

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmärkte in den Schweizer Agglomerationen

Die schrittweise Einführung der Personenfreizügigkeit gegenüber den EU-Staaten hatte auch Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und damit die Miet- und Immobilienpreise in der Schweiz. 2004–2009 war die Knappheit am Genfersee und in den Agglomerationen Zürich, Zug und Lugano am grössten. Der Zuwachs an Haushalten war hauptsächlich durch die Einwanderung geprägt. Während sich die neu eingewanderten Ausländer vornehmlich in den Agglomerationszentren niederliessen, erwarben die schweizerischen Haushalte vermehrt Eigentum in der Peripherie oder suchten sich Mietwohnungen in der Agglomeration.



Die Marktsituation in den grösseren urbanen Räumen ist durch die Zuwanderung im Kontext der Personenfreizügigkeit geprägt. Die schweizerischen Haushalte erwerben vermehrt Eigentum in den peripheren Agglomerationsräumen, wo Bestandeswachstum noch möglich ist.

Bild: Keystone

Gemäss *Observatoriumsberichten des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco)* haben sich in der Vergangenheit die Einwanderungszahlen weitgehend unabhängig vom Einwanderungsregime und parallel zur Konjunkturlage entwickelt. Starke Zuwanderungsraten sind also nicht zwingend auf die Einführung der Personenfreizügigkeit, sondern vor allem auf einen positiven Konjunkturverlauf und die Bedürfnisse der Wirtschaft in der Schweiz zurückzuführen. Die Zunahme der Beschäftigung erfolgte in der Schweiz sowohl vor Einführung der Personenfreizügigkeit als auch danach rund zur Hälfte durch Zuwanderung.

In den letzten zehn Jahren hat sich nicht nur die Herkunft, sondern auch die Qualifikation der Zuwanderer verändert: Es handelt sich um gut qualifizierte, jüngere Personen, die zur Schweizer Bevölkerung meist komplementär sind. Ihre Einkommen sind in Folge der höheren Qualifikationsstruktur gestiegen. Die Einkommenszunahme ist bei Ausländern ausgeprägter als bei Schweizern, und es ist ein starker Anstieg in der obersten Einkommensklasse festzustellen. Die Einwanderung gut verdienender Erwerbstätiger wird auch dadurch begünstigt, dass die gegenüber der EU höheren schweizerischen Lebenshaltungskosten mit steigendem Einkom-



**Prof. Dr. Silvio Graf**  
ZHAW, Zentrum für Wirtschaftspolitik, Winterthur



**Prof. Dr. Armin Jans**  
ZHAW, Zentrum für Wirtschaftspolitik, Winterthur



**Dr. Daniel Sager**  
Meta-Sys AG, Zürich

men durch eine tiefere Steuerbelastung kompensiert werden.

### Wohnungsnachfragepräferenzen von Zuwanderern

Zur Entwicklung der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt kann Folgendes festgestellt werden:

- Die Wohnnachfragepräferenzen der gut qualifizierten Immigranten sind nicht grundsätzlich anders als jene der Schweizer. Sie belegen jedoch in der Regel kleinere Wohnungen als die Schweizer Haushalte.
- Im Bestandesdurchschnitt sind die ausländischen Haushalte grösser als die Schweizer Haushalte. Die neuen Einwanderer sind jedoch jung und haben oft noch keine Kinder. Sie wohnen deshalb in kleineren Haushalten und besitzen weniger häufig Wohneigentum. Die Wohneigentumsquote ist jedoch ansteigend, insbesondere durch den Umzug der Neuzuzüger: Neu zuziehende Haushalte weisen vier Jahre später eine deutlich höhere Wohneigentumsquote auf als bei ihrer ersten Wohnsitznahme. Auf dem Mietwohnungsmarkt bevorzugen sie kaufkraftbedingt zunehmend höhere Segmente.
- Unqualifizierte Einwanderer leben in qualitativ schlechteren Wohnungen als vergleichbare Schweizer Haushalte. Schweizer ziehen sich weitgehend aus dem untersten Wohnungssegment zurück, während Ausländer dort verharren.
- Die ausländischen Haushalte sind überdurchschnittlich präsent auf dem Woh-

nungsmarkt. Vor allem die neu zugezogenen Haushalte wechseln ihr Domizil häufig mehrmals in kurzer Zeit und werden dadurch überproportional wahrgenommen.

Eine verstärkte Zuwanderung löst somit nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt aus. Im Vordergrund steht deshalb – neben der allgemeinen Knappheit an Wohnraum – die qualitative und die regionale Segregation von Wohnungsmärkten. Zum Zwecke der Messung dieser Wirkungen lässt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) von den Autoren derzeit einen Wohnungsmarkt-Monitor erstellen. Dieser misst die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt nach Agglomerationen und Gemeinden und beobachtet eine allfällige Umschichtung der Struktur von schweizerischen und ausländischen Haushalten.

### Aktuelle Situation des schweizerischen Wohnungsmarktes

Im Jahre 2009 präsentierte sich der schweizerische Wohnungsmarkt über alle Marktsegmente hinweg in leicht angespanntem Zustand. Die aktuelle Anspannung der Märkte lässt sich anhand der durchschnittlichen Insertionsdauer von Miet- und Kaufobjekten illustrieren. Diese wird verglichen mit derjenigen Insertionsdauer, bei der die Preise real stabil bleiben würden. Sind Objekte länger inseriert, so besteht ein Überangebot; sind sie kürzer inseriert, so besteht Knappheit. Dabei handelt es sich um eine

Kasten 1

#### Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zu Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus dem Marktinformationssystem infovista beurteilt. Die Miet- und Eigentumsmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentgrenzen nach oben. Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer – und zwar im Verhältnis zur Gleichgewichtinsertionsdauer einer Region – gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann nämlich sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Ein aktuelles Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

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

aggregiert. Die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird über die Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (Sake) und die Bevölkerungsstatistik (Espop) erfasst. Die regionale Bevölkerungsprognose für das vergangene Jahr wird (solange nicht vom BFS vorliegend) über das zentrale Ausländerregister geschätzt. Über die Sake lassen sich auch Umzugsraten, Haushaltsgrössen usw. ermitteln. Die Entwicklung der Immobilienbestände erfolgt über die Baustatistik des BFS sowie die Daten von DocuMedia (Baublatt), wobei verschiedene Umrechnungen und Schätzungen erfolgen, da insbesondere der Eigentumsstatus nicht in der Baustatistik erfasst wird. Die Grösse der Wohnungen wird im Monitoring 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.

Tabelle 1

Preisanstieg nach Agglomerationen, 2004–2009

	Eigentum		Miete	Miete, Eigentum
	Alle Segmente	Oberes Preisdrittel	Alle Segmente	Alle Segmente
Genf (CH)	39.0%	37.2%	18.3%	22.7%
Lausanne	26.5%	22.8%	14.5%	17.5%
Zug	27.4%	34.0%	10.6%	16.6%
Lugano (CH)	28.3%	28.9%	6.0%	14.5%
Chiasso-Mendrisio (CH)	21.7%	13.5%	9.3%	14.3%
Zürich	19.7%	23.2%	9.7%	12.4%
Bellinzona	21.7%	21.3%	3.8%	11.2%
Luzern	17.9%	21.2%	5.5%	8.6%
Bern	11.3%	15.3%	5.3%	7.2%
Basel (CH)	9.1%	12.1%	6.0%	7.1%
St. Gallen	8.6%	12.2%	3.5%	4.9%

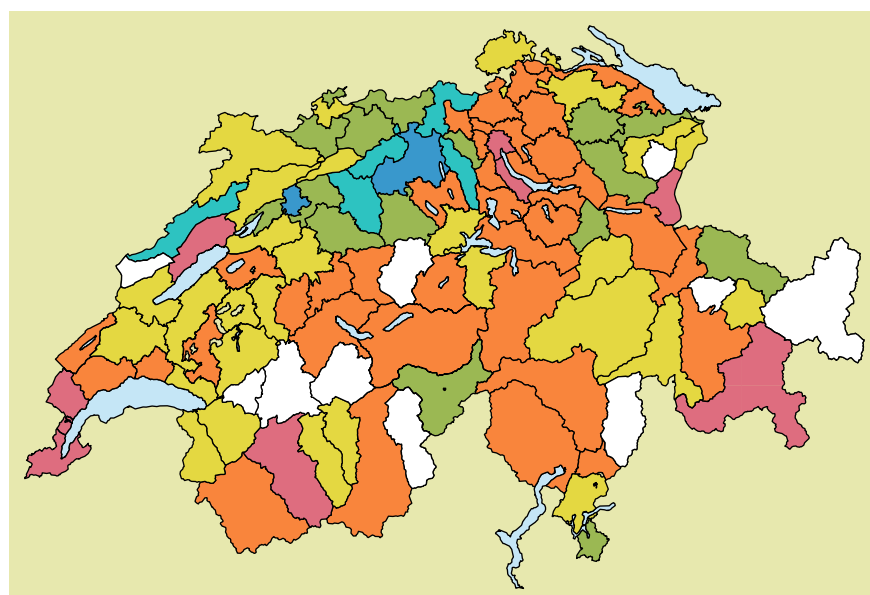
Quelle: Monitor BWO (in Entwicklung) / Die Volkswirtschaft

aufgrund ihrer geringen Bevölkerungsdichte und einer allenfalls schwankenden Zweitwohnungsnachfrage grundsätzlich volatil. Der Wohnungsmarkt in Zug und Zürich, der über Jahre die grösste Anspannung zeigte, hat sich im Jahr 2009 auf hohem Preisniveau eher entspannt.

Die aktuelle Marktsituation kann längerfristige Umschichtungen im Wohnungsmarkt und der Haushaltsstruktur verdecken: Ein Markt, der sich heute im Gleichgewicht präsentiert, kann in den letzten Jahren durchaus massive Umschichtungen erfahren haben. Preisänderungen bringen die Märkte letztlich wieder ins Lot. In *Tabelle 1* sind die Preisanstiege in den wichtigsten Agglomerationen seit 2004 aufgelistet. Wiederum werden dabei Miet- und Eigentumsmarkt aggregiert. Die Preisentwicklung zeigt, dass Regionen wie das Bassin Lémanique, Zug, Lugano oder die Agglomeration Zürich über einen längeren Zeitraum eine hohe Anspannung auf dem Wohnungsmarkt erfahren haben. Gemäss *Grafik 1* hat aber dieser Druck im Jahr 2009 etwas nachgelassen. Dafür haben sich Miet- und Liegenschaftsmärkte in anderen Gebieten eher verknappt.

Grafik 1

Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Eigentumsmarkt), 2009



Anmerkungen: Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (d.h. der Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert >0 führt zu einer Entspannung (blau/grün), ein Wert <0 zu einer Anspannung (gelb/rot). Weiss eingefärbte Gebiete enthalten weniger als 180 Messwerte und werden deshalb nicht ausgewiesen.

Quelle: Monitor BWO (in Entwicklung) / Die Volkswirtschaft

Umschichtung der Haushaltsstrukturen

Die Zuwanderung der letzten Jahre hat zu einer deutlichen Umschichtung der Haushalts- und Siedlungsstrukturen geführt. Das Haushaltswachstum zwischen Ende 2004 und Ende 2009 basierte primär auf der Zuwanderung. Die ausländischen Haushalte bevorzugten dabei die grösseren Agglomerationen (Zürich, Basel, Genf, Lausanne, Bern, Luzern, St.Gallen). In diesen gingen rund zwei Drittel des Haushaltszuwachses, der insgesamt etwa 6% betrug, auf das Konto ausländischer Haushalte. Die übrigen Agglomerationsgebiete wuchsen ebenso stark, doch stammt hier nur etwa ein Drittel des Wachstums von der ausländischen Nachfrage. Dasselbe gilt für die ländlichen Gebiete, deren gesamtes Haushaltswachstum aber nur bei rund 3% lag.

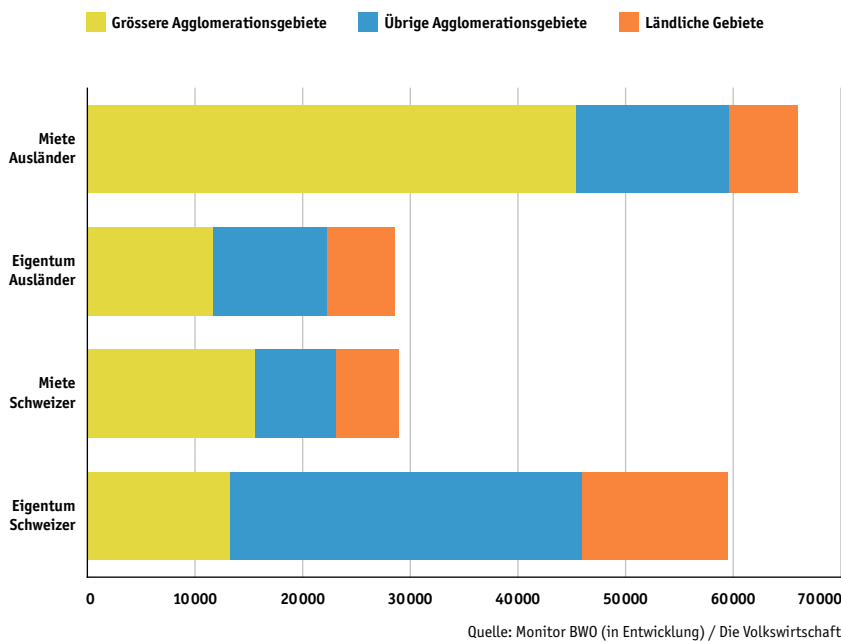
Wie *Grafik 2* illustriert, dominierten die ausländischen Haushalte den Zuwachs der Mietwohnungsnachfrage. Es gibt mehrere Agglomerationen, in denen eine rückläufige Mietwohnungsnachfrage von schweizerischen Haushalten durch ausländische Haushalte (über-)kompensiert wurde. Beim Eigentum ergibt sich das umgekehrte Bild. Hier liegt der schweizerische Anteil am Wachstum deutlich höher. Allerdings ist die Nachfragewirkung durch ausländische Haushalte mittlerweile beträchtlich. Insgesamt machten ausländische Haushalte im Jahre 2009 17,7% aller Haushalte, aber 32% aller

Momentaufnahme, welche weiter unten mit der Preisentwicklung über die gesamte Untersuchungsperiode ergänzt wird (siehe *Kasten 1*). *Grafik 1* illustriert die prozentuale Abweichung zur Gleichgewichtsinserionsdauer in den einzelnen regionalen Märkten.

Die Knappheit ist am Genfersee und in der Agglomeration Zürich am grössten. Dies ist schon seit längerem der Fall. In einigen weniger dicht besiedelten Gebieten kann sich – je nach Verlauf der Bautätigkeit – vorübergehend ebenfalls Knappheit ergeben. Häufig ist die Marktbewegung in diesen Gebieten

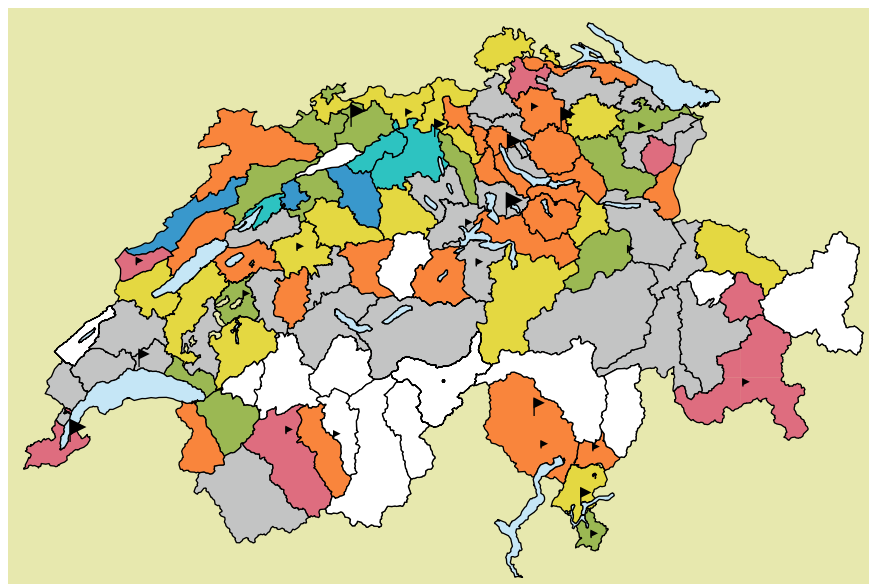
Grafik 2

Veränderung der Anzahl Haushalte nach Regionengruppen, Besitzstatus und Herkunft, 2004–2009



Grafik 3

Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Beitrag<sup>a</sup> des ausländischen Haushaltswachstums zur Situation im Jahr 2009



Anmerkungen: siehe Grafik 1.

Quelle: Monitor BWO (in Entwicklung) / Die Volkswirtschaft

a Schwarze Fahnen: Wachstumsrate der Ausländerhaushalte im Vergleich zur Gesamtzahl der Haushalte in Mietwohnungen.

Mieterhaushalte und lediglich 8% aller Eigentümerhaushalte aus. Wie Grafik 2 zeigt, nahm der Anteil der Ausländer mit Wohneigentum überproportional zu. Plakativ lässt sich festhalten, dass die Marktsituation in den grösseren urbanen Räumen durch die Zuwanderung im Kontext der Personen-

freizügigkeit geprägt ist, während die schweizerischen Haushalte ins Eigentum in die peripheren Agglomerationsräume umziehen, wo Bestandeswachstum noch möglich ist.

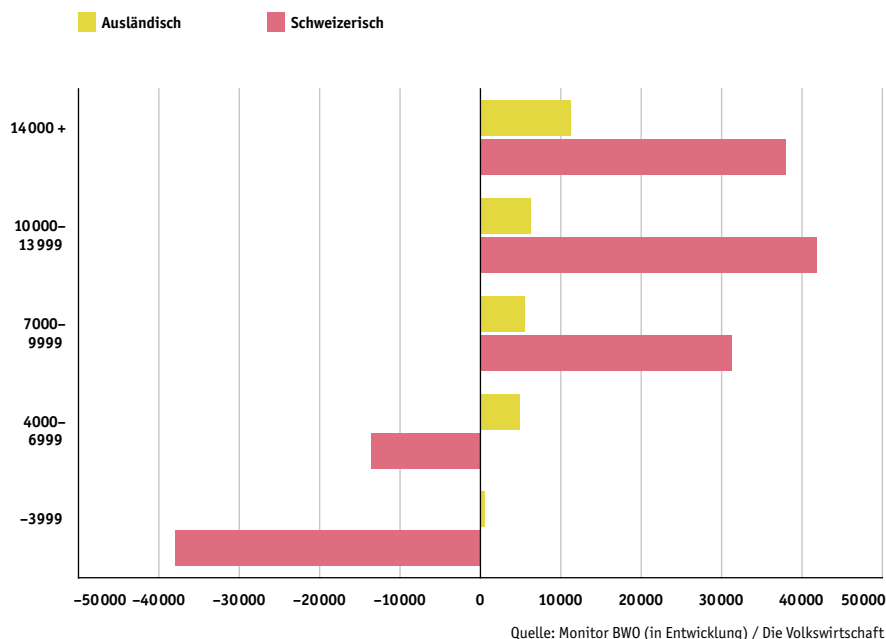
Die Umschichtung der Nachfrage der schweizerischen Haushalte – insbesondere der Nachfrageschub beim Wohneigentum – konnte vom Angebot einigermaßen antizipiert werden. Eine verstärkte Bautätigkeit in diesem Segment, verbunden mit substantiellen Preisanstiegen, hat aus einer Situation der Knappheit im Jahre 2005 zu einer schweizweit ausgeglichenen Situation geführt. Anders ist es bei den Mietwohnungen, wo die starke Zuwanderung des Jahres 2008, aber auch die 2009 anhaltende Zuwanderung nur begrenzt durch Neubauten aufgefangen wurde. Die Mietwohnungsmärkte haben sich deshalb 2009 weiter verknappert. Grafik 3 zeigt die aktuelle Situation der Mietwohnungsmärkte im Zusammenhang mit der Zuwanderung.

Die Zuwanderung ausländischer Mieterhaushalte hatte 2009 in den markierten Gebieten einen merklichen Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt. Nicht überall muss dieser Einfluss als verknappend bewertet werden. In allen Zuwanderungsgebieten ausser im Tessin und in der Ostschweiz stand einer steigenden ausländischen Nachfrage nach Mietwohnungen eine sinkende schweizerische Nachfrage gegenüber. Das mag als Segregationswirkung interpretiert werden, da die Zahl der ausländischen Haushalte mit Haushaltseinkommen über 10 000 Franken pro Monat 2009 weiter zugenommen hat, während die Zahl der schweizerischen Haushalte in diesem Segment rückläufig war. Dafür waren bei den Schweizer Haushalten im Einkommensbereich von 7000–10 000 Franken pro Monat Zuwächse zu verzeichnen. Sicher ist, dass die Kaufkraft ausländischer Haushalte stärker zugelegt hat als diejenige der schweizerischen. Allerdings ging die Segregationswirkung dabei mit einem Wechsel der Eigentumsform einher. Berücksichtigt man den Umstand, dass sich die Mieten in den einzelnen Marktsegmenten (günstige, mittlere und teurere Objekte) in den meisten Märkten im Jahr 2009 in etwa im Gleichschritt entwickelten, wobei das teuerste Segment von eher stärkeren Anstiegen betroffen war, so kann zumindest bezüglich Kaufkraftklassen im Jahr 2009 im Mietwohnungsbereich eher nicht von einer zunehmenden Segregationswirkung gesprochen werden.

2009 war die Zuwanderung vor allem auf den Mietwohnungsmärkten der Regionen Zug, Zürich und Genf spürbar. Im Tessin wird das Marktgeschehen im Sopraceneri von den schweizerischen Haushalten dominiert. In der Stadt Basel kompensierte die

Grafik 4

**Veränderung der Zahl der Haushalte, die Wohneigentum nachfragen, nach Einkommenssegmenten, 2004–2009**



Zuwanderung die Abwanderung schweizerischer (Mieter-)Haushalte.

**Wohneigentum nach oben offen**

Der Einfluss der ausländischen Zuzüger auf den Mietwohnungsmarkt ist unbestreitbar. Trotz der entstandenen Knappheits-situationen hat dies aber nicht zu starken Preisschüben oder einem deutlichen Auseinanderklaffen der Marktsegmente geführt. Insgesamt war über die Periode 2004–2009 zwar ein leicht stärkerer Preisanstieg in den teureren Marktsegmenten zu beobachten, die Differenz liegt aber lediglich bei insgesamt 2%–3%.

Beim Wohneigentum präsentiert sich die Situation anders: Einerseits waren 2009 nur 8% der Eigentümerhaushalte ausländisch. Somit stellt sich die Frage, ob die Zuwanderung überhaupt einen spürbaren Einfluss ausüben konnte. *Grafik 4* verdeutlicht für die ganze Schweiz, dass das Nachfragewachstum beim Wohneigentum bisher von schweizerischen Haushalten dominiert wurde. Im obersten Einkommenssegment liegt der Anteil der ausländischen Haushalte über 20%. Im kaufkräftigen Bereich haben diese Haushalte in den letzten Jahren kräftig aufgeholt und zur Preisentwicklung beigetragen. In den Agglomerationen Zürich, Zug, Lausanne, Genf sowie in Basel und Bellinzona lag der Zuwachs der Anzahl ausländischer Haushalte im obersten Einkommenssegment 2004–2009 praktisch auf dem Niveau der

schweizerischen, wenn nicht sogar noch höher. In diesen Agglomerationen hatte die ausländische Nachfrage selbstverständlich Auswirkungen auf das Marktgefüge.

Der Aufwärtstrend im oberen Segment ist trotz allem primär auf die schweizerischen Haushalte zurückzuführen. Fast in allen Gebieten stiegen die Preise im oberen Bereich stärker an als in den mittleren und unteren Segmenten – dies auch in Gebieten, die keinen starken Nachfragezuwachs ausländischer Haushalte spürten.

**Fazit**

Der seit 2004 stärker bemerkbare Einfluss der Personenfreizügigkeit hat sich im Jahr 2009 nur wenig weiter verstärkt. Die konjunkturbedingt schwächere Zuwanderung führte zwar immer noch zu einer gewissen Anspannung der Wohnungsmärkte in den Wirtschaftszentren. Ein Teil der Schweizer Haushalte wurde dadurch aus den Zentren verdrängt – entweder indem diese in der weiteren Agglomeration günstigere Mietwohnungen belegten oder aber in der Peripherie Eigentum erwarben. Hier hat denn auch im Jahre 2009 die Anspannung der Wohnungsmärkte eher zugenommen. Unbestritten haben die relativ kaufkräftigen Zuwanderer in der obersten Einkommenskategorie einen gewissen Wettbewerbsdruck erzeugt, der vor allem bei Neuvermietungen ins Gewicht fällt.

Kasten 2

**Literatur**

- Staatssekretariat für Wirtschaft, Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Schweizer Arbeitsmarkt, Berichte des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU für verschiedene Perioden 2005–2010.
- Graf, Silvio, Armin Jans, Daniel Sager, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt: Indikatoren zur Beurteilung der Auswirkungen auf regionale Immobilienmärkte, Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) – 2009.
- Graf, Silvio, Armin Jans, Daniel Sager, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt: Modul 1 / Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), 2007.
- Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), Monitor BWO, erscheint im September 2010.