

**z:w**

Zürcher  
Hochschule  
Winterthur

Hochschule  
für Architektur,  
Technik, Wirtschaft  
und Sprache

Mitglied  
der Zürcher  
Fachhochschule

**META-SYS** 

Meta-Sys AG · Stauffacherstrasse 96 · Zürich

# **Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt**

(Modul 1)

Juli 2007

Studie im Auftrag  
des Bundesamtes für Wohnungswesen

**Analyse:**

Silvio Graf, Zentrum für Wirtschaftspolitik, Zürcher Hochschule Winterthur  
Armin Jans, Zentrum für Wirtschaftspolitik, Zürcher Hochschule Winterthur  
Daniel Sager, Meta-Sys AG, Zürich

**Mitarbeit bei Datenrecherche:**

Mariluzia Blessing-Küchler, Meta-Sys AG, Zürich

**Kontakt:**

silvio.graf@zhwin.ch  
052 267 79 45

Zürich/Winterthur, 20. Juli 2007

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PROBLEMSTELLUNG UND VORGEHEN</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>THEORETISCHE GRUNDLAGEN UND ERFAHRUNGEN AUS DER EU</b> .....	<b>9</b>
4.1	Migration und Demographie .....	9
4.1.1	Mikroökonomische Ansätze zur Erklärung der Migration.....	10
4.1.2	Makroökonomische Ansätze zur Erklärung der Migration .....	10
4.1.3	Migration und natürliche Bevölkerungsbewegung .....	12
4.2	Arbeitsmigration, Produktivität und Einkommensverteilung.....	19
4.2.1	Theoretischer Exkurs.....	19
4.2.2	Migration und Wachstum.....	20
4.2.3	Verteilungswirkungen .....	23
4.3	Haushaltsstruktur und Präferenzen.....	25
4.3.1	Präferenzen, Restriktionen und Diskriminierung .....	26
4.3.2	Wohnungssuche und Umzugsverhalten .....	28
4.4	Marktergebnis .....	28
4.4.1	Mieten und Preise.....	29
4.4.2	„Filtering“-Prozesse .....	29
4.4.3	Externe Effekte.....	30
4.5	Fallstudien aus der EU .....	31
4.5.1	Luxemburg .....	32
4.5.2	Irland .....	34
4.5.3	Österreich .....	34
4.6	Zentrale Trends bei der Personenfreizügigkeit in der EU .....	35
<b>5</b>	<b>HYPOTHESEN ZU MIGRATION UND WOHNUNGSNACHFRAGE IN DER SCHWEIZ</b> .....	<b>37</b>
5.1	Migration.....	37
5.2	Wohnungsmarkt .....	37
<b>6</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>39</b>
6.1	Personenfreizügigkeit.....	39
6.2	Zugang zum Wohnungsmarkt .....	41
<b>7</b>	<b>ÜBERPRÜFUNG DER HYPOTHESEN FÜR DIE SCHWEIZ</b> .....	<b>42</b>
7.1	Einleitung .....	42
7.2	Migration und Arbeitsmarkt.....	43
7.2.1	Migration und Demographie .....	43
7.2.2	Arbeitsmigration, Produktivität und Einkommensverteilung.....	52
7.2.3	Zusammenfassung.....	59
7.3	Wohnungsmarkt .....	60
7.3.1	Haushaltsstruktur und Präferenzen.....	60
7.3.2	Regionale Ansiedlung .....	71
7.3.3	Marktergebnis.....	74
7.3.4	Schweizerische Auswanderung ins ausländische Grenzgebiet .....	80
7.3.5	Fazit.....	80
<b>8</b>	<b>SCHLUSSFOLGERUNG</b> .....	<b>81</b>
8.1	Retrospektive Sicht .....	81
8.2	Prospektive Sicht.....	82
<b>9</b>	<b>ABKÜRZUNGEN</b> .....	<b>84</b>
<b>10</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>85</b>
10.1	Schriften .....	85
10.2	Internetquellen:.....	89
10.3	Statistische Quellen:.....	90

<b>11 ANHANG .....</b>	<b>91</b>
11.1 Kurzbeschrieb SAKE .....	91
11.2 Verwendete Variablen .....	91
11.3 Kurzbeschrieb ZAR .....	92
11.4 Datenverfügbarkeit für die Analyse eines Zweitwohnsitzes von Grenzgängern .....	93

## 1 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Studie ist ein erster Schritt zur Schaffung eines Monitorings des Bundesamtes für Wohnungswesen zur Beobachtung der Auswirkungen des freien Personenverkehrs mit der EU15 und - verzögert - mit der gesamten EU auf den Schweizer Wohnungsmarkt. In diesem ersten Modul ging es darum, die nationalen statistischen Daten auszuwerten, um allfällige erste Auswirkungen der Personenfreizügigkeit zu identifizieren. Diese Auswertungen können für ein Monitoring systematisiert und detailliert werden.

*Erste  
Auswirkungen  
der Personen-  
freizügigkeit*

Die Erfahrungen aus 15 Jahren freiem Personenverkehr in den EU15-Staaten haben gezeigt, dass die Wanderungsströme innerhalb der Mitgliedsländer gering sind und den Arbeitsmarkt und damit den Wohnungsmarkt nur am Rande beeinflussen. Ausnahmen lassen sich in flächenmässig kleineren Staaten wie Luxemburg und Irland feststellen und hier auch nur, weil diese auf langfristig starke Wachstumsphasen zurückblicken. Die Erfahrungen aus Europa lassen sich mit wenigen Abstrichen auf die Situation in der Schweiz übertragen:

*Erfahrungen  
der EU und der  
Schweiz*

- Die Bevölkerung Europas wächst kaum mehr. Die Immigration hat in den letzten Jahren knapp die natürliche Schrumpfung kompensiert. Deren Höhe hängt stark von der konjunkturellen Situation im Gastland ab.
- Seit den 90er Jahren ist ein Trend zu höher qualifizierten Immigranten festzustellen. In der Schweiz wurde dies durch das 1997 eingeführte Zwei-Kreise-Modell ermöglicht. Die Personenfreizügigkeit hat ausserdem zu einer Umschichtung der einreisenden Ausländer zu Gunsten von EU15-Einwanderern geführt. Die Einwanderung führt aufgrund ihrer Komplementarität zu den inländischen Arbeitskräften insgesamt zu einer höheren Arbeitsproduktivität, nicht aber zu einer tieferen Beschäftigung oder einer höheren Arbeitslosenquote der ansässigen Bevölkerung, ebenso wenig zu Lohndruck. Substitutionseffekte sind in jenen Segmenten vorzufinden, die durch schlecht oder falsch qualifizierte Arbeitskräfte (vorwiegend aus Drittstaaten) besetzt waren.
- Die Einwanderung konzentriert sich auf die wirtschaftlich schnell wachsenden Agglomerationen. Auf dem Wohnungsmarkt ist die Veränderung der Einwanderungsstruktur erst punktuell spürbar, primär in den Agglomerationen Zürich und Genf, wo die Städte, nach Familien-Nachzug aber auch die Agglomeration mit einer steigenden Nachfrage im oberen Qualitätssegment konfrontiert sind. Aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und ihrer Einkommensprofile führt die Einwanderung aus der EU zu Verknappungstendenzen bei überdurchschnittlichen Wohn-Objekten in attraktiven Wohnlagen in den Grossagglomerationen.
- Die Migranten sind relativ jung, sie reisen deshalb alleine oder paarweise, aber meistens ohne Kinder ein. Zum Zeitpunkt der Einreise ist ihre Haushaltgrösse damit im Durchschnitt geringer als die der ansässigen Bevölkerung. Die Einwanderer besitzen weniger häufig Wohneigentum. Die Rückkehrabsichten nehmen mit dem Alter zu. Grundsätzlich aber unterscheiden sich die Präferenzen besser qualifizierter Immigranten nicht von denen der Staatsangehörigen im Gastland. Die Fluktuationsraten vor allem in den ersten Jahren des Aufenthalts sind jedoch markant

höher, wodurch die Nachfragewirkung ausländischer Haushalte nach Wohnungen in der Wahrnehmung der Bevölkerung vermutlich eher überschätzt wird.

*Prospektive  
Sicht*

Prospektiv ist davon auszugehen, dass sich die Einwanderungszahlen bei anhaltend guter konjunktureller Lage in der Schweiz nach Aufhebung der Kontingentierung merklich erhöhen werden, dies weitgehend unabhängig von der wirtschaftlichen Situation in der EU. Die Zahl der nicht kontingentierten Grenzgänger stieg in den letzten Jahren kontinuierlich und die der Kurzaufenthalter im Jahr 2006 sprunghaft an. Die Kontingente für Daueraufenthalter wurden voll ausgeschöpft. Aus diesem einmaligen Effekt sollte man keine falschen Schlüsse ziehen, insbesondere das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt dürfte auf nationaler Ebene davon wenig betroffen sein. Die Analyse der Daten der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung, der Volkszählung 2000 und des Zentralen Ausländerregisters ergeben folgendes Bild:

- Der Druck auf die attraktiven Wohnungssegmente in den wichtigsten Agglomerationen des Landes dürfte ansteigen. Die „Gentrification“ weiter Teile der Städte nimmt ihren Lauf: Primär der Mittelstand findet immer weniger geeignete (und zahlbare) Wohnungen. Entweder er zieht in marginalisierte Quartiere oder gar nicht in die Stadt. Gut möglich, dass bei anhaltender Überschussnachfrage dieser Verdrängungseffekt (aus den Kernstädten) auch bei den untersten Kaufkraftsegmenten ankommt. Die Pendlerströme nehmen zu. Entscheidend ist natürlich letzten Endes das Angebotsverhalten. Wird die zusätzliche Nachfrage mit einem zusätzlichem Angebot aufgefangen, halten sich die Effekte in Grenzen, weshalb sich die Probleme primär in den Städten akzentuieren.
- Die seit 2002 zu beobachtende Entwicklung lässt den Schluss zu, dass sich der beschriebene Trend primär im „bassin lémanique“ und der Agglomeration Zürich zeigt, etwas geringfügiger auch in Basel. Das Tessin, bedingt auch die Ostschweiz sowie die Tourismusregionen Davos/Klosters, Engadin und Unterwallis sind zwar ebenfalls von einer verstärkten Zuwanderung von Daueraufenthaltern betroffen. Allerdings ist im Tessin und in der Ostschweiz die Baulandverfügbarkeit insgesamt unproblematischer. Teilweise führt die Einwanderung sogar zu einer willkommenen Auslastung eines Überangebots auf dem Wohnungsmarkt.
- Nicht vollkommen geklärt werden konnte die Annahme, dass Grenzgänger vermehrt einen Zweitwohnsitz in der Schweiz begründen. Verworfen werden kann jedoch die Hypothese, dass ein Grossteil der Grenzgänger nur darauf wartet, einen Statuswechsel zum Daueraufenthalter vornehmen zu können. Bisher ist auch nur ansatzweise eine verstärkte Wohnsitznahme von Inländern im grenznahen Ausland festzustellen. Eine solche Tendenz ist am ehesten in der Region Genf auszumachen, wo die Landreserven in der Schweiz klein, im Ausland jedoch gross sind. Mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs in dieser Region könnte diese Bewegung in Zukunft an Dynamik gewinnen.

