



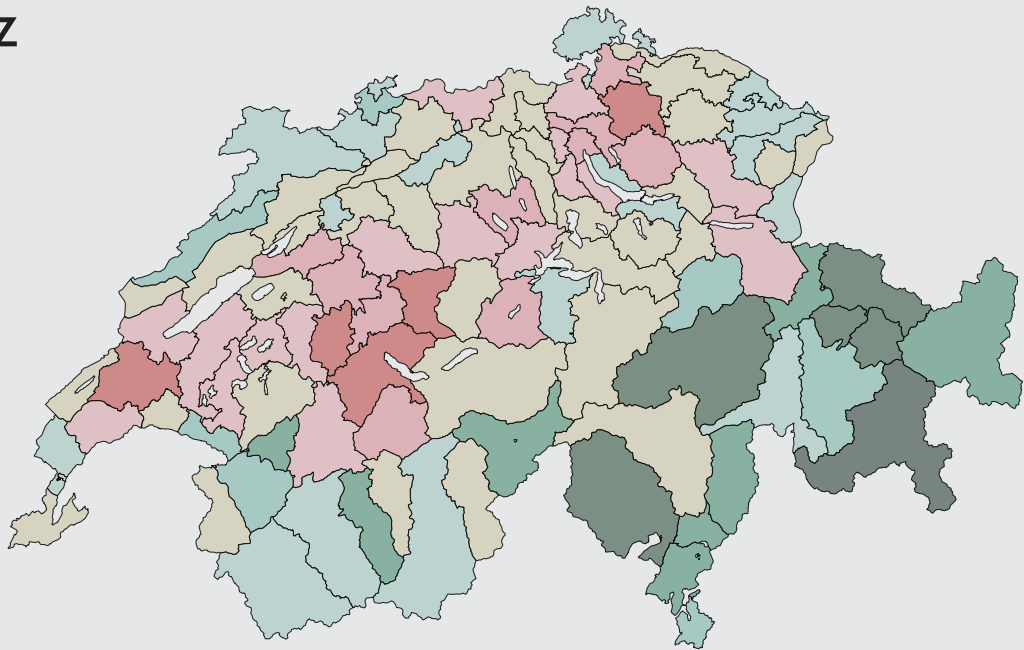
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2016

Schweiz



**meta
– sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

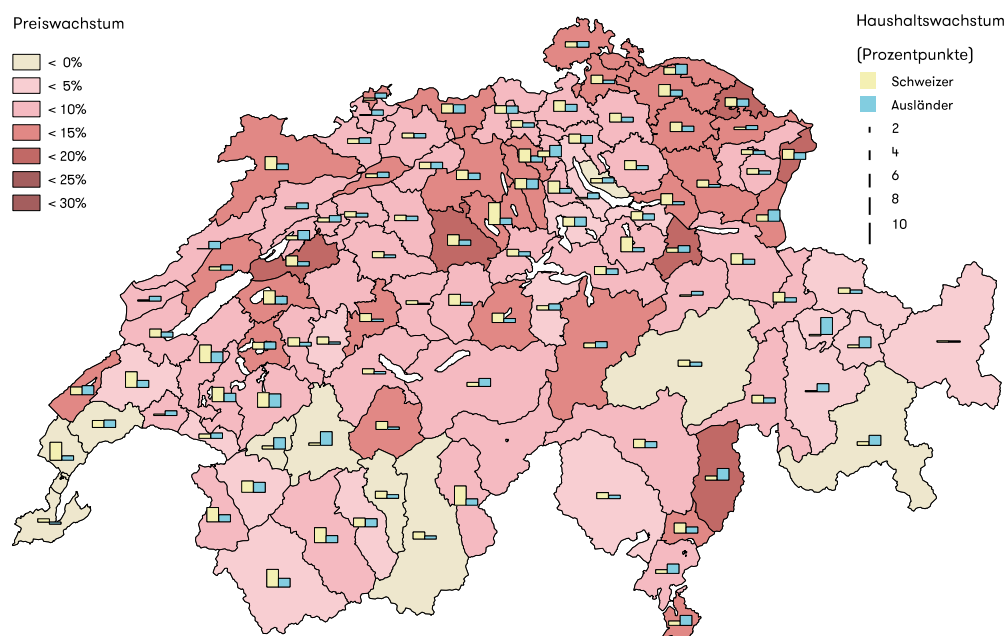


**School of
Management and Law**

Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies zuerst strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt; geblieben sind aber hohe Zuwanderungsraten. Dies wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

Gesamter Wohnungsmarkt 2011 – 2016



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2011
(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Schweiz in der Periode 2011 - 2016

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

Seit 2009 befand sich der aggregierte Wohnungsmarkt der Schweiz permanent in einer Situation eines Nachfrageüberhangs, wobei insbesondere die Jahre 2011 bis 2014 von stark fühlbarem Angebotsmangel geprägt waren. Auf diese Situation hat die Bauwirtschaft erwartungsgemäss reagiert. Während der letzten 5 Jahre überstieg das durchschnittliche Wachstum des Wohnungsbestandes dasjenige der Haushalte deutlich. Im Jahr 2015 beispielsweise war mit 1.5% die stärkste Wachstumsrate des Wohnungsbestandes seit 2010 zu verzeichnen. Dies blieb nicht ohne Wirkung. Seit 2014 entspannt sich der Markt und das Preiswachstum fiel seit 2011 mit 7% moderat aus. 2016 kehrte der Gesamtmarkt ins Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage zurück.

