

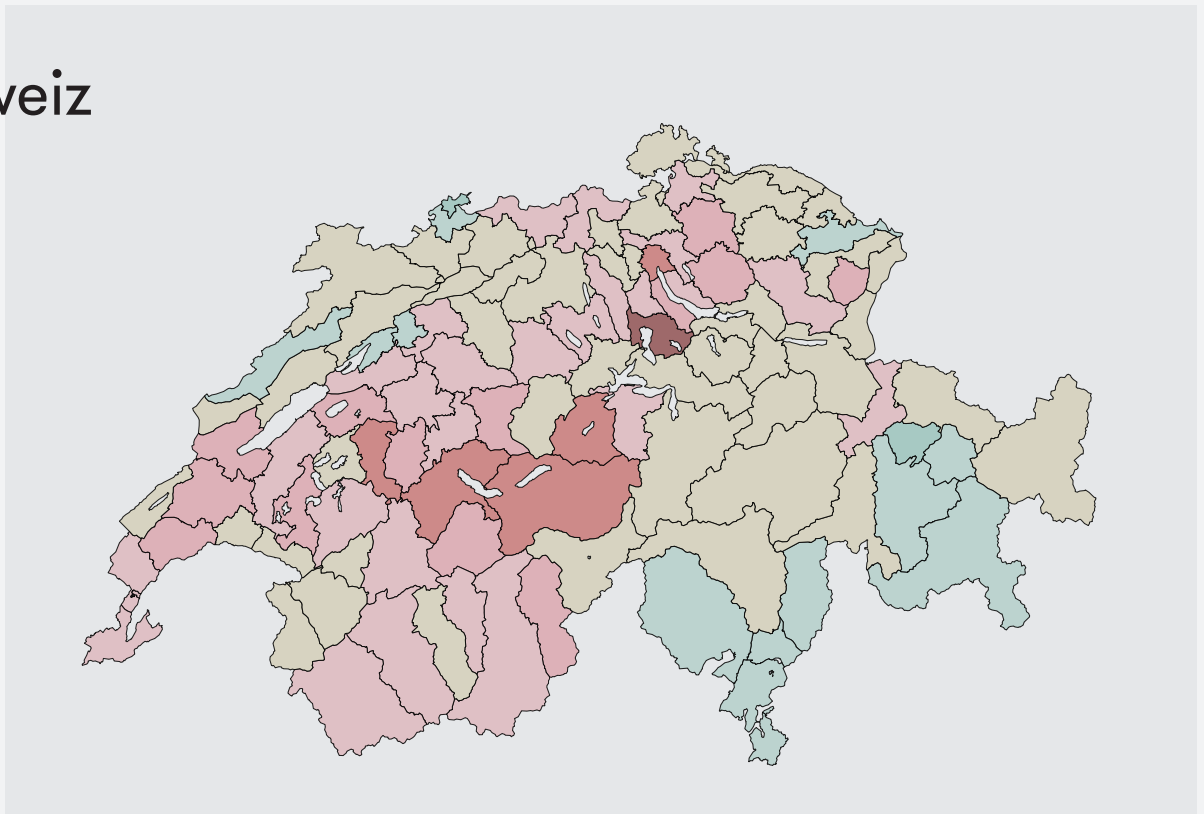


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2019

Mit Sonderthema „Corona-Pandemie und Wohnungsmarkt“

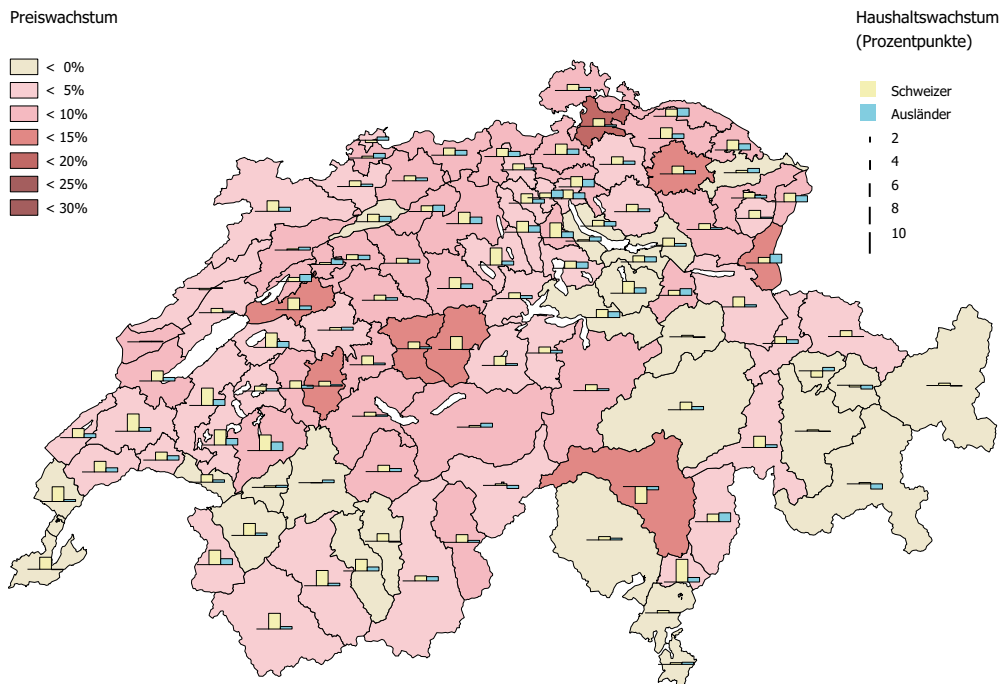
Schweiz



Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt: Auch die Zuwanderungsraten haben sich deutlich reduziert. 2019 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung bei geschätzten 1.2%, während im Zuge der Einführung der Personenfreizügigkeit auch Wachstumsraten von über 3% zu beobachten waren. Diese Entwicklung 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 2014 – 2019



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2014

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Schweiz in der Periode 2014 - 2019

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

Die aktuelle 5-Jahres-Periode ist im Kontext dieses Monitors eine Phase der Entspannung der Knappheitssituation auf dem Wohnungsmarkt. Im Jahr 2014 wurde mit einem Indikatorwert von -3.5 das bisher tiefste Mass quantitativer Anspannung gemessen. Dies betraf in gleicher Weise den Mietwohnungs- als auch den Wohneigentumsmarkt. Dank jährlichen Zuwachsraten des Wohnungsbestandes von über 1.5% reichten beiden Teilmärkten danach zwei Jahre, um bis 2016 wieder ins aggregierte Gleichgewicht zurückzukehren. Ab 2017 bewirkte der Rückgang der Zuwanderung ein Überangebot. In diesem Kontext entwickeln sich die Wohneigentums- und Mietwohnungsmärkte auch aufgrund der Angebotsentwicklung komplett asymmetrisch. Der Anteil des Wohneigentums an der Bautätigkeit sinkt bereits seit 2015, während immer mehr Mietwohnungen auf den Markt gelangen. Die über diesen Zeitraum immer weiter sinkenden tiefen Zinsen und damit einhergehend immer

tieferen Renditen auf dem Immobilienmarkt stützen die Preise auch beim Wohneigentum und machen es – im Vergleich zu den Alternativen – auch als Anlage attraktiv.

Zwischen den verschiedenen Grossregionen waren keine solchen Verschiebungen des Marktgefüges zu beobachten. Zürich, die Zentralschweiz und die Région lémanique wiesen 2014 die knappsten Märkte auf und tun dies auch 2019. Der Anpassungsprozess über den 5-Jahres-Zeitraum verlief in den Regionen weitgehend parallel. Die Reihenfolge der Knappheitssituation blieb deshalb weitgehend gleich: Im Tessin, gefolgt von der Nordwestschweiz und der Ostschweiz beobachtet man keine grösseren Versorgungsprobleme. Der Espace Mittelland bewegt sich zwischen diesen dreien und den drei Boom-Regionen. Allerdings ist ein Nachfrageüberhang nicht mehr gleichbedeutend mit Preissteigerung.

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

Während Zürich, die Zentralschweiz und die Région lémanique zwischen 2005 und 2014 mit rund 30% die stärksten Preisanstiege aufwiesen, verzeichneten sie nach 2014 die schwächsten (Karte 1). Der Hauptgrund liegt darin, dass die Wohneigentumspreise in diesen Regionen einen Plafond erreicht haben, den zu überschreiten nur noch begrenzt möglich ist, auch wenn die Objekte nach wie vor schnell einen Käufer finden.

