Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Schweiz

Entwicklung 2010

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Einleitung

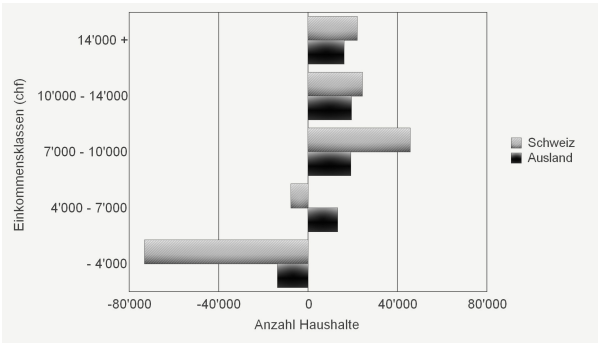
Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist höher als früher. Dies wirkt sich auch auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt darzustellen. 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.

Entwicklung 2005 - 2010

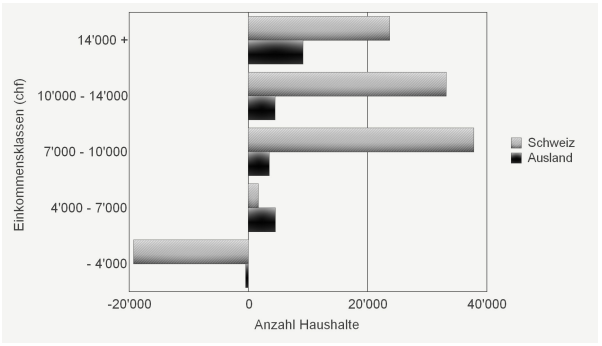
Die starke Zuwanderung seit 2005, welche auch 2010, wenn auch etwas abgeschwächt, weiterging, hat einen starken strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 stellt die Veränderung der Haushaltszahlen in den einzelnen Einkommenskategorien dar.

Abbildung 1: Veränderung der Zahl der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt 2005 – 2009 nach Einkommensklassen[1]

Miete



Eigentum

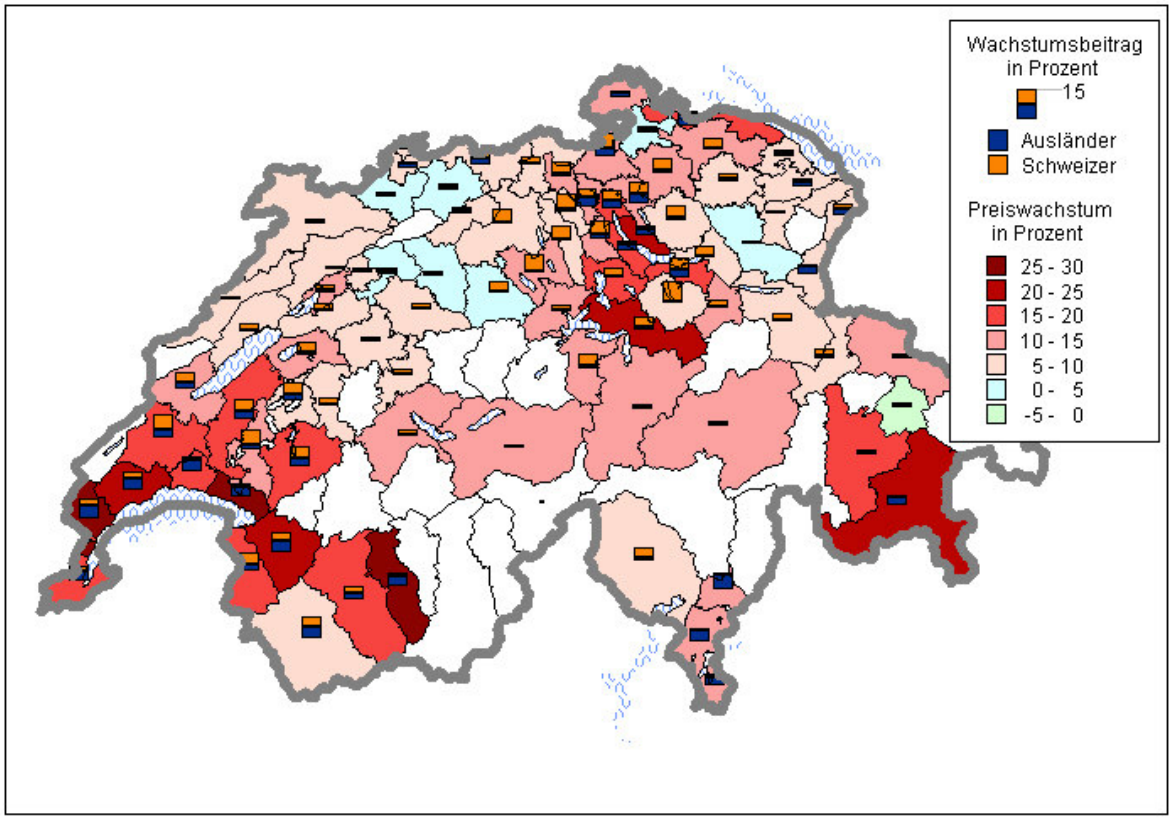


BFS: SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Seit 2005 ist die Anzahl der ausländischen Haushalte vor allem im oberen Preissegment stark angestiegen. Insbesondere im Bereich der Mietwohnungen erreicht die Zunahme praktisch das Niveau der schweizerischen Haushalte. Dies hat insbesondere die Preisentwicklung im höheren Preissegment der Mietwohnungen beeinflusst. Dieselbe Entwicklung ist zwar auch beim Wohneigentum zu beobachten, aber aufgrund der tieferen Zahl ausländischer Haushalte deutlich weniger ausgeprägt.

[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 Schweiz 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 Haushalte 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 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte zeigt für 2005 - 2010 eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Betroffen waren vor allem die Genferseeregion und das Gebiet Zürich – Zug. Erstellte man dieselbe Karte nur für den Mietwohnungsmarkt, so wäre die Entwicklung noch ausgeprägter.

Entwicklung 2010: Gesamter Wohnungsmarkt

Nach einer merklichen Verknappung des gesamten Wohnungsmarktes im Jahr 2009 brachte das Jahr 2010 als Folge der abgeflachten Zuwanderung 2009 und der starken Bautätigkeit eine allgemeine Entspannung auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt. Die Ausgangslage war jeweils unterschiedlich. Betrachtet man die Miet- und Wohneigentumsmärkte gemeinsam, so liegen die knappsten Märkte anhaltend in der Grossregion Zürich und der Westschweiz. Die Zentralschweiz hat sich im Verlauf der letzten Jahre ebenfalls stark verknappt. Die urbanen Brennpunkte liegen weiterhin in Zürich, Genf und Zug.

2010 hat die Bautätigkeit mit der Haushaltsentwicklung mehr als Schritt gehalten. Ende 2010 waren 67'000 Wohnungen im Bau, soviel wie seit über 15 Jahren nicht mehr. Insgesamt darf man deshalb für 2011 doch von einer weiteren Entspannung der Situation ausgehen, aller-

dings stellt sich die Frage, ob das Miet- und Kaufsegment in den richtigen Relationen angeboten wird.

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

Quantitative Anspannung

	2005	2009	2010	2010
Schweiz	-0.16	-1.78	-0.43	Entspannung
Westschweiz	0.39	-3.39	-2.29	Entspannung
Mittelland	-2.43	-1.23	0.83	Entspannung
Nordwestschweiz	0.87	1.80	2.57	Entspannung
Zürich	-1.76	-3.57	-3.07	Entspannung
Ostschweiz	2.23	-0.93	1.47	Entspannung
Zentralschweiz	0.75	-2.76	-1.94	Entspannung
Tessin	3.87	-0.99	1.53	Entspannung

