

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Zürich

Entwicklung 2010



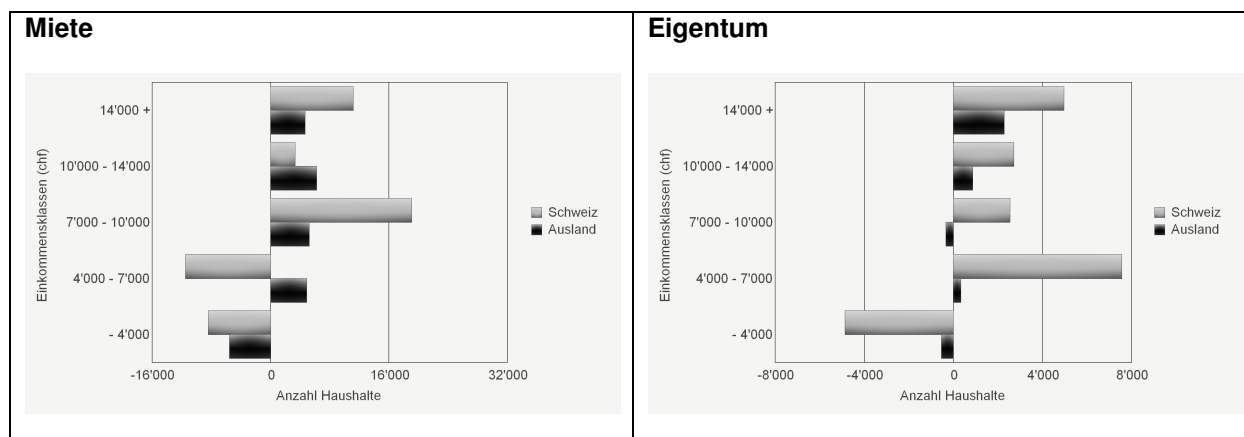
Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz positiv beeinflusst. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist höher als früher. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte und ihren Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt darzustellen. Dazu wird der Entwicklung im Wohnungsmarkt die Entwicklung der Haushalte gegenübergestellt. Betrachtet wird der Mietwohnungsmarkt als auch der Markt für Wohneigentum. Des Weiteren werden im vorliegenden Kommentar auch das Angebot und drei Preissegmente (hohes, mittleres und tiefes) berücksichtigt, ohne dass diese Werte graphisch oder tabellarisch aufbereitet wurden.

Marktentwicklung 2005 - 2010

Die starke Zuwanderung seit 2005 und vor allem diejenige des Jahres 2008 hat einen deutlichen strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Schweizer Haushalte mit mittlerem Einkommen (4000 - 7000 chf) verschoben sich in den Markt für Wohneigentum, ausländische Haushalte mit höheren Einkommen legten überproportional im Markt für Mietwohnungen zu. Während Schweizer Haushalte mit höheren Einkommen auch im Mietwohnungsmarkt präsent waren, tragen primär einkommensstarke ausländische Haushalte zur Veränderung der Marktsituation im Bereich des Wohneigentums bei (Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Struktur der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt 2005 – 2009 nach Einkommensklassen in der Region Zürich¹

