



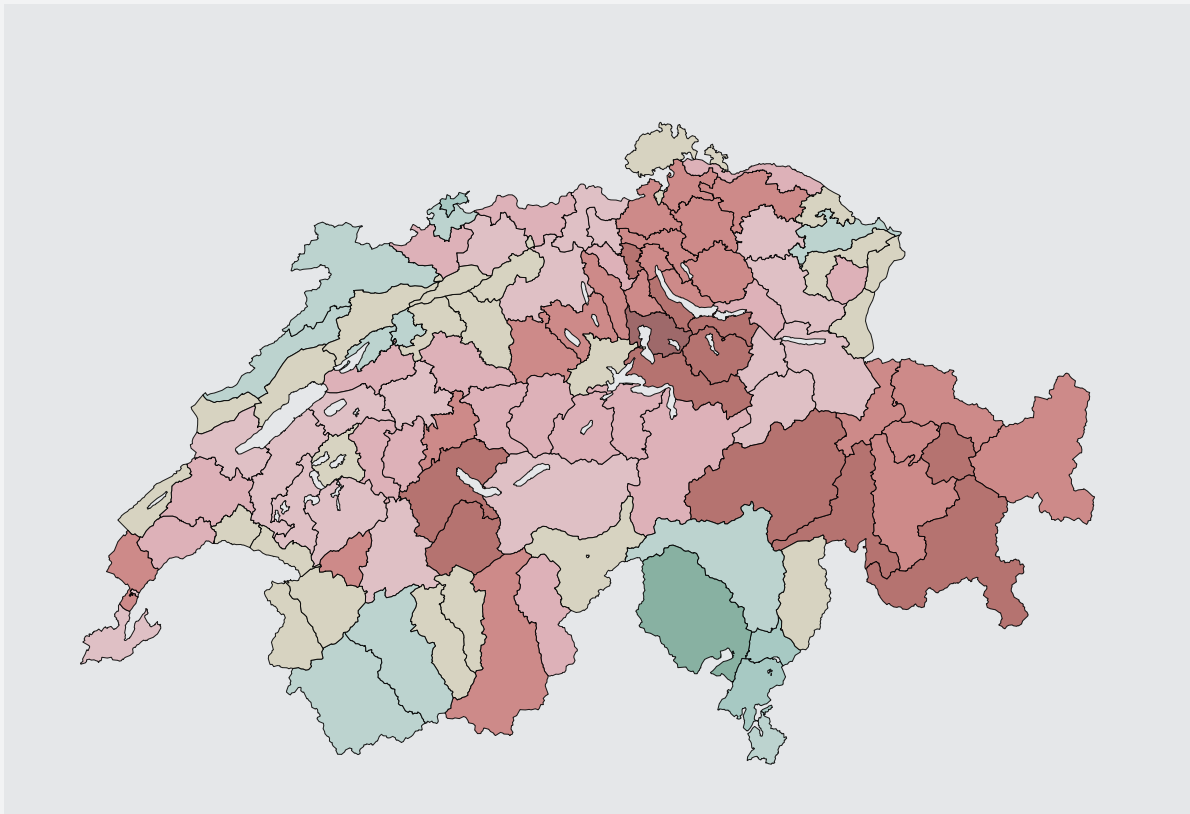
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Wohnpräferenzen im Zuge der Corona-Pandemie

Sonderthema zum

Monitor Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt 2021



**meta
– sys**

Einleitung

Im Kontext der räumlichen Restriktionen während der Corona-Pandemie traten bereits bestehende digitale Interaktionsmöglichkeiten verstärkt in den Vordergrund und veränderten die Arbeitspraxis. Vermehrt musste und konnte von zu Hause gearbeitet werden und auch Videokonferenzen fanden schlagartig weit verbreiteten Eingang in das Geschäftsleben. Dies ermöglichte grundsätzlich eine stärkere Entkoppelung von Wohn- und Arbeitsort, wodurch diese oftmals zusammenfielen.

Der Lockdown und die Restriktionen im öffentlichen Raum machten grosszügige Aussenräume von Wohneinheiten und wenig frequentierte Naherholungsgebiete plötzlich attraktiv, da diese durch räumliche Grosszügigkeit verminderte Ansteckungsgefahr boten.