Auch die Entwicklung zwischen den Preissegmenten dokumentiert die dichotome Entwicklung. Während sich in der Entspannungsphase das obere und das mittlere zuerst und stärker entspannten, sind nun alle Preissegmente wieder näher zusammengerückt. Die Unterschiede sind wieder ähnlich wie 2014, im Mietwohnungsmarkt aber auf deutlich entspannterem Niveau. Im schweizerischen Mittel ist auch bei günstigen Mietwohnungen nur noch ein leichter Nachfrageüberhang zu beobachten.

Die Angebotsverknappung beim Wohneigentum und das sehr hohe Preisniveau reflektieren sich bei der Entwicklung der Erwerbseinkommen der Eigentümer- und Mieterhaushalte (Abbildungen 1.1 und 1.2). Die relativen Anteile in den Einkommensklassen (mit Ausnahme der untersten, wo Wohneigentum ohnehin nur mit hohen Eigenmittelanteilen erworben werden kann) verschoben sich deutlich nach oben. Ein untrügliches Zeichen, dass Wohneigentum für durchschnittliche Lohnempfänger zunehmend unerschwinglich geworden ist. Diese weichen deshalb auf den Mietwohnungsmarkt aus, wo entsprechend fast sämtliche Einkommensklassen steigende Anteile aufweisen.

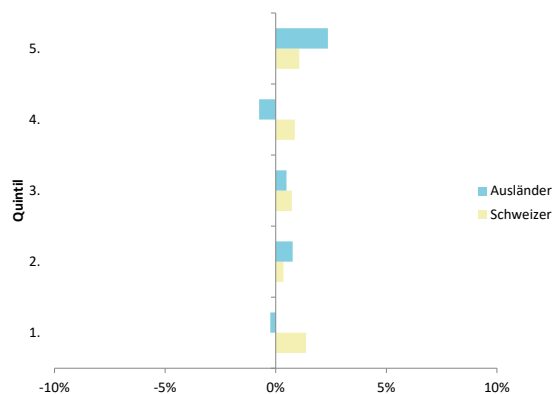


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

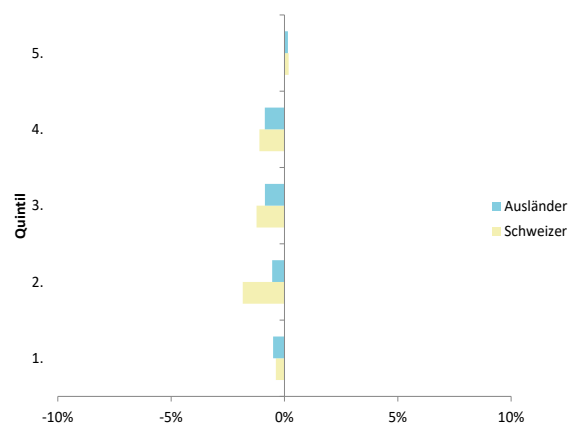
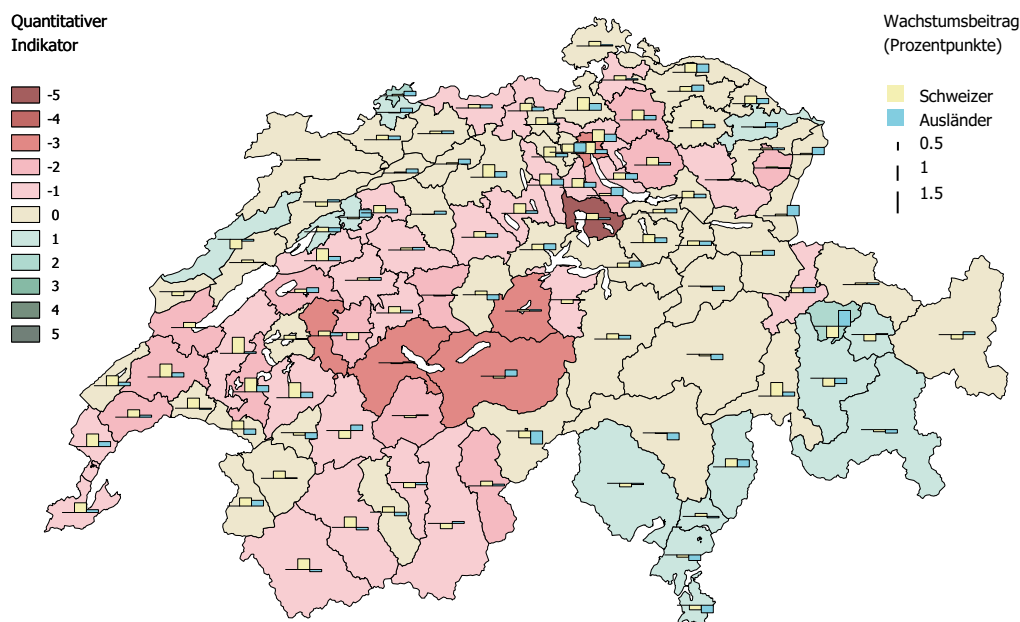


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2019



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2019 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2019

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

Das Jahr 2019 stellt in Bezug auf den Wohnungsmarkt beinahe eine Kopie des Jahres 2018 dar. Alle wesentlichen Indikatoren lagen in derselben Grössenordnung wie im Vorjahr und entsprechend ging auch die Marktentwicklung in dieselbe Richtung. Die Zuwachsrate ausländischer Haushalte lag mit 1.2% in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, die schweizerische mit geschätzten 0.5% etwas tiefer. Während aber das jährliche schweizerische Haushaltswachstum in den vergangenen Jahren meist in der Grössenordnung von 1% lag, ist das ausländische deutlich tiefer als in der Mitte des Jahrzehnts: 2013 war beispielsweise eine Wachstumsrate von über 4% zu beobachten. Zum gesamten Haushaltswachstum von rund 0.65% trugen die ausländischen Haushalte deshalb nur rund einen Drittel bei. Entsprechend wird das Marktgeschehen von den schweizerischen Haushalten geprägt. Ihre Wachstumsbeiträge sind insbesondere in der Région lémanique, aber auch in der Region Zürich ausgeprägt.

Nur im Espace Mittelland, in der Ostschweiz und im Tessin (bei sinkenden Haushaltszahlen) dominieren ausländische Haushalte mit Wachstumsbeiträgen über 50% die Entwicklung.

Die Bautätigkeit, die 2019 vermutlich etwas kräftiger ausfiel als im Vorjahr und ein Wachstum des Wohnungsbestandes von gut 1% bewirkte, überstieg das Haushaltswachstum im schweizerischen Mittel um 0.4 Prozentpunkte. Eine Ausnahme bildete der Raum Zürich, was zur Verknappung dieses Marktes beigetragen hat.

Obschon sich der Angebotsüberhang tendenziell verstärkt, spiegelt sich dies nicht in der aggregierten Marktsituation. Der Indikator der quantitativen Anspannung verharrte 2019 auf dem leicht negativen Niveau des Vorjahres (Tabelle 2.1) und die Preise stiegen im Aggregat leicht an (Tabelle 2.2). Ursächlich sind hier die knappen Wohneigentumsmärkte. Weiterhin überwiegt der Mietwohnungsbau deutlich und die Vermietung

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

von Stockwerkeigentum verlagert die Angebote noch stärker in diesen Bereich. Während sich der Mietwohnungsbereich entspannt, herrscht beim Wohneigentum ein anhaltender Nachfragedruck.

Regional spiegelt sich ebenfalls das Bild von 2018. Ostschweiz, Nordwestschweiz und das Tessin sind gut versorgt. Zürich, Région lémanique, aber auch Teile der Zentralschweiz und des Espace Mittelland sind das jedoch nur teilweise. Auch die Mietwohnungsmärkte weisen in diesen letztgenannten Regionen keinen ausgeprägten Angebotsüberhang auf. Die Marktsituation ist 2019 also doppelt unausgewogen. Knappheit beim Angebot von Wohneigentum und ein deutliches, anhaltendes regionales Ungleichgewicht in Bezug auf die Versorgungssituation.

