

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Nordwestschweiz

Entwicklung 2010



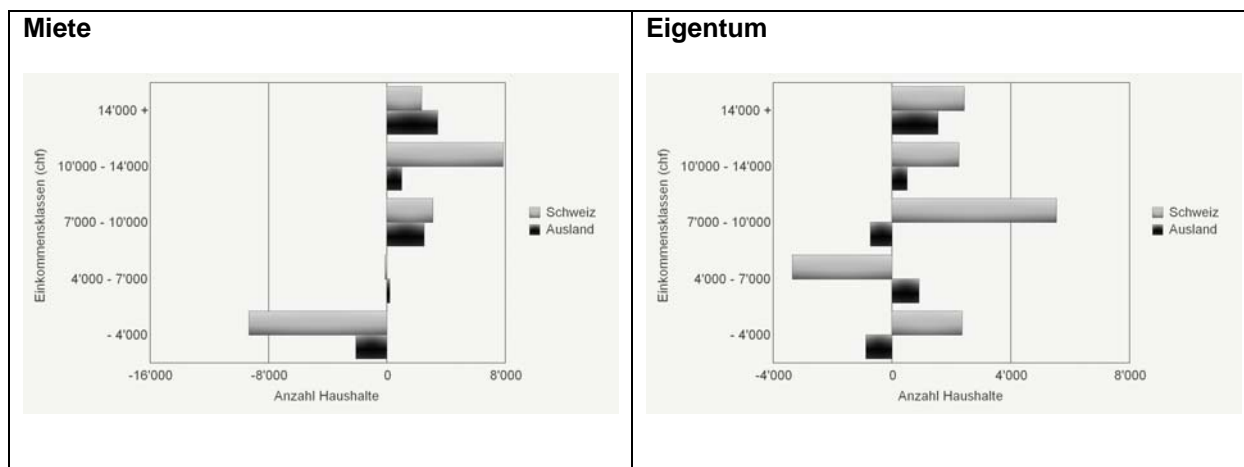
Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz beeinflusst. 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 höher als früher. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt zu überprüfen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnimmobilienmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

Marktentwicklung 2005 - 2010

Die starke Zuwanderung seit 2005 hat einen entscheidenden strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 stellt die Veränderung der Haushaltszahlen in den einzelnen Einkommenskategorien in der Nordwestschweiz dar.

Abbildung 1: Entwicklung der Struktur der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt 2005 – 2009 nach Einkommensklassen in der Nordwestschweiz¹