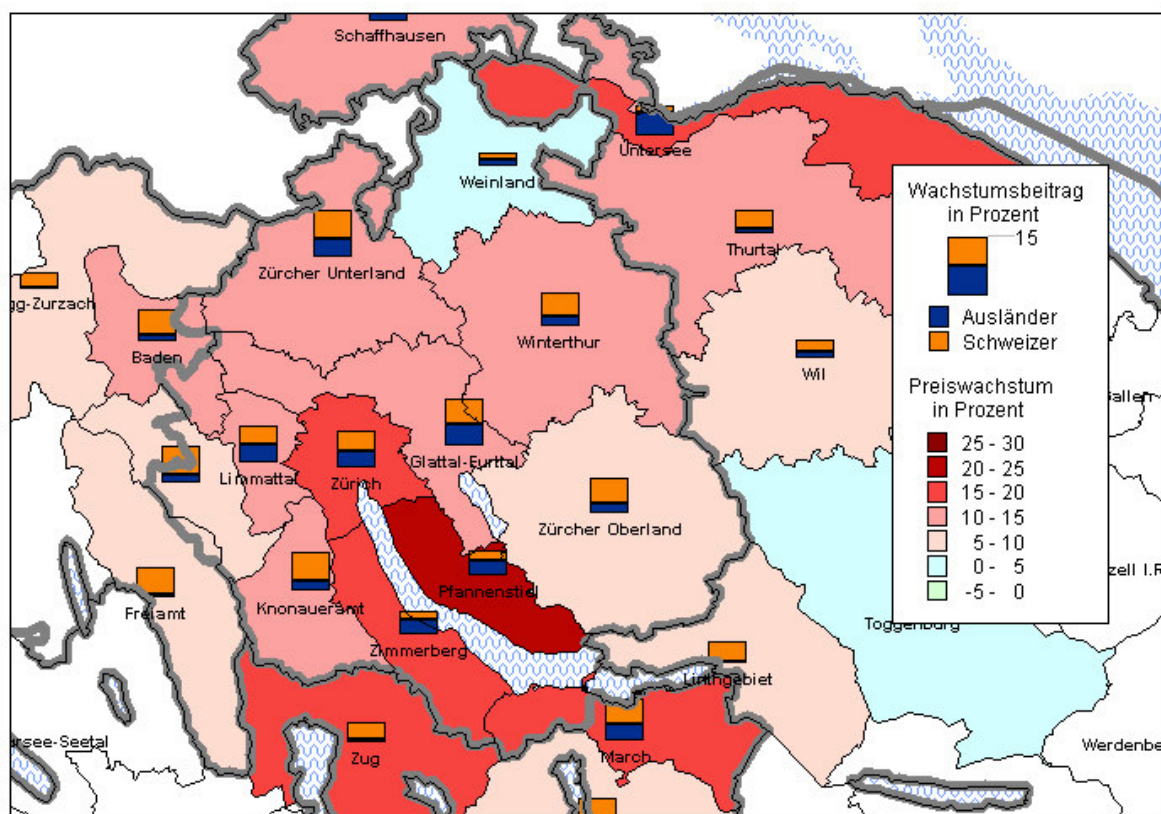


BFS: SAKE, ESPOP; eigene Berechnung

Die Grossregion Zürich wächst im schweizerischen Vergleich vor allem im Mietwohnungsbereich überdurchschnittlich stark. Dazu tragen Schweizer als auch ausländische Haushalte bei (Tabelle 2). Der Anteil der ausländischen Haushalte beträgt im Wirtschaftsraum Zürich bei den Mietern rund 25% und bei den Eigentümern etwa 7.5%. Damit liegt die Region im schweizerischen Mittel.

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 bezüglich Besitzstatus (Miete/Eigentum) die Struktur von 2009 angenommen. Dies führt vermutlich zu einer Unterschätzung des Zuwachses beim Wohneigentum bei Schweizer Haushalten. Bezüglich des Wachstums der Haushalte nach Nationalität wird 2010 das Bevölkerungswachstum zugrunde gelegt.

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



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

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

Die Preisentwicklung (Miet- und Eigentumsmarkt zusammen) folgte in den vergangenen Jahren nicht ausschliesslich der Haushaltsentwicklung: die Angebotsentwicklung und das anfängliche Preisniveau 2005 spielen ebenfalls eine grosse Rolle. Ausser dem Weinland verzeichneten alle Gebiete ein deutliches Haushaltswachstum und zunehmende Preise. Der Wachstums- und Preissteigerungsbeitrag der ausländischen Haushalte konzentrierte sich auf die in der Grossregion Zürich liegenden Regionen um den Zürichsee, also auf die Regionen mit relativ hohem Preisniveau. Der Wachstums- und Preissteigerungsbeitrag der schweizerischen Haushalte ist vor allem in Winterthur, im Zürcher Oberland, sowie in Baden und Zug sehr ausgeprägt. Karte 1 verdeutlicht, dass die Zuwanderung einen klaren Einfluss auf die Marktentwicklung an begehrten Lagen hat.