Die Rezession des Jahres 2020 wird sich auf jeden Fall nachfragedämpfend auswirken. Gleichzeitig zeichnet sich (bereits vor Corona) aber auch eine abgeschwächte Angebotsentwicklung ab. Es ist deshalb insgesamt mit einer Marktentspannung zu rechnen, nicht aber mit einer Änderung der grundlegenden Ungleichgewichte im Wohnimmobilienmarkt. Allenfalls bewirkt ein nochmals verstärkter Anlagenotstand eine weitere Verschärfung der Markttendenz.

	2014	2018	2019	2019
Schweiz	-3.5	-0.7	-0.7	⇒
Région lémanique	-4.2	-1.9	-1.2	↗
Espace Mittelland	-3.6	-1.4	-0.8	↗
Nordwestschweiz	-3.2	0.7	0.8	⇒
Zürich	-4.0	-1.6	-2.2	↘
Ostschweiz	-2.8	1.0	0.4	↘
Zentralschweiz	-3.8	-1.2	-1.6	⇒
Tessin	0.1	2.8	1.8	↘

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Schweiz	100.0	102.1	102.4	0.3%	2.4%
Région lémanique	100.0	99.1	99.1	0.1%	-0.9%
Espace Mittelland	100.0	104.1	104.4	0.4%	4.4%
Nordwestschweiz	100.0	103.9	105.2	1.2%	5.2%
Zürich	100.0	103.1	102.9	-0.1%	2.9%
Ostschweiz	100.0	102.8	103.1	0.2%	3.1%
Zentralschweiz	100.0	100.4	101.2	0.8%	1.2%
Tessin	100.0	97.5	95.5	-2.0%	-4.5%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

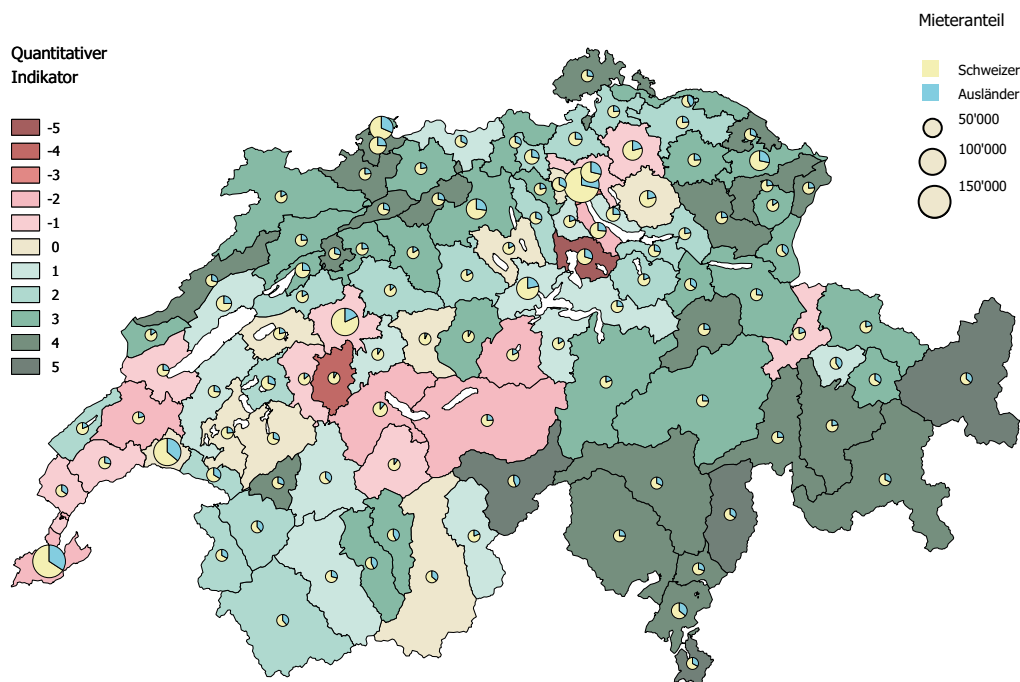
		2018	2019	2018-2019
Schweiz	CH	3'032'229	3'048'078	0.5%
	AUS	730'123	738'523	1.2%
Région lémanique	CH	527'629	532'516	0.9%
	AUS	181'625	182'014	0.2%
Espace Mittelland	CH	716'480	718'057	0.2%
	AUS	118'004	119'754	1.5%
Nordwestschweiz	CH	409'914	412'183	0.6%
	AUS	103'192	104'780	1.5%
Zürich	CH	541'874	546'655	0.9%
	AUS	138'917	141'617	1.9%
Ostschweiz	CH	421'396	422'670	0.3%
	AUS	95'451	97'006	1.6%
Zentralschweiz	CH	290'116	291'421	0.4%
	AUS	54'269	55'236	1.8%
Tessin	CH	124'820	124'576	-0.2%
	AUS	38'665	38'117	-1.4%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Schweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2019



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2019

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

Der Mietwohnungsmarkt der Schweiz hat sich 2019 weiter entspannt. Dies ergibt sich folgerichtig aufgrund der Angebots- und Haushaltsentwicklung sowie dem Umstand, dass rund zwei Drittel der Wohnbautätigkeit als Mietwohnungen vermarktet wurde. Sämtliche Märkte, mit Ausnahme der Region Zürich, sind ausgeglichen oder weisen einen Angebotsüberhang auf (Karte 3 und Tabelle 3.1). Ein ausgeprägtes Überangebot findet sich in der Nordwestschweiz, der Ostschweiz und im Tessin. In diesen Gebieten sind auch alle drei Preissegmente entspannt. Auch im tieferen Mietpreissbereich gibt es keinen Nachfrageüberhang.

Die Mieten bei Neuvermietungen verhalten sich entsprechend. Sie sind insgesamt und in den meisten Regionen rückläufig (Tabelle 3.2). Dass sie in den knappsten Märkten am stärksten sanken, darf nicht erstaunen. Dies sind auch die Märkte mit der grössten Divergenz zwischen den Marktsegmenten (Tabelle 3.3). Zwar entspannt sich auch in Zürich, der Région lémanique, der Zentralschweiz und im Espace Mittelland

das tiefe Mietpreissegment zusehends. Die Indikatorwerte der quantitativen Anspannung liegen aber weiterhin im Bereich von -3 oder -2, ein deutliches Zeichen eines Nachfrageüberhangs. Da andererseits bei den höherpreisigen Angeboten auch in diesen Regionen ein deutlicher Angebotsüberhang zu beobachten ist, bleibt die Divergenz trotz abnehmender Tendenz relativ hoch.

Der seit 2014 zu beobachtende Anstieg der Mieterquote hat sich 2019 nur in der Ost- und der Nordwestschweiz fortgesetzt, während im Tessin der Rückgang der Haushaltszahlen diese Verschiebung gebremst haben dürfte (Tabelle 3.4). Bei den Einkommen der Mieterhaushalte in Abbildung 3.5 ist primär die Verschiebung bei den ausländischen Haushalten nach oben auffällig. Dies kann mitgeholfen haben, den Nachfragedruck im untersten Mietpreissegment zu entlasten.

2020 dürfte sich die Entwicklungstendenz verschärfen. Durch die Rezession sinkt mit Sicherheit bis zu einem gewissen Grad die Nachfrage,

was das Überangebot und den Preisdruck verschärft. Gleichzeitig kann sich im unteren Mietpreissegment der Nachfragedruck wieder verschärfen, wodurch die strukturelle Divergenz ansteigen wird.

	2014	2018	2019	2019
Schweiz	-3.5	0.8	1.4	↗
Région lémanique	-4.7	-1.9	0.0	↗
Espace Mittelland	-3.3	0.5	1.9	↗
Nordwestschweiz	-3.0	3.6	4.0	⇒
Zürich	-4.2	-0.4	-1.0	↘
Ostschweiz	-2.2	4.0	4.0	⇒
Zentralschweiz	-4.0	0.2	0.2	⇒
Tessin	2.0	5.0	5.0	⇒

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Schweiz	100.0	98.8	98.4	-0.4%	-1.6%
Région lémanique	100.0	96.3	95.8	-0.6%	-4.2%
Espace Mittelland	100.0	101.2	101.0	-0.2%	1.0%
Nordwestschweiz	100.0	99.9	99.7	-0.1%	-0.3%
Zürich	100.0	99.7	98.9	-0.9%	-1.1%
Ostschweiz	100.0	98.9	99.2	0.3%	-0.8%
Zentralschweiz	100.0	96.4	96.5	0.1%	-3.5%
Tessin	100.0	95.0	93.1	-2.1%	-6.9%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Schweiz	2.3	1.8	⇒
Région lémanique	2.7	2.6	⇒
Espace Mittelland	2.1	1.4	↘
Nordwestschweiz	1.9	1.7	⇒
Zürich	3.0	2.1	↘
Ostschweiz	1.2	0.7	⇒
Zentralschweiz	2.8	2.3	⇒
Tessin	0.6	0.6	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Schweiz	CH	57%	56%	56%	56%
	AUS	86%	86%	86%	87%
Région lémanique	CH	60%	59%	60%	59%
	AUS	86%	87%	87%	87%
Espace Mittelland	CH	54%	53%	53%	53%
	AUS	86%	86%	87%	87%
Nordwestschweiz	CH	53%	52%	51%	51%
	AUS	83%	84%	84%	86%
Zürich	CH	67%	65%	67%	66%
	AUS	91%	91%	91%	91%
Ostschweiz	CH	50%	48%	46%	48%
	AUS	84%	84%	84%	82%
Zentralschweiz	CH	58%	57%	57%	58%
	AUS	88%	87%	88%	89%
Tessin	CH	55%	53%	51%	50%
	AUS	80%	81%	77%	79%

Tabelle 3.4: Mieterquote

Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

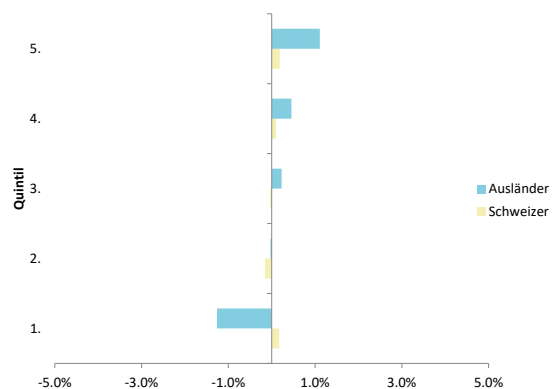
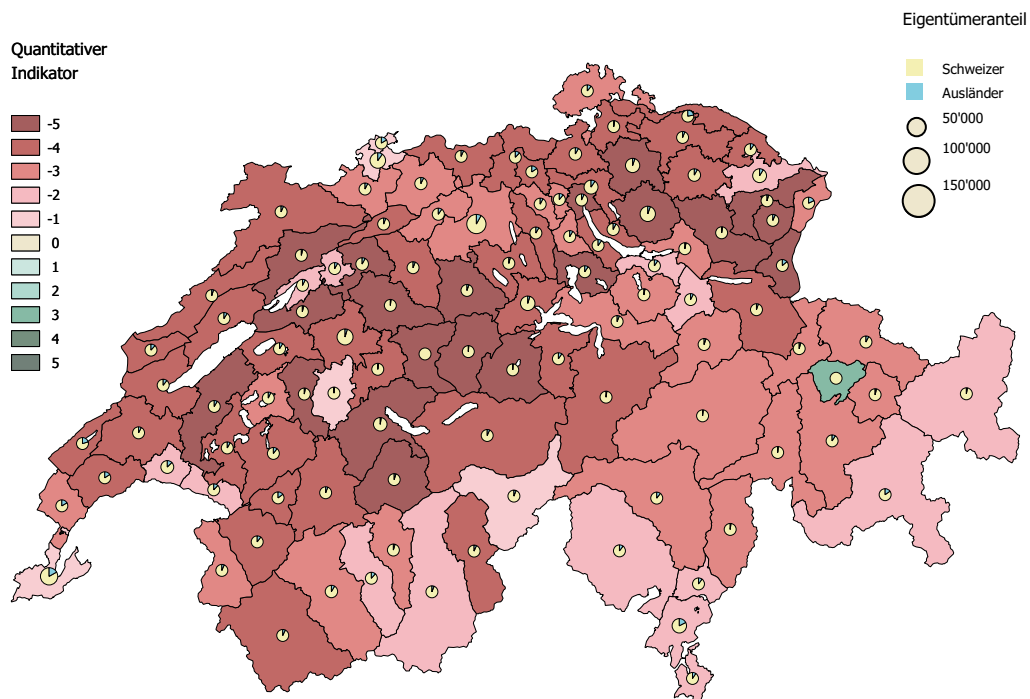


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2019



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2019

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

Der Nachfragedruck im Markt für Wohneigentum liegt mittlerweile über dem bisher höchsten Niveau von 2014 (Tabelle 4.1). Die anhaltende, immer weiter verstärkte Tiefzinsphase sowie die nun seit mehreren Jahren deutlich geringere Wohneigentumsbautätigkeit hat das Ungleichgewicht in diesem Markt im Jahr 2019 nochmals verstärkt. Zahlreiche Regionen weisen nun einen Indikatorwert der quantitativen Anspannung von -4 auf, was einen deutlichen Nachfrageüberhang und darum anhaltenden Preisdruck impliziert. Infolgedessen sind die Preise 2019 um 1.2% angestiegen (Tabelle 4.2). Praktisch alle Schweizer Regionen sind von dieser Entwicklung betroffen (Karte 4).

Angesichts der Situation würde man eigentlich stärkere Preissteigerungen erwarten, doch dürfte die Konsum- wie auch die Investitionsnachfrage mittlerweile relativ elastisch sein, da sie sich aufgrund der vergangenen starken Preissteigerungen auf einen kleineren Kreis von Haushalten beschränkt. Bis zum aktuellen Preisniveau ist die Nachfrage im Vergleich zum Angebot kräftig, bei stärkeren Preissteigerungen bricht ein Teil aber weg. Eine moderate positive

Entwicklung der Erwerbseinkommen hat angesichts des hohen Preisniveaus nur noch beschränkten Einfluss auf das Marktgeschehen (Abbildung 4.5). Dass ein guter Teil der Nachfrage weiterhin Konsumnachfrage zur Selbstnutzung ist, verdeutlicht die Entwicklung der Eigentümerquoten in Tabelle 4.4. Diese blieben im Jahr 2019 stabil, trotz einer seit 2015 sinkenden Tendenz.

Zwar sind auch beim Wohneigentum die unteren Preissegmente etwas stärker nachgefragt als die oberen, doch sind in den meisten Regionen alle Segmente knapp. Entsprechend liegt die strukturelle Divergenz in Tabelle 4.3 deutlich unter dem Mietwohnungsmarkt. Dies hängt selbstverständlich auch mit der freieren Preisbildung am Wohneigentumsmarkt zusammen. Dass diese letztlich aber den untersten Einkommensbezügern nicht entgegenkommt, zeigt sich an der abnehmenden Zahl der schweizerischen Haushalte in den unteren Einkommenssegmenten in Abbildung 4.5.

Trotz Rezession ist für 2020 nicht mit einer starken Entspannung der Wohneigentumsmärkte

zu rechnen. Bereits jetzt ist Wohneigentum nur für kaufkraftstarke Haushalte erschwinglich und diese dürften tendenziell weniger stark von der Krise betroffen sein. Gleichzeitig sorgt ein schwaches Angebotswachstum für den Ausgleich zur reduzierten Nachfrage.

	2014	2018	2019	2019
Schweiz	-3.5	-3.1	-4.0	↘
Région lémanique	-3.2	-2.0	-3.4	↘
Espace Mittelland	-4.0	-4.0	-4.5	⇒
Nordwestschweiz	-3.5	-3.0	-3.5	⇒
Zürich	-3.6	-4.3	-5.0	↘
Ostschweiz	-3.5	-2.5	-4.0	↘
Zentralschweiz	-3.5	-3.5	-4.5	↘
Tessin	-2.2	0.2	-2.1	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Schweiz	100.0	107.3	108.6	1.2%	8.6%
Région lémanique	100.0	104.2	105.4	1.2%	5.4%
Espace Mittelland	100.0	107.9	109.0	1.0%	9.0%
Nordwestschweiz	100.0	109.3	112.3	2.8%	12.3%
Zürich	100.0	110.6	112.1	1.4%	12.1%
Ostschweiz	100.0	107.4	107.6	0.2%	7.6%
Zentralschweiz	100.0	106.8	108.8	1.8%	8.8%
Tessin	100.0	100.4	98.5	-2.0%	-1.5%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2014 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Schweiz	1.1	0.6	⇒
Région lémanique	1.1	1.0	⇒
Espace Mittelland	0.6	0.1	⇒
Nordwestschweiz	1.5	1.0	⇒
Zürich	1.6	0.9	↘
Ostschweiz	1.3	0.6	↘
Zentralschweiz	1.3	0.6	↘
Tessin	0.7	0.0	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Schweiz	CH	43%	44%	44%	44%
	AUS	14%	14%	14%	13%
Région lémanique	CH	40%	41%	40%	41%
	AUS	14%	13%	13%	13%
Espace Mittelland	CH	46%	47%	47%	47%
	AUS	14%	14%	13%	13%
Nordwestschweiz	CH	47%	48%	49%	49%
	AUS	17%	16%	16%	14%
Zürich	CH	33%	35%	33%	34%
	AUS	9%	9%	9%	9%
Ostschweiz	CH	50%	52%	54%	52%
	AUS	16%	16%	16%	18%
Zentralschweiz	CH	42%	43%	43%	42%
	AUS	12%	13%	12%	11%
Tessin	CH	45%	47%	49%	50%
	AUS	20%	19%	23%	21%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

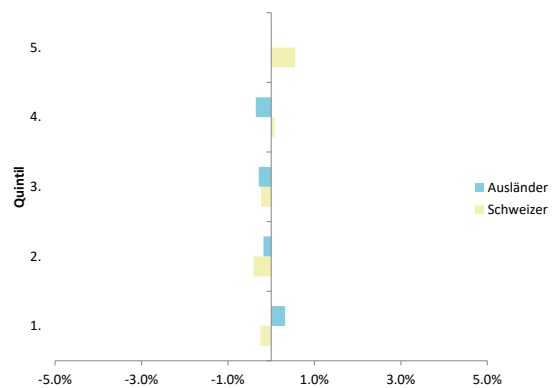


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Die im Jahr 2018 zu beobachtende Entwicklung hat sich 2019 fortgesetzt. Aufgrund anhaltend hoher Mietwohnungsbautätigkeit bei gleichzeitig im Vergleich zur Mitte des Jahrzehnts abgeschwächter Zuwanderung entspannten sich die Mietwohnungsmärkte weiter, die angebotenen Mieten sanken und langsam reduzierte sich sogar der Nachfragedruck in den tieferen Preissegmenten der Ballungszentren. Auch wenn dies aus Versorgungssicht bis zu einem gewissen Grad eine positive Entwicklung ist, bereitet das regionale Ungleichgewicht Sorge. Im Tessin, der Ostschweiz und auch der Nordwestschweiz wird es dauern, bis der Angebotsüberhang absorbiert ist.

Der Preis dieser Entwicklung ist weiterhin anhaltender Druck auf die Wohneigentumsmärkte, wo sich der Angebotszuwachs in den vergangenen Jahren stark reduziert hat, aber auf eine anhaltende schweizerische Nachfrage trifft. Der Schweizer Markt weist 2019 also zwei tief greifende Ungleichgewichte auf: Zwischen Miet- und Wohneigentumsmarkt und zwischen Zürich, Zentralschweiz und Région lémanique und den übrigen Regionen, wobei der Espace Mittelland eine Mittelrolle einnimmt.

Die Personenfreizügigkeit, resp. die Zuwanderung beeinflusst die Wohnungsmärkte im Moment primär durch fehlende Zusatznachfrage im Mietwohnungsmarkt und entsprechend langsamem Abbau des Überangebots. Ansonsten dominieren die schweizerischen Haushalte das Marktgeschehen, insbesondere auch den Wohneigentumsmarkt.

Anfang 2020 standen alle Zeichen auf eine Fortschreibung des Trends, wobei durch eine etwas reduzierte Bautätigkeit ein erster Schritt zur Stabilisierung der Mietwohnungsmärkte absehbar war. Die Auswirkungen der Rezession 2020 hängen stark von ihrem Ausmass und den Massnahmen des Bundes ab. Sicher bewirkt sie eine Dämpfung der Nachfrage im Mietwohnungsmarkt, allenfalls auch einen Wiederanstieg der Divergenz zwischen den Preissegmenten. Ein massiver Einfluss auf die Wohneigentumsmärkte ist hingegen nicht

absehbar.

Région lémanique

Die Entwicklung der Région lémanique folgte 2019 der gesamtschweizerischen, allerdings weniger ausgeprägt: Im Mietwohnungsmarkt ist noch kein starkes Überangebot zu erkennen und der Markt für Wohneigentum weist einen schwächeren Nachfrageüberhang auf.

Die Versorgung insgesamt ist gewährleistet, einzig das unterste Preissegment des Mietwohnungsbereichs der Metropolregionen verharrt in deutlicher Knappheit. Zur Entspannung mitgeholfen hat dabei das praktisch ausbleibende Wachstum ausländischer Haushalte sowie die tendenzielle Verschiebung ihrer Erwerbseinkommen nach oben. Auch der Wunsch nach Wohneigentum scheint sich trotz hohem Preisniveau insgesamt noch etwas einfacher zu realisieren als in weiten Teilen der restlichen Schweiz.

Das Bild für 2020 ist ambivalent. Das Angebotswachstum dürfte sich abschwächen, ebenso die Nachfrage, dies sowohl im Miet- als auch im Wohneigentumsmarkt. Welcher Effekt schliesslich die Oberhand behält ist kaum absehbar.

Espace Mittelland

Der Espace Mittelland nimmt unter den schweizerischen Grossregionen eine Mittelstellung ein. Insgesamt weist er weder eine ausgeprägte Knappheit noch ein deutliches Überangebot auf. Auf der erfreulichen Seite steht ein Mietwohnungsmarkt, der kein deutliches Überangebot aufweist und wo sich die Situation zwischen den Mietpreissegmenten angleicht, sodass auch im Metropolraum Bern das unterste Mietpreissegment keinen Nachfrageüberhang mehr aufweist. Diese Entwicklung wird beeinflusst durch ein schwaches Haushaltswachstum, zu dem die ausländischen Haushalte etwa die Hälfte beitragen.

Anders ist es beim Wohneigentum, wo der

Espace Mittelland zu den knappsten Regionen der Schweiz gehört, und dies über das gesamte Gebiet. Hier stehen für willige Käufer kaum mehr Ausweichmöglichkeiten bereit. Entweder man hat die Mittel für die wenigen Angebote oder man bleibt Mieter.

Nordwestschweiz

Aggregiert erscheint der Markt der Nordwestschweiz im Jahr 2019 im Gleichgewicht. Dahinter verbirgt sich allerdings die mit der Ostschweiz ausgeprägteste Divergenz zwischen Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt. Die ausländischen Haushalte beeinflussen dabei die Marktentwicklung nicht unwesentlich. Ihr Anteil am Haushaltswachstum ist mit über 40% weiterhin bedeutend und sie fragen vermehrt Mietwohnungen nach. Ausserdem stützen sie durch Einkommenszuwächse die Nachfrage im oberen Mietpreissegment, in dem ein hohes Überangebot herrscht. Aber auch das untere Segment ist in der Nordwestschweiz entspannt. Die Region ist gut versorgt.

Beim Wohneigentum dominieren die schweizerischen Haushalte die Nachfrage und ausserhalb der Region Basel befinden sich alle Regionen in einer ausgeprägten Knappheitssituation. Diese entspringt einer starken Nachfrage in den oberen Preissegmenten, die durch Einkommenszuwächse gestützt wurde. Wie in der übrigen Schweiz ist der Eigentumsmarkt dadurch weitgehend aus dem Lot geraten, mit wenig Optionen für vermögens- oder einkommensschwache Haushalte.

Für 2020 kann man im Mietwohnungsmarkt aufgrund anhaltenden Angebotswachstums bei geschwächter Nachfrage von weiterer Entspannung ausgehen, während im Eigentum am ehesten eine Seitwärtsbewegung zu erwarten ist.

Zürich

Aufgrund kräftigen Haushaltswachstums mit dem schweizweit höchsten Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte hat sich der Miet-

wohnungsmarkt der Grossregion Zürich insgesamt und insbesondere in der Stadt Zürich verknappt. Allerdings ging diese Verknappung weniger zu Lasten des unteren Preissegments sondern der oberen Segmente, sodass die Marktsituation insgesamt einigermassen homogen – knapp – ist.

Da die Bautätigkeit mit dieser Entwicklung vor allem beim Eigentum nicht Schritt hielt, hat sich im Bereich des Wohneigentums das Gebiet um die Stadt Zürich den peripheren Gebieten angeschlossen und den höchsten Grad der Knappheit erreicht. In den Mittelagglomerationen ist die Quote der Eigentümer mangels entsprechenden Angeboten rückläufig.

2020 dürfte sich der Mietwohnungsmarkt aufgrund hoher Bautätigkeit bei gleichzeitig gedämpfter Nachfrage etwas entspannen. Anders ist es beim Wohneigentum. Aufgrund der eingegengten Nachfragergruppe und des knappen Angebots ist eher eine Seitwärtsbewegung zu erwarten.

Ostschweiz

Wie in fast allen Schweizer Regionen hat sich der Gesamtwohnungsmarkt der Ostschweiz 2019 leicht verknappt. Dies hat seine Ursache nicht im weiterhin unter deutlichem Überangebot leidenden Mietwohnungsmarkt, sondern im Eigentumsmarkt. Die Schere zwischen der Marktsituation in diesen beiden Märkten ist in der Ostschweiz schweizweit die grösste. Dies dürfte auch an der Struktur der Region liegen, der neben dem Tessin als einziger ein (für Schweizer Verhältnisse) grosses städtisches Zentrum fehlt.

Die ausländischen Haushalte haben 2019 kräftig zur Stützung der Nachfrage beigetragen. Anders als in anderen Grossregionen geschah dies allerdings durch eine Erhöhung der Wohneigentümerquote insbesondere im Bereich des Wohneigentums, während Schweizer Haushalte vermehrt Mietwohnungen nachfragten.

Da für 2020 ein schwächeres Haushaltswachstum zu erwarten ist, ist trotz diesem Effekt aber

mit einem Fortschreiten der allgemeinen Entwicklungstendenz und einer weiter steigenden Divergenz zwischen den Besitzesformen zu rechnen.

Zentralschweiz

"Im Zentrum wenig Neues": So lässt sich die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Zentralschweiz 2019 umschreiben. Der Mietwohnungsmarkt bleibt dank steigender Nachfrage, die sich in einer steigenden Mieterquote zeigt, mit stagnierenden Mieten ausgeglichen. Einzig die Preissegmente haben sich etwas angenähert, da sich das oberste Segment etwas verknappte.

Der Wohneigentumsmarkt präsentiert sich knapp und dies in allen Regionen und Preissegmenten. Diese nun schon seit 2017 anhaltende Entwicklung dürfte sich auch im Jahr 2020 weiter fortsetzen, da die Käufersegmente wohl nur begrenzt von der Rezession betroffen sind.

Die ausländischen Haushalte tragen dabei wenig zur Verknappung bei. Da das Haushaltswachstum insgesamt von den Schweizer Haushalten dominiert wird, geht der Nachfragedruck vermehrt in den Bereich des von diesen stärker nachgefragten Wohneigentums.

Tessin

Der Wohnungsmarkt im Tessin ist auch 2019 der am besten versorgte Markt der Schweiz. Das Angebot wächst weiterhin stärker als die Nachfrage und letztere wird überdurchschnittlich (aktuell negativ) von ausländischen Haushalten beeinflusst. Mit anderen Worten: Die Stützung der Nachfrage durch nachrückende Ausländerhaushalte greift nicht mehr wunschgemäss.

Die Schere zwischen dem Miet- und Eigentumsmarkt hat zugenommen. Zwar hat sich das Angebot im Vergleich zu 2016/17 verstärkt auf Wohneigentum ausgerichtet, doch hat es damit auch einen Nachfrageschub und eine Verlagerung der Nachfrage aus dem Mietwohnungsmarkt ausgelöst. Der Eigentumsmarkt weist nun einen Nachfrageüberhang auf, allerdings bei sinkenden

Preisen. Der Mietwohnungsmarkt im Tessin weist das schweizweit höchste Überangebot auf. Die quantitative Anspannung verharrt auf dem höchsten Wert der hier verwendeten Skala und auch im unteren Mietpreissegment liegt der Indikator fast auf Maximalniveau.

Für 2020 ist eine Fortsetzung der Entwicklung zu erwarten. Zwar schwächt sich die Angebotsentwicklung ab, aber die Nachfrage dürfte im Zuge der Rezession noch stärker betroffen sein, insbesondere diejenige der ausländischen Haushalte.

Corona-Pandemie und Wohnungsmarkt

Einleitung

Aufgrund der Corona-Pandemie geraten die Einkommen zahlreicher Haushalte unter Druck. Dadurch rücken die tiefen Mietsegmente in Bezug auf die Wohnraumversorgung wieder verstärkt in den Vordergrund. In diesem Abschnitt wird deshalb versucht, etwas Licht auf die Versorgungssituation in diesem Bereich zu werfen.

Wie der Punkt zur Entwicklung 2014-2019 zeigt, hat sich der Wohnungsmarkt – ausgehend von der Knappheitssituation in 2014 – bis 2016 in der Gesamtheit entspannt. Danach verknappte sich das Wohneigentum, während sich die Entspannung im Mietwohnungsmarkt fortsetzte. Waren es zuerst nur die oberen Mietsegmente, so wurden zunehmend auch die tiefen Mietsegmente in vormals knappen städtischen Märkten besser versorgt. Dies nicht zuletzt dank Einkommenszuwächsen der Nachfrager.

Analyse

Für diese Analyse werden mehrere Haushaltsbefragungen verwendet, die Daten zu Einkommen, Mieten, Haushaltsstruktur, Beschäftigung und Wohnsituation erheben, namentlich die “Statistics on Income and Living Conditions” (SILC), das “Swiss Household Panel” (SHP) sowie die “Schweizerische Arbeitskräfteerhebung” (SAKE). Die Basis für die präsentierten Ergebnisse bildet die SILC aus dem Jahre 2018. Die übrigen Erhebungen wurden zur Erhärtung der Ergebnisse und zur Plausibilisierung verwendet.

Häufig wird zur Beurteilung der Situation der Haushalte auf die Wohnkostenbelastung abgestützt, die in der Schweiz im Mittel für Nettomieten bei rund 19% und für Bruttomieten bei rund 22% liegt (Bundesamt für Statistik: Haushaltsbudgeterhebung). Schlussfolgerungen bezüglich effektiver Problemfälle sind mit dieser Kennzahl insofern problematisch, als dass bei tiefen Einkommen schwierig zu messende Transfereinkommen oder vorhandene Vermögenswerte teilweise eine grosse Rolle spielen. Andererseits haben tiefe Einkommen ihre

Ursache teilweise – gewollt oder ungewollt – in tiefen Beschäftigungsgraden.

An dieser Stelle wird deshalb ein anderer Weg beschritten. Es wird erstens unterschieden zwischen Haushalten mit mindestens einem (bspw. bei Steuern, Miete usw.) und solchen ohne Zahlungsrückstand. Zweitens werden die Haushalte identifiziert, die allenfalls eine günstigere Wohnung mieten (wenn die Miete über dem Niveau des 25% Perzentils der Angebote der Zimmerkategorie im betroffenen Markt liegt) oder eine kleinere Wohnung bewohnen könnten (wenn die Wohnung zwei oder mehr Zimmer über der Personenzahl aufweist), oder die allenfalls die Möglichkeit zur Steigerung des Arbeitspensums hätten. Und zu guter Letzt wird versucht, denjenigen Anteil der Haushalte zu eruieren, deren Wohnverhältnisse Defizite aufweisen, weil die Wohnung zu klein (in der Regel weniger Zimmer als Personen) oder in schlechtem Zustand (undichte, feuchte Wohnung) ist, die aber keine Zahlungsrückstände ausweisen.