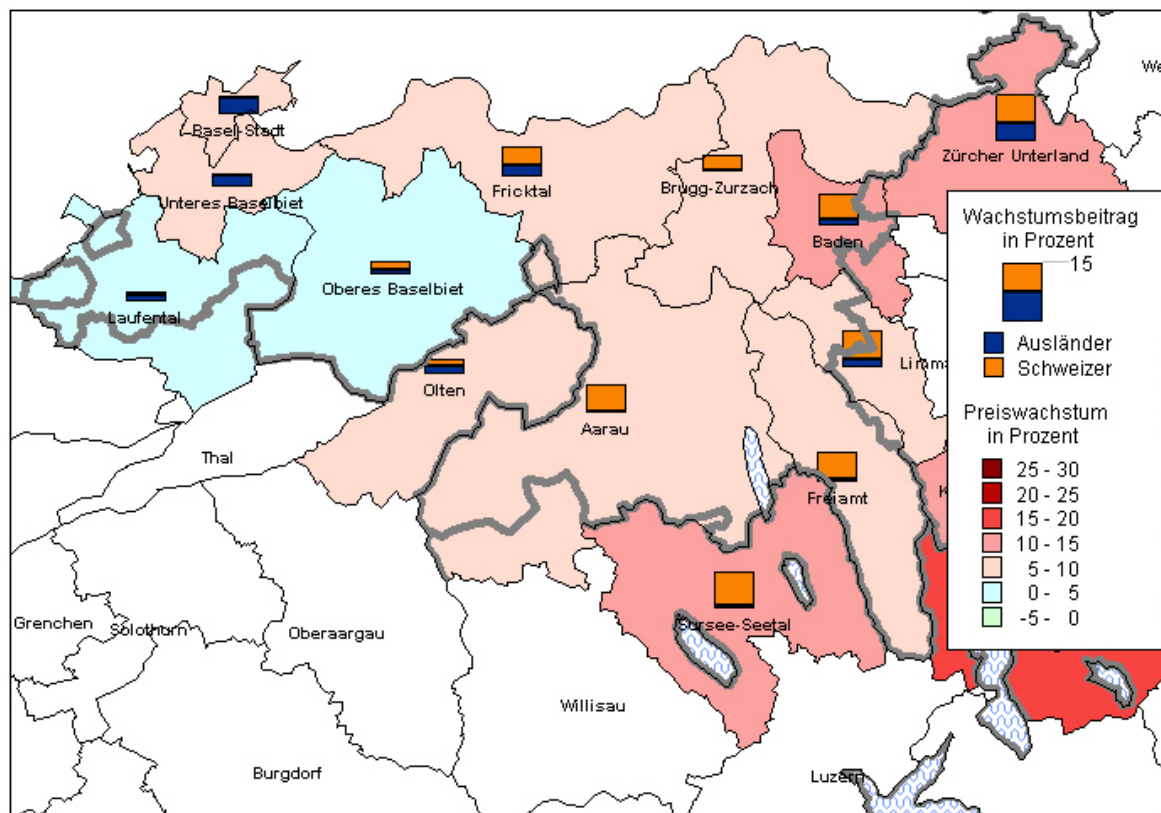


BFS: SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Seit 2005 ist die Anzahl der ausländischen Haushalte vor allem im obersten Einkommenssegment stark angestiegen. Im Bereich der Mietwohnungen übersteigt die Zunahme in diesem Bereich sogar das Niveau der schweizerischen Haushalte. Dies hat insbesondere die Preisentwicklung im höheren Preissegment der Mietwohnungen beeinflusst. Im Wohneigentumsbereich ist die Entwicklung analog, mit deutlich überproportionalem Zuwachs ausländischer Haushalte im obersten Segment. Der Anteil der ausländischen Haushalte an den Eigentümerhaushalten ist auch in der Nordwestschweiz tief und bewegt sich in der Grossregion mit rund 7.5 % im schweizerischen Mittel, in der Stadt Basel mit rund 8.7 % leicht darüber.

¹ Aufgrund einer Revision wird die SAKE später als üblich und voraussichtlich ohne Einkommensvariable ausgeliefert. Aus diesem Grunde können die Abbildungen nicht - oder nur mit Schätzungen - aktualisiert werden. Für die Schätzung der Haushaltszahlen (siehe weiter unten) wird für die ausländische und schweizerische Wohnbevölkerung getrennt bezüglich Besitzstatus (Miete/Eigentum) die Struktur von 2009 angenommen, was sicherlich eine gewisse Verfälschung beinhaltet.

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum* in der Nordwestschweiz in der Periode 2005 - 2010



* Zuwachs der ausländischen Haushalte 2005 – 2010 geteilt durch den Bestand aller Haushalte 2005
BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys; Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete) 2005-2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten fünf Jahren. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 15 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Die Karte zeigt für 2005 - 2010 nur eine geringe Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der aggregierten Preisentwicklung. Sowohl der zahlenmässige Anstieg der ausländischen Haushalte wie auch der Preise auf dem Wohnungsmarkt (Miete und Wohneigentum aggregiert) hielt sich in Grenzen. Insgesamt liegt die Haushaltsentwicklung über die letzten 5 Jahre mit Ausnahme der schweizerischen Mieterhaushalte unter den schweizerischen Mittelwerten. Die Preisentwicklung im Laufental und im Oberen Baselbiet war flach. Die Entwicklung der letzten fünf Jahre zeigt zwar im Mietwohnungsbereich eine tendenzielle Verknappung, doch ist die Region weit davon entfernt eine Anspannung vergleichbar derjenigen der benachbarten Regionen Zürich und Zentralschweiz zu erreichen. Grundsätzlich kann aber auch für die Nordwestschweiz festgehalten werden: Je zentraler die Lage, desto stärker ist der ausländische Einfluss auf die Nachfrage und damit auf die Marktentwicklung. Aus diesem Grunde fällt der Einfluss auch stärker in den Bereich der Mietwohnungen als in den Bereich des Wohneigentums.

