Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw
School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Schweiz

Entwicklung 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

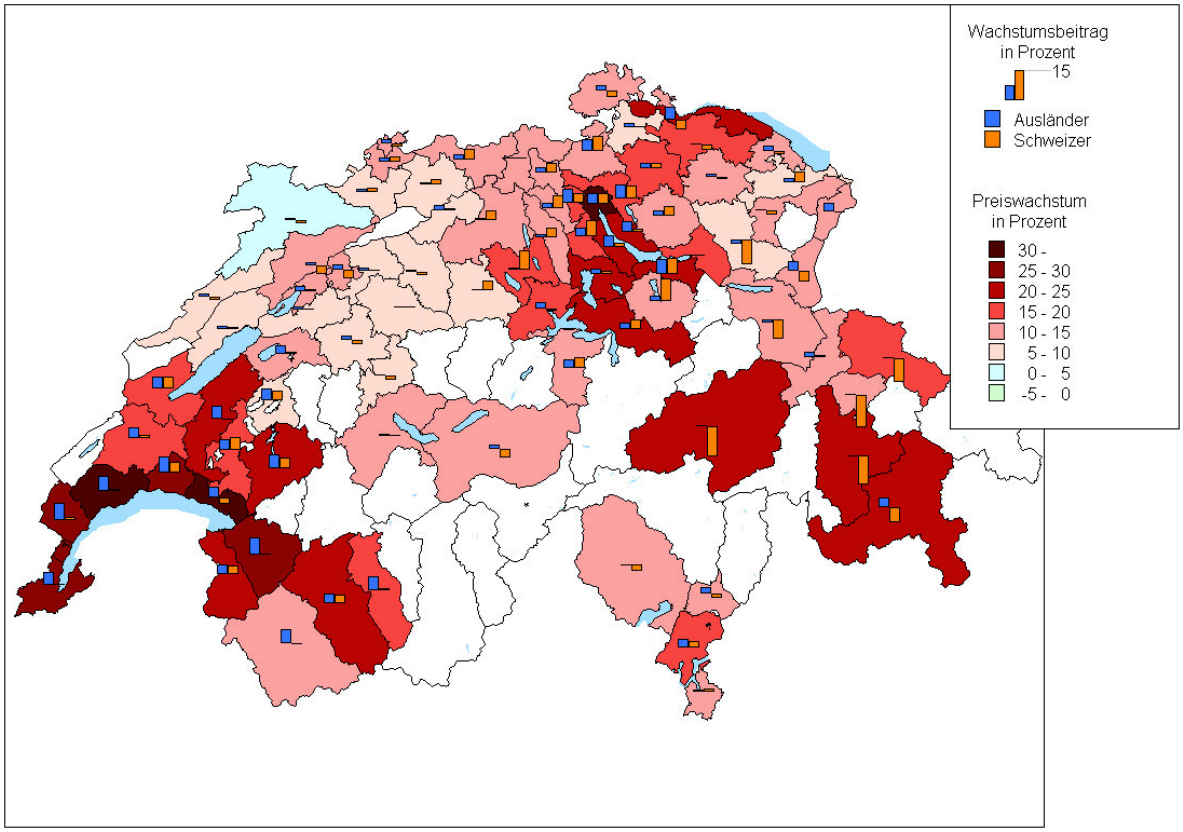
Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Einleitung

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

Entwicklung 2005 - 2011[1]

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum* in der Schweiz in der Periode 2005 - 2011



** Zuwachs der ausländischen Haushalte 2005 – 2011 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) 2005-2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Haushalte in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten sechs 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.

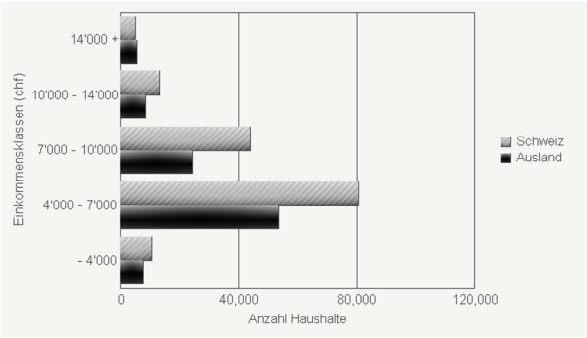
[1] Normalerweise deckt der Monitor 5-Jahres-Perioden ab. Da die SAKE 2006 aber über keine Haushaltsgewichte verfügt, wird für dieses Jahr die Periode ab 2005 behalten.

Die Karte der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte zeigt für 2005 - 2011 eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Betroffen waren vor allem die Genferseeregion und das Gebiet Zürich /Zug, aber auch das Oberengadin. Erstellte man dieselbe Karte nur für den Mietwohnungsmarkt, so wäre die Entwicklung noch ausgeprägter.

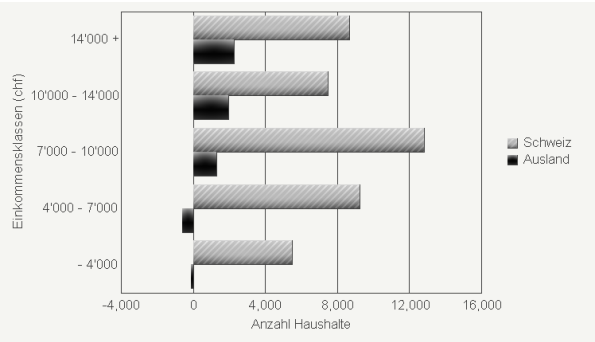
Die starke Zuwanderung seit 2005, welche auch 2011 im Rahmen der beiden Vorjahre weiterging, hat einen starken strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 stellt die Veränderung dieser Struktur dar.

Abbildung 1: Veränderung der Lohneinkommen 2005 – 2011 der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt nach Einkommensklasse der befragten Person[2]

Miete



Eigentum



BFS: SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 5'000 zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, gleich stark. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung. Erwünscht wären in diesem Zusammenhang die Einkommen der Haushalte, nicht der befragten Person. Leider werden diese seit 2010 in der SAKE nicht mehr erhoben.

Seit 2005 ist das Lohneinkommen der ausländischen Haushalte vor allem im oberen Einkommenssegment stark angestiegen. Insbesondere im Bereich der Mietwohnungen erreicht die Zunahme praktisch das Niveau der schweizerischen Haushalte. Dies hat insbesondere die Preisentwicklung im höheren Preissegment der Mietwohnungen beeinflusst. Dieselbe Entwicklung ist zwar auch beim Wohneigentum zu beobachten, aber aufgrund der tieferen Zahl ausländischer Haushalte deutlich weniger ausgeprägt. Der Anteil der ausländischen Haushalte beträgt 2011 in der Schweiz bei den Mietern 25.7 % und bei den Eigentümern etwa 6.4 %.

Entwicklung 2011: Gesamter Wohnungsmarkt

Nach einer gewissen Entspannung des gesamten Wohnungsmarktes im Jahr 2010 brachte das Jahr 2011 als Folge der weiterhin hohen Zuwanderung trotz gleichzeitig starker Bautätigkeit eine weitere Anspannung auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt. Betrachtet man die Miet- und Wohneigentumsmärkte gemeinsam, so liegen die knappsten Märkte

[2] Aufgrund einer Revision wird die SAKE nicht mehr mit der Variable Haushaltseinkommen ausgeliefert. Da für die Interpretation der Veränderung der Wohnungsnachfrage vor allem die Veränderungen der Einkommen interessieren und weniger die absoluten Werte, stellt die Abbildung die Einkommensklassen der befragten Personen, aber nach Haushalten gewichtet, dar.

anhaltend in der Grossregion Zürich und in der Westschweiz. Die Zentralschweiz hat sich im Verlauf der letzten Jahre ebenfalls stark verknappt. Die urbanen Brennpunkte liegen weiterhin in Zürich, Genf und Zug.

2011 hat die Bautätigkeit mit der Haushaltsentwicklung Schritt gehalten. Ende 2011 waren 67'400 Wohnungen im Bau, das sind gegenüber dem Vorjahr 2 % mehr. Gebaut wurden im vergangenen Jahr 45'800 Wohnungen, 10 % mehr als im Jahr 2010. Durch zunehmenden Flächenkonsum der Gesamtbevölkerung und erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund fallender Zinsen ergab sich 2011 dennoch eine weitere Verknappung der Situation. Dabei stellt sich zudem die Frage, ob das Miet- und Kaufsegment in den richtigen Relationen angeboten wird.

Tabelle 1: Entwicklung der quantitativen Anspannung* im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) 2005-2011

Quantitative Anspannung

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.1	-0.9	-1.9	Verknappung
Westschweiz	0.4	-2.7	-3.1	
Mittelland	-2.4	0.7	-0.6	starke Verknappung
Nordwestschweiz	1.1	1.8	0.4	starke Verknappung
Zürich	-1.1	-3.4	-4.0	Verknappung
Ostschweiz	2.4	0.5	-1.0	starke Verknappung
Zentralschweiz	1.2	-2.6	-3.4	Verknappung
Tessin	4.1	0.7	0.9	

Preisentwicklung (2004 = 100)

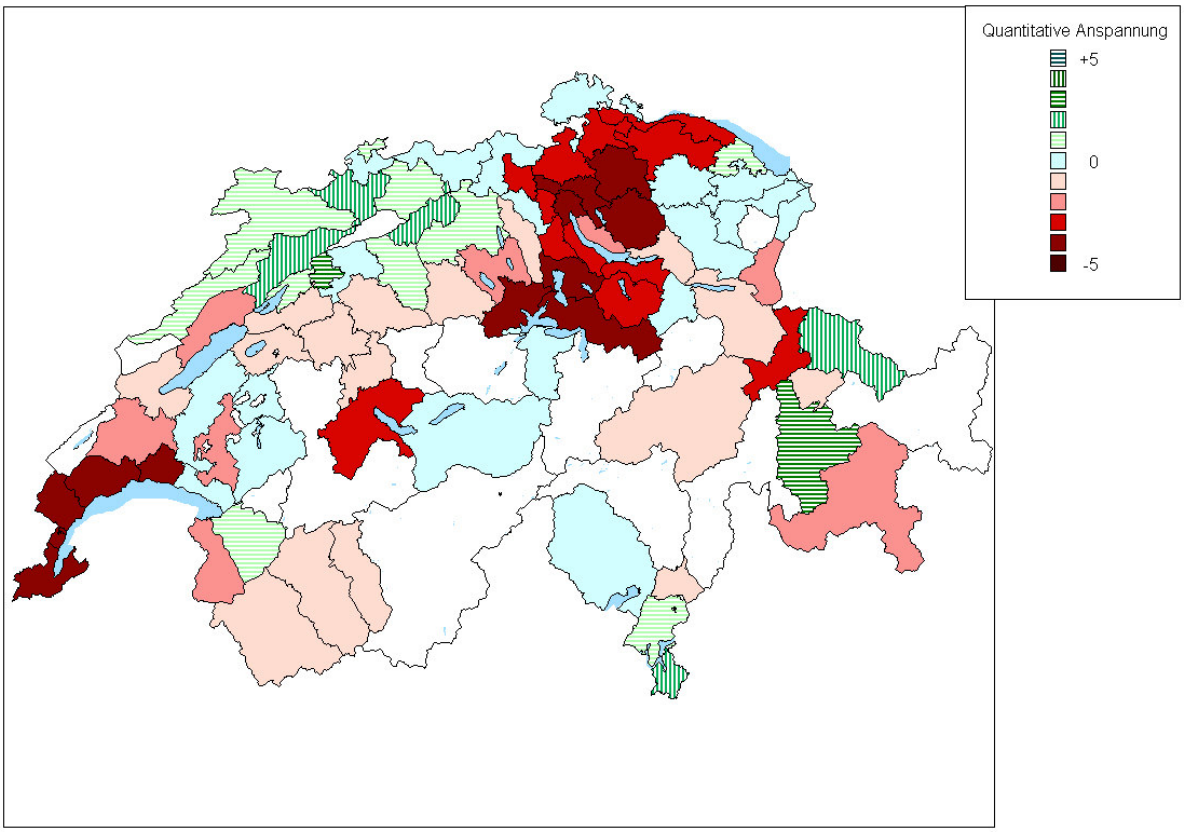
	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Westschweiz	103.1	123.3	131.1	6.3%	27.1%
Mittelland	101.3	109.9	111.3	1.4%	9.9%
Nordwestschweiz	101.1	110.0	112.9	2.7%	11.7%
Zürich	100.9	114.8	119.3	3.9%	18.3%
Ostschweiz	100.5	111.4	114.8	3.0%	14.2%
Zentralschweiz	100.6	114.1	119.3	4.6%	18.6%
Tessin	101.6	114.2	117.4	2.8%	15.5%

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

Diese Verknappungstendenz erreicht jetzt auch die Ostschweiz und das Mittelland, ohne hier schon Alarmwerte auszulösen (Tabelle 1). Einzig im Tessin zeigt sich der Markt recht ausgeglichen. Die Preisentwicklung des Angebots nahm in der Folge 2011 gesamtschweizerisch wieder zu: von 1.7 % im Jahr 2010 auf 3.6 % im Jahr 2011. Den stärksten Anstieg verzeichnete im Betrachtungszeitraum die Westschweiz, wo auch über die letzten 6 Jahre die mit Abstand stärksten Preissteigerungen stattgefunden haben. An zweiter Stelle folgt die Zentralschweiz, knapp vor Zürich.

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

Karte 2: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2011



Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung und Darstellung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2011 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.

Entwicklung 2011: Mietwohnungsmarkt

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt weist mit Ausnahme der Region Mittelland und dem Tessin für 2011 gegenüber dem Vorjahr eine gewisse Verknappung auf. Besonders auffällig ist diese in der Nordwestschweiz, während sie in der West- und Zentralschweiz auf hohem Niveau verharrt. Davon sind alle Preissegmente in ähnlichem Ausmass betroffen.

2011 konnte das Angebotswachstum mit dem Haushaltswachstum im Mietwohnungssektor nicht mithalten, was seine Wirkung auf die Preise nicht verfehlte. Wie 2010 wird auch im Berichtsjahr ein Grossteil der Bautätigkeit für die Erstellung von Wohneigentum eingesetzt. Dies trifft in erster Linie die zuziehenden Ausländer, da sie nur in Ausnahmefällen gleich bei der ersten Wohnsitznahme auf Wohneigentum setzen.

Nachdem die Mietpreisentwicklung im Jahre 2010 mit 0.33 % moderat ausgefallen war, haben die Angebotsmieten im Berichtszeitraum wieder um 3 % zugenommen. Den stärksten Zuwachs weist die Westschweiz mit fast 7 % aus, deutlich vor der Zentralschweiz und Zürich.

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

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt 2005-2011

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.6	-1.9	-2.3	
Westschweiz	-1.1	-4.7	-4.6	
Mittelland	-1.1	-0.3	-0.3	
Nordwestschweiz	3.2	1.5	0.2	starke Verknappung
Zürich	-0.3	-3.3	-4.0	Verknappung
Ostschweiz	3.2	0.3	-0.6	Verknappung
Zentralschweiz	2.1	-2.8	-3.7	Verknappung
Tessin	4.4	-1.0	-0.6	

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Westschweiz	102.3	115.1	123.0	6.8%	20.2%
Mittelland	101.0	107.4	108.4	1.0%	7.4%
Nordwestschweiz	100.8	107.8	109.7	1.8%	8.9%
Zürich	100.0	110.7	113.4	2.5%	13.4%
Ostschweiz	99.7	106.1	108.1	1.8%	8.4%
Zentralschweiz	99.5	108.2	111.3	2.8%	11.9%
Tessin	99.1	105.3	107.9	2.4%	8.9%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.7	1.8	
Westschweiz	1.1	2.3	Divergenz stark steigend
Mittelland	1.8	1.7	
Nordwestschweiz	2.7	2.2	
Zürich	1.9	1.5	
Ostschweiz	1.5	1.6	
Zentralschweiz	2.1	1.7	
Tessin	2.5	3.4	Divergenz steigend

Haushaltsentwicklung[3]*

	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Schweiz	Ausland	448'672	547'140	558'442	2.1%
Westschweiz	Schweiz	279'251	298'008	303'748	1.9%
Westschweiz	Ausland	115'361	146'214	150'763	3.1%
Mittelland	Schweiz	344'571	347'647	350'425	0.8%
Mittelland	Ausland	66'539	81'237	81'415	0.2%
Nordwestschweiz	Schweiz	181'040	192'334	192'803	0.2%
Nordwestschweiz	Ausland	61'067	67'804	69'186	2.0%
Zürich	Schweiz	340'255	375'304	380'446	1.4%
Zürich	Ausland	99'565	127'292	130'370	2.4%
Ostschweiz	Schweiz	177'561	180'473	177'524	-1.6%
Ostschweiz	Ausland	53'075	61'830	60'634	-1.9%
Zentralschweiz	Schweiz	138'508	148'858	146'009	-1.9%
Zentralschweiz	Ausland	29'897	37'180	38'742	4.2%
Tessin	Schweiz	59'936	58'288	57'596	-1.2%
Tessin	Ausland	23'169	25'584	27'331	6.8%

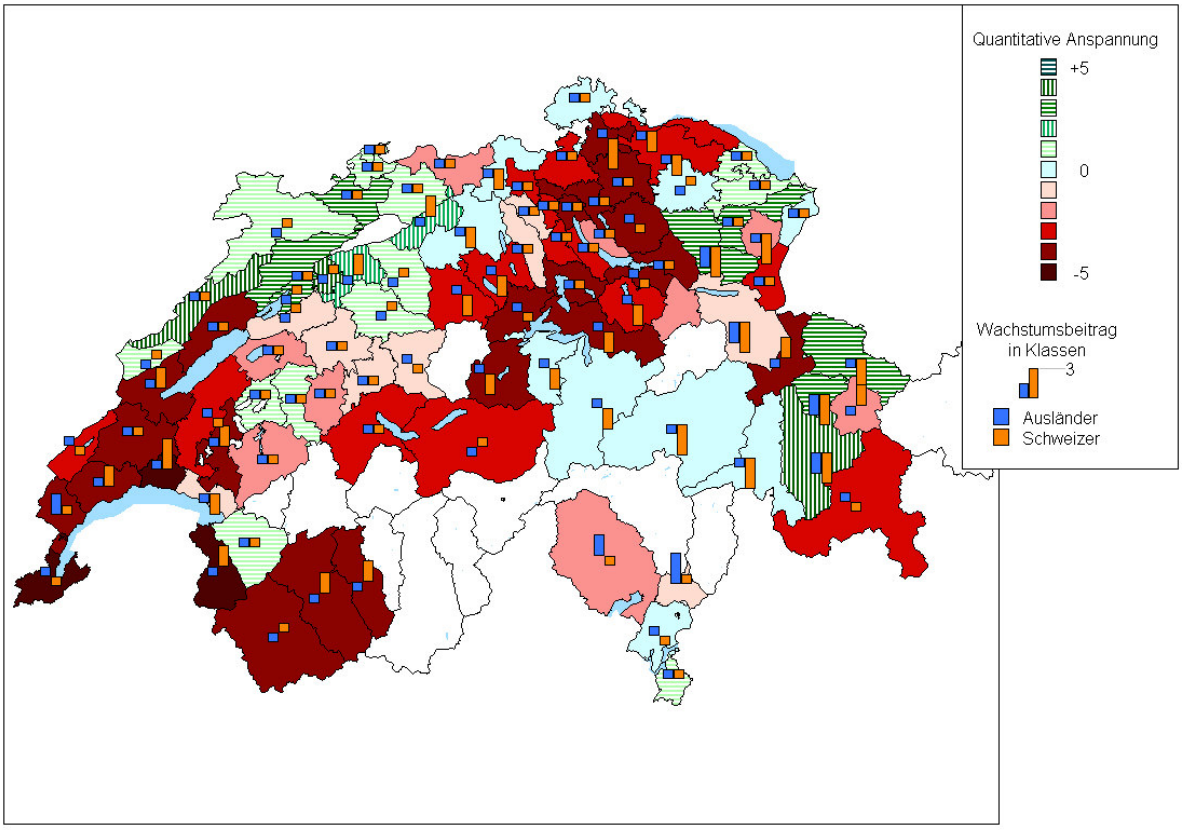
**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
BFS: SAKE, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

den Segmenten nimmt zu. Dies ist offensichtlich auch im Kanton Tessin der Fall, nicht aber in der Schweiz als Ganzes und in den übrigen Regionen.

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

[3*] Die Haushaltsgewichtungen der Mieterhaushalte der SAKE vor 2010 sind nicht kompatibel mit denjenigen von 2010 und nachher.

Karte 3: Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2011



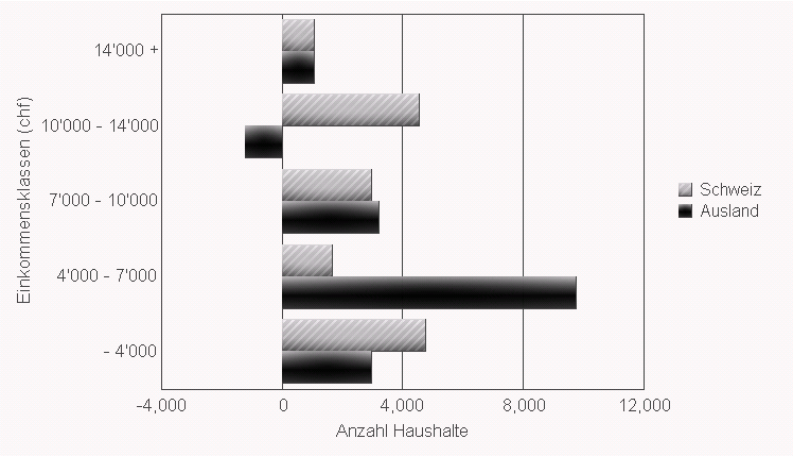
** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahr 2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Klasse 3 repräsentiert einen Beitrag von über 4%. Die Säulen können auch die Längen 2 (2% bis 4%), 1 (0% bis 2%), -1 (0% bis -2%), -2 (-2% bis -4%) und -3 (weniger als -4%) aufweisen.

Der Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt, solange die Nachfrage durch eine weiterhin hohe Zuwanderung angeheizt wird. Einerseits bestehen die Brennpunkte mit knappen Märkten weiterhin, andererseits deutet die Entwicklung 2011 darauf hin, dass Verknappung anhält. Das Augenmerk ist auch auf die steigende Divergenz zu richten, insbesondere, ob "filtering down" Prozesse mittelfristig die Knappheit im unteren Preissegment der Grossagglomerationen Genf, Zürich und Zug lösen können.

Die Haushaltsentwicklung in Abbildung 2 verdeutlicht, dass die ausländischen Haushalte mit Sicherheit zur Knappheit im Mietwohnungsmarkt beigetragen haben. Besonders stark bemerkbar machten sie sich im abgelaufenen Jahr in der Einkommensklasse 4'000 – 7'000 Franken. Aber auch in den höheren Einkommensklassen trugen sie ebenso stark zur Nachfrageausweitung bei wie die Schweizer Haushalte.

Abbildung 2: Veränderung der Lohneinkommen 2010-2011 der nachfragenden Haushalte in Mietwohnungen nach Einkommensklasse der befragten Person



BFS, SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person zwischen 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 1'000 zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, gleich stark. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung. Erwünscht wären in diesem Zusammenhang die Einkommen der Haushalte, nicht der befragten Person. Leider werden diese seit 2010 in der SAKE nicht mehr erhoben.

Entwicklung 2011: Eigentumsmarkt

Schweizweit präsentiert der Eigentumsmarkt im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr eine starke Verknappung. Nur im Kanton Tessin scheint 2011 das Angebot die Nachfrage überstiegen zu haben.

Die starke Bautätigkeit konnte die Nachfrage nach Wohneigentum, die im Gefolge der tiefen Zinsen markant angestiegen ist, nicht vollends befriedigen: Die Verknappung ist eine allgemeine, sie erstreckt sich über alle Regionen. Die Preise sind entsprechend gestiegen: in der Agglomeration Zürich um über 7 %, in der Zentral- und der Westschweiz nur knapp darunter.

Die Verknappung zeigt sich in der Schweiz auch über alle Preissegmente gleichmässig verteilt, d.h. die Divergenz nimmt trotz Verknappung nicht zu. Die Ausnahme bilden hier die Ostschweiz und das Tessin.

Tabelle 3: Übersicht über die Entwicklung im Eigentumsmarkt 2005-2011 in der Schweiz

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	-0.8	0.8	-1.0	starke Verknappung
Westschweiz	3.2	1.9	0.2	starke Verknappung
Mittelland	-4.2	2.2	-0.9	starke Verknappung
Nordwestschweiz	-1.6	2.2	0.6	starke Verknappung
Zürich	-2.9	-3.9	-4.0	
Ostschweiz	1.5	0.8	-1.5	starke Verknappung
Zentralschweiz	-0.1	-2.2	-2.9	Verknappung
Tessin	3.6	3.0	2.9	

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Westschweiz	104.7	141.9	150.2	5.8%	43.5%
Mittelland	101.7	113.3	115.4	1.9%	13.5%
Nordwestschweiz	101.5	113.1	117.3	3.8%	15.6%
Zürich	102.8	127.1	136.4	7.3%	32.6%
Ostschweiz	101.4	117.8	122.9	4.3%	21.2%
Zentralschweiz	102.3	124.6	132.9	6.6%	29.9%
Tessin	105.1	126.4	130.3	3.2%	24.1%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.6	1.5	
Westschweiz	2.4	1.5	Divergenz sinkend
Mittelland	2.0	1.4	Divergenz sinkend
Nordwestschweiz	1.4	1.7	
Zürich	1.3	1.0	
Ostschweiz	1.5	2.1	Divergenz steigend
Zentralschweiz	1.1	1.2	
Tessin	0.8	1.5	Divergenz steigend

Haushaltsentwicklung[4]*

	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'211'210	1'148'904	1'161'846	1.1%
Schweiz	Ausland	83'561	79'022	79'425	0.5%
Westschweiz	Schweiz	191'208	172'953	172'473	-0.3%
Westschweiz	Ausland	21'501	22'714	22'335	-1.7%
Mittelland	Schweiz	306'346	295'123	298'064	1.0%
Mittelland	Ausland	12'293	12'578	12'714	1.1%
Nordwestschweiz	Schweiz	179'836	174'066	178'929	2.8%
Nordwestschweiz	Ausland	13'628	10'967	12'371	12.8%
Zürich	Schweiz	179'359	160'056	164'980	3.1%
Zürich	Ausland	12'660	11'936	11'440	-4.2%
Ostschweiz	Schweiz	195'314	190'655	184'698	-3.1%
Ostschweiz	Ausland	12'483	11'510	11'753	2.1%
Zentralschweiz	Schweiz	104'434	100'156	105'442	5.3%
Zentralschweiz	Ausland	4'883	3'922	3'702	-5.6%
Tessin	Schweiz	54'713	55'894	57'260	2.4%
Tessin	Ausland	6'113	5'395	5'110	-5.3%

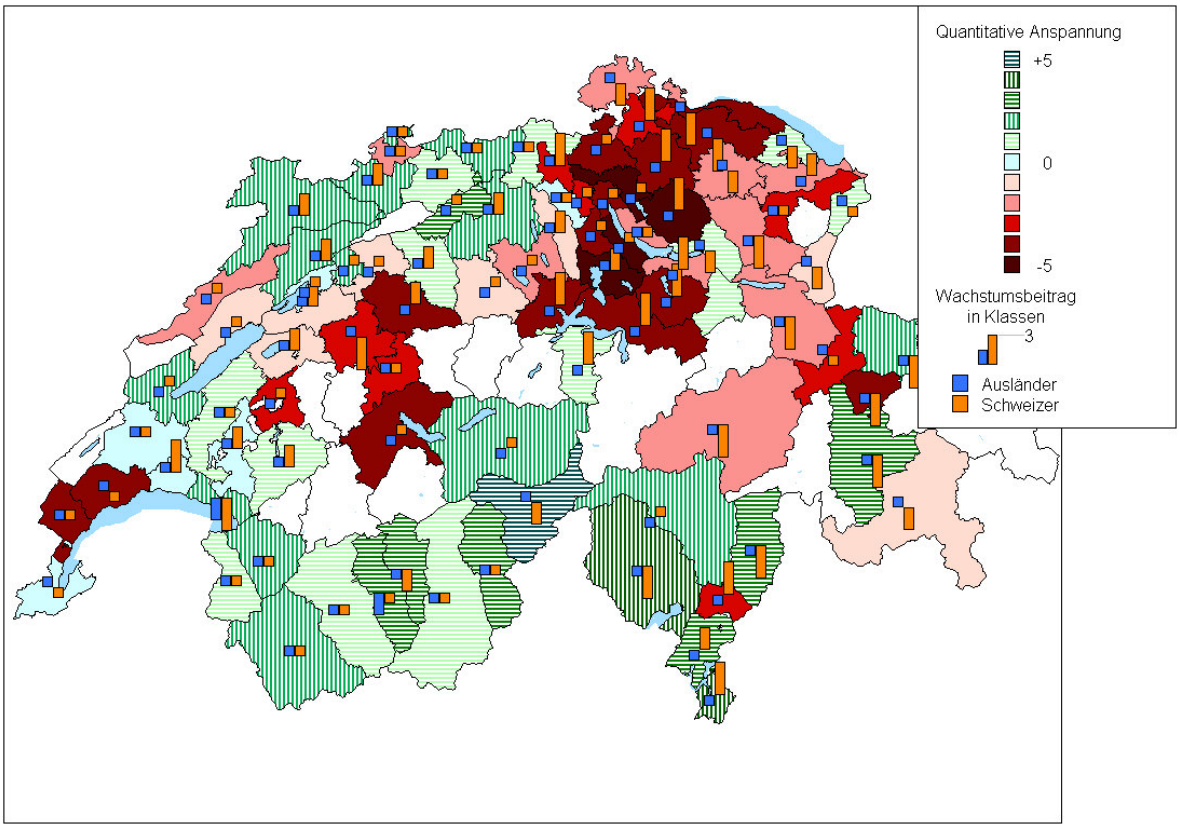
**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
BFS: SAKE, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Nach wie vor machen die ausländischen Haushalte schweizweit nur gut 6 % der Eigentümerhaushalte aus. Damit hat der Anteil in den letzten 6 Jahren stagniert, und es gibt kaum eine Grossregion, in der die ausländischen Haushalte ursächlich für die Marktentwicklung verantwortlich sind. Ausnahmen bildeten in der Vergangenheit die Westschweiz sowie das Tessin, wo der Anteil ausländischer Haushalte deutlich höher, nämlich bei rund 12 bzw. 8 % der Eigentümerhaushalte liegt. Substanzielle Beiträge zum Haushaltswachstum wurden im vergangenen Jahr durch ausländische Haushalte primär in der Westschweiz und in Zug geleistet. Im Zürcher Oberland sind es hingegen schweizerische Haushalte, die massgeblich zur Knappheit beitragen.

[4] Die Haushaltsgewichtungen der Eigentümerhaushalte der SAKE vor 2010 sind nicht kompatibel mit denjenigen von 2010 und nachher.

Zur Überhitzung können auch Anlagemotive beitragen. Möglicherweise spielen hier die Zweitwohnungen eine Rolle. Die Kantone haben zwar 2011 die ihnen gemäss Lex Koller zustehenden Kontingente kaum mehr vollständig ausgeschöpft. Es sind jedoch auch viele Schweizer Haushalte in diesem Segment aktiv. Zum Teil sind es Ferienwohnungen, die sie nachfragen, zum Teil handelt es sich um Wohnungen, die rein als Anlage dienen und letztlich als Vermietungsobjekt, Alterswohnung oder Erbstück gehalten werden. Diese nicht als Erstwohnungen registrierten Einheiten sind in den hier auf der SAKE basierenden Zahlen zu den Eigentümerhaushalten nicht enthalten, können aber das Marktergebnis merklich beeinflussen. Nicht zuletzt dürften es auch Unternehmen sein, welche für ihre ausländischen Mitarbeiter Wohnungsreserven zu horten beginnen, sei es durch Kauf oder durch Anmietung ganzer Liegenschaften.

Karte 4: Anspannung im schweizerischen Markt für Wohneigentum und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2011

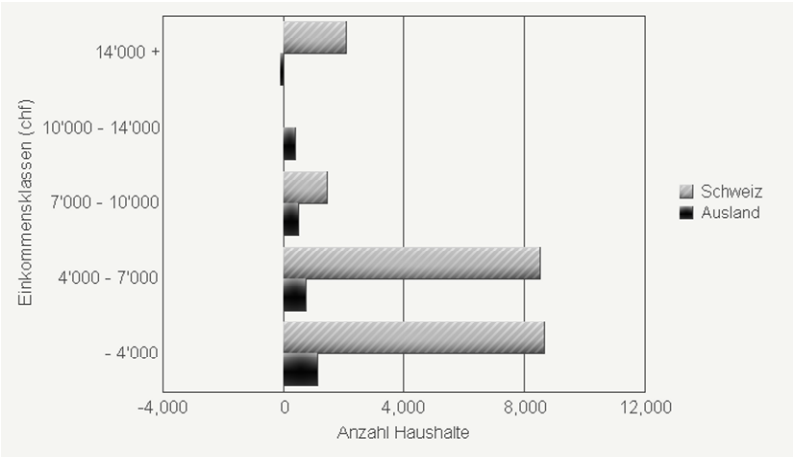


** Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum im Jahr 2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Klasse 3 repräsentiert einen Beitrag von über 4%. Die Säulen können auch die Längen 2 (2% bis 4%), 1 (0% bis 2%), -1 (0% bis -2%), -2 (-2% bis -4%) und -3 (weniger als -4%) aufweisen.

Die Haushaltsentwicklung in Abbildung 3 verdeutlicht, dass sich die Nachfragestruktur der ausländischen Haushalte kaum verändert hat und somit ihr Beitrag zur Knappheit im Eigentumsmarkt unverändert klein bleibt. Es sind heute nicht primär die Ausländer, die die Preise im Eigentumsmarkt in die Höhe treiben. Der Strukturwandel hat schon früher stattgefunden.

Abbildung 3: Veränderung der Lohneinkommen 2010-2011 der nachfragenden Haushalte in Eigentum nach Einkommensklasse der befragten Person



BFS: SAKE, ESPOP; eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 14'000 Franken und mehr verdient, hat um 2'000 zugenommen. Gleichzeitig fiel in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und Franken verdient, minimal. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung. Erwünscht wären in diesem Zusammenhang die Einkommen der Haushalte, nicht der befragten Person. Leider werden diese seit 2010 in der SAKE nicht mehr erhoben.

Die regionalen Entwicklungen

Tessin

Anders als in der Gesamtschweiz hat sich der Wohnungsmarkt 2011 im Tessin etwas entspannt. Im Mietwohnungsbereich bleibt eine geringe Knappheit bestehen, insbesondere in der Agglomeration Bellinzona und den übrigen Agglomerationsgebieten. Das Augenmerk muss im Moment auf die unteren Preissegmente gerichtet werden, bei denen eine starke Verknappung bemerkbar ist. Zwar hilft hier mittelfristig ein steigendes Angebot, doch 2011 war die Zuwachsrate im Mietwohnungsbereich nahe bei Null. Im Eigentumsmarkt reicht das Angebot zur Versorgung der ansässigen Haushalte, es wird auch für den Zweitwohnungsmarkt produziert. Das Interesse der ansässigen Ausländer an Wohneigentum ist 2011 gesunken. Das Angebot wuchs auch 2011 gegenüber dem schon recht starken Jahr 2010 weiter. Ein dämpfender Einfluss auf die Preisentwicklung 2012 scheint denkbar.

Zentralschweiz

Der Wohnungsmarkt hat sich in der Zentralschweiz 2011 weiter verengt. Sowohl der Mietwohnungs- wie auch der Eigentumsmarkt sind davon gleichermassen betroffen. Dabei entfaltet die Nachfrage der ausländischen Haushalte im Mietwohnungssektor eine grössere Wirkung als im Wohneigentumssektor. Während sich die Preissteigerungen im Mietwohnungssektor wegen der stärkeren Konkurrenz durch das Wohneigentum nur leicht über dem Schweizer Mittel bewegen, steigen die Preise für das Wohneigentum markant.

Der Mietwohnungsbereich bleibt in den Zentren knapp, allerdings hat insgesamt das Angebotswachstum insbesondere auch im Vergleich zur Schweiz deutlich zugelegt und lässt so etwas auf Entspannung hoffen. Die Agglomeration Luzern wird aber weiterhin sehr knapp bleiben.

Der Eigentumsmarkt zeigt eine klares Bild: In Zug war, ist und bleibt die Anspannung weiter auf höchstem Niveau, die Nachfrage kann nicht befriedigt werden. Die Preise steigen kontinuierlich an. Die Verdrängung von Schweizer Haushalten ist teilweise im Gang. Die Nachfrage weicht in das südliche Freiamt, nach Luzern und die Innerschweiz und von da in immer entferntere Gebiete im ländlichen Raum um den Zuger Pol aus und sorgt auch hier für markante Preissteigerungen. Dabei bevorzugen die Schweizer Haushalte immer mehr das Wohnen in den eigenen vier Wänden, sei dies nun aus der Not heraus oder von Renditeüberlegungen getrieben.

Zürich

Die Wohnungsmärkte im Grossraum Zürich sind auch 2011 nach wie vor angespannt. Nachdem 2009 und 2010 die Zuwanderung etwas schwächer ausgefallen war, hat sie sich im abgelaufenen Jahr wieder stärker bemerkbar gemacht. Dies führte zu einer weiteren Anspannung bei der Marktentwicklung. Diese ist eine allgemeine, sie erstreckt sich über Mietwohnungs- und Wohneigentumsmärkte. Während die Mietwohnungsnachfrage im Zentrum hoch bleibt und anhält, weicht ein Teil der Schweizer Haushalte immer weiter um das Zentrum aus. Entsprechend hat sich der ländliche Raum im Eigentumssektor am stärksten verknappt, während der Mietwohnungsmarkt im Zentrum am wenigsten Entspannungssignale ausstrahlt.

Ostschweiz

Obwohl der aggregierte Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum) in der ganzen Region eindeutig eine Anspannung aufweist, bleibt die Ostschweiz neben dem Mittelland, der Nordwestschweiz und dem Tessin eines jener Gebiete, welches einen mehr oder weniger ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweist. Die zugewanderte ausländische Bevölkerung hat 2011 vor allem am Untersee, aber auch im Rheintal und in Werdenberg massgeblich zur Preisentwicklung in diesen Gebieten beigetragen. In anderen Regionen wie beispielsweise im Toggenburg und in Mittelbünden war der Beitrag der ausländischen Haushalte eher stabilisierend.

Es besteht kaum Gefahr, dass der Markt in eine breite Knappheitssituation abrutscht. Die Bautätigkeit entwickelte sich 2011 sehr dynamisch und vor allem im Linthgebiet und im Sarganserland stehen im Vergleich zur Gesamtschweiz überdurchschnittlich viele Wohnungen leer. Die Erstellung von Wohneigentum ist bei wachsender Nachfrage attraktiv und wird wohl entsprechend Schritt halten. Allerdings fehlt es an Angeboten im unteren Preissegment und der Angebotsüberhang im oberen Segment wird graduell absorbiert.

Nordwestschweiz

Die Nordwestschweiz ist von Nachfrageschüben, wie sie in anderen Regionen bekannt sind, bisher weitgehend verschont geblieben. Das Angebot konnte mit der Nachfrage 2011 zwar nicht Schritt halten, doch führte diese nicht zu übermässiger Verknappung. Basel-Stadt selbst verfügt über einen etwas in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand, der für Schweizer zu wenig bedarfsgerecht bzw. attraktiv scheint und profitiert in diesem Sinne von der Zuwanderung: Die Leerstandsquote nimmt ab. Die Attraktivität des Kantons Aargau als Wohnstandort scheint ungebrochen zu sein, vor allem an der Grenze zu den Wachstumspolen Zürich und Zug. Die gemachten Feststellungen treffen anders als in anderen Regionen synchron auf den Wohneigentums- und den Mietmarkt zu.

Mittelland

Die Versorgung mit Wohnraum gibt im Mittelland kaum zu Besorgnis Anlass, der Wohnungsmarkt zeigt sich 2011 intakt. Der Mietwohnungsmarkt bleibt wohl auch aufgrund geringeren Nachfragewachstums (insbesondere auch durch schweizerische Haushalte) vor einer

Anspannung, wie sie andere Regionen kennen, verschont. Zu beachten gilt es hier höchstens das Tiefpreissegment, das aber von der entspannten Situation im Hochpreissegment mittelfristig profitieren sollte. Im Wohneigentumsmarkt zeigt der verwendete Indikator eine starke Verknappung, doch geschieht dies aus einer komfortablen Situation heraus. Die Knappheit dürfte insgesamt eher in einer Veränderung der Nachfragestruktur zu suchen sein als in einer quantitativ ungenügenden Angebotsmenge. Diese differenziert sich aber nicht anhand des Preises, sondern anhand anderer Kriterien (bspw. Lage).

Die Zuwanderung von ausländischen Haushalten war im Jahr 2011 insgesamt sicher nicht prägend für den Wohnungsmarkt. Die Zuwachsraten der ausländischen Haushalte lagen im oder sogar unter dem schweizerischen Mittel und ihr Anteil an der Nachfrage ist ebenfalls unterdurchschnittlich.

Westschweiz

Das Angebot in der Westschweiz kann auch im Jahr 2011 nicht mit der Nachfrage Schritt halten, mit Ausnahme von Wohneigentum ausserhalb der Agglomerationen Lausanne und Genf. Im Mietwohnungsbereich war eine weitere Verknappung kaum möglich und zumindest im oberen Preissegment entspannt sich die Situation etwas. Dies wird aber auch mittelfristig noch kaum Auswirkung auf das mittlere und vor allem auf das untere Segment haben.

Die kräftige Bautätigkeit im Wohneigentumsbereich übersteigt ausserhalb der Grossagglomerationen das Wachstum der Haushaltszahlen. Der Markt präsentiert sich dort entspannt, darf aber auf eine gesunde Nachfrage zu Kapitalanlagezwecken zählen. Leider hilft die Situation in diesen Regionen nicht, die Wohnraumversorgung in den Zentren zu entspannen, wo im Vergleich zum Vorjahr wiederum eine Verknappung festzustellen war. Aufgrund der wirtschaftspolitischen Situation scheint eine Besserung der Situation nicht in Sicht, da die Schweiz nicht nur als Wohn- und Arbeitsort, sondern auch als Standort für Kapitalanlagen attraktiv ist.

Fazit

Nach einer gewissen Entspannung im Vorjahr hat sich aus Sicht der Wohnungssuchenden im 2011 die Marktsituation wieder verschlechtert.

Im Mietwohnungsbereich konnte die Erweiterung des Angebots in den Ballungszentren nicht mit dem Haushaltswachstum mithalten. Entsprechend sind 2011 dort die Angebotsmieten wieder stärker gestiegen als im Vorjahr. Vor allem im Grossraum Zürich hat die Knappheit auf Regionen übergegriffen, die in den Vorjahren einen ausgeglichenen Markt kannten.

Im Markt für Wohneigentum sind gegenüber dem Vorjahr in fast allen Regionen eine starke Verknappung und entsprechende Preissteigerungen festzustellen. Letztere fielen in der Westschweiz, in der Region Zürich und in der Zentralschweiz überdurchschnittlich aus. Während die Zuwanderung die Entwicklung im Mietwohnungsbereich in attraktiven Regionen signifikant beeinflusst, geht die Nachfrage nach Wohneigentum fast ausschliesslich von Schweizer Haushalten aus. Ausländische Haushalte machen schweizweit nur gut 6% der Eigentümerhaushalte aus, und dieser Anteil stagniert seit mehreren Jahren.

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 6 Jahre zählt. Das dunkelste Grün steht analog für die 20 % entspanntesten Regionen.

Struktureller Indikator

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

Haushaltsentwicklung

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

Anmerkungen zur Methodik

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

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer, und zwar im Verhältnis zur Gleichgewichtsinsertionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann nämlich sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird über die SAKE und die Bevölkerungsstatistik ESPOP vorgenommen. Die regionale Bevölkerungsprognose für das vergangene Jahr wird (solange nicht vom BFS vorliegend) über das zentrale Ausländerregister geschätzt. Über die SAKE lassen sich auch Umzugsraten, Haushaltsgrössen usw. ermitteln. . Im Jahre 2010 wurde die SAKE revidiert, weshalb Vergleiche mit Haushaltsdaten nach Eigentum / Miete vor 2010 problematisch sind.

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.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.