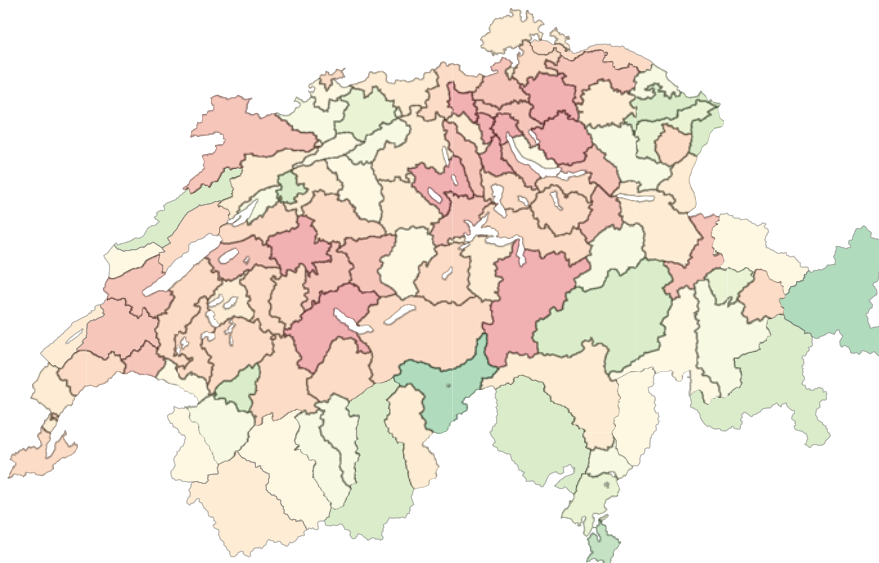


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2013

Schweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

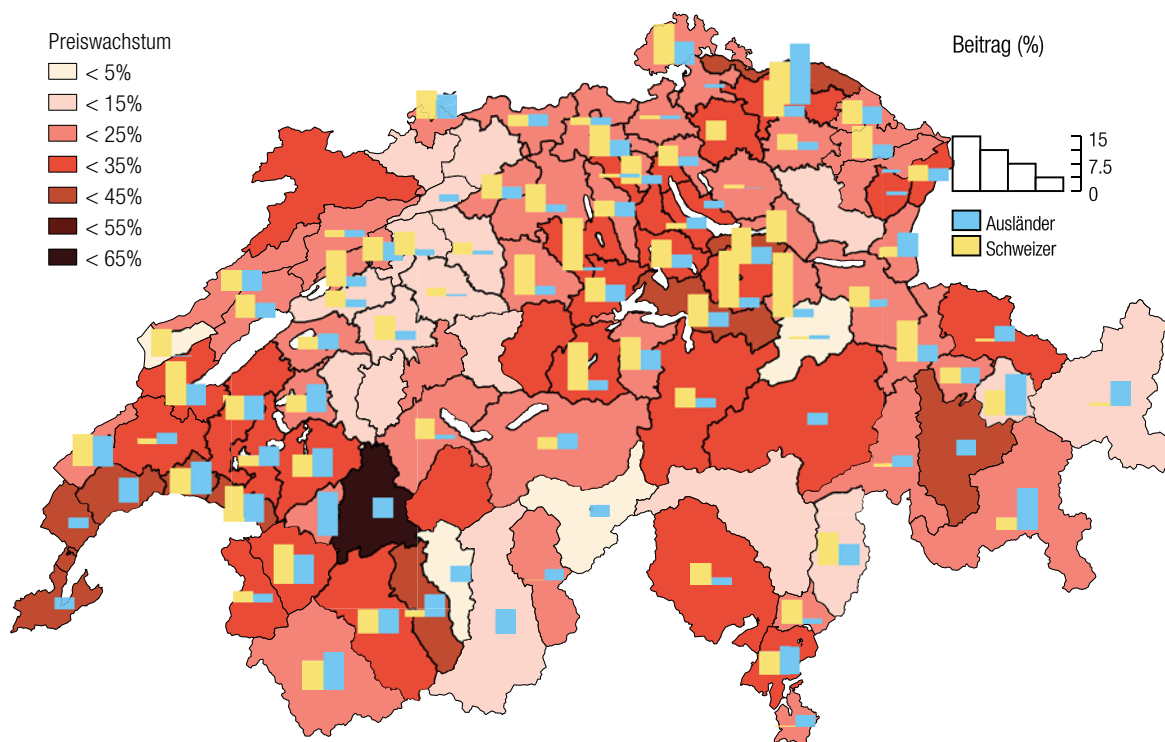
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

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 Wohneigentumsmärkte zeigte in der Vergangenheit eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die



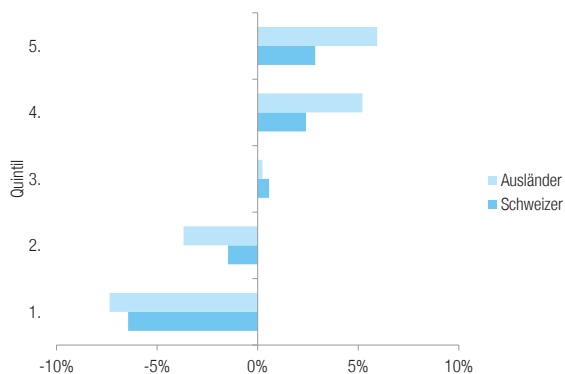
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum 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 - 2013

(Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2013 in den einzelnen MS-Regionen und der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte in dieser Periode ist insbesondere in der Région lémanique, aber auch am Bodensee, an den privilegierten Lagen

* 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

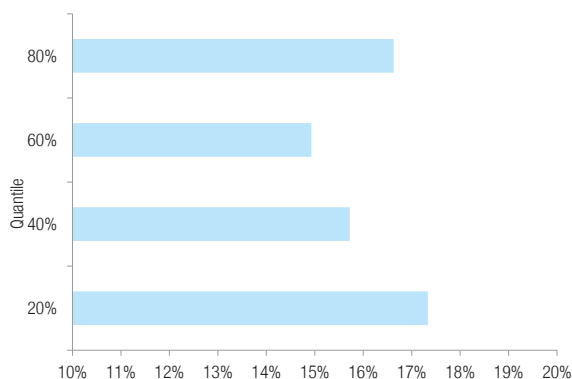
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Schweiz

oberen Zürichsee, im Kanton Schwyz, aber auch im Raum Gruyère sowie Sierre/Sion.