Entwicklung 2010: Gesamter Wohnungsmarkt

Im Zuge des starken Bevölkerungszuwachses 2008 war 2009 eine Verknappungstendenz in einem insgesamt aber ausreichend versorgten Markt zu beobachten. 2010 wurde diese Entwicklung wieder gedreht. Der ohnehin gut versorgte Markt hat sich weiter entspannt (Tabelle 1). Einzig im unteren Baselbiet und in Baden und Umgebung ist die

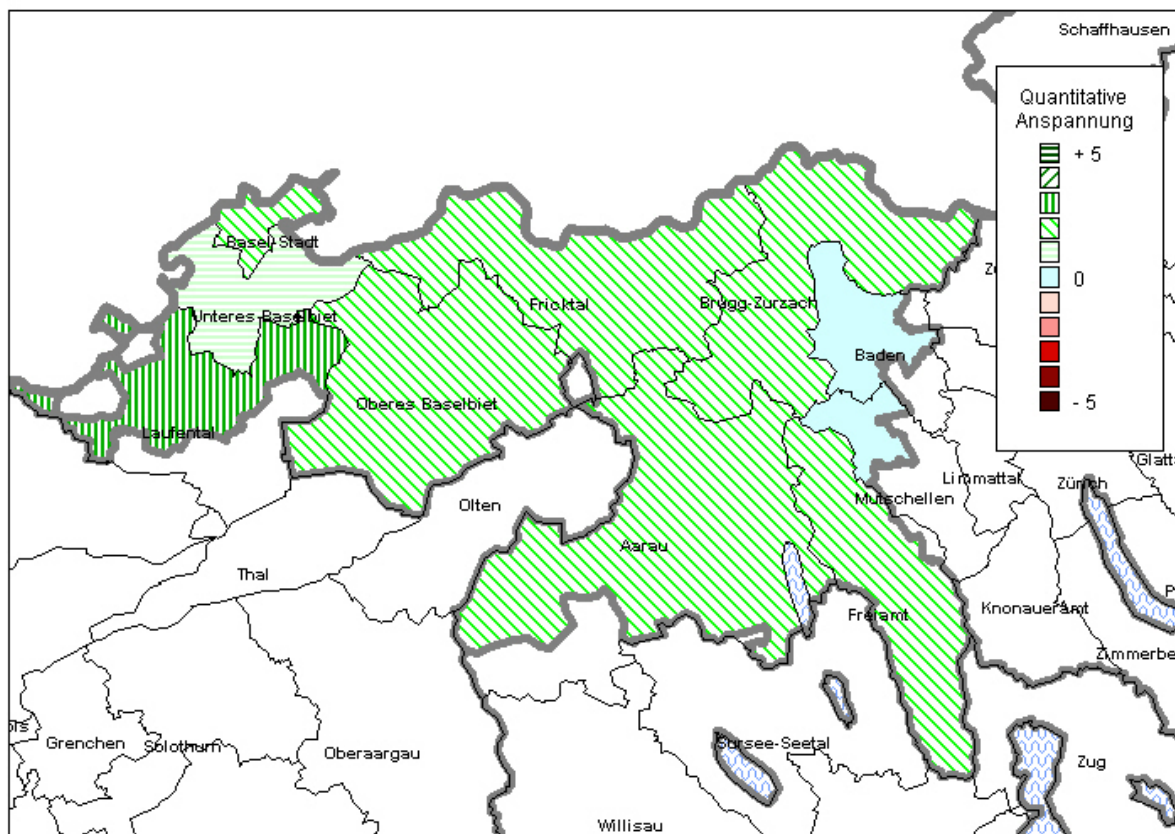
Versorgungslage "nur" ausgewogen. Die aggregierte Preisentwicklung im Wohnungsmarkt der gesamten Region Nordwestschweiz ist im schweizerischen Kontext entsprechend unterdurchschnittlich.