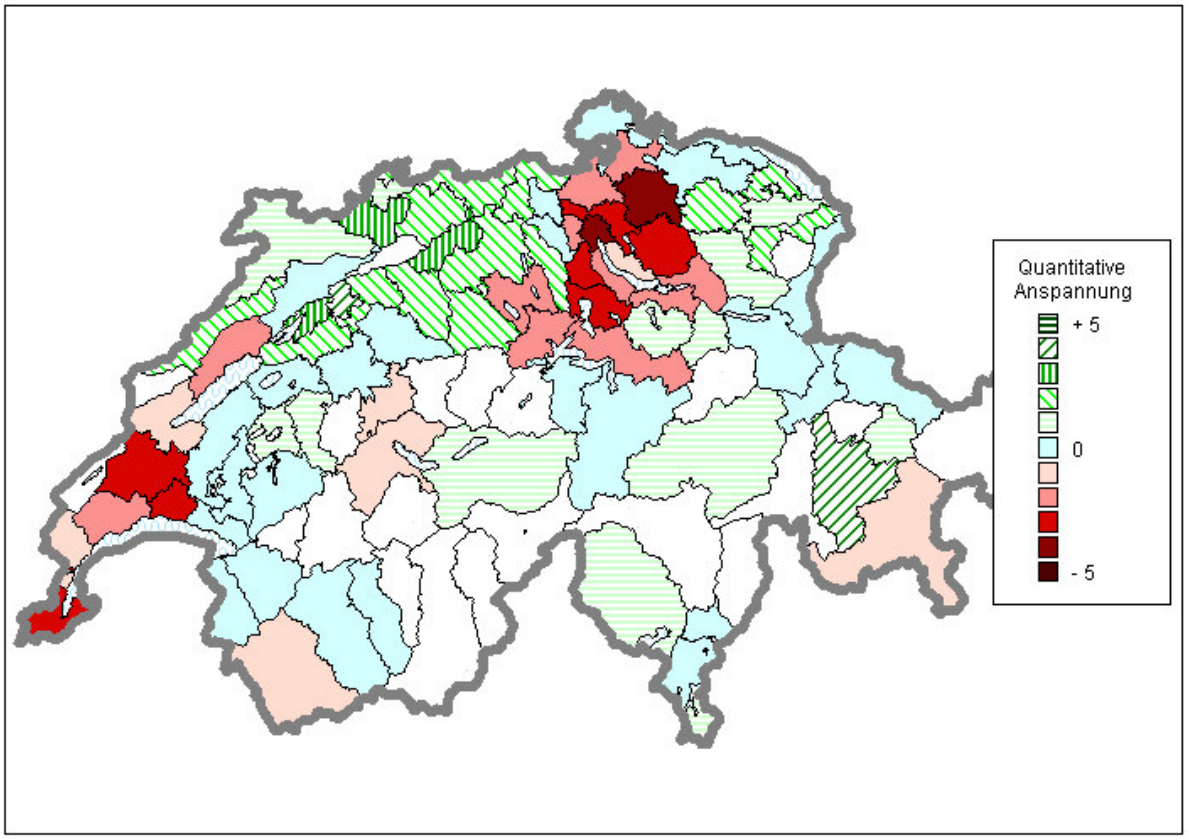
Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%
Westschweiz	103.17	121.49	123.12	1.35%	19.34%
Mittelland	101.30	108.18	109.69	1.40%	8.28%
Nordwestschweiz	101.06	107.60	109.32	1.60%	8.17%
Zürich	101.03	112.61	115.00	2.12%	13.83%
Ostschweiz	100.51	108.42	110.14	1.59%	9.58%
Zentralschweiz	100.73	111.20	113.78	2.31%	12.95%
Tessin	101.69	111.18	113.42	2.02%	11.54%

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

Die Preisentwicklung des Angebots flachte 2010 leicht ab: von 2.3 % im Jahr 2009 auf 1.7 % im Jahr 2010. Den stärksten Anstieg verzeichnete im Betrachtungszeitraum die Zentralschweiz, die schwächste Zunahme die Westschweiz, wo allerdings in den letzten 5 Jahren die mit Abstand stärksten Preissteigerungen statt gefunden haben.

Karte 2: Quantitative Anspannung im schweizerischen 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.

Karte 2 illustriert, dass insgesamt die Versorgungslage im schweizerischen Markt intakt ist, den Märkten Westschweiz (Genf, Lausanne) und Zürich aber weiterhin grosse Beachtung geschenkt werden muss.

Entwicklung 2010: Mietwohnungsmarkt

Sämtliche Märkte mit Ausnahme der Westschweiz weisen für 2010 eine Entspannung auf.

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2009	2010	2010
Schweiz	0.32	-2.33	-1.59	Entspannung
Westschweiz	-1.13	-3.71	-4.71	starke Verknappung
Mittelland	-1.09	-0.90	-0.37	Entspannung
Nordwestschweiz	3.07	0.97	1.97	Entspannung
Zürich	-1.25	-4.10	-3.13	Entspannung
Ostschweiz	3.20	-1.62	1.24	Entspannung
Zentralschweiz	1.38	-3.24	-2.30	Entspannung
Tessin	4.28	-2.59	-0.35	Entspannung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
Westschweiz	102.25	115.65	114.27	-1.19%	11.75%
Mittelland	101.03	106.39	107.01	0.58%	5.92%
Nordwestschweiz	100.75	106.63	107.40	0.72%	6.60%
Zürich	100.21	109.60	110.58	0.89%	10.35%
Ostschweiz	99.61	105.36	105.62	0.25%	6.04%
Zentralschweiz	99.70	106.66	107.70	0.97%	8.02%
Tessin	99.09	102.43	104.18	1.72%	5.14%

Strukturelle Anspannung*

	2009	2010	2010
Schweiz	1.72	1.90	
Westschweiz	2.30	1.34	Divergenz sinkend
Mittelland	1.08	1.90	Divergenz steigend
Nordwestschweiz	2.09	2.41	
Zürich	2.28	2.42	
Ostschweiz	1.10	1.74	Divergenz steigend
Zentralschweiz	1.67	2.28	Divergenz steigend
Tessin	1.83	2.66	Divergenz steigend

