Leerwohnungsziffer, also der Anteil der nicht bewohnten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand, stieg bis 1975 auf die hohe Marke von 2 Prozent, und das jährliche Neubaulvolumen ging auf 32'000 Wohnungen im Jahre 1977 zurück.

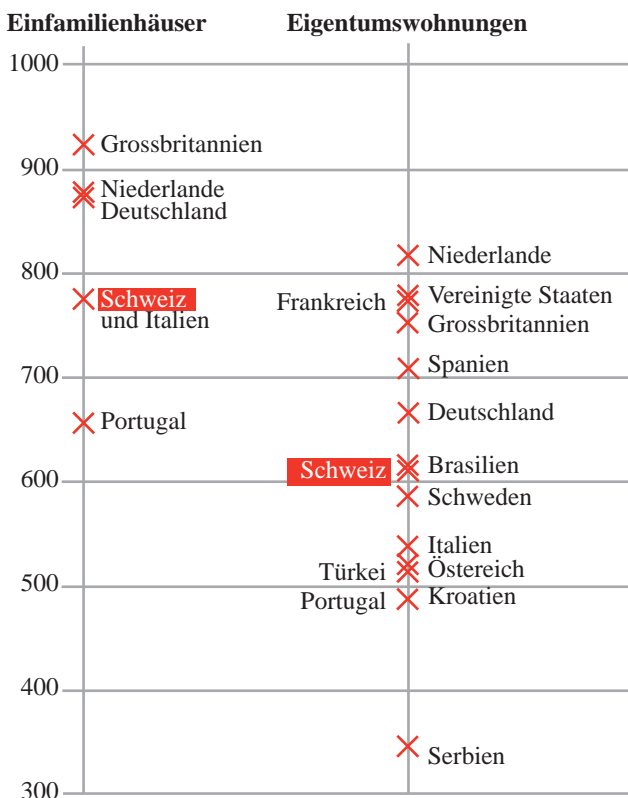
Qualitative Umschichtung der ausländischen Wohnungsnachfrage

Auch die parallel zum jüngsten Wirtschaftsaufschwung erfolgte Einwanderung von Arbeitskräften macht sich – besonders seit der vollständigen Freizügigkeit im Juni 2007 – auf dem Wohnungsmarkt deutlich bemerkbar. Dabei sind zwei Aspekte wesentlich: einerseits der rein mengenmässig generierte Zusatzbedarf an Wohnraum und andererseits die im Ver-

gleich zur früheren Einwanderung qualitative Veränderung der Wohnungsnachfrage. Die seit einigen Jahren beobachtbare «Umschichtung» der ausländischen Wohnungsnachfrage – auswandernde nicht-EU-Haushalte wurden und werden durch EU-Haushalte ersetzt – macht sich in veränderten Nachfrageprofilen bemerkbar. Die Haushalte der neu Zuwandernden bestehen häufiger nur aus einer oder zwei Personen. Diese sind in der Regel beruflich gut bis sehr gut qualifiziert und gehören einer entsprechend hohen Einkommensklasse an. Sie stammen zudem mehrheitlich aus angrenzenden oder kulturell vergleichbaren Ländern, weshalb sich ihre Lebensstile und Wohnpräferenzen kaum von den einheimischen unterscheiden.

In einer rein mengenmässigen Betrachtung für die ganze Schweiz vermochte das Wohnungsangebot mit der Zunahme der Nachfrage nicht ganz Schritt zu halten. Obwohl sich zwischen 2003 und 2007 die jährliche Wohnungsproduktion von rund 32'000 auf knapp 43'000 Einheiten erhöhte, nahm als Folge der Migration die Zahl aller Haushalte etwas stärker zu als das Wohnungsangebot. Daraus resultierte auf nationaler Ebene eine Verknappung, die je nach Marktsegment (Miet- oder Eigentumsbereich, Preissegment) und Region unterschiedlich ausgeprägt ist.

