



raumdaten



Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Charakterisierung der Wohnraumnachfrage nach Nationengruppe

Corinna Heye | raumdaten GmbH | Grenchner Wohntage | 5. November 2013

- Studie «Wohnsituation der Nationengruppen in den Grossregionen der Schweiz 2000 – 2011» im Auftrag des BWO
 - Grundlagen der Studie
 - Räumliche Entwicklung der Zuwanderung 2000 – 2011
 - Entwicklung der Wohnsituation nach Nationengruppe
 - Gebäudetyp
 - Bauperiode der Gebäude
 - Flächenverbrauch
 - Fazit
-



Ausgangslage

- Seit Einführung der Personenfreizügigkeit hat sich die Zuwanderung in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht verändert
 - Zahl der ausländischen Personen hat zugenommen
 - Ausländische Personen kommen vermehrt aus Ländern der Europäischen Union
 - Ausländische Personen weisen ein höheres Qualifikations- und Einkommensniveau auf
 - Dies führt zu einer veränderten Nachfrage im Wohnungsmarkt
-



Grundlagen: Daten

- Studie «Wohnsituation der Nationengruppen in den Grossregionen der Schweiz 2000 – 2011» im Auftrag des BWO
 - Analyse der Entwicklung der Nationengruppenstruktur unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypen 2000 - 2011
- Einzeldaten
 - Volkszählungsdaten 2000
 - Harmonisierte Registerdaten für das Jahr 2011
Personen-, Wohnungs- und Gebäudedaten



Grundlagen: Modell der Nationengruppen

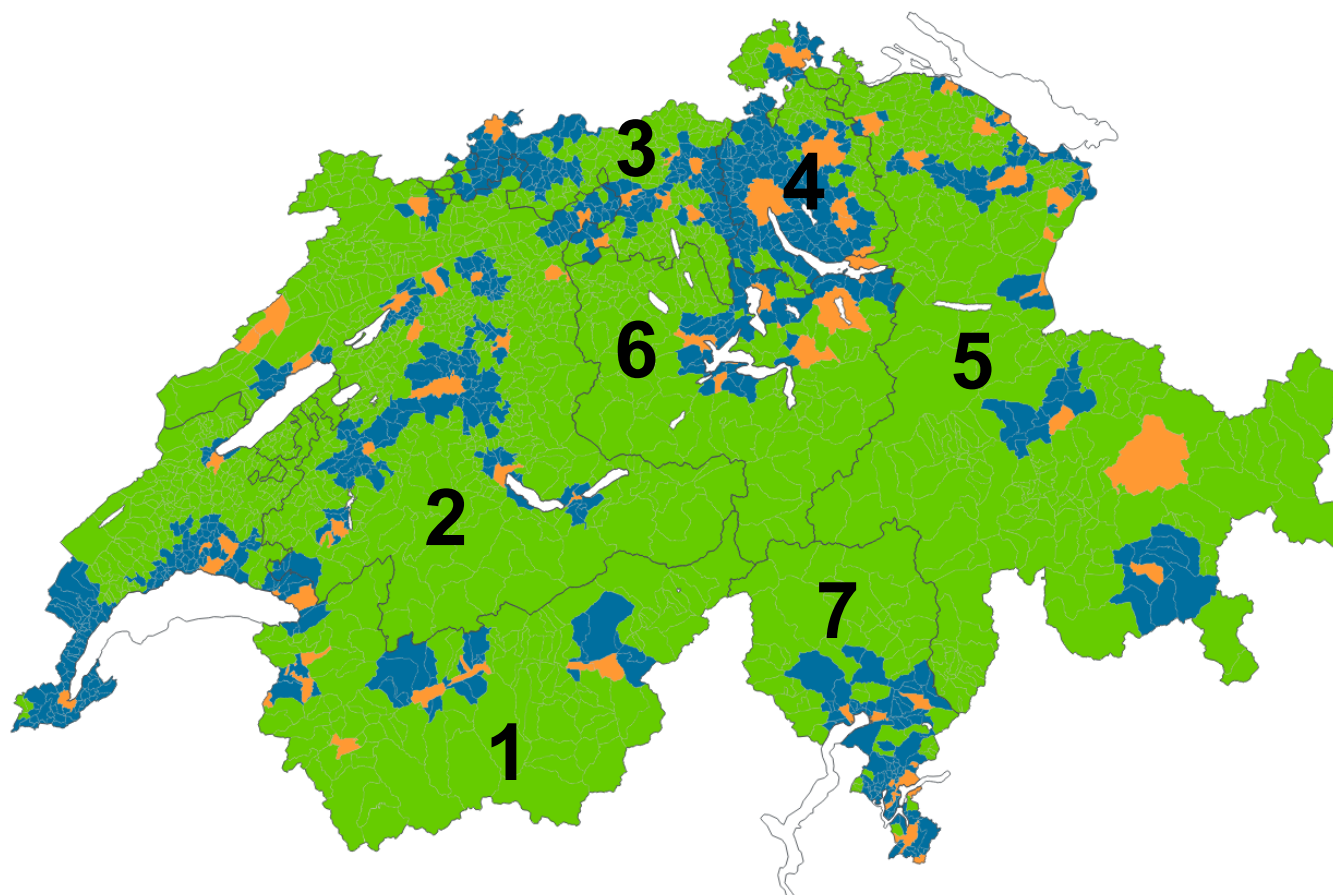
- Basiert auf der Studie «Immigration 2030 – Szenarien für die Zürcher Wirtschaft und Gesellschaft» (ZKB: 2010)
- Einteilung der Ausländer in zwei Nationengruppen
 - «Neue Herkunftsländer»: Eher statushoch und individualisiert
 - «Alte Herkunftsländer»: Eher statustief und bürgerlich-traditionell

«Alte Herkunftsländer»	Wichtige Nationen
EU Süd	Italien, Portugal, Spanien, Griechenland
Westbalkan & Tuerkei	Serbien, Mazedonien, Türkei, Kroatien, Bosnien u. Herzegowina
Restl. alte Herkunftsländer	Sri Lanka, Thailand, Irak, Philippinen, Brasilien, Dominikanische Rep., Tunesien, Marokko, Nigeria
«Neue Herkunftsländer»	Wichtige Nationen
Deutscher Sprachraum	Deutschland, Österreich
Restl. EU Nord	Grossbritannien, Niederlande, Frankreich, Schweden
Restl. neue Herkunftsländer	USA, Japan, Kanada, Australien, Polen, Slowakei, Ungarn, Tschechien, Russland, Ukraine, Indien



Grundlagen: Räumliche Gliederung

Grossregionen und Gemeindetypen nach Zentralitätsgrad



Gemeindetyp

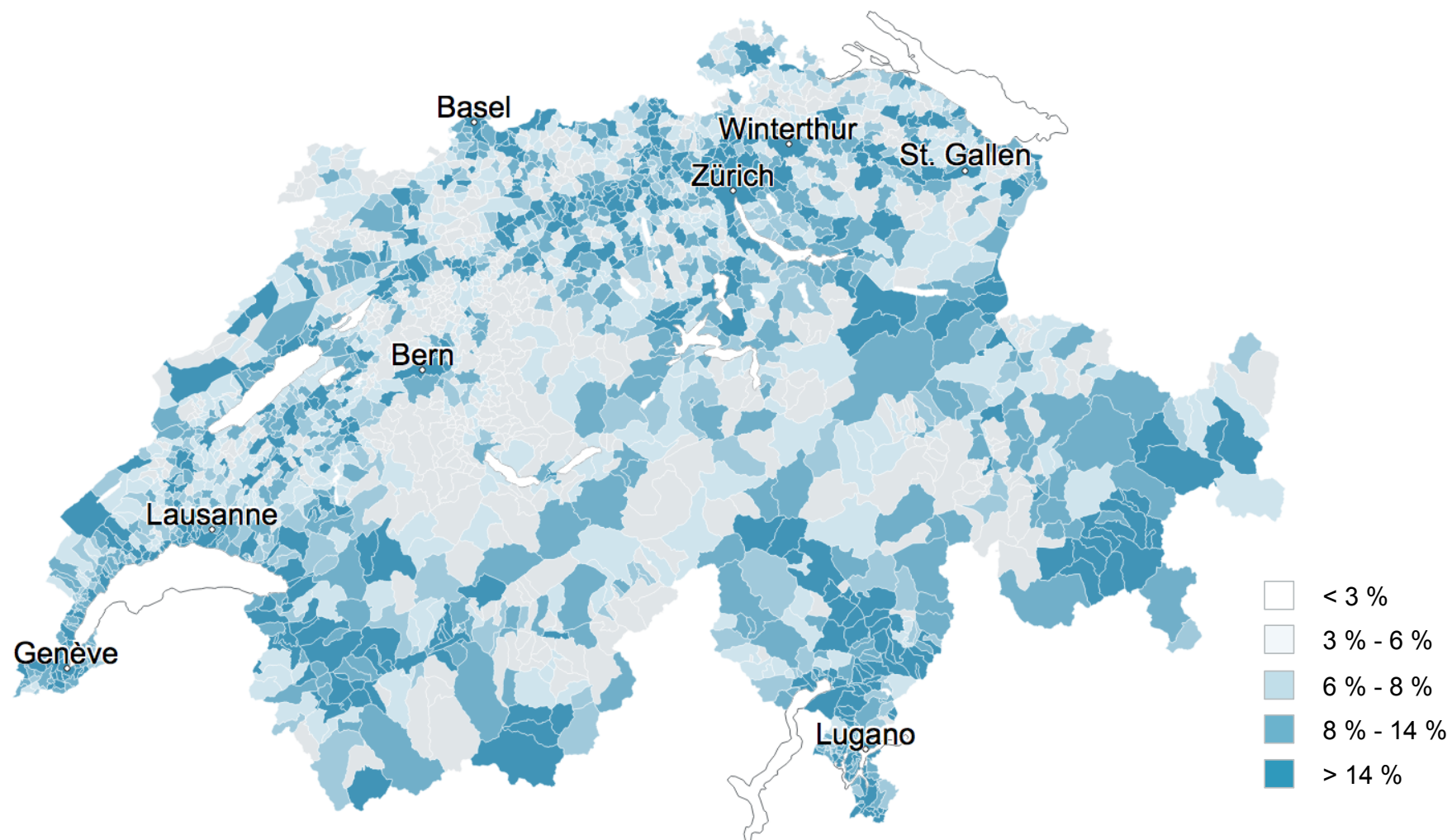
- Kernstadt
- Agglomeration
- Ländliche Gemeinde

Grossregion

- 1 Région lémanique
- 2 Espace Mittelland
- 3 Nordwestschweiz
- 4 Region Zürich
- 5 Ostschweiz
- 6 Zentralschweiz
- 7 Ticino



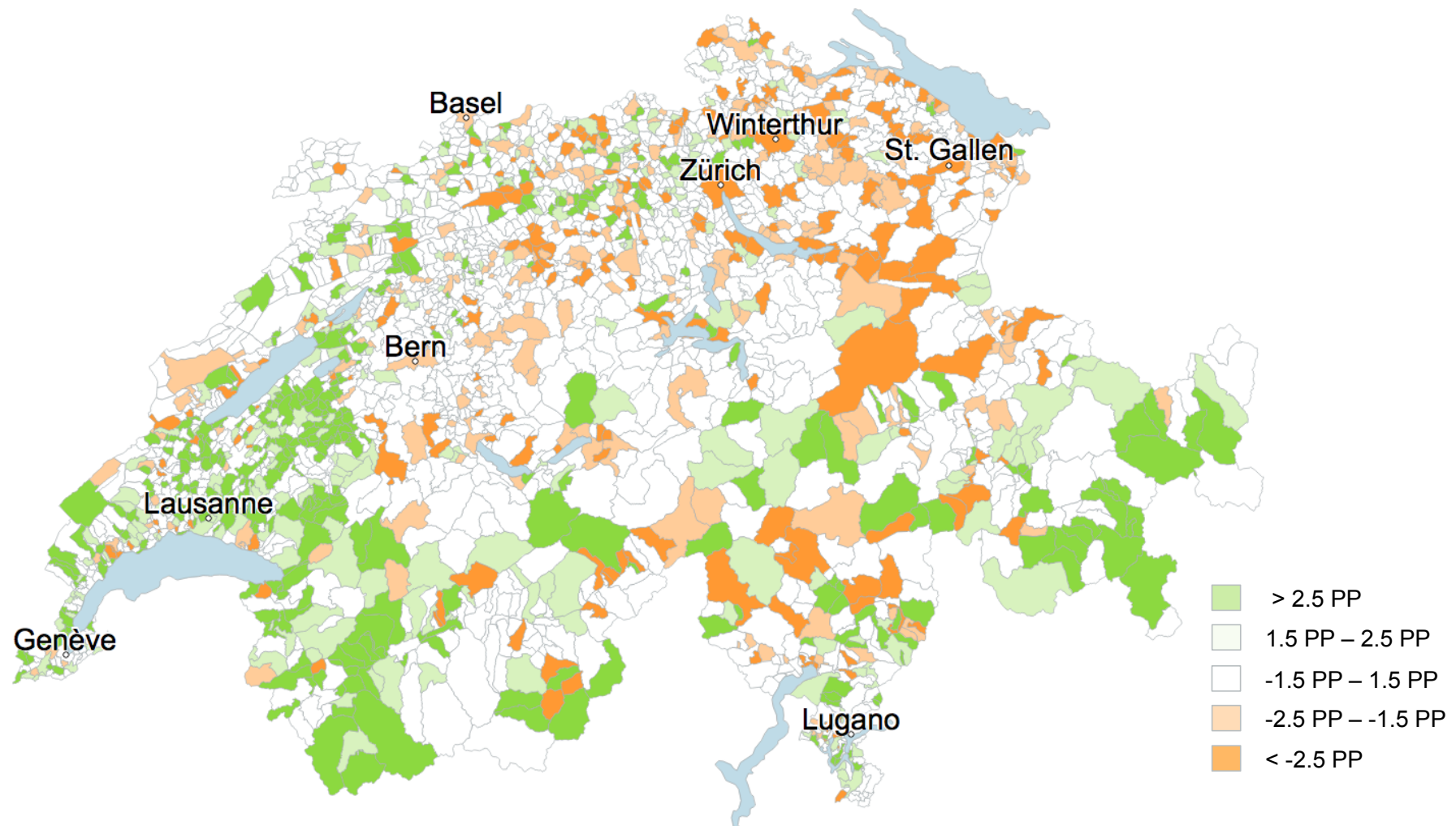
Wohnorte der «alten Herkunftsländer»



Quellen: Bundesamt für Statistik, Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH



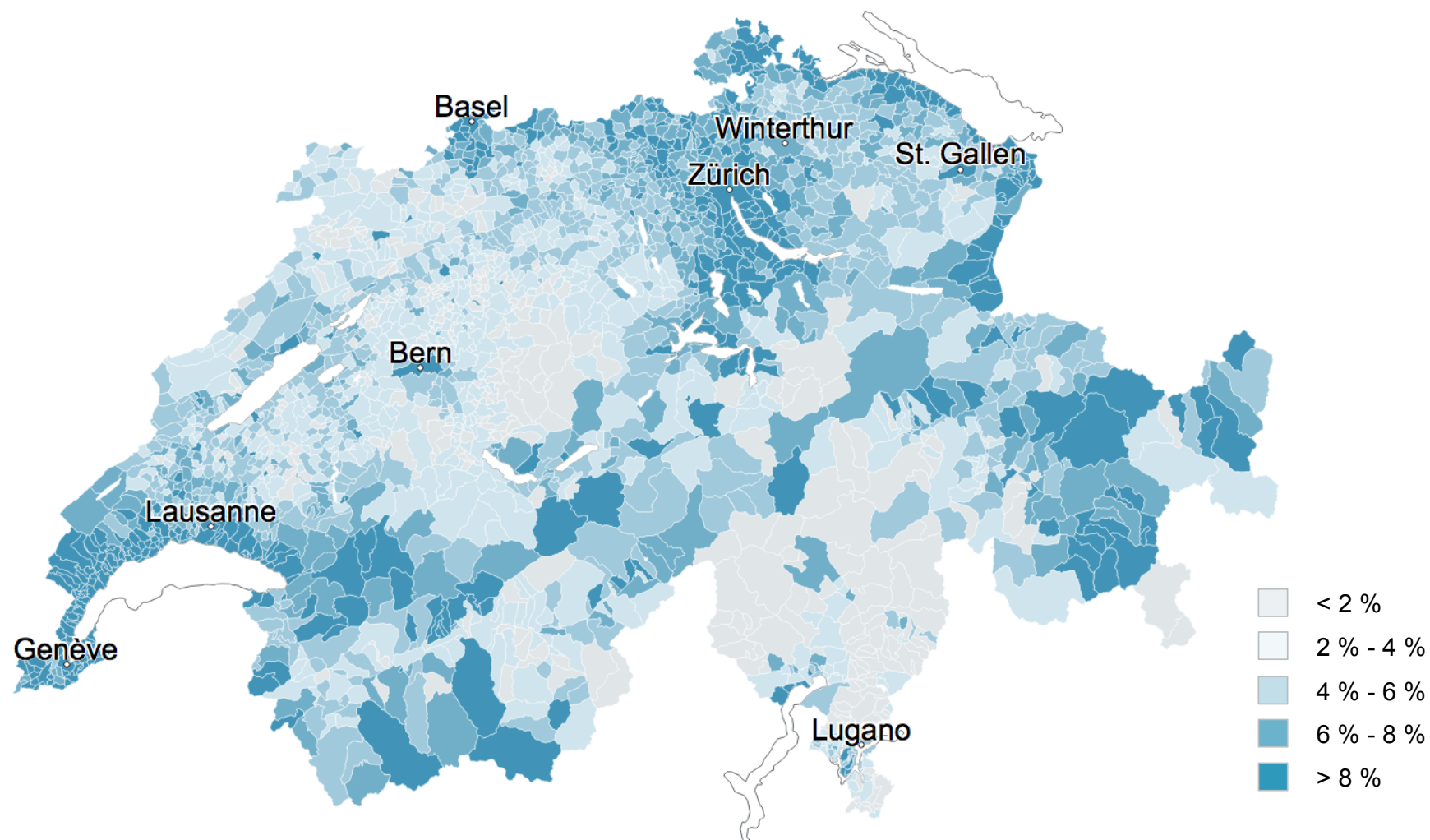
Wohnorte der «alten Herkunftsländer»



Quellen: Bundesamt für Statistik, Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH



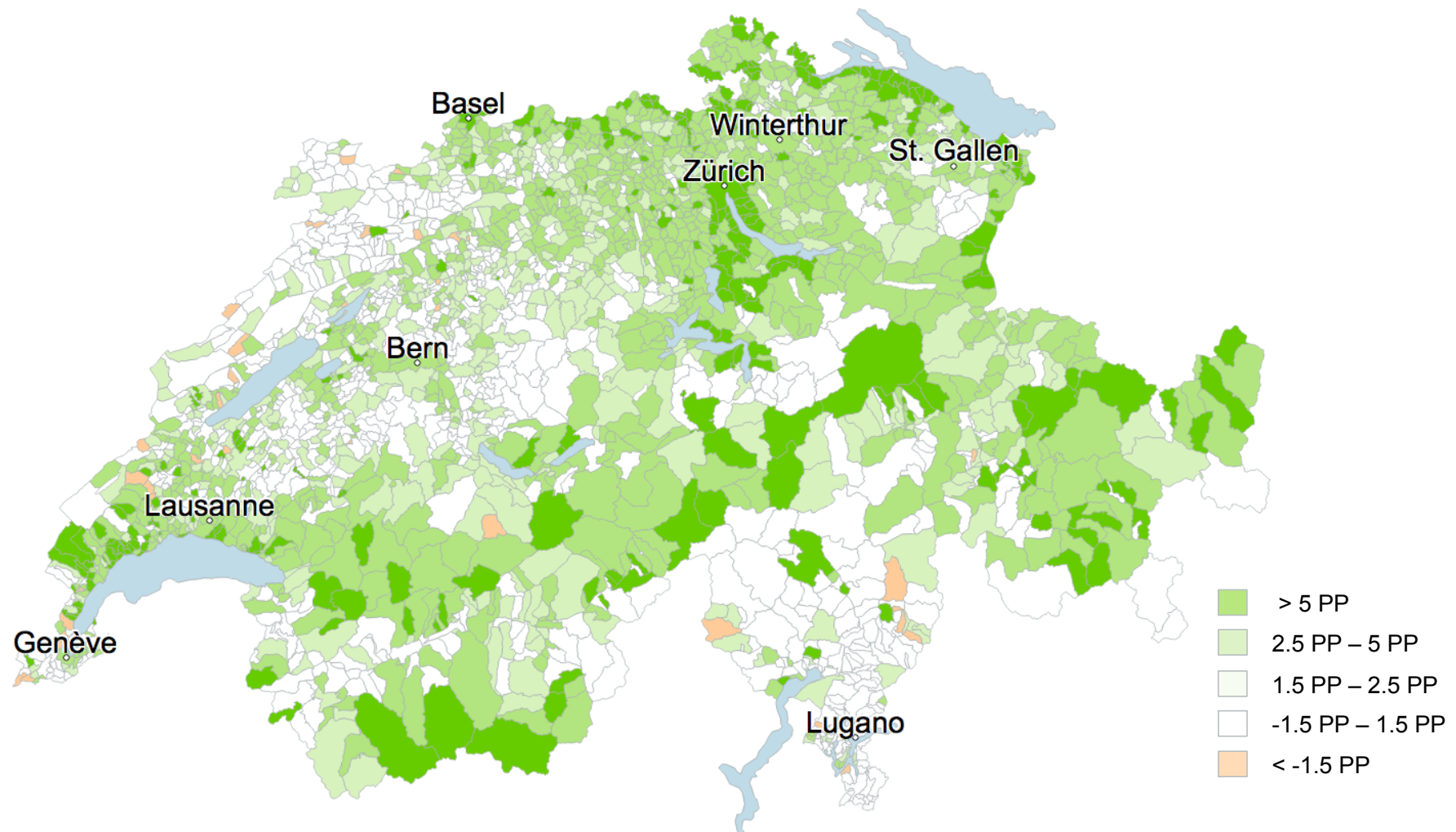
Wohnorte der «neuen Herkunftsländer»



Quellen: Bundesamt für Statistik, Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH



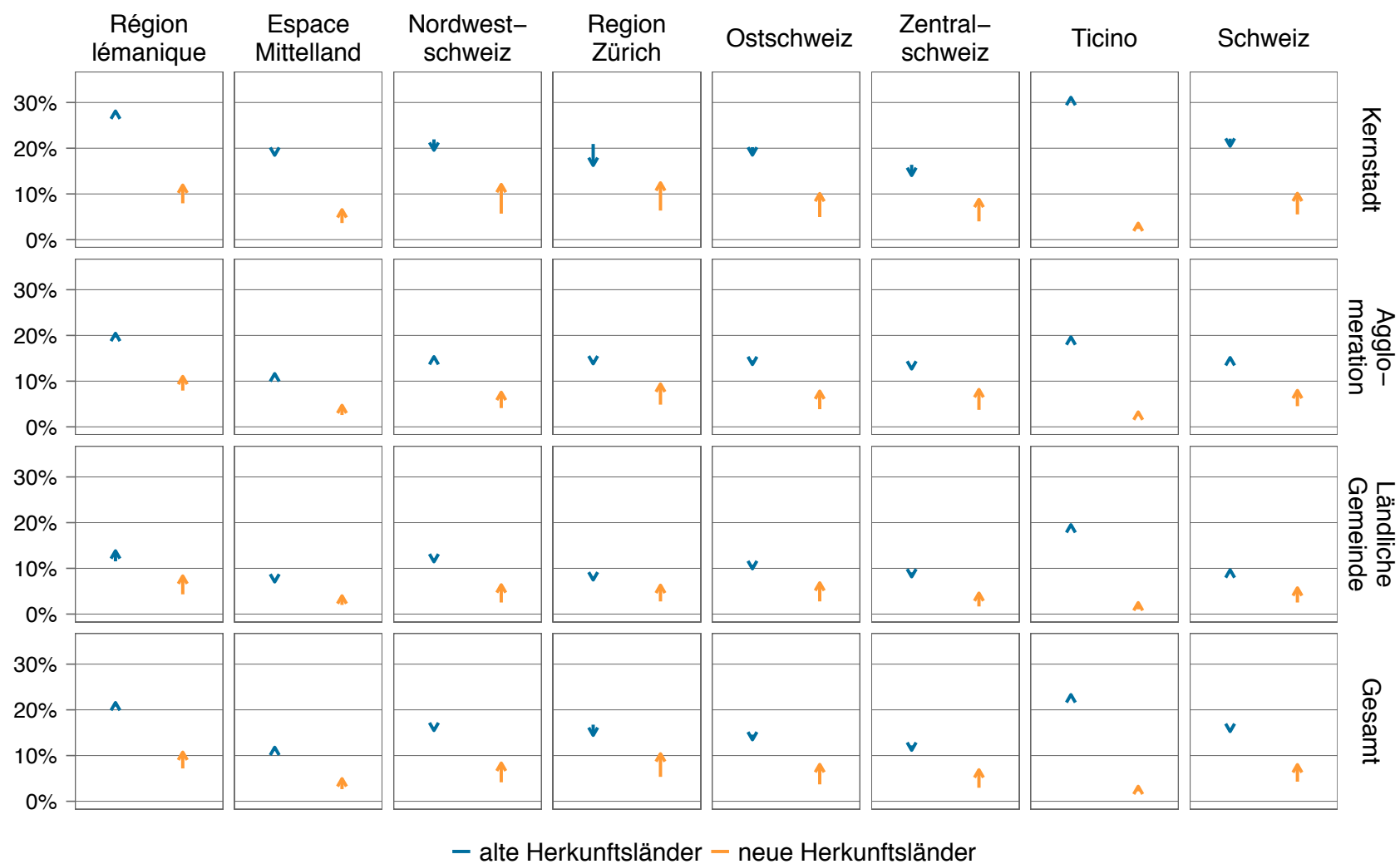
Entwicklung der «neuen Herkunftsländer»



Quellen: Bundesamt für Statistik, Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH



Räumliche Entwicklung der Zuwanderung 2000 – 2011





Fazit: Entwicklung der Nationengruppen

- Die Charakteristik in der Verteilung der Nationengruppen bleibt in den Grossregionen grundsätzlich bestehen
 - Personen aus den alten Herkunftsländern
 - Région lémanique und Tessin haben die Anteile leicht zugenommen und sind mit rund 22% heute am höchsten
 - Personen aus den neuen Herkunftsländern
 - Anteile haben in allen Grossregionen und Gemeindetypen zugenommen; stärkster Zuwachs im Raum Zürich
 - Höchste Anteil in den Grossregionen Zürich und Région lémanique mit rund 10%
-



Fazit: Entwicklung der Nationengruppen

Entwicklung und Verteilung differenziert nach Gemeindetyp

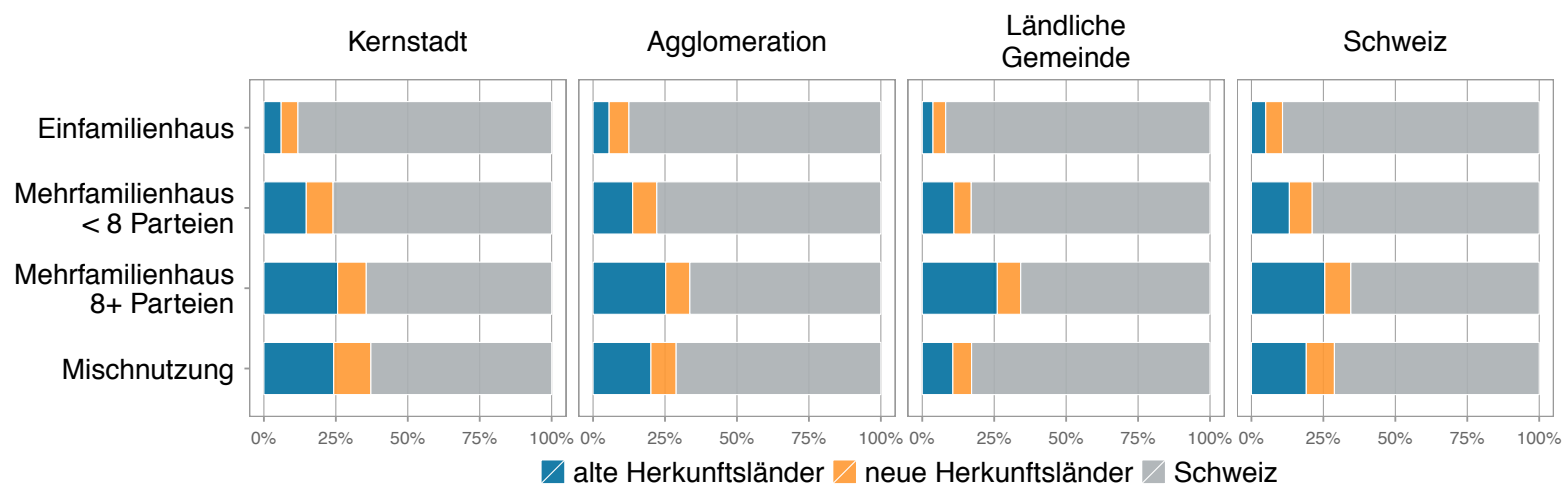
- Ausländeranteile in den Kernstädten (31%) noch immer deutlich höher als in Agglomeration (23%) und ländlichen Raum (15%)
 - Anteil alter Herkunftsländer hat vor allem in den Kernstädten abgenommen, in den übrigen Raumtypen bleibt er unverändert.
 - Anteil neuer Herkunftsländer nimmt in allen Gemeindetypen zu, am stärksten aber in den Kernstädten
 - Die Einführung der Personenfreizügigkeit ist in den Kernstädten insgesamt am stärksten spürbar
-



Wohnsituation nach Nationengruppe: Gebäudetyp

- Das Einfamilienhaus ist dominiert von Schweizer Haushalten
- Hoher Anteil Personen alter Herkunftsländer in MFH 8+ Parteien
- Dieses Muster zeigt sich in allen Grossregionen und Gemeindetypen, am deutlichsten aber im ländlichen Raum
- Die Verteilung hat sich zwischen 2000 und 2011 nicht verändert

Struktur der Bewohnenden nach Gebäudetyp

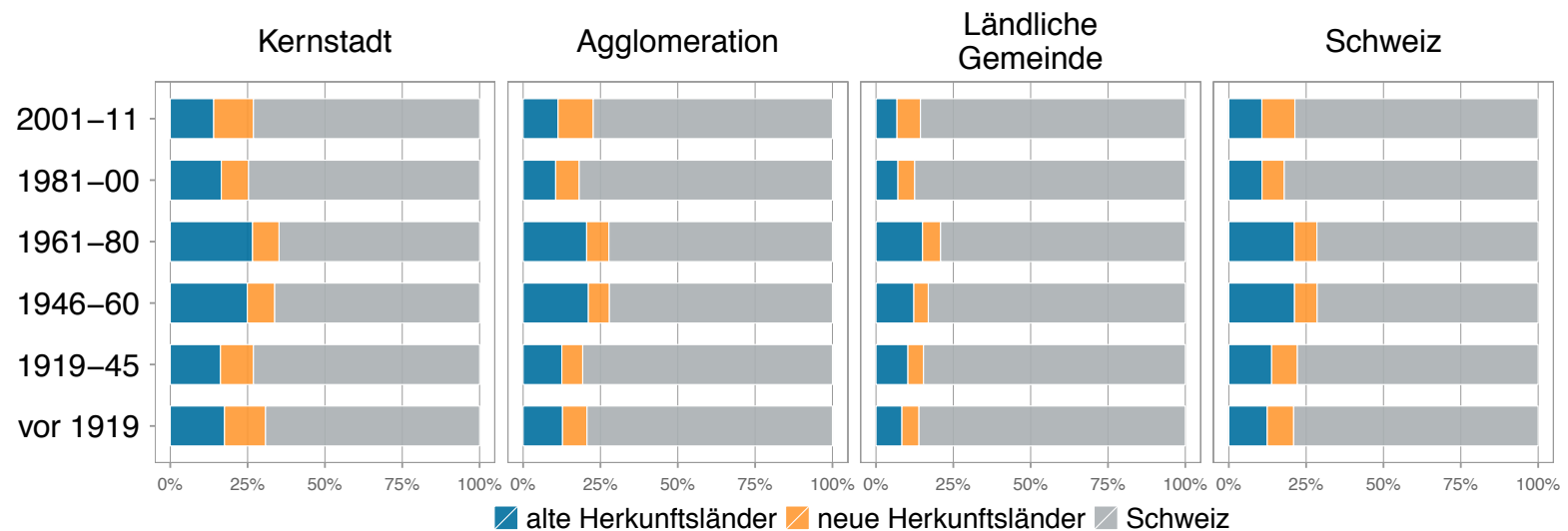




Wohnsituation nach Nationengruppe: Bauperiode

- Personen aus alten Herkunftsländern wohnen überdurchschnittlich häufig in Wohnungen aus der Bauperiode 1946 bis 1980
- Personen aus neuen Herkunftsländern wohnen v.a. in Kernstadt und Agglomeration überdurchschnittlich häufig in Neubauwohnungen
- Dieses Muster hat sich zwischen 2000 und 2011 kaum verändert

Struktur der Bewohnenden in Gebäuden nach Bauperiode



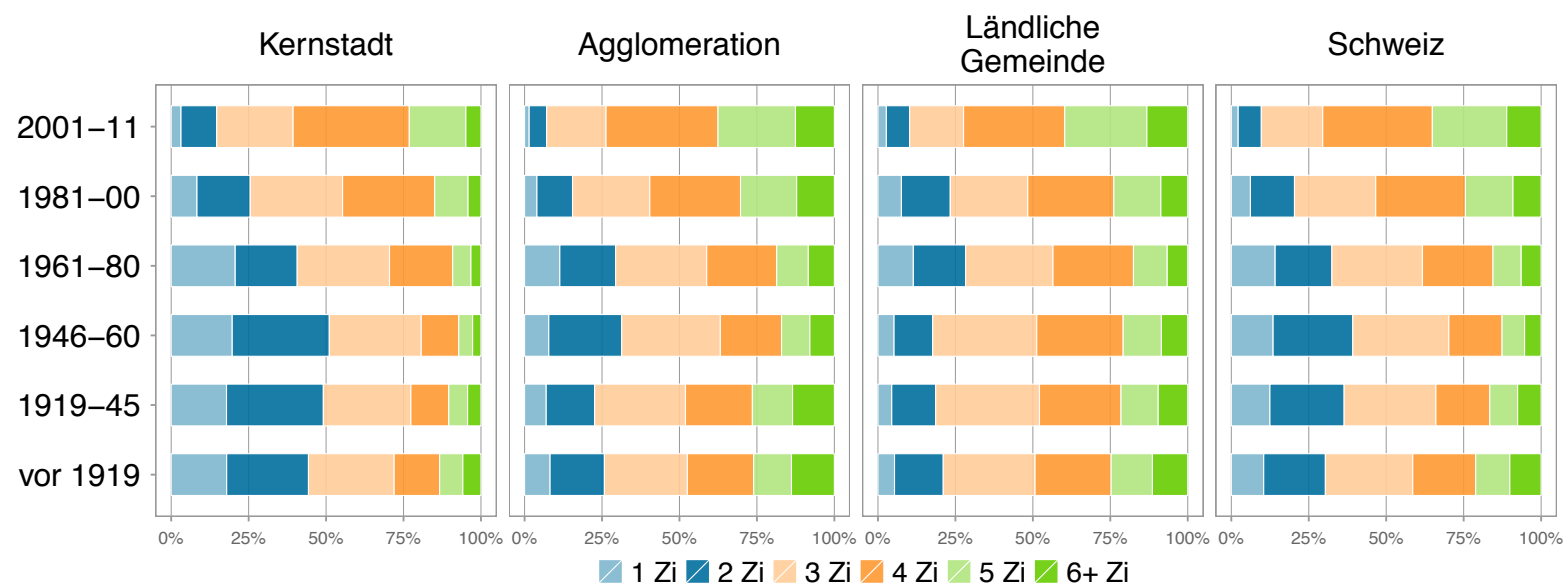
Quellen: Bundesamt für Statistik, Darstellung: raumdaten GmbH



Wohnungstypen nach Bauperiode

- Bei Neubauwohnungen ist der Anteil 5- und 6-Zimmerwohnungen überdurchschnittlich hoch
- Ein hoher Anteil der Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit (1946-1970) umfassen 1 bis 3 Zimmer

Wohnungen nach Zimmerzahl nach Bauperiode der Gebäude

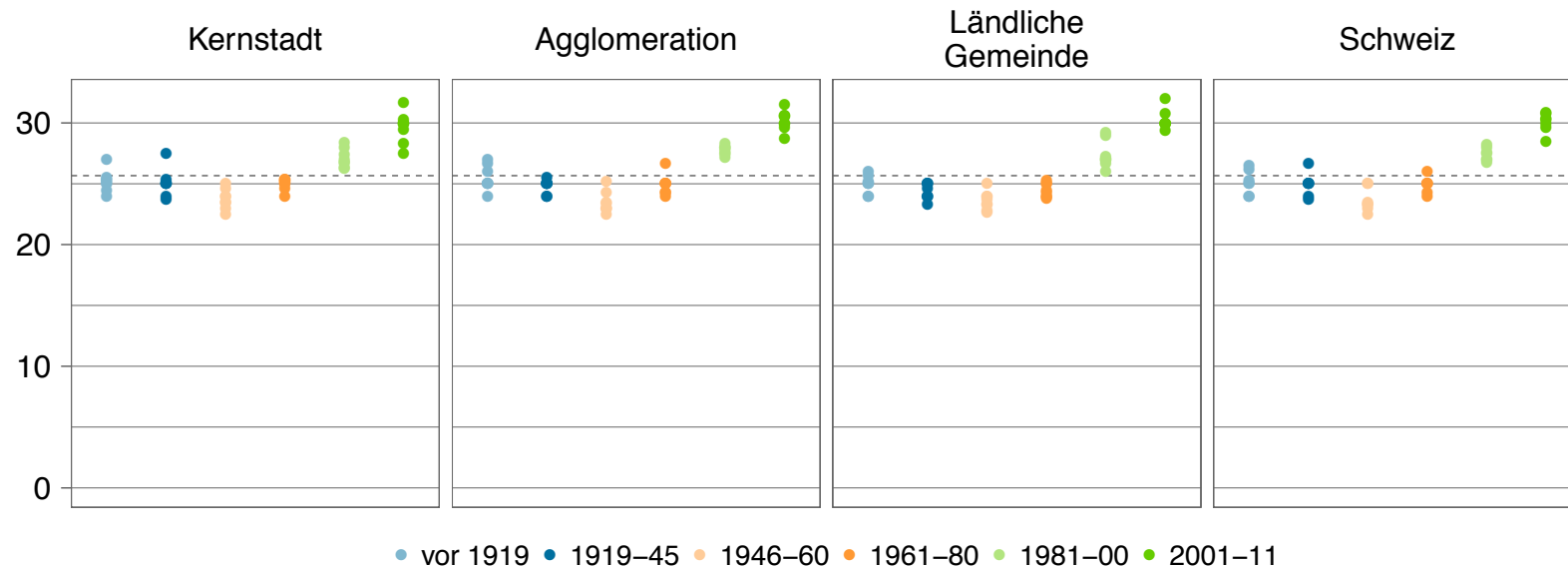




Wohnungstypen nach Bauperiode

- Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit (1946-1970) verfügen grundsätzlich über weniger Wohnfläche pro Zimmer
- Neubauwohnungen sind dem gegenüber deutlich grosszügiger ausgestaltet

Fläche pro Zimmer in m² nach Bauperiode der Gebäude (Mittelwerte der sieben Grossregionen)

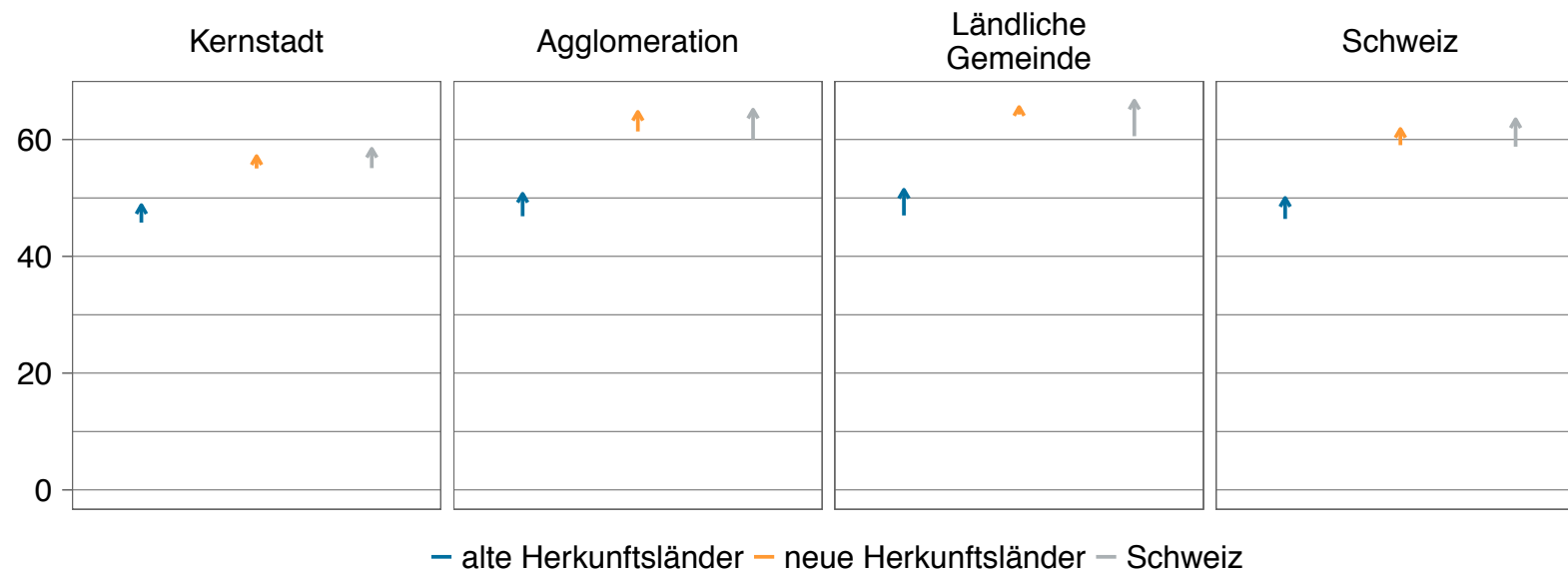




Wohnsituation nach Nationengruppe: Flächenverbrauch

- Flächenverbrauch von Personen aus den alten Herkunftsländern deutlich unterdurchschnittlich
- Die Unterschiede in der Wohnsituation und dem Flächenverbrauch widerspiegeln den Statusunterschied zwischen den Nationengruppen

Fläche pro Äquivalenzperson in m² nach Nationengruppe (Median)





Wohnsituation nach Nationengruppe: Fazit

- Charakteristika der Wohnsituation nach Nationengruppe hat sich zwischen 2000 und 2011 kaum verändert
 - Mit der neuen Zuwanderung hat sich aber das Verhältnis der Nationengruppen verändert; am deutlichsten in den Kernstädten
 - Nachfrage von Personen aus neuen Herkunftsländern ähnlich zu derjenigen von SchweizerInnen
 - Daraus resultiert eine Konkurrenzierung im Wohnungsmarkt
-



Folgen der neuen Zuwanderung

- Der Strukturwandel bei der Zuwanderung führt zu einer Konkurrenz in einem anderem Segment auf dem Wohnungsmarkt.
 - Neue Zuwanderung verstärkt sozialen Wandel in der Schweiz:
 - Individualisierung
 - StatusanstiegDies verstärkt die Verschiebung hin zu kleineren Haushalten und erhöhten Wohnflächenverbrauch.
 - Die Zuwanderung verstärkt den Druck auf die Kernstädte und damit sind ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt dort am stärksten, wo Wohnraum bereits aufgrund der inter- und intrakantonalen Zuwanderung besonders knapp ist.
-



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Corinna Heye

raumdaten GmbH

Kanzleistrasse 126

8004 Zürich

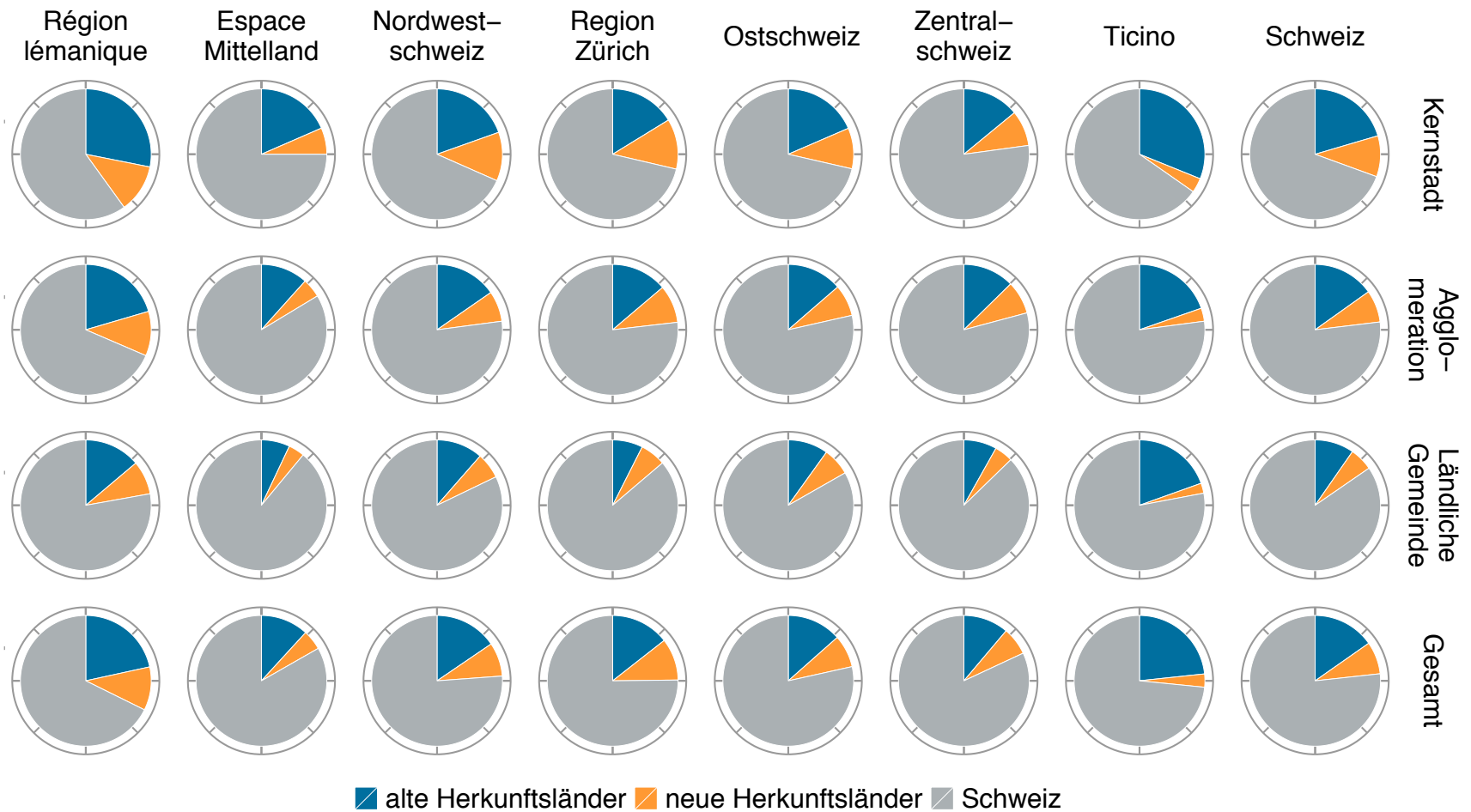
+ 41 43 317 92 15

info@raumdaten.ch

<http://www.raumdaten.ch>



Räumliche Verteilung der Zuwanderung 2011

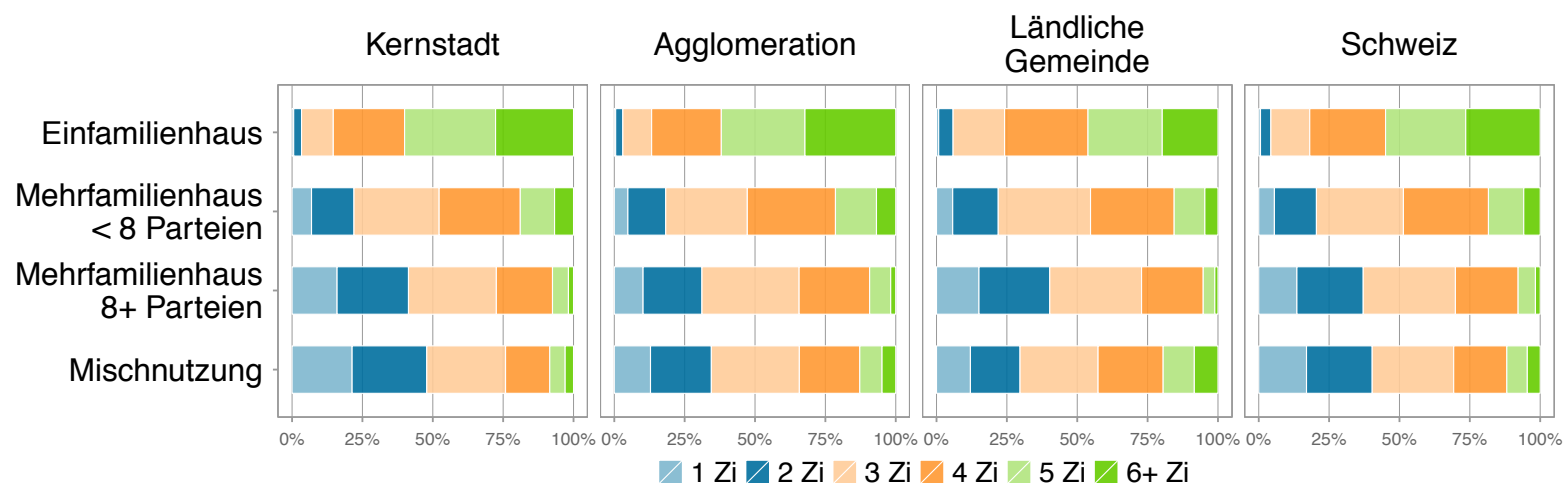




Wohnungstypen nach Gebäudetyp

- Einfamilienhäuser weisen im Durchschnitt mehr Zimmer auf
- Anteil kleinerer Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern bei den MFH mit 8+ Parteien überdurchschnittlich hoch

Wohnungen nach Zimmerzahl nach Gebäudetyp





Wohnungstypen nach Gebäudetyp

- Einfamilienhäuser sind im Grundriss im Durchschnitt grosszügiger ausgestaltet als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Fläche pro Zimmer in m² nach Gebäudetyp (Mittelwerte der sieben Grossregionen)