Entwicklung 2010: Gesamter Wohnungsmarkt

Nach zwei Jahren mit geringerer Zuwanderung und geringerem Haushaltswachstum verzeichnet das Jahr 2010 wieder eine leichte Zunahme. Trotz einer gewissen Entspannung wächst der Grossraum Zürich nach wie vor stärker als der Rest der Schweiz: Die Wachstumsrate bei den Schweizer Haushalten betrug im Betrachtungszeitraum geschätzte 1%, diejenige ausländischer Haushalte rund 4.5% (siehe auch Tabellen 2 und 4). Während die Angebotsentwicklung im Bereich des Wohneigentums Schritt hält, ist dies im

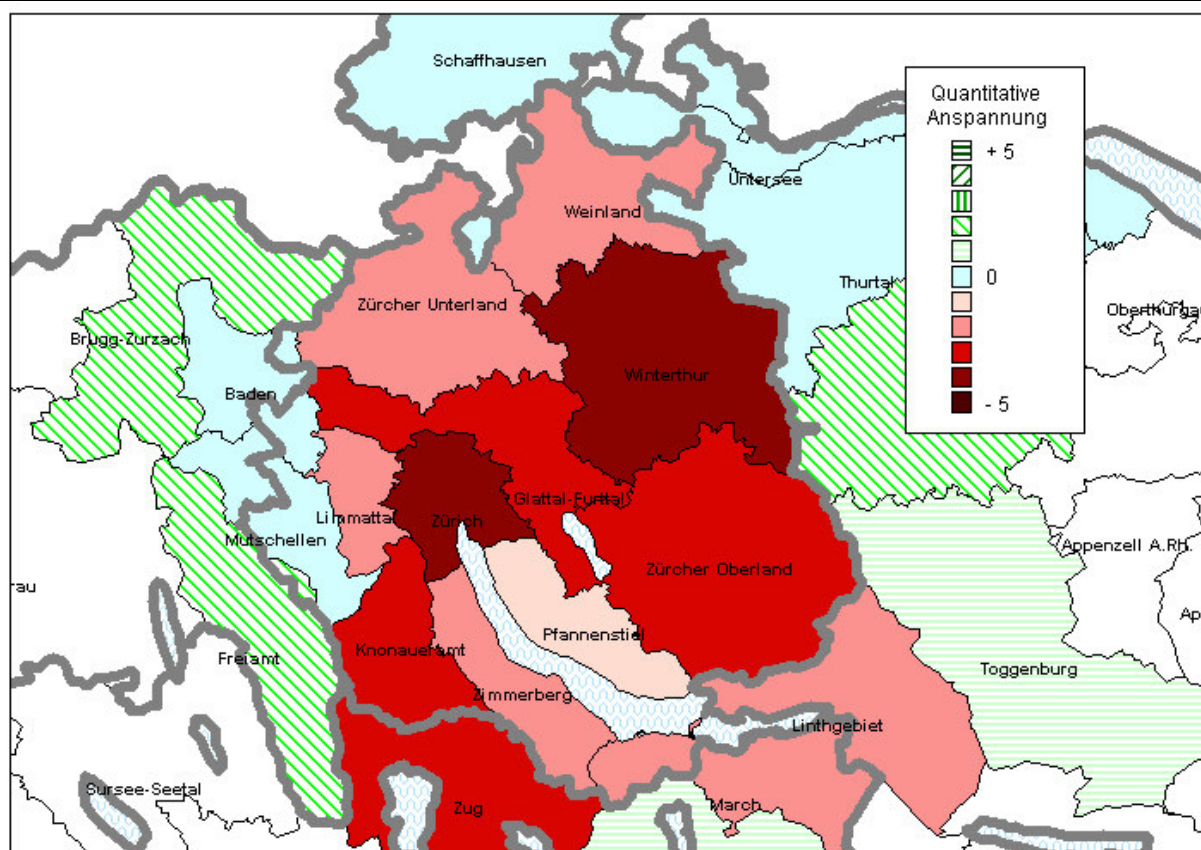
Mietwohnungsbereich nicht der Fall. Deshalb bleibt der Wohnungsmarkt in allen Gebieten des Grossraums Zürich angespannt. Die Knappheitssituation besteht auch über die Zentren und begehrten Seelagen hinaus. Der Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte hat mittlerweile auch Winterthur erreicht (Karte 2).