*Handlungs-  
spielraum*

Die Personenfreizügigkeit ermöglicht die Realisierung neuer Wachstumspotenziale der Schweizer Wirtschaft. Quantitative Einschränkungen der Immigration sind deshalb problematisch. Letztlich verbleiben als echte Hand-

lungsspielräume nur eine Wohnungspolitik, die die sozioökonomische Durchmischung allenfalls durch die Förderung preisgünstiger Wohnbauten auch in begehrten Gebieten erhöht, sowie eine prospektiv orientierte Raumplanung. Eine Fortsetzung dieser Studie muss deshalb primär zu einem Instrument führen, das für die betroffenen regionalen Räume nachhaltige strukturelle Verschiebungen der Nachfrage von kurzfristigen konjunkturellen Effekten zu unterscheiden vermag und so rechtzeitig Fingerzeige für raumplanerisch notwendige Massnahmen ergibt.

## 2 EINLEITUNG

*Beurteilung von Personenfreizügigkeit und Wohnungsnachfrage* Die hier vorliegende Studie ist das erste Modul eines Projekts im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) zur Beurteilung der Auswirkungen des Abkommens über die Personenfreizügigkeit zwischen der Schweiz und der Europäischen Union (EU) auf die Wohnungsnachfrage in der Schweiz. Zu diesem Zweck werden die Wanderungsströme, welche im Rahmen des Freizügigkeitsabkommens für die Schweiz zu beobachten und inskünftig zu erwarten sind, untersucht. Diese Untersuchung erfolgt sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht. Darauf aufbauend ist die durch die Immigration ausgelöste Wirkung auf die Nachfrage auf den Wohnungsmarkt abzuschätzen.

*Erstes Modul* Im ersten Modul steht die Auswertung des verfügbaren statistischen Datenmaterials auf nationaler Ebene im Vordergrund. Wesentlich ist dabei der Unterschied zwischen Bestandes- und Flussgrössen. Strukturbrüche sind zuerst in den Flussgrössen (bspw. Qualifikation einwandernder Arbeitskräfte) feststellbar, während sich Bestandesgrössen nur langsam verändern. Insbesondere legen wir im Rahmen dieser Studie das Augenmerk auf die Frage, ob seit der Inkraftsetzung des bilateralen Freizügigkeitsabkommens im Juni 2002 bereits Veränderungen der Wohnungsnachfrage festgestellt werden können.

*Weitere Module* In einem später vorgesehenen zweiten Modul (vgl. Abbildung 1) sollen die vorhandenen Entwicklungen auch regional analysiert werden. Anhand eines Indikatorensets werden interessante Regionen (Agglomerationen) identifiziert, die dann vertieft betrachtet werden. Die Vertiefung besteht einerseits in der Verwendung von regionalisiertem Datenmaterial, andererseits in gezielten Befragungen zur Erhärtung und Ergänzung der statistischen Resultate.

---

### Abbildung 1: Gesamtprojekt Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

---

#### **Modul 1: Aggregierte Betrachtung**

Ökonomische Zusammenhänge (Produktivitätswachstum, Substitution von Arbeitskräften)  
Strukturveränderung der Arbeitskräftestruktur und der Wohnungsnachfrage 2002 – 2006  
Nachfrageprofile von ausländischen Haushalten

#### **Modul 2: Regionalisierte Betrachtung**

Regional spürbare Entwicklung aufgrund der Personenfreizügigkeit  
Detaillierte Betrachtung ausgewählter Regionen  
(Optionale) Überprüfung und Ergänzung anhand von Befragungen

#### **Modul 3: Prospektive Betrachtung nach Ablauf der Übergangsregelungen**

Abschätzung der Auswirkungen einer allfällig veränderten Nachfragestruktur unter verschiedenen Entwicklungsszenarien

#### **Modul 4: Monitoringkonzept für das Bundesamt für Wohnungswesen**

Auswahl von Indikatoren zur Identifikation von Entwicklungstrends und erstmalige Berechnung  
Grundlage für eigene Berechnung durch das BWO

Es liegt am Bundesamt für Wohnungswesen zu entscheiden, ob in einem dritten Modul die Erkenntnisse der ersten beiden Teile verarbeitet und mit vorliegenden Szenarien zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nach der definitiven Einführung des (vollständig) freien Personenverkehrs mit den EU25 bzw. EU27-Staaten kombiniert werden.

Als Endprodukt (Modul 4) der gesamten Arbeit ist schliesslich ein Instrument vorgesehen, mit dem das BWO zukünftig selber ein laufendes Monitoring durchführen könnte.

Aufgrund der Ergebnisse von Modul 1 wird über die Durchführung und allfällige Anpassung der übrigen Module entschieden.

Das Angebot an Wohnraum ist zwar bis zu einem gewissen Grade ebenfalls abhängig von der Einführung des freien Personenverkehrs mit der EU, insbesondere, was die Baukosten betrifft. Kosteneinsparungen beim Bauen werden aber teilweise durch erhöhte Baulandkosten kompensiert. Dieser Aspekt wird deshalb in dieser Studie nicht weiterverfolgt. *Keine Analyse der Angebotswirkung*

### 3 PROBLEMSTELLUNG UND VORGEHEN

*Strukturbruch bei Ein- und Auswanderung?*

Im Folgenden werden die im Rahmen von Modul 1 gemäss Offerte vom 31. März 2006 und Ziffer 4 des Vertrages F-8420 vom 4. Juli 2006 zu behandelnden Problemstellungen vorgestellt. Kernfrage dieses Moduls ist, ob die schrittweise Einführung des freien Personenverkehrs mit der EU zu Strukturbrüchen bei der Ein- und Auswanderung oder zu anderen Effekten geführt hat, die sich auf die Wohnungsnachfrage und den Wohnungsmarkt auswirken. Diese Fragestellung wird für die Schweiz für den Zeitraum 2000-2006 anhand der aggregierten nationalen Entwicklung analysiert.

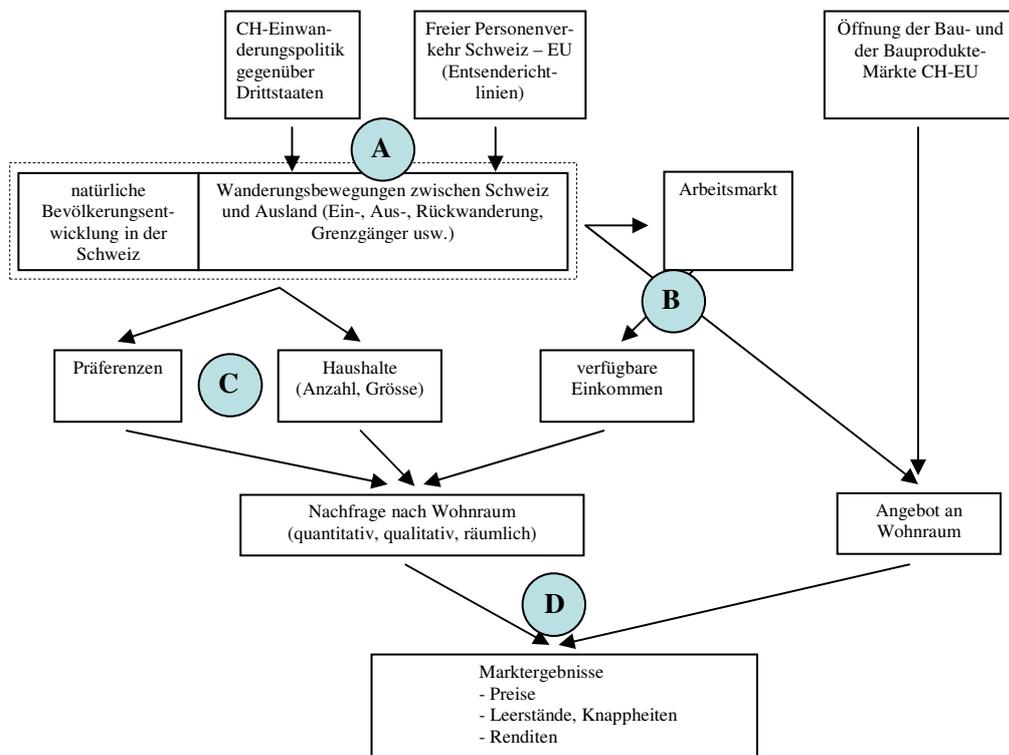
*Fünf wesentliche Fragen*

Im Wesentlichen müssen im Zusammenhang mit der Einführung der Personenfreizügigkeit fünf Fragen beantwortet werden.

1. Wie entwickeln sich Immigration und Emigration quantitativ und qualitativ?
2. Welche ökonomischen Zusammenhänge sind zu beachten, wenn es darum geht, die Entwicklung der Zahlungsbereitschaft für Wohnraum abzuschätzen?
3. Wie verändert sich die Arbeitskräftestruktur durch die einwandernden bzw. auswandernden Arbeitskräfte?
4. Wie verändert sich die Haushaltstruktur bezüglich Grösse, Präferenzen und Einkommen?
5. Wie sind die Auswirkungen veränderter Haushalt- und Einkommensstrukturen auf die Wohnungsnachfrage und den Wohnungsmarkt?

