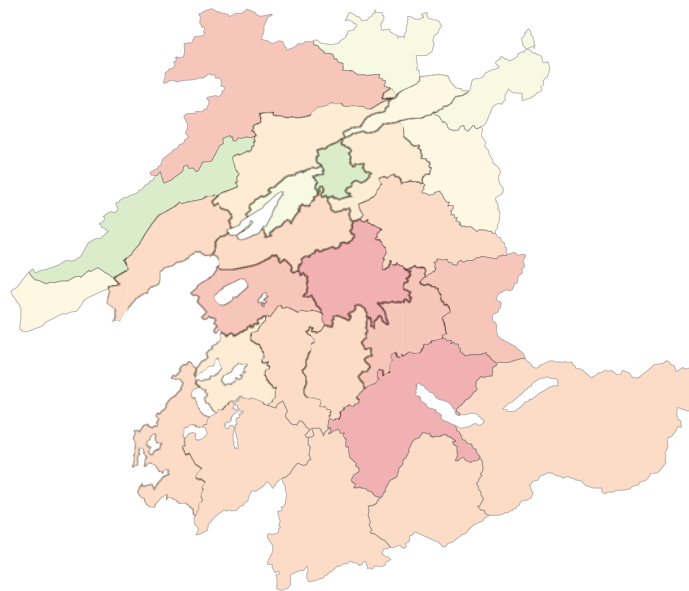


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2013

Espace Mittelland



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

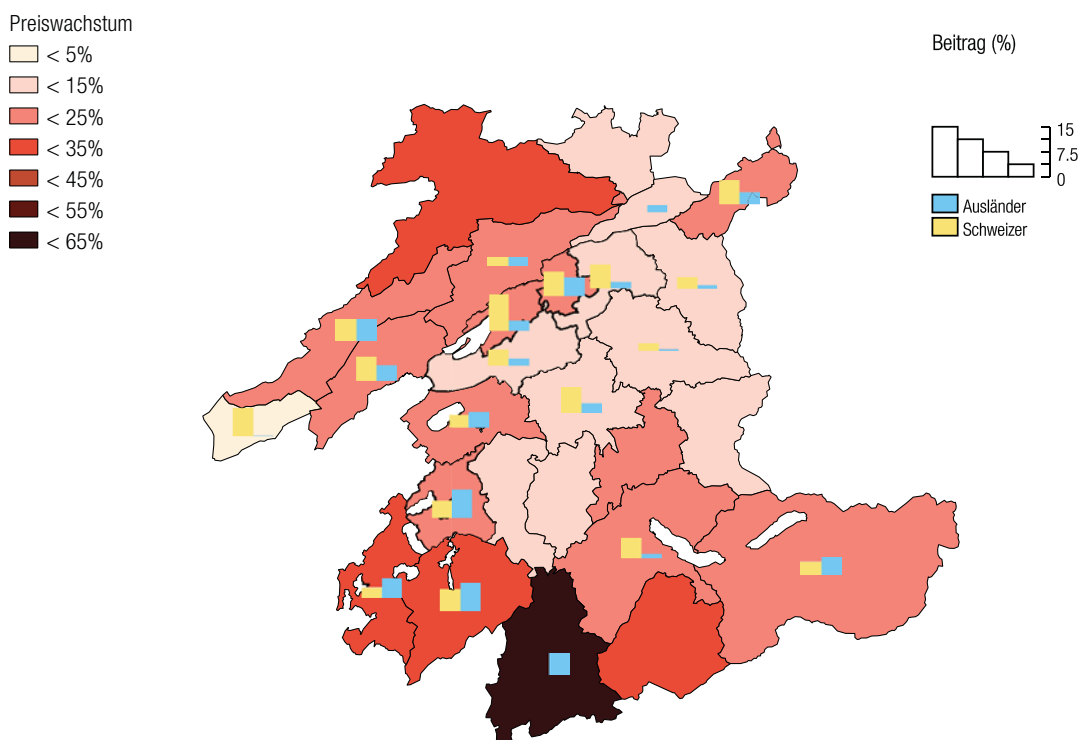
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

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 - 2013

Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentümersmärkte zeigte in der Vergangenheit eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2013 ist im Espace Mittelland tiefer als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die im Rahmen der