Haben diese beiden Effekte, das verstärkte Arbeiten im Home Office und die Einschränkung der Bewegungsmöglichkeit im Zuge der Corona-Pandemie, zu einer spürbaren Änderung der Wohnpräferenzen in dem Sinne geführt, dass städtische Agglomerationen weniger nachgefragt werden? Oder ist der Umzug auf's Land doch eher anekdotisch? Dieser Frage geht das diesjährige Sonderthema des Monitors Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt nach. Dabei werden die folgenden Fragen geprüft:

Wurde bei einem Umzug vermehrt

1. in einen weniger dicht besiedelten Wohnort gewechselt?
2. mehr Fläche nachgefragt?

und / oder versucht man zusätzliche Fläche zu kaufen oder zu mieten als

1. Wochenaufenthalter/in
2. mittels einer Zweitwohnung

Es muss dabei angemerkt werden, dass sich das Angebot auf dem Wohnungsmarkt kurzfristig nur

geringfügig ändern kann, wodurch bei geringem Leerstand sich die geänderten Präferenzen nur schwach an der gemessenen, realisierten Nachfrage messen lassen.

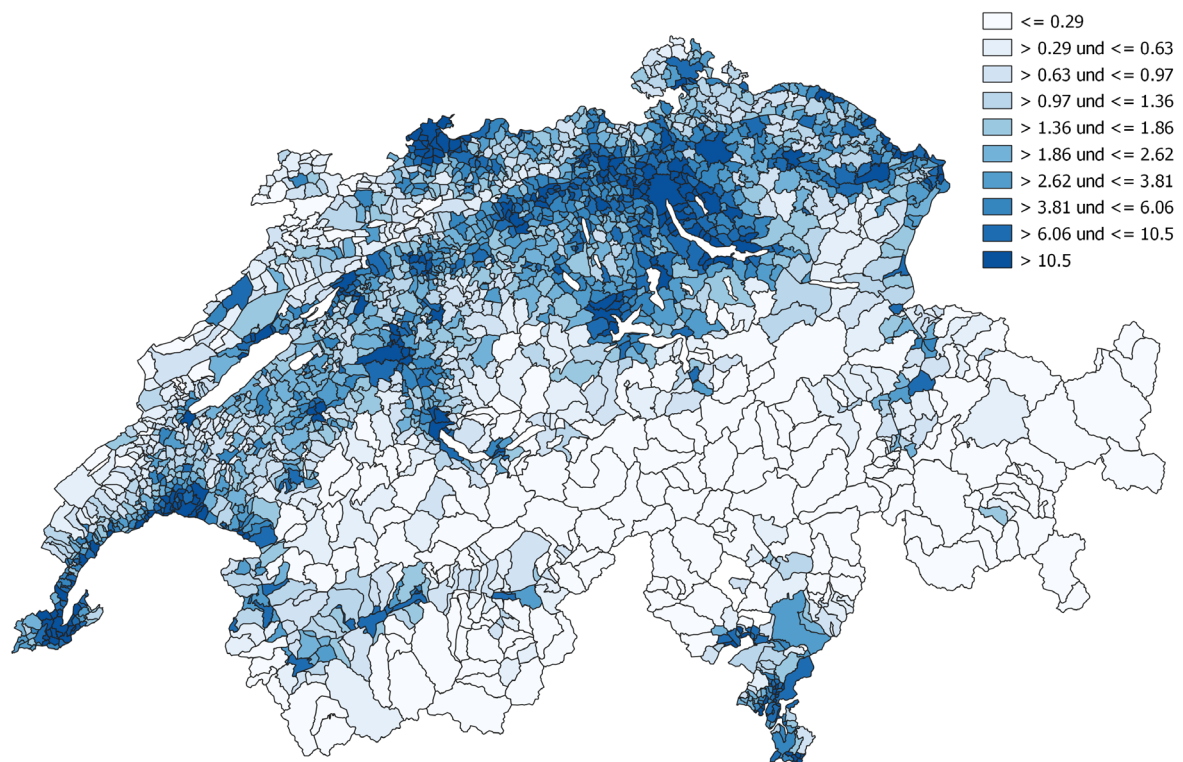
Ausserdem ist zu beachten, dass die Dauerhaftigkeit allfällig beobachteter Präferenzänderungen der Haushalte nicht beurteilt werden kann. Es können lediglich gleichzeitig mit der Pandemie auftretende Phänomene dargestellt werden.

Analyseansatz

Wohndichte

In einem dicht besiedelten Land wie der Schweiz ist das "auf's Land ziehen" schwer zu greifen, da es dieses "Land" abgesehen vom Berggebiet kaum noch gibt und die Klassierung der Gebiete diesbezüglich unscharf ist. Aus diesem Grunde wird in dieser Analyse die Einwohnerdichte von Gemeinden als Variable zur Messung der Verfügbarkeit von Erholungs- und Grünflächen benutzt. Karte 1 stellt die Typisierung der Gemeinden der Schweiz in 10 gleich grosse Gruppen (gleichviele Gemeinden pro Gruppe) dar.