Die diesen Fragen zugrunde liegenden Wirkungsmechanismen sind in Abbildung 2 dargestellt:

Abbildung 2: Effekte der bilateralen Abkommen Schweiz-EU auf den Wohnungsmarkt



Quelle: eigene Darstellung

Die demographische Entwicklung in der Schweiz wird einerseits durch die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Todesfälle) der Inländer bestimmt. Von zentraler Bedeutung - und Thema dieser Studie - sind aber andererseits die Wanderungsbewegungen über die Landesgrenze hinweg. Der Grad der Wahlfreiheit bezüglich dieser Wanderungen wird durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen (und deren effektiver Durchsetzung) bestimmt. Dieser Zusammenhang ist in Bereich A von Abbildung 2 dargestellt.

*Migration und Demographie*

Die Wanderungsbewegungen haben Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und damit auch auf die Produktivität der Volkswirtschaft, die wiederum das Volkseinkommen mitbestimmt. Dies wird in Abbildung 2 durch den Bereich B gekennzeichnet. Von grosser Bedeutung ist im Kontext des Wohnungsmarktes aber auch die durch die Wanderung resultierende Einkommensverteilung. Um diese beurteilen zu können, muss geklärt werden, ob die einwandernden (oder auch auswandernden) Arbeitskräfte eher komplementär (= ergänzend) oder eher substitutiv (= konkurrierend) zur bestehenden (einheimischen und ausländischen) Erwerbsbevölkerung sind.

*Arbeitsmigration, Produktivität und Einkommensverteilung*

Allerdings bestimmen nicht nur die Einkommen die Wohnungsnachfrage. Auch die Haushaltstrukturen sind von zentraler Bedeutung. Die Wohnungsnachfrage ergibt sich dann bei einem gewissen Einkommen und gegebener Haushaltstruktur durch die Präferenz der Haushalte. Diese bestimmt beispielsweise, wie viel Einkommen ein Haushalt für Wohnen einsetzen will und wie viel er für andere Güter verwenden oder sparen will. Dieses Element des Wirkungsmechanismus ist im Teil C von Abbildung 2 dargestellt.

*Haushaltsstruktur und Präferenzen*

Die so bestimmte Nachfrage und das Angebot an Wohnraum führen schliesslich zum Marktergebnis. Dieses manifestiert sich in den Preisen aber auch in weiteren Indikatoren wie Leerständen, Suchdauern usw. (Punkt D von Abbildung 2).

*Marktergebnis*

Die vier genannten Elemente A, B, C und D bilden den roten Faden unseres Vorgehens und werden im Detail analysiert. Zwar ist das Angebot an Wohnraum ebenfalls abhängig von der Einführung des freien Personenverkehrs, doch dürfte seine angebotsseitige Wirkung (bspw. günstigere Preise für Bauleistungen) eher gering ausfallen. Effizienzsteigerungen der Bauwirtschaft erhöhen primär die Landrente und führen erst in zweiter Linie zu Preissenkungen auf dem Immobilienmarkt.

*Keine Analyse der Angebotswirkung*

Zur Bearbeitung der Fragen gehen wir wie folgt vor:

In Kapitel 4 erläutern wir für die Elemente A, B, C und D aus Abbildung 2 wesentliche theoretische Grundlagen und versuchen, diese mit der realen Entwicklung der letzten 10-20 Jahre im EU-Raum zu überprüfen. Die theoretischen Grundlagen bilden das analytische Fundament der folgenden Kapitel. Anhand der Erfahrungen der EU lassen sich zudem Rückschlüsse auf mögliche Entwicklungen in der Schweiz ziehen. Am Ende des Kapitels beschreiben wir das komplexe Zusammenspiel der einzelnen theoretischen Aspekte anhand von „case studies“ dreier ausgewählter Staaten. Die Erfahrungen in diesen Staaten sind für die Schweiz mit hoher Wahrscheinlichkeit relevant, insbesondere auch in Bezug auf den Effekt, den die 2011 erfolgende Aufhebung der Übergangsbestimmungen zur Personenfreizügigkeit mit den EU10-Ländern haben könnte.

*Theoretischer Abriss und Erfahrungen in der EU*

Anhand der „case-studies“ werden in Kapitel 5 Hypothesen für die mögliche Auswirkung der Personenfreizügigkeit auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt in der Schweiz formuliert. Diese Hypothesen werden in Kapitel 7 überprüft.

*Hypothesen*

*Rechtliche  
Rahmenbe-  
dingungen*

In Kapitel 6 wird kurz auf die rechtlichen Rahmenbedingungen der Personenfreizügigkeit Schweiz-EU eingegangen, wie sie nach den Bilateralen Abkommen I und II in Kraft sind. Insbesondere gilt das Augenmerk den verschiedenen Übergangsbestimmungen, die die Wanderungsströme beeinflussen und die freie Wahlmöglichkeit (noch) einschränken.

*Überprüfung  
der Hypothesen  
für die Schweiz*

In Kapitel 7 werden die Hypothesen aus Kapitel 5 wiederum in der Reihenfolge der Wirkungselemente A, B, C und D von Abbildung 2 überprüft. Einerseits wird dabei jeweils die historische Entwicklung dargestellt und die relevante Literatur aufgearbeitet. Die konkrete Überprüfung der Hypothesen erfolgt dann primär anhand von Datenmaterial der Jahre 2000-2006. Teilweise lässt sich eine Strukturveränderung der Immigration und der Wohnungsnachfrage belegen. In anderen Fällen (etwa der Auswanderung der Schweizer) ist das Datenmaterial fragmentarisch und der Zeitraum noch zu kurz, um fundierte Aussagen machen zu können. In diesen Fällen muss die Untersuchung sich mit dem Hinweis auf situative Erfahrungsberichte begnügen, die mögliche zukünftige Trends andeuten.

Schliesslich folgt in Kapitel 8 die Zusammenfassung der Ergebnisse.

*Migration oder  
Einwanderung?*

An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass bis anhin für die Darstellung des Vorgehens in der Regel die allgemeine Formulierung „Migration“ verwendet wurde. Grundsätzlich gestattet die Personenfreizügigkeit den Schweizern ja eine einfachere Auswanderung in die EU-Länder und ein Wanderungssaldo (Einwanderung – Auswanderung) könnte theoretisch auch negativ ausfallen. Dies entspricht jedoch keineswegs der gelebten Wirklichkeit in der Schweiz und dieser Fall wird auch auf absehbare Zeit nicht eintreten. Aus diesem Grunde wird in den folgenden Kapiteln in der Regel primär von Einwanderung gesprochen und es wird die Wirkung der Einwanderung im Zielland betrachtet.

## 4 THEORETISCHE GRUNDLAGEN UND ERFAHRUNGEN AUS DER EU

Im vorliegenden Kapitel werden die relevanten theoretischen Grundlagen für die Analyse des Zusammenhanges zwischen Migration und Wirkung auf den Wohnungsmarkt gemäss den vier Elementen A, B, C und D des in Abbildung 2 dargestellten Wirkungsmechanismus erarbeitet. Diese Elemente seien an dieser Stelle nochmals erwähnt:

*Elemente des Wirkungsmechanismus der Migration auf den Wohnungsmarkt*

- A - Migration und Demographie
- B - Arbeitsmigration, Produktivität und Einkommensverteilung
- C - Haushaltsstruktur und Präferenzen
- D - Marktergebnis

Für Element A gehen wir auf die wesentlichen Beweggründe für den Migrationsentscheid und die treibenden Kräfte der Wanderungsbewegungen ein. Dabei sind arbeitsmarktliche Erwägungen von herausragender Bedeutung, was entsprechend zu veränderten Produktionsbedingungen im Zielland, aber auch im Herkunftsland führt. In Element B beschäftigen wir uns deshalb mit den möglichen Auswirkungen der Migration auf das Wachstum, die Produktivität und die Entwicklung der Einkommensstruktur. Interessant ist dabei vor allem der Vergleich von Beschäftigung und Lohnniveau von Einwanderern und Inländern und damit die Beantwortung der Frage, ob die inländischen Erwerbstätigen durch Immigranten ersetzt oder ergänzt werden (Substitutions- versus Komplementaritätshypothese). Für Element C geht es darum, die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage darzustellen. Dabei muss zusätzlich zur Wanderungsbewegung und der Einkommenswirkung die Zusammensetzung der migrierenden Haushalte mit derjenigen der autochthonen Haushalte verglichen werden. Ausserdem muss die Frage unterschiedlicher Präferenzen aber auch einer möglichen Diskriminierung von Ausländern behandelt werden. Schliesslich werden für Element D ausgewählte Marktergebnisse dargestellt.

Die komplexe Realität lässt sich aber schwer mit einzelnen Theorien erfassen. „Case Studies“ Deshalb folgt auf diesen strukturierten Abriss die Darstellung von drei Entwicklungen in der EU im Sinne von „case studies“. Diese führen – zusammen mit den theoretischen Aspekten – zur Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte der Personenfreizügigkeit, wie sie sich aus der Literatur und den Erfahrungen in der EU präsentieren.

### 4.1 Migration und Demographie

Zwei Faktoren bestimmen die demographische Entwicklung eines Landes (siehe Abbildung 2).

- Die natürliche Bevölkerungsbewegung durch Geburten und Todesfälle
- Die Ein- und Auswanderung

In diesem Abschnitt gehen wir zuerst auf die Ein- und Auswanderung ein. Grundsätzlich lassen sich mikro- und makroökonomisch orientierte Theorieansätze zur Erklärung der Migration unterscheiden (Jäger, 2005). Erstere interpretieren die Wanderung als individuellen Optimierungsentscheid, während letztere sich primär an gesamtwirtschaftlichen Ursachen orientieren. Beiden Ansätzen gemeinsam ist, dass Wanderungen primär durch unterschiedliche Reallöhne und Lebenssituationen im Ziel- und im Herkunftsland ausgelöst werden.

