



Daniel Sager, Meta-Sys AG

Monitor «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt»: Quantitative Entwicklung 2005 - 2012

Ein Monitor des Wohnungsmarktes

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist im Mittel höher als früher. Dies wirkt sich auch auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Der Monitor zur Personenfreizügigkeit stellt die Entwicklung der ausländischen Haushalte und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt dar. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Durch die kombinierte Berücksichtigung von Miet- und Eigentumsmarkt, sowie die Unterteilung der Indikatoren in ein tiefes, mittleres und hohes Preissegment können sowohl die schweizerische Gesamtsituation als auch regionale Problemzonen abgebildet werden.

Entwicklung 2005 - 2012

Seit 2005 hat sich der schweizerische Wohnungsmarkt ausgehend von einer insgesamt ausgewogenen Situation deutlich verknappt. Dies trifft sowohl auf den Mietwohnungs- als auch den Eigentumsmarkt zu. Dabei hat die Personenfreizügigkeit seit ihrer Einführung einen deutlichen Einfluss auf die (urbanen) Mietwohnungsmärkte und dort aufgrund des überproportionalen Zuwachses der höheren Einkommen im Vergleich zu den schweizerischen Haushalten auf das mittlere und obere Mietpreissegment. Die schweizerischen Haushalte wechselten hingegen vermehrt ins Wohneigentum im jeweiligen Agglomerationsraum. Bis 2010 funktionierte dieses Ventil auch dank einer starken Angebotsentwicklung (zu Lasten des Mietwohnungsbaus) in diesem Bereich. In den Jahren 2011 und 2012 hingegen verknappte sich auch das Wohneigentum und immer peripherere Gebiete sind von substanziellen Preissteigerungen betroffen. Über den gesamten Zyklus betrachtet zeichnet sich die Entspannung nun im Mietwohnungsbereich jedoch langsam ab. Die Angebotsentwicklung in diesem Bereich legt wieder zu und entspannt im Wesentlichen die Marktsituation im oberen und mittleren Segment. Das «filtering down» zum tieferen Mietpreissegment wird jedoch dauern und die Segregationswirkung in urbanen Zentren anhalten.

Regionale Tendenzen

Die schweizerische Gesamtsicht und die Aggregation der Märkte (Miete und Eigentum) relativiert bis zu einem gewissen Grad die Situation in einzelnen urbanen Räumen. Im Wesentlichen weisen die Agglomeration Zürich (inklusive Zug) und die Region «Genfersee» ausserordentliche Knappheitssituationen auf. Diese Gebiete waren aber bereits 2005 eher knapp. Im Verlauf der letzten acht Jahre hat sich die Zentralschweiz zu den sehr knappen Gebieten dazugesellt, während sich die übrigen Märkte deutlich ausgewogener entwickelten.