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%
Westschweiz	Schweiz	279'251	283'705	285'785	-1.25%	0.73%	2.34%
Westschweiz	Ausland	115'361	134'261	137'985	3.11%	2.77%	19.61%
Mittelland	Schweiz	344'571	334'699	335'811	-1.31%	0.33%	-2.54%
Mittelland	Ausland	66'539	71'374	72'813	-3.37%	2.02%	9.43%
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%
Zürich	Schweiz	340'255	353'916	357'583	-1.61%	1.04%	5.09%
Zürich	Ausland	99'565	115'062	120'364	4.80%	4.61%	20.89%
Ostschweiz	Schweiz	177'561	178'829	179'578	1.91%	0.42%	1.14%
Ostschweiz	Ausland	53'075	59'337	60'248	-3.69%	1.54%	13.52%
Zentralschweiz	Schweiz	138'508	140'064	141'029	1.16%	0.69%	1.82%
Zentralschweiz	Ausland	29'897	31'328	31'967	-1.79%	2.04%	6.92%
Tessin	Schweiz	59'936	56'349	56'740	1.60%	0.69%	-5.33%
Tessin	Ausland	23'169	26'266	27'156	2.22%	3.39%	17.21%

**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
BFS: SAKE, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Insbesondere 2009 lag das Angebotswachstum höher als das Haushaltswachstum, was seine Wirkung nicht verfehlt. Für 2010 deutet sich allerdings keine Fortsetzung dieser Tendenz an, da der Grossteil der Bautätigkeit für die Erstellung von Wohneigentum eingesetzt wird. Das Wachstum des Angebots reicht vermutlich nicht zur Deckung der Mietwohnungsnachfrage, weshalb die Entspannung insgesamt vorübergehend sein dürfte.

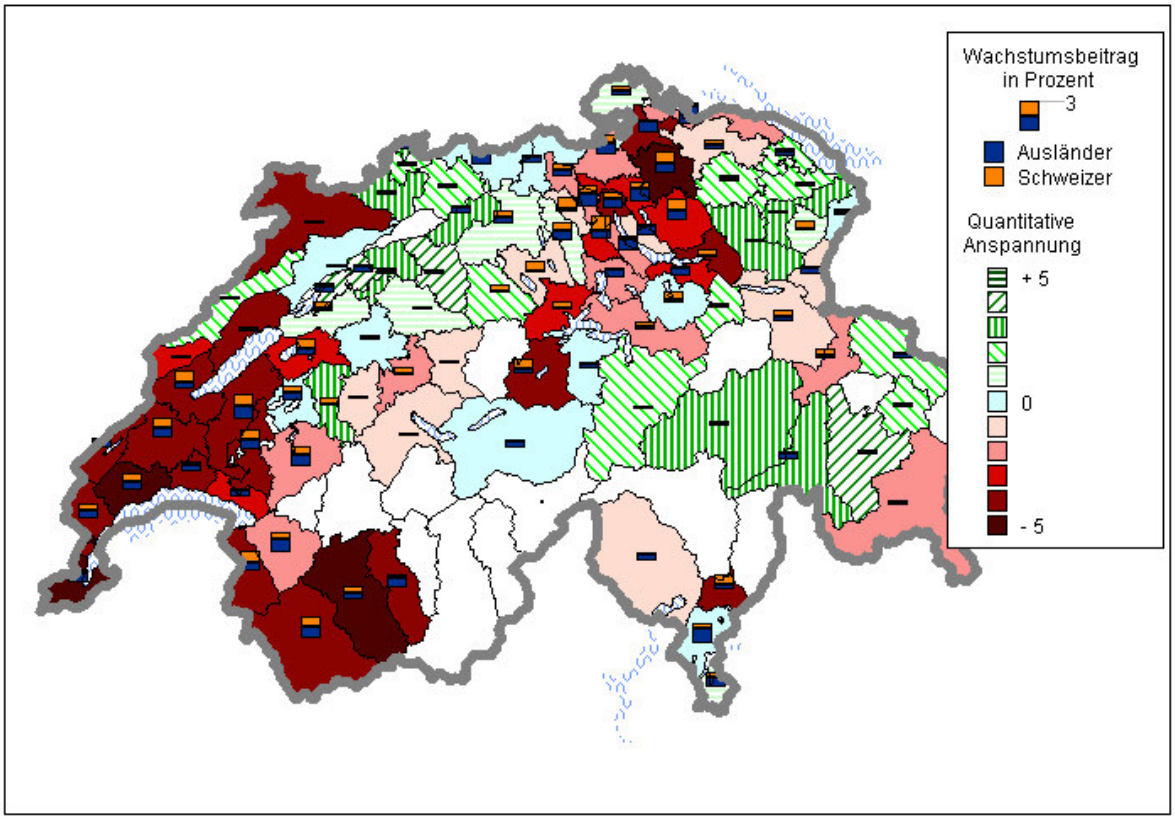
Dies kann vermutlich an der Westschweiz bereits abgelesen werden: Während die Preisentwicklung 2010 wohl noch auf die Signale des Vorjahres (Entspannung) reagiert, zeigt sich am Markt bereits wieder eine Verknappung.

Im Grossen und Ganzen ist die Mietpreisentwicklung im Betrachtungszeitraum moderat ausgefallen. Den stärksten Zuwachs weist der Kanton Tessin aus, wo das oberste Preissegment am stärksten zugelegt hat.