*Mikro- und Makro-Ansatz zur Erklärung von Wanderungen*

*Natürliche Bevölkerungsbewegung* Die Ein- und Auswanderung spielt bei der demographischen Entwicklung in der EU im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsbewegung zunehmend eine herausragende Rolle. Aus diesem Grunde wird anschliessend an die Migrationstheorie das Zusammenspiel der Wanderungsbewegungen mit der natürlichen Bevölkerungsbewegung dargestellt.

#### **4.1.1 Mikroökonomische Ansätze zur Erklärung der Migration**

*Klassische Sicht: Arbeitslosigkeit und Löhne* Die Hauptursache von Wanderungen wird darin gesehen, dass Menschen ihren individuellen Nutzen maximieren wollen und deshalb räumliche Reallohndifferenzen auszunutzen versuchen<sup>1</sup>. In Regionen mit Arbeitskräftemangel sind die Löhne in der Regel höher als in Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit. Wanderungen führen tendenziell zu einer Angleichung der Löhne in den beiden Regionen. Reale Lohn-differenzen, die allenfalls verbleiben, lassen sich mit Umzugs- und Anpassungskosten, aber auch mit anderen Faktoren, wie unterschiedliche Lebenshaltungskosten, begründen.

*Modernere, ergänzende Ansätze* Neben diesem Grundmodell sind neuere Ansätze zu berücksichtigen, welche den Auswanderungsentscheid auf einen individuellen Investitionsentscheid (Human-kapitalansatz (Sjaastad, 1962)), auf asymmetrische Information zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern<sup>2</sup>, auf die Familienintegration (Huinink, 2005) oder auf vorhandene Netzwerke zurückführen.

Diesen moderneren Theorien ist gemein, dass sie die Informationskosten mitberücksichtigen und damit erklären können, weshalb Wanderungen verschiedener Ethnien eine gewisse Eigendynamik entfalten. Je besser die Netzwerke, desto besser die Information und desto geringer das Risiko einer Fehlinvestition bzw. eines Fehlentscheides. Damit sind auch gewisse ethnische „Clusters“ erklärbar und es zeigt sich, dass in jüngeren Jahren und bei besserer Ausbildung der Auswanderungsentscheid leichter fällt, weil die Investition in die Auswanderung über längere Zeit Früchte trägt.

*Fazit* Die mikroökonomischen Ansätze zur Erklärung der Migration basieren auf der individuellen Nutzenmaximierung. Klassisch ist dabei der Fokus auf Differenzen der Reallöhne. In neueren Theorien spielen auch Netzwerkeffekte eine grosse Rolle, die als Erklärung ethnischer „Cluster“ dienen.

#### **4.1.2 Makroökonomische Ansätze zur Erklärung der Migration**

*Pull- und Push-Faktoren* Das Konzept der Pull- and Push-Faktoren umspannt die referierten mikroökonomischen Theorien. Es stellt diejenigen Bestimmungsgründe, die die Wanderung in ein bestimmtes Zielland fördern (Pull), diejenigen Faktoren, die die Auswanderung aus dem ursprünglichen Wohnsitzland fördern, gegenüber (Push) (Hebler, 2002). Wichtig sind beispielsweise:

- Pull-Faktoren: hoher Lebensstandard, gute Beschäftigungschancen, tiefe Besteuerung, günstige wirtschaftliche Zukunftsaussichten, bestehende Netzwerke

---

<sup>1</sup> Neben diesem (neoklassischen) auf Ravenstein (1889) zurückgehenden Modell werden weitere Modelle wie das Gravitations- und Distanzmodell immer wieder als Migrationstheorien angeführt. Diese werden hier nicht weiter verfolgt, da sie primär spezifische Wanderungsmuster (empirisch) beschreiben und weniger als Erklärung dieser Wanderungsmuster dienen.

<sup>2</sup> Es kann sich für den Arbeitgeber beispielsweise lohnen, Arbeitnehmer im Inland zu Standardlöhnen anzustellen, weil der Informationsstand bezüglich einer Direktinvestition im Ausland ungenügend ist oder diese zu risikoreich erscheint (Flückiger, 2005). Das hat zur Folge, dass Arbeitnehmer Beschäftigung in Produktionsstätten finden, die im Zielland optimalerweise eigentlich gar nicht mehr existieren sollten.

unter Einwanderern desselben Ursprungslandes, aktive Einwanderungspolitik des Ziellandes, gleiche Sprache, tiefe Lebenshaltungskosten usw.

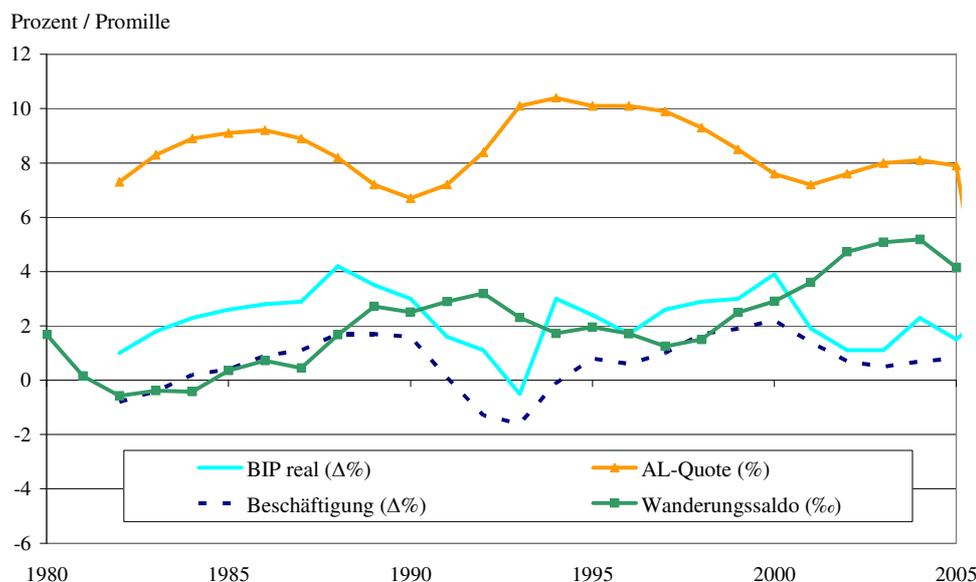
- Push-Faktoren: niedriger Lebensstandard, hohe Arbeitslosigkeit, hohe Besteuerung, ungünstige wirtschaftliche Zukunftsaussichten usw.

Die Pull-Faktoren hängen wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung des Ziellandes im Vergleich zum Ursprungsland und zu anderen möglichen Zielländern ab. Eine historische Betrachtung zeigt einen starken Zusammenhang zwischen Wirtschaftswachstum und Einwanderung. Entscheidend sind letztlich die Knappheit auf dem Arbeitsmarkt und der Zugang zu diesem. In Abbildung 3 ist ersichtlich, dass Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in der EU15 mit zeitlicher Verzögerung auf die Veränderung des realen BIP (die Konjunkturlage) reagieren. Dasselbe zeigt sich auch für den gesamten Wanderungssaldo (erwerbstätige und nicht-erwerbstätige Migranten). Allerdings bestätigt sich der Zusammenhang nur bis zum Jahr 2000. Danach nahm die Netto-Einwanderung kurzzeitig unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung auf ein vorher unerreichtes Niveau zu. Erst seit 2004 nimmt sie – nun wieder im Einklang mit der konjunkturellen Dämpfung der Jahre 2002-2003 – ab. Um genauere Aussagen abgegeben zu können, wäre natürlich der konjunkturellen Entwicklung im Gastland auch die Einkommensentwicklung im Ursprungsland entgegenzustellen.

*Wirtschafts-  
Wachstum und  
Immigration*

Der Wanderungssaldo in Abbildung 3 bezieht sich allerdings nicht auf die Wanderungen innerhalb der EU, sondern auf die Zuwanderung aus Drittstaaten. Die Erfahrung zeigt, dass die Einwanderung vor allem auch von der konjunkturellen Lage im Ursprungsland abhängig ist: Hat beispielsweise in den osteuropäischen Ländern der wirtschaftliche Aufholprozess mehrere Jahre angedauert, wird das Auswanderungspotenzial sehr schnell viel kleiner.

Abbildung 3: Wanderungssaldo mit Nicht-EU15-Ländern, Beschäftigungs-  
veränderung, Arbeitslosenquote und reales BIP-Wachstum in der  
EU15 in den Jahren 1982-2005



Wanderungssaldo mit nicht EU-Ländern = Saldo Einwanderung – Auswanderung pro 1000 Einwohner  
Quelle: Eurostat, OECD; eigene Berechnungen

Diesen mikro- wie makroökonomischen Ansätzen haftet der Mangel an, dass sie wenig mit neueren Bestimmungsfaktoren getestet wurden, wie etwa dem innerbetrieblichen Zwang zur Mobilität (bspw. ein vom Unternehmen geforderter

*Weitere  
Bestimmungsfaktoren*

Aufenthalt an einem ausländischen Standort)<sup>3</sup>, den von der Wirtschaft geforderten Lehrjahren im Ausland, der Internationalisierung der Personalrekrutierung<sup>4</sup>, der Qualität des Lebensumfeldes für die ganze Familie, dem Ausbau der Verkehrswege und der Verkehrsträger und den damit verbundenen Mobilitätseffekten, der zunehmenden Mobilität der Studierenden usw.

*Migration, internationaler Handel und freier Kapitalfluss*

Während Vieles von dem, was die Migration treibt, heute verstanden wird, herrscht Unklarheit darüber, welche Rolle der internationale Handel dabei spielt. Wie die Aussenhandelstheorie zeigt, können der Handel mit Waren und Dienstleistungen einerseits sowie ausländische Direktinvestitionen andererseits den Wanderungen von Arbeitskräften entgegenwirken oder sie (bei vollkommenen Märkten) gar überflüssig machen<sup>5</sup>. Anstatt dass Personen wandern, werden Arbeitsplätze international verlagert, Güter gehandelt oder aber es dislozieren ganze Unternehmen in andere Länder, um Differenzen der Faktorkosten auszunutzen. Die Erfahrungen mit dem EU-Binnenmarkt oder in den USA haben indessen gezeigt, dass Binnenwanderungen stattfinden, obwohl der Binnenhandel mit Waren und Dienstleistungen liberalisiert und der interne Kapitalverkehr vollkommen frei ist. Handel und Migration scheinen entgegen der herkömmlichen Sicht<sup>6</sup> komplementär zu sein, ja sich gegenseitig hochzuschaukeln. Diese Komplementarität von Handel und Migration ergibt sich aufgrund der Spezialisierung der Produktion eines Landes im Rahmen der komparativen Vorteile. Dadurch entstehen sektorspezifisch unterschiedliche Ansprüche an die Qualifikation der Arbeitnehmer und Skalenerträge. Dies steigert die Produktivität dieser spezialisierten Arbeitnehmer und damit auch die Löhne. Entsprechend ergeben sich in verschiedenen Ländern Lohndifferenzen für spezifische Qualifikationen wodurch Migrationen ausgelöst werden. Empirisch scheint sich allerdings der Zusammenhang zwischen Handel und Migration primär für unqualifizierte Arbeitskräfte zu bestätigen (Lopez und Schiff, 1998).