Immobilienpreise nach Nationalitäten und Eigentumsart
in 1000 CHF



Neu Einwandernde vor allem im oberen Mietwohnungssegment

Ausländische Haushalte treten auf dem Markt primär als Mieter auf. Zwischen 2003 und 2007 hat die Zahl der Mieterhaushalte ausländischer Herkunft mit fast 7 Prozent deutlich überproportional zugenommen. In diesem Zeitraum hat sich das Angebot an Mietwohnungen jedoch kaum ausgeweitet, weil die Wohnungsproduktion auf Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser ausgerichtet war, und zudem viele Mietwohnungen wegen Sanierungen nicht auf dem Markt waren oder in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden. Entsprechend hat in diesem Marktsegment die Verknappung stark zugenommen. Gleichzeitig ist innerhalb des Mietwohnungsmarktes über alle Haushalte hinweg eine Verschiebung der Einkommensstruktur von unten nach oben zu beobachten. Dabei nehmen ausländische Haushalte unten weniger stark ab als schweizerische, oben jedoch deutlich stärker zu. In dieser Verschiebung drückt sich

aus, dass sich die neu Zuwandernden auf Wohnungen im oberen Preissegment konzentrieren, während aufgrund der Auswanderung von nicht EU-Ausländern eher Wohnungen im unteren Qualitäts- und Preissegment frei werden. Deutlich erkennbar ist dieser Trend bei den Mieterhaushalten mit einem Monatseinkommen von über 14'000 Franken. In dieser Kategorie, die rund 36'000 Haushalte umfasst, sind 2007 doppelt so viele Ausländer anzutreffen wie im Jahre 2003. Die veränderte Migrationslandschaft ist somit mitverantwortlich für einen Struktureffekt im Mietwohnungsmarkt: Sie führt zu Knappheit im oberen Segment und wegen einer intensivierten Erneuerungstätigkeit teilweise auch im unteren Preissegment des Marktes. Je nach Region ergeben sich aus diesem allgemeinen Trend unterschiedliche Preis- und Verdrängungseffekte.

Neue Einwanderung auch auf dem Markt für Wohneigentum spürbar

Auf dem Markt für Wohneigentum macht sich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der «neuen Zuwanderung» ebenfalls deutlich bemerkbar. Zwar wohnen heute immer noch vergleichsweise wenig ausländische Haushalte in einer eigenen Wohnung oder in einem eigenen Haus. Auf tiefem Niveau ist aber die Zunahme ausländischer Eigentümer 2003-2007 mit über 36 Prozent stark überproportional. Dabei ist zu beachten, dass Zweit- oder Ferienwohnungen in diesen Betrachtungen nicht eingeschlossen sind. Exemplarisch für die Entwicklung sind Zahlen aus dem Kanton Zürich für das Jahr 2008: Bis Mitte Oktober wechselten 2'100 Einfamilienhäuser und 3'900 Eigentumswohnungen den Besitzer. Von den Einfamilienhäusern gingen 24 Prozent an ausländische Personen, bei den Wohnungen waren es gut 26 Prozent. Aus der Abbildung geht hervor, dass Käufer aus Grossbritannien, den Niederlanden oder Deutschland sowohl bei den Einfamilienhäusern wie auch bei den Eigentumswohnungen höhere Preise zu bezahlen bereit sind als Schweizer Käufer und erst recht als Haushalte südeuropäischer Herkunft.

Vorläufig muss offen bleiben, inwieweit die Orientierung der neuen Einwanderung am oberen Preissegment des Miet- und Eigentumsmarktes allein auf Präferenzen und Kaufkraft zurück zu führen ist. Eine Rolle dürfte auch spielen, dass Neuankom-

mende in der Regel kaum über Informationen zum Marktgeschehen verfügen und anders als Einheimische auch noch nicht über informelle Netze Zugang zu Wohnraum finden. Dies würde bedeuten, dass sie sich mit den eher teureren Objekten «begnügen» müssen, die über die offiziellen Kanäle angeboten werden. Allerdings weiss man auch, dass ausländische Haushalte generell und neu zugezogene im Besonderen nicht selten mehrmals in kurzer Zeit die Wohnung wechseln und häufig im gleichen Preissegment umziehen. Eine Nebenwirkung dieser starken Marktpräsenz ist, dass sie überproportional als Wohnungssuchende und Konkurrenten wahrgenommen werden. Für die Einheimischen ist dabei neu, dass ausländische Haushalte auch im Wettbewerb um qualitativ hochstehende und teure Wohnungen anzutreffen sind. Ähnlich wie auf dem Arbeitsmarkt ist somit auch auf dem Wohnungsmarkt festzustellen, wie sich der Wettbewerb um ein knappes Gut von den unteren auf die mittleren und hohen Einkommensgruppen verlagert.

Unterschiedliche Wirkungen in den Agglomerationen

Aufgrund der vergleichsweise hohen beruflichen Qualifikation konzentriert sich die Wohnungssuche der neuen Zuwanderer auf die Agglomerationen. Dort befinden sich die Dienstleistungsbetriebe, die ihnen Arbeitsplätze anbieten. Im angesprochenen Marktmonitoring werden daher die Agglomerationen Zürich, Basel, Genf, Bern und Lausanne sowie die Grenzregionen Chiasso/Lugano und St.Gallen/Thurgau separat unter die Lupe genommen. Dabei zeigt sich, dass in Bern und in der Ostschweiz der Markteinfluss der neuen Zuwanderung gering ist. In beiden Regionen liegt in der Betrachtungsperiode 2003 bis 2007 die Zunahme ausländischer Haushalte unter dem Schweizer Mittelwert, und der Wohnungsmarkt präsentiert sich vergleichsweise ausgewogen. Die Agglomeration Basel stellt insofern einen Spezialfall dar, als die ausländischen Haushalte unterdurchschnittlich zunehmen, und gleichzeitig die schweizerische Bevölkerung schrumpft. Weil hier das Wohnungsangebot schneller wächst als die Nachfrage, ist die Nachfragestärkung aus dem Ausland für eine bessere Auslastung des Immobilienbestandes willkommen. In der Südschweiz war die Zunahme der ausländischen Haushalte dagegen überdurchschnittlich und hat vor allem beim Wohneigentum zu Engpässen und einer substanziellen Preissteigerung geführt.

Im Sinne einer Verknappung sind die Wirkungen der Migration am spürbarsten in den Agglomerationen Zürich, Lausanne und Genf. In Zürich nahm die Zahl der einheimischen und der ausländischen Haushalte von 2003 bis 2007 deutlich überdurchschnittlich zu. Dank einer stark gestiegenen Neubautätigkeit konnte eine eigentliche Marktaustrocknung verhindert werden. Dennoch machten sich in allen Preissegmenten des Mietwohnungsmarktes ausgeprägte Engpässe bemerkbar. Diese sind zu einem wesentlichen Teil auf die Immigration zurück zu führen, stammten doch im Jahre 2007 36 Prozent aller Umziehenden und 41 Prozent jener im obersten Einkommenssegment aus dem Ausland.

Lausanne verzeichnete von 2003 bis 2007 von allen betrachteten Agglomerationen die höchste Zuwachsrate ausländischer Haushalte und der Wohnungsbestand vermochte damit nicht Schritt zu halten. Knappheiten und Preissteigerungen sind vor allem auf dem Markt für Wohneigentum auszumachen. Im Verlaufe des Jahres 2008 hat sich aber auch bei den Mietwohnungen die Lage zugespitzt, wobei in den oberen Einkommenssegmenten ausländische Haushalte eine gewichtige Rolle spielen. Diese machten dort rund die Hälfte der Umziehenden aus.

