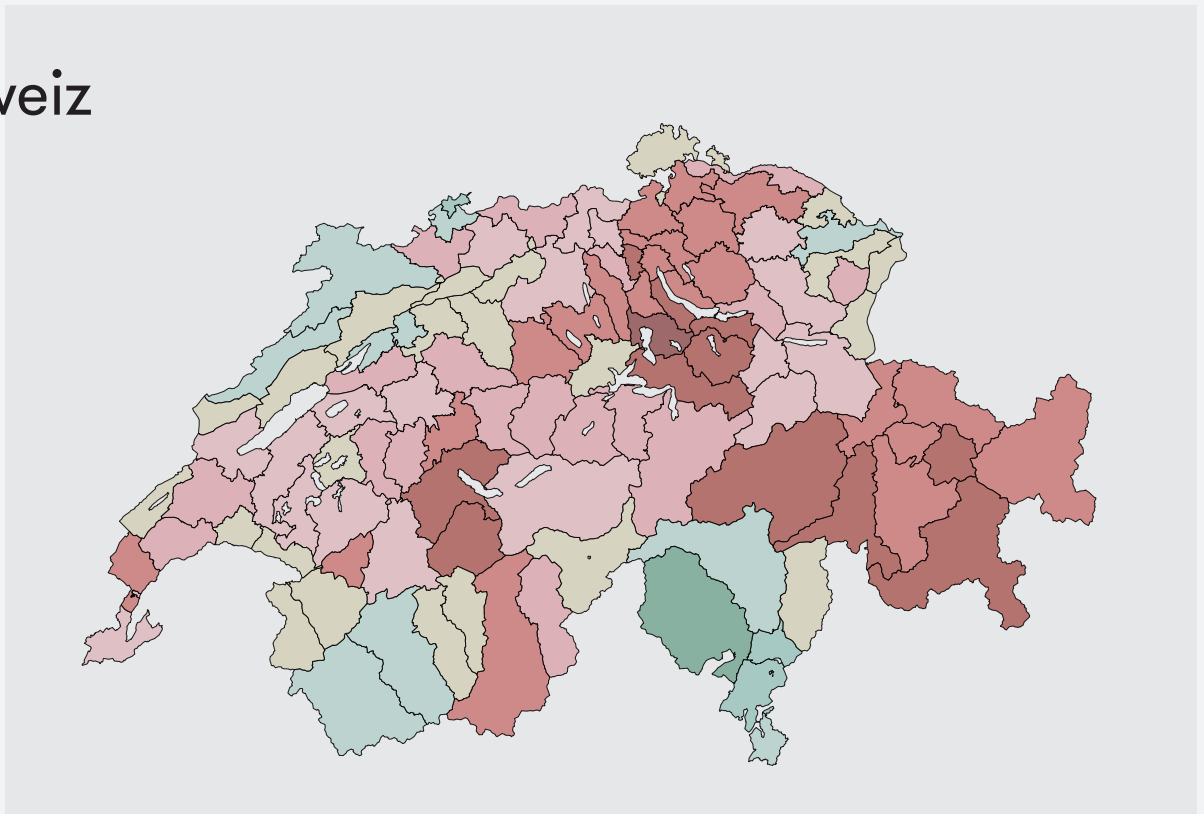




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2021

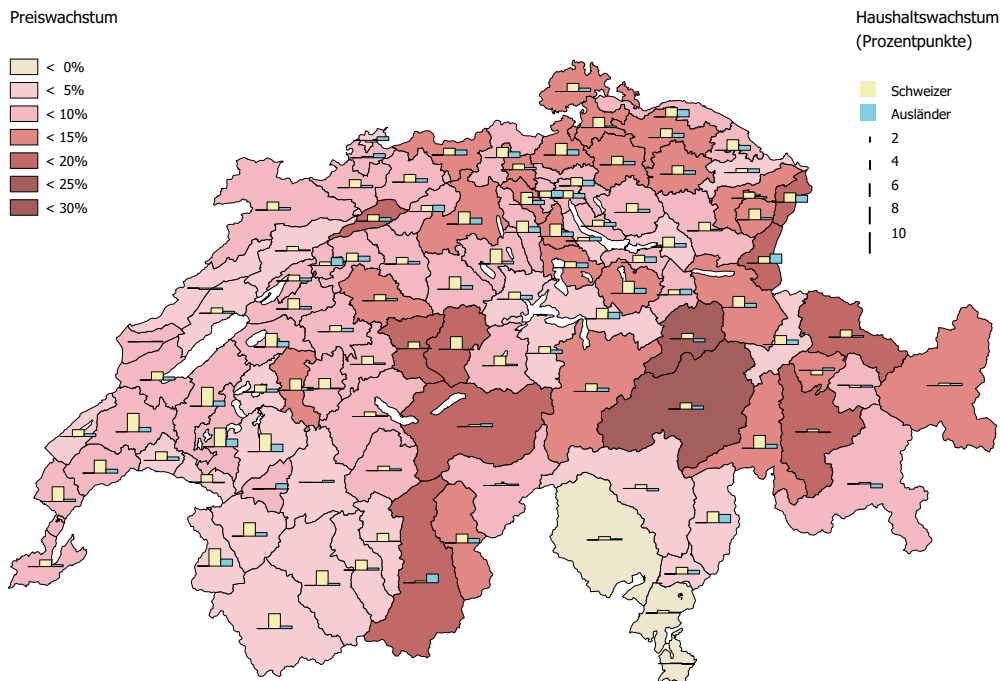
Schweiz



Einleitung

Seit der Mitte des vorletzten 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. 2021 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung bei 1.4%, während in den Jahren nach 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 in- und 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 2016 – 2021



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2016

(Angebots-)Preisentwicklung [nominal] und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Schweiz in der Periode 2016 - 2021

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

Das Jahr 2016 markierte das Ende des - auch durch die Einführung der Personenfreizügigkeit - induzierten Zyklus auf dem Wohnungsmarkt, der eine starke Anspannung insbesondere der städtischen Mietwohnungsmärkte mit sich brachte. Die Entspannung wurde einerseits durch einen quantitativen Anstieg der Bautätigkeit bewirkt, andererseits stieg ab 2014 der Anteil Mietwohnungen am Neubau mit Quoten über 60% deutlich an. Die quantitative Anspannung lag in diesem Jahr bei -0.3, was den höchsten je in diesem Monitor für die ganze Schweiz gemessenen Wert darstellt. Sowohl der Mietwohnungsmarkt als auch der Wohneigentumsmarkt waren ausgeglichen. Der Monitor 2016 beschrieb diesen Zustand als "Markt im Gleichgewicht".

Die Entwicklung wird seither durch stärkere schweizerische Haushaltswachstumsraten geprägt. Diese übertreffen diejenigen von 2014/2015 teilweise deutlich. 2020 beispielsweise wuchsen die schweizerischen Haushalte um kräftige 1.2 Prozent und ihr

Beitrag zum Gesamtwachstum der Haushalte von 1.5% betrug einen Prozentpunkt. Gleichzeitig liegen die Zuwachsraten ausländischer Haushalte 2016-21 tiefer als in den Jahren davor. Zwar legten sie 2020 um 2.5% zu, der Beitrag zum Gesamtwachstum lag aber bei 0.5 Prozentpunkten. Dadurch verschiebt sich die Nachfragestruktur. Der Druck auf die städtischen Mietwohnungsmärkte nimmt in der Tendenz etwas ab, die Nachfrage nach Wohneigentum steigt dafür an. Besonders deutlich wird diese Entwicklung in der Westschweiz (Karte 1).

Karte 1 weist eine zweite Auffälligkeit auf. Die Zentralschweiz und die Région lémanique wiesen von 2004 bis 2016 von allen Grossregionen das stärkste aggregierte Preiswachstum auf. Während aber die Preise schweizweit im selben Rhythmus angestiegen sind wie 2011-2016, fiel der Preisanstieg in diesen beiden Regionen seither weniger ausgeprägt aus. Anders als in der Vorperiode steigen die Preise seit 2016 aber praktisch ausschliesslich aufgrund des

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

Wohneigentums. War von 2016-2019 nur ein schwacher Auftrieb zu beobachten, so gab es 2020 und insbesondere 2021 veritable Preissprünge, und zwar insbesondere in bisher von der Nachfrage eher vernachlässigten Gebieten, welche die Rotfärbung von Karte 1 bewirken.

Über die gesamte 5-Jahres-Periode betrug das Haushaltswachstum 5.75%, wozu die schweizerischen Haushalte 3.9 Prozentpunkte beitrugen. Dainsbesondere 2018 noch sehr kräftig gebaut wurde, hielt die Bautätigkeit mit diesem Wachstum bis anhin Schritt, wenn auch knapp, denn im Zuge steigender Leerstände sanken auch die Niveaus der Wohnungsbautätigkeit. Es ist zu befürchten, dass hier ein neuer Zyklus induziert wird, denn obwohl der Leerstand 2021 gesunken ist, scheint die Bautätigkeit 2022 nachzugeben.

Über die ganze Periode wurde einseitig der Mietwohnungsmarkt beliefert. Dies führte zu einer besseren Verteilung der Knappheitssituationen über die verschiedenen Preissegmente des Mietwohnungsmarktes, wo insbesondere die Nachfrage im oberen Preissegment zulegte. Dies zeigt sich an der Einkommensentwicklung der Mieter, wo die oberen Einkommen zunehmen (Abbildung 1.1). Gleich verteilt sind mittlerweile auch die Marktsituationen beim Wohneigentum. Egal welches Preissegment, alle sind äusserst knapp.

Hauptmerkmal der 5-Jahresperiode ist deshalb, dass sich die Schere zwischen Wohneigentum und Mietwohnungen in Bezug auf die Knappheit weiter öffnet. Die Nachfrage nach Eigentum übersteigt das Angebot seit mehreren Jahren deutlich, was zu immer höheren Preisen führt. Anders als im Vorjahr, zeigt die Abbildung 1.2 wieder einen gewissen Zusammenhang von Wohneigentumserwerb und Einkommen, da nur hohe Einkommen bei tiefer Eigenmittelquote überhaupt Tragbarkeitsanforderungen erfüllen können. Trotzdem tauchen nun potenzielle Eigentümerhaushalte bei den Mietern auf. Dies hat zu einem Rückgang der Wohneigentumsquote der schweizerischen Haushalte von 44.3% im Jahr 2016 auf 42.2% (2020) geführt und bei den ausländischen im gleichen Zeitraum von 13.8% auf 12.8%. Diese Tendenz hat sich auch 2021 weiter fortgesetzt.

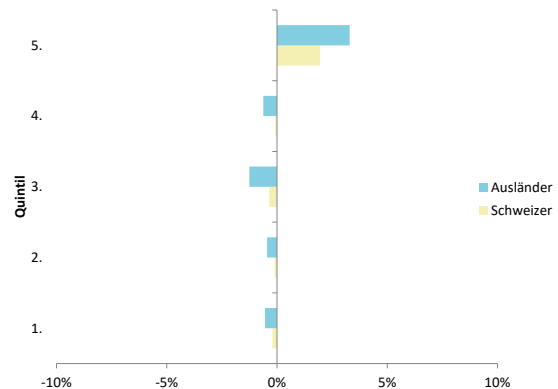


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

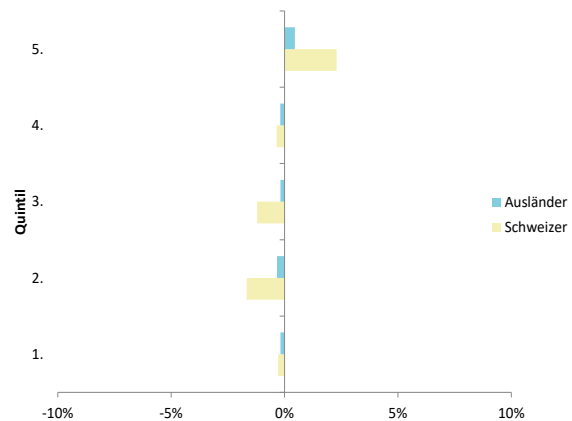
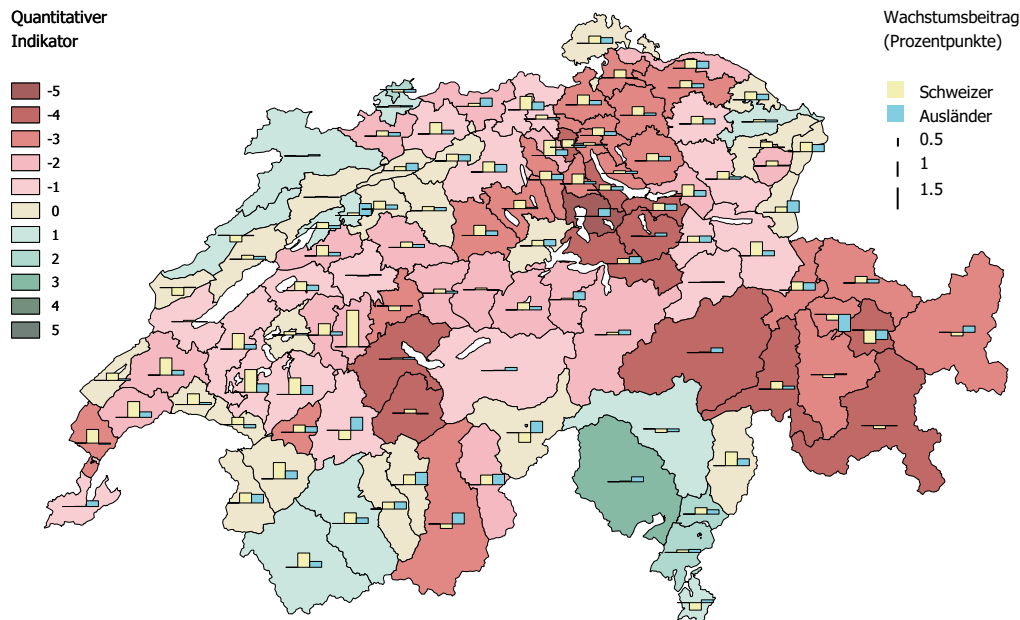


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2021



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2021 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2021

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

Auch im Jahr 2021 bewirkte der Umgang mit der Corona-Pandemie gesamtschweizerisch keine grundsätzliche Änderung der für die Periode 2016 – 2021 beobachteten Entwicklung, weder was die regionale Entwicklung, noch was das Miet- oder Eigentumssegment betrifft. Die Zuwachsraten schweizerischer und ausländischer Haushalte lagen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, mit leicht stärkerem Wachstumsbeitrag durch die schweizerischen Haushalte (Tabelle 2.3). Wie im Vorjahr waren die stärksten Zuwachsraten ausländischer Haushalte in der Grossregion Zentralschweiz zu beobachten, während sich diese in Zürich abschwächten. Und wie auch über die Periode 2016-2021 weist die Westschweiz die stärksten Zuwachsraten an Haushalten auf mit einer deutlichen Dominanz der Schweizer Haushalte (Karte 2).

Gesamtschweizerisch hielt die Bautätigkeit mit dem Haushaltswachstum Schritt, was sich in einer minimalen Entspannung auf dem

aggregierten Wohnungsmarkt äussert (Tabelle 2.1). Hier täuscht allerdings das Aggregat. Diese Entspannung ist praktisch ausschliesslich auf die Région lémanique zurückzuführen, für die als einzige von den drei traditionell sehr angespannten Regionen (Zürich, Zentralschweiz, Région lémanique) sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsbereich ein Rückgang des Nachfrageüberhangs zu beobachten war. Eine Folge der überdurchschnittlichen Bautätigkeit in dieser Region. Ansonsten standen die Zeichen eher auf Verknappung, was die Mieten, aber vor allem die Wohneigentumspreise zu Zuwachsraten befeuerte, wie sie nun länger nicht mehr beobachtet werden konnten (Tabelle 2.2). Ein allfälliger Anstieg der Zweitwohnungsnachfrage im Kontext der Pandemie verstärkt diese Entwicklung. Von dieser Entwicklung entkoppelt ist das Tessin, das ein anhaltendes Überangebot aufweist und entsprechend auch keinen Preisdruck.

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

Trotz der positiven Entwicklung in der Région lémanique bereitet der Gesamtmarkt weiterhin Sorgen. Zwar liegt die Ursache für die Rotfärbung von Karte 2 primär beim Wohneigentum, doch bedeutet dies eben trotzdem, dass die Wahlmöglichkeiten in weiten Gebieten des Landes eingeschränkt und Zürich und Teile der Zentralschweiz den Nachfrageschüben grundsätzlich nicht gewachsen sind. Da man trotz oder gerade wegen einer sich verdüsternden Konjunkturlage und einer markanten Zunahme der kriegsbedingten Zuwanderung nicht mit geringerem Haushaltswachstum rechnen kann, es gleichzeitig aber Anzeichen einer verringerten Bautätigkeit für 2022 gibt, ist eine Verschlechterung der Versorgungslage im laufenden Jahr zu befürchten.

| | 2016 | 2020 | 2021 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Schweiz | -0.3 | -1.7 | -1.4 | ⇒ |
| Région lémanique | -0.1 | -2.5 | -0.9 | ↗ |
| Espace Mittelland | -0.5 | -1.2 | -0.9 | ⇒ |
| Nordwestschweiz | 1.1 | 0.0 | -0.3 | ⇒ |
| Zürich | -3.2 | -4.1 | -4.1 | ⇒ |
| Ostschweiz | 1.7 | -0.1 | -0.5 | ⇒ |
| Zentralschweiz | -1.1 | -3.0 | -3.4 | ⇒ |
| Tessin | 3.8 | 2.3 | 2.8 | ⇒ |

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2016 | 2020 | 2021 | 2021 | 2016-2021 |
|-------------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Schweiz | 100.0 | 103.0 | 106.5 | 3.4% | 6.5% |
| Région lémanique | 100.0 | 100.8 | 104.4 | 3.6% | 4.4% |
| Espace Mittelland | 100.0 | 103.2 | 106.5 | 3.2% | 6.5% |
| Nordwestschweiz | 100.0 | 104.4 | 108.0 | 3.4% | 8.0% |
| Zürich | 100.0 | 105.1 | 108.4 | 3.1% | 8.4% |
| Ostschweiz | 100.0 | 104.9 | 109.1 | 4.0% | 9.1% |
| Zentralschweiz | 100.0 | 102.3 | 105.6 | 3.3% | 5.6% |
| Tessin | 100.0 | 94.5 | 96.4 | 2.0% | -3.6% |

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

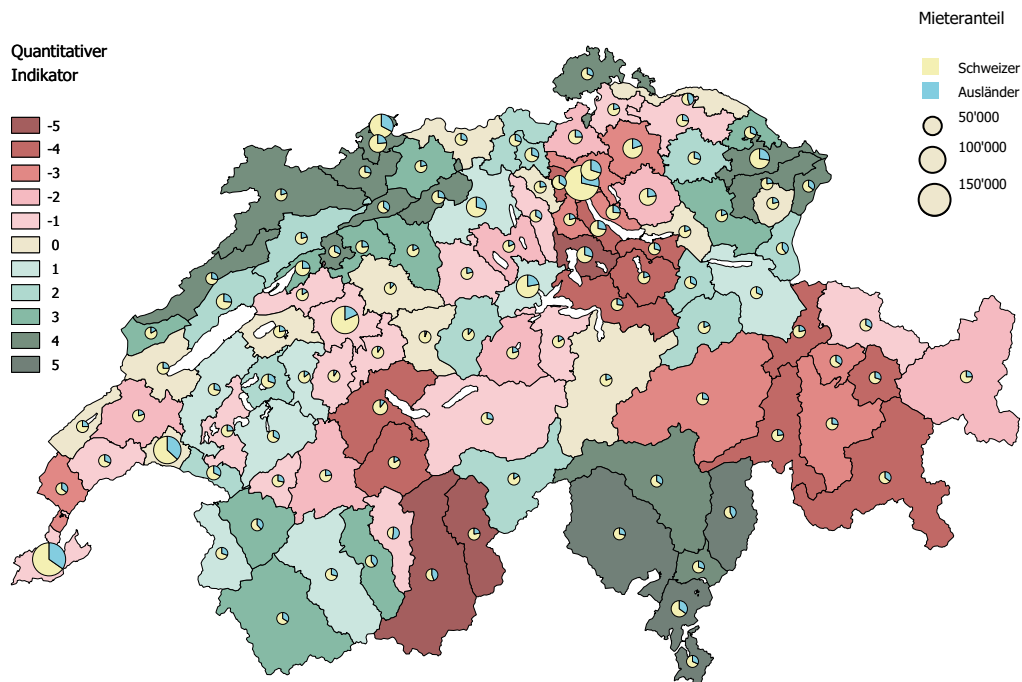
| | | 2020 | 2021 | 2020-2021 |
|-------------------|-----|-----------|-----------|-----------|
| Schweiz | CH | 3'102'496 | 3'118'615 | 0.5% |
| | AUS | 764'894 | 775'701 | 1.4% |
| Région lémanique | CH | 543'211 | 547'490 | 0.8% |
| | AUS | 188'109 | 190'469 | 1.3% |
| Espace Mittelland | CH | 732'364 | 734'832 | 0.3% |
| | AUS | 124'681 | 126'593 | 1.5% |
| Nordwestschweiz | CH | 418'203 | 420'545 | 0.6% |
| | AUS | 108'857 | 110'299 | 1.3% |
| Zürich | CH | 554'687 | 557'829 | 0.6% |
| | AUS | 146'566 | 147'975 | 1.0% |
| Ostschweiz | CH | 430'725 | 433'220 | 0.6% |
| | AUS | 100'437 | 102'212 | 1.8% |
| Zentralschweiz | CH | 297'416 | 298'713 | 0.4% |
| | AUS | 57'239 | 58'754 | 2.6% |
| Tessin | CH | 125'890 | 125'986 | 0.1% |
| | AUS | 39'005 | 39'399 | 1.0% |

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Schweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2021



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

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

Die 2020 zu beobachtende deutliche Verknappung des Mietwohnungsmarktes fand 2021 einen Halt. Der Indikator der quantitativen Anspannung legte etwas zu und befindet sich wieder im positiven Bereich (Tabelle 3.1). Die zu Beginn der Pandemie zu beobachtende Zusatznachfrage hat sich vermutlich abgeschwächt, vor allem aber lag der Mietwohnungsbau (zu Lasten des Wohneigentums) auf anhaltend hohem Niveau. Insbesondere die Région lémanique wies den höchsten Mietwohnungsanteil am Neubau der letzten 10 Jahre auf, was eine deutliche Entspannung bewirkte. In den meisten anderen Regionen zeigt sich dasselbe Bild wie im Vorjahr. In der Grossregion Zürich und Teilen der Zentralschweiz ist es auch im Mietwohnungsmarkt schwierig eine passende Wohnung zu finden. Neu dazugekommen ist das Oberwallis, wo sich das Wirtschaftswachstum auf die Zuwanderung und damit auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt (Karte 3).

Die leichte Entspannung manifestiert sich erfreulicherweise im unteren und im mittleren Preissegment. Damit nähern sich die Marktsituationen in den Mietpreissegmenten etwas an und die Divergenz reduziert sich

(Tabelle 3.3). Eine Ursache dieser Entwicklung sind die Einkommen. Diese legten bei den Schweizer Haushalten im oberen Bereich zu, bei den Ausländern, die aber 2021 weniger zum Haushaltswachstum beitrugen, auch im unteren (Abbildung 3.5). Die Nachfrage bleibt also im oberen Mietpreissegment kräftig, während im unteren trotz Entspannung insgesamt immer noch ein Nachfrageüberhang herrscht. In Zürich und der Zentralschweiz ist dieser mit Indikatorwerten von -4, resp. -3 so ausgeprägt, dass hier weiterhin von deutlicher Unterversorgung gesprochen werden muss.

Mit zur Entspannung beigetragen haben die Mieten von neu vermieteten Wohnungen, die wie im Vorjahr etwas angezogen haben. Einzig das Tessin bietet angesichts des Überangebots an Wohnraum keine Möglichkeit für Mietsteigerungen (Tabelle 3.2).

Angesichts der Entwicklung des Wohneigentumsmarktes wenig verwunderlich, hat die Mieterquote (Tabelle 3.4) 2021 zugelegt und dies sowohl bei schweizerischen als auch bei ausländischen Haushalten. Dies wird zum Teil durch die Struktur des Neubaus bewirkt, wo

aktuell rund 1 Prozent des Wohnungsbestandes zu überwiegendem Teil als Mietwohnungen erstellt werden. Der andere Teil wird aber durch Vermietung von Stockwerkeigentum und auch Einfamilienhäusern bewirkt. Dadurch äussern sich die Marktungleichgewichte nun deutlich in Verschiebungen der Besitzesform von Wohnungen der Haushalte in der Schweiz.

Wie bereits bei der Betrachtung des Gesamtmarktes erwähnt, ist zu befürchten,

| | 2016 | 2020 | 2021 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Schweiz | 0.1 | -0.4 | 0.2 | ↗ |
| Région lémanique | -1.0 | -1.9 | -0.2 | ↗ |
| Espace Mittelland | 0.3 | 0.6 | 1.6 | ↗ |
| Nordwestschweiz | 3.0 | 2.6 | 3.2 | ↗ |
| Zürich | -3.0 | -3.8 | -3.8 | ⇒ |
| Ostschweiz | 3.4 | 3.0 | 2.6 | ⇒ |
| Zentralschweiz | -1.2 | -2.2 | -2.4 | ⇒ |
| Tessin | 4.0 | 5.0 | 5.0 | ⇒ |

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2016 | 2020 | 2021 | 2021 | 2016-2021 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Schweiz | 100.0 | 99.4 | 99.9 | 0.5% | -0.1% |
| Région lémanique | 100.0 | 97.7 | 98.5 | 0.8% | -1.5% |
| Espace Mittelland | 100.0 | 99.9 | 100.4 | 0.5% | 0.4% |
| Nordwestschweiz | 100.0 | 99.9 | 100.2 | 0.3% | 0.2% |
| Zürich | 100.0 | 101.3 | 101.6 | 0.2% | 1.6% |
| Ostschweiz | 100.0 | 100.7 | 101.6 | 0.9% | 1.6% |
| Zentralschweiz | 100.0 | 98.5 | 98.9 | 0.5% | -1.1% |
| Tessin | 100.0 | 91.2 | 91.2 | -0.1% | -8.8% |

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2020 | 2021 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|
| Schweiz | 1.5 | 1.3 | ⇒ |
| Région lémanique | 2.4 | 2.3 | ⇒ |
| Espace Mittelland | 1.6 | 1.4 | ⇒ |
| Nordwestschweiz | 1.6 | 1.2 | ⇒ |
| Zürich | 1.0 | 0.9 | ⇒ |
| Ostschweiz | 1.0 | 0.7 | ⇒ |
| Zentralschweiz | 1.9 | 0.9 | ↘ |
| Tessin | 0.0 | 0.6 | ↗ |

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

dass sich der Mietwohnungsmarkt 2022 verknappt, da die Bautätigkeit rückläufig sein dürfte und die Nachfrage hoch bleiben wird. Dies ist eine unerfreuliche Entwicklung, da der Mietwohnungsmarkt dann seine Pufferfunktion für das teure Wohneigentum im oberen Mietpreissegment einbüsst, während er im unteren Preissegment vor allem in den Regionen Zürich und Zentralschweiz äusserst angespannt bleibt.

| | | 2016 | 2020 | 2021 |
|-------------------|-----|-------|-------|-------|
| Schweiz | CH | 55.7% | 57.8% | 58.8% |
| | AUS | 86.2% | 87.2% | 88.0% |
| Région lémanique | CH | 59.2% | 60.9% | 60.3% |
| | AUS | 86.4% | 87.7% | 87.6% |
| Espace Mittelland | CH | 53.0% | 55.4% | 56.5% |
| | AUS | 86.1% | 86.6% | 89.0% |
| Nordwestschweiz | CH | 51.2% | 53.3% | 54.4% |
| | AUS | 83.3% | 84.2% | 84.4% |
| Zürich | CH | 65.3% | 67.2% | 69.0% |
| | AUS | 90.9% | 91.6% | 92.4% |
| Ostschweiz | CH | 48.6% | 50.8% | 52.0% |
| | AUS | 83.7% | 85.2% | 87.2% |
| Zentralschweiz | CH | 56.5% | 58.7% | 60.6% |
| | AUS | 87.5% | 88.8% | 88.1% |
| Tessin | CH | 52.8% | 54.4% | 54.2% |
| | AUS | 81.7% | 80.6% | 83.8% |

Tabelle 3.4: Mieterquote

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

BFS: Strukturhebung der Volkszählung, SAKE

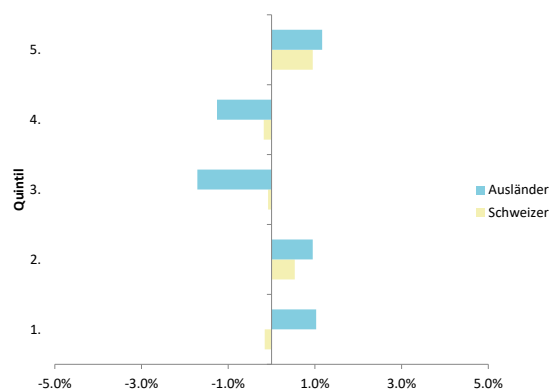
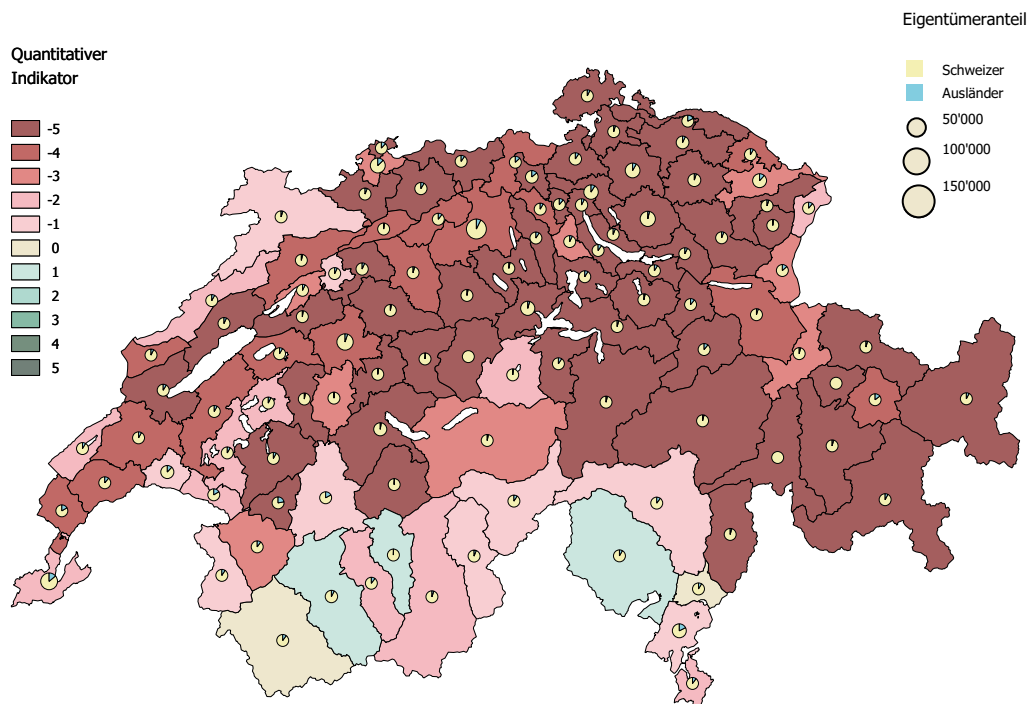


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2021



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Zum Wohneigentumsmarkt, der im letzten Monitor auch im Spezialthema beleuchtet wurde, gibt es nur im Westen (Région lémanique) Neues zu berichten. Ansonsten blieb alles beim Alten. Die Anspannung verharrte auf einem sehr knappen Niveau von -4.1 und Wohneigentum ist weiterhin in allen Grossregionen der Schweiz in starker Überschussnachfrage, mit Ausnahme des Tessins. Das verdeutlicht sowohl Karte 4, als auch Tabelle 4.1. Die ausbleibende weitere Verknappung ist der Région lémanique und der Preisentwicklung geschuldet. 2021 war der kräftigste Preisschub seit längerer Zeit zu beobachten (Tabelle 4.2). Dieser übertraf auch denjenigen des Vorjahres deutlich. Spitzenreiter waren dabei die Region Zürich und die Région lémanique. In letzterer hat sich dies etwas Nachfrage-dämpfend ausgewirkt. In Zürich ist davon aber nichts zu spüren.

Eine Divergenz zwischen den Preissegmenten existiert praktisch nicht (Tabelle 4.3). Alle Preissegmente sind gleichermassen von der Knappheit betroffen. Auch in den einzelnen Regionen bestehen nur leichte Unterschiede

zwischen den Segmenten, wiederum mit Ausnahme des Tessins, wo etwas Spielraum für unterschiedliche Marktentwicklungen besteht.

Tabelle 4.4 zeigt die Gegenseite der Mieterquoten. Die Wohneigentumsquoten sind rückläufig, was sich nur durch vermehrte Vermietung von Wohneigentumseinheiten erklären lässt. Nebst dem fehlenden Neubau fehlt also auch Angebot an Wohneigentum, das normalerweise durch Auszug eines Haushalts auf den Markt kommt. Dieses wird teilweise als Vermögensanlage behalten und vermietet. Zudem zeigen sich die aufgrund der Preisanstiege steigenden Anforderungen an die Tragbarkeit beim Erwerb von Wohneigentum anders als im Vorjahr auch wieder in der Verschiebung der Einkommen der Wohneigentümer. Diese haben sich deutlich nach oben entwickelt (Abbildung 4.5).

Weiterhin ist ohne Änderung des makroökonomischen Umfeldes keine Entspannung zu erwarten. Da sich dieses 2022 allerdings in einem starken Wandel

befindet, könnte auch Bewegung in den Wohneigentumsmarkt kommen. Sicher ist, dass steigende Zinsen das Preiswachstum aus verschiedenen Gründen dämpfen, resp. je nach Ausmass beenden werden.

| | 2016 | 2020 | 2021 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Schweiz | -0.9 | -3.9 | -4.1 | ⇒ |
| Région lémanique | 1.7 | -3.8 | -2.4 | ↔ |
| Espace Mittelland | -1.7 | -4.0 | -4.6 | ↘ |
| Nordwestschweiz | -1.5 | -3.5 | -5.0 | ↘ |
| Zürich | -3.6 | -5.0 | -5.0 | ⇒ |
| Ostschweiz | -0.6 | -4.0 | -4.4 | ⇒ |
| Zentralschweiz | -1.1 | -4.5 | -5.0 | ⇒ |
| Tessin | 3.5 | -1.4 | 0.0 | ↔ |

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2016 | 2020 | 2021 | 2021 | 2016-2021 |
|-------------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Schweiz | 100.0 | 109.2 | 117.6 | 7.7% | 17.6% |
| Région lémanique | 100.0 | 107.0 | 116.1 | 8.5% | 16.1% |
| Espace Mittelland | 100.0 | 108.1 | 115.6 | 6.9% | 15.6% |
| Nordwestschweiz | 100.0 | 110.5 | 118.5 | 7.2% | 18.5% |
| Zürich | 100.0 | 114.7 | 125.6 | 9.5% | 25.6% |
| Ostschweiz | 100.0 | 110.3 | 118.7 | 7.6% | 18.7% |
| Zentralschweiz | 100.0 | 108.9 | 117.3 | 7.7% | 17.3% |
| Tessin | 100.0 | 98.9 | 103.5 | 4.7% | 3.5% |

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | 2020 | 2021 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|
| Schweiz | 0.8 | 0.7 | ⇒ |
| Région lémanique | 1.1 | 1.0 | ⇒ |
| Espace Mittelland | 0.7 | 0.7 | ⇒ |
| Nordwestschweiz | 0.8 | 0.6 | ⇒ |
| Zürich | 0.4 | 0.0 | ⇒ |
| Ostschweiz | 1.0 | 0.6 | ⇒ |
| Zentralschweiz | 0.8 | 0.5 | ⇒ |
| Tessin | 1.6 | 1.6 | ⇒ |

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

| | | 2016 | 2020 | 2021 |
|-------------------|-----|-------|-------|-------|
| Schweiz | CH | 44.3% | 42.2% | 41.2% |
| | AUS | 13.8% | 12.8% | 12.0% |
| Région lémanique | CH | 40.8% | 39.1% | 39.7% |
| | AUS | 13.6% | 12.3% | 12.4% |
| Espace Mittelland | CH | 47.0% | 44.6% | 43.5% |
| | AUS | 13.9% | 13.4% | 11.0% |
| Nordwestschweiz | CH | 48.8% | 46.7% | 45.6% |
| | AUS | 16.7% | 15.8% | 15.6% |
| Zürich | CH | 34.7% | 32.8% | 31.0% |
| | AUS | 9.1% | 8.4% | 7.6% |
| Ostschweiz | CH | 51.4% | 49.2% | 48.0% |
| | AUS | 16.3% | 14.8% | 12.8% |
| Zentralschweiz | CH | 43.5% | 41.3% | 39.4% |
| | AUS | 12.5% | 11.2% | 11.9% |
| Tessin | CH | 47.2% | 45.6% | 45.8% |
| | AUS | 18.3% | 19.4% | 16.2% |

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

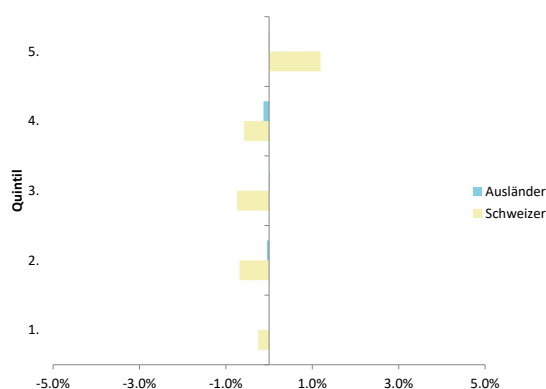


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Im Jahr 2021 hat sich das Ungleichgewicht im schweizerischen Wohnungsmarkt weiter vergrössert. Der Mietwohnungsmarkt hat sich leicht entspannt, spürbar ist dies aber nur in der Région lémanique. Haushalte in der Region Zürich/Zug profitieren nicht davon und im unteren Mietsegment ist es in diesen Gebieten anhaltend schwierig eine Wohnung zu finden. Beruhigend ist die Versorgungssituation deshalb nicht: Sobald der Mietwohnungsbau etwas nachlässt, wie es für das Jahr 2022 befürchtet werden muss, kann sich der Markt schnell verknapfen.

Damit verliert er dann auch seine Pufferfunktion für das Wohneigentum, das 2021 nochmals knapper wurde. Diese Knappheit ist auf den unbefriedigenden Neubau, aber auch auf die vermehrte Vermietung von Wohneigentum zurückzuführen. Mit dem Zurückhalten von Wohneigentum wird dem Transaktionsmarkt Angebot entzogen, das ihn früher noch alimentiert hat. Ein Ende ist hier nur bei sich ändernden makroökonomischen Rahmenbedingungen in Sicht. Diese scheinen nun aber 2022 tatsächlich einzutreten, wobei noch nicht ganz klar ist, wohin die Reise wirklich geht.

Région lémanique

Die Région lémanique ist die Grossregion mit dem höchsten Ausländeranteil aller schweizerischen Grossregionen. Sie wächst im schweizerischen Vergleich überdurchschnittlich, seit längerem mit dominierenden Wachstumsbeiträgen schweizerischer Haushalte, was die Nachfrage entsprechend beeinflusst.

Im Jahr 2021 war eine deutliche Verschiebung der Bautätigkeit in den Mietwohnungsbereich zu beobachten, welche die Zusatznachfrage deutlich überstieg. Entsprechend haben sich alle Unterregionen der Région lémanique entspannt und bei den Mietpreissegmenten ist nur eine mittlere Divergenz zu beobachten. Knapp bleibt das untere Segment im Metropolraum, aber insgesamt befindet sich der Mietwohnungsbereich im Gleichgewicht.

Der Markt für Wohneigentum erlebte sehr starke Preiszuwächse und hat sich im Metropolraum verknappert. Ausserhalb dieser Gebiete hat er sich aber etwas entspannt und es war kaufkräftigen schweizerischen Haushalten möglich Wohneigentum zu erwerben, wodurch dort entgegen schweizerischer Tendenzen sogar die Eigentümerquote zugenommen hat.

Für 2022 kann mit weiterer Entspannung im Mietwohnungsbereich gerechnet werden. Beim Wohneigentum dürfte aufgrund der sich ändernden konjunkturellen Situation zumindest der Preisaufrtrieb gestoppt werden.

Espace Mittelland

Der Wohnungsmarkt im Espace Mittelland hat sich 2021 minim entspannt und nimmt unter den schweizerischen Grossregionen weiterhin die Mittelstellung ein. Der Gesamtwohnungsmarkt ist nur leicht angespannt. Allerdings ist die Divergenz der Anspannung zwischen Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum nach der Nordwestschweiz und der Ostschweiz die dritthöchste der Schweiz, das heisst, die Marktsituation der beiden Besitzesformen klafft massiv auseinander.

Der Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland ist insgesamt und auch im mittleren und unteren Mietpreissegment gut versorgt. Die Ausnahme bildet das untere Mietsegment im Metropolraum Bern, wo ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht. Die gute Versorgung gestattet es auch, verhinderte Wohneigentümer unterzubringen, denn die Wohneigentumsquote war 2021 rückläufig. Die Ursache liegt im äusserst knappen Wohneigentumsmarkt und massiven Preisanstiegen begründet, eine Situation, die sich fast über den ganzen Espace Mittelland erstreckt.

Eine wesentliche Änderung der Entwicklung ist 2022 nur in Bezug auf die Preisanstiege beim Wohneigentum zu erwarten, die aufgrund der Zinsentwicklung kaum mehr ein solches Ausmass annehmen dürften.

Nordwestschweiz

Zusammen mit der Ostschweiz verfügt die Region Nordwestschweiz über einen im Aggregat ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Dies bedeutet, dass die Haushalte insgesamt nicht unter Versorgungsgaps leiden. Allerdings leiden sie zum Teil darunter, dass sie kein Wohneigentum erwerben können, denn hinter dem ausgeglichenen Aggregat verbirgt sich die grösste Divergenz zwischen Miete und Wohneigentum aller schweizerischer Regionen. Aufgrund des makroökonomischen Wandels besteht die Möglichkeit, dass sich die Märkte 2022 wieder etwas angleichen, womit die Nordwestschweiz nicht nur ein scheinbares, sondern auch ein effektives Gleichgewicht aufweisen würde.

Zürich

Die Grossregion Zürich verfügt über den knappsten Wohnungsmarkt der Schweiz, mit dem deutlichsten Nachfrageüberhang. Der Mietwohnungsmarkt verharrt auf der zweithöchsten Anspannungsstufe, wovon alle Mietpreissegmente betroffen sind. Nur in den Mittelagglomerationen ist die Situation leicht entspannter.

Nochmals knapper ist der Wohneigentumsmarkt, der auf höchstem Anspannungsniveau massivem Preisdruck ausgesetzt ist. Da das Angebot kaum wächst, ist eine Entspannung nur durch steigende Zinsen zu erwarten, eine Entwicklung, die nun 2022 ihren Anfang zu nehmen scheint.

Der Markt in der Grossregion Zürich ist besorgniserregend, denn es gibt innerhalb der Region kaum mehr Ausweichmöglichkeiten: Alles ist überall knapp.

Ostschweiz

Die Ostschweiz ist weiterhin gemeinsam mit dem Tessin und der Nordwestschweiz die bezüglich Wohnungsangebot bestversorgte Region der

Schweiz. Gemeinsam mit diesen weist sie aber auch die grösste Differenz der Marktsituation von Miet- und Wohneigentumsmarkt auf.

Der Mietwohnungsmarkt verknappte sich 2021 insbesondere im ländlichen Raum. Insgesamt ist der Markt in allen Mietpreissegmenten und sowohl in den Mittelagglomerationen als auch im ländlichen Raum gut versorgt. Allerdings kann in Graubünden die Wohnungssuche teilweise schwierig sein, zumal die Mieterquote deutlich angestiegen ist.

Beim Wohneigentum ist die Anspannung hingegen äusserst hoch und der Preisauftrieb lag im schweizerischen Mittel. Eine schnelle Änderung dieser Marktlage wird nur mit steigenden Zinsen eintreten.

Zentralschweiz

Ausgehend vom zweittiefsten Anteil ausländischer Haushalte aller schweizerischer Grossregionen wies die Zentralschweiz 2021 mit 2.6% das stärkste Wachstum dieser Haushalte auf. Gemeinsam mit der extremen Knappheitssituation beim Wohneigentum hatte dies Einfluss auf die Mietwohnungsnachfrage, indem potenzielle Eigentümer ebenfalls im Mietwohnungsbereich nachfragen. Entsprechend ist die Mieterquote 2021 angestiegen. Deshalb hat sich der Mietwohnungsmarkt trotz starker Bautätigkeit 2021 leicht verknappt. Insbesondere im unteren Mietpreissegment der Mittelagglomerationen und in den Zürich nahen Regionen weist er einen deutlichen Nachfrageüberhang auf.

Im Bereich des Wohneigentums herrscht maximale Knappheit, die auch durch deutliche Preisanstiege nicht reduziert werden konnte. Hier kann nur die Zinswende, die 2022 einzutreten scheint, Abhilfe schaffen. Ein deutlich steigendes Angebot ist derzeit nämlich nicht in Sicht.

Tessin

Auch 2021 war der Wohnungsmarkt im Tessin der am besten versorgte Markt der Schweiz. Das An-

gebot wächst weiterhin stärker als die Nachfrage und letztere wird überdurchschnittlich von ausländischen Haushalten beeinflusst.

Die Schere zwischen dem Miet- und Eigentumsmarkt bleibt anhaltend gross, auch wenn sich der Eigentumsmarkt als schweizerische Ausnahmeerscheinung entspannt hat und sich im Gleichgewicht befindet. Zur Entspannung beigetragen hat ein verstärktes Angebotswachstum im Bereich des Wohneigentums. Dies tat auch Not: Der Mietwohnungsmarkt im Tessin weist das schweizweit höchste Überangebot auf und dies in fast allen Mietpreissegmenten.

Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt ist im Tessin auf längere Sicht nur im Zuge von stärkerem Haushaltswachstum zu erwarten.

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 - 2021 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. Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten nach Miete und Eigentum 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. Für die Darstellung der Besitzquoten nach MS-Regionen in den Karten 3 und 4 wird die SAKE verwendet.

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 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.

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 2015 auf 2016 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.