*Fazit*

Die Theorie der Push- und Pull-Faktoren erklärt Migration als Zusammenspiel mannigfaltiger, vertreibend oder anziehend wirkender Faktoren. Allerdings werden diese Faktoren der Realität der zunehmenden internationalen Vernetzung der Wirtschaft immer weniger gerecht. Wichtig ist, dass Migration auch bei vollständig liberalisierten Kapital- und Gütermärkten von Bedeutung bleibt, respektive aufgrund der optimalen Spezialisierung regionaler Volkswirtschaften sogar noch an Bedeutung gewinnt.

#### **4.1.3 Migration und natürliche Bevölkerungsbewegung**

*Sonderfall Europa*

Auf Weltebene stellt Europa in Sachen Bevölkerungswachstum einen Sonderfall dar: 1995-2000 ist die Bevölkerung gemäss United Nations Population Report (2002) kaum noch gewachsen (Abbildung 4). Die Immigration hat knapp die natürliche Schrumpfung wettgemacht. Dabei ist ein deutliches West-/Ost-Gefälle festzustellen:

<sup>3</sup> Inngemeinschaftliche Migration dürfte zukünftig vor allem innerbetriebliche Mobilität bedeuten (Straubhaar, 1999).

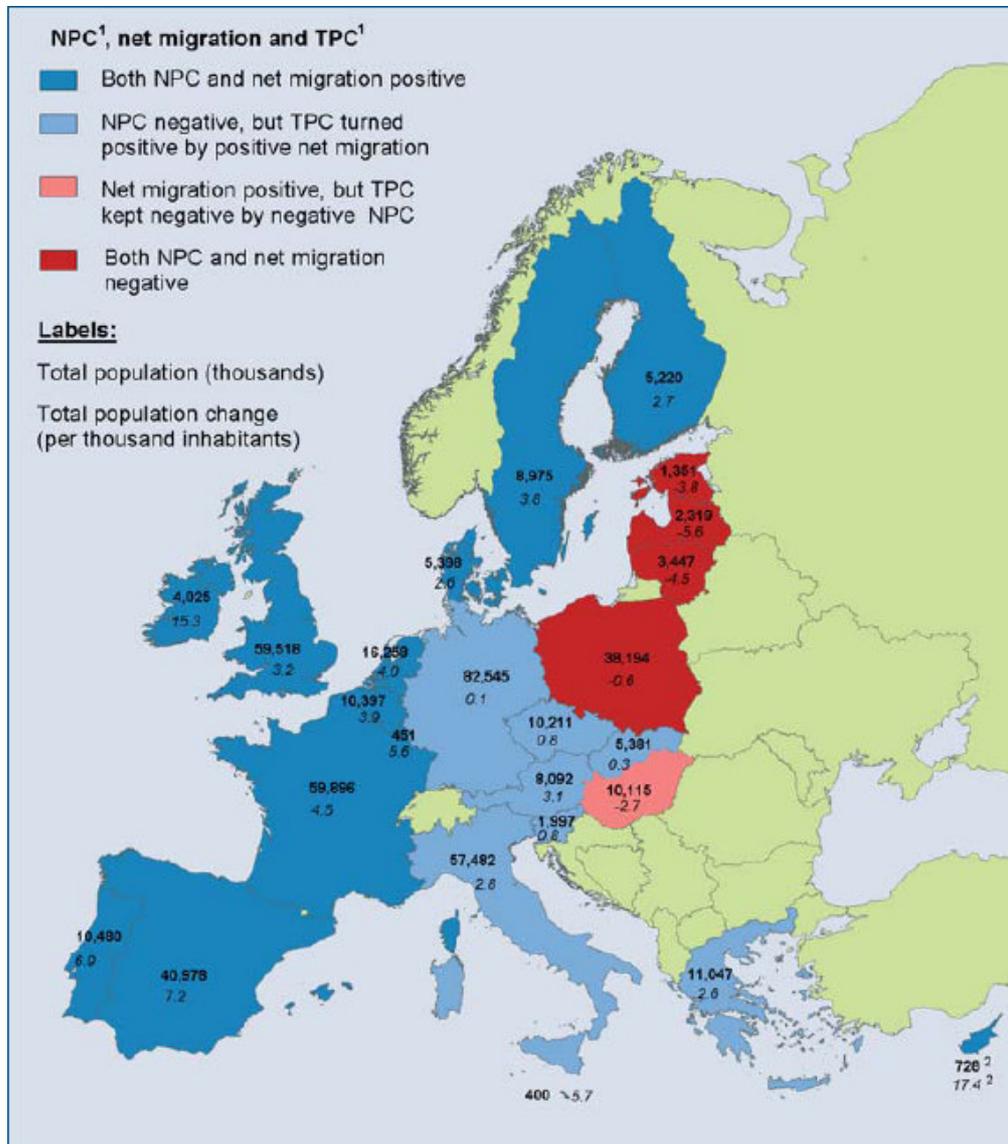
<sup>4</sup> Im Jahr 2006, das von der Europäischen Union (EU) zum "Europäischen Jahr der Mobilität der Arbeitnehmer" ausgerufen wurde, stammte nur jede 20. Bewerbung bei europäischen Unternehmen von einem ausländischen Arbeitnehmer. Dies ist eines der Ergebnisse einer Studie von PricewaterhouseCoopers (PwC, 2006). "Verantwortlich für diese enttäuschende Bilanz sind nicht nur bürokratische Hürden, sondern auch die zurückhaltende Einstellung der Arbeitnehmer und Arbeitgeber", kommentiert Louis de Vries, PwC-Partner und Leiter des Bereichs Human Resources Services, die Kernergebnisse der Studie. Von Land zu Land unterschiedliche Steuer- und Sozialsysteme sowie Probleme bei der Anerkennung von Ausbildungsabschlüssen erschweren Arbeitnehmern den Wechsel ins Ausland.

<sup>5</sup> Gemeint sind das „Law of one price“ und das Faktorausgleichstheorem. Vgl. Siebert (1997).

<sup>6</sup> In der Ricardianischen Welt, aber auch im Heckscher-Ohlin-Modell ist die Migration ausgeschlossen. Führt man in diesen die Personenfreizügigkeit ein, kommt es gemäss empirischer Studien auch hier zu einer Förderung der Migration durch den Handel (Hofmann, J., 2006).

während in Portugal, Spanien und Frankreich sowohl das natürliche Wachstum und die Einwanderung positive Raten aufweisen, sind diese bei den baltischen Staaten und Polen negativ.

Abbildung 4: Bevölkerungszunahme in der EU 1995-2000



<sup>1</sup> NPC = Natural Population Change = fertility minus mortality in a given year, per thousand inhabitants, TPC = Total Population Change = NPC + net migration, per thousand inhabitants

<sup>2</sup> Nur der griechische Teil von Cypern

Quelle: Eurostat Chronos Database, zitiert in: World Migration Report (2005)

Projektionen für das Jahr 2050 gehen von einer Abnahme der Bevölkerung in Europa von fast 100 Mio. Menschen in der mittleren Variante aus. Diese ist in Tabelle 1 als „medium variant“ gekennzeichnet.

Abgesehen von Immigration aus anderen Kontinenten, ist das Bevölkerungswachstum einzelner Staaten innerhalb Europas nur noch auf Kosten des Wachstums in anderen europäischen Staaten möglich. Demographisch gesehen profitieren die reicheren Staaten deshalb vom Wohlstandsgefälle. Dabei ist die Auswanderungsdynamik aus der EU10 je nach Land sehr verschieden. Sie erreichte für Litauen in der Periode vom Mai 2004 bis Ende 2005 den Höchstwert von 2% der Bevölkerung,

während sie für Polen 0,7% ausmachte (OECD 2006). Verlierer sind zurzeit vor allem auch die osteuropäischen Staaten sowie Russland.

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose mit und ohne internationale Migration für die Jahre 2000-2050 nach Regionen

Major area	Population in 2000 (millions)	Population in 2050 (millions)		2000-2050		Difference between medium and zero-migration variants	Migration effect as a percentage of natural increase
		Medium variant	Zero-migration variant	Medium variant	Zero-migration variant		
more developed regions	1194	1220	1032	26	-162	187	(116)
less developed regions	4877	7699	7837	2822	2960	-138	-5
Africa	796	1803	1817	1008	1022	-14	-1
Asia	3680	5222	5303	1542	1623	-81	-5
Latin America and the Caribbean	520	768	806	247	286	-38	-13
Northern America	316	448	314	132	-2	134	(6763)
Europe	728	632	589	-96	-139	43	(30)
Oceania	31	46	40	15	9	6	67

The figures in parenthesis represent the effect of migration in reducing negative natural increase.

Source: World Population Prospects: The 2002 Revision, Volume I: Comprehensive Tables, United Nations publications, Sales No. E.03.XIII.6, 2003.

