



# Die Personenfreizügigkeit tangiert auch den Wohnungsmarkt

*Erste Anzeichen einer Anspannung an privilegierten Wohnlagen in Zürich und Genf*

Von Silvio Graf, Armin Jans und Daniel Sager\*

*In den letzten Jahren hat die Zuwanderung aus der EU deutlich zugenommen, was auch den Schweizer Wohnungsmarkt tangiert. Laut einer neuen Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen sind die Folgen allerdings bisher «kaum besorgniserregend». In privilegierten Wohngebieten in den Agglomerationen Zürich und Genf orten die Autoren jedoch erste Anzeichen einer – durch Immigration induzierten – Anspannung. (Red.)*

Ab dem Jahr 2002 wurde die Einreise in die Schweiz für Personen aus den 15 «alten» EU-Ländern (EU-15) aufgrund der bilateralen Verträge schrittweise erleichtert, seit Juni 2007 gilt die volle Freizügigkeit. Die Erfahrungen mit dem freien Personenverkehr in den EU-15-Staaten haben gezeigt, dass die Wanderungsströme zwischen den Mitgliedsländern gering sind und den Arbeitsmarkt und damit auch den Wohnungsmarkt nur am Rande beeinflussen. Ausnahmen lassen sich in flächenmäßig kleineren Staaten wie Luxemburg und Irland feststellen, die auf langfristig starke Wachstumsphasen zurückblicken.

## Höher qualifizierte Einwanderer

Im Vergleich zur EU-15 weist die Schweiz eine überdurchschnittliche Einwanderung auf. Abgesehen davon lassen sich jedoch verschiedene Parallelen zwischen der Entwicklung in der EU und der Schweiz aufzeigen: Erstens hängt der Umfang der Immigration stark von der konjunkturellen Situation im Inland ab. Zweitens ist seit den 1990er Jahren ein Trend zu höher qualifizierten Einwanderern festzustellen. Drittens hat die Personenfreizügigkeit zu einem höheren Anteil von Einwanderern aus den EU-15-Ländern im Vergleich zu Drittstaaten geführt. Diese Immigration

führte, viertens, bisher insgesamt zu einer höheren Arbeitsproduktivität, nicht aber zu einer steigenden Arbeitslosenquote der ansässigen Bevölkerung oder zu Lohndruck. Fünftens: Viele Migranten sind zudem relativ jung, reisen alleine oder paarweise, aber meistens ohne Kinder ein und besitzen weniger häufig Wohneigentum.

Betrachtet man die verschiedenen Indikatoren des Schweizer Wohnungsmarkts, lässt sich im landesweiten Mittel noch kein übermässiger, auf die Personenfreizügigkeit zurückzuführender Nachfragedruck feststellen. Hingegen zeigt sich, dass sich durch die Veränderung des Qualifikationsniveaus der Ausländer seit Ende der 1990er Jahre auch die Struktur der Wohnungsnachfrage schrittweise ändert (vgl. Grafik). Fragen die früher überwiegend tiefer qualifizierten ausländischen Arbeitskräfte in der Regel tendenziell preisgünstigeren Wohnraum nach als Schweizer, unterscheiden sich die nun besser ausgebildeten und einkommensstärkeren Ausländer in ihren Präferenzen kaum mehr von der ansässigen Bevölkerung. Die Ausländer treten damit bei der Wohnungssuche vermehrt in Konkurrenz mit Schweizern.

## Verdrängungseffekt

Dies gilt insbesondere im qualitativ besseren Bereich der Mietwohnungen, aber auch bei Wohneigentum. Die Veränderung der Struktur der Immigration hat nämlich in Zusammenhang mit der Liberalisierung des Immobilienmarkts durch in der Schweiz domizilierte Ausländer auch dazu geführt, dass mehr Ausländer Wohneigentum erwerben. Insbesondere bei den Einwanderern aus der EU-15 ist ein deutlicher Anstieg der Wohneigentumsquote von 15% (1996) auf 24% (2006) spürbar. Anders die Situation bei den Grenzgängern: Es liegen zwar keine repräsentativen Angaben vor, Indizien deuten aber darauf hin, dass weder ausländische Grenzgänger in spürbarer Zahl in der Schweiz Wohnsitz nehmen noch



dass viele inländische Arbeitskräfte ihren Wohnsitz ins grenznahe Ausland verlegen möchten.

Knappheiten werden durch die Nachfragesituation bei den Ausländern allerdings erst punktuell ausgelöst. Nachweisbar sind sie in bevorzugten Gebieten der Agglomerationen Zürich und Genf, wobei einschränkend anzumerken ist, dass die ausländischen Haushalte in der Wahrnehmung auch deshalb ein Übergewicht auf dem Wohnungsmarkt aufweisen, weil sie überproportional häufig umziehen.

Nach der Einwanderung wechseln sie innert kurzer Zeit häufig nochmals den Wohnsitz, beispielsweise zum Zeitpunkt des Familiennachzugs. Dennoch: Regional ist – induziert durch die Immigration – ein gewisser Nachfragedruck zu spüren, der bei einer weiteren guten konjunkturellen Entwicklung noch zunehmen könnte. Verbunden damit ist die sogenannte Gentrification: Primär der Mittelstand findet in diesen Gebieten immer weniger geeignete und zahlbare Wohnungen. Das unterste Kaufkraftsegment wurde von dieser Entwicklung zwar

noch nicht tangiert, es ist allerdings möglich (wenn auch nicht zwingend), dass dies bei anhaltender Überschussnachfrage noch geschehen wird.

### Geforderte Raumplanung

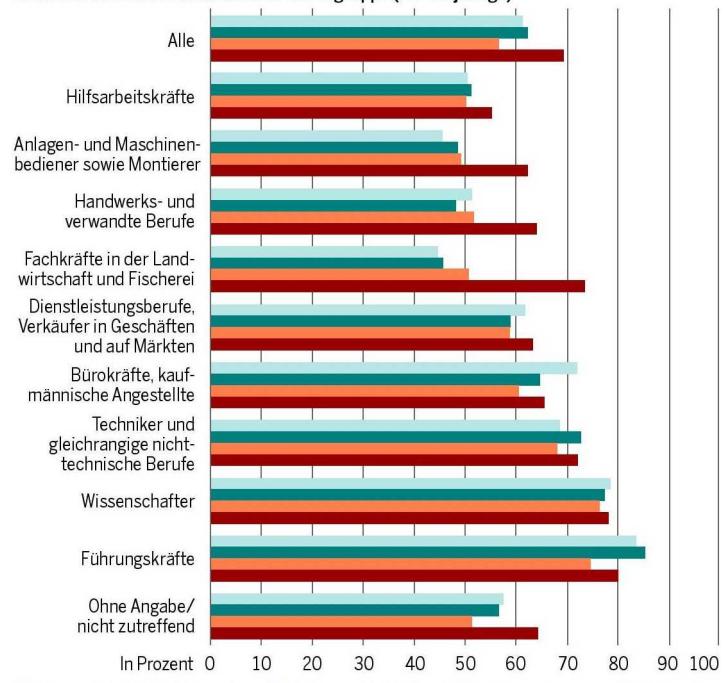
Die Personenfreizügigkeit mit der EU ermöglicht die Realisierung neuer Wachstumspotenziale der Schweizer Wirtschaft, insbesondere in den wirtschaftlichen Ballungsräumen. Die Konsequenzen auf dem Wohnungsmarkt können primär mit einer prospektiv orientierten Raumplanung abgedeckt werden. Einerseits muss Wohnraum da entstehen, wo er gefragt ist, andererseits gilt es, Bauruinen zu vermeiden. Dazu müssen nachhaltige strukturelle Verschiebungen der Wohnungsnachfrage (unter anderem der Einwanderer) von kurzfristigen konjunkturellen Effekten schnell und zuverlässig unterschieden werden. Knappheit an den bevorzugten Lagen wird aber trotzdem bestehen bleiben – will man hier die sozioökonomische Durchmischung am Leben erhalten, so verbleibt als politisches Instrument primär die Förderung preisgünstiger Wohnbauten.

<sup>1</sup> Die Studie ist im Wortlaut verfügbar auf [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch). Rubrik: Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte.

<sup>2</sup> Prof. Dr. Silvio Graf und Prof. Dr. Armin Jans sind am Zentrum für Wirtschaftspolitik der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Winterthur tätig. Dr. Daniel Sager ist Inhaber der Firma Meta-Sys AG in Zürich.

### Nachfrage nach teureren Wohnungen\*

Anteile nach Aufenthaltsstatus und Berufsgruppe (20-55-jährige)



In Prozent 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

■ Kurzaufenthalter/Saisoniers ■ Jahresaufenthalter ■ Niedergelassene ■ Schweizer

\* Summe aus Wohneigentum und Mietwohnungen, deren Mieten über dem Median der Mietwohnungen liegen, im Verhältnis zu allen bewohnten Wohnungen einer Berufsgruppe.

Quelle: Volkszählung 2000, eigene Berechnungen.

NZZ