Sonderfall Agglomeration Genf

Schliesslich noch ein Hinweis auf die Agglomeration Genf, für die in diesem Kontext für einmal das Attribut «Sonderfall» angebracht ist. Ungelöste Fragen im Zusammenhang mit der Raumentwicklungspolitik verhindern hier, dass der Wohnungsbestand auch nur annähernd der gestiegenen Nachfrage folgen könnte. Weil vor allem auf dem Mietwohnungsmarkt, aber auch bei den Eigentumswohnungen, kaum mehr Spielraum besteht, ist für potenzielle Zuwanderer, die nicht zum obersten Einkommenssegment gehören, die Wohnsitznahme in der Schweiz kaum mehr möglich. Inzwischen sind rund ein Fünftel der im Kanton Beschäftigten Grenzgänger. Dabei handelt es sich noch fast ausschliesslich um ausländische Personen. Vermehrt beugen sich aber auch Schweizer Haushalte dem ökonomischen Druck und verlegen trotz sozialen Bindungen ihren Wohnsitz ins grenznahe Ausland. Das Marktmonitoring kommt bezüglich Genf zum Schluss, dass ohne nachhaltige Veränderung der (Wirtschafts-)Situation künftig weniger die Nationalität als das Einkommen entscheidet, wer dies- und jenseits der Grenze wohnt. Auswanderung garantiert aber bereits heute nicht mehr, dass deutlich günstiger gewohnt werden könnte. Im französischen Teil der Agglomeration haben die Wohnungspreise in den letzten paar Jahren markant angezogen. Sie liegen deutlich über dem französischen Landesdurchschnitt und sind viel stärker gestiegen als in Genf selber, obwohl sich in diesen Regionen die Neubautätigkeit 2006 gegenüber 2002 in etwa verdoppelt hat.

Entspannung der Marktlage in Sicht?

Die Zuwanderung dürfte im Herbst 2008 ihren vorläufigen Zenit überschritten haben und dürfte sich im Zuge der aktuellen Wirtschaftskrise weiter abschwächen. Ob letztere schliesslich einen Teil der kürzlich Zugewanderten zwingen wird, das Land wieder zu verlassen und ihren Wohnraum freizugeben, muss

Più concorrenza estera

La migrazione influisce sul mercato svizzero dell'alloggio. Con l'arrivo di un numero crescente di immigrati abbienti aumenta la domanda di appartamenti più cari. Come illustrato dal pertinente monitoraggio, l'offerta nel segmento interessato cresce meno rapidamente della domanda, provocando pressioni in taluni agglomerati. Nella regione di Ginevra gli appartamenti sono talmente rari e costosi da indurre le persone con reddito minore a trasferirsi in Francia.

vorläufig offen bleiben. Sicher ist, dass die Wohnungsproduktion nicht so abrupt auf das veränderte wirtschaftliche Umfeld reagieren wird wie die Migration. Im laufenden Jahr und abgeschwächt wohl auch 2010 wird die Produktion von neuen Wohnungen auf relativ hohem Niveau verbleiben, weil viele Wohnungen bereits im Bau sind. Gleichzeitig dürfte die Zahl der Haushaltgründungen abnehmen, weil in wirtschaftlich schwierigen Zeiten die Menschen enger zusammenrücken. Insgesamt ist deshalb mit einer deutlichen Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. An weniger attraktiven Standorten könnten ausländische Haushalte sogar schon bald sehr willkommen sein, um drohende Wohnungsleerstände zu verhindern. Weniger spürbar wird die Entspannung wohl in den Agglomerationen und an den begehrten Lagen ausfallen. Vor allem, wenn ein neuer Wirtschaftsaufschwung nicht lange auf sich warten lässt, wird man dort das Augenmerk darauf richten müssen, dass die sozioökonomische Segregation nicht zu stark voranschreitet. Als Rezept bietet sich dafür die Förderung langfristig preisgünstiger Wohnungen auch an begehrten Lagen an.

Literatur

Graf, Silvio; Jans, Armin; Sager, Daniel; Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt, Modul 1, Grenchen 2007. Die Studie ist verfügbar unter www.bwo.admin.ch, Rubrik Dokumentation, Publikationen/Forschungsberichte