Quelle: Kommission der Europäischen Gemeinschaft (2004)

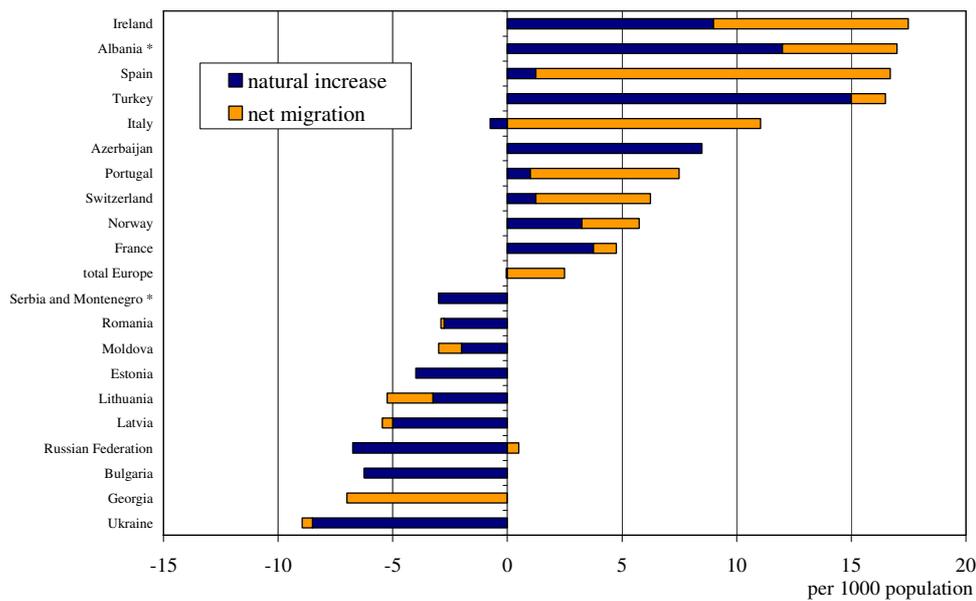
*Negatives Bevölkerungswachstum in den EU10*

Wie aus Abbildung 5 ersichtlich wird, betrug die Wachstumsrate der europäischen Bevölkerung im Jahr 2003 0.23%, wobei dieses Wachstum vor allem in den alten EU15-Ländern und der Schweiz stattfand, während in fast allen mittel- und osteuropäischen Ländern die Wachstumsrate negativ war. Die negative natürliche Wachstumsrate wurde in diesen Staaten nicht durch Migration kompensiert<sup>7</sup>. Für die meisten europäischen Länder gilt: Die Migration hat heute eine ebenso grosse quantitative Bedeutung für die nationale Bevölkerungsentwicklung wie die natürliche Bevölkerungsbewegung (Abbildung 6).

Die Personenfreizügigkeit gehört zu den Kernelementen der Europäischen Union. Bereits 1968 wurde sie für Erwerbstätige eingeführt und danach schrittweise auf weitere Personenkategorien ausgedehnt. Mit Ausnahme von Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht selbst finanzieren können, gilt sie heute für die gesamte Bevölkerung in den Staaten der EU15. Für Staatsangehörige aus den zehn neuen Mitgliedsstaaten galt die Personenfreizügigkeit mit den Ländern der EU15 ab 2004 erst in Grossbritannien, Irland und Schweden. Sie wurde im Mai 2006 auch von Spanien, Portugal, Finnland und Griechenland vollständig eingeführt. In Frankreich, Belgien, Luxemburg und Italien wurden die Beschränkungen gelockert. Deutschland und Österreich werden aber bis mindestens 2009 noch Übergangsregelungen zur Beschränkung des freien Personenverkehrs aufrechterhalten.

<sup>7</sup> Diese Tendenz scheint sich mit zunehmender wirtschaftlicher Entwicklung umzukehren. Während beispielsweise in den letzten 15 Jahren die Auswanderung aus Polen jährlich im Durchschnitt rund 20'000 Personen und die Einwanderung anfänglich knapp 2'000 Personen betrug, nahm die Einwanderung seit 1990 markant zu. Heute beträgt der Wanderungssaldo in Polen noch knapp - 14'000 Personen jährlich. (Focus Migration, 2005)

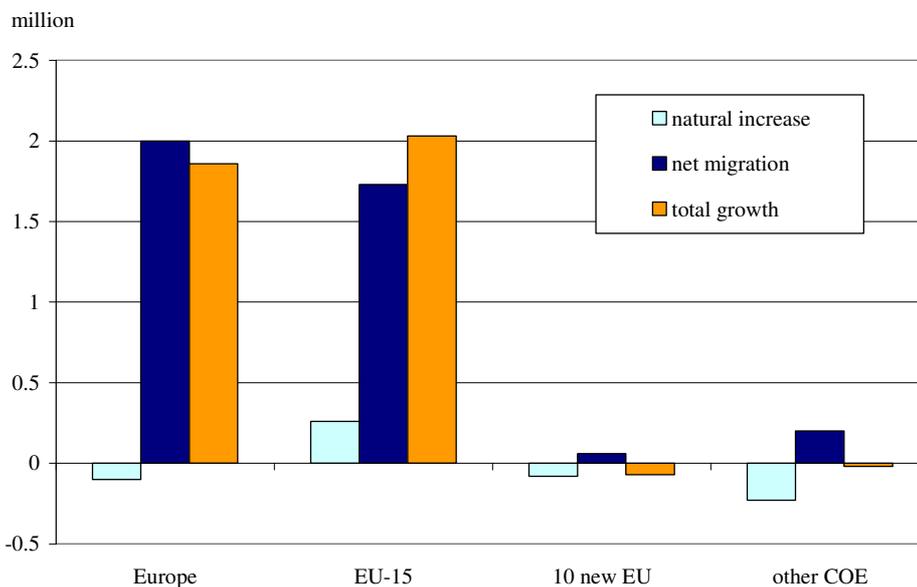
Abbildung 5: Die zehn höchsten und die zehn tiefsten Bevölkerungswachstumsraten in Europa im Jahr 2003



\*Rough estimates; NB: Countries with fewer than one million inhabitants have been ignored.  
Quelle: Council of Europe (2004)

Die EU besitzt damit rund 40-jährige Erfahrungen mit der Personenfreizügigkeit.

Abbildung 6: Bevölkerungswachstum in Europa im Jahr 2003



Quelle: Council of Europe (2004)

Die wichtigsten Merkmale und Trends der demographischen Entwicklung in der EU im Zusammenhang mit der Migration sollen hier kurz zusammengefasst werden:

*Merkmale und Trends der demographischen Entwicklung*

1. Seit jeher liegt in den Ländern der EU15 der Anteil der ausländischen an der gesamten Bevölkerung im Durchschnitt nicht über 5%. Gegenwärtig erreicht er die 5%-Marke knapp. Als einziger Staat weist Luxemburg einen Ausländeranteil von über 10% auf (gegen 40%). In den 2004 beigetretenen EU10-Staaten beträgt der Ausländeranteil im Mittel sogar weniger als 2%.

2. Im Jahr 2000 lebten rund 18 Millionen Personen mit ausländischem Pass in der EU15. Davon stammte – wie Tabelle 2 zeigt - nur knapp ein Drittel aus EU15-Staaten, und zwar mehrheitlich aus Mittelmeerländern. In den meisten EU15-Staaten waren demnach Ausländer/innen aus Drittstaaten deutlich häufiger anzutreffen als solche aus der EU. Dies bedeutet, dass in den alten 15 EU-Staaten wenig Gebrauch von der Personenfreizügigkeit gemacht wurde (Wagner et al., 2006).

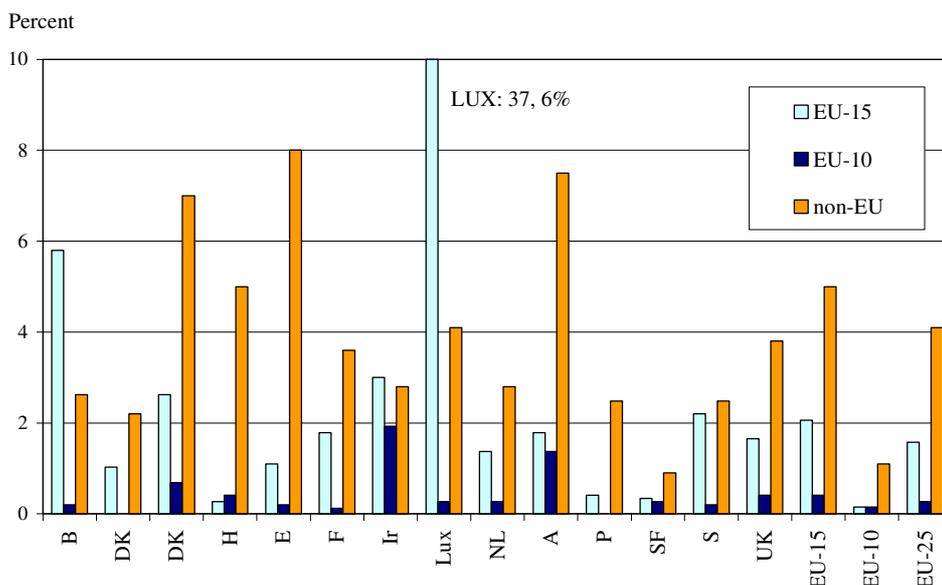
Tabelle 2: Umfang und Bildungsniveau der Einwanderer in die EU15 (1998/1996)

Gastland	Ausländer 1998		Personen mit tiefem Ausbildungsniveau 1996 (in %)				
	in % Bevölkerung	Anteil aus EU-15 (%)	ganze Bevölkerung	nationale Bürger	Ausländer aus EU-Staaten	aus Drittstaaten	Ausländer (in Mio.)
Luxemburg	33	90	55	51	62	42	0.1
Österreich	9		29	28	16	51	0.7
Deutschland	9	25	30	30	36	56	7.3
Belgien	9	63	41	41	-	48	0.9
Frankreich	6	37	41	31	65	69	3.6
Dänemark	5	21	31	31	28	66	0.2
Niederlande	4	28	28	27	32	60	0.7
UK	4	38	41	41	49	28	2.1
Irland	3	71	51	52	38	21	0.1
Portugal	2	25	81	81	23	50	0.2
Griechenland	2	28	50	50	25	37	0.2
Italien	2	15	60	60	30	36	0.9
Finnland	1	19	33	33	23	24	0.1
Spanien	1	47	62	63	29	37	0.5
<b>EU15</b>	<b>5</b>	<b>31</b>					<b>17.6</b>
Schweiz	19	60					1.3

Quelle: Brücker (2002), zitiert nach Baldwin (Wyplosz, 2004)

3. Dies wird auch aus der Zusammensetzung der Erwerbsbevölkerung nach Herkunftsländern deutlich. Wie Abbildung 7 zeigt, stammen im Jahre 2005 nur ungefähr 0.5%-6.0% der Erwerbsbevölkerung aus anderen EU-Staaten (ohne Luxemburg). In allen EU-Ländern ausser in Belgien, Luxemburg und Irland gab es zudem mehr als doppelt so viele ausländische Erwerbstätige aus Drittstaaten als aus EU-Ländern. Belgien und Luxemburg sind insofern Spezialfälle, als sie Sitz von EU-Institutionen sind, was naturgemäss viele Ausländer aus EU-Staaten anzieht. Luxemburg ist zudem ein europäisches Finanzzentrum, in dem speziell qualifizierte Personen beschäftigt werden. Aus Tabelle 3 folgt, dass sich diese Immobilität seit der Einführung der Personenfreizügigkeit nicht gewandelt hat.

Abbildung 7: Anteil ausländischer Erwerbstätiger an der Erwerbsbevölkerung in den EU- Ländern 2005 (in %)



EU15 und EU-25 ohne Italien, im EU10 Aggregat ist Polen nicht enthalten.  
 Quelle: Kommission der Europäischen Gemeinschaften (2006)

Im ersten Quartal 2005 war der Anteil der Bürger aus den EU10-Ländern an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in den EU15-Ländern ziemlich niedrig, zwischen 0,1% in Frankreich und den Niederlanden und 1,4% in Österreich bzw. 2% in Irland.

Tabelle 3: Ausländische Arbeitskräfte in der EU15 nach Herkunftsgebiet 1973-2000

Herkunftsgebiet (in Mill. Personen)	1973	1980	1990	2000
Total aus EU15	3.3	2.6	2.4	2.9
Total aus anderen Staaten	3.8	3.7	4.3	5.2
Total aus dem Ausland	7.1	6.3	6.7	8.1
<b>Herkunftsgebiet in % der Erwerbsbevölkerung</b>				
Total aus EU15	3	2	2	2
Total aus anderen Staaten	3	3	3	3
Total aus dem Ausland	6	5	5	5

Kompilation von Daten der OECD, Eurostat usw.  
 Quelle: Molle (2001)

Diese Zahlen sind mit Ausnahme von Österreich und Grossbritannien in etwa gleich hoch wie vor der Öffnung der Grenzen in den Jahren 2003 und 2004 (Tabelle 4). Interessanterweise fand in Grossbritannien allerdings schon vor der Liberalisierung des Einwanderungsregimes (im Jahr 2004) eine Zunahme der Immigration aus der EU10 statt und Österreich verzeichnete einen starken Anstieg, obwohl es noch an restriktiven Übergangsregelungen festhält. In beiden Fällen ist es offenbar nicht gelungen, die Migrationsströme durch Regulierung zu kontrollieren.

Tabelle 4: Anteile der ausländischen Wohnbevölkerung im erwerbsfähigen Alter aus der EU in den EU Staaten in den Jahren 2003-2005 in Prozent

Bestimmungsland	Staatsangehörigkeit					
	EU15			EU10		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Belgien	5.4	5.8	5.8	0.2	0.2	0.2
Dänemark	1	1.1	1.1	n/a	n/a	n/a
Deutschland	2.7	2.6	2.8	n/a	n/a	0.7
Griechenland	0.2	0.4	0.3	0.3	0.4	0.4
Spanien	1.1	1.2	1.2	0.2	0.2	0.2
Frankreich	1.9	2.1	1.9	0.1	0.1	0.1
Irland	3.4	3.3	3			2
Luxemburg	37.2	37.6	37.6	0.3	0.3	0.3
Niederlande	1.5	1.5	1.4	0.1	0.1	0.1
Österreich	1.7	1.8	1.9	0.7	0.8	1.4
Portugal	0.3	0.4	0.4	n/a	n/a	n/a
Finnland	0.3	0.3	0.4	0.3	0.3	0.3
Schweden	2.2	2.2	2.3	0.2	0.2	0.2
Vereinigtes Königreich	1.8	1.8	1.7	0.2	0.3	0.4
EU15	2	2.1	2.1	0.2	0.2	0.4
EU10		0.2	0.2		0.1	0.2
EU25	1.9	1.7	1.7	0.1	0.1	0.3

Quelle: Eurostat, AKE 2003 - 1. Quartal, Irland 2. Quartal 2005, zitiert in Kommission (2006)

Erläuterungen: n/a Daten nicht verfügbar oder aufgrund unzureichenden Stichprobenumfangs nicht zuverlässig.

Italien ist nicht berücksichtigt, da es keine Aufschlüsselung nach Staatsangehörigkeit liefert.

EU15- und EU25-Aggregate ohne Italien, EU15- und EU25-Aggregate 2003-2004 ohne Deutschland und Irland für EU10-Staatsangehörige. EU10-Aggregat ohne Polen.

### Tiefe Mobilität

Die Mobilität in Europa ist jedoch insgesamt immer noch markant tiefer als beispielsweise in den USA. Im Jahr 2000 haben 0.1% der EU15-Bevölkerung ihren Wohnort zwischen zwei Mitgliedsländern gewechselt, 1.4% innerhalb des eigenen Territoriums<sup>8</sup>, dies gegenüber 5.9% in den USA (Kommission der Europäischen Gemeinschaften, 2002). Auch das Pendeln zu einem Arbeitsplatz in einem anderen Mitgliedsland der EU (ohne Wohnsitzwechsel) hat in den letzten Jahren zwar stetig zugenommen, aber die Zahl der Grenzgänger ist nach wie vor sehr klein. Bezogen auf die Erwerbsbevölkerung verzeichnet Luxemburg mit rund 40% mit grossem Abstand die höchste Quote. Belgien folgt an zweiter Stelle mit lediglich 1,7%. Im Durchschnitt pendeln nur 0,2% der Erwerbstätigen der EU15 zu ihrer Arbeitsstelle in ein Nachbarland (Zentrum für europäische Politikstudien, 2004)<sup>9</sup>.

Falls Migration tatsächlich zu Produktivitätssteigerungen führt, respektive Ausdruck von Effizienzsteigerungen bei der Produktion ist, so muss die innereuropäische Mobilität der Arbeitskräfte in Zukunft mit einer entsprechenden Migrationspolitik markant erhöht werden. Die Überprüfung dieses vermuteten Sachverhalts zwischen Migration und Wirtschaftswachstum erfolgt im nun folgenden Abschnitt 4.2. Aber nicht nur die Migration der Arbeitskräfte kann sich erhöhen: Vielleicht verstärkt sich auch der Trend zu einer Nord-Südwanderung der Rentner (Institut of Policy Research (NZZ, 2006/2)), was in den Wachstumszentren des Nordens für eine gewisse Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgen würde.

<sup>8</sup> Damit sind nur gemeindeübergreifende Wohnortwechsel gemeint.

<sup>9</sup> In der Schweiz sind es rund 4% der Erwerbstätigen.

Bevölkerungsprognosen gehen von einer Abnahme der Bevölkerung in Europa bis zum Jahr 2050 aus. In einzelnen Ländern gewinnt daher die Wanderungsbewegung an Bedeutung. Sie spielt heute eine ähnlich gewichtige Rolle wie die natürliche Bewegung, obwohl das Niveau der Binnenwanderung in der EU im Vergleich zur Wohnbevölkerung gering ausfällt. Aufgrund des Wohlstandsgefälles können die EU15-Staaten das schwache natürliche Wachstum durch Immigration aus Osteuropa kompensieren. Allerdings bestehen Anzeichen, dass sich diese Bewegung abschwächt. Zunehmende Bedeutung scheinen jedoch Wanderungen von Rentnern zu erlangen.

*Fazit*

## 4.2 Arbeitsmigration, Produktivität und Einkommensverteilung

Im öffentlichen Diskurs ist bis heute umstritten, ob die Zuwanderung von Arbeitskräften letztlich die Volkswirtschaft belastet oder fördert. Während die Vorteile nicht ganz augenfällig sind, scheinen die Belastung durch Integrationskosten und die Zunahme der Konkurrenz auf dem Arbeitsmarkt offenkundig<sup>10</sup>. Im Folgenden geht es deshalb um eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Frage der wirtschaftlichen Effekte von Migration und letztlich um die für den Wohnungsmarkt zentralen Fragen der Einkommensentwicklung und der Einkommensverteilung (Teil B in Abbildung 2). Im Folgenden geht die Debatte also primär um folgende Aspekte:

*Nutzen für die Volkswirtschaft?*

1. Welcher Effekt ist auf die gesamte Wertschöpfung durch eine Nettozuwanderung von Personen aus dem Ausland zu erwarten?
2. Ist mit der Einwanderung auch eine Steigerung der Arbeitsproduktivität pro Erwerbstätigen verbunden?
3. Welche Konsequenzen haben die zugewanderten Arbeitskräfte auf die Arbeitsmarktsituation der einheimischen Arbeitskräfte?
4. Gibt es eine Umverteilung zwischen Einwanderern und Einheimischen?

Fragen 1 und 2 werden im Abschnitt „Migration und Wachstum“ behandelt, die Fragen 3 und 4 im Abschnitt „Verteilungswirkungen“ erläutert.

Da zum Verständnis der Erläuterungen ökonomische Basiskenntnisse notwendig sind, folgt an nächster Stelle ein kurzer Exkurs zur Wachstumstheorie. Dieser kann aber vom Leser, der über die entsprechenden Kenntnisse (inkl. endogener Wachstumstheorie) bereits verfügt, getrost übersprungen werden.

### 4.2.1 Theoretischer Exkurs

Absolute Einkommenssteigerungen verlangen nach Wirtschaftswachstum, ein Wachstum der Einkommen pro Kopf benötigt Produktivitätssteigerungen. In einem kurzen theoretischen Exkurs sollen die Zusammenhänge dargestellt werden. Wesentlich ist dabei, dass es letztlich nur um die Wertschöpfung (oder Produktion) einer Volkswirtschaft geht. Die gesamte Wertschöpfung entspricht dem Einkommen und wird – abgesehen von kurzfristigen Friktionen auf den Gütermärkten – auch konsumiert. Aus diesem Grunde verwenden wir die Begriffe Wertschöpfung, Einkommen und Produktion weitgehend synonym.