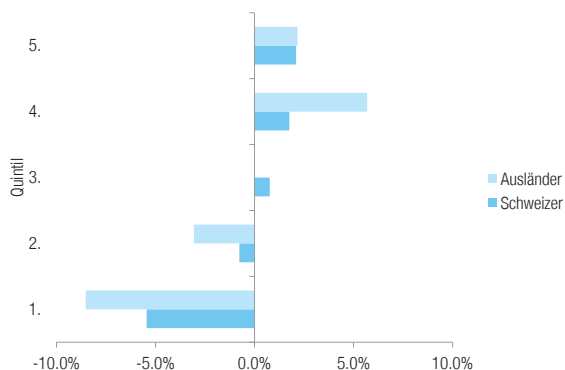
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

Karte 1: (Angebots)preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Espace Mittelland in der Periode 2005 - 2013

gesamtschweizerischen Entwicklung liegende Zunahme der ausländischen Haushalte wurde von einer relativ schwachen Entwicklung der schweizerischen Haushalte begleitet, was trotz moderater Neubautätigkeit massgeblich zu einem eher ausgeglichenen Wohnungsmarkt beigetragen hat. Im Espace Mittelland, wo die

* 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 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen im Espace Mittelland

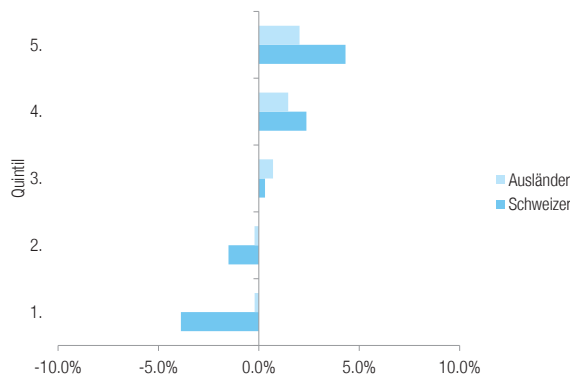
dynamischsten ist die Entwicklung im Westen der Grossregion Espace Mittelland. Bedingt durch die Nähe Freiburgs zum schnell wachsenden Genferseebogen ist hier das Haushaltswachstum um einiges höher. Ausschläge waren vor allem im Hinterland von Lausanne zu beobachten, insbesondere in Glâne/ Veveyse, La Gruyère und La Sarine. In diesen Regionen ging der Zuwachs mehrheitlich auf das Konto der ausländischen Haushalte.

Ein wichtiger Faktor zur Erklärung der Preisentwicklung war in der Vergangenheit auch die Entwicklung der Einkommen, wie sie in Abbildung 1a und 1b dargestellt ist. Sie stellen die Veränderung der Anteile der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensklassen dar. Da in der Gesamtbetrachtung von Miete und Eigentum 2013 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 ausländischen Haushalten sowie zwischen Miete und Eigentum. So hat die Anzahl Schweizer Personen in den zwei höchsten Einkommensklassen im Eigentumssektor bedeutend stärker zugenommen als die der Ausländer. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen in den beiden Quintilen der Haushalte mit den höchsten Einkommen viel höher ausfiel als die der Schweizer. Die ausländischen Haushalte sind somit im Mietwohnungssektor vermehrt als kaufkräftige Mitbewerber aufgetreten. 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.

Einfärbung ausser in Saanen/Oberes Simmental in Karte 1 recht helle Töne annimmt, sind die Wohnungspreise in den letzten acht Jahren um gut 16% gestiegen. Dies ist der tiefste Wert der im Rahmen des Monitors untersuchten sieben Grossregionen. Wie stark jeweils die Bevölkerungsentwicklung dabei eine Rolle gespielt hat, lässt sich an den für die MS-Region angezeigten Säulen ablesen.

Aufgrund der genügenden Bautätigkeit sowie einem gemächlichen Wirtschaftswachstum erfolgte die Anpassung an sich ändernde Nachfragestrukturen in der Vergangenheit ohne grosse Mühen. Am



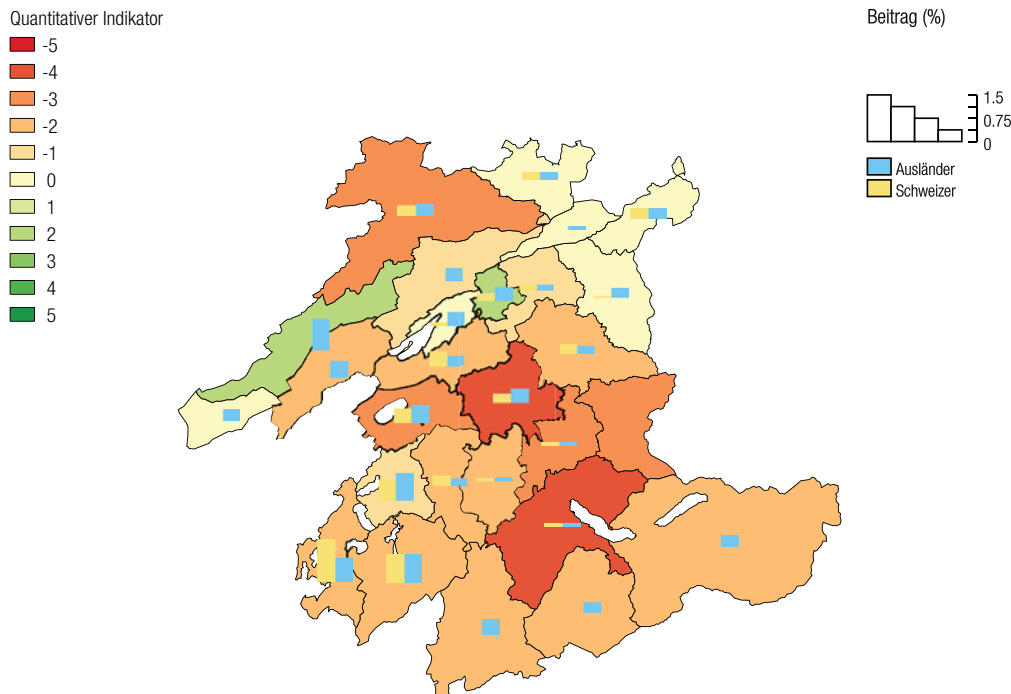
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen im Espace Mittelland

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2013

Im abgelaufenen Jahr hat die Zuwanderung aus dem Ausland im Espace Mittelland mit 4.6% den Wert der Gesamtschweiz markant übertroffen (Tabelle 2c). Erstaunlicherweise waren Zentrum, Agglomerationen



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt des Espace Mittelland (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2013 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2013

und ländlicher Raum ähnlich stark betroffen. Und auch die Zunahme der Schweizer Haushalte verteilte sich relativ ausgeglichen über den gesamten Raum. Gleichzeitig nahm das Angebot 2013 mit 1% nur unterdurchschnittlich zu. Entsprechend verschlechterte sich der Anspannungsindikator (Tabelle 2a) deutlich.

Die Folge dieser merklichen Anspannung war eine Preissteigerung im gesamten Wohnungssektor um 1.9%.

| | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|------|
| Espace Mittelland | -2.9 | -1.4 | -2.4 | ↔ |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | -1.7 | -3.0 | -3.7 | ↘ |
| Gross- und Mittelagglomerationen | -3.2 | -0.8 | -1.4 | ↔ |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | -3.5 | -1.1 | -2.5 | ↔↔ |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt des Espace Mittelland (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Dieser Wert (Tabelle 2b) lag zum ersten Mal seit langem leicht höher als das schweizerische Mittel. Preisbestimmend war bei diesem Anstieg eher der Eigentumssektor als der Mietwohnungsmarkt.

Betrachtet man den Anspannungsindikator in Tabelle 2a so sieht man auch im Berichtsjahr eine gegenüber dem Vorjahr deutlich höhere Anspannung in allen drei Regionen. Besonders in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum hat sie zugenommen,

| | Wachstum | | | | |
|---|----------|-------|-------|------|-----------|
| | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 | seit 2005 |
| Espace Mittelland | 100.9 | 115.5 | 117.7 | 1.9% | 16.6% |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | 101.0 | 112.5 | 113.2 | 0.6% | 12.1% |
| Gross- und Mittelagglomera- tionen | 100.9 | 117.1 | 118.8 | 1.5% | 17.8% |
| Kleinagglomeratio- nen und ländliche Gebiete | 100.9 | 115.7 | 119.4 | 3.2% | 18.3% |

Meta-Sys; Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots)preisentwicklung im Wohnungsmarkt des Espace Mittelland (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

und zwar stehen hier für einmal die früher eher vernachlässigten Regionen Erlach/Seeland und Grenchen im Vordergrund. Im Metropolraum Bern und in den mittleren bis grösseren Agglomerationen hat die Verknappung gleichermassen zugenommen. Im Niveau ist diese jedoch in den Agglomerationen Bern und Thun eindeutig am grössten. Dies wird aus Karte 2 ersichtlich, wo die beiden Regionen ein dunkleres Rot aufweisen.

| | | Haushalte | | | Wachstum |
|---|-----------|-----------|---------|------|----------|
| | | 2012 | 2013 | 2013 | |
| Espace Mittelland | Schweizer | 686,220 | 688,555 | 0.3% | |
| | Ausländer | 95,479 | 99,823 | 4.6% | |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | Schweizer | 169,703 | 170,298 | 0.4% | |
| | Ausländer | 21,942 | 22,904 | 4.4% | |
| Gross- und Mittelagglomera- tionen | Schweizer | 257,138 | 257,865 | 0.3% | |
| | Ausländer | 45,196 | 47,118 | 4.3% | |
| Kleinagglomerati- onen und ländliche Gebiete | Schweizer | 259,379 | 260,392 | 0.4% | |
| | Ausländer | 28,341 | 29,801 | 5.2% | |

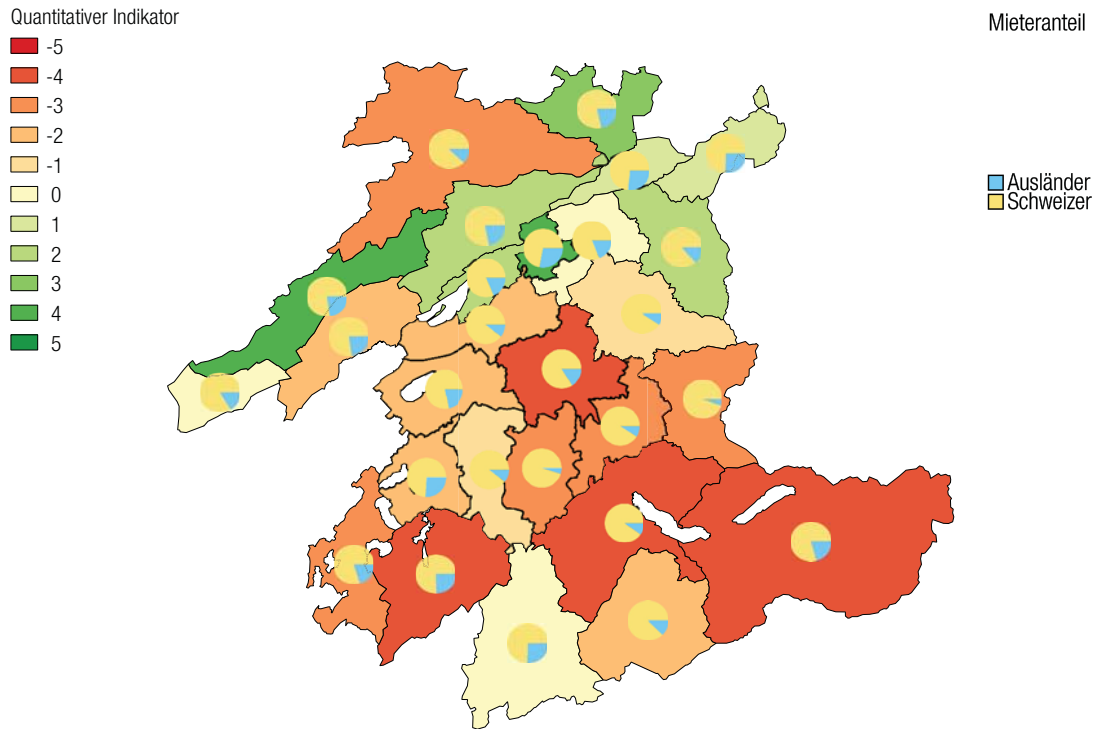
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Espace Mittelland

MIETWOHNUNGSMARKT

Die im gesamtschweizerischen Vergleich relativ schwache Angebotsentwicklung im Jahr 2013 ging grösstenteils in den Eigentums- und nicht in den Mietwohnungsmarkt. Gleichzeitig nahm die Bevölkerung im Rahmen des gesamtschweizerischen Wachstums zu, was letztlich zu einer deutlich höheren Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland geführt hat. Zusammen mit der Nordwestschweiz weist der



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2013

Espace Mittelland den grössten Zuwachs aus (Tabelle 3b). In Karte 3 kommt recht deutlich zum Ausdruck, dass sich diese Anspannung vor allem in der Kernregion Bern, aber auch in den südlichen Regionen Oberland-Ost und Thun im Kanton Bern und im Freiburger La Gruyère zeigt. Im bernischen Erlach/Seeland und in Grenchen im Kanton Solothurn waren die Wachstumsraten der Haushalte die höchsten der Region Bern. Daneben ist vor allem die Region Saanen/Obersimmental zu erwähnen und im Kanton Freiburg vor allem die

| | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 | Wachstum seit 2005 |
|---|-------|-------|-------|------|-----------------------|
| Espace Mittelland | 100.9 | 110.9 | 112.4 | 1.3% | 11.3% |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | 100.3 | 108.1 | 108.8 | 0.7% | 8.5% |
| Gross- und Mittelagglomerationen | 101.2 | 113.0 | 113.9 | 0.7% | 12.5% |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | 101.2 | 110.8 | 113.8 | 2.6% | 12.4% |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots)preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

im Hinterland von Lausanne anzutreffenden Glâne/ Veveyse, La Gruyère und La Sarine. Diese liessen mit Zuwachsraten zwischen 2% und 2.5% alle anderen Regionen hinter sich. In diesen Regionen ging der Zuwachs fast zur Hälfte auf das Konto der ausländischen Haushalte. Dies manchmal auch zu Gunsten eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes, wie das Beispiel Grenchen mit dem höchsten Ausländeranteil am Mieterzuwachs zeigt. Dies hat sich letztlich so ausgewirkt, dass die Mietpreise in der Metropolregion kaum gestiegen sind, in den

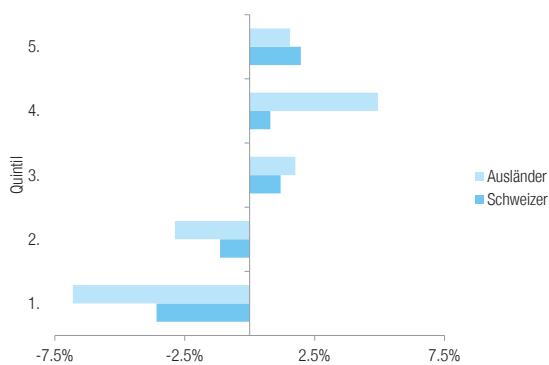
| | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|------|
| Espace Mittelland | -1.7 | -0.9 | -2.2 | ↔↔ |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | 0.0 | -3.0 | -4.0 | ↘ |
| Gross- und Mittelagglomerationen | -2.0 | 0.0 | -1.0 | ↘ |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | -3.0 | 0.0 | -2.0 | ↔↔ |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum aber zugenommen haben. Insgesamt stiegen die Mietpreise im Jahr 2013 mit 1.3% (Tabelle 3a) doppelt so stark wie im schweizerischen Mittel an. Die Wohnungen im untersten Segment waren im Metropolraum Bern schon im Vorjahr äusserst knapp und sind es auch 2013 geblieben. Die Wohnungssuchenden weichen in die höherpreisigen Wohnungen im Zentrum aus oder fliehen in die günstigeren Wohnungen in weiter entfernten Agglomerationen oder im ländlichen Raum. Damit kommt es gleichzeitig zu einer Verknappung der günstigen und der teureren Wohnungen, was letztlich eine Abnahme der strukturellen Divergenz in Tabelle 3c ergibt. In Karte 3 ist auch die Verteilung der Mieterhaushalte in ausländische und Schweizer



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2013 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten im Espace Mittelland

Schweizer. Ein Indiz dafür, dass die Kaufkraft der ausländischen Haushalte auf dem Mietwohnungsmarkt nicht zu vernachlässigen war. Der Einfluss der ausländischen Haushalte im Mietwohnungssektor war letztlich aber auch eine Folge der sinkenden Mieterquote der Schweizer Haushalte. Sie bevorzugten wie schon in den Vorjahren das Wohnen in Eigentum (Abbildung 3d).

| | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|
| Espace Mittelland | 2.0 | 1.4 | ↘ |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | 2.5 | 1.0 | ↔↔ |
| Gross- und Mittelagglomerationen | 1.7 | 1.5 | ↔ |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | 1.7 | 1.5 | ↔ |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

| | | 2004 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-----------|-------|-------|-------|-------|
| Espace Mittelland | Schweizer | 49.0% | 48.2% | 48.1% | 47.4% |
| | Ausländer | 82.2% | 79.4% | 79.8% | 78.4% |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | Schweizer | 58.4% | 60.1% | 59.7% | 56.9% |
| | Ausländer | 86.4% | 85.2% | 89.2% | 84.5% |
| Gross- und Mittelagglomerationen | Schweizer | 51.8% | 50.6% | 50.5% | 51.2% |
| | Ausländer | 82.5% | 80.4% | 80.3% | 78.3% |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | Schweizer | 39.8% | 38.7% | 38.5% | 37.9% |
| | Ausländer | 78.6% | 74.1% | 73.8% | 74.1% |

BFS: SAKE

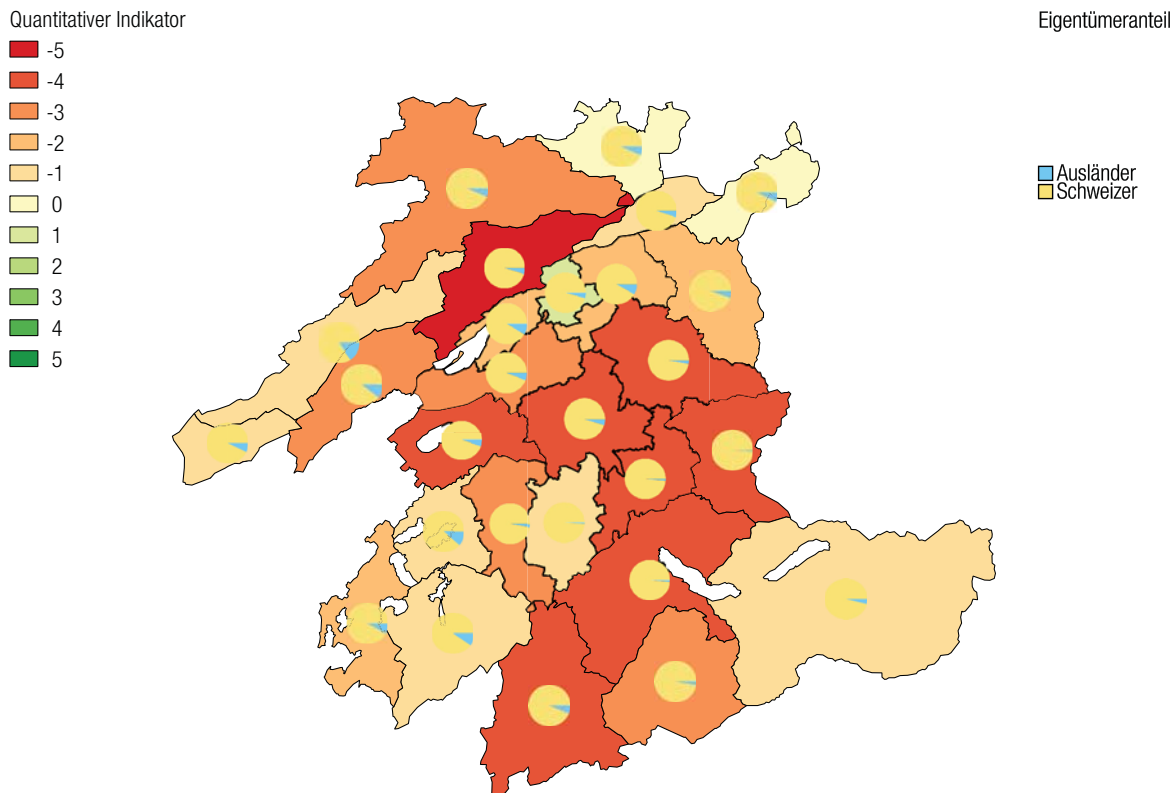
Mieterquote

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

Haushalte dargestellt. Der Espace Mittelland erreicht mit 47% bei den Schweizer Haushalten und mit 78% bei den ausländischen Haushalten Mieterquoten, welche unter dem schweizerischen Mittel liegen. Der Einfluss der ausländischen Haushalte fällt jedoch nicht nur zahlenmässig ins Gewicht. Gemäss Abbildung 2 nahm bei den Mieterhaushalten mit den höchsten Einkommen (3., 4. und 5. Quintil) die Anzahl ausländischer Personen stärker zu als die der Schweizer.