In den meisten Märkten lässt sich zurzeit die typische Entwicklung ablesen, die dann eintritt, wenn das Angebot eine aufgestaute Nachfrage befriedigt. Im oberen Preissegment entspannt sich der Markt am schnellsten, weil dort der Neubau sofort wirkt, während die tieferen Preissegmente mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten können. Entsprechend entwickeln sich die tieferen und höheren Preissegmente nicht im Gleichschritt - die Divergenz zwischen den Segmenten nimmt zu.

Karte 3 stellt den Einfluss der ausländischen Haushalte im Mietwohnungsmarkt dar. Substanzielle Wachstumsbeiträge zur Nachfrage haben diese vor allem in der Westschweiz geleistet. In der Agglomeration Zürich zeigt sich, dass Nachfragewachstum zunehmend in der Peripherie befriedigt werden muss.

Karte 3: Quantitative Anspannung im schweizerischen 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 definitive Entwarnung für den Mietwohnungsmarkt ist wohl noch zu früh. Einerseits bestehen die Brennpunkte mit knappen Märkten weiterhin, andererseits deutet die Entwicklung 2010 darauf hin, dass die Entspannung nicht so weitergeht. Das Augenmerk ist auch auf die steigende Divergenz zu richten, insbesondere, ob "filtering down" Prozesse mittelfristig die Probleme im unteren Preissegment der Grossagglomerationen Zürich und Genf lösen können.

Entwicklung 2010: Eigentumsmarkt

Schweizweit präsentiert sich der Eigentumsmarkt im Jahr 2010 entspannt. Nur in Zürich hat

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2009	2010	2010
Schweiz	-0.89	-0.97	1.28	Entspannung
Westschweiz	3.20	-2.81	2.10	Entspannung
Mittelland	-4.15	-1.61	2.23	Entspannung
Nordwestschweiz	-1.88	2.82	3.30	
Zürich	-2.92	-2.38	-2.93	Verknappung
Ostschweiz	1.16	-0.17	1.74	Entspannung
Zentralschweiz	-0.21	-2.08	-1.42	Entspannung
Tessin	3.32	0.94	3.80	Entspannung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Westschweiz	104.88	132.08	139.22	5.40%	32.74%
Mittelland	101.65	110.27	112.84	2.32%	11.01%
Nordwestschweiz	101.44	108.79	111.69	2.66%	10.10%
Zürich	102.91	119.40	125.01	4.70%	21.48%
Ostschweiz	101.52	111.80	115.14	2.99%	13.42%
Zentralschweiz	102.32	117.66	122.43	4.05%	19.65%
Tessin	105.23	121.77	124.61	2.33%	18.41%

Strukturelle Anspannung*

	2009	2010	2010
Schweiz	1.56	1.53	
Westschweiz	1.16	2.21	Divergenz stark steigend
Mittelland	1.85	1.83	
Nordwestschweiz	2.07	1.70	
Zürich	1.32	1.48	
Ostschweiz	1.74	1.19	Divergenz sinkend
Zentralschweiz	1.83	0.67	Divergenz sinkend
Tessin	0.27	0.36	

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%
Westschweiz	Schweiz	191'208	200'577	202'248	3.25%	0.83%	5.77%
Westschweiz	Ausland	21'501	29'791	30'673	15.21%	2.96%	42.66%
Mittelland	Schweiz	306'346	330'843	331'896	3.96%	0.32%	8.34%
Mittelland	Ausland	12'293	16'008	16'340	-4.20%	2.07%	32.91%
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%
Zürich	Schweiz	179'359	192'218	194'214	5.32%	1.04%	8.28%
Zürich	Ausland	12'660	15'241	15'951	-0.84%	4.66%	26.00%
Ostschweiz	Schweiz	195'314	201'340	202'022	1.71%	0.34%	3.43%
Ostschweiz	Ausland	12'483	14'519	14'769	-5.99%	1.72%	18.32%
Zentralschweiz	Schweiz	104'434	114'741	115'538	0.95%	0.69%	10.63%
Zentralschweiz	Ausland	4'883	5'962	6'086	11.50%	2.08%	24.64%
Tessin	Schweiz	54'713	59'852	60'430	0.90%	0.97%	10.45%
Tessin	Ausland	6'113	8'408	8'689	-7.32%	3.33%	42.13%

**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
BFS: SAKE, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

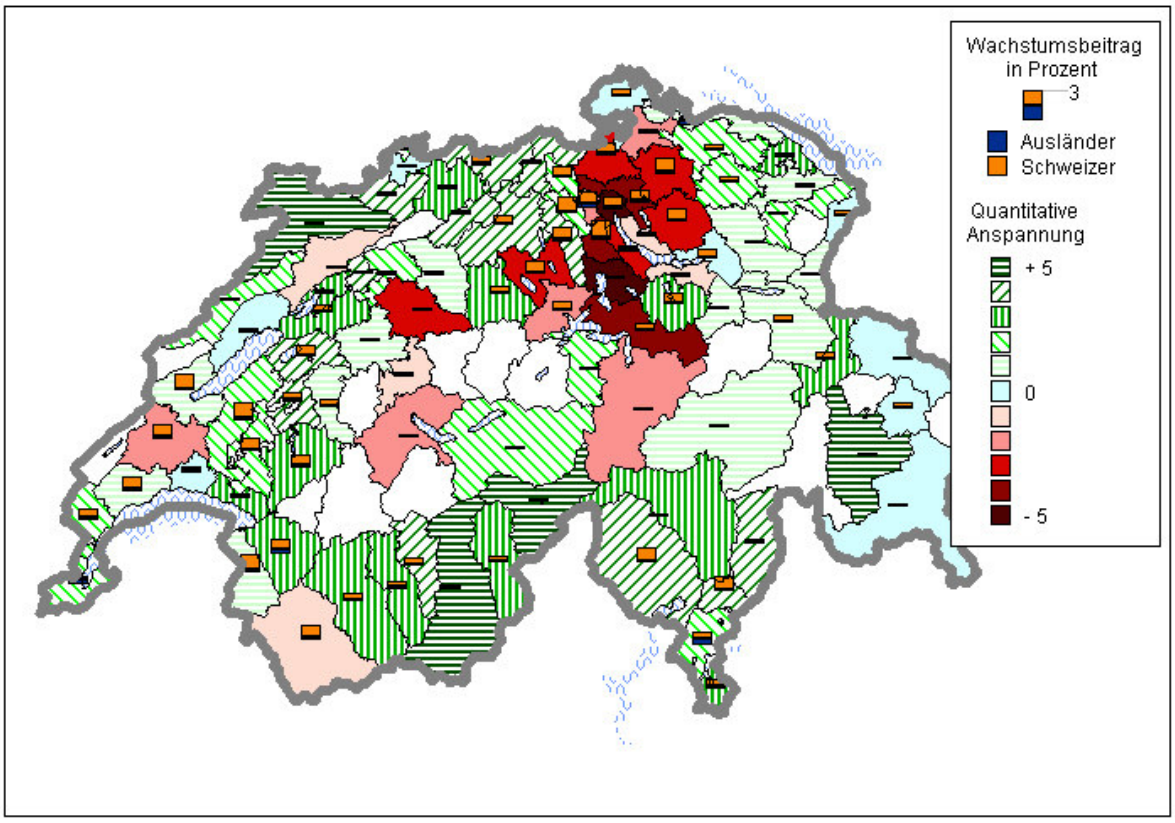
die Nachfrage auch 2010 die Angebotsentwicklung überstiegen. Die starke Bautätigkeit kam primär dem Wohneigentum zugute, was nun eine deutliche Kehrtwende der Marktentwick-

lung bewirkt hat, ohne dass sich dies bereits auf die Angebotspreise ausgewirkt hätte, die weiter anstiegen.

Die Entspannung geht ausser in der Westschweiz und in Zürich mit einer Abnahme der Divergenz einher, d.h. die Entspannung verläuft in den meisten Regionen in allen drei Preissegmenten gleichmässig. In der Westschweiz akzentuiert sich die Entspannung in der obersten und in der untersten Wohnungspreiskategorie.

Nach wie vor machen die ausländischen Haushalte schweizweit nur 7.5% der Eigentümerhaushalte aus. Damit ist der Anteil in den letzten 5 Jahren zwar um einen Prozentpunkt gestiegen, doch gibt es kaum eine Grossregion, wo die ausländischen Haushalte ursächlich für die Marktentwicklung verantwortlich sind. Ausnahme ist die Westschweiz sowie das Tessin, wo der Anteil ausländischer Haushalte deutlich höher, nämlich bei rund 12-13% der Eigentümerhaushalte liegt. Dieser Umstand spiegelt sich in Karte 4: Substanzielle Beiträge zum Haushaltswachstum werden durch ausländische Haushalte primär in diesen Gebieten geleistet. In den Räumen Zürich / Zentralschweiz sind es hingegen schweizerische Haushalte, die primär zur Knappheit beitragen.

Karte 4: Anspannung im schweizerischen 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 regionalen Entwicklungen

Im Folgenden wird die Entwicklung in den einzelnen Regionen kurz dargestellt. Dabei handelt es sich um die wichtigsten Schlussfolgerungen aus den regionalen Fact-Sheets.

Ostschweiz

Der aggregierte Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum) ist in der ganzen Region recht ausgeglichen, eine geringfügige Anspannung lässt sich noch im Linthgebiet und im Oberengadin feststellen. In der Fünf-Jahres-Betrachtung verlaufen Miet- und Eigentumsmarkt gegenläufig: Der eine kommt von einem starken Überangebot in eine ausgewogene Situation, der andere geht von der ausgewogenen Situation in ein Überangebot.