Zur Stabilisierung beigetragen haben moderate Zuwächse der Haushaltsarbeitseinkommen. Insbesondere im Bereich des Wohneigentums (Abbildung 1.2) ergeben sich keine markanten

Steigerungen, während bei den Mietwohnungen (Abbildung 1.1) leichte Zuwächse im oberen Einkommensbereich zu verzeichnen waren, die zu gleichen Teilen auf das Konto schweizerischer und ausländischer Haushalte gehen. Dies im Gegensatz zu früher, wo vor allem ausländische Haushalte im oberen Einkommensbereich die Entwicklung dominierten. Der Druck ausländischer Haushalte auf das obere Preissegment des Mietwohnungsbereichs ist damit weniger ausgeprägt.

Dieses Gleichgewicht kam jedoch nicht nur durch eine kräftige Angebotsausdehnung zustande, sondern ist auch auf einen kräftigen Preisschub zurückzuführen. Von 2005-2011 war ein aggregierter Preisanstieg von über 20% zu verzeichnen. Den weitaus bedeutenderen Anstieg wies dabei mit 40% das Wohneigentum auf, während dieser im Mietwohnungsbereich bei Neuvermietungen unter 20% verblieb. In beiden Segmenten

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

war der Preiszuwachs von 2005 bis 2011 ungefähr doppelt so kräftig wie nachher.

Regional illustriert Karte 1 das Bild des seit 2011 zu beobachtenden Halbzyklus. Während Zürich, Zentralschweiz und Westschweiz früh in den Zyklus eingetreten sind und die stärkste Preisentwicklung hinter sich haben, folgten die übrigen Regionen (mit Ausnahme des Tessins) erst später. Aufgrund dieser späteren Verknappung sind in diesen Gebieten aber seit 2011 auch die stärksten Preisanstiege zu verzeichnen.

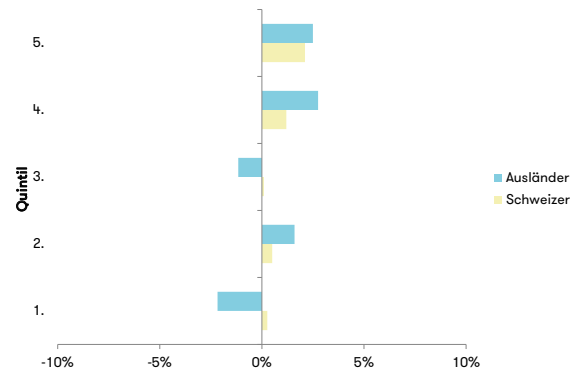


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

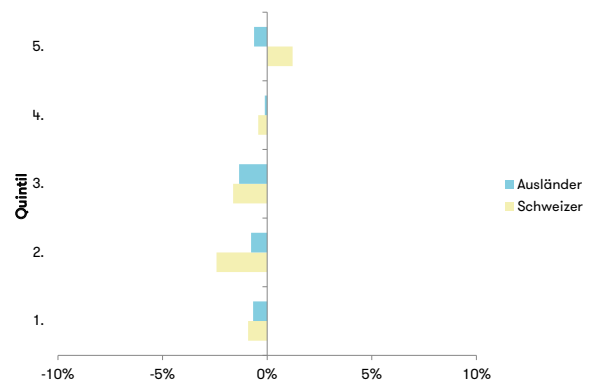
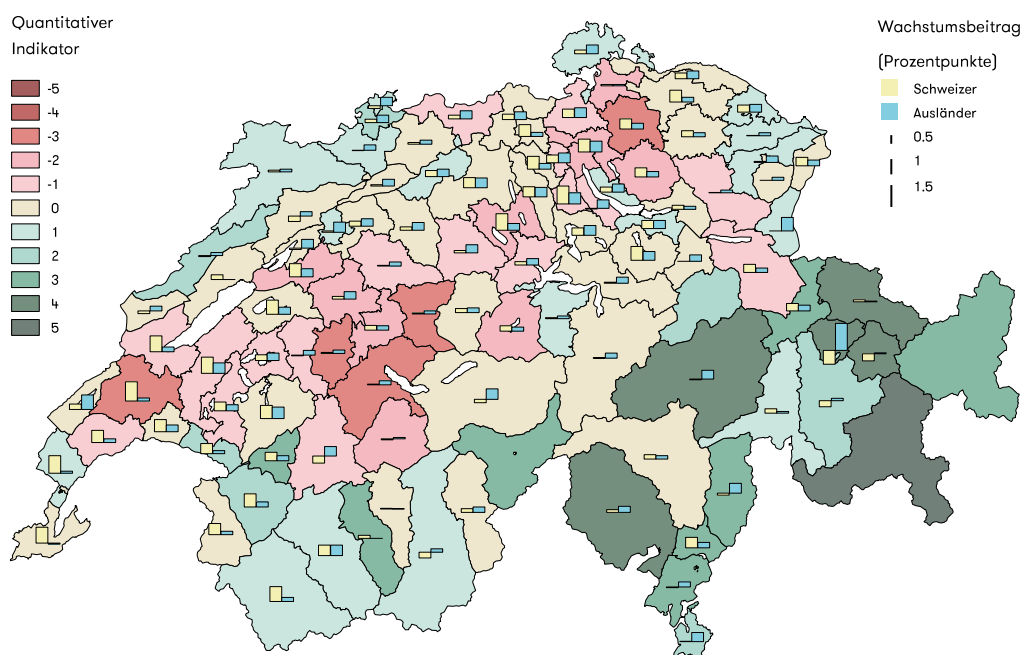


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2016



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2016 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2016

BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

2016 war geprägt durch die Rückkehr des Wohnimmobilienmarktes ins Gleichgewicht (Tabelle 2.1). Dies wurde durch ein Nullwachstum bei den Preisen begleitet (Tabelle 2.2). Karte 2 weist zwar in der Westschweiz, im Grossraum Zürich und auch im Espace Mittelland noch einige neuralgische Gebiete auf, von den sieben Schweizer Grossregionen bleibt aber insgesamt nur Zürich anhaltend knapp. Alle anderen Grossregionen besitzen innerhalb der Region auch Ausweichgebiete, die im Gleichgewicht sind oder sogar einen Angebotsüberhang aufweisen.

Diese Entwicklung wurde wie im Vorjahr durch eine Angebotsentwicklung begünstigt, die das Haushaltswachstum von rund 1% überstieg. Der Zuwachs an Haushalten verteilte sich dabei wie in den Vorjahren je hälftig auf schweizerische und ausländische Haushalte (Tabelle 2.3).

Die beiden Grossregionen Zürich und Ré-

gion lémanique weichen dabei etwas vom schweizerischen Trend ab. Beide Regionen weisen einen höheren Wachstumsbeitrag schweizerischer Haushalte auf, während in allen anderen Regionen das Gegenteil zu beobachten ist.

Auch bezüglich Angebotsentwicklung weichen diese beiden Regionen vom schweizerischen Trend ab, da bei diesen das Angebot 2016 nur knapp mit der Nachfrage Schritt hielt; dies allerdings auch als Konsequenz der relativ zum Haushaltswachstum stärksten Angebotszuwächse seit 2011.

Die Entspannung wird ebenfalls in den einzelnen Preissegmenten sichtbar. Insbesondere der teurere Mietwohnungsbereich weist im schweizerischen Mittel ein Überangebot auf. Mittlerweile ist der Nachfrageüberhang aber auch im mittleren Preissegment nicht mehr

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

sehr ausgeprägt. Anhaltend knapp ist es hingegen im unteren Preissegment, sowohl was den Wohneigentums- als auch den Mietwohnungsbereich betrifft.

Vieles deutet darauf hin, dass sich die Entwicklung auch 2017 in ähnlicher Form fortsetzt. Allenfalls lässt der anhaltend hohe Anteil an neu gebauten Mietwohnungen neue Ungleichgewichte entstehen. Für den Grossraum Zürich bleibt eine anhaltend schleppende Erholung zu erwarten, da die Attraktivität der Region ungebrochen ist.

	2011	2015	2016	2016
Schweiz	-2.1	-1.7	0.0	↗
Région lémanique	-2.7	-0.8	0.5	↗
Espace Mittelland	-0.8	-2.1	-0.5	↗
Nordwestschweiz	-0.7	-2.0	1.2	↗
Zürich	-4.5	-3.1	-2.7	⇒
Ostschweiz	-1.4	-0.5	1.6	↗
Zentralschweiz	-3.9	-3.2	-1.2	↗
Ticino	0.5	2.4	4.3	↗

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Schweiz	100.0	107.0	107.1	0.1%	7.1%
Région lémanique	100.0	102.0	100.7	-1.2%	0.7%
Espace Mittelland	100.0	108.1	108.7	0.5%	8.7%
Nordwestschweiz	100.0	109.4	110.6	1.1%	10.6%
Zürich	100.0	105.4	105.9	0.4%	5.9%
Ostschweiz	100.0	109.5	109.7	0.2%	9.7%
Zentralschweiz	100.0	109.5	109.1	-0.4%	9.1%
Ticino	100.0	109.4	107.8	-1.5%	7.8%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

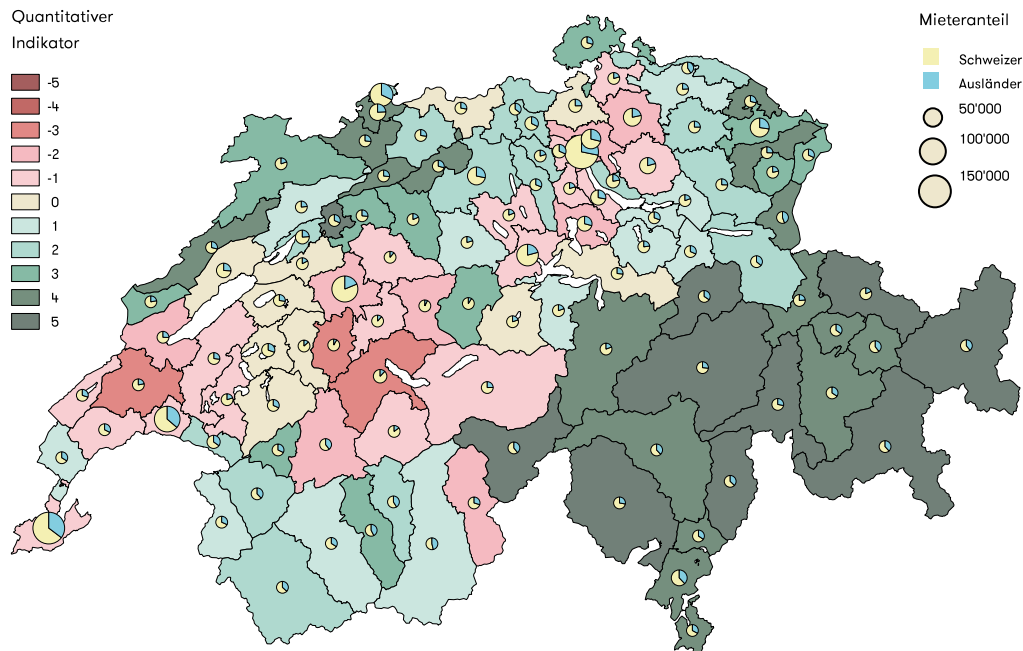
		2015	2016	2015-2016
Schweiz	CH	2'942'160	2'960'426	0.6%
	AUS	689'191	706'245	2.5%
Région lémanique	CH	501'225	507'897	1.3%
	AUS	177'268	179'139	1.1%
Espace Mittelland	CH	700'742	702'668	0.3%
	AUS	109'351	113'194	3.5%
Nordwestschweiz	CH	400'996	403'086	0.5%
	AUS	96'117	99'024	3.0%
Zürich	CH	526'117	530'544	0.8%
	AUS	128'981	132'965	3.1%
Ostschweiz	CH	409'952	411'417	0.4%
	AUS	89'517	91'491	2.2%
Zentralschweiz	CH	280'676	282'103	0.5%
	AUS	50'211	51'961	3.5%
Ticino	CH	122'452	122'710	0.2%
	AUS	37'746	38'470	1.9%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Schweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2016



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2016

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

Wie der Gesamtmarkt ist auch der Mietwohnungsmarkt 2016 ins Gleichgewicht zurückgekehrt. Der quantitative Indikator liegt mit 0.6 zum ersten Mal seit 2007 im positiven Bereich (Tabelle 3.1). Preislich waren bei Neuvermietungen im nationalen Mittel keine Aufschläge mehr zu beobachten. Auch seit 2011 ist der Anstieg moderat ausgefallen (Tabelle 3.2). Ausschlaggebend war dabei der anhaltend kräftige Zuwachs im Mietwohnungsbereich. Rund zwei Drittel der Baubewilligungen des Vorjahres waren zur Vermietung oder für gemischte (Vermietung und Verkauf) Projekte geplant. Diese Quote lag 2011 noch bei rund einem Drittel und hat sich in den Folgejahren graduell auf das aktuelle Niveau gesteigert. Der Angebotszuwachs lag damit sicher über dem Haushaltswachstum.

Versorgungsmässig hat sich damit sicher eine Verbesserung eingestellt. Zwar bewegt sich die strukturelle Divergenz zwischen den Preisseg-

menten auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (Tabelle 3.3), allerdings hat sich die Ausprägung verschoben. 2016 wiesen das obere und mittlere Preissegment ein Überangebot auf, das obere mit einem quantitativen Indikatorwert von 4 sogar sehr ausgeprägt. Im Vorjahr war das noch umgekehrt. Anhaltend knapp bleibt deshalb nur das untere Preissegment, was in den Städten Zürich, Winterthur, Genf, Lausanne, Luzern, Zug, Bern und Thun weiterhin zu gefühlten Versorgungsengpässen führt (Karte 3).

Im Zuge der Hinwendung des Angebots hin zum Mietwohnungsbau hat sich auch die Mieterquote etwas erhöht (Tabelle 3.4). Im Kontext eines anhaltenden Nachfrageüberhangs im Bereich des Wohneigentums (siehe nächster Abschnitt) scheint es aber denkbar, dass ein Teil dieser Mieter gerne Wohneigentümer wäre, zumal die Einkommen im oberen Bereich etwas zugelegt haben (Abbildung 3.5).

	2011	2015	2016	2016
Schweiz	-2.6	-1.8	0.6	↗
Région lémanique	-4.4	-2.7	-0.3	↗
Espace Mittelland	-0.9	-2.1	0.9	↗
Nordwestschweiz	-0.8	-1.0	3.6	↗
Zürich	-4.2	-3.2	-2.2	⇒
Ostschweiz	-1.2	1.1	3.4	↗
Zentralschweiz	-4.3	-3.6	-0.9	↗
Ticino	-0.2	3.9	5.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Schweiz	100.0	105.3	104.3	-0.9%	4.3%
Région lémanique	100.0	104.0	101.7	-2.3%	1.7%
Espace Mittelland	100.0	106.6	106.5	-0.1%	6.5%
Nordwestschweiz	100.0	105.5	104.9	-0.6%	4.9%
Zürich	100.0	104.1	103.7	-0.4%	3.7%
Ostschweiz	100.0	105.2	104.7	-0.5%	4.7%
Zentralschweiz	100.0	105.5	104.2	-1.3%	4.2%
Ticino	100.0	109.7	106.5	-2.9%	6.5%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Schweiz	3.1	3.1	⇒
Région lémanique	4.1	3.8	⇒
Espace Mittelland	1.9	3.0	↗
Nordwestschweiz	3.6	2.9	↘
Zürich	3.3	3.5	⇒
Ostschweiz	2.6	1.8	↘
Zentralschweiz	3.2	3.5	⇒
Ticino	1.3	0.6	↘

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

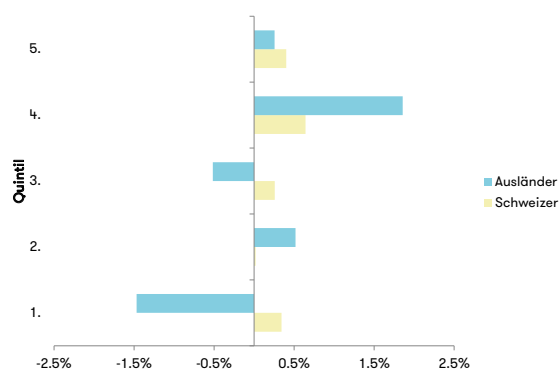
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Schweiz	CH	47%	47%	49%	50%
	AUS	81%	82%	83%	84%
Région lémanique	CH	52%	51%	53%	56%
	AUS	80%	81%	83%	84%
Espace Mittelland	CH	44%	44%	45%	46%
	AUS	81%	81%	85%	84%
Nordwestschweiz	CH	43%	43%	44%	45%
	AUS	76%	78%	78%	79%
Zürich	CH	59%	59%	60%	60%
	AUS	87%	89%	89%	90%
Ostschweiz	CH	39%	40%	41%	43%
	AUS	77%	77%	79%	80%
Zentralschweiz	CH	45%	48%	48%	50%
	AUS	82%	85%	86%	84%
Ticino	CH	43%	44%	45%	48%
	AUS	78%	79%	77%	79%

Tabelle 3.4: Mieterquote

Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

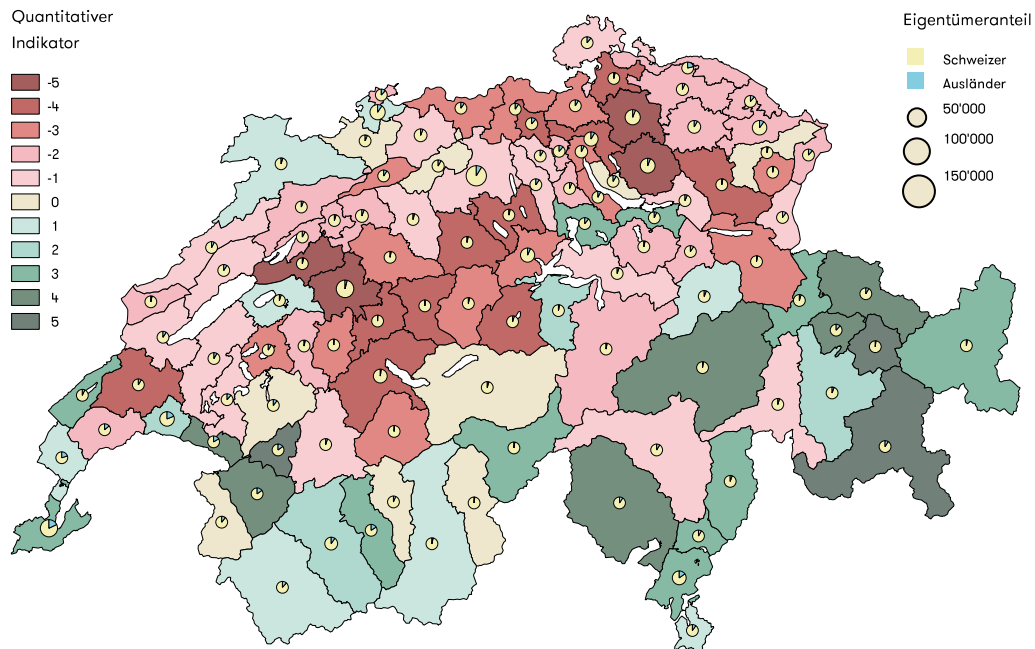
BFS: SAKE


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2016



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2016

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

Der Wohneigentumsmarkt fand im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt 2016 noch nicht in ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage zurück (Tabelle 4.1). Entsprechend präsentiert sich Karte 4 vor allem in den Zentren eher rot als grün. Damit ist die Entwicklung hin zur Entspannung langsamer als erwartet und entsprechend wurde der - an dieser Stelle mehrfach beschriebene - Zenit der Preisentwicklung 2016 nicht vollständig erreicht (Tabelle 4.2). Die Ursache hierfür liegt einerseits bei der stark verlangsamten Angebotsausdehnung, die die Tendenz zum Mietwohnungsbau widerspiegelt, andererseits gibt es im mittleren und unteren Preissegment einen anhaltenden Nachfragedruck. Man darf sich also nicht von der Entwicklung in der Région lémanique, wo die stärksten Preisanstiege seit 2005 zu verzeichnen waren, zu Trugschlüssen über den schweizerischen Zyklus hinreissen lassen. In der Région lémanique ist der Zenit tatsächlich seit längerem erreicht. Diese wider Erwarten langsame Ent-

wicklung zeigt sich auch in Tabelle 4.3. Die strukturelle Divergenz verharrt beinahe auf Vorjahresniveau, mit nur leichtem Angebotsüberhang im oberen Preissegment aber anhaltender Knappheit im unteren und mittleren Preissegment.

Auch wenn die Entwicklung langsam vonstatten geht, kann man davon ausgehen, dass sie in naher Zukunft fortschreiten wird. Abbildung 4.5 illustriert die stagnierenden Arbeitseinkommen der Eigentümerhaushalte. Solange jedoch die Einkommen der Mieterhaushalte im oberen Einkommenssegment weiter steigen (Abbildung 3.5), dürfte eine stärkere Entspannung auch in den zentralen Gebieten der Deutschschweiz vor allem von der Angebotsentwicklung abhängen. Dämpfend wirken sicher weiterhin die relativ strengen regulatorischen Eingriffe makroprudenzieller Art und die mikroprudenziellen Massnahmen der Finanzinstitute auf den Eigentumserwerb.

	2011	2015	2016	2016
Schweiz	-1.4	-1.5	-0.9	⇒
Région lémanique	0.0	2.2	1.7	⇒
Espace Mittelland	-0.8	-2.0	-2.0	⇒
Nordwestschweiz	-0.5	-3.0	-1.5	↗
Zürich	-5.0	-3.0	-3.6	⇒
Ostschweiz	-1.6	-2.1	-0.1	↗
Zentralschweiz	-3.4	-2.6	-1.6	⇒
Ticino	1.3	0.7	3.5	↗

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im
schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011- 2016
Schweiz	100.0	109.4	110.8	1.3%	10.8%
Région lémanique	100.0	98.7	99.3	0.6%	-0.7%
Espace Mittelland	100.0	109.8	111.1	1.2%	11.1%
Nordwestschweiz	100.0	113.9	117.0	2.8%	17.0%
Zürich	100.0	108.3	110.6	2.2%	10.6%
Ostschweiz	100.0	113.6	114.6	0.9%	14.6%
Zentralschweiz	100.0	114.7	115.5	0.7%	15.5%
Ticino	100.0	109.2	109.3	0.1%	9.3%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2011 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im
schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Schweiz	1.9	2.1	⇒
Région lémanique	2.4	2.4	⇒
Espace Mittelland	1.6	1.4	⇒
Nordwestschweiz	1.6	2.3	↗
Zürich	1.7	1.6	⇒
Ostschweiz	2.1	2.9	↗
Zentralschweiz	2.5	2.8	⇒
Ticino	1.5	1.1	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im
schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Schweiz	CH	53%	53%	51%	50%
	AUS	19%	18%	17%	16%
Région lémanique	CH	48%	49%	47%	44%
	AUS	20%	19%	17%	16%
Espace Mittelland	CH	56%	56%	55%	54%
	AUS	19%	19%	15%	16%
Nordwestschweiz	CH	57%	57%	56%	55%
	AUS	24%	22%	22%	21%
Zürich	CH	41%	41%	40%	40%
	AUS	13%	11%	11%	10%
Ostschweiz	CH	61%	60%	59%	57%
	AUS	23%	23%	21%	20%
Zentralschweiz	CH	55%	52%	52%	50%
	AUS	18%	15%	14%	16%
Ticino	CH	57%	56%	55%	52%
	AUS	22%	21%	23%	21%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote
Anteil der Personen in Eigentum in
in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

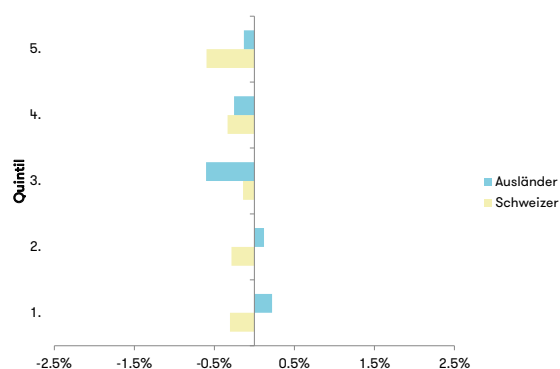


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der
Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und
ausländischen Eigentümerhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Erstmals seit 2008 befindet sich der über Miete und Eigentum aggregierte Wohnungsmarkt der Schweiz wieder im Gleichgewicht. Der Mietwohnungsmarkt läuft dieser Entwicklung etwas voraus, der Eigentumsmarkt folgt - langsamer als an dieser Stelle erwartet - nach. Die starken Preisanstiege gehören im Moment der Vergangenheit an. Dies wird auch anhalten, denn das Angebotswachstum dürfte das Haushaltswachstum, das nun seit mehreren Jahren in der Grössenordnung von 1% liegt, auch 2017 übersteigen.

Der aktuelle Fokus auf den Mietwohnungsbau scheint dabei angesichts eines anhaltenden Nachfrageüberhangs im Bereich des Wohneigentums nicht vollständig nachfragekonform und er löst das Problem des mangelnden günstigen Wohnraums in den Zentren (noch) nicht.

Seit Erscheinen dieses Monitors handelt es sich trotzdem um die ausgewogenste Marktsituation. Allerdings darf man nicht ausblenden, dass sie durch eine aggregierte Eigentumspreis- und (Neuabschluss-)Mietsteigerung von rund 30% seit 2005 erkaufte wurde.

Région lémanique

Der Wohnungsmarkt der Région lémanique hat sich 2016 noch klarer ins Gleichgewicht bewegt. Haushaltswachstum und Bautätigkeit gehen im Gleichschritt und die Preise und Mieten bleiben mehr oder weniger stabil. Es darf allerdings nicht vergessen werden, dass diese Situation durch die schweizweit kräftigsten Preissteigerungen seit 2005 mitbewirkt wurde.

Das Gleichgewicht hat allerdings noch nicht alle Bevölkerungsgruppen erreicht. Durch den Fokus auf die Entwicklung von Wohneigentum wird für vermögens- und/oder einkommensschwache Haushalte nur äusserst langsam Linderung geschaffen. Insbesondere im unteren und mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarktes herrscht ein anhaltender Nachfragedruck.

Espace Mittelland

Der Markt im Espace Mittelland präsentiert sich

wie eine „Swiss Miniature“; insgesamt ist er ausgeglichen. Der Metropolraum bleibt aber sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich anhaltend knapp, insbesondere in den unteren und mittleren Preisbereichen. Das Angebotswachstum liegt über dem Haushaltswachstum und schafft langsam Linderung, greift aber naturgemäss primär in den teureren Marktsegmenten.

Auffallend im Espace Mittelland ist das moderate Preiswachstum, das anders als in anderen Regionen (bspw. Région lémanique) den Markt für Wohneigentum nur langsam ins Gleichgewicht zurückführt.

Trotzdem: Für das laufende Jahr scheint bei gleichbleibender Angebotsausdehnung insbesondere im Bereich des Wohneigentums eine weitere Stabilisierung angesagt.

Nordwestschweiz

Der Wohnungsmarkt in der Nordwestschweiz befindet sich aufgrund einer kräftigen Angebotsausdehnung 2016 im Gleichgewicht. Auch ein überdurchschnittlicher Zuwachs ausländischer Haushalte konnte dieser Entwicklung nichts anhaben. Aktuell kann für die Nordwestschweiz keinerlei Zusammenhang zwischen Zuwanderung und Anspannung auf dem Wohnungsmarkt beobachtet werden.

Zusammen mit der Ostschweiz und dem Tessin gehört die Nordwestschweiz zu den bestversorgten Regionen.

Allerdings maskiert dieses Gleichgewicht ein Ungleichgewicht zwischen Wohneigentum und Mietwohnungsmarkt. In der Nordwestschweiz wäre ein stärkerer Fokus auf Wohneigentum Not. Die Indikatoren deuten allerdings darauf hin, dass dies auch 2017 nicht der Fall sein wird.

Zürich

Der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich schleppt sich langsam in Richtung Gleichgewicht, wird für diesen Weg aber voraussichtlich noch einen Moment brauchen, da das mittlere

und untere Preissegment anhaltend eine Überschussnachfrage aufweisen. Da hilft auch die anhaltend hohe Aktivität im Mietwohnungsbau nicht sehr viel.

Der Wohneigentumsmarkt hingegen bewegte sich 2016 sogar vom Gleichgewicht weg. Die Preise stiegen weiter an und praktisch alle Regionen, mit Ausnahme des Pfannenstils, sind anhaltend angespannt und dies über alle Preissegmente hinweg.

Ursache dieser Entwicklung ist auch ein Haushaltswachstum, das überaus kräftig ausfiel. Sollte dies 2017 anhalten, ist damit zu rechnen, dass der Immobilienzyklus im Grossraum Zürich deutlich länger dauert als erwartet und in den übrigen Schweizer Regionen zu beobachten ist.

Ostschweiz

Der Wohnungsmarkt in der Ostschweiz befindet sich aufgrund einer kräftigen Angebotsausdehnung 2016 im Gleichgewicht. Ausserdem wies die Region im vergangenen Jahr ein eher schwaches Haushaltswachstum auf. Zusammen mit der Nordwestschweiz und dem Tessin gehört die Ostschweiz zu den bestversorgten Regionen.

Allerdings maskiert dieses Gleichgewicht ein Ungleichgewicht zwischen Wohneigentum und Mietwohnungsmarkt. In der Ostschweiz täte wie in der Nordwestschweiz ein stärkerer Fokus auf Wohneigentum Not. Die Indikatoren deuten allerdings darauf hin, dass dies auch 2017 nicht der Fall sein wird.

Zentralschweiz

Der Wohnungsmarkt der Zentralschweiz hat sich 2016 zum ersten Mal seit 2008 deutlich entspannt. Ursächlich hierfür war ein Angebotswachstum, das deutlich über dem Haushaltswachstum lag. Allerdings war die Entspannung einseitig beim Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Diese war darauf zurückzuführen, dass der Fokus der Bauwirtschaft primär auf dem Mietwohnungsbau lag.

Immerhin bewirkte die Einkommens- und Angebotsentwicklung, dass im Mietwohnungsbereich der Zentralschweiz nur noch das untere Preissegment angespannt ist. Beim Wohneigentum dagegen ist nur das obere Preissegment entspannt.

Für das laufende Jahr dürfte die Entwicklung anhalten, auch wenn sich ein etwas reduziertes Angebotswachstum ankündigt. Weiterhin hoch bleibt allerdings der Mietwohnungsanteil, was die Ungleichgewichte nicht vollständig beseitigt wird.

Tessin

Das Tessin weist im Vergleich zu den übrigen Schweizer Regionen den mit Abstand am Besten versorgten Wohnungsmarkt auf. Allerdings reagiert hier die Marktsituation aufgrund der geringen Haushaltszahl des Kantons und der regionalen Diversität ziemlich schnell auf Veränderungen bei Bautätigkeit und von Haushaltswachstum und -struktur. Grund zur Besorgnis bezüglich Überkapazitäten ist also (noch) fehl am Platz. Allerdings deuten die Indikatoren auf eine auch 2017 solide Bautätigkeit hin. Es ist also zumindest zu erwarten, dass sich die Marktlage auch in diesem Jahr ähnlich präsentieren wird. In der Regel folgt dann aber die Stabilisierung der Marktsituation, so zu beobachten bei der Ausdehnung und Reduzierung des Mietwohnungsbaus in der Periode 2014-2016.

Erläuterungen zu den Indikatoren

Quantitative Anspannung

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

Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2016 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

Strukturelle Divergenz

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 Preissegmenten.

Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentümersmärkte 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 im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann 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 geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrösse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

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.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2010 auf 2011 gelegt. Ausserdem bedingt eine Neugewichtung der schweizerischen Arbeitskräfteerhebung eine leichte Revision der Indikatoren zu den Vorjahren.