



Corinna Heye, Geschäftsführerin, raumdaten GmbH

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt: Charakterisierung der Wohnraumnachfrage nach Nationengruppen

Mit der vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebenen Studie wurde die Entwicklung der Wohnsituation der Nationengruppen in den Grossregionen der Schweiz zwischen 2000 und 2011 untersucht. Differenziert wurde dabei zwischen den drei Nationengruppen «neue Herkunftsländer», «alte Herkunftsländer» und «Schweiz». Die alten Herkunftsländer umfassen Balkan & Türkei, EU Süd, Asien & Naher Osten, ehem. UdSSR, Afrika und Lateinamerika. Zu den neuen Herkunftsländern gehören der Deutsche Sprachraum, EU Nord, EU Ost, übrige OECD und Indien. Während die Ausländerinnen und Ausländer aus den alten Herkunftsländern eher statustief sind und eine eher bürgerlich-traditionelle Lebensweise aufweisen, sind die Ausländerinnen und Ausländer der neuen Herkunftsländer zumeist statushöher und individualisierter.

Entwicklung der Nationengruppen 2000-2011

Während der Anteil Personen aus den neuen Herkunftsländern in allen Grossregionen zwischen 2000 und 2011 zugenommen hat, hat die Nationengruppe der alten Herkunftsländer in den Grossregionen Nordwestschweiz, Zürich, Ostschweiz und Zentralschweiz leicht an Anteil verloren. Dies ist zumindest teilweise auf Einbürgerungen zurückzuführen. In allen Grossregionen weisen die Kernstädte höhere Ausländeranteile auf als Agglomerations- und ländliche Gemeinden.

Wohnsituation der Nationengruppen

In allen Grossregionen zeigt sich eine ähnliche Verteilung der Nationengruppen nach Gebäudetyp. Das Einfamilienhaus ist dominiert von Schweizerinnen und Schweizer, während ausländische Personen überdurchschnittlich häufig in Mehrfamilienhäuser mit mehr als 8 Parteien wohnen. Am deutlichsten akzentuiert, zeigt sich dieses Muster in den ländlichen Gemeinden.

Ebenfalls deutlich unterscheiden sich die Anteile der Nationengruppen in Gebäuden nach Bauperiode. Während Personen aus den alten Herkunftsländern überdurchschnittlich häufig in Gebäuden aus der Bauperiode zwischen 1946 und 1980 wohnen, sind Personen aus den neuen Herkunftsländern vor allem in Kernstädten und der Agglomeration in Neubauwohnungen übervertreten. Dieses Muster zeigt sich grundsätzlich in allen Grossregionen. Die unterschiedliche Wohnsituation widerspiegelt den Statusunterschied zwischen den Nationengruppen. Denn Wohnungen, die in der Nachkriegszeit zwischen 1946 und 1970 erstellt wurden, verfügen grundsätzlich über weniger Wohnfläche pro Zimmer und sind von eher schlechterer Bau-substanz. Im Gegensatz dazu sind Neubauwohnungen vergleichsweise grosszügig und geräumiger ausgestaltet und verfügen häufiger über mehr Zimmer.

Entsprechend differenziert auch der Flächenverbrauch der Nationengruppen. In allen Grossregionen weisen die Schweizer Bevölkerung und Personen aus den neuen Herkunftsländern einen deutlich höheren Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson auf als Personen aus den alten Herkunftsländern. Am deutlichsten sind die Unterschiede zwischen den Nationengruppen in den ländlichen Gemeinden.

Fazit

Die Wohnsituation der Nationengruppen hat sich zwischen 2000 und 2011 grossflächig kaum verändert. Die Charakteristika der Wohnsituation von Personen aus alten und neuen Herkunftsländer bleibt also grundsätzlich gleich.

Mit der veränderten Zuwanderung hat sich allerdings das Verhältnis der Anteile der Nationengruppen verändert. Am deutlichsten ist dies in den Kernstädten zu beobachten. Gerade dort, wo Wohnraum knapp ist, wirken sich die Entwicklungen der neuen Zuwanderung entscheidend auf die Nachfrage im Wohnungsmarkt aus. Denn die Nachfrage von Personen aus neuen Herkunftsländern ist derjenigen der Schweizer Bevölkerung sehr ähnlich, weshalb sie sich im Wohnungsmarkt häufig konkurrieren.