Die Wohnbautätigkeit hat im Mittel seit 2005 mit der Zuwanderung nicht Schritt gehalten und damit einen 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 acht Jahre dar. Gezeigt wird das Wachstum der Quintilsgrenzen 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 der Anteile der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensklassen dar. Da in der Gesamtbetrachtung von Miete und Eigentum



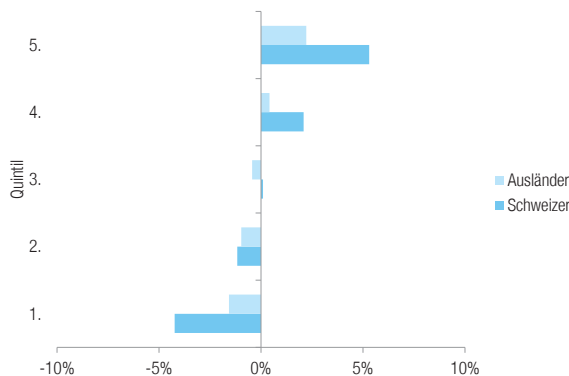
BFS: SAKE

Haushaltseinkommen

Abbildung 1c: Veränderung der Quantilsgrenzen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Schweiz 2005 - 2013

im Grossraum Zürich sowie in Luzern besonders ausgeprägt. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten acht Jahren. Daneben zeigt die Höhe der Säule das Ausmass des Beitrags zum Haushaltswachstum in Prozent.

Erstellte man dieselbe Karte nur für den Mietwohnungsmarkt, so wäre die Entwicklung noch eindrücklicher. Allerdings wirkt sich das Ausweichen schweizerischer (Eigentümer-)Haushalte in periphere Gebiete mittlerweile auch deutlich auf die Preise in diesen Gebieten aus. Ganz deutlich zu sehen am



BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

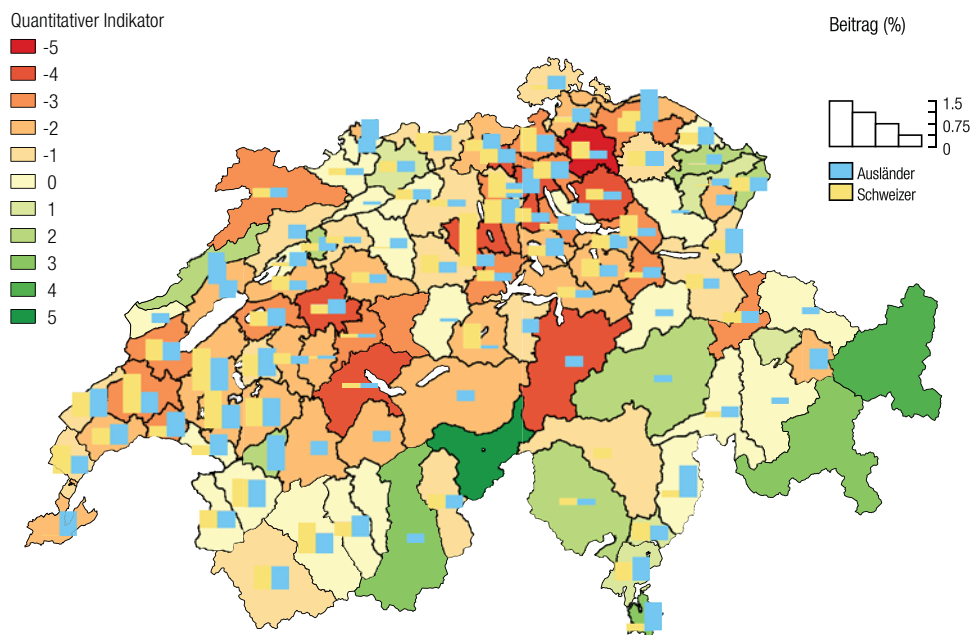
Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Schweiz

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 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 acht Jahren mit Sicherheit preistreibend im Mietwohnungsmarkt, eher weniger aber im Wohneigentumsmarkt.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2013



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

Seit Einführung dieses Monitors war 2013 mit 1.1% das schwächste aggregierte Preiswachstum zu beobachten. Dasselbe gilt für die frühesten Brennpunkte der Knappheit am Genfersee und in der Region

	2005	2012	2013	2013
Schweiz	-0.2	-1.9	-2.3	⇒
Région lémanique	-1.5	-2.2	-2.4	⇒
Espace Mittelland	-2.9	-1.4	-2.4	↔
Nordwestschweiz	1.6	-0.6	-2.1	↔↔
Zürich	-1.5	-4.2	-4.1	⇒
Ostschweiz	3.6	-1.1	-0.9	⇒
Zentralschweiz	1.5	-3.6	-3.6	⇒
Ticino	4.3	2.6	2.4	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

Zürich und betrifft sowohl den Mietwohnungs- als auch den Eigentumsmarkt. In der Région lémanique sind die Preise gar zum ersten Mal gefallen (Tabelle 2b). Der Zenit ist im Wohneigentumsmarkt erreicht. Etwas schwieriger ist die Vorhersage im Mietwohnungsmarkt, wo viel von der Anzahl, aber auch der Struktur der Zuwanderer abhängt.