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

Quantitative Anspannung	2010				Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005	
Schweiz	-0.16	-1.78	-0.43	Entspannung	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%	
Grossregion Zürich	-1.76	-3.57	-3.07	Entspannung	101.03	112.61	115.00	2.12%	13.83%	
Agglomeration Zürich	-1.54	-3.45	-3.00		101.04	113.23	115.85	2.31%	14.65%	
übrige Agglomerationsgebiete	-3.39	-4.60	-4.00	Entspannung	100.82	110.78	112.96	1.98%	12.05%	
ländliche Gebiete	-0.44	-2.40	-1.22	Entspannung	101.49	107.21	106.25	-0.90%	4.69%	

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

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt in der Region Zürich (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.

Allerdings hat sich die quantitative Anspannung im Vergleich mit den Vorjahren etwas reduziert (Tabelle 1), ein Resultat verstärkter Bautätigkeit (insbesondere auch im Mietwohnungsbereich) sowie etwas geringerer Zuwanderung der letzten zwei Jahre. Selbstverständlich hat auch das starke Preiswachstum der Vorjahre seine Wirkung nicht verfehlt. Dies wird insbesondere in den Regionen Pfannenstiel und Zimmerberg deutlich, wo sich die Märkte entspannt haben.

Entwicklung 2010: Mietwohnungsmarkt

Die anziehende Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich zeigt ihre Wirkung: Der Mietwohnungsmarkt hat sich ausser in den ländlichen Gebieten überall leicht entspannt. Die quantitative Anspannung bleibt hoch, hat aber abgenommen. Entsprechend hat sich auch die Preisentwicklung abgeschwächt, zuerst im oberen Preissegment und nun auch im mittleren und tieferen Preissegment. Im Vergleich zum Rest der Schweiz sind die Marktverhältnisse aber nach wie vor knapp. Haushaltswachstum, Einwanderung und Preissteigerungen bleiben im Grossraum Zürich überdurchschnittlich.

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt in der Region Zürich 2005-2010

Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	0.32	-2.33	-1.59	Entspannung	Schweiz	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
Grossregion Zürich	-1.25	-4.10	-3.13	Entspannung	Grossregion Zürich	100.21	109.60	110.58	0.89%	10.35%
Agglomeration Zürich	-1.00	-4.00	-3.00	Entspannung	Agglomeration Zürich	100.27	110.04	111.12	0.98%	10.82%
übrige Agglomerationsgebiete	-3.00	-5.00	-4.00	Entspannung	übrige Agglomerationsgebiete	99.60	108.09	108.53	0.40%	8.96%
ländliche Gebiete	-1.00	-3.00	-3.00		ländliche Gebiete	100.95	102.64	102.73	0.08%	1.76%
Strukturelle Anspannung*										
	2009	2010	2010							
Schweiz	1.72	1.90								
Grossregion Zürich	2.28	2.42								
Agglomeration Zürich	2.52	2.65								
übrige Agglomerationsgebiete	1.00	1.00								
ländliche Gebiete	1.15	2.08	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%			
Grossregion Zürich	Schweiz	340'255	353'916	357'583	-1.61%	1.04%	5.09%			
Grossregion Zürich	Ausland	99'565	115'062	120'364	4.80%	4.61%	20.89%			
Agglomeration Zürich	Schweiz	284'657	297'929	300'812	-1.62%	0.97%	5.67%			
Agglomeration Zürich	Ausland	86'521	100'083	104'664	5.19%	4.58%	20.97%			
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	44'462	45'974	46'733	-2.53%	1.65%	5.11%			
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	10'819	12'748	13'341	1.01%	4.66%	23.31%			
ländliche Gebiete	Schweiz	11'135	10'013	10'039	3.11%	0.26%	-9.85%			
ländliche Gebiete	Ausland	2'225	2'231	2'358	9.72%	5.71%	6.00%			

*siehe Erläuterung am Ende des Textes

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

Entwicklung 2010: Eigentumsmarkt

Auch die quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt bleibt hoch. Während sich dieser Markt in der Schweiz entspannt hat, verknappt er sich im Raum Zürich auch im Jahr 2010 weiter. Insbesondere die Wohneigentumsmärkte in den Zentren Zürich und Zug, aber auch im Glattal sind besonders stark angespannt, gefolgt von den umliegenden Gebieten Winterthur, Zürcher Unterland, Zürcher Oberland und Zimmerberg. Die Hochpreisregion Pfannenstiel und die Tiefpreisregionen Limmattal und Weinland haben sich kaum weiter verknappt. Die stärksten Preisanstiege im mittleren und tiefen Preissegment sind allerdings in den übrigen Agglomerationsgebieten zu verzeichnen. Hier ist die Verknappung besonders stark und die Divergenz nimmt zu. Ein deutliches Anzeichen, dass Wohneigentum auch für Haushalte mittlerer Kaufkraft, die eigentlich lieber mieten würden, zunehmend eine Alternative darstellt, wobei preislich passende Angebote in der Agglomeration Zürich aber kaum gefunden werden.

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

Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Wachs- tum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	-0.89	-0.97	1.28	Entspannung	Schweiz	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Grossregion Zürich	-2.92	-2.38	-2.93	Verknappung	Grossregion Zürich	102.91	119.40	125.01	4.70%	21.48%
Agglomeration Zürich	-3.00	-2.00	-3.00	starke Verknappung	Agglomeration Zürich	103.09	121.70	128.40	5.51%	24.56%
übrige Agglomerationsgebiete	-4.00	-4.00	-4.00		übrige Agglomerationsgebiete	102.69	114.77	119.57	4.18%	16.44%
ländliche Gebiete	0.00	-2.00	0.00	Entspannung	ländliche Gebiete	101.92	110.32	108.65	-1.51%	6.61%
Strukturelle Anspannung*										
	2009	2010	2010							
Schweiz	1.56	1.53								
Grossregion Zürich	1.32	1.48								
Agglomeration Zürich	1.53	1.53								
übrige Agglomerationsgebiete	1.00	1.53		Divergenz steigend						
ländliche Gebiete	1.00	1.00								
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%			
Grossregion Zürich	Schweiz	179'359	192'218	194'214	5.32%	1.04%	8.28%			
Grossregion Zürich	Ausland	12'660	15'241	15'951	-0.84%	4.66%	26.00%			
Agglomeration Zürich	Schweiz	129'577	137'557	138'888	6.17%	0.97%	7.19%			
Agglomeration Zürich	Ausland	9'439	12'407	12'974	-5.36%	4.58%	37.46%			
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	33'714	37'629	38'250	6.24%	1.65%	13.45%			
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	2'333	1'856	1'943	21.33%	4.66%	-16.72%			
ländliche Gebiete	Schweiz	16'068	17'032	17'076	-2.79%	0.26%	6.27%			
ländliche Gebiete	Ausland	888	979	1'035	33.84%	5.71%	16.48%			

*siehe Erläuterung am Ende des Textes

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

Die Hauptrolle in dieser Entwicklung spielen die Schweizer Haushalte. Sie erwerben vermehrt Wohneigentum, insbesondere im mittleren aber auch im unteren Preissegment und

wachstum, Marktanspannung und Preiswachstum sind im Wirtschaftsraum Zürich aber nach wie vor über dem schweizerischen Durchschnitt.

Für 2011 dürfte sich die Entwicklung fortsetzen. Die Wohnbauproduktion hat angezogen und führt dazu, dass die Differenz zwischen Haushaltswachstum und Angebotsentwicklung im Mietwohnungsbereich kleiner wird, während sie in den oberen Preissegmenten des Wohneigentums für Entspannung sorgt. Hohe bis sehr hohe Preise führen beim Wohneigentum für einen ausgeglichenen Markt. Gleichzeitig bleibt die Wohnraumversorgung für den mobilen Mittelstand und kaufkraftschwache Haushalte problematisch. Die Wohnungssuche führt immer weiter in die Peripherie und potenzielle Mieterhaushalte suchen im niederpreisigen Wohneigentumssegment nach Alternativen. Es ist keine Umkehr dieser Tendenz in Sicht.

Erläuterungen zu den Indikatoren in den Tabellen und Graphiken

Quantitativer Indikator

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

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

Struktureller Indikator

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

Haushaltsentwicklung

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

Anmerkungen zur Methodik

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

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer, und zwar im Verhältnis zur Gleichgewichtsinertionsdauer 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.