EIGENTUMSMARKT

Im Berichtsjahr hat sich der Markt für Wohneigentum gegenüber 2012 weiter verknappt. Während der Erwerb von Wohneigentum im Metropolraum Bern schon früher nicht einfach war, ist jetzt auch eine gewisse



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2013

Knappeit im sub- und periurbanen Raum entstanden. Die Wohnbautätigkeit war in der Berichtsperiode nur noch im Kanton Tessin tiefer und konnte die vermehrte Nachfrage nach Wohneigentum nur ungenügend decken. Die quantitative Anspannung hat gemäss Tabelle 4b tendenziell zugenommen. Dies lässt sich auf der

| | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 | Wachstum seit 2005 |
|---|-------|-------|-------|------|-----------------------|
| Espace Mittelland | 100.9 | 121.4 | 124.6 | 2.6% | 23.5% |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | 102.3 | 121.3 | 121.9 | 0.5% | 19.1% |
| Gross- und Mittelagglomerationen | 100.4 | 123.5 | 126.6 | 2.5% | 26.1% |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | 100.6 | 119.9 | 124.2 | 3.6% | 23.4% |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots)preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Karte 4 ablesen, die mit steigender Entfernung von der Agglomeration Bern hellere Rottöne aufweist. Am stärksten ist die Anspannung im Metropolraum Bern im untersten Segment. Die Verknappung trifft aber alle Regionen und alle Segmente gleichermaßen, mit einer Ausnahme: in den Kleinagglomerationen und den ländlichen Gebieten nimmt die Anspannung am stärksten im obersten Segment zu. So etwa im Berner Jura, wo offenbar durch die gute Konjunkturlage in der Uhrenindustrie die Nachfrage nach Eigenheimen stark gestiegen ist. Diese doch recht homogene Entwicklung hat zur Folge, dass der

| | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|------|
| Espace Mittelland | -4.5 | -2.2 | -2.6 | ⇒ |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | -5.0 | -3.0 | -3.0 | ⇒ |
| Gross- und Mittelagglomerationen | -5.0 | -2.0 | -2.0 | ⇒ |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | -4.0 | -2.0 | -3.0 | ⇄ |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

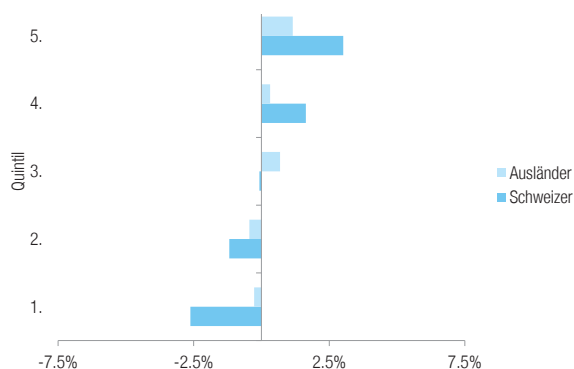
Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

strukturelle Indikator in Tabelle 4c auf ein Minimum abgenommen hat.

Diese allgemeine Verknappung in der gesamten Grossregion hat letztlich im Jahr 2013 zu einer Preissteigerung von 2.6% geführt, die über dem schweizerischen Mittel liegt. Der Preisanstieg ist umso höher, je weiter entfernt die Region sich vom Zentrum befindet, in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum betrug er 3.6%. Diese doch etwas erstaunliche Entwicklung ist vor allem mit der hohen Dynamik in der Genferseeregion zu erklären, welche sich auf Märkte der Grenzregionen des Kantons Freiburg ausgewirkt hat.

Die Umschichtung ins Eigentum hat letztlich auch die Eigentumsquote sowohl der Schweizer Haus-



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2013 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten im Espace Mittelland

als bei den Ausländern. Ein Indiz dafür, dass Schweizer Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum kaufkräftig ohne Weiteres mithalten konnten.

| | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|
| Espace Mittelland | 1.1 | 0.7 | ⇒ |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | 1.5 | 1.0 | ⇄ |
| Gross- und Mittelagglomerationen | 1.0 | 0.6 | ⇒ |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | 1.0 | 0.6 | ⇒ |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

| | | 2004 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-----------|-------|-------|-------|-------|
| Espace Mittelland | Schweizer | 51.0% | 51.8% | 51.9% | 52.6% |
| | Ausländer | 17.8% | 20.6% | 20.2% | 21.6% |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | Schweizer | 41.6% | 39.9% | 40.3% | 43.1% |
| | Ausländer | 13.6% | 14.8% | 10.8% | 15.5% |
| Gross- und Mittelagglomerationen | Schweizer | 48.2% | 49.4% | 49.5% | 48.8% |
| | Ausländer | 17.5% | 19.6% | 19.7% | 21.7% |
| Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete | Schweizer | 60.2% | 61.3% | 61.5% | 62.1% |
| | Ausländer | 21.4% | 25.9% | 26.2% | 25.9% |

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

halte wie auch der ausländischen in die Höhe getrieben. Sie betragen heute 52.6% und 21.6%, Werte die beide über dem schweizerischen Mittel liegen (Tabelle 4d).

Neben der Zahl der potenziellen Käufer beeinflusst die Einkommensentwicklung den Markt. In Abbildung 3 lässt sich die Entwicklung der Einkommenssituation der Schweizer Haushalte im Verhältnis zu derjenigen der ausländischen Haushalte abschätzen. Die Anzahl Personen hat im Segment der Haushalte mit den höchsten Einkommen (Quintil 4 und 5) bei den Schweizern deutlich stärker zugenommen

SCHLUSSFOLGERUNG

Bei der gegenwärtigen Diskussion um Wohnungsnot und Blasenbildung in der Schweiz stand der Espace Mittelland nie im Vordergrund. Im Jahr 2013 gehört dieser Raum nun aber auch zu den angespannten Märkten mit Nachfrageüberhang. Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Espace Mittelland überdurchschnittlich hoch ausgefallen, gleichzeitig bewegte sich aber auch die Neubautätigkeit eher am unteren Rand aller Regionen. Damit wurde der Mietwohnungsmarkt zum Problem. Die Knappheit in der Kernagglomeration Bern ist hoch und die Anspannung zieht immer weitere Kreise. Die Mietpreise sind stärker gestiegen als im schweizerischen Durchschnitt.

Da in der Agglomeration Bern auch für potenzielle Wohneigentümer die Auswahl klein ist, zieht es diese immer mehr auch in den sub- und periurbanen Raum, was hier ebenfalls zur Anspannung und zu erhöhten Preisen führt. 2013 gehörten die Preiserhöhungen im ländlichen Raum zu den höchsten in der ganzen Schweiz. Dies ist nicht zuletzt auf den Zustrom von Schweizern und Ausländern von der Genferseeregion in die Freiburger Grenzregionen zurückzuführen.

Bemerkenswert ist im Espace Mittelland die sehr homogene Entwicklung der Preissegmente. Es gibt ausser in der Agglomeration Bern keine speziellen Probleme im unteren Wohnungssegment, alle Segmente sind gleich betroffen.

Da der Espace Mittelland der Entwicklung in den Regionen Zürich, Genf und Zentralschweiz nachhinkt scheint die nahe Zukunft hier absehbar: Die guten Absatzmöglichkeiten werden in nächster Zeit das Angebot in Fahrt bringen und damit die Knappheitssituation zuerst in den obersten Segmenten im ländlichen Raum beseitigen helfen und damit die Erhöhung der Preise nach oben begrenzen, im besten Fall senken.

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 - 2011 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 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.

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

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.

Revision Monitor 2013

Für die aktuelle Ausgabe wurden drei Berechnungen des Monitors substantziell verändert:

- Die Haushaltsschätzung erfolgt über die Angaben zu Einwohnern und Haushalten der Statpop, während bisher auch die Haushaltsgewichte der SAKE verwendet wurden.

- Auf explizite Schätzungen der Anzahl Haushalte in Eigentum/Miete oder der Einkommensklassen zur Abschätzung der Veränderung im Jahresverlauf wird neu verzichtet. Diese Schätzungen waren bei kleinen Stichproben sehr volatil und führten häufig zu nicht signifikanten Veränderungen.

- Um grössere Stichproben zu erhalten wurde die bisherige Gliederung in Hauptagglomeration, übrige Agglomeration und ländliches Gebiet durch drei Gruppen abgelöst, die auf der Typisierung der 106 MS-Regionen des BFS beruhen:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung

- Gross- und Mittelagglomerationen

- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen