

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2014

### Schweiz

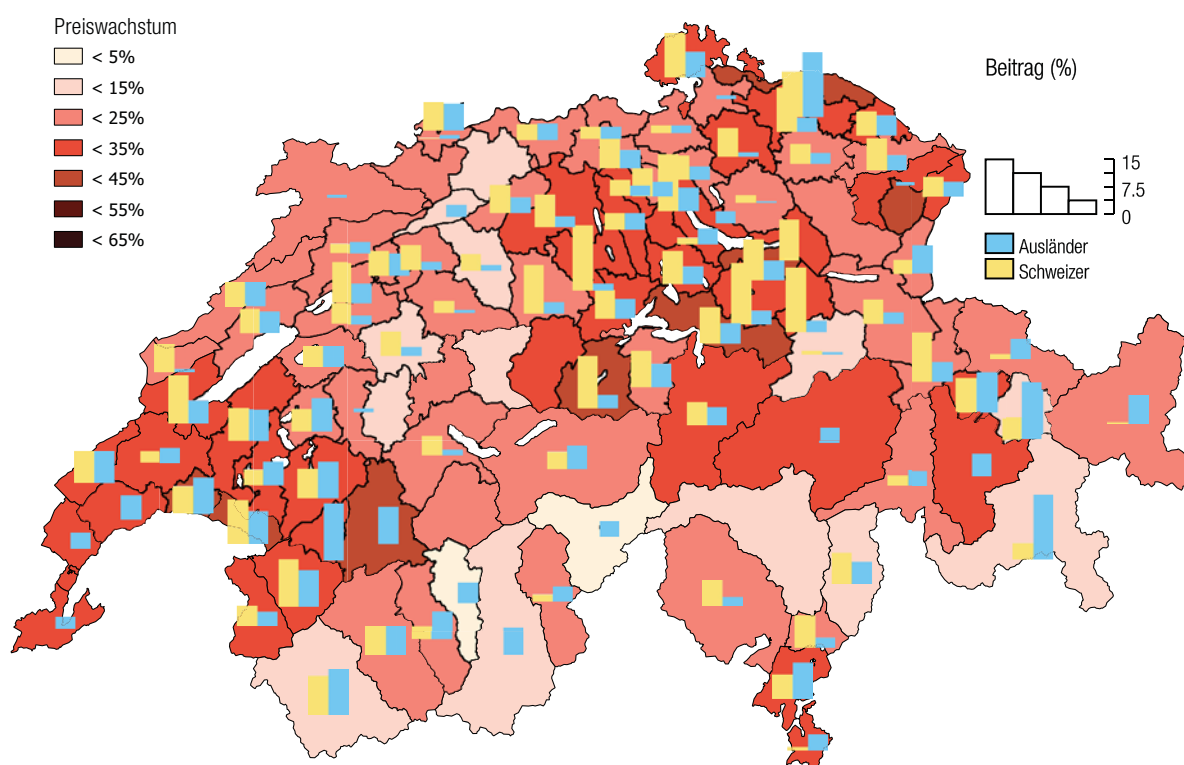


## EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen seither aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist im Mittel höher als früher. 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 2005 - 2014

Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte zeigte in der Vergangenheit eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die



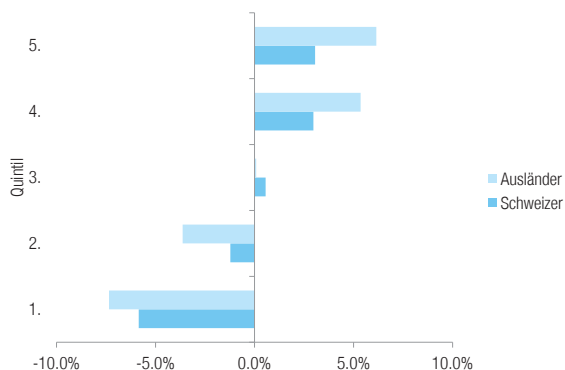
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preis- und Haushaltswachstum seit 2005

Karte 1: (Angebots)preisentwicklung (nominal) und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Schweiz in der Periode 2005 - 2014

(Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2014 in den einzelnen MS-Regionen und der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte in dieser Periode sind insbesondere in der Région lémanique, weiteren Teilen der Westschweiz, an den privilegierten

\* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode. Negative Wachstumsbeiträge werden nicht ausgewiesen.



BFS: SAKE

**Einkommen Mieter**

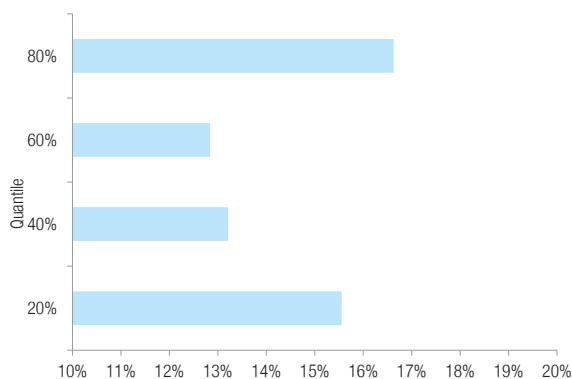
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Schweiz

den ländlichen Regionen der Waadt sowie im Raum Sierre/Sion.

Die Wohnbautätigkeit hat im Mittel seit 2005 mit der erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Miet- und Wohneigentumspreise ausgeübt. Dies hat zusammen mit einer sich verändernden Einkommensstruktur sowie im Bereich des Wohneigentums mit den tiefen Zinsen zur gegenwärtigen Knappheitssituation und zu einer massiven Zunahme der Immobilienwerte in der Schweiz geführt.

Abbildung 1c stellt die Entwicklung der Haushaltseinkommen über die vergangenen neun Jahre dar. Gezeigt wird das Wachstum der Quantilsgrenzen der Einkommensverteilung der Haushalte. Am stärksten gestiegen sind die untersten und die obersten 20% der Haushaltseinkommen, d.h. das Einkommen der untersten 20% der Haushalte hat stärker zugenommen als dasjenige des Mittelstandes.