Es besteht kaum Gefahr, dass der Markt in eine breite Knappheitssituation abtreibt. Die Erstellung von Wohneigentum ist bei entsprechender Nachfrage attraktiv und wird wohl entsprechend Schritt halten, der Mietwohnungsmarkt ist insgesamt ausreichend versorgt. Allerdings fehlt es dort an Angeboten im unteren Preissegment, während der Angebotsüberhang im oberen Segment graduell absorbiert wird.

Die zugewanderte ausländische Bevölkerung hat vor allem am Untersee und im Oberengadin massgeblich zur Preissteigerung beigetragen. In anderen Gebieten wie beispielsweise Werdenberg, Appenzell AR. und Oberthurgau war der Beitrag der ausländischen Haushalte eher stabilisierend.

Zürich

Die Wohnungsmärkte im Grossraum Zürich sind auch 2010 nach wie vor angespannt. Die Preise steigen weiter. Nach Jahren des starken Wachstums folgte aber nach einer kurzen Zuwanderungspause bei anhaltend hoher Bautätigkeit und hohen Preisen eine leichte Verlangsamung bei der Marktentwicklung. Hauptsächlich haben sich der Mietwohnungsmarkt und die hochpreisigen Eigentumsmärkte leicht entspannt. Haushaltswachstum, Marktanspannung und Preiswachstum liegen im Wirtschaftsraum Zürich nach wie vor über dem schweizerischen Durchschnitt.

Eine leichte Entspannung im Vergleich zum Vorjahr ist im Mietwohnungsmarkt festzustellen, am deutlichsten im oberen Preissegment. Haupttreiber beim Wachstum im Mietwohnungsmarkt ist die Zuwanderung ausländischer Haushalte. Diese spielt sich nicht mehr rein um das Zürcher Seebecken ab, sondern hat auch die Mittelzentren Winterthur, Uster und zum Teil ländliche Agglomerationsgebiete erreicht. Auch ausserhalb der Agglomeration, in Zug und Baden sind die Auswirkungen spürbar.

Die Wohneigentumsmärkte sind nach wie vor angespannt. Ausser im Hochpreissegment haben sich die Märkte im Jahr 2010 weiter verknappt, die Preise sind gestiegen. Die Hauptrolle spielen hier die schweizerischen Haushalte mit mittlerem und hohem Einkommen.

Für 2011 ist mit einer Abflachung der Entwicklung zu rechnen. Zwar kann davon ausgegangen werden, dass das Haushaltswachstum durch Zuwanderung wieder stärker wird, die aktuell hohe Neubauproduktion auf der Angebotsseite und die immer noch steigenden Preise jedoch einen Ausgleich auf hohem Niveau herbeiführen können.

Nordwestschweiz

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 verhilft das Baupotential im grenznahen Ausland und die guten Verkehrsverbindungen im Trinationalen Eurodistrict Basel den Wohneigentumserwerbern 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.

Zentralschweiz

Der Wohnungsmarkt hat sich in der Zentralschweiz 2010 entspannt. Im Mietwohnungsbereich ist der Zyklus in Zug weiter fortgeschritten als in Luzern, wo anhaltend Knappheit herrscht und das Angebotswachstum vergleichsweise geringer ausfiel. Ausserdem macht sich in Luzern ein Wettbewerb um gute Wohnlagen im Mietwohnungsbereich bemerkbar. Für die Zukunft kann nicht unbedingt mit einer weiteren Entspannung gerechnet werden, da die Zahl der Baugesuche in diesen beiden Kantonen 2010 merklich abgenommen hat und die konjunkturelle Lage wiederum eine erhöhte Zuwanderung erwarten lässt.

Der Eigentumsmarkt zeigt ein klares Bild: In Zug war, ist und bleibt die Anspannung weiter auf höchstem Niveau, die Nachfrage kann nicht kompensiert werden. Die Gebiete um die wirtschaftlichen Wachstumsmotoren der Region, aber auch mit günstiger Lage zu Zürich / Zug, verspüren eine starke Nachfrage einheimischer Haushalte, die aber durch die entsprechende Angebotssteigerung bis zu einem gewissen Grad abgefangen werden dürfte und bereits wird.

Tessin

Der Wohnungsmarkt hat sich 2010 entspannt. Im Mietwohnungsbereich bleibt eine geringe Knappheit bestehen, insbesondere in Bellinzona. Das Augenmerk muss im Moment auf die unteren und mittleren Preissegmente gerichtet werden. Für 2011 kann nicht unbedingt mit einer weiteren Entspannung gerechnet werden, da die Zuwanderung wohl wieder zulegt und diese die Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage dominiert. Das Angebot wächst zwar kräftig, aber vor allem im Wohneigentumsbereich. In diesem Marktsegment besteht aber auch 2011 mit Sicherheit ein ausreichendes, wenn nicht überschiessendes Angebot, das allerdings auch von der Zweitwohnungsnachfrage absorbiert werden kann.

Mittelland

Der Wohnungsmarkt hat sich 2010 im Mittel entspannt. Im Mietwohnungsmarkt bleibt wie schon im Vorjahr die Anspannung stärker als im Eigentumsmarkt. Die Anspannung im Mietwohnungsmarkt ist in der französischen Schweiz ausgeprägter; im Wohneigentumsmarkt ist die Situation genau umgekehrt.

Die Preise sind im Mietwohnungsmarkt in der Agglomeration Bern gesunken, im gesamten Mittelland im Vergleich zur Schweiz unterdurchschnittlich stark gestiegen. Auch das Preiswachstum im Wohneigentumsbereich ist unterdurchschnittlich.

Die Zuwanderung von ausländischen Haushalten hat primär im Mietwohnungsmarkt einen Einfluss ausgeübt. Sie findet in erster Linie im französisch sprachigen Teil statt. Im Eigentumsmarkt spielen ausländische Haushalte kaum eine Rolle.

Für das Jahr 2011 ist mit einer weiteren Entspannung in allen Teilmärkten zu rechnen. Die hohe Anzahl an Neubauten und Baugesuchen im Mehrfamilienhausbereich im Jahre 2010 in den Kantonen Bern, Freiburg und Solothurn steht einer relativ schwachen Mehrnachfrage

gegenüber. Knapp dürfte die Situation in Fribourg und La Gruyère bleiben. Auch im Wohneigentumsbereich ist die Bautätigkeit hoch und es ist mit einer weiteren Entspannung zu rechnen.

Westschweiz

Das Angebot nimmt in der französisch-sprachigen Schweiz hauptsächlich beim Wohneigentum zu. Dieser Markt nähert sich damit nach starken Preisschüben einem neuen Gleichgewicht und eine Entspannung ist absehbar. Damit löst sich das Problem der sesshaften mittleren und höheren Einkommensklassen. Weiterhin eher düster sind die Perspektiven auf dem Wohnungsmarkt für die mobilen und eher kaufkraftschwachen Schichten. Die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt von Genf und Lausanne hat sich auf die gesamte Romandie ausgedehnt und eine Besserung ist nicht in Sicht.

Die französisch-sprachige Schweiz spürt die enger werdenden Rahmenbedingungen stärker als der Rest der Schweiz. Die ökonomische Situation bringt Wohlstand, aber auch die Notwendigkeit vor allem im Tiefpreissegment in einem vernünftigen Umkreis zu den Arbeitsplätzen für geeignete Angebote zu sorgen.

Fazit

2010 brachte eine Entspannung in der Marktentwicklung, sowohl auf dem Mietwohnungs- wie auch dem Eigentümermarkt. Die massive Bautätigkeit vermag die immer noch wachsende Nachfrage immer besser zu befriedigen. Allerdings konzentriert sie sich viel stärker auf den Eigentums- als auf den Mietwohnungssektor. Die Zuwanderung macht sich jedoch stärker im Mietwohnungssektor als im Eigentumssektor bemerkbar und ist vor allem in den Zentren Zürich, Genf und Lausanne bemerkbar, ausserdem auch in der Zentralschweiz.

In Bezug auf die Versorgung mit Wohnraum gilt es für 2011 das Augenmerk primär auf den Mietwohnungsmarkt in den Agglomerationen Zürich und Genf zu legen und dort auf die unteren und mittleren Einkommens- oder Preissegmente. Der Wohneigentumsmarkt dürfte sich tendenziell einem Überangebot ausgesetzt sehen. Angesichts der starken Preissteigerung der Vergangenheit an privilegierten (zentralen) Lagen steht in diesem Bereich eher die Zersiedelungsproblematik im Vordergrund.

Bereits in den Vorläuferstudien zu diesem Monitor wurde die Situation in Genf und Zürich als knapp beschrieben. Mittlerweile ist der Mietwohnungsmarkt der Romandie von einem Nachfrageüberhang betroffen und ähnliches gilt für den Kanton Zürich. Selbstverständlich würde sich bei einer Abwanderungsbewegung die Situation auch relativ schnell entspannen, doch eine solche ist nicht in Sicht. Aus heutiger Sicht scheint klar, dass sich der Mietwohnungsmarkt in diesen beiden Zentren nicht so schnell ausgleichen wird. Davon betroffen sind die mobilen und/oder die kaufkraftschwachen Haushalte. Ausserdem müssen auch von Wohneigentümern mittlerweile teilweise relativ lange Pendelwege in Kauf genommen werden.

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 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. Verknappt 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 Gleichgewichtsinsertionsdauer 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.