*Gesamtes Wirtschaftswachstum und Einkommen pro Kopf*

Wertschöpfung wird in der klassischen ökonomischen Sichtweise mit den Faktoren Arbeit und Kapital mittels einer aggregierten Produktionsfunktion generiert. Für unsere Zwecke unterteilen wir den Faktor Arbeit teilweise in zwei Gruppen: Qualifizierte und unqualifizierte Arbeit. Dabei gelten folgende Zusammenhänge:

---

<sup>10</sup> Die Univox-Umfrage 2006 zeigt unter anderem den Wunsch der Schweizer Bevölkerung nach einer restriktiveren Gangart in der Migrationspolitik. 4 von 5 befragten Personen geben an, dass der Zustrom an Ausländern gestoppt werden müsse. (NZZ 2006/1)

*Neoklassische Sichtweise* Steigt bei einer gegebenen Menge an Arbeit das Kapital an, so erhöht sich die durchschnittliche Produktivität des Faktors Arbeit und auch die Produktivität des zuletzt eingestellten Arbeiters (Grenzproduktivität), da er nun dank mehr technologischen Hilfsmitteln effizienter wird. Dadurch steigen bei beschränktem Arbeitsangebot die Löhne. Gleichzeitig sinkt die durchschnittliche Produktivität des Faktors Kapital, respektive auch die Produktivität des zuletzt eingesetzten Investitionsgutes (Grenzproduktivität des Kapitals). Dadurch sinken die Kapitalerträge (Zinsen, aber auch Unternehmensgewinne). Erweitert gilt dasselbe Zusammenspiel auch zwischen zwei Qualifikationsniveaus des Faktors Arbeit: Erhöht sich die unqualifizierte Arbeit, so sinken die Produktivitäten und damit die Löhne, umgekehrt profitieren das Kapital und die qualifizierten Arbeiter.

Wachsen Kapital und Arbeit im Gleichschritt, so erfährt keiner der Faktoren eine Steigerung seines durchschnittlichen Einkommens (Löhne oder Zinsen). Allerdings steigt selbstverständlich das Gesamteinkommen. Es muss also beispielsweise nicht negativ sein, wenn zusätzliche Arbeitskräfte die Produktion arbeitsintensiver werden lassen. Dieser Effekt ist zumindest solange neutral, als die ausländischen Erwerbstätigen ihre Ersparnisse in das Kapital im Zielland investieren, das heisst, das Verhältnis zwischen Kapital und Arbeit bleibt konstant.

*Technologischer Fortschritt* Diese so genannt neoklassische Sichtweise kann empirisch jedoch lediglich 30-50% des Wachstums erklären (Young, 1995) und ist deshalb unbefriedigend. Die übrigen 50% der Erklärung werden deshalb dem technologischen Fortschritt gut geschrieben. Da dieser keine eigene Entschädigung erhält, handelt es sich in der Regel entweder um organisatorische Fortschritte, die die Arbeitsproduktivität (und damit die Löhne) erhöhen oder um technische Verbesserungen, die sich auf das Kapital (und damit die Zinsen) positiv auswirken.

*Endogene Wachstumstheorie* Leider wird durch die klassische Theorie nicht nur das Wachstum nicht vollständig erklärt, sondern es lassen sich empirisch auch keine entsprechenden Handlungen belegen. Gemäss Theorie müssten nämlich die Kapitalströme primär in schwach kapitalisierte Länder fließen, da dort die Grenzproduktivitäten sehr hoch sind. Dies ist nur beschränkt der Fall. Nach wie vor wird primär in bereits stark kapitalisierten Ländern investiert. Die endogene Wachstumstheorie liefert einen Erklärungsansatz für diese empirische Feststellung. In diesem Modell treiben Kapital und Arbeit den technologischen Fortschritt und damit das Wachstum voran. Dadurch wird es möglich, dass auch bei steigendem Arbeitsangebot die Löhne nicht sinken.

*Fazit* Das Einkommen der Arbeit hängt von ihrer Produktivität ab. In der klassischen Sicht steigt diese, wenn andere Produktionsfaktoren (bspw. Kapital) gesteigert werden oder durch technologischen Fortschritt. In der endogenen Wachstumstheorie ist es auch möglich, dass eine Zunahme des Faktors Arbeit direkt technologischen Fortschritt bewirkt und dadurch eine Steigerung der Produktivität (also der Einkommen) nach sich zieht. In der klassischen Sicht wäre das Gegenteil der Fall.

#### 4.2.2 Migration und Wachstum

*Mehr Arbeitskräfte, mehr Wachstum, aber ...* Zusätzliche Arbeitskräfte beleben das Wirtschaftswachstum am Arbeits- und am Wohnort, da sie die Produktionskapazität ausdehnen. Dies gilt nur dann eventuell nicht, wenn aufgrund von Friktionen des Arbeitsmarktes Arbeitslosigkeit herrscht. Allerdings kann auch in diesem Fall ein Wachstumseffekt eintreten, wenn beispielsweise weniger produktive, tief qualifizierte Arbeitskräfte durch produktivere ersetzt werden. Bei vollständig flexiblem Arbeitsmarkt und bei genügend langem Betrachtungszeitraum führen die zusätzliche Erwerbstätigen jedoch zu entsprechendem Mehreinkommen und damit zu einer erhöhten Nachfrage nach diesem Output. Dieser Zuwachs kommt primär den Einwanderern selbst zugute, da sie ihren

Produktivitätsbeitrag in Form von Löhnen zurückerhalten. Ein gesellschaftlicher Gewinn – das heisst eine Steigerung der Einkommen anderer (einheimischer) Arbeitskräfte oder des Kapitals ist aber ebenfalls möglich. Belegt ist dies beispielsweise für besonders qualifizierte Arbeitskräfte. Im Rahmen der endogenen Wachstumstheorie ermöglichen diese allenfalls zunehmende Skalenerträge (Zimmermann et al., 2002). Quervergleiche zwischen OECD-Ländern zeigen für die Periode 1960–1990, dass eine hohe Qualifikation der Immigranten nachweislich einen positiven Effekt auf den technischen Fortschritt hatte und den Ertrag von Investitionen in die Forschung letztlich angehoben hat, während die Resultate für schlecht ausgebildete Einwanderer zumindest zwiespältig sind (Bretschger, 2001).

In Nordeuropa waren es in den 50er und 60er Jahren vor allem handwerkliche Berufe, welche durch Ausländer besetzt wurden. Ab Mitte der 70er Jahre – mit dem beschleunigten Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft – waren Ausländer aufgrund ihrer eher unterdurchschnittlichen Berufsqualifikationen jedoch stärker vom Strukturwandel betroffen. Ihre Arbeitslosenquote war höher als jene der einheimischen Bevölkerung und ihr Wertschöpfungsbeitrag nahm ab (Steinhardt, 2006).

Seit den 90er Jahren hat sich wegen der geänderten Nachfrage der Unternehmen im Zuge der Globalisierung die Zuwanderung hoch qualifizierter Arbeitskräfte erhöht (Tabelle 5). Dadurch verschiebt sich die Wachstumswirkung der Immigration vom quantitativen Gesamtwachstum zu qualitativem Pro-Kopf-Wachstum. Dies lässt sich beispielsweise auch in Deutschland beobachten (Unabhängige Kommission Zuwanderung, 2001). In den südlichen EU-Staaten sowie in Irland und in Finnland wiesen die relativ wenigen Einwanderer Mitte der neunziger Jahre im Durchschnitt ein höheres Ausbildungsniveau als die einheimische Bevölkerung auf. In den übrigen Ländern, die höhere Ausländeranteile aufweisen, war es in der Regel umgekehrt.

Tabelle 5: Anzahl qualifizierter einwandernder Arbeitskräfte in ausgewählten Ländern in den Jahren 1991, 1999 und 2001

	Number of immigrants in skilled category (thousands)			As a percentage of total immigrants		
	1991	1999	2000 <sup>d</sup>	1991	1999	2000 <sup>d</sup>
Australia <sup>a</sup>	41	35	54	37	42	60
Canada <sup>b</sup>	41	81	137	18	47	55
New Zealand		13	36		47	68
United States <sup>c</sup>	12	57	175	18	22	17
Sweden	3	0	4	6	8	10
United Kingdom	4	32	40	7	33	32

*a. The skilled category includes family members with certain professional qualifications and linguistic aptitudes; b. The skilled-worker category includes assisted relatives who are not point-tested.; c. Employment-based preferences category includes family members of skilled workers; d. The data for the United States refer to 2002*

*Quelle: International Organization for Migration (2005)*

Die Einwanderung von qualifizierten Arbeitskräften sorgt zusammen mit den Neuinvestitionen für die Anhebung der Gesamtproduktivität und beeinflusst damit die Löhne zusätzlich positiv. Es zeigt sich, dass Investitionen in Humankapital nicht nur der sich bildenden Person selber, sondern aufgrund positiver Externalitäten der gesamten Gesellschaft zugute kommen. Insbesondere Investitionen ins Humankapital der tertiären Stufe bringen den technischen Fortschritt voran. Diese Investitionen wirken sich auf andere Arbeitskräfte der tertiären Stufe ebenfalls produktivitätssteigernd aus – dieses Segment befruchtet sich also gegenseitig. Dadurch verbessert sich die relative Produktivität der höchstqualifizierten Arbeitskräfte im Verhältnis zu den weniger qualifizierten, die von diesem Fortschritt weniger profitieren (Zhang, 1998, Iranzo, 2006). Betrachtet man ein einzelnes Land, so fällt

die Bilanz noch positiver aus, wenn die Ausbildungsausgaben im Ausland und die Erträge im Inland anfallen. Ebenfalls positiv wirkt sich aus, wenn die Einwanderer in der Lage sind, selbst Investitionen vorzunehmen und so den Kapitalstock zu erhöhen. Damit ist letztlich auch die Kapitalmarktliberalisierung angesprochen, die der Personenfreