

Monitor «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt»

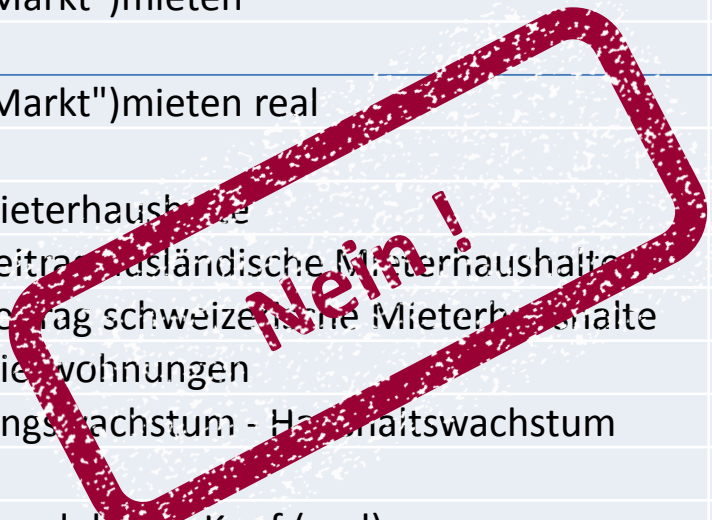
Quantitative Entwicklung 2005 - 2012

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

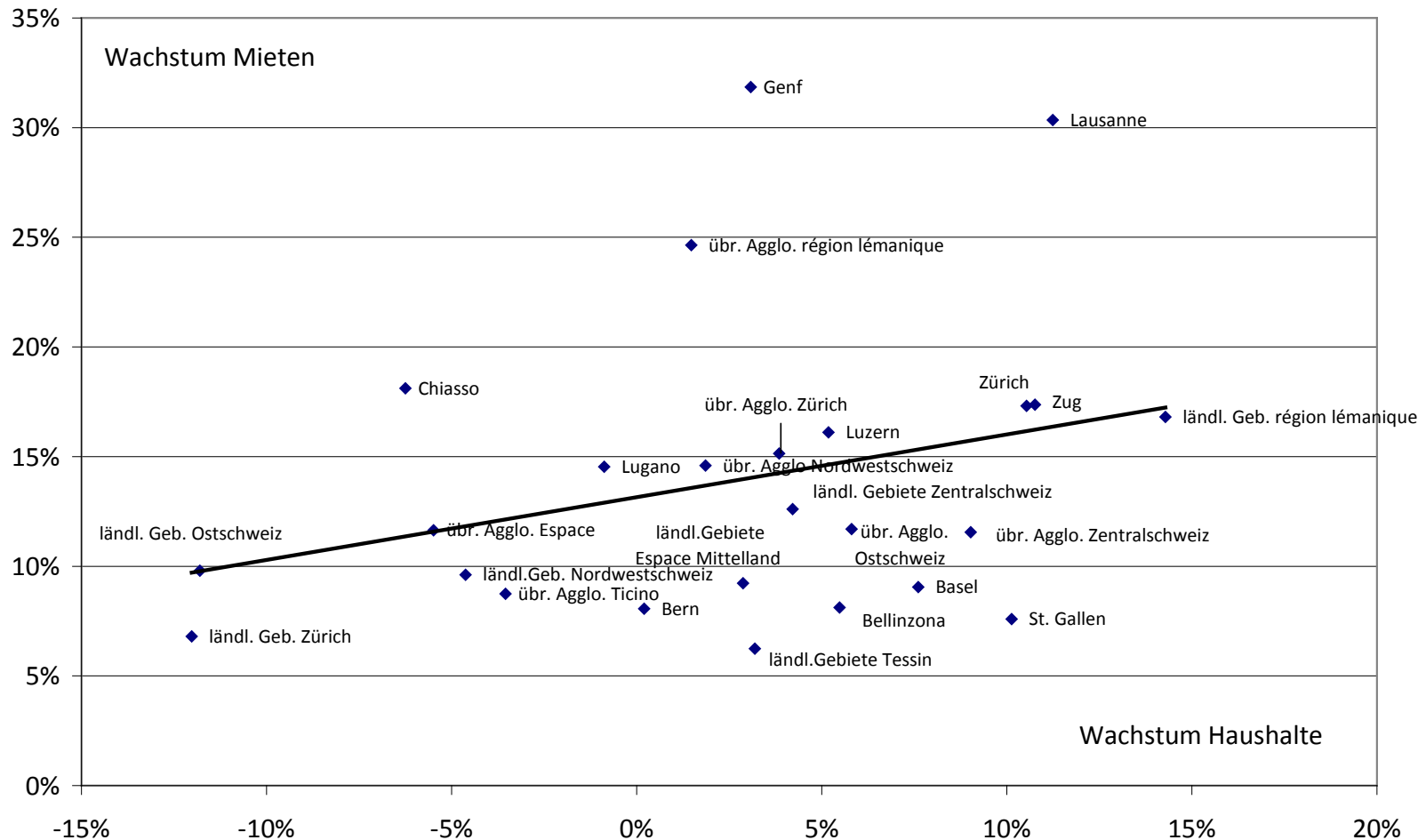
Hohe Mieten als Folge der Personenfreizügigkeit ?

Ganze Schweiz 2005 - 2012

Angebots- ("Markt")mieten	15.8%
Teuerung	4.0%
Angebots- ("Markt")mieten real	11.4%
Wachstum Mieterhaushalte	4.1%
Wachstumsbeitrag ausländische Mieterhaushalte	5.0%
Wachstumsbeitrag schweizerische Mieterhaushalte	-0.9%
Wachstum Mietwohnungen	4.5%
Saldo Wohnungswachstum - Haushaltswachstum	0.4%
Bruttoinlandprodukt pro Kopf (real)	11.4%

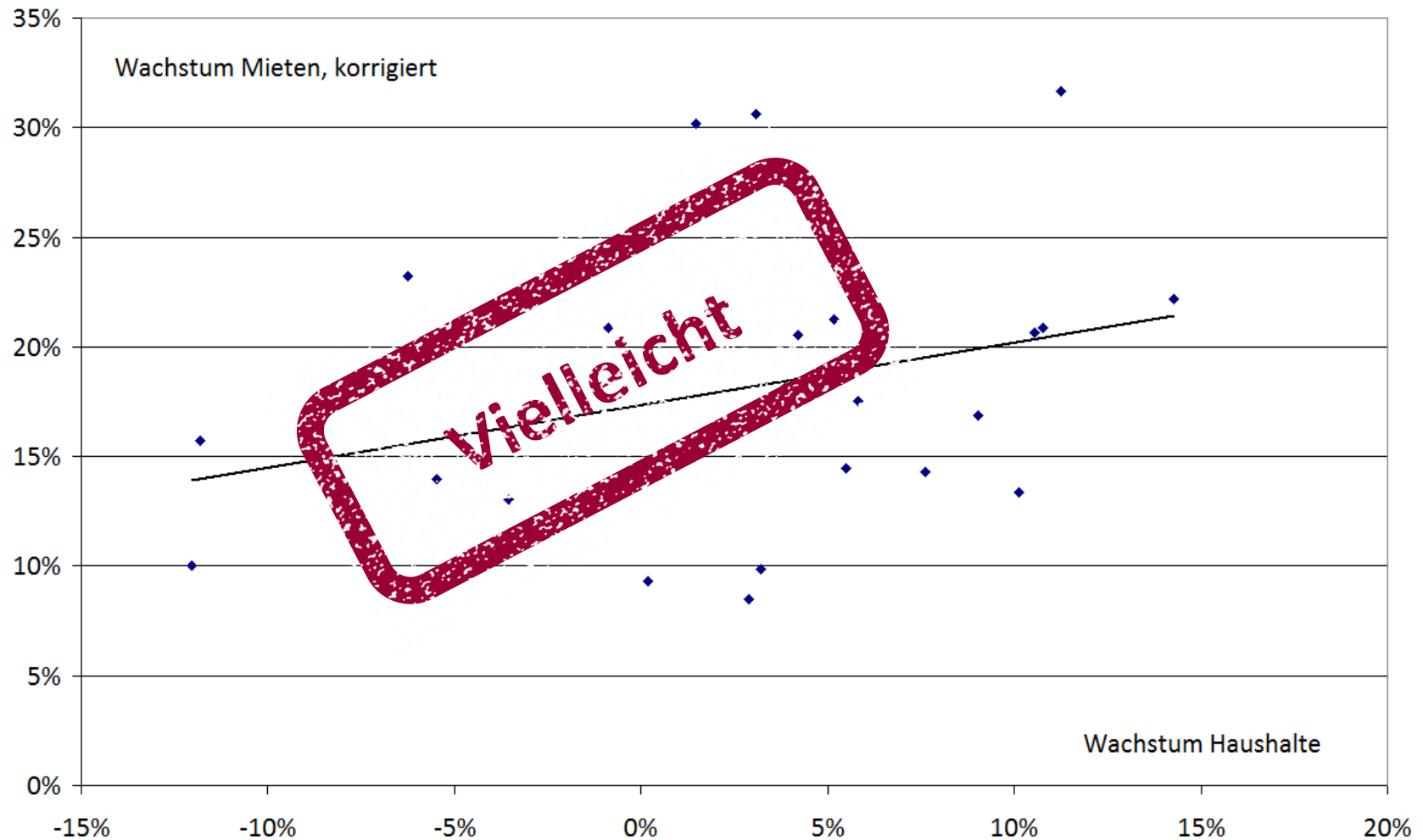


Regional 2005 - 2012



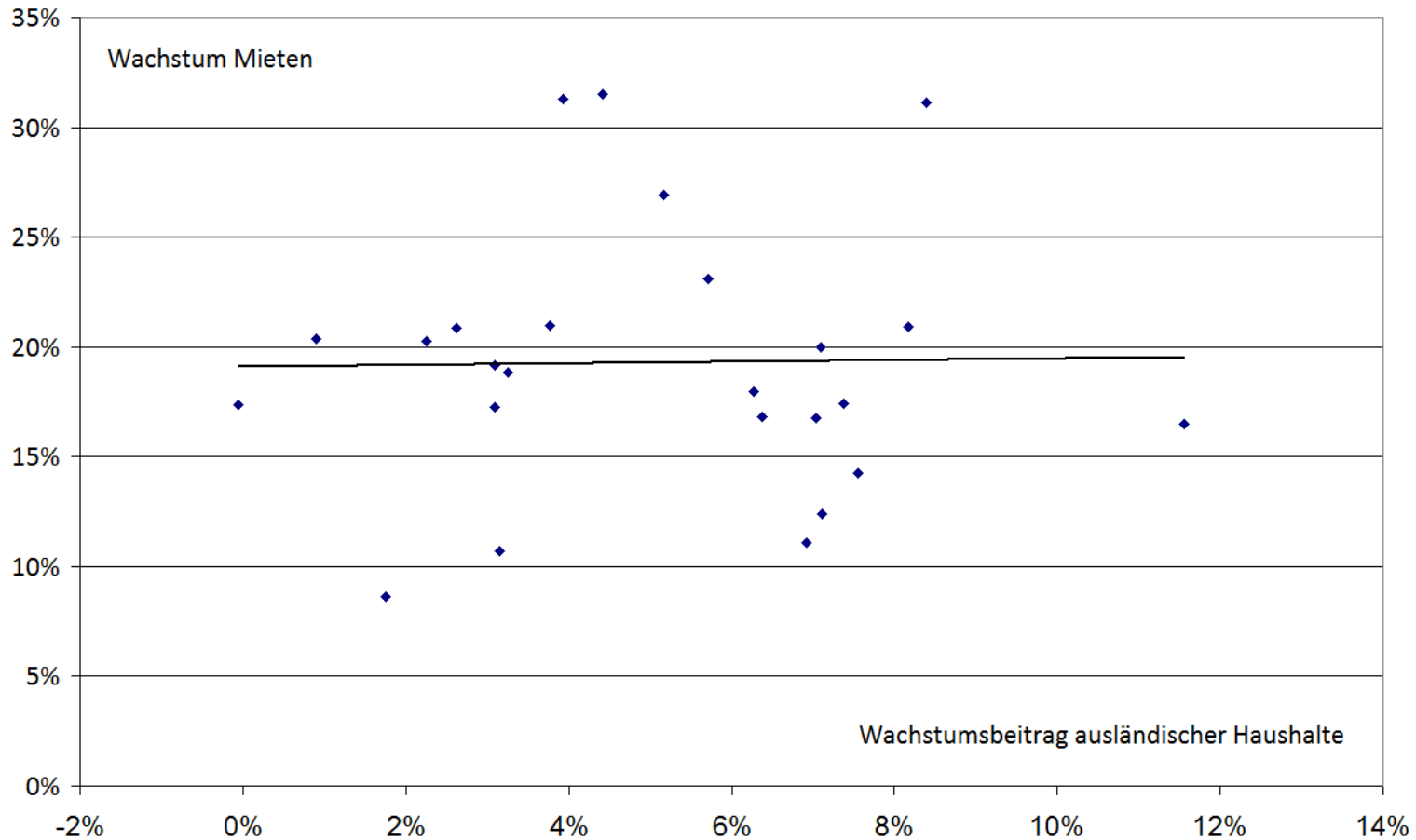
Hohe Mieten als Folge der Personenfreizügigkeit ?

Regional 2005 - 2012, korrigiert um Angebotswachstum, Marktsituation 2005



Hohe Mieten als Folge der Personenfreizügigkeit ?

Regional, korrigiert um Angebotswachstum, Marktsituation 2005, CH-Haushalte



Hohe Mieten als Folge der Personenfreizügigkeit ?

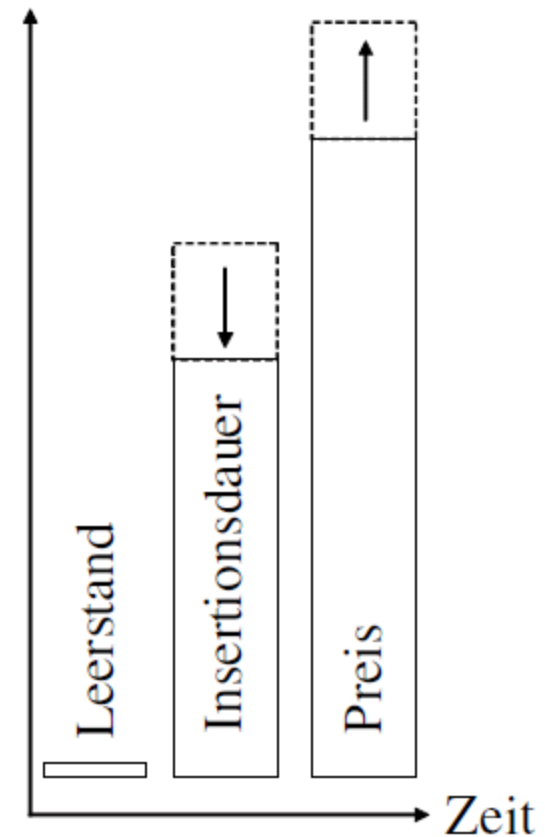
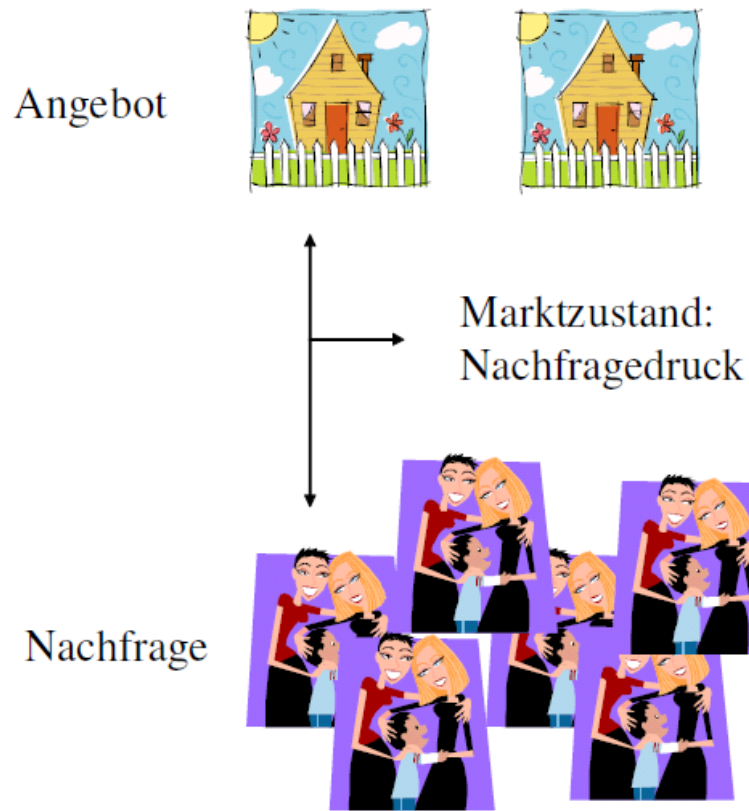
Schlussfolgerung

Schweizweit im Mittel: nein

Regional ja, wenn Wohneigentum als Ventil nicht ausreicht

Effektives Haushaltswachstum unterschätzt Wirkung
insbesondere regional.

Korrelation zwischen Haushaltswachstum und Marktindikatoren ?



Konzept Monitor Personenfreizügigkeit

Marktsituationen

	Insertionsdauer verkürzt sich	Insertionsdauer wird länger
(potentielles) Haushaltswachstum > Bestandeswachstum	Verknappung allgemein	atypisch, Marktsegmentierung (unterschiedliche Nachfrage)
Haushaltswachstum < Bestandeswachstum	atypisch, Marktsegmenten- tierung (Leerstand)	Entspannung allgemein

Nicht normativ, auf Jahressicht ausgelegt, Fokus auf Mobilität
Preise gleichen den Markt langfristig aus
3 Marktsegmente (nach Preis): oberes, mittleres, unteres

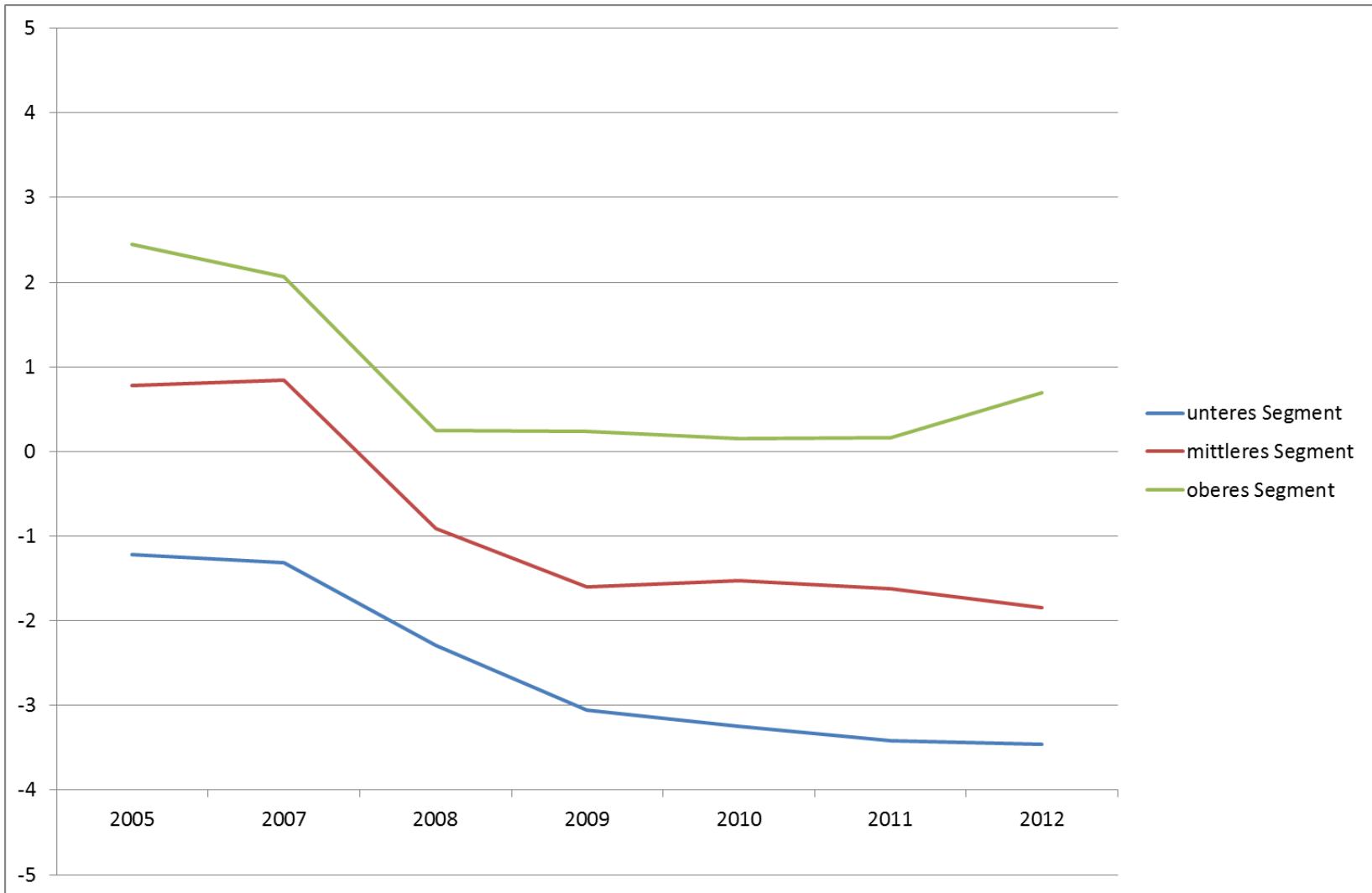
Mietwohnungsmarkt

Ganze Schweiz

Angebots- ("Markt")mieten	15.8%
Teuerung	4.0%
Angebots- ("Markt")mieten real	11.4%
Wachstum Mieterhaushalte	4.1%
Wachstumsbeitrag ausländische Mieterhaushalte	5.0%
Wachstumsbeitrag schweizerische Mieterhaushalte	-0.9%
Wachstum Mietwohnungen	4.5%
Saldo Wohnungswachstum - Haushaltswachstum	0.4%
Bruttoinlandprodukt pro Kopf (real)	11.4%

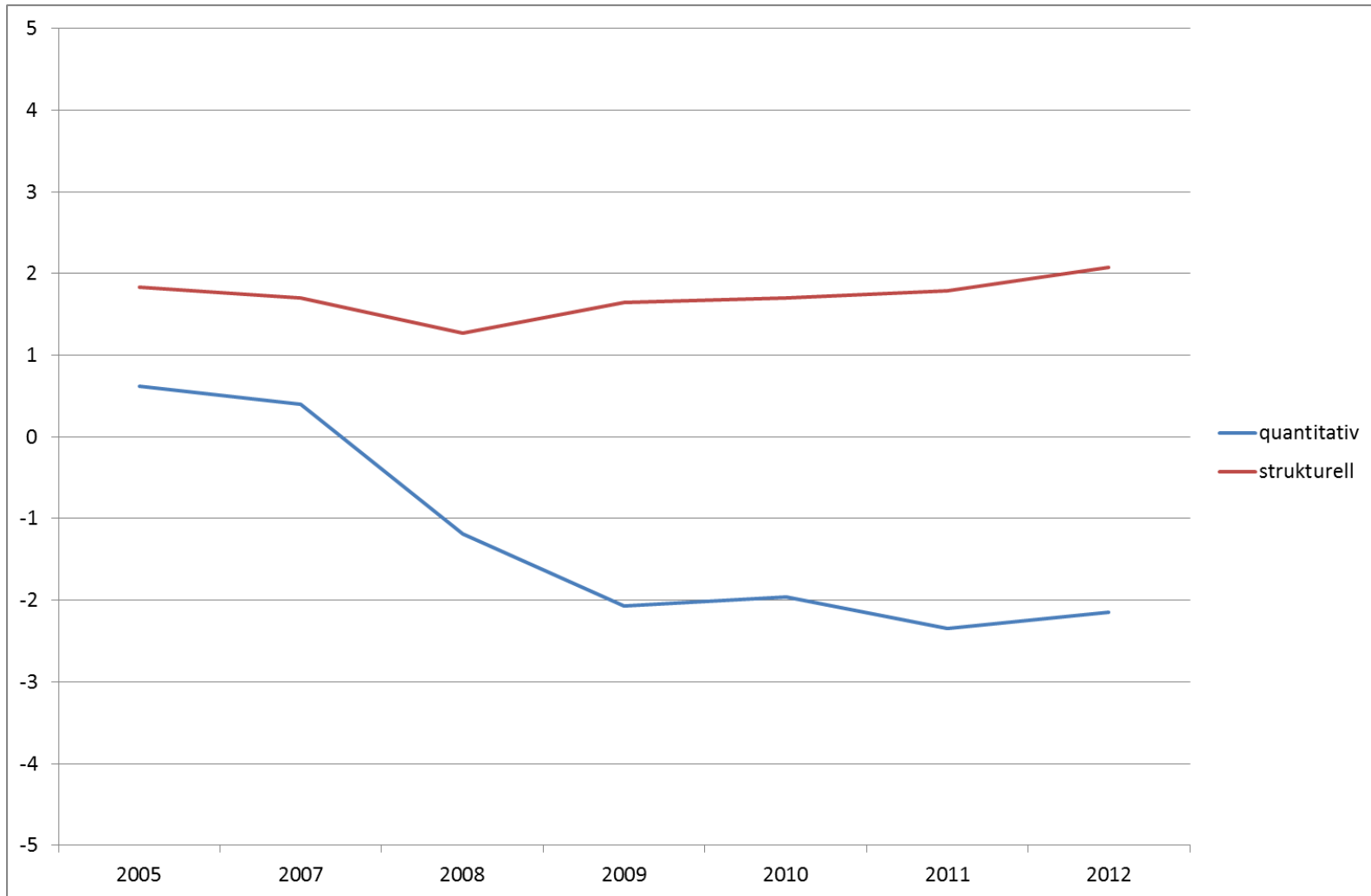
Mietwohnungsmarkt

Entwicklung quantitativer (Anspannungs-)Indikator nach Segment



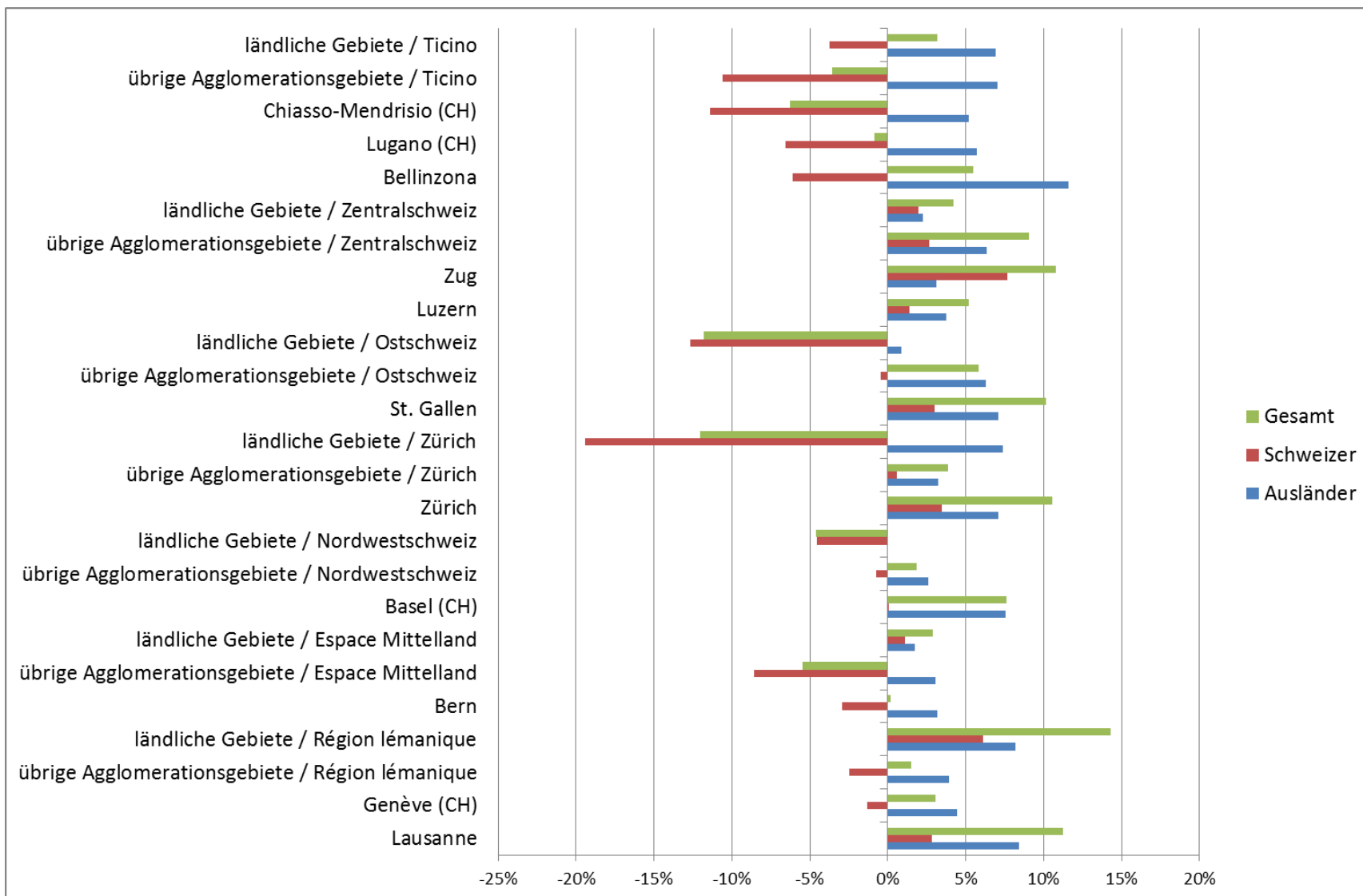
Mietwohnungsmarkt

Entwicklung quantitativer (Anspannungs-)Indikator und struktureller Indikator



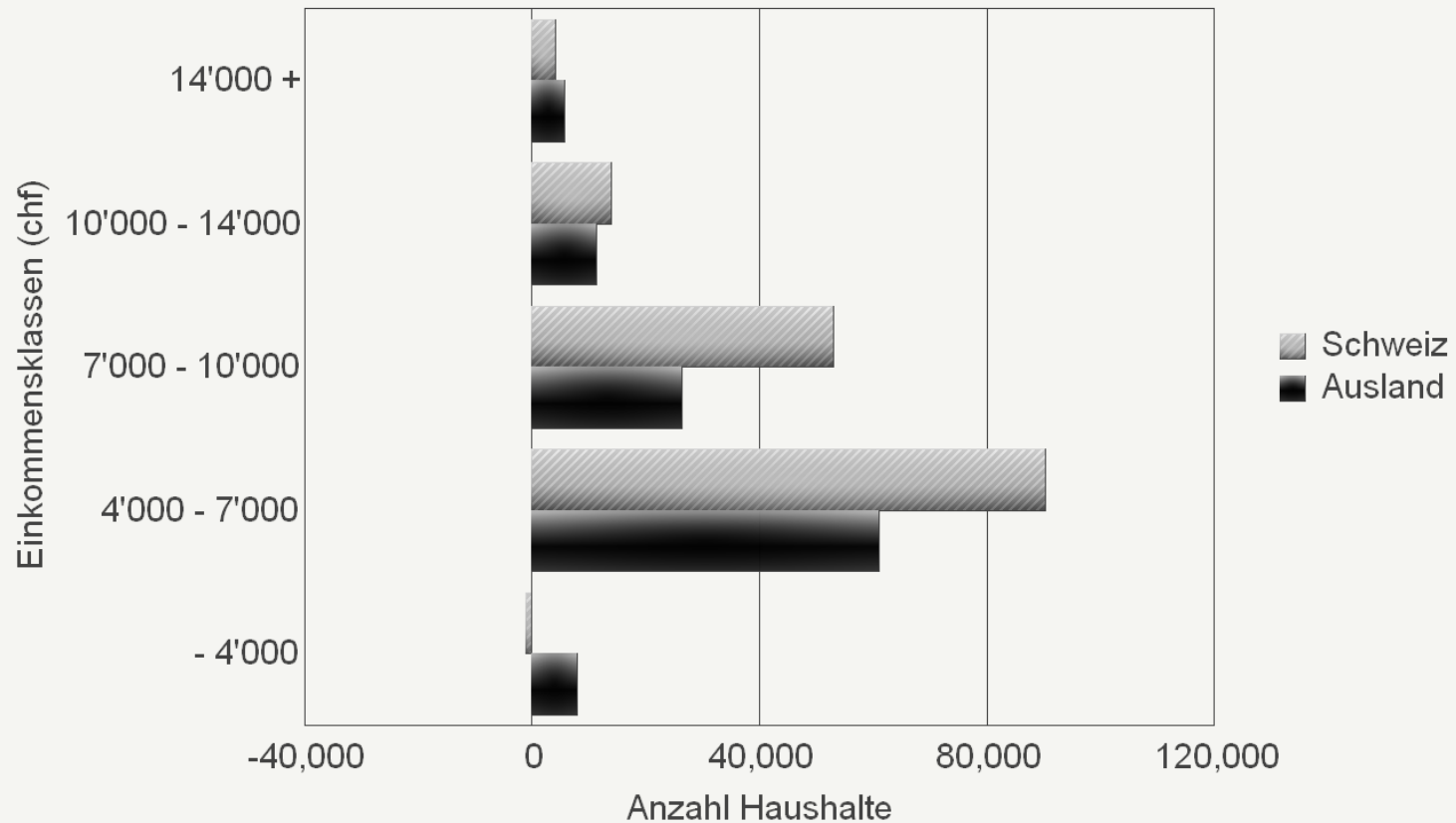
Mietwohnungsmarkt

Haushaltswachstum und Wachstumsbeiträge nach Herkunft 2005 - 2012



Mietwohnungsmarkt

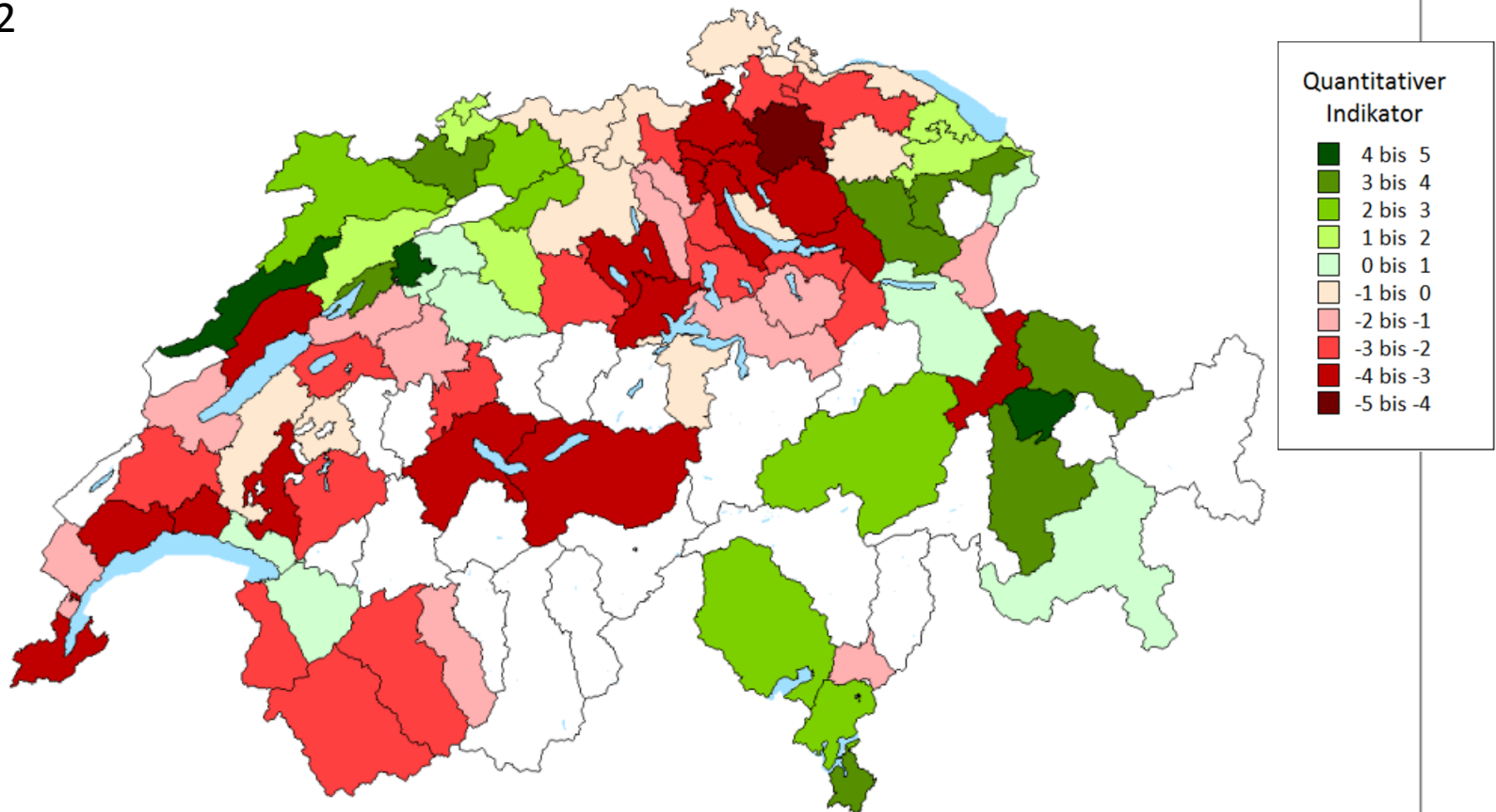
Einkommen 2005 - 2012



Mietwohnungsmarkt

2005 – 2012

2012



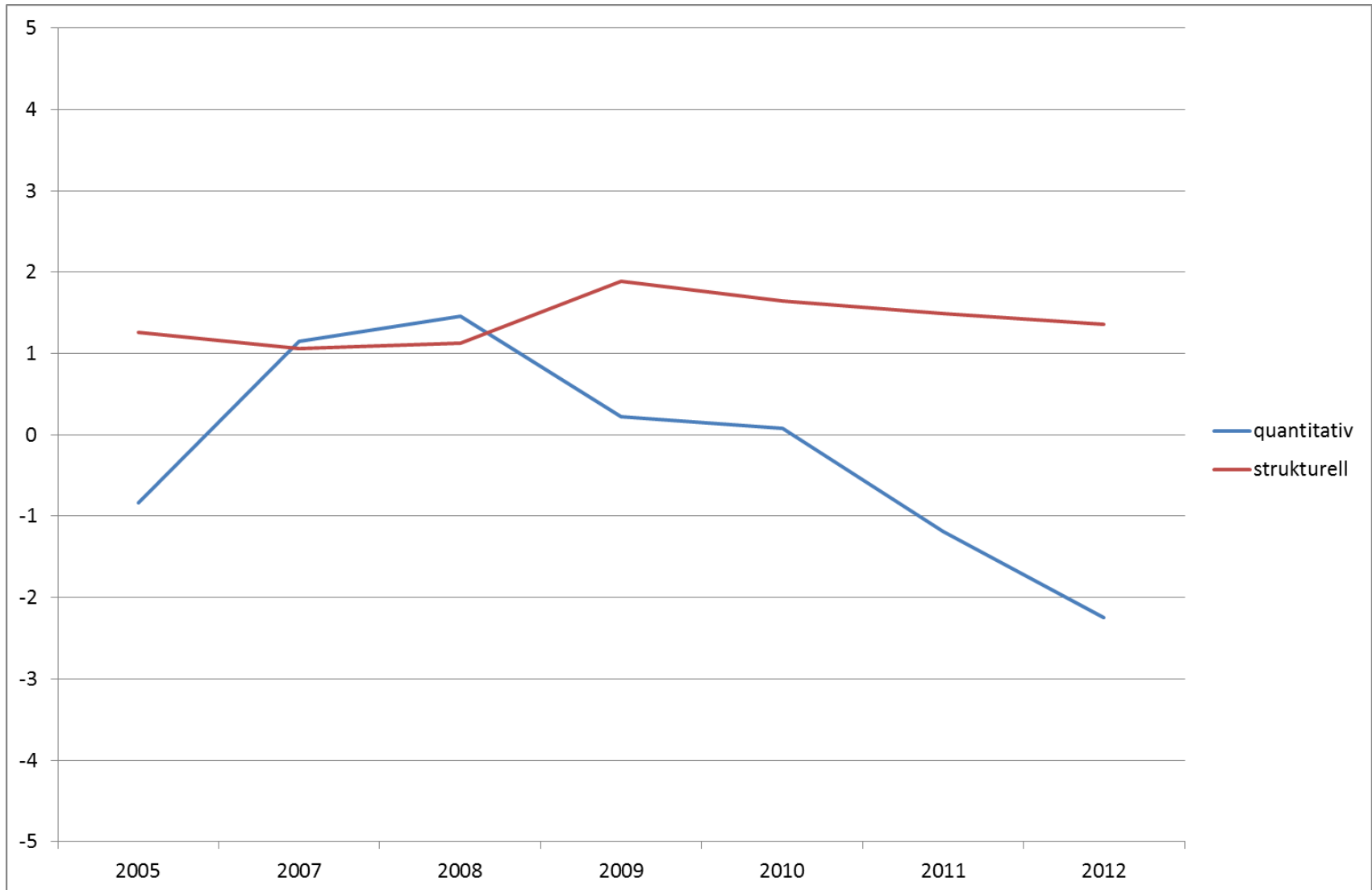
Eigentum

Ganze Schweiz

Angebots- ("Markt")preise	31.5%
Teuerung	4.0%
Angebots- ("Markt")preise real	26.4%
Wachstum Eigentümerhaushalte	11.8%
Wachstumsbeitrag ausländische Eigentümerhaushalte	2.3%
Wachstumsbeitrag schweizerische Eigentümerhaushalte	9.5%
Wachstum "Eigentümerwohnungen"	18.4%
Saldo Wohnungswachstum - Haushaltswachstum	6.6%
Bruttoinlandprodukt pro Kopf (real)	11.4%

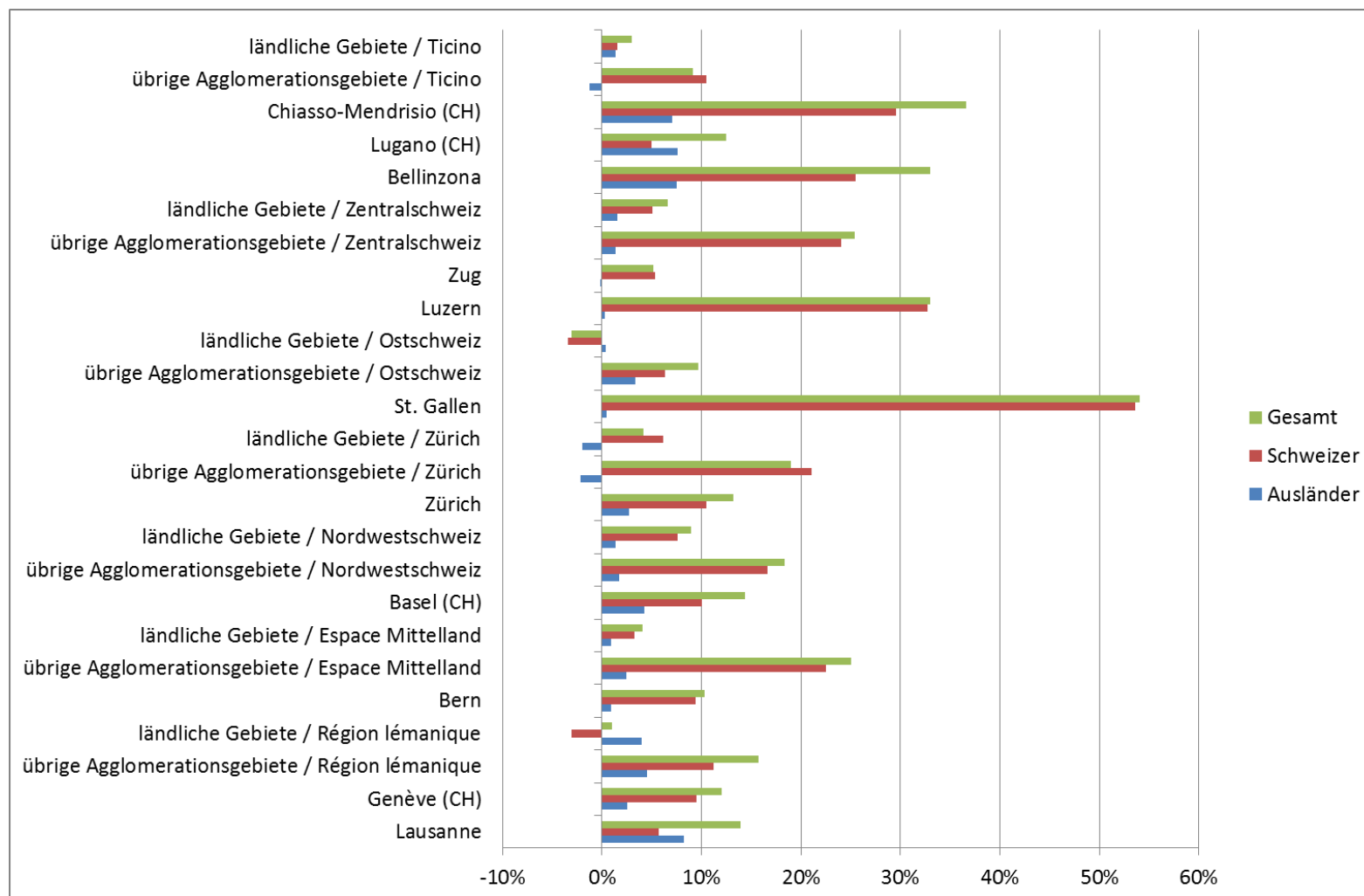
Wohneigentum

Entwicklung quantitativer (Anspannungs-)Indikator und struktureller Indikator



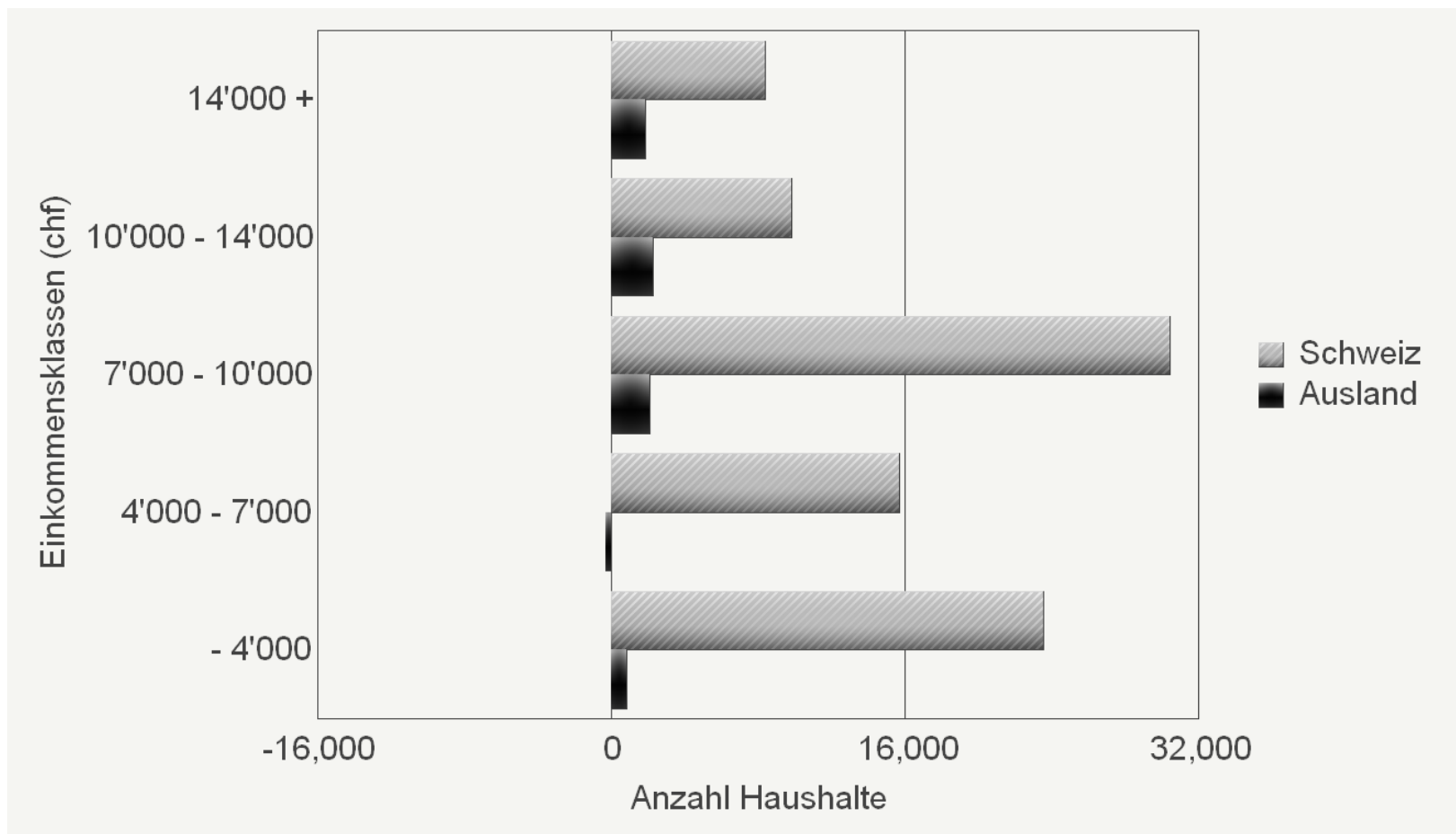
Wohneigentum

Haushaltswachstum und Wachstumsbeiträge nach Herkunft 2005 - 2012



Wohneigentum

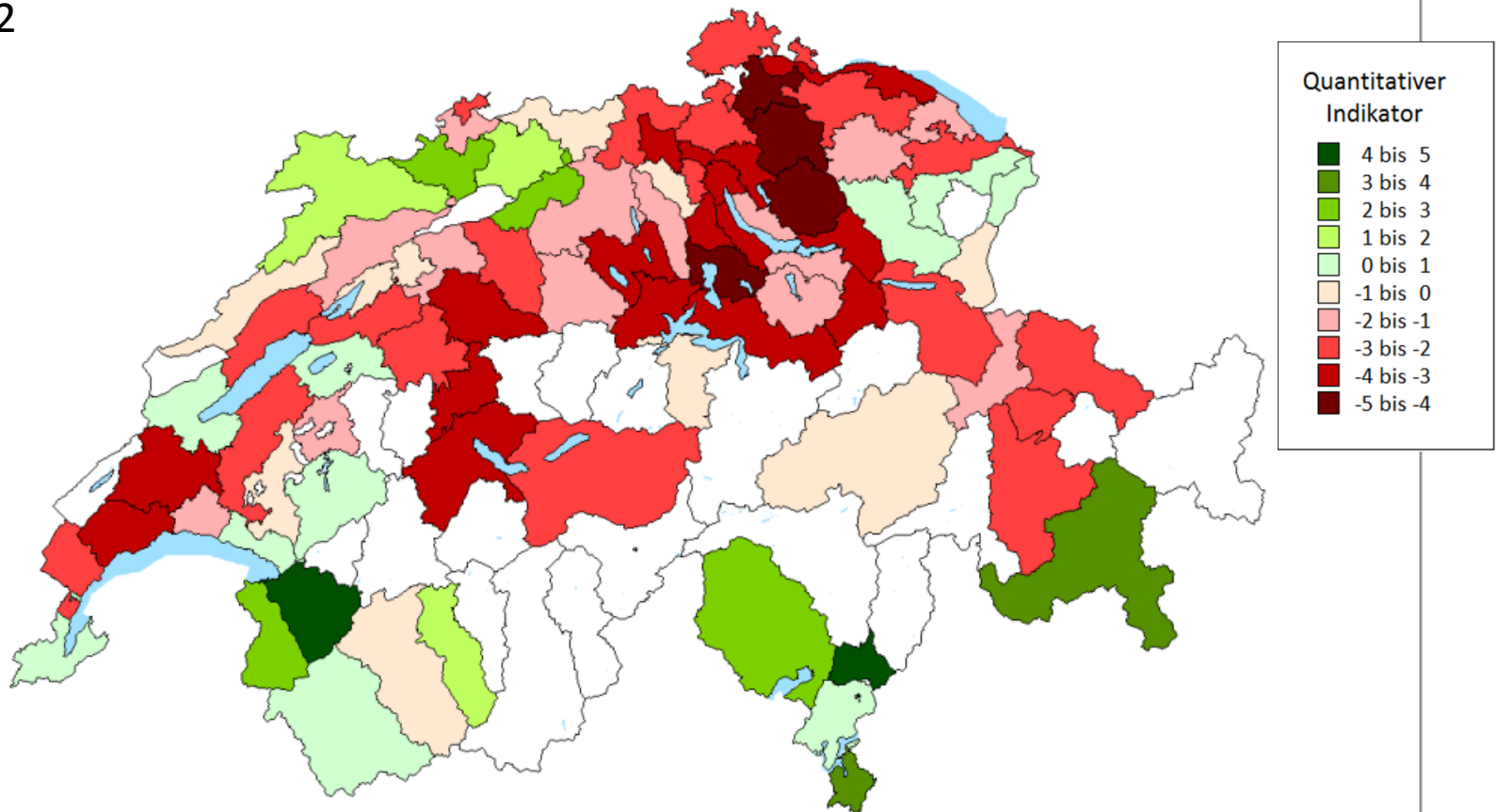
Einkommen 2005 - 2012



Wohneigentum

2005 – 2012

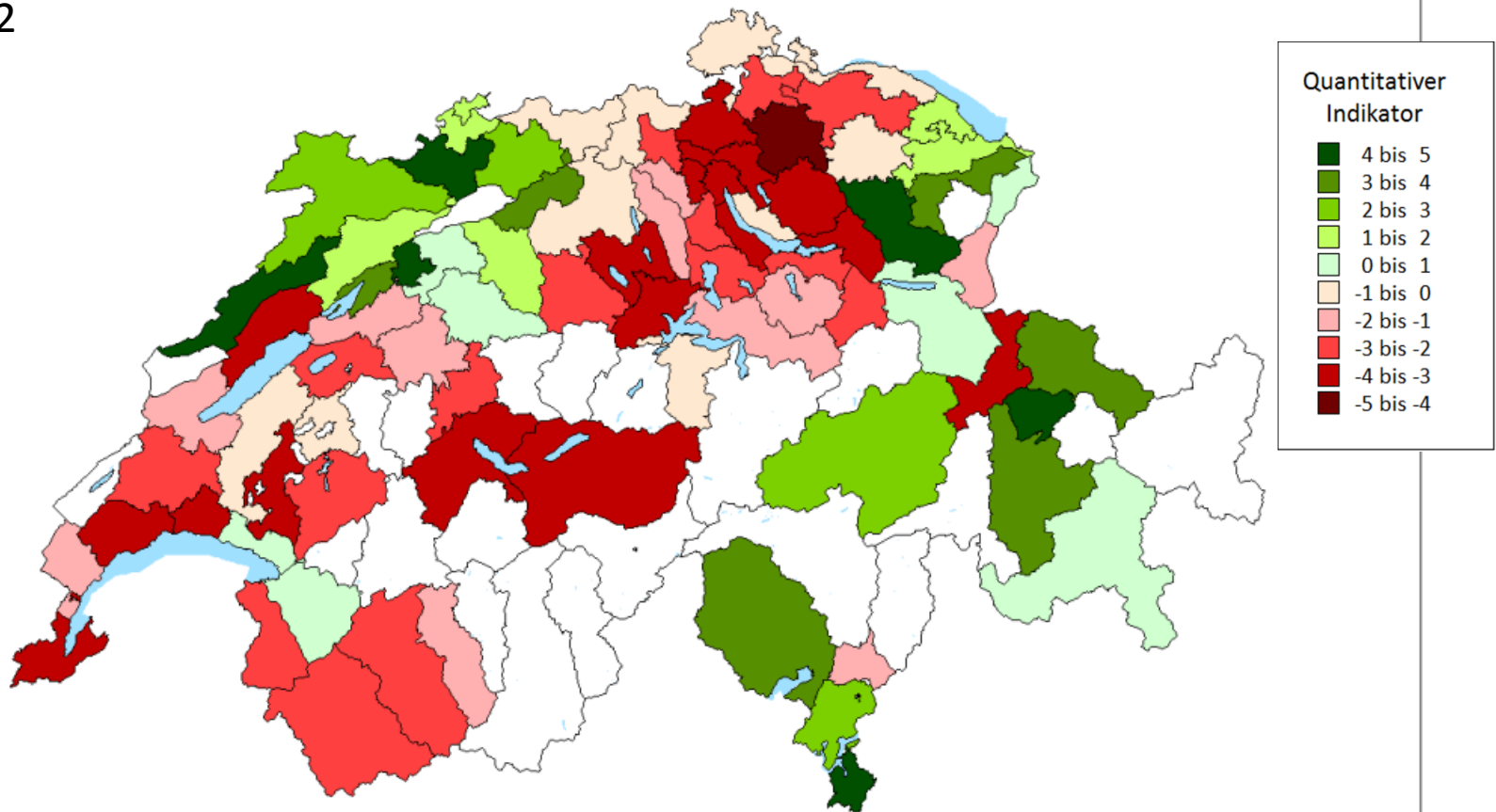
2012



Gesamter Wohnungsmarkt

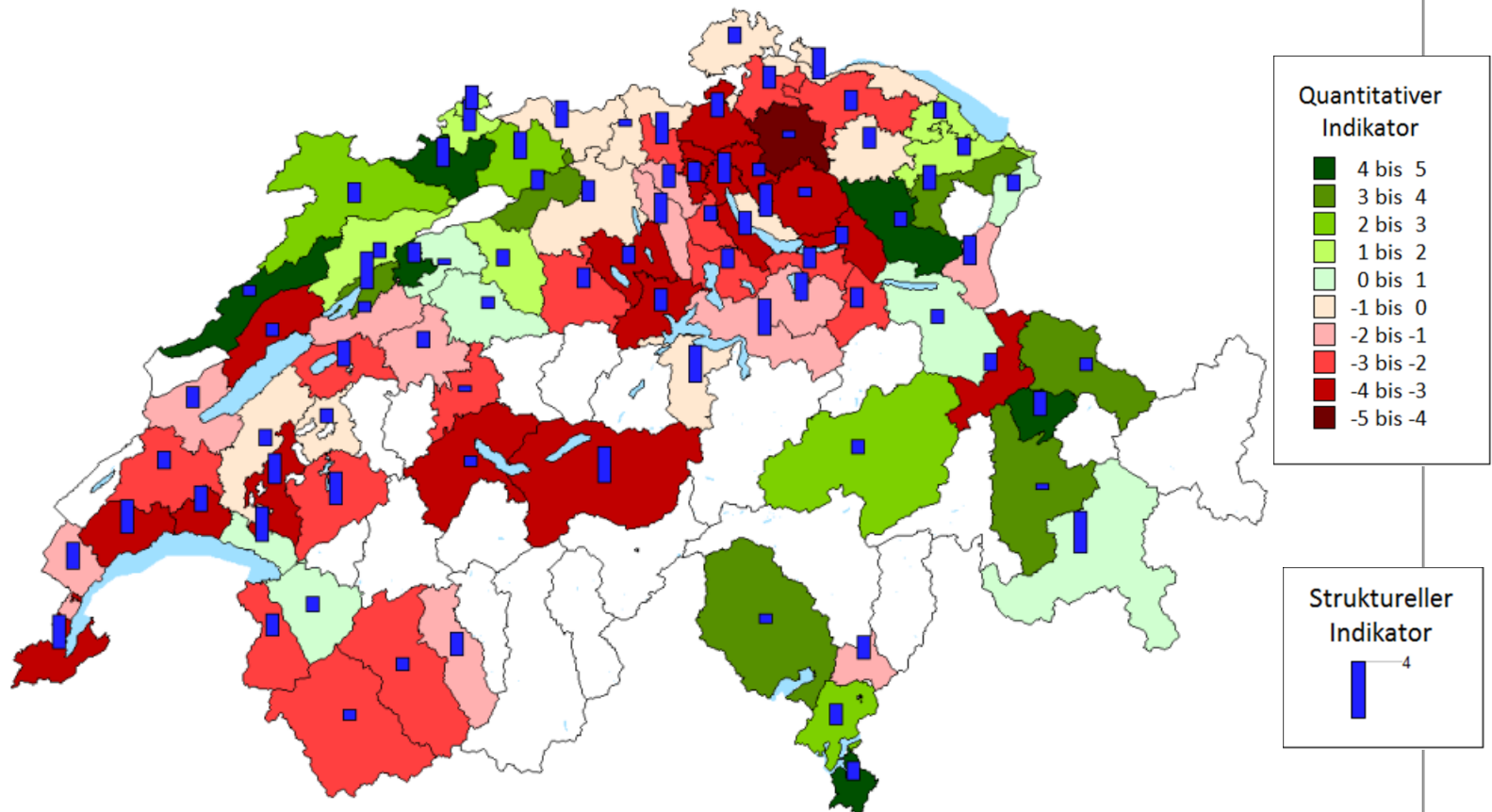
2005 – 2012

2012



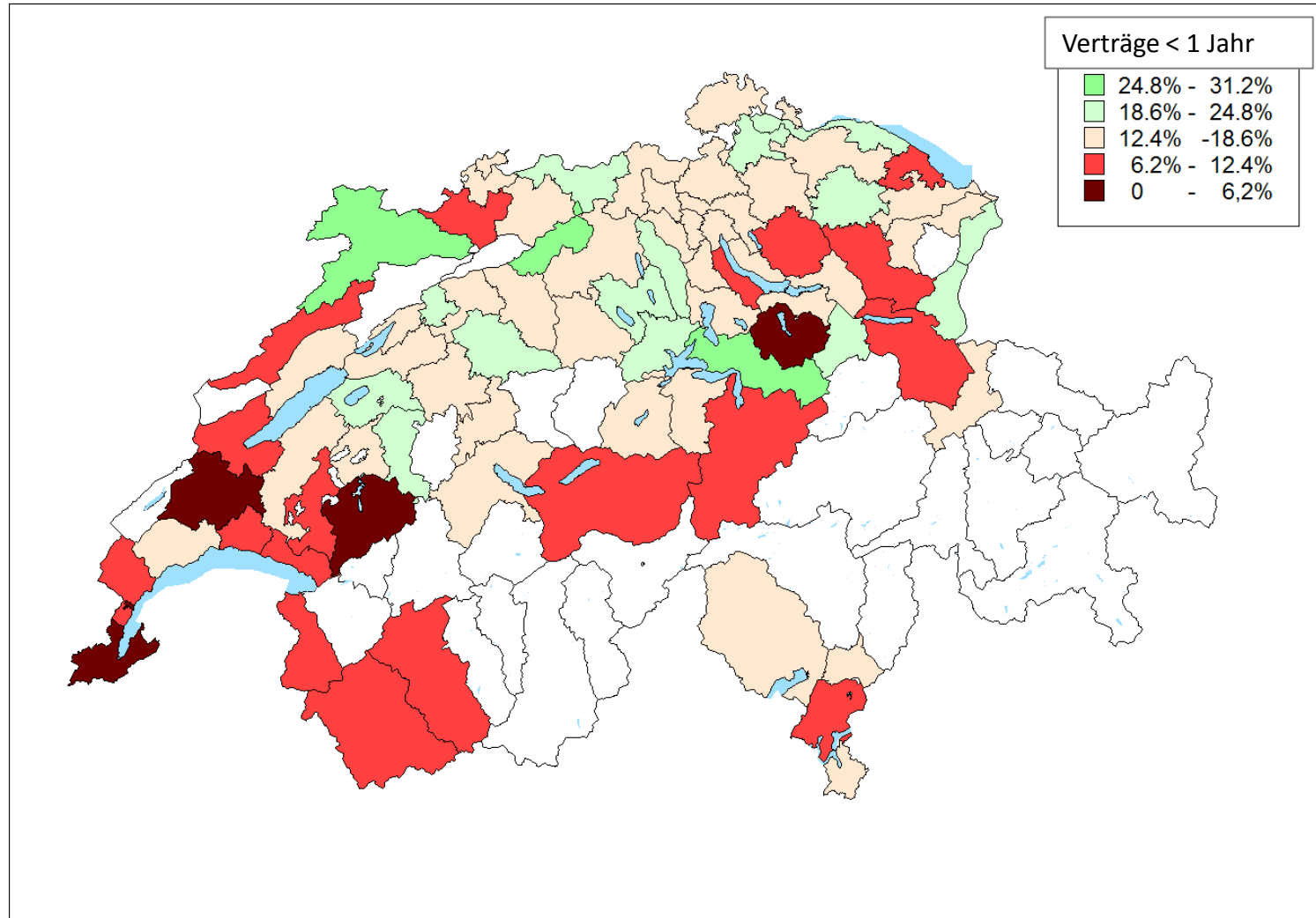
Gesamter Wohnungsmarkt

Anspannung und struktureller Indikator 2012



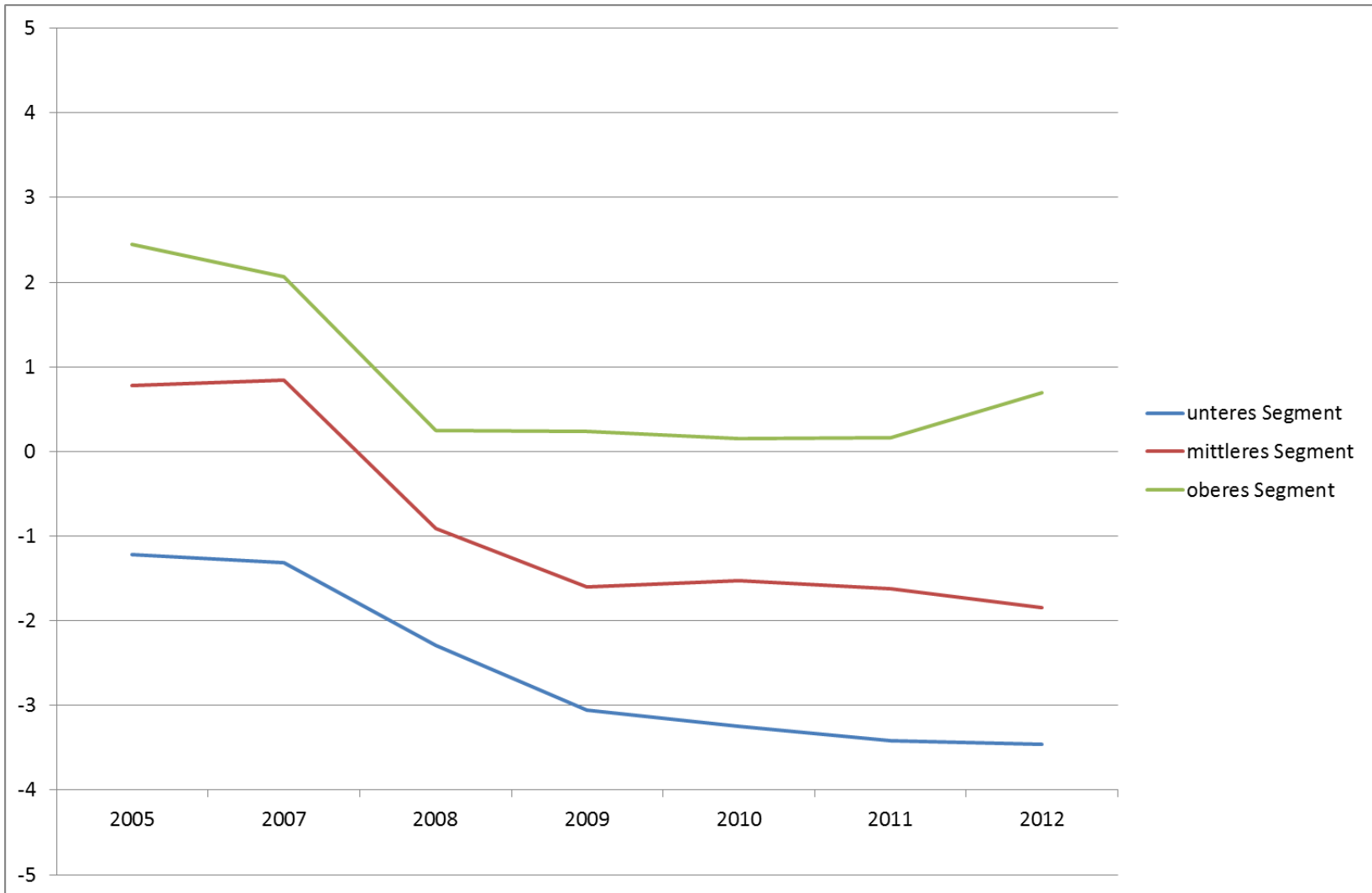
Schlussfolgerung

Umzugsraten gemessen am Mietwohnungsbestand 2012



Schlussfolgerung

Segregationswirkung in urbanen Mietwohnungsmärkten



Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Personenfreizügigkeit hat(te) Verknappungswirkung auf den Mietwohnungsmarkt

Wohneigentum wirkt(e) als Ventil (primär für die schweizerischen Haushalte)

Starke Verknappung Wohneigentum vorübergehendes (makroökonomisch bedingtes) Phänomen

Bautätigkeit reagiert auch im Mietwohnungsbereich

Anhaltende Segregationswirkung in den urbanen Zentren von Zürich und des «Arc lémanique»

Immigration bringt Zyklizität in einen trägen Markt: Hält die Raumplanung mit der Entwicklung Schritt? Koordiniert sie Wirtschaftswachstum und Wohnen?

Quellen

Alle Daten aus Monitor Personenfreizügigkeit, Bundesamt für Wohnungswesen,
wenn nicht anders genannt

Annahme zu Strukturbrüchen bei den Haushaltszahlen beim Autor erhältlich