Die Karte zeigt das wenig dichte Berggebiet, aber auch, dass im Umfeld der Agglomerationen ebenfalls noch weniger dicht besiedelte Gemeinden gefunden werden können. Im Jahr 2020 wiesen 10% der Gemeinden eine Dichte von mehr als 10.5 Personen pro Hektare (oder 1'050 Personen pro km²) auf, 20% von mehr als 6.06 Personen. 50% der Gemeinden weisen eine Dichte von weniger als 1.87 Personen / Hektare auf. Als Referenz zur Einordnung der Werte mögen die Städte Zürich, Basel und Genf dienen. In Zürich liegt die Dichte bei rund 48 Personen / Hektare, in Basel bei 73 und in Genf sogar bei 128. Mit Hilfe der Bevölkerungsdichten werden signifikante Änderungen der Wohnpräferenzen zu eruieren versucht.



Karte 1: Bevölkerungsdichte der Schweizer Gemeinden in 10 Klassen

eigene Berechnung mit Statpop und amtlichen Gemeindegrenzen der Schweiz (BFS)

Verlauf der Pandemie

Wichtig für die Analyse ist es auch, sich den Verlauf der Pandemie und der getroffenen Massnahmen in Erinnerung zu rufen. Dieser war wie folgt:

- 25.02.2020: 1. bestätigter Fall in der Schweiz
- 17.03.2020: Beginn 1. Lockdown
- 11.05.2020 und 06.06.2020: jeweils deutliche Öffnungsschritte
- 28.10.2020: neue Massnahmen
- 23.12.2020: Impfstart
- 18.01.2021: 2. Lockdown
- 22.03.2021, 19.04.2021 und 31.05.2021: jeweils deutliche Öffnungsschritte
- 06.12.2021 und 20.12.2021: wieder verstärkte Restriktionen
- 26.02.2022: Ende fast aller Massnahmen
- 01.04.2022: Rückkehr zur "normalen Lage"

Die Dauer der Pandemie war also rund 2

Jahre, wobei bereits Ende des ersten Jahres eine Impfung zur Verfügung stand, die auf eine Normalisierung hoffen liess. Um einen Umzug vorzunehmen, den er sonst nicht vorgenommen hätte, musste ein Haushalt entweder Anfang 2020 den Verlauf stark antizipieren, der stabilisierenden Wirkung der Impfung (oder des Verlaufs der Pandemie allgemein) sehr skeptisch gegenüber stehen oder eine geringe Geduldspanne bezüglich Einschränkungen aufweisen. Ausserdem kann die Pandemie aber auch ein grundsätzliches Überdenken der Lebensverhältnisse bewirkt haben, das sich längerfristig in geändertem Verhalten auswirkt. Aufgrund des Pandemieverlaufs könnten signifikante Änderungen des Verhaltens also im Jahr 2020 und/oder im Jahr 2021 gegenüber früher (2018, 2019) messbar sein.

Daten

Für die Analyse wird primär auf Daten des Bundesamtes für Statistik zur Bevölkerung, den Wochenaufenthalten und den Umzügen

zurückgegriffen. Auch wird der Einzeldatensatz der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) verwendet. Zudem gelangt der Inseratedatensatz "AdScan" der Meta-Sys AG zum Einsatz sowie die Zweitwohnungsstatistik des Bundesamtes für Raumentwicklung.

Umzugsverhalten

Umzug an weniger dicht besiedelte Orte

Der erste Teil dieser Analyse widmet sich dem Umzugsverhalten. Abbildung 1 stellt die Umzüge und ihre Destination im Vergleich zum Vorjahr dar. Bezüglich der Destination werden zwei Gruppen gebildet: Entweder ist jemand in eine weniger dicht besiedelte Gemeinde gezogen oder in eine Gemeinde mit gleicher oder höherer Dichte. Als "weniger dicht" wird dabei eine Gemeinde betrachtet, die eine Dichte von mindestens einer Person weniger pro Hektare aufweist.

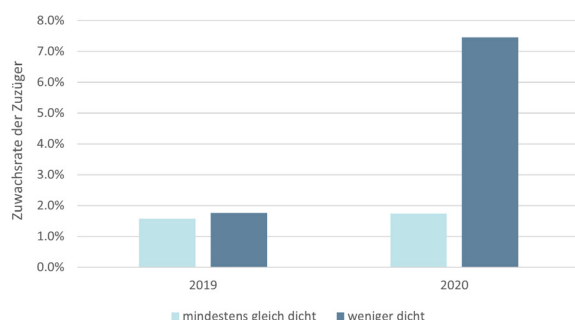


Abbildung 1: Veränderung der Anzahl Zuzüger im Vergleich zum Vorjahr nach Dichte der Zielgemeinde im Vergleich zur Quellgemeinde

Umzugsstatistik (GWS und STATPOP) des BFS, eigene Berechnung

Wie Abbildung 1 vermuten lässt, ist die Änderung des Umzugsverhaltens bezüglich der Dichte der Wohngemeinde statistisch hoch signifikant und zwar sowohl was die Änderung im Jahr 2020 gegenüber 2019 betrifft (in der Abbildung dargestellt), als auch was die Änderung gegenüber 2018 betrifft (nicht dargestellt). Zwischen 2018 und 2019 lässt sich zudem keine Änderung des Umzugsverhaltens feststellen.

Der Effekt ist zwar statistisch signifikant, quantitativ aber nicht sehr bedeutend. Tatsächlich

sind rund 4'000 Personen aller Umziehenden mehr nach "weniger dicht" gezogen, als wenn sich das Verhalten gar nicht geändert hätte. Bei einem Total der Umziehenden 2020 von rund 769'000 entspricht das 0.52%.

Auch mit der SAKE lässt sich die Frage angehen, weiss man doch, welche Haushalte umgezogen sind und für einen Teil der befragten Haushalte auch, wo sie vorher gewohnt haben. Allerdings lassen sich die Daten bezüglich eines Umzugs nicht ganz präzise nach "vor" oder "nach" dem 15.02.2020 klassieren, da zwar das Befragungsdatum bekannt ist, der Zeitpunkt des Wohnsitzwechsels aber nur in Klassen angegeben wird. Wir verwenden deshalb die innerhalb von 365 Tagen vor dem Befragungsdatum umgezogenen Personen, wobei das Befragungsdatum über das ganze Betrachtungsjahr verteilt ist. 2020 enthält deshalb einen guten Teil "vor Corona" umgezogener Haushalte. 2021 ist der Umzug dafür praktisch vollständig "während Corona". Vergleicht man die Umzugsquoten von 21/20 im Vergleich zu 20/19, so ergibt sich auch hier ein deutlicher Anstieg der Umzüge nach "weniger dicht" im Vergleich zu den früheren Jahren. Statistisch ist der Unterschied aufgrund der geringeren Datenmenge zwar etwas weniger gut erhärtet als bei der Analyse der reinen Umzugsdaten oben, der Unterschied zur Vorperiode ist aber markant.

Wer zog vermehrt von dicht besiedelten nach weniger dicht besiedelten Orten um?

Eine leichte Verhaltensänderung bei einer kleinen Gruppe von Haushalten ist also spürbar. Deshalb stellt sich die Frage, welche Merkmale diese Haushalte aufweisen, die vermehrt nach "weniger dicht" umgezogen sind. Wiederum können aus der SAKE die Merkmale der umgezogenen Haushalte für die Periode 21/20 im Vergleich zu 20/19 analysiert werden.

Abbildung 2 weist die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs nach "weniger dicht" für einzelne Haushaltsmerkmale aus. Als Referenzhaushalt dient dabei eine mietende, als Spezialistin arbeitende Einzelperson. Tatsächlich ergeben sich