2013 übertraf die Zunahme des Wohnungsangebots mit geschätzten 1.25% das Wachstum der Haushalte von 1.04% um einen Viertel Prozentpunkt. Die Entwicklung verlief jedoch nicht in allen Räumen

gleich. Eine starke Zuwanderung aus Südeuropa führte zu einem überdurchschnittlichen Wachstum im französischen und im italienischen Teil der Schweiz (Tabelle 2c), wo das Angebot nicht Schritt hielt. Gleichzeitig setzte sich der Trend zum Wohnen in den eigenen vier Wänden weiter fort. Diese Umorientierung der Haushalte lief auf den regionalen Teilmärkten relativ reibungslos ab, wie die Anspannungsindikatoren in Tabelle 2a für den aggregierten Markt (Miete und Wohneigentum zusammen) zeigen: Zunahme der Anspannung im Espace Mittelland und in der Nordwestschweiz, etwas schwächere Zunahme in der Région lémanique, unveränderte quantitative Anspannung in den übrigen Grossregionen. Die Anspannung lässt sich in Karte 2 für den aggregierten Wohnungsmarkt für die einzelnen MS-Regionen verfolgen: Je dunkler rot die Regionen eingefärbt sind, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Gelbgrüne Flächen stellen einen entspannten Markt dar. Die Anspannung ist insgesamt stärker auf den Mietwohnungs- als auf den Wohneigentumsmarkt zurückzuführen.

		Haushalte		Wachstum
		2012	2013	2013
Schweiz	Schweizer	2,866,335	2,880,915	0.5%
	Ausländer	622,403	644,030	3.5%
Région lémanique	Schweizer	485,585	489,076	0.7%
	Ausländer	165,273	171,300	3.6%
Espace Mittelland	Schweizer	686,220	688,555	0.3%
	Ausländer	95,479	99,823	4.6%
Nordwestschweiz	Schweizer	393,135	394,584	0.4%
	Ausländer	87,245	90,145	3.3%
Zürich	Schweizer	513,131	516,259	0.6%
	Ausländer	116,380	119,640	2.8%
Ostschweiz	Schweizer	398,434	399,868	0.4%
	Ausländer	80,100	82,682	3.2%
Zentralschweiz	Schweizer	270,498	272,372	0.7%
	Ausländer	44,243	45,629	3.1%
Tessin	Schweizer	119,332	120,201	0.7%
	Ausländer	33,683	34,810	3.3%

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte

Segment, die unter dem heutigen Mietrechtsregime nur schwer zu erzielen sind und durch „filtering down“ nur sehr langsam erreicht werden.

	Wachstum				
	2005	2012	2013	2013	seit 2005
Schweiz	101.0	124.2	125.6	1.1%	24.4%
Région lémanique	103.1	140.4	137.9	-1.8%	33.8%
Espace Mittelland	100.9	115.5	117.7	1.9%	16.6%
Nordwestschweiz	100.7	117.4	119.7	2.0%	18.9%
Zürich	100.4	125.5	126.9	1.1%	26.4%
Ostschweiz	100.3	120.4	123.7	2.7%	23.3%
Zentralschweiz	100.2	126.6	129.7	2.5%	29.4%
Ticino	100.6	122.8	125.6	2.2%	24.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

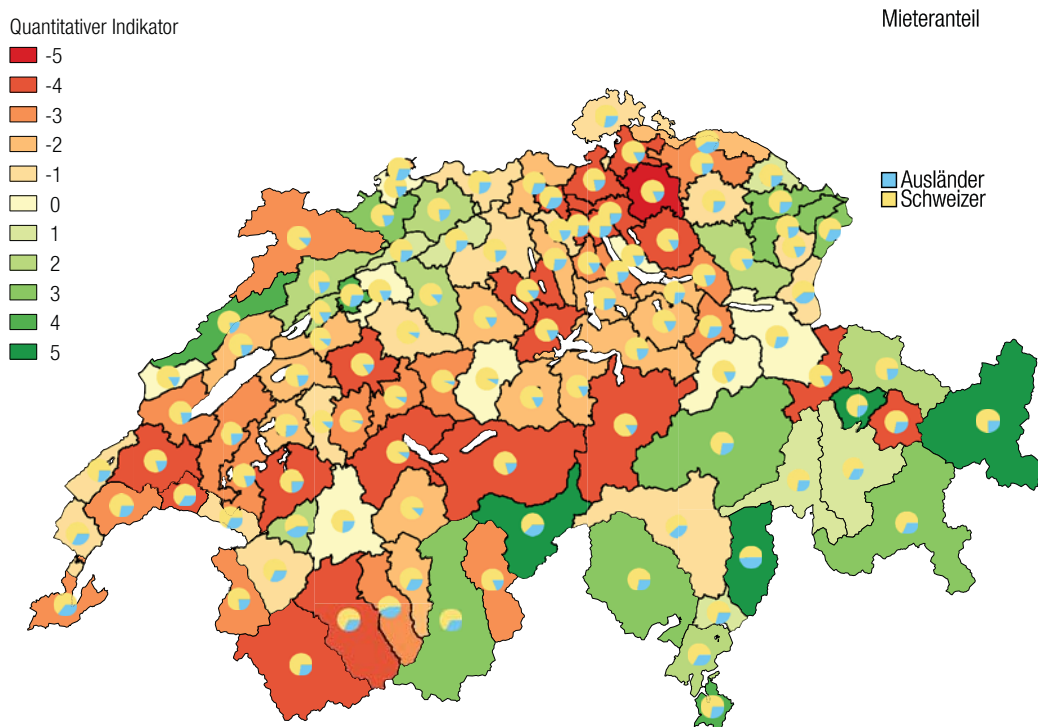
Tabelle 2b: (Angebots)preisentwicklung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Der bisherige Verlauf des Immobilienzyklus zeigt in den hot spots sein langsames Ende in Form erhöhter Bautätigkeit und entspanntem obersten Preissegment, ohne dass im mittleren und unteren Segment Entwarnung gegeben werden könnte. So sind in der Région lémanique zum Beispiel die Preise und die angebotenen Mieten zwar gefallen, die Segmentierung des Marktes bleibt aber weiter sehr hoch. Des Weiteren haben sich im letzten Jahr neu auch der Espace Mittelland und die Nordwestschweiz deutlich verknappt. Sie dienen - neben der Ostschweiz - als letzte Pufferregionen der Wohnraumversorgung.