Zusammenfassend werden also vier Gruppen von Haushalten betrachtet:

- a) Haushalte ohne Zahlungsrückstand mit ausreichender Wohnsituation
- b) Haushalte ohne Zahlungsrückstand mit ungenügender Wohnsituation (zu klein, feucht)
- c) Haushalte mit Zahlungsrückstand, aber vermutlich etwas Handlungsspielraum bei Wohnungsgrösse, -miete oder Arbeitspensum
- d) Haushalte mit Zahlungsrückstand, aber keinem Handlungsspielraum

Selbstverständlich stellen die Zahlen bei den Gruppen b) und c) die obere Grenze dar. Nicht alle Haushalte finden einfach eine günstigere Wohnung (Information, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt) oder können ihr Arbeitspensum steigern. Umgekehrt ist nicht jede Wohnung mit einem Mangel bezüglich Feuchtigkeit automatisch unzumutbar. Und schliesslich ist nicht jeder Zahlungsrückstand auf eine problematische finanzielle Situation zurückzuführen.

Haushalte mit problematischen Wohnsituationen

Quantifiziert man diese Wohnsituationen, so wird ersichtlich, dass fast ein Viertel der Haushalte der Schweiz in einer nicht ganz befriedigenden Wohnsituation lebt (Tabelle 5.1).

	alle Haushalte	Wohn-eigentum	Miete
kein Zahlungsrückstand	76.1%	85.0%	70.2%
kein Zahlungsrückstand, ungenügende Wohnsituation	1.1%	7.3%	13.6%
Zahlungsrückstand, etwas Handlungsspielraum	9.9%	5.5%	12.8%
Zahlungsrückstand, kein Handlungsspielraum	2.9%	2.2%	3.4%

Tabelle 5.1: Situationen auf dem Wohnimmobilienmarkt
95% Vertrauensintervalle um +/- 1 Prozentpunkt*

BFS: SILC 2018; eigene Auswertung

Allerdings haben nur 2.9% Zahlungsrückstände ohne jeglichen Handlungsspielraum. Zahlreiche weitere Haushalte weisen einen Zahlungsrückstand auf, haben aber etwas Handlungsspielraum, diese Situation zu ändern. Deutlich unbefriedigender dürfte die Situation aber für den beträchtlichen Teil der Haushalte sein, der keine Zahlungsrückstände aufweist, aber in einer zu kleinen oder feuchten Wohnung lebt. Das Problem insgesamt ist bei den Mieterhaushalten mit rund 30% deutlich ausgeprägter als bei den Wohneigentümern (15%). Da letztere aufgrund der Preissteigerungen der letzten Jahre zudem mehrheitlich über beträchtliche Eigenmittelreserven verfügen, wird der Fokus im Folgenden auf den Mietwohnungsmarkt gelegt.

Von den Mieterhaushalten mit Zahlungsrückständen, aber etwas Handlungsspielraum verfügen rund 37% über sehr geräumige Platzverhältnisse, 68% könnten ihre finanzielle Situation mit einer günstigeren Wohnung verbessern und 47% könnten allenfalls ihr Arbeitspensum etwas steigern.

Von den Mieterhaushalten ohne Zahlungsrückstand mit ungenügender Wohnsituation

leben 49% in einer zu kleinen Wohnung und etwa 60% in einer feuchten Wohnung.

Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte

Interessant ist die Belastung der Bruttoeinkommen der Haushalte durch die gesamten Mietkosten. Diese liegt für die unproblematischen Situationen bei einem Median von 21%. Diese Haushalte weisen mit einem Median von rund 57'000 CHF auch das mit Abstand höchste Bruttohaushaltseinkommen pro Kopf auf. Die Gruppe mit Zahlungsrückstand ohne Handlungsoption liegt mit 22% nur unwesentlich höher. Allerdings sind die Haushaltseinkommen pro Kopf dieser Haushalte mit 28'500 CHF am tiefsten. Ihnen verbleiben nach Abzug der Wohnkosten nur knapp 22'000 CHF für die Bestreitung des restlichen Lebensunterhalts, was im Vergleich wesentlich weniger ist als die rund 43'000 CHF, über die die erst erwähnte Haushaltsgruppe pro Kopf verfügt. Der Median verbirgt bis zu einem gewissen Grad die Realität derjenigen 50% der Gruppe mit Zahlungsrückstand ohne Handlungsoption, die tiefere Einkommen aufweisen: Die Hälfte dieser Haushalte (also ein Viertel aller Haushalte der Gruppe) verfügt nämlich nach Abzug der Wohnkosten nur über maximal 13'500 CHF pro Kopf. Entsprechend liegt die Wohnkostenbelastung bei einem Viertel dieser Haushalte auch bei 30%.

Die Haushalte mit ungenügender Wohnsituation ohne Zahlungsrückstand hingegen sparen offensichtlich bei den Wohnkosten. Die Belastung liegt mit 18% im Median sehr tief. Für diese Einsparungen gibt es aber gute Gründe, ist doch das Einkommen pro Kopf mit 39'000 CHF auch eher beschränkt. Damit verbleiben knapp 32'000 CHF für Ausgaben ausserhalb des Wohnens.

Schliesslich bleiben noch diejenigen Haushalte mit Zahlungsrückständen, die ihre Wohnsituation allenfalls aber auch ändern könnten. Sie weisen mit 23% die höchste Wohnkostenbelastung im Median auf und mit 42'000 CHF auch ein höheres Medianeinkommen als die übrigen von suboptimalen Wohnsituationen betroffenen

* Wie auch anderswo im Monitor werden aus Gründen der Lesbarkeit die Vertrauensintervalle in den Tabellen und Abbildungen nicht ausgewiesen.

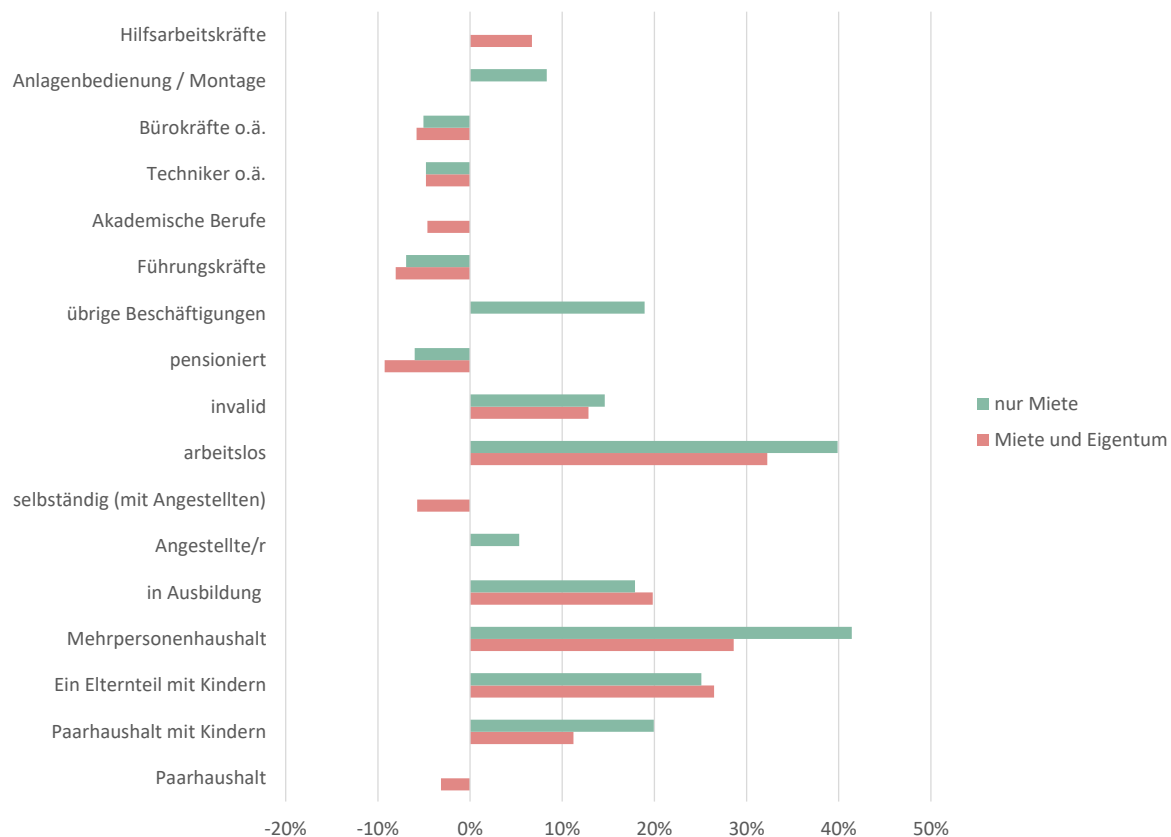


Abbildung 5.2: Veränderung der Wahrscheinlichkeit unbefriedigender Wohnsituationen aufgrund einzelner Haushaltscharakteristika

Effekte im Vergleich zu einem Ein-Personen-Haushalt mit unbekanntem Beruf und unbekannter Beschäftigung. Alle ausgewiesenen Effekte signifikant auf 10% Niveau. Alle Haushalte: n = 6678; Mieterhaushalte: n = 3485

BFS: SILC 2018; Meta-Sys: Adscan; eigene Auswertung

Haushalte. Der für andere Ausgaben verfügbare Betrag liegt praktisch auf dem Niveau der vorherigen Gruppe mit ungenügender Wohnsituation ohne Zahlungsrückstand.

Wahrscheinlichkeit problematischer Wohnsituationen

Nebst den Anteilen an problematischen Wohnsituationen ist von Interesse, was die Wahrscheinlichkeit beeinflusst, in eine solche zu geraten. Dabei wird die Zunahme oder Abnahme der Wahrscheinlichkeit betrachtet, die ein bestimmter Faktor im Vergleich zum Risiko eines Einpersonenhaushalts unbekannter Beschäftigung und Berufs bewirkt. Dabei werden nebst dem Haushaltstyp der Beruf und die Beschäftigungssituation der sogenannten Referenzperson des Haushalts betrachtet. Dies ist bei der SILC-Erhebung diejenige Person, die

am meisten zum Haushaltseinkommen beiträgt. Abbildung 5.2 illustriert diese Wirkungen. Das Ergebnis ist eindeutig: Kinder oder andere abhängige Personen erhöhen das Risiko einer aus finanzieller oder qualitativer Sicht unbefriedigenden Wohnsituation, ebenso wie Arbeitslosigkeit und Invalidität. Ein hochqualifizierter Beruf reduziert es. Auch Pensionierte haben ein geringeres Risiko in eine problematische Wohnsituation zu geraten. Da das Risiko, sich in einer problematischen Wohnsituation zu befinden, bei den Mieterhaushalten höher ist, überrascht es auch nicht, dass die Wahrscheinlichkeiten bei diesen höher ausfallen. Dies gilt insbesondere für Arbeitslose und Mehrpersonenhaushalte.

Auswirkung der Pandemie

Während sich durch die Pandemie in Bezug

auf die wirtschaftliche Situation für Pensionäre kaum etwas und für Auszubildende wenig ändert, sind die Erwerbstätigen durch Einkommenseinbussen stark von ihr betroffen. Zwar steigern die primär betroffenen Branchen im Dienstleistungsbereich nicht das Risiko einer unbefriedigenden Wohnsituation, dies aber nur, solange keine verstärkte Arbeitslosigkeit auftritt. Eine starke Zunahme der Arbeitslosigkeit oder auch eine länger andauernde, mit Lohnausfällen verbundene Kurzarbeit wird den Anteil problematischer Wohnsituationen deutlich erhöhen. Abbildung 5.3 zeigt den Anstieg der von

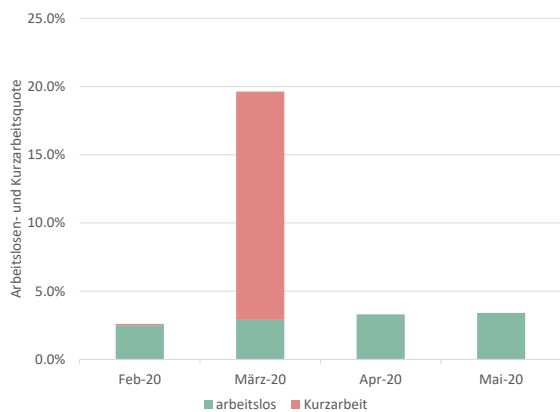


Abbildung 5.3: Quote der durch arbeitsmarktliche Massnahmen Betroffenen

Anzahl Kurzarbeitende dividiert durch Basis der Arbeitslosenquote. Kurzarbeit April und Mai noch pendent.

SECO: AMSTAT; eigene Berechnung

arbeitsmarktlichen Massnahmen betroffenen Personen. Es ist im Moment noch zu früh, diese Auswirkungen zu quantifizieren. Dauert der Zustand aber an, so spricht eine Steigerung des Risikos einer mit Defiziten belasteten Wohnraumversorgung bei Arbeitslosigkeit von Mieterhaushalten um rund 40% eine deutliche Sprache. Der Druck auf günstige Wohnungen wird mit Sicherheit zunehmen.

Situation auf dem Wohnungsmarkt

Diese Anzeichen zeigen sich bereits auf dem Wohnungsmarkt. Dem Lockdown folgte ein Rückgang der Marktaktivität, was eine entsprechende Reduktion der Angebote zur Folge hatte (Abbildung 5.4). Davon waren die unteren Preissegmente (Mieten unter dem 1. Quartil der regionalen Mietpreise pro Zimmerkategorie) in

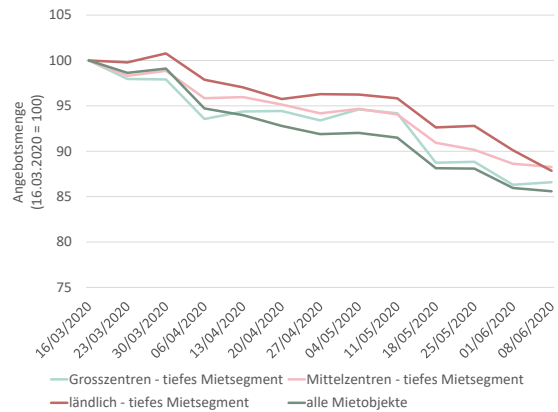


Abbildung 5.4: Entwicklung der Angebotsmengen im Mietwohnungsmarkt

tiefes Mietsegment: Mieten unter dem 1. Quartil der regionalen Mietpreise pro Zimmerkategorie

Meta-Sys: AdScan

ähnlicher Weise betroffen wie der Gesamtmarkt. Im Moment ist hier noch keine Divergenz der Entwicklung der Segmente zu beobachten.

Erste Zeichen der Verknappung senden hingegen die Insertionsdauern. In den Grosszentren sind diese für die tiefpreisigen Wohnungen deutlich am Sinken (Abbildung 5.5). Es dürfte nur noch wenige Wochen dauern, bis sie wieder auf dem Ausgangsniveau von März 2020 sind. Ein deutliches Zeichen, dass in den Grosszentren die Lohneinbussen durch die Pandemie auch nachfrageseitig bereits Wirkung zeigen.

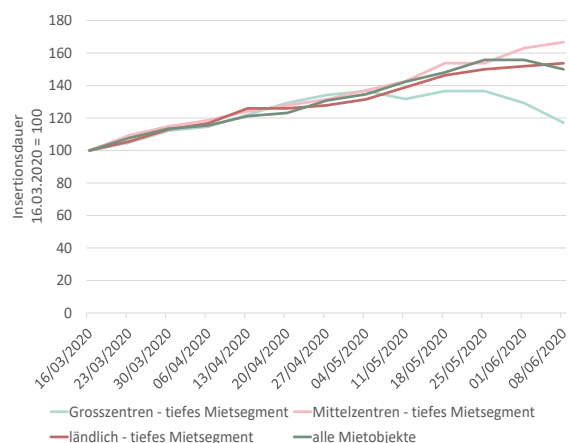


Abbildung 5.5: Insertionsdauer von Mietwohnungen

tiefes Mietsegment: Mieten unter dem 1. Quartil der regionalen Mietpreise pro Zimmerkategorie

Meta-Sys: AdScan

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 - 2019 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 Gleichgewichtsinserionsdauer 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 Haushaltsgrösse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation wird direkt über die SAKE berechnet, das Niveau des Besitzstatus über die Strukturhebung der Volkszählung, die aktuelle Entwicklung über die SAKE.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Gröszenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.

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

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2013 auf 2014 gelegt.

Im Jahr 2020 wurde die Berechnung der Mieter- und Eigentümerquoten angepasst. Während sie früher direkt aus der SAKE berechnet wurden und deshalb nicht direkt mit der Strukturhebung der Volkszählung vergleichbar waren, entstammen die Niveaus nun der Strukturhebung und nur die aktuelle Entwicklung wird durch die SAKE berechnet.