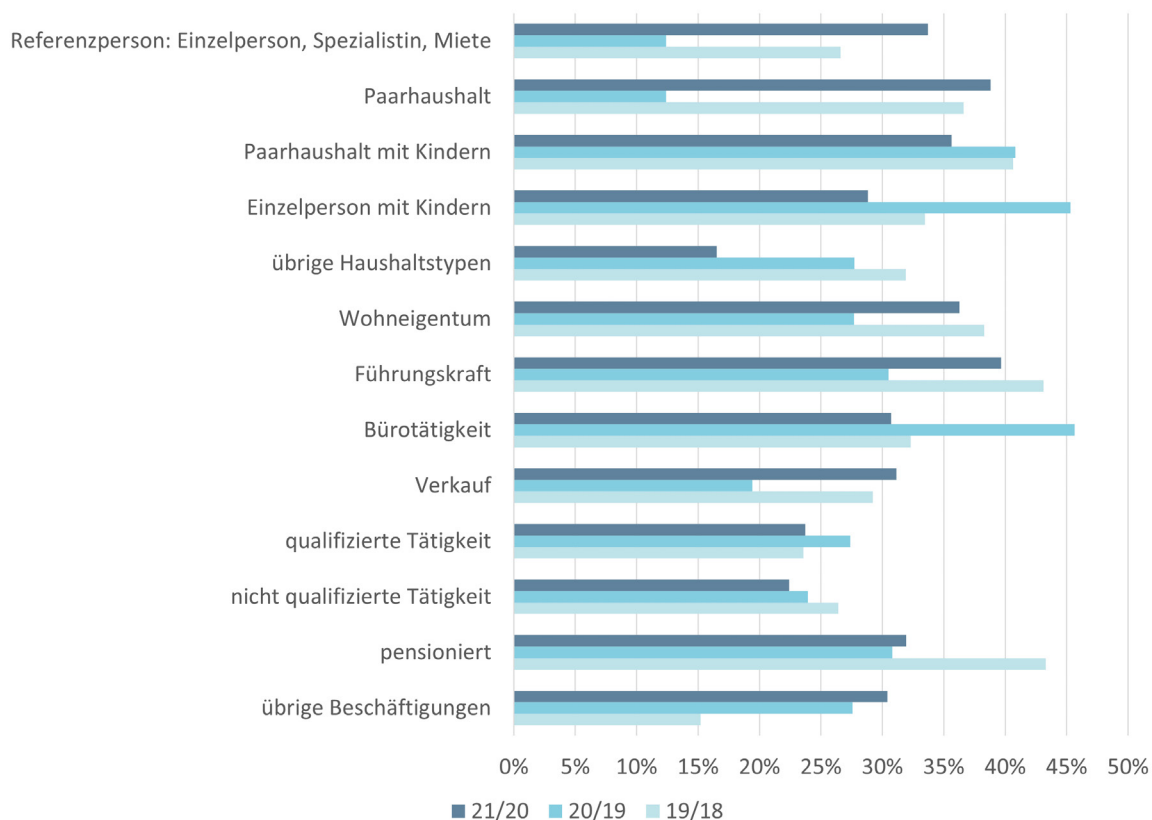


Abbildung 2: Wahlwahrscheinlichkeit von “weniger dicht” bei einem Umzug nach Haushaltsmerkmalen

SAKE (BFS), eigene Berechnung

einige markante Veränderungen zum Vor-Corona-Jahr. Die Referenzhaushalte weisen einen deutlichen Anstieg statistisch signifikanter Wahlwahrscheinlichkeiten auf. Dasselbe gilt für Paarhaushalte und Haushalte im Wohneigentum. Auch Führungskräfte scheinen die neue Flexibilität genutzt zu haben, doch ist dies statistisch weniger gut abgesichert. Deutlich weniger den Wohnort nach “weniger dicht” gewechselt haben alleinerziehende Personen.

Vergleicht man 21/20 allerdings mit 19/18 relativieren sich die Resultate. Etliche Wahlwahrscheinlichkeiten, die nun einen Anstieg aufweisen, lagen auch damals schon hoch, mit einem Zwischentief in 20/19. Statistisch gut abgesichert bleibt deshalb vor allem der Anstieg der Umzugswahrscheinlichkeit nach “weniger dicht” der Referenzgruppe: Mobile, gut verdienende Einzelpersonenhaushalte, die ihren Lebensmittelpunkt schnell verlagern können. Auch der geringere Umzug von Alleinerziehenden scheint

sich in dieser erweiterten Betrachtung zu bestätigen.

Wer zog (unabhängig von der Herkunftsgemeinde) an wenig dicht besiedelte Orte um?

Um mit einer grösseren Stichprobe arbeiten zu können, kann auch einfach ganz allgemein die Frage gestellt werden, wer nach “wenig dicht” zieht, unabhängig vom vorherigen Wohnort. Hierzu werden 75% der Gemeinden der Schweiz in die weniger dicht besiedelten Orte mit weniger als 4.7 Personen / Hektare klassiert. Die übrigen gehören in dieser Betrachtung zu den dicht besiedelten Gemeinden. Wiederum werden in Abbildung 3 die Wahlwahrscheinlichkeiten der Haushalte, analog zu Abbildung 2, ausgewiesen.

Diese Analyse bestätigt im Vergleich zu Abbildung 2 nur die abnehmende Wahlwahrscheinlichkeit der Alleinerziehenden. Ansonsten zeigt sich vor

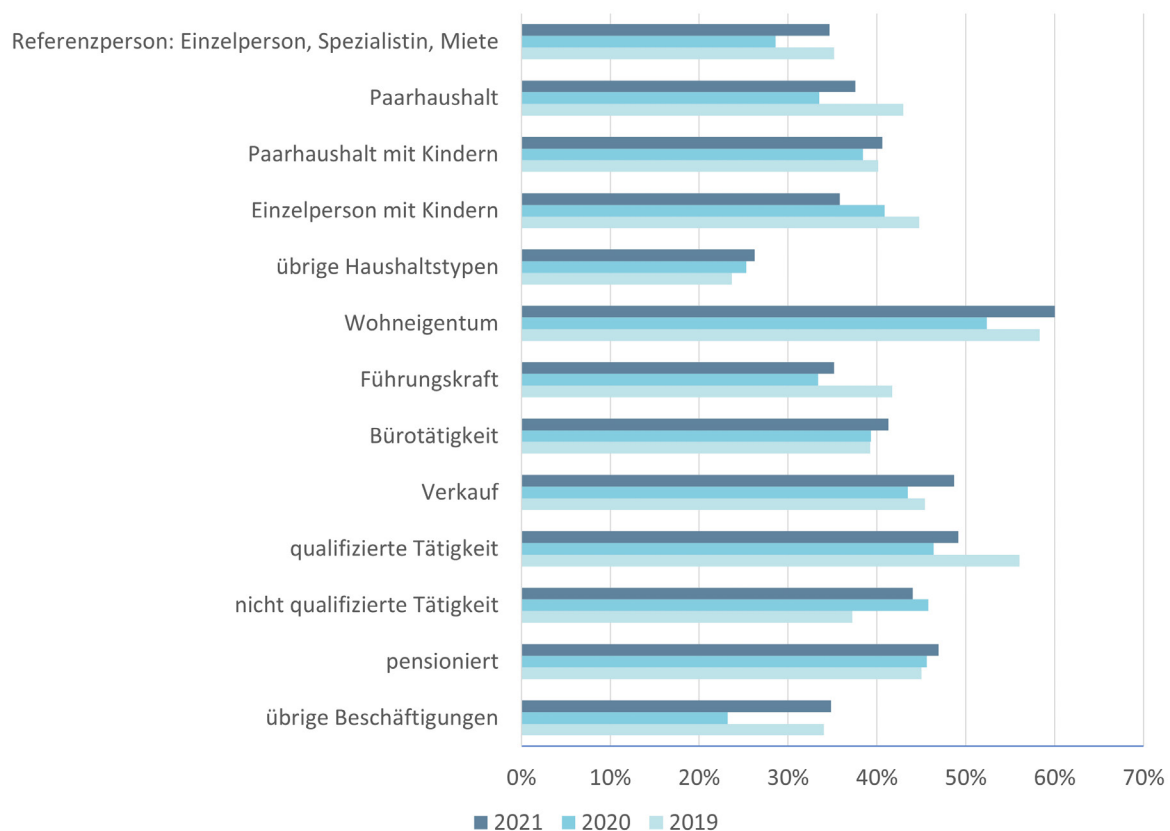


Abbildung 3: Wahlwahrscheinlichkeit von "wenig dicht" bei einem Umzug nach Haushaltsmerkmalen

SAKE (BFS), eigene Berechnung

allem die bereits erwähnte Schwankung der Quoten über die Jahre. Sie werden an dieser Stelle trotzdem ausgewiesen, weil daraus ersichtlich wird, wer grundsätzlich verstärkt das Land bevorzugt. Die Resultate vermögen aber kaum zu überraschen. Statistisch signifikant sind dies 2021 insbesondere Paarhaushalte mit Kindern, Haushalte in Wohneigentum, die Tätigkeiten Verkauf und andere qualifizierte Tätigkeiten (also lokale Dienstleister oder Gewerbetreibende, insbesondere der Baubranche), sowie Pensionierte.

Nachfrage nach (flächenmässig) grosszügigeren Wohneinheiten

Kurzfristig ändert sich das Angebot auf dem Immobilienmarkt nur geringfügig. Bei geringem Leerstand lassen sich deshalb geänderte Präferenzen einer Bevölkerungsgruppe nur geringfügig an der gemessenen, realisierten Nachfrage messen, da dies davon abhängig ist, dass eine andere Gruppe die gewünschten

Wohnungen auch frei gibt. Dies hat sicherlich auch obige Resultate zum Umzug abgeschwächt. Ausserdem sind gewisse Merkmale in einzelnen Statistiken nicht verfügbar, insbesondere Wohnflächen oder auch Wohnungstypen. Aus diesem Grund misst der Monitor Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt den Nachfrageüberhang an der Insertionsdauer. Aber auch der Preis ist selbstverständlich ein nutzbarer Indikator von Knappheit, insbesondere beim Wohneigentum. Um eine steigende Nachfrage nach mehr Fläche zu messen, können deshalb die Koeffizienten von hedonischen Preisschätzungen verwendet werden, denn dabei wird ja der Preis von Immobilien über ihre Eigenschaften bewertet. Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der isolierten Wirkung von Wohnfläche sowie "Haus versus Wohnung" bei Kaufobjekten und Mietobjekten in einem Preismodell ab 2017, gemessen für die Jahre 2019 - 2022. Alle anderen Einflussfaktoren wurden für das Modell ebenfalls berücksichtigt, insbesondere der allgemeine Preisauftrieb über diese Jahre, der Effekt von Wohnfläche allgemein

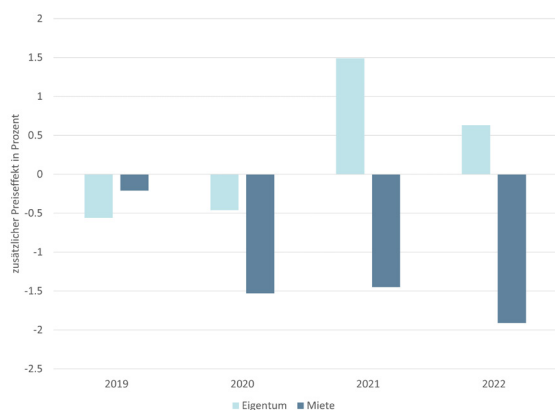


Abbildung 4a: zusätzlicher Preiseffekt von einem Prozent mehr Fläche nach Jahren und Besitzform im Vergleich zu 2017-2018

Meta-Sys, AdScan, eigene Berechnung, 2022 bis Ende Juni

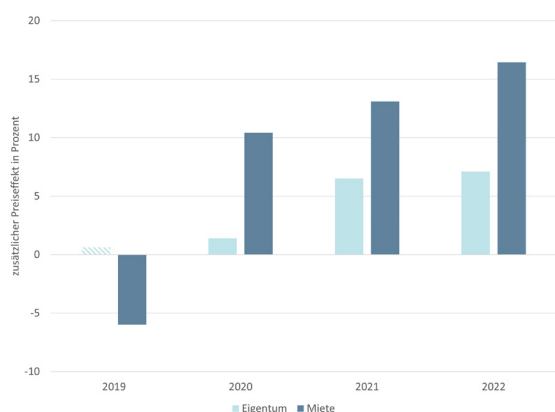


Abbildung 4b: zusätzlicher Preiseffekt von Häusern (versus Wohnung) nach Jahren und Besitzform im Vergleich zu 2017-2018

Meta-Sys, AdScan, eigene Berechnung, 2022 bis Ende Juni, gestreift: statistisch nicht signifikant

und der Wohnungstypen. Abgebildet wird also der zusätzliche Preiseffekt des betrachteten Merkmals in einem bestimmten Jahr.

Abbildung 4 bestätigt vor allem die Analyse zum Wohneigentum, dem letztjährigen Sonderthema des Monitors. Die Nachfrage nach Häusern ist explodiert, sei es im Eigentum oder in der Miete. Durch eine rückläufige Bautätigkeit alleine ist dieser spezifische zusätzliche Preiseffekt 2020 – Mitte 2022 bei Häusern nicht zu erklären, da ja der eigentliche Preiseffekt eines Hauses im Modell schon abgebildet ist. Die Koinzidenz mit der

Pandemie ist auffällig. Vielfach wurde an dieser Stelle bezüglich der Preissteigerungen das Investitionsargument („Anlagenotstand“) vorgebracht. Dies reicht aber nicht, da gemäss Abbildung 4b auch Häuser zur Miete vom Preisauftrieb betroffen sind.

Gleichzeitig kann Abbildung 4a nur partiell bestätigen, dass die Flächennachfrage angestiegen ist. Einzig bei Wohneigentum ist in den Jahren 2021 und 2022 ein signifikanter Effekt zu beobachten. Dagegen hat zusätzliche Fläche bei Mietwohnungen einen signifikant negativen Effekt. Dies bestätigt sich auch, wenn man die Analyse mit Zimmerzahlen statt mit Wohnflächen führt.