Die Abbildungen 1a und 1b stellen die Veränderung



BFS: SAKE

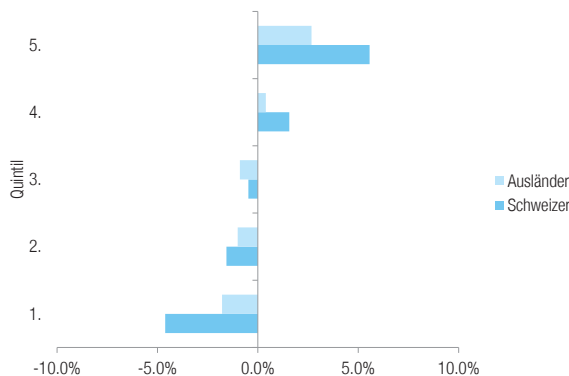
**Haushaltseinkommen**

Abbildung 1c: Veränderung der Quantilsgrenzen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Schweiz 2005 - 2014

Lagen im Grossraum Zürich, in der Zentralschweiz, aber auch am Bodensee besonders ausgeprägt. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten neun Jahren. Daneben zeigt die Höhe der Säule das Ausmass des Beitrags zum Haushaltswachstum in Prozent.

Als Folge der starken Mietpreiserhöhungen in den Zentren wirkt sich das Ausweichen schweizerischer (Eigentümer-)Haushalte in periphere Gebiete mittlerweile auch deutlich auf die Preise in diesen Gebieten aus. Ganz deutlich ist diese Tendenz zu sehen am oberen Zürichsee, im Kanton Schwyz, aber auch in

Zuwanderung nicht Schritt gehalten und damit einen



BFS: SAKE

**Einkommen Eigentümer**

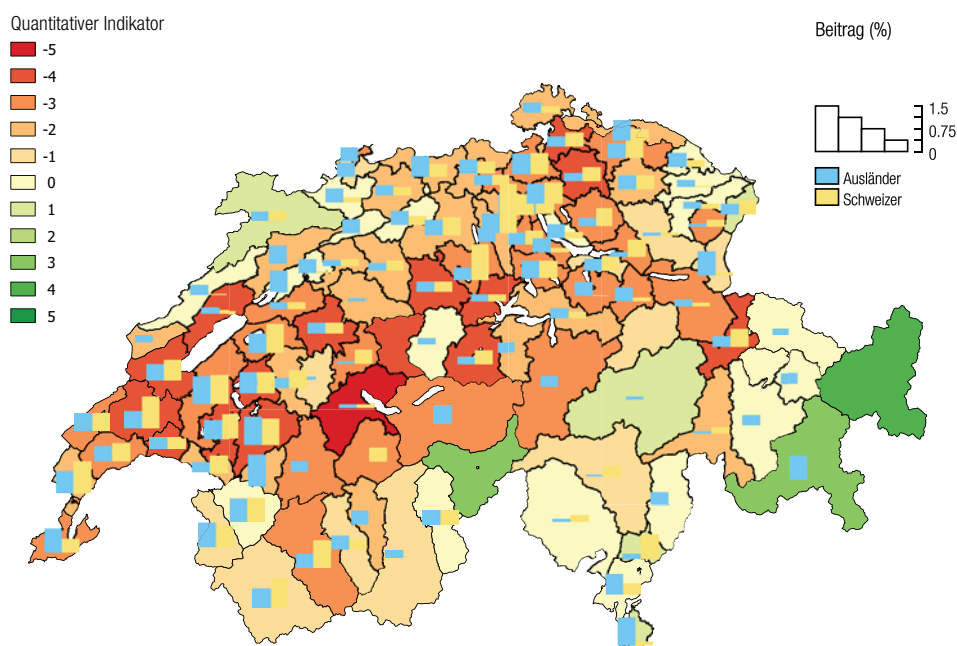
Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Schweiz

der Anteile der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensklassen dar. Da in der Gesamtbetrachtung von Miete und Eigentum 2014 insgesamt mehr Personen in den obersten 20% der Haushalte anzutreffen sind als 2005, müssen die einkommensstärkeren Haushalte relativ grösser geworden sein. Interessant für den Monitor sind aber die relativen Unterschiede zwischen Personen in Schweizer und in ausländischen Haushalten sowie zwischen Miete und Eigentum. So hat die Anzahl Schweizer Personen in der höchsten Einkommensklasse (20% der Haushalte) im Eigentumssektor stärker zugenommen als die

der Ausländer. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor deutlich gestiegen, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen im Segment der 20% Haushalte mit den höchsten Einkommen viel höher ausfiel als die der Schweizer. Die ausländischen Haushalte sind somit im Mietwohnungssektor vermehrt als kaufkräftige Mitbewerber aufgetreten.

Die Einführung der Personenfreizügigkeit wirkte deshalb in den letzten neun Jahren preistreibend auf dem Mietwohnungsmarkt, eher weniger oder höchstens durch Verdrängungseffekte im Wohneigentumsmarkt.

## GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2014



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

### Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2014 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2014

Karte 2 und Tabelle 2a zeigen eine allgemeine Anspannung über das gesamte Gebiet des Flachlandes, die im Berichtsjahr nochmals zugelegt hat. Betrachtet man dagegen die aggregierten Zahlen zu Preisen,

	2005	2013	2014	2014
Schweiz	-0.1	-2.1	-3.3	↔
Région lémanique	-1.4	-2.3	-3.7	↔
Espace Mittelland	-2.9	-2.0	-3.6	↔
Nordwestschweiz	1.9	-1.9	-3.2	↔
Zürich	-1.3	-4.1	-4.0	⇒
Ostschweiz	3.6	-0.4	-2.3	↔
Zentralschweiz	1.6	-3.6	-3.9	⇒
Ticino	4.3	2.4	1.2	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Haushaltsentwicklung und Wachstum des Wohnungsbestandes, so ergibt sich das beruhigende Bild eines Immobilienzyklus, der seinen Zenit überschritten hat. Die über Miete und Eigentum aggregierten Preise blieben 2014 praktisch stabil. In den Brennpunkten Zürich und Genfersee, aber auch im Tessin waren sogar fallende Preise zu beobachten. Das anhand der Baubewilligungen geschätzte Bestandeswachstum hielt mit rund 1.1% mit dem aufgrund der Bevölkerungsentwicklung geschätzten Haushaltswachstum von rund 1.05% Schritt, wie dies

bereits 2013 vermutet werden konnte. Stagnierende Haushaltseinkommen trugen das ihrige zur Abschwächung auf dem Markt bei.

Leider trägt der Schein etwas. Hinter den Aggregaten verstecken sich nach wie vor Ungleichgewichte, die im Knappheitsindikator ihren Ausdruck finden. Da ist einerseits die gestiegene Mietwohnungsnachfrage, die in den Zentren anhaltend und wieder verstärkt Druck auf den Markt ausübt. Obwohl die Bautätigkeit sich vermehrt Richtung Mietwohnungsbau orientiert, reicht das Bestandeswachstum zur Befriedigung dieser Nachfrage nicht aus. Und da ist andererseits

eine Wohneigentumsnachfrage, die sich noch stärker in die Peripherie verlagert und quantitativ auf ein mittlerweile ausreichendes Angebotswachstum stösst, aufgrund des mittlerweile hohen Preisniveaus aber insbesondere im unteren und mittleren Preissegment des Bestandes nach wie vor einen hohen Marktdruck ausübt. Erstaunlich ist vor diesem Hintergrund dann doch das moderate Preiswachstum, wie es sich in Tabelle 2b zeigt. Es scheint, dass der eingangs beschriebene und im letzten Jahr bereits antizipierte Zyklus die

		Haushalte		Wachstum
		2013	2014	2014
Schweiz	Schweizer	2,891,539	2,908,304	0.6%
	Ausländer	649,102	669,142	3.1%
Région lémanique	Schweizer	489,806	494,452	0.9%
	Ausländer	170,290	175,088	2.8%
Espace Mittelland	Schweizer	691,420	693,870	0.4%
	Ausländer	101,399	105,197	3.7%
Nordwestschweiz	Schweizer	396,040	397,672	0.4%
	Ausländer	90,388	93,340	3.3%
Zürich	Schweizer	516,753	521,047	0.8%
	Ausländer	120,512	124,433	3.3%
Ostschweiz	Schweizer	402,581	404,005	0.4%
	Ausländer	84,044	86,269	2.6%
Zentralschweiz	Schweizer	274,447	276,067	0.6%
	Ausländer	46,711	48,133	3.0%
Tessin	Schweizer	120,492	121,191	0.6%
	Ausländer	35,758	36,683	2.6%

BFS: Statpop; eigene Berechnung

### Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte

Haushaltswachstum war im Jahr 2014 beinahe ungebrochen (Tabelle 2c): Mit rund 3.1% übertrafen die ausländischen Haushalte die Zuwachsrates der schweizerischen Haushalte dabei deutlich.

	Wachstum				
	2005	2013	2014	2014	seit 2005
Schweiz	101.0	126.1	126.3	0.2%	25.0%
Région lémanique	103.0	138.0	135.4	-1.9%	31.4%
Espace Mittelland	100.9	118.2	118.5	0.3%	17.4%
Nordwestschweiz	100.6	120.2	122.9	2.2%	22.2%
Zürich	100.4	127.1	126.8	-0.2%	26.3%
Ostschweiz	100.4	124.7	126.1	1.1%	25.6%
Zentralschweiz	100.3	130.0	131.3	0.9%	30.9%
Ticino	100.3	125.3	125.2	-0.1%	24.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

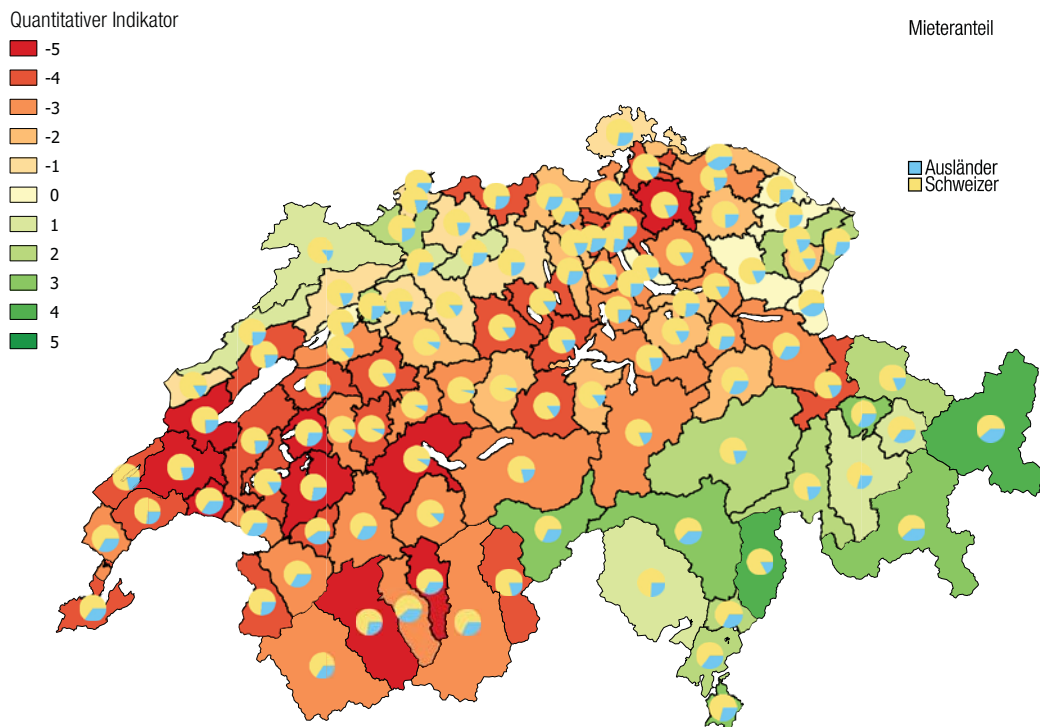
Erwartungen der Vermieter und Verkäufer durchaus auch beeinflusst hat. Dies, gepaart mit einzelnen schwierigeren Vermarktungen im Neubausegment, dürfte zur moderateren Preissetzung beigetragen haben. Aufgrund der Knappheitsindikatoren ist aber insbesondere im Mietwohnungsbereich eher von einem Marschhalt auszugehen.

Regional bestätigt sich insgesamt der Ablauf des Immobilienzyklus. Die Brennpunkte Zürich und Zentralschweiz stagnieren auf knappem Niveau während sich die Knappheit in der Ostschweiz, Nordwestschweiz und im Espace Mittelland verschärft hat. Die Ausnahme der Regel bildet die Région lémanique, die sich ebenfalls wieder verknappert hat. In dieser Region lag das Haushaltswachstum deutlich über der Angebotsentwicklung, was insbesondere im Mietwohnungsbereich erneut zu verstärkter Anspannung geführt hat.

Der Beitrag der ausländischen Haushalte zum

# MIETWOHNUNGSMARKT

Im Mietwohnungsmarkt wiederholt sich das Bild des aggregierten Wohnungsmarktes (Karte 3). Zürich und die Zentralschweiz bleiben konstant auf hohem Anspannungsniveau knapp, während sich die übrigen



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

## Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2014

Regionen teilweise deutlich verknappt haben (Tabelle 3b). Die Hauptursachen dieser Entwicklung dürften in Tabelle 3d sowie in Tabelle 3a zu finden sein. Die Anteile der Personen in Miete scheinen im Vergleich zu 2013 sowohl bei den Schweizern als auch bei den Ausländern zugenommen zu haben. Dadurch ergibt sich zusätzlich zum hohen Haushaltswachstum ein starker und vermutlich auch nicht erwarteter Nachfrageeffekt. Zwar ist die Bautätigkeit verstärkt auf den Mietwohnungsbau fokussiert: 2014 wurden fast die Hälfte der

	2005	2013	2014	Wachstum 2014	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.9	118.7	118.9	0.1%	17.9%
Région lémanique	104.1	132.0	129.9	-1.6%	24.8%
Espace Mittelland	100.9	112.7	113.1	0.4%	12.1%
Nordwestschweiz	100.5	113.1	115.0	1.7%	14.5%
Zürich	99.9	120.0	119.8	-0.2%	19.9%
Ostschweiz	99.4	112.8	113.8	0.8%	14.4%
Zentralschweiz	99.7	117.8	119.5	1.4%	20.0%
Ticino	98.8	114.2	115.0	0.7%	16.3%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

## Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Wohnungen zur Miete erstellt. Dies reicht allerdings zur Kompensation der Nachfrageänderung nicht aus. Es bedürfte zusätzlich eines steigenden Anteils an Wohneigentum, das letztlich zur Vermietung gelangt. Die Erwartungen der Vermieter vor dem Hintergrund einer ausgeglichenen Marktsituation im oberen Preissegment und einer steigenden Bautätigkeit erklären zusammen mit den tiefen Zinsen auch die nur leicht steigenden Mieten. Dies hat allerdings den Marktdruck im Bestand nur noch weiter verstärkt.

	2005	2013	2014	2014
Schweiz	0.0	-2.3	-3.3	↘
Région lémanique	-3.2	-3.7	-4.8	↘
Espace Mittelland	-1.7	-1.5	-3.3	↘
Nordwestschweiz	3.6	-1.4	-3.0	↘
Zürich	-1.2	-4.2	-4.2	↔
Ostschweiz	3.6	0.1	-1.3	↘
Zentralschweiz	1.7	-3.6	-4.0	↔
Ticino	4.4	3.7	3.1	↘

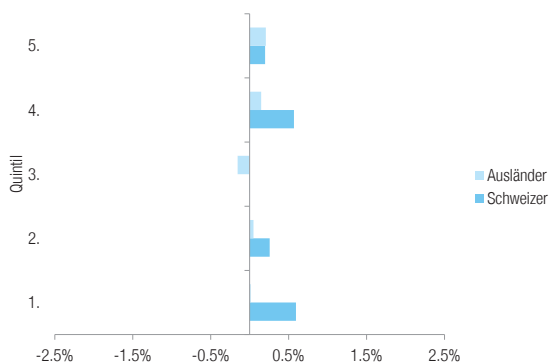
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Quantitative Anspannung**

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Mit dieser Entwicklung einher geht eine sinkende sich verknappt, aber am ausgeprägtesten war die Verknappung im obersten (2013 noch ausgeglichenen) Preissegment. Hier lohnt ein Blick auf die Einkommensentwicklung (Abbildung 2). Nicht nur in den unteren, sondern auch in den oberen Einkommensklassen haben die Personen in Mieterhaushalten zu Lasten der Wohneigentümer zugelegt, was die wiederbelebte Nachfrage im teureren Segment mit erklären kann. Trotzdem ist die Knappheit absolut gesehen im oberen Preissegment weiterhin am geringsten. Die Hoffnung, dass der Neubau langsam in den mittleren und unteren Bereich diffundiert und dort für Entspannung sorgt, bleibt weiterhin unerfüllt.

Im Mietwohnungsbereich bleiben nur mehr wenige



BFS: SAKE

**Einkommensentwicklung**

Abbildung 2: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten

	2013	2014	2014
Schweiz	2.8	2.1	↘
Région lémanique	3.9	1.9	↘
Espace Mittelland	1.6	1.4	↔
Nordwestschweiz	2.8	2.1	↘
Zürich	3.2	3.1	↔
Ostschweiz	2.5	2.1	↔
Zentralschweiz	2.8	2.3	↘
Ticino	2.3	2.2	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Strukturelle Divergenz**

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Divergenz (Tabelle 3c). Alle Preissegmente haben

		2004	2012	2013	2014
Schweiz	Schweizer	53.1%	51.8%	51.0%	52.7%
	Ausländer	82.0%	82.9%	82.4%	82.7%
Région lémanique	Schweizer	59.4%	57.1%	56.2%	56.6%
	Ausländer	82.5%	83.7%	83.0%	82.2%
Espace Mittelland	Schweizer	49.0%	48.1%	47.4%	49.1%
	Ausländer	82.2%	79.8%	78.4%	79.7%
Nordwestschweiz	Schweizer	47.7%	45.9%	45.9%	46.4%
	Ausländer	79.9%	79.3%	78.6%	80.0%
Zürich	Schweizer	64.7%	65.3%	64.5%	66.4%
	Ausländer	88.0%	89.7%	88.3%	89.2%
Ostschweiz	Schweizer	45.9%	42.4%	41.3%	43.6%
	Ausländer	81.3%	80.1%	80.5%	80.6%
Zentralschweiz	Schweizer	52.1%	54.1%	53.5%	56.8%
	Ausländer	83.9%	87.8%	89.6%	85.9%
Tessin	Schweizer	49.2%	44.4%	44.2%	45.4%
	Ausländer	75.1%	73.3%	74.7%	77.5%

BFS: SAKE

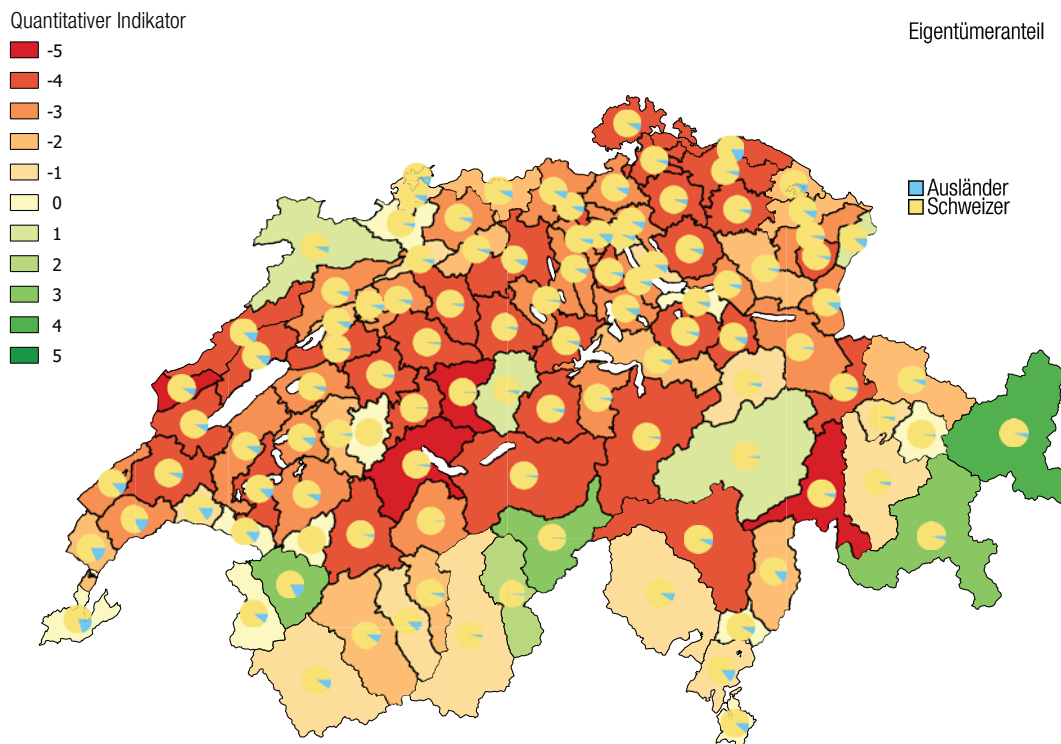
**Mieterquote**

Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten

Pufferregionen. Einzig Teile der Nordwestschweiz, des Juras und des Espace Mittelland dienen der Deutschschweiz noch als Ausweichmöglichkeiten. Das Tessin und Graubünden können sich diesem Sog durch ihre geographische Lage entziehen. In der Westschweiz gibt es nur noch wenige Ausweichmöglichkeiten. Auch das Wallis gelangt zusehends in den Brennpunkt.

# EIGENTUMSMARKT

Die Preise dürften im Bereich des Wohneigentums 2014 ihren Zenit mittlerweile erreicht haben (Tabelle 4a). Das Angebotswachstum hielt mit dem Nachfragezuwachs insgesamt mit Sicherheit Schritt. Trotzdem haben



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2014

sich die Wohneigentumsmärkte über den gesamten Bestand betrachtet noch nicht verstärkt ins Gleichgewicht bewegt: Die Anspannung hat fast flächendeckend zugenommen (Karte 4 und Tabelle 4b). Die Entwicklung weist allerdings aus den Zentren hinaus. Während sich der Markt in Genf fast im Gleichgewicht befindet und

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.2	138.7	139.0	0.2%	37.3%
Région lémanique	100.9	150.5	146.8	-2.4%	45.6%
Espace Mittelland	100.9	125.8	126.0	0.1%	24.8%
Nordwestschweiz	100.7	130.0	133.8	2.9%	32.8%
Zürich	101.8	149.5	149.0	-0.4%	46.3%
Ostschweiz	101.7	138.8	140.8	1.4%	38.5%
Zentralschweiz	101.6	154.5	154.8	0.2%	52.4%
Ticino	102.2	140.4	139.1	-1.0%	36.1%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

sich derjenige in der Grossregion Zürich (wenn auch auf knappem Niveau) entspannt hat, ist die Anspannung insbesondere in zahlreichen Gebieten der Ostschweiz sowie auch der Nordwestschweiz deutlich angestiegen. In diesen beiden Regionen war 2014 auch weiterhin ein Preiswachstum zu beobachten. Die spezielle Situation stagnierender Preise und gleich bleibender Knappheit beim Wohneigentum hat verschiedene Ursachen. Einerseits misst der Knappheitsindikator die Knappheit im Bestand, während die Preise den Neubau einschliessen, was darauf hindeutet, dass die Abkühlung primär neu

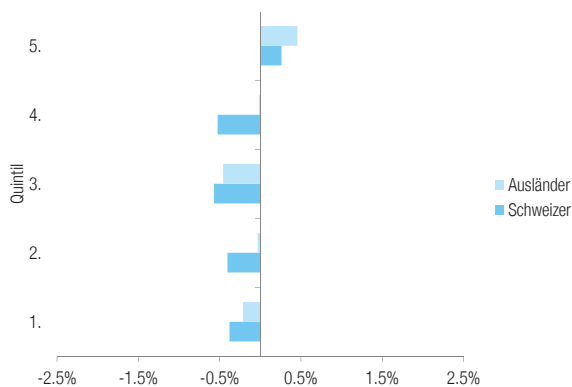
	2005	2013	2014	2014
Schweiz	-0.1	-1.9	-3.2	↔
Région lémanique	2.5	0.5	-1.4	↔
Espace Mittelland	-4.5	-2.7	-4.0	↔
Nordwestschweiz	-0.6	-2.5	-3.5	↔
Zürich	-1.7	-3.7	-3.3	↔
Ostschweiz	3.5	-1.1	-3.5	↔
Zentralschweiz	1.2	-3.4	-3.6	↔
Ticino	4.1	0.6	-1.3	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Quantitative Anspannung**

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

gebaut oder renovierte Objekte betrifft. Andererseits wirken je nach Gebiet weitere Einflussfaktoren. In Teilen der Ostschweiz dürfte bei hoher Bautätigkeit und fallender Eigentümerquote (Tabelle 4d) die Zweitwohnungsnachfrage vor allem in Bodenseenähe die Nachfrage gestützt haben. Die Nordwestschweiz dagegen, wo der Wechsel in Mietwohnungen weniger ausgeprägt ausgefallen ist, dient als eine der letzten Ausweichmöglichkeiten für Wohneigentumssuchende. In dieser Region ist beispielsweise auch der Leerstand gesunken. Ausserdem hat mit Sicherheit auch der erhöhte Eigenmittelbedarf beim Kauf von Wohneigentum das seinige zur Dämpfung der Preisbewegung beigetragen. Und schliesslich lässt sich auch die erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum zu Vermietungszwecken als mögliche Ursache für die Knappheit anführen. Leider kann dies nur ungenügend durch Fakten unterlegt werden.



BFS: SAKE

**Einkommensentwicklung**

Abbildung 3: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten

	2013	2014	2014
Schweiz	1.4	1.3	↔
Région lémanique	2.6	2.2	↔
Espace Mittelland	0.6	1.2	↔
Nordwestschweiz	1.3	1.3	↔
Zürich	1.8	1.5	↔
Ostschweiz	1.5	0.8	↔
Zentralschweiz	0.8	1.0	↔
Ticino	1.5	1.1	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Strukturelle Divergenz**

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Schweiz	Schweizer	46.9%	48.2%	49.0%	47.3%
	Ausländer	18.0%	17.1%	17.6%	17.3%
Région lémanique	Schweizer	40.5%	42.9%	43.8%	43.4%
	Ausländer	17.5%	16.3%	17.0%	17.8%
Espace Mittelland	Schweizer	51.0%	51.9%	52.6%	50.9%
	Ausländer	17.8%	20.2%	21.6%	20.3%
Nordwestschweiz	Schweizer	52.3%	54.1%	54.1%	53.6%
	Ausländer	20.1%	20.7%	21.4%	20.0%
Zürich	Schweizer	35.3%	34.7%	35.5%	33.6%
	Ausländer	12.0%	10.3%	11.7%	10.8%
Ostschweiz	Schweizer	54.1%	57.6%	58.7%	56.4%
	Ausländer	18.7%	19.9%	19.5%	19.4%
Zentralschweiz	Schweizer	47.9%	45.9%	46.5%	43.2%
	Ausländer	16.1%	12.2%	10.4%	14.1%
Tessin	Schweizer	50.8%	55.6%	55.8%	54.6%
	Ausländer	24.9%	26.7%	25.3%	22.5%

BFS: SAKE

**Eigentümerquote**

Tabelle 4d: Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten

Letztlich besteht ein gewisser Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohneigentum. Dieser lässt sich jedoch nicht alleine mit dem Marktsegment erklären. Die strukturelle Divergenz (Tabelle 4c) zwischen den Preissegmenten ist nämlich kaum gestiegen: Sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment herrscht Knappheit, allerdings mit einem Indikatorwert von -4 am weit-

aus deutlichsten im Tiefpreissegment. Diese anhaltend tiefe Divergenz hat ihre Ursache auch in der Einkommensentwicklung (Abbildung 3), wo verstärkt die Bewegung in die oberste Klasse zu beobachten ist.

## SCHLUSSFOLGERUNG

Die Makroindikatoren zeigen das typische Bild eines Immobilienzyklus am Zenit. Die Preise und Mieten stabilisieren sich auf hohem Niveau, in denjenigen Regionen, wo der Zyklus begann eher sinkend, in den Pufferregionen noch leicht steigend. Die Bautätigkeit hält mit dem Nachfragewachstum Schritt und es gibt erste Vermarktungsprobleme bei der Entwicklung von Neubauprojekten. Der Leerstand ist ebenfalls leicht am zunehmen.

Für Entwarnung ist es aber noch zu früh. Regulatorische Einflüsse übten 2014 ihre Wirkung auf die Preisbildung aus, sei es die Zinsbindung im Mietwohnungsmarkt, die teilweise Einführung der Formularpflicht oder die erhöhten Eigenmittelanforderungen bei der Wohneigentumsfinanzierung. Es scheint, als ob die dämpfenden Effekte im Bereich des Neubaus und der Renovationen wirken. Im Mittel des Bestandes - wo die grösste Marktaktivität stattfindet - ist dies aber noch nicht der Fall. Dabei gilt es zu beachten, dass auf Seiten der Nachfrage im Jahre 2014 keine Dämpfung stattgefunden hat. Weder hat die Konjunktur geschwächt, noch hat sich das Haushaltswachstum reduziert.

Die ausbleibende Entwarnung gilt insbesondere für den Mietwohnungsmarkt. Dort hält die Zuwanderung aber auch eine stagnierende oder gar sinkende Eigentumsquote die Nachfrage hoch. Auch wenn sich die Bautätigkeit zunehmend in den Mietwohnungsbereich orientiert, reicht diese nicht aus, um insbesondere die Zentrumsmärkte ausgeglichen zu gestalten. Bleibt das Haushaltswachstum anhaltend hoch, ist davon auszugehen, dass wir uns kurzfristig nur in einem Zwischentief der Mietstagnation befinden. Zuzüger aus dem Ausland zieht es bekanntlich zuerst in die Metropolen. Diese Zusatznachfrage in Zukunft ohne verstärkte Verdichtung zu befriedigen, dürfte schwer fallen. Ob die gesamtmärkliche Entspannung über die Vermietung von Wohneigentum im Mietwohnungsbestand mittelfristig möglich ist, scheint fraglich.

Beim Wohneigentum ist die Prognose schwierig. Die Bautätigkeit ist für die Zusatznachfrage quantitativ ausreichend. Im Neubaubereich ist der Zenit wohl tatsächlich überschritten. Im Bestand besteht aber anhaltender Preisdruck. Es wird wohl stark abhängig von der makroökonomischen Entwicklung sein, inwiefern und wie schnell die Abkühlung auch im Mittel des Bestandes spürbar wird. Zu beachten bleibt auch, ob die gesunkene Wohneigentumsquote ein Ausweichen vor überteuertem Wohneigentum an bevorzugten Lagen darstellt und deshalb nur temporär war oder ob es sich dabei um eine genuine Änderung der Haushaltsstrukturen und -präferenzen handelt.

## Région lémanique

2014 konnte das Angebot in der Région lémanique nicht mit dem Haushaltswachstum mithalten. Deutlicher als in der Deutschschweiz hat hier das Angebot mehrheitlich im Wohneigentumsbereich zugenommen und es waren vor allem die ausländischen Haushalte die eine vermehrte Tendenz zu Wohneigentum aufwiesen. Die Folge: Insbesondere der Mietwohnungsmarkt hat sich deutlich verknappt. Die Situation präsentiert sich ähnlich wie 2010, allerdings trotz dem hohen Nachfragedruck ohne Wachstum der Mieten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Nachfrage im oberen (Neubau-) Preissegment weniger ausgeprägt ist. Dort ist der Mietwohnungsmarkt teilweise ausgeglichen. Der Druck besteht im Bestand, wo die Mietzinsanpassung offensichtlich mietrechtlich beeinflusst ist.

Im Bereich des Wohneigentums ist aufgrund des starken Nachfragewachstums ebenfalls eine gewisse Verknappung zu beobachten, allerdings auf weitgehend ausgeglichenem Niveau. Die Preise blieben ebenfalls weitgehend stabil oder bröckelten sogar. Ein Überangebot ist allerdings nicht wirklich in Sicht, es sei denn, ein Konjunkturbruch verdüstere die Aussichten der Nachfrager.

Sorge bereitet der Mietwohnungsmarkt. Die Mehrheit der Angebotssteigerung erfolgt nach wie vor im Wohneigentumsbereich und der Neubau ist preislich auf einem Niveau, das nicht demjenigen der Hauptnachfrage entspricht. Damit der Westschweizer Mietwohnungsmarkt entspannter daherkommen kann, braucht es vermehrt Angebote aus dem Bestand. Eine etwas schwächere Konjunktur mit der damit einhergehenden schwächeren Einwanderung wäre einer solchen Entwicklung zweifellos förderlich. Aber auch eine etwas flexiblere Mietzinsgestaltung wäre dem Funktionieren des Marktes wohl nicht abträglich.

## Espace Mittelland

Seit Entwicklung dieses Monitors wies der Espace Mittelland die schwächste Preissteigerung aus und diente der Westschweiz und der Deutschschweiz als Ausweichregion für sich verknappende Märkte. Im Jahr 2014 hat er diese Rolle mit Ausnahme der nördlichen Gebiete (Jura, aber auch Biel, Solothurn, Olten) weitgehend verloren.

Im Bereich des Mietwohnungsmarktes hielt das Angebot mit dem Nachfragewachstum insbesondere in den Zentren nicht Schritt, was die Verknappung erklärt. Der Anstieg der Mieten blieb vergleichsweise moderat, was insbesondere in der Region Thun den Nachfragedruck hoch hält. Die Situation muss aber nicht als dramatisch betrachtet werden. In Biel, Olten und Solothurn stehen dem Espace Mittelland nach wie vor attraktive, verkehrstechnisch gut erschlossene Pufferregionen für einen sich verknappenden Mietwohnungsmarkt zur Verfügung.

Im Bereich des Wohneigentums hat das Angebot insbesondere in den Kleinagglomerationen die Nachfrage übertroffen. Im obersten Preissegment ist der Markt denn auch entspannt, nicht aber im unteren und im mittleren. Das hat eine steigende Divergenz, gleichzeitig aber bei sinkenden Preisen auch eine anhaltende Knappheit zur Folge. Angesichts der moderaten Preisanstiege der Vergangenheit ist in der aktuellen Situation ein gewisser Preisschub zu erwarten und eigentlich auch erwünscht. Ausser in der Metropolregion Bern braucht es im Espace Mittelland nicht allzuviel um den Markt auszugleichen.

## Nordwestschweiz

Im Jahr 2014 hat sich der Nordwestschweizer Wohnungsmarkt, der sich lange Zeit der Anspannung entzogen hatte, verknappt, obwohl die Bautätigkeit mit dem Nachfragewachstum Schritt gehalten hat. Die Tendenz in der Region entspricht weitgehend dem schweizerischen Trend, die ausländischen Haushalte haben stärker zum Wachstum beigetragen als die schweizerischen. Ursache der Verknappung ist die Divergenz zwischen den Preissegmenten: Während das obere in der Regel im Gleichgewicht ist, bleiben die unteren zwei knapp. Im Mietwohnungsmarkt hat sich der Raum Basel dem Aargau angeglichen. Die Verknappung war im Metropolitanraum Basel deutlich stärker und auch der Mietanstieg deutlicher. Eine schnelle Entspannung der Situation ist für 2015 eher nicht in Sicht und wenn dann eher im Aargau, wo die Unterschiede zwischen den Preissegmenten etwas kleiner sind. Allerdings stehen mit Aarau und dem oberen und unteren Baselbiet Pufferregionen zur Verfügung.

Im Eigentumsmarkt hat eine Angleichung der Marktsituationen in einem Zustand der Knappheit stattgefunden. Basel, das untere Baselbiet und das Freiamt haben sich entspannt, während sich vormals weniger angespannte Gebiete verknappt haben. Bei anhaltendem Haushaltswachstum ist nicht von einer baldigen Entspannung auszugehen. Hierfür bedürfte es stärker steigender Preise im Bestand, da der Neubau nur begrenzt für Linderung sorgt.

## Zentralschweiz

Das Angebotswachstum überstieg 2014 das Haushaltswachstum deutlich. Allerdings führte dies nicht zu einer allgemeinen, sondern nur zu einer punktuellen Entspannung. Die Ursache für diese unerwartete Entwicklung ist in der Unausgewogenheit zwischen den Besitzesformen zu finden.

Im Mietwohnungsbereich hielt das Angebot nicht mit der Nachfrage Schritt. Einerseits war der Mietwohnungsbau relativ schwach, andererseits nahm die Mieterquote zu, was in der Folge zu einem knapperen Markt geführt hat. Allerdings ist das obere Preissegment weitgehend entspannt. Die Bautätigkeit hält 2015 zwar kräftig an, allerdings weiterhin mit deutlich stärkerem Wachstum im Eigentumsbereich. Dies und die Unausgewogenheit zwischen den Preissegmenten lässt im Mietwohnungsmarkt nicht auf baldige Entspannung hoffen, zumal zunehmend auch die ländlichen Puffergebiete als Ausweichmöglichkeiten fehlen.

Anders ist die Situation beim Wohneigentum. In den Gross- und Mittelagglomerationen (Ausnahme Luzern) ist die Kehrtwende beim Wohneigentum geschafft. Die Knappheit ist rückläufig und die Preise (bei relativ hohem Niveau) ebenfalls. Im ländlichen Raum muss trotz hoher Bautätigkeit weiter auf eine Entspannung gewartet werden. Auch im Jahr 2014 war Eigentum auf dem Land eine attraktive Alternative zum Wohnen in Miete. Sollte die hohe Bautätigkeit anhalten, dürfte aber schon im laufenden Jahr mit einer Wende hin zu einem entspannteren Eigentumsmarkt gerechnet werden.

## Zürich

Der Zürcher Markt steht 2014 auf dem Zenit, was Preisniveau und Knappheit anbelangt, und begibt sich

nur zögerlich in Richtung Entspannung. Grund ist ein anhaltend starkes Haushaltswachstum, das von der Bauwirtschaft nicht vollkommen antizipiert wurde. Ob 2015 eine Entspannung einsetzt, hängt stark von der Konjunktur ab. Das Angebotswachstum scheint leicht anzuziehen.

Der Mietwohnungsmarkt verharrte 2014 auf knappem Niveau, das Angebotswachstum vermochte mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt zu halten. Allerdings ist der Markt im oberen Preissegment entspannt. Hoffnung bereitet die Entspannung im mittleren Preissegment, ein Zeichen, dass durch den Neubau indirekt auch die breitere Bevölkerung erreicht wird. Für 2015 ist ein Anstieg der Vermietungsquote zu erwarten. Deshalb darf man bei moderater Immigration oder Binnenwanderung mit einer sich entspannenden Marktsituation rechnen. Allerdings ist diese Aussage mit Sicherheit konjunkturabhängig. Mit einem Haushaltswachstum wie 2014 ist ein weiterer Verbleib der angespannten Situation zu erwarten.

In der Grossregion Zürich konnte 2014 zumindest beim Wohneigentum eine leichte Entspannung verzeichnet werden. Im oberen Preissegment sind die meisten regionalen Märkte im Gleichgewicht oder nur leicht knapp und auch im mittleren hält sich die Knappheit in Grenzen. Entsprechend ist man grundsätzlich auf dem Weg zurück ins Marktgleichgewicht. Hält der Trend zu einer höheren Mieterquote an, sollte sich die Entspannung im laufenden Jahr fortsetzen. Wächst die Zahl der Haushalte allerdings weiter kräftig, wird dies langsam vonstatten gehen.

## **Ostschweiz**

In der Ostschweiz konnte 2014 das Angebot mit der Nachfrage quantitativ mehr als mithalten. Strukturell allerdings gibt es Ungleichgewichte zwischen Miet- und Eigentumsmarkt und (aufgrund des Zweitwohnungsbaus) zwischen den Regionen. In der Summe ergibt dies für den Gesamtmarkt eine Verknappung, wobei sich die Dynamik nach Osten verlagert. Linthgebiet und Thurtal, der Region Zürich nahe gelegene Gebiete, haben sich 2014 nicht weiter verknappert.

Im Mietwohnungsmarkt hat 2014 das Angebot nicht mit der Nachfrage Schritt gehalten. Der Markt entwickelt sich dichotom, knapp in den Gross- und Mittelagglomerationen, ausgeglichen in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum, was aber auch durch die spezielle Lage Graubündens bedingt ist. Die Quote der Personen in Mieterhaushalten hat sich leicht erhöht und das obere Preissegment hat sich auch im Zuge von Einkommensverbesserungen verknappert. 2015 dürfte keine wesentliche Änderung der Situation eintreten, da eine zunehmende Mietwohnungsbautätigkeit vor allem in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum zu beobachten ist.

Trotz ausreichender Bautätigkeit hat sich der Markt für Wohneigentum 2014 verknappert. Hinter den aggregierten Zahlen verbirgt sich der Anstieg im Zweitwohnungsbau, der nicht zur Versorgung der Haushalte in den Gross- und Mittelagglomerationen beiträgt. In diesen herrscht in allen Preissegmenten ein ähnliches Knappheitsniveau. Eine deutliche Entspannung ist für 2015 nicht zu erwarten, eher ein Verharren auf dem gleichen Niveau.

## **Tessin**

Das Tessin verfügt 2014 wie auch schon in der Vergangenheit über einen ausgeglichenen Wohnimmobilien-

markt. Da die Bautätigkeit mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt gehalten hat, hat sich der Wohnungsmarkt zwar leicht verknappt. Aufgrund des tendenziellen Überangebots allerdings zusammen mit leicht nachlassenden Preisen.

Der Mietwohnungsmarkt des Tessins weist in allen Regionen und Preissegmenten bei guter Versorgung eine leichte Verknappung auf. Ursächlich hierfür waren die etwas steigende Mieterquote als auch die praktisch ausbleibende Mietwohnungsbautätigkeit, sowie ein Wachstum der Haushaltszahlen im schweizerischen Mittel. Als einzige Schweizer Region muss im Tessin eher auf ein Über- als auf ein Unterangebot geachtet werden.

Das Wohneigentum hat sich im vergangenen Jahr ebenfalls leicht verknappt, dies allerdings primär aufgrund regionaler Unausgewogenheiten der Bautätigkeit (Lugano, Mendrisio und Bellinzona wiesen ein Angebotswachstum unter dem Haushaltswachstum auf) oder der schwachen Einkommensentwicklung (Anstieg der Knappheit in Locarno im untersten Preissegment). Insgesamt ist auch in diesem Bereich allerdings keinerlei Versorgungsengpass auszumachen. Aufgrund einer eher steigenden Bautätigkeit 2015 ist auch für dieses Jahr keine Verschlechterung zu erwarten.



## 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 - 2014 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. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinertionsdauer 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 Haushaltsgrosse 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.