Für Entwarnung ist es also noch zu früh. Eine Verlangsamung des Preiswachstums bedeutet zwar, dass die Grenzen der Kaufkraft erreicht sind. Bis sich Angebot und Nachfrage aber wieder die Waage halten, bedarf es aber Angebots- und / oder Preis (Miet-)steigerungen im mittleren und unteren

MIETWOHNUNGSMARKT

Die in Tabelle 3b ersichtliche quantitative Anspannung hat im vergangenen Jahr in den Metropolregionen des Espace Mittelland und der Nordwestschweiz stark zugenommen. In der Région lémanique hielt das



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 2013

Angebots- mit dem Nachfragewachstum nicht Schritt, weshalb auch dort eine weitere Verknappung zu beobachten ist. Diese drei Grossregionen sind auch diejenigen mit dem höchsten Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte zum Haushaltswachstum.

In der Metropolregion Zürich lässt sich von einer Stagnation bei hoher Anspannung sprechen. Diese Anspannung zeigt sich in Karte 3 in dunklem Rot. Rot eingefärbt sind darin auch die auf hohem Niveau

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.9	117.7	118.4	0.6%	17.3%
Région lémanique	104.0	134.5	131.7	-2.0%	26.7%
Espace Mittelland	100.9	110.9	112.4	1.3%	11.3%
Nordwestschweiz	100.5	111.7	112.9	1.0%	12.3%
Zürich	99.8	118.1	119.3	1.0%	19.5%
Ostschweiz	99.3	109.8	112.1	2.1%	12.9%
Zentralschweiz	99.7	115.6	117.6	1.7%	18.0%
Ticino	99.2	111.8	114.0	1.9%	14.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots)preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

verharrenden grossen und mittleren Agglomerationen der Zentralschweiz. In diesen beiden Grossregionen wurden im letzten Jahr mehr Mietwohnungen als Wohneigentum gebaut, was zur Stabilisierung beigetragen hat.

In Karte 3 sind auch die Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten für das Jahr 2013 dargestellt. Hier wird deutlich, dass die ausländischen Haushalte vor allem in den Zentren der Metropolräume anzutreffen sind. Deren weiter

	2005	2012	2013	2013
Schweiz	-0.1	-1.8	-2.5	↔
Région lémanique	-3.2	-3.1	-3.7	↔
Espace Mittelland	-1.7	-0.9	-2.2	↔↔
Nordwestschweiz	3.6	0.4	-1.8	↔↔
Zürich	-1.4	-4.2	-4.2	↔
Ostschweiz	3.6	0.1	0.1	↔
Zentralschweiz	1.7	-3.6	-3.6	↔
Ticino	4.5	3.8	3.8	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

	2012	2013	2013
Schweiz	2.7	2.8	↔
Région lémanique	4.0	4.1	↔
Espace Mittelland	2.0	1.4	↔
Nordwestschweiz	2.5	2.8	↔
Zürich	2.7	3.2	↔
Ostschweiz	2.2	2.5	↔
Zentralschweiz	2.9	2.8	↔
Ticino	2.4	2.4	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

steigender Einfluss ist nicht zuletzt auch das Resultat davon, dass gemäss Abbildung 2 bei den 20% Haushalten mit den höchsten Einkommen die Anzahl ausländischer Personen stärker zugenommen hat als die der Schweizer.

Der Einfluss der ausländischen Haushalte im Mietwohnungssektor war letztlich aber auch eine Folge der stärker sinkenden Mieterquote der Schweizer Haushalte (Tabelle 3d).

Trotz Anspannung war jedoch nur noch eine abgeschwächte Erhöhung der Mietpreise zu beobachten. In Tabelle 3a zeigt die Région lémanique sogar eine Abnahme der Mietpreise, alle übrigen Regionen eine gegenüber dem Vorjahr spürbar gesunkene Wachstumsrate. Der Grund liegt teilweise in verstärkter Bautätigkeit, teilweise aber auch darin, dass der Zenit am oberen Rand erreicht ist und die tieferen Mieten nicht marktkonform steigen. Entsprechend bleibt die Divergenz zwischen den

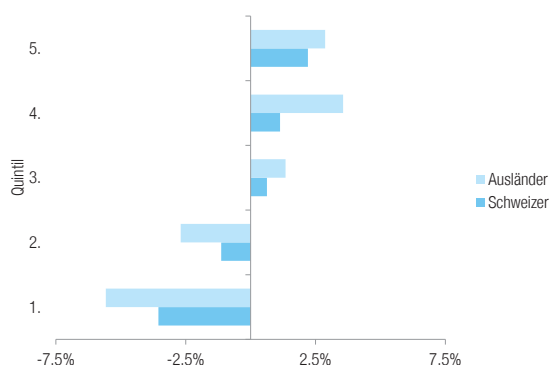
		2004	2011	2012	2013
Schweiz	Schweizer	53.1%	52.0%	51.8%	51.0%
	Ausländer	82.0%	82.8%	82.9%	82.4%
Région lémanique	Schweizer	59.4%	58.0%	57.1%	56.2%
	Ausländer	82.5%	83.4%	83.7%	83.0%
Espace Mittelland	Schweizer	49.0%	48.2%	48.1%	47.4%
	Ausländer	82.2%	79.4%	79.8%	78.4%
Nordwestschweiz	Schweizer	47.7%	47.0%	45.9%	45.9%
	Ausländer	79.9%	79.9%	79.3%	78.6%
Zürich	Schweizer	64.7%	64.9%	65.3%	64.5%
	Ausländer	88.0%	89.0%	89.7%	88.3%
Ostschweiz	Schweizer	45.9%	43.2%	42.4%	41.3%
	Ausländer	81.3%	78.7%	80.1%	80.5%
Zentralschweiz	Schweizer	52.1%	53.2%	54.1%	53.5%
	Ausländer	83.9%	87.6%	87.8%	89.6%
Tessin	Schweizer	49.2%	45.2%	44.4%	44.2%
	Ausländer	75.1%	77.9%	73.3%	74.7%