Wochenaufenthalts- und Zweitwohnungen

Nebst dem Umzug auf's Land oder der Nachfrage von Einheiten mit grossem Aussenraum (insbesondere Einfamilienhäusern) oder von Wohnfläche, besteht auch die Möglichkeit, die Wohndichte durch die Nutzung mehrerer Einheiten zu reduzieren. Eine davon ist der Wochenaufenthalt, die andere die Nutzung von Zweitwohnungen.

Wochenaufenthalt

Für die Analyse des Wochenaufenthalts werden die Gemeinden wieder in die 25% dichtest besiedelten und die 75% weniger dicht besiedelten klassiert. Abbildung 5 stellt die jährlichen

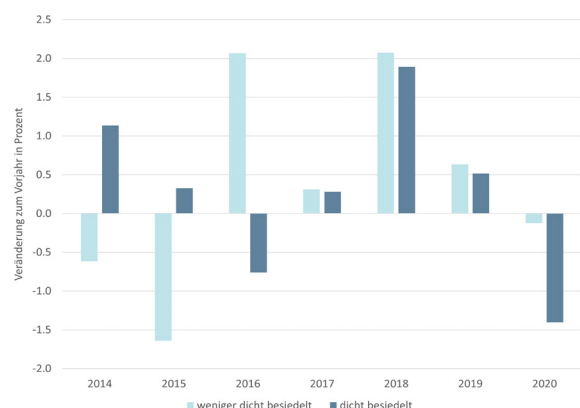


Abbildung 5: Veränderung der Anzahl Wochenaufenthalter nach dicht oder weniger dicht besiedelten Gemeinden

BFS, eigene Berechnung

Veränderungsraten der Wochenaufenthalter in diesen beiden Gemeindetypen dar.

Es ergeben sich keine eindeutigen Muster. 2020 nimmt die Zahl der Wochenaufenthalter tendenziell sogar ab statt zu, was eher mit obsoletter oder reduzierter Notwendigkeit der Anwesenheit vor Ort zu tun hat, als mit dem Wunsch nach mehr (Zweit-)Wohnfläche. Diese Strukturänderung unterscheidet sich aber wie erwähnt nicht signifikant vom Vorjahr. Eine Steigerung der Wohnfläche mittels Wochenaufenthalt während der Pandemie kann ausgeschlossen werden.

Zweitwohnungen

Aufgrund der Zweitwohnungsinitiative werden Zweit- und Erstwohnungen mittlerweile statistisch erfasst. Allerdings verpflichtet das Zweitwohnungsgesetz die Gemeinden nur, Erstwohnungen zu erfassen. Viele Gemeinden weisen deshalb eine grosse Menge an Wohnungen «ohne Angaben» aus, die zum Zweitwohnungsanteil gezählt werden. Im Aggregat fällt auf, dass die Anzahl Zweitwohnungen gemäss dieser Statistik zwischen Ende 2019 und Ende 2021 um rund 6'100 Einheiten (0.85%) gesunken ist, was zwar nicht auf eine gestiegene Zweitwohnungsnachfrage, aber auf eine gestiegene Nutzung von Zweitwohnungen als Erstwohnsitz hindeuten könnte. Weitere Analysen führten aufgrund der Datenlage ebenfalls zu keinen eindeutigen Resultaten.

Schlussfolgerung

Die Pandemie hatte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, aber wohl nicht in dem Masse, wie teilweise vermutet. Es lässt sich zeigen, dass sich das Umzugsverhalten während Corona leicht in Richtung weniger dicht besiedelte Gemeinden verschoben hat, wobei der Umfang dieses Umzugs bescheiden ausfiel. Am ehesten haben dies mobile, gut verdienende Ein-Personen-Haushalte gemacht. Ausserdem geht mit Corona allgemein eine gestiegene Häusernachfrage sowie bei Wohneigentum auch eine steigende Flächennachfrage einher. Da auch Häuser zur Miete vom Nachfrageanstieg betroffen sind, darf

vermutet werden, dass der Garten als Aussenraum im Falle von Lockdowns durchaus begehrt war und nicht nur der gleichzeitig auftretende "Anlagenotstand" den Boom auslöste.

In Bezug auf die Nutzung von zweiten Wohneinheiten ergibt sich, dass vermehrte Wochenaufenthalte als Möglichkeit zur Nutzung zusätzlicher Ausweichflächen nicht zu beobachten sind. Diese wurden eher reduziert als gesteigert. Unklar muss bleiben, ob die Pandemie den Zweitwohnungsmarkt zusätzlich zum generellen Marktgeschehen beim Wohneigentum belebt hat. Mindestens eine intensivere Nutzung von Zweitwohnungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.