Tabelle 1: Entwicklung der quantitativen Anspannung* im nordwestschweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) 2005-2010

Quantitative Anspannung	2010				Preisentwicklung (2004 = 100)	2010			Wachstum seit 2005	
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010		
Schweiz	-0.16	-1.78	-0.43	Entspannung	Schweiz	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%
Nordwestschweiz	0.87	1.80	2.57	Entspannung	Nordwestschweiz	101.06	107.60	109.32	1.60%	8.17%
Basel (CH)	2.25	1.66	3.00	Entspannung	Basel (CH)	100.94	107.25	107.99	0.70%	6.99%
übrige Agglomerationsgebiete	-0.40	1.48	1.98	Entspannung	übrige Agglomerationsgebiete	100.73	108.93	112.39	3.18%	11.58%
ländliche Gebiete	-0.88	2.57	2.28		ländliche Gebiete	101.74	106.75	108.55	1.68%	6.69%

*siehe Erläuterung am Ende des Textes
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Karte 2: Quantitative Anspannung im nordwestschweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2010



Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung und Darstellung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Schraffierte Flächen stellen einen entspannten Markt dar.

Die moderate Entwicklung in der Nordwestschweiz und die damit verbundene relative Preisstabilität ist neben der regen Wohnbautätigkeit der Jahre 2009 und 2010 auf das grosse Expansionspotential im nahen Ausland zurückzuführen.

Entwicklung 2010: Mietwohnungsmarkt

Auch die Betrachtung des Mietwohnungsmarktes im Speziellen kann an diesem Bild nicht viel ändern. Sowohl in der Grossregion wie auch in der Stadt Basel selbst zeigen die Zeichen ausnahmslos auf Entspannung. Die Mietpreisentwicklung liegt 2010 etwas über dem Schweizer Durchschnitt, bleibt jedoch gedämpft. In Basel-Stadt und dem Unteren Baselbiet wird das Haushaltswachstum im Mietwohnungsbereich von den ausländischen Haushalten dominiert, insbesondere auch, da in der Agglomeration Basel der Anteil ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten überproportional ist.

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz 2005 - 2010

Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Wachs- tum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	0.32	-2.33	-1.59	Entspannung	Schweiz	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
Nordwestschweiz	3.07	0.97	1.97	Entspannung	Nordwestschweiz	100.75	106.63	107.40	0.72%	6.60%
Basel (CH)	4.00	2.00	3.00	Entspannung	Basel (CH)	100.83	105.94	106.44	0.47%	5.57%
übrige Agglomerationengebiete	2.00	-1.00	0.00	Entspannung	übrige Agglomerationengebiete	100.47	108.62	110.19	1.45%	9.67%
ländliche Gebiete	1.00	0.00	1.00	Entspannung	ländliche Gebiete	100.92	106.05	106.56	0.48%	5.59%
Strukturelle Anspannung*										
	2009	2010	2010							
Schweiz	1.72	1.90								
Nordwestschweiz	2.09	2.41								
Basel (CH)	2.65	2.89								
übrige Agglomerationsgebiete	1.00	1.73	Divergenz steigend							
ländliche Gebiete	2.08	2.08								
Haushaltsentwicklung*										
	Herkunft	2005	2009	2010	Wachstum 2009	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005			
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'531'944	1'541'575	-0.91%	0.63%	1.34%			
Schweiz	Ausland	448'672	503'831	518'490	1.40%	2.91%	15.56%			
Nordwestschweiz	Schweiz	181'040	184'382	185'048	-3.23%	0.36%	2.21%			
Nordwestschweiz	Ausland	61'067	66'203	67'957	3.74%	2.65%	11.28%			
Basel (CH)	Schweiz	109'477	110'892	110'873	-3.62%	-0.02%	1.28%			
Basel (CH)	Ausland	37'344	42'337	43'450	5.73%	2.63%	16.35%			
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	44'278	46'040	46'541	-2.03%	1.09%	5.11%			
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	16'094	16'489	16'859	4.28%	2.24%	4.75%			
ländliche Gebiete	Schweiz	27'286	27'449	27'635	-3.61%	0.68%	1.28%			
ländliche Gebiete	Ausland	7'629	7'377	7'648	-7.33%	3.68%	0.24%			

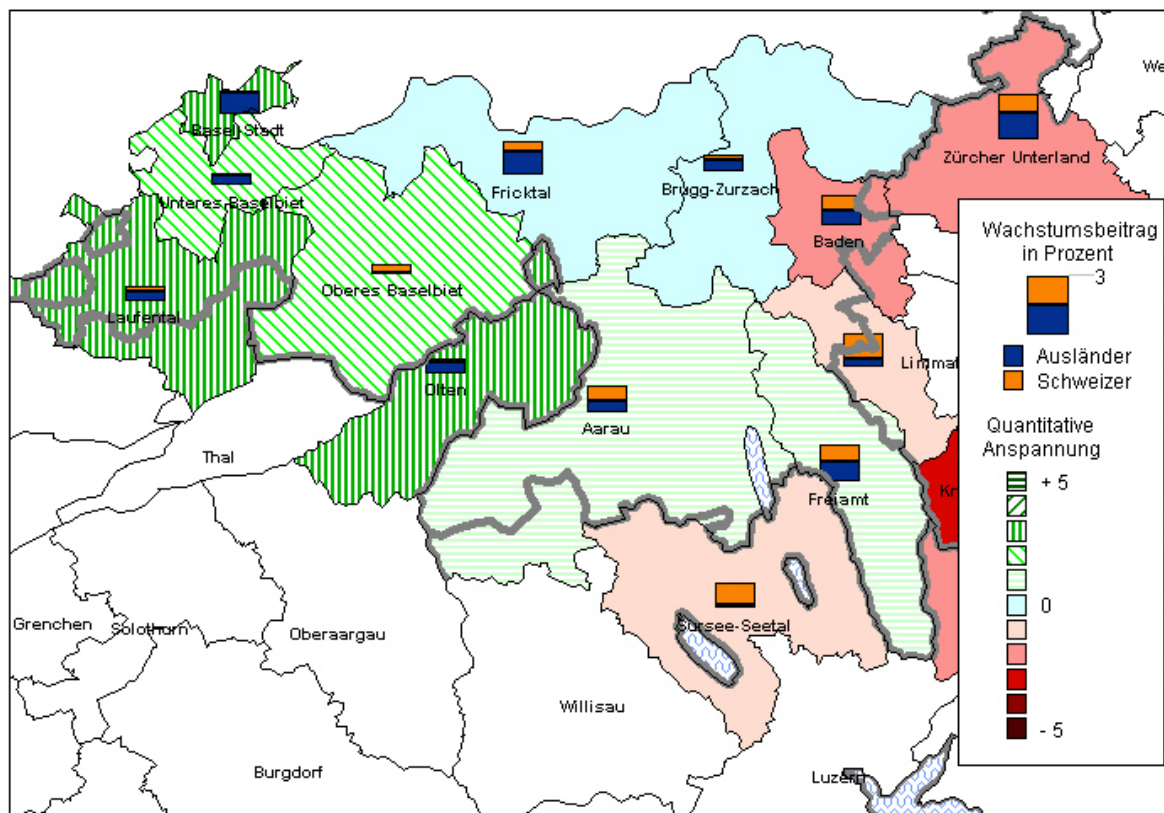
*siehe Erläuterung am Ende des Textes

BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan;; eigene Berechnung

Obwohl die Bautätigkeit mit der Haushaltsentwicklung in den letzten Jahren nicht Schritt hielt, waren 2010 die oberen Preissegmente deutlich entspannter als das unterste. In diesem herrscht im Raum Nordwestschweiz Knappheit, was auch den leichten Anstieg der Divergenz erklärt. Das tendenzielle Überangebot führt also nicht zu Leerständen im qualitativ

schlechtesten Segment, sondern wird - auch dank der Zuwanderung - langsam absorbiert. Die Verknappung im untersten Segment verdeutlicht angesichts der Einkommensentwicklung (Abbildung 1), dass ein Teil der Nachfrager bis zu einem gewissen Grad auch unabhängig vom Einkommen günstige Wohnungsangebote sucht.

Karte 3: Quantitative Anspannung im nordwestschweizerischen Mietwohnungsmarkt und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2010



* Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2010 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2009
 Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 3 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Eine gewisse Anspannung herrscht im Mietwohnungsmarkt zurzeit nur in der Region Baden. Ein Beitrag der Ausländer zu Knappheit auf dem Wohnungsmarkt beschränkt sich im Berichtsjahr auf die Region Baden, vermutlich aufgrund der Nähe zu Zürich. Ansonsten ist er eher positiv zu werten.

Entwicklung 2010: Eigentumsmarkt

Analog zum Mietwohnungsmarkt wurde die leichte Verknappung von 2009 (bei insgesamt guter Versorgungslage) im Jahr 2010 wieder korrigiert. Die Anspannungsindikatoren weisen im Berichtsjahr mehrheitlich auf Entspannung hin. Seit 2005 hat sich der Markt deutlich entspannt, weil die Bautätigkeit das Haushaltswachstum überstieg und letzteres deutlich unter dem schweizerischen Mittel lag. Das Preiswachstum war im Vergleich zur Gesamtschweiz entsprechend moderat.

Ausländische Haushalte beeinflussen das Marktgeschehen nur geringfügig. Die Zunahme der Nachfrage nach Wohneigentum der Ausländer scheint zwar hoch, doch erfolgt sie auf tiefem Niveau.

Tabelle 3: Übersicht über die Entwicklung im Eigentumsmarkt in der Region Nordwestschweiz 2005 - 2010

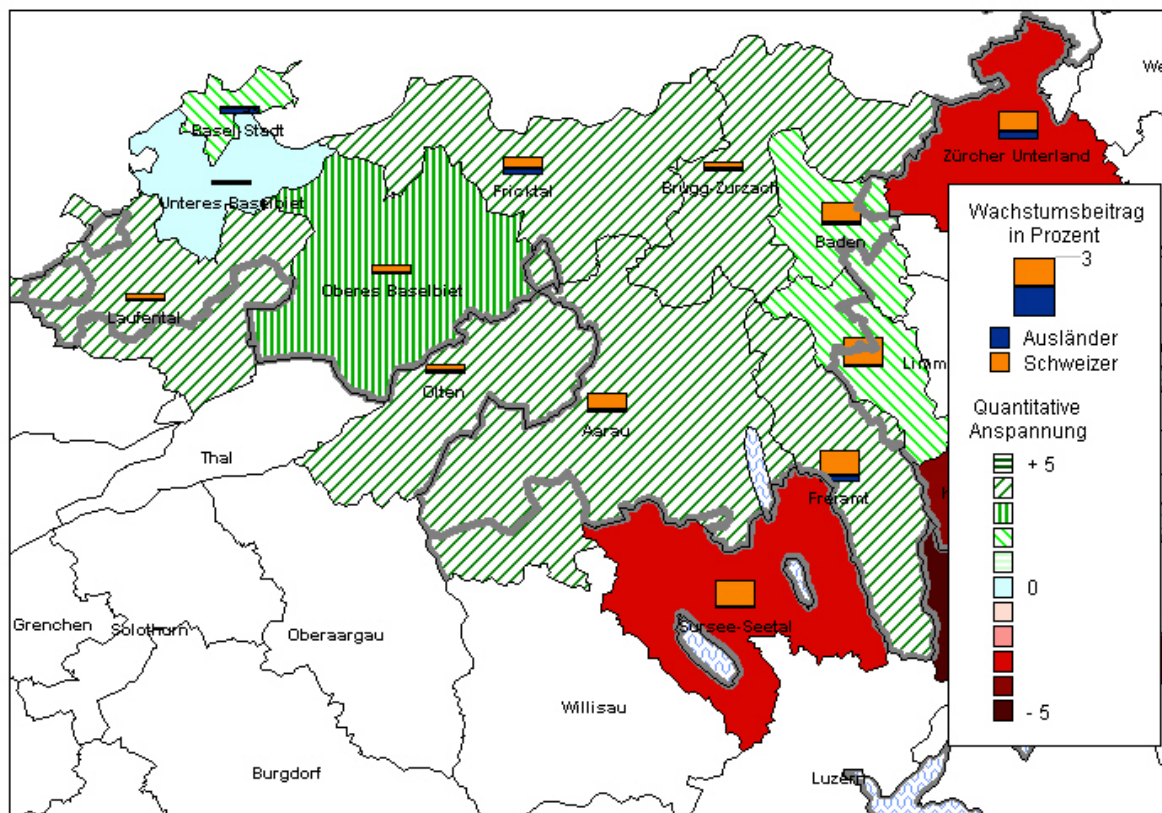
Quantitative Anspannung					Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Wachs- tum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	-0.89	-0.97	1.28	Entspannung	Schweiz	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Nordwestschweiz	-1.88	2.82	3.30		Nordwestschweiz	101.44	108.79	111.69	2.66%	10.10%
Basel (CH)	-1.00	1.00	3.00	Entspannung	Basel (CH)	101.16	109.75	110.98	1.13%	9.71%
übrige Agglomerationsgebiete	-3.00	4.00	4.00		übrige Agglomerationsgebiete	101.01	109.24	114.64	4.95%	13.50%
ländliche Gebiete	-2.00	4.00	3.00	starke Verknappung	ländliche Gebiete	102.23	107.14	109.66	2.36%	7.27%
Strukturelle Anspannung										
	2009	2010	2010							
Schweiz	1.56	1.53								
Nordwestschweiz	2.07	1.70		Nur leichte Änderungen						
Basel (CH)	2.65	2.08								
übrige Agglomerationsgebiete	1.53	1.73								
ländliche Gebiete	2.65	1.53								
Haushaltsentwicklung										
	Herkunft	2005	2009	2010	Wachstum 2009	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005			
Schweiz	Schweiz	1'211'210	1'288'191	1'295'971	3.40%	0.60%	7.00%			
Schweiz	Ausland	83'561	104'921	107'917	1.65%	2.86%	29.15%			
Nordwestschweiz	Schweiz	179'836	188'620	189'623	4.85%	0.53%	5.44%			
Nordwestschweiz	Ausland	13'628	14'991	15'409	-2.78%	2.79%	13.07%			
Basel (CH)	Schweiz	73'839	73'130	73'117	3.76%	-0.02%	-0.98%			
Basel (CH)	Ausland	5'426	6'779	6'957	15.23%	2.63%	28.22%			
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	50'877	57'048	57'667	5.74%	1.09%	13.35%			
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	4'950	4'309	4'406	-18.42%	2.24%	-10.99%			
ländliche Gebiete	Schweiz	55'120	58'443	58'839	5.37%	0.68%	6.75%			
ländliche Gebiete	Ausland	3'253	3'903	4'046	-8.28%	3.68%	24.40%			

BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Das starke Wachstum des Angebots wirkt sich auch auf die unteren Preissegmente aus. So hat sich das unterste Preissegment im letzten Jahr deutlich entspannt, wodurch die Divergenz eine leichte Reduktion erfuhr. Alle Preissegmente weisen im Moment ein Überangebot auf.

Beim Eigentum finden wir in der gesamten Region einen Käufermarkt vor. Der gesamte Untersuchungsraum steht auf „grün“ oder „hellblau“. Die Zunahme der Ausländerzahl wirkt sich belebend aus und ist keineswegs verknappend.

Karte 4: Anspannung im nordwestschweizerischen Markt für Wohneigentum und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2010



* Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2010 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2009; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 3 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Die ausländischen Haushalte sind beim Kauf von Wohneigentum in der Grossregion Nordwestschweiz weniger präsent als auf dem Mietwohnungsmarkt. Dies illustriert auch Karte 4, die nur für Basel-Stadt eine Dominanz der Ausländer zeigt. Vor allem im Kanton Aargau macht sich dafür die Binnenwanderung von Inländern aus den angrenzenden Gebieten bemerkbar.

Fazit

Die Nordwestschweiz ist von Nachfrageschüben, wie sie in anderen Regionen bekannt sind, bisher weitgehend verschont geblieben. Das Angebot konnte mit der Nachfrage Schritt halten. Basel selbst verfügt über eine etwas in die Jahre gekommene Wohnungsstruktur, die für Schweizer zu wenig attraktiv scheint und profitiert in diesem Sinne von der Zuwanderung. Die Zahl der in jüngster Zeit entstandenen Überbauungen kann noch nicht genügen, um die Abwanderung der Schweizer zu stoppen. Zudem verhelfen das Baupotential im grenznahen Ausland und die guten Verkehrsverbindungen im Trinationalen Eurodistrict Basel den Wohneigentumserwerbenden zu einer relativ vielfältigen Auswahl in Stadtnähe.

Wenn in der Region Knappheit herrscht, dann lediglich im untersten Preissegment des Mietwohnungsmarktes, wo trotz insgesamt guter Versorgungslage eine Verknappung eingetreten ist. Da diese auf eine Änderung der Nachfragestruktur zurückzuführen ist, wird sie sich auch nicht so schnell entspannen.

Erläuterungen zu den Indikatoren in den Tabellen und Graphiken***Quantitativer Indikator***

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 führt zu einer Entspannung, ein Wert < -1 zur einer Anspannung.

In den Graphiken und Tabellen ist die Knappheit nach Quintilen gegliedert: Das dunkelste Rot zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 20 % knappsten regionalen Marktsituationen der letzten 5 Jahre zählt. Das dunkelste Grün steht analog für die 20 % entspanntesten Regionen.

Struktureller Indikator

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Segmenten.

Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Stichprobenerhebung der SAKE ermittelt (siehe unten). Bei der Berechnung von Wachstumsraten können sich dabei aufgrund des Stichprobenfehlers insbesondere bei Segmenten mit kleinen Anteilen (insbesondere bei Wohneigentum ausländischer Haushalte) starke Schwankungen ergeben.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus dem Marktinformationssystem Meta-Sys: Adscan beurteilt. Die Miet- und Eigentumsmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknüpft sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer, und zwar im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann nämlich sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird über die SAKE und die Bevölkerungsstatistik ESPOP vorgenommen. Die regionale Bevölkerungsprognose für das vergangene Jahr wird (solange nicht vom BFS vorliegend) über das zentrale Ausländerregister geschätzt. Über die SAKE lassen sich auch Umzugsraten, Haushaltsgrößen usw. ermitteln.

Die Entwicklung der Immobilienbestände erfolgt über die Baustatistik des BFS sowie über die Daten von DocuMedia (Baublatt), wobei verschiedene Umrechnungen und Schätzungen erfolgen, da insbesondere der Eigentumsstatus nicht in der Baustatistik erfasst wird.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.