BFS: SAKE

Mieterquote

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

Preissegmenten hoch: Entspannt im oberen Drittel, knapp im mittleren, sehr knapp im untersten. Folglich sind auch (noch) keine starken Veränderungen der strukturellen Divergenz zu beobachten. Eine breite Entspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentren wird ein langwieriger Prozess.



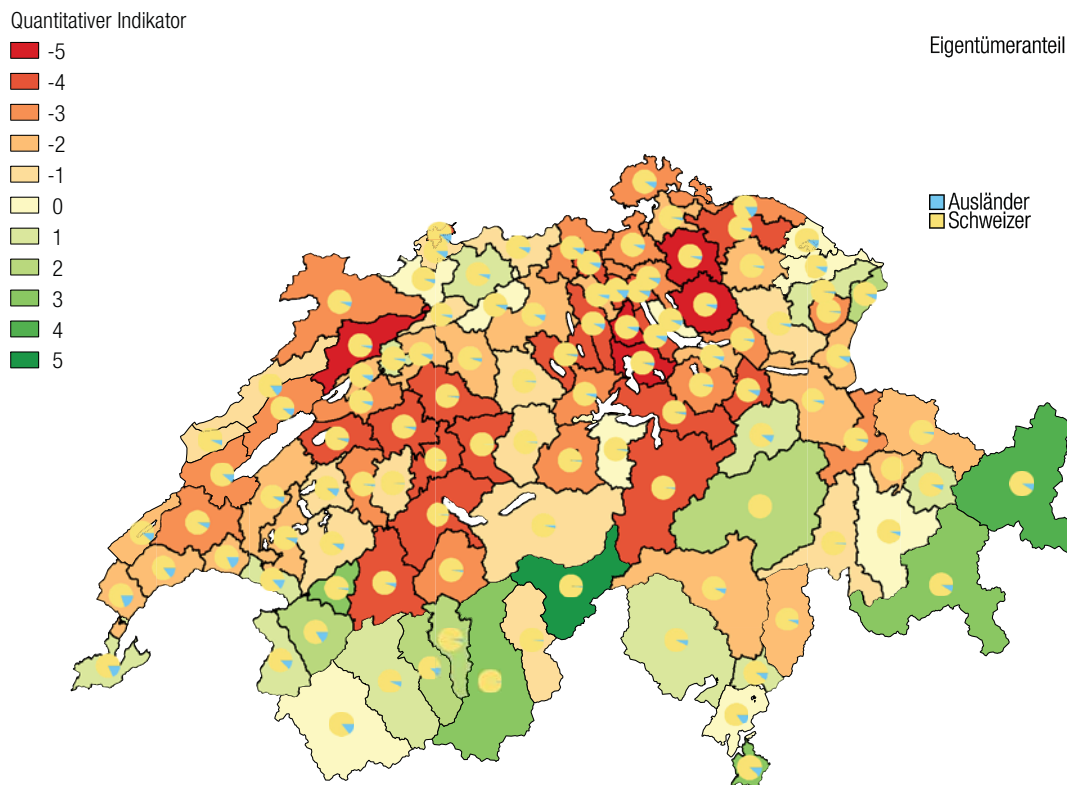
BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

EIGENTUMSMARKT

Die tiefen Zinsen haben im Jahr 2013 eher für das Wohnen in Eigentum als das Wohnen in Miete gesprochen. So hat denn auch im vergangenen Jahr die Eigentumsquote weiter zugenommen, und zwar sowohl



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 2013

bei schweizerischen als auch bei den ausländischen Haushalten. Bei den schweizerischen Haushalten ist sie heute in der Ostschweiz mit knapp 58.7% am höchsten und in Zürich mit fast 35.5% am tiefsten. Es sind allerdings nach wie vor die Personen in schweizerischen Haushalten, die Wohneigentum bevorzugen und sich

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.3	134.8	137.5	2.0%	35.7%
Région lémanique	101.2	152.7	150.5	-1.4%	48.7%
Espace Mittelland	100.9	121.4	124.6	2.6%	23.5%
Nordwestschweiz	100.8	124.8	128.6	3.1%	27.5%
Zürich	102.1	146.4	148.4	1.3%	45.3%
Ostschweiz	101.5	132.3	136.7	3.4%	34.8%
Zentralschweiz	101.3	147.0	152.2	3.5%	50.3%
Ticino	102.5	136.7	140.2	2.5%	36.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots)preisentwicklung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

dies aufgrund der gestiegenen Einkommen auch leisten können. Gemäss Tabelle 4d nimmt in allen Regionen ausser der Nordwestschweiz die Eigentumsquote zu. Bei den Personen in ausländischen Haushalten ist bezüglich Eigentumserwerb kein eindeutiger Trend über alle Regionen hinweg festzustellen. Die Quote insgesamt bewegt sich zwischen 10.4% in der Zentralschweiz und 25.3% im Tessin. Der im letzten Jahr festgestellte Trend zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohneigentum in der Agglomeration und im periurbanen Raum hat auch in diesem Jahr angehalten. Karte 4 zeigt diese

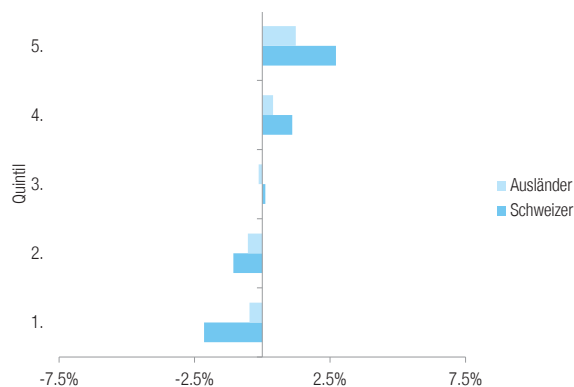
	2005	2012	2013	2013
Schweiz	-0.3	-2.1	-2.1	⇒
Région lémanique	2.0	-0.3	0.3	↗
Espace Mittelland	-4.5	-2.2	-2.6	⇒
Nordwestschweiz	-1.0	-2.0	-2.5	↘
Zürich	-1.7	-4.3	-3.7	↗
Ostschweiz	3.5	-2.5	-2.1	⇒
Zentralschweiz	1.2	-3.4	-3.4	⇒
Ticino	4.1	1.0	0.7	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Anspannung in dunklem Rot besonders gehäuft im Espace Mittelland, der Zentralschweiz und Zürich. Sie hat insgesamt jedoch nur unmerklich zugenommen, weil die Bautätigkeit weiterhin mehrheitlich im Eigentumsbereich stattfindet. Am stärksten ist der Anstieg der quantitativen Anspannung in der Nordwestschweiz ausgefallen. In den übrigen Regionen verharrte sie 2013 auf Vorjahresniveau oder nahm sogar leicht ab, so in der Région lémanique, in Zürich und in der Ostschweiz (Tabelle 4b). In der Région lémanique und in der Grossregion Zürich ist der Zenit des Zyklus nun definitiv erreicht. Die Preise stiegen nur noch leicht an (Zürich) oder sanken sogar (Région lémanique). Das zeigt sich ansatzweise auch in weiter auseinander liegenden Marktsegmenten als im Vorjahr, ein typisches Zeichen von ablaufenden Verknappungs- oder Entspannungsprozessen. In den übrigen Regionen ist der Zyklus noch



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

	2012	2013	2013
Schweiz	1.3	1.3	⇒
Région lémanique	2.0	2.2	⇒
Espace Mittelland	1.1	0.7	⇒
Nordwestschweiz	1.3	1.0	⇒
Zürich	1.2	1.6	⇒
Ostschweiz	1.1	1.6	↗
Zentralschweiz	1.6	0.9	↘
Ticino	1.3	1.3	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

		2004	2011	2012	2013
Schweiz	Schweizer	46.9%	48.0%	48.2%	49.0%
	Ausländer	18.0%	17.2%	17.1%	17.6%
Région lémanique	Schweizer	40.5%	42.0%	42.9%	43.8%
	Ausländer	17.5%	16.6%	16.3%	17.0%
Espace Mittelland	Schweizer	51.0%	51.8%	51.9%	52.6%
	Ausländer	17.8%	20.6%	20.2%	21.6%
Nordwestschweiz	Schweizer	52.3%	53.0%	54.1%	54.1%
	Ausländer	20.1%	20.1%	20.7%	21.4%
Zürich	Schweizer	35.3%	35.1%	34.7%	35.5%
	Ausländer	12.0%	11.0%	10.3%	11.7%
Ostschweiz	Schweizer	54.1%	56.8%	57.6%	58.7%
	Ausländer	18.7%	21.3%	19.9%	19.5%
Zentralschweiz	Schweizer	47.9%	46.9%	45.9%	46.5%
	Ausländer	16.1%	12.4%	12.2%	10.4%
Tessin	Schweizer	50.8%	54.8%	55.6%	55.8%
	Ausländer	24.9%	22.1%	26.7%	25.3%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

nicht am Ende. Steigende Haushaltseinkommen und weiterhin tiefe Zinsen ermöglichen trotz spürbaren Bremswirkungen der Regulierung immer weiteren Kreisen den Erwerb von Wohneigentum. In Abbildung 3 lässt sich diese Einkommenserhöhung der Schweizer Haushalte abschätzen. Die Anzahl Personen hat im Segment der 20% reichsten Haushalte bei den Schweizern doppelt so stark zugenommen

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

Die bisher eher entspannten Regionen dienen weiterhin als Puffer für den insgesamt knappen und / oder sehr teuren Markt. Dies ist insbesondere in der Nordwestschweiz zu beobachten. Damit der Markt wieder vollkommen ins Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage gelangt, braucht es wohl 1-2 weitere Jahre stärkeren Angebots- als Nachfragewachstums.

SCHLUSSFOLGERUNG

Im Jahr 2013 war mit 1.1% das schwächste aggregierte Preiswachstum seit Einführung dieses Monitors zu beobachten. Dasselbe gilt für die frühesten Brennpunkte der Knappheit am Genfersee und in der Region Zürich und betrifft sowohl den Mietwohnungs- als auch den Eigentumsmarkt. In der Région lémanique sind die Preise gar zum ersten Mal gefallen. Die Anspannung ist im schweizerischen Mittel aufgrund der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes ganz leicht angestiegen. Faktisch präsentiert sich die Situation für die Nachfrager ähnlich wie im Vorjahr.

Der bisherige Verlauf des Immobilienzyklus zeigt in den hot spots sein langsames Ende in Form erhöhter Bautätigkeit und entspanntem obersten Preissegment, ohne dass im mittleren und unteren Segment Entwarnung gegeben werden könnte. So sind in der Région lémanique zum Beispiel die Preise und die angebotenen Mieten zwar gefallen, die Segmentierung des Marktes bleibt aber weiter sehr hoch. Des Weiteren haben sich im letzten Jahr neu auch der Espace Mittelland und die Nordwestschweiz deutlich verknappt. Sie dienen - neben der Ostschweiz - als letzte Pufferregionen der Wohnraumversorgung.

Im Mietwohnungsbereich hat die quantitative Anspannung im vergangenen Jahr in den Metropolregionen des Espace Mittelland und der Nordwestschweiz stark zugenommen. In der Région lémanique hielt das Angebots- mit dem Nachfragewachstum nicht Schritt, weshalb auch dort eine weitere Verknappung zu beobachten ist. Diese drei Grossregionen sind auch diejenigen mit dem höchsten Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte zum Haushaltswachstum.

Die tiefen Zinsen haben im Jahr 2013 eher für das Wohnen in Eigentum als das Wohnen in Miete gesprochen. So hat denn auch im vergangenen Jahr die Eigentumsquote weiter zugenommen, und zwar sowohl bei schweizerischen als auch bei den ausländischen Haushalten. Trotzdem hat die Anspannung stagniert, da nach wie vor mehr Wohneigentum als Mietwohnungen erstellt wird. Sinkende oder stagnierende Preise in der Région lémanique und in der Grossregion Zürich, sowie eine sich reduzierende Anspannung zeigen, dass der Zenit des Zyklus in diesen Regionen nun definitiv erreicht ist, während er in den umliegenden Regionen noch fortschreitet.

Für Entwarnung ist es also noch zu früh. Eine Verlangsamung des Preiswachstums bedeutet zwar, dass die Grenzen der Kaufkraft erreicht sind. Bis sich Angebot und Nachfrage aber wieder die Waage halten, bedarf es Angebots- und / oder Preis (Miet-)steigerungen im mittleren und unteren Segment, die unter dem heutigen Mietrechtsregime nur schwer zu erzielen sind und durch „filtering down“ nur sehr langsam erreicht werden.

Région lémanique

Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Jahr 2013 in der Région lémanique besonders hoch ausgefallen, konnte jedoch durch eine rege Bautätigkeit recht gut aufgefangen werden, was die Situation entschärfen half. Das grösste Problem bereitet nach wie vor der Mietwohnungsmarkt. Die Knappheit im Metropolraum Genf ist extrem hoch geblieben und die Anspannung zieht immer weitere Kreise. In diesem Markt sind denn auch vor allem die zugewanderten ausländischen Haushalte anzutreffen und sie mischen aufgrund ihrer zunehmenden Kaufkraft auch im oberen Segment recht spürbar mit.

Der Anspannungsindikator täuscht aber darüber hinweg, dass im oberen Preissegment sowohl bei Mietwohnungen wie auch beim Wohneigentum immer mehr Angebote vorhanden sind und die Preise in diesen Segmenten sogar nachgegeben haben. Dieser Effekt hat denn auch dazu geführt, dass die Preise sowohl im Miet- wie im Eigentumssektor insgesamt erstmals seit vielen Jahren gefallen sind.

Diese Entwicklung kann als Vorbote für ein Ende des gegenwärtigen Immobilienzyklus interpretiert werden. Die hohen Preissteigerungen der jüngsten Vergangenheit sowie die neuen Regulierungsbestrebungen scheinen ihre Bremswirkung zu entfalten.

Espace Mittelland

Im Jahr 2013 gehört der Espace Mittelland neu auch zu den angespannten Märkten mit Nachfrageüberhang. Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist hier 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 Grossregionen Zürich, Région lémanique 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.

Nordwestschweiz

Im Jahr 2013 gehörte die Nordwestschweiz bezüglich Nachfrageüberhang zum schweizerischen Mittelfeld.

Die Anspannung hat deutlich zugenommen, erreicht allerdings noch keine dramatischen Werte. Während die Zunahme der ausländischen Bevölkerung im Jahr 2013 in der Nordwestschweiz im Gleichschritt mit der Restschweiz ausgefallen ist, wuchs die schweizerische Bevölkerung nur unterdurchschnittlich. Bei einer Neubautätigkeit, die sich etwas über dem schweizerischen Mittel bewegte, hätte dies die Situation auf dem Wohnungsmarkt eigentlich entschärfen helfen müssen. Doch sowohl Mietwohnungsmarkt wie Eigentumsmarkt verzeichnen mit 1.0% und 3.1% weiterhin überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten. Die Erklärung liegt einerseits darin, dass die starke Ausrichtung des Neubaus auf den Mietwohnungssektor verhindert hat, dass die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimen befriedigt werden konnte. Andererseits bestehen im Mietwohnungsbereich anhaltende oder sogar gestiegene Ungleichgewichte zwischen den Preissegmenten. So war im Berichtsjahr für die Kernagglomeration Basel im obersten Preissegment eine relativ entspannte Situation zu beobachten.

Im Bereich des Wohneigentums war keine weitere Zunahme der Eigentümerquote zu beobachten. Zwar führte das Haushaltswachstum trotzdem zu einem anhaltenden Nachfrageüberhang, es ist aber eher nicht mit einer weiteren Verknappung im laufenden Jahr zu rechnen.

Zentralschweiz

Auch im Jahr 2013 gehört die Zentralschweiz eher zu den Märkten im Ungleichgewicht, denn die Anspannung hat nicht abgenommen. Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Jahr 2013 in der Zentralschweiz im Gleichschritt mit der Restschweiz ausgefallen und auch die Neubautätigkeit bewegte sich im schweizerischen Rahmen, was die Situation eigentlich hätte entschärfen helfen müssen. Doch sowohl Mietwohnungsmarkt wie Eigentumsmarkt verzeichnen mit 1.7% und 3.5% weiterhin überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten. Eine mögliche Erklärung dieses Paradoxes könnte in der steigenden Attraktivität von Zweitwohnungen als Investitionsobjekte liegen.

Einziger Lichtblick war im Berichtsjahr die relativ entspannte Situation bei Liegenschaften im obersten Preissegment im periurbanen Raum. Hier scheint der Käufer doch eine gewisse Auswahl zu haben. Möglicherweise ist die Liquidität in diesem Segment auch in den grösseren Agglomerationen etwas gestiegen.

Die Preissteigerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr beim Wohneigentum halbiert. Sie sind im Vergleich zur übrigen Schweiz immer noch rekordhoch, was letztlich nahelegt, dass die Flucht aufs Land und ins Eigentum in der Zentralschweiz noch in vollem Gange ist. Die Wende, wie sie sich in Zürich und Genf abzeichnet, ist hier noch nicht sichtbar.

Zürich

Auch im Jahr 2013 gehört dieser Raum eher zu den Märkten im Ungleichgewicht, wenn auch die Anspannung geringfügig abgenommen hat. Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Jahr 2013 in der Grossregion Zürich geringer als in der Restschweiz ausgefallen, gleichzeitig bewegte sich die Neubautätigkeit eher über dem schweizerischen Durchschnitt, was die Situation etwas zu entschärfen half. Das grösste Problem bereitet nach wie vor der Mietwohnungsmarkt. Die Knappheit in der Kernregion ist sehr hoch und die

Anspannung betrifft die gesamte Region. Die Mietpreise sind jedoch erstmals nur noch im schweizerischen Durchschnitt gestiegen. Im obersten Segment gibt es an zentralen Lagen Anzeichen einer Entspannung.

Da in der Metropolregion Zürich auch für potenzielle Wohneigentümer die Auswahl äusserst klein ist, zieht es diese immer mehr auch in den sub- und periurbanen Raum, was hier ebenfalls zu Anspannung und zu erhöhten Preisen geführt hat. 2013 haben die Preiserhöhungen im gesamten untersuchten Raum jedoch nur noch 1.1% betragen. Zudem zeichnet sich beim Wohneigentum eine Wende ab, kann doch in der Agglomeration Zürich beim obersten Wohnungssegment 2013 von einer ausgeglichenen Situation gesprochen werden.

Der Immobilienzyklus steht am Wendepunkt: Die hohen Preise sorgen für eine starke Bautätigkeit, die ersten Wohnungen im obersten Segment stehen leer, mit der Zeit werden auch die übrigen Segmente besser bedient, es kommt zu ersten Leerständen in entfernteren Lagen und die Preisspirale kommt zum Stillstand. Dieser Prozess verläuft allerdings deutlich schneller beim Wohneigentum als auf dem Mietwohnungsmarkt.

Ostschweiz

Die Ostschweiz gehörte im letzten Jahr zu den Märkten im Gleichgewicht. Während die Zunahme der ausländischen Bevölkerung im Jahr 2013 in der Ostschweiz etwas geringer als in der Restschweiz ausgefallen ist, wies das Wachstum der Schweizer Bevölkerung mit der Nordwestschweiz und dem Espace Mittelland den tiefsten Wert aller Regionen auf. Auffällig ist die Konzentration der ausländischen Haushalte an den Grenzen zu Deutschland, Liechtenstein und Italien. Die Schweizer Haushalte dagegen zogen die Nähe zum Metropolraum Zürich vor.

Mit einer Neubautätigkeit, die zu einem höheren Bestandeswachstum führte als in irgendeiner anderen Region, musste die Anspannung etwas abnehmen. Dennoch wiesen Mietwohnungsmarkt und Eigentumsmarkt mit 2.1% und 3.4% überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten auf. Der Grund liegt im zur Restschweiz periodisch verschobenen (und schwächeren) Immobilienzyklus, in dem einzelne regionale Knappheitssituationen in der Ostschweiz erst in den letzten 2 Jahren aufgetreten sind.

Auffällig war im Berichtsjahr die entspannte Situation beim Eigentumsmarkt im obersten Preissegment im periurbanen Raum. Hier scheint der Käufer stärker als im Vorjahr eine gewisse Auswahl zu haben. Die Preissteigerungen sind denn auch gegenüber dem Vorjahr beim Wohneigentum schwächer ausgefallen. Die Wende, wie sie sich in Zürich und Genf abzeichnet, ist auch in der Ostschweiz absehbar.

Tessin

Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Tessin im Jahr 2013 zwar besonders hoch ausgefallen, was bei der gleichzeitig eher bescheidenen Bautätigkeit eigentlich eine spürbare Preiserhöhung hätte erwarten lassen. Dass der Tessin von einer solchen Preishausse verschont blieb, ist in erster Linie der entspannten Ausgangslage zu verdanken. Somit hat die Anspannung zwar leicht zugenommen, aber sie ist nicht dramatisch. Sie geht vollständig auf eine geringfügige Verknappung im Eigentumssektor zurück. Die Preise haben sich stärker erhöht als im Schweizer Durchschnitt. Die Anspannung verteilt sich auf alle Preissegmente gleichmässig, die Divergenz liegt etwa im schweizerischen Mittel.

Wie in den Vorjahren zeigt sich auch im vergangenen Jahr eine Weiterführung des Trends zum Wohnen in Eigentum bei den Schweizer Haushalten.

Die Eigentümerquote erreicht schweizweit einen Spitzenwert. Dabei wird diese Präferenz durch weiterhin steigende Einkommen unterstützt. Die ausländischen Haushalte ziehen dagegen das Wohnen in Miete vor und werden mit entsprechenden Einkommen auch zu spürbaren Konkurrenten der Schweizer Bevölkerung. Der Tessiner Mietwohnungsmarkt verhält sich im Vergleich zur übrigen Schweiz aber eher atypisch. Obwohl die Mietpreise mit 1.9% stärker gestiegen sind als in anderen Regionen, bleibt der Markt liquide. Auch im Segment der günstigen Wohnungen ist nicht wie in den Metropolen mit einer grösseren Anspannung zu rechnen. Im Gegenteil: Die Anspannung ist bei den oberen Segmenten merklich höher ausgefallen.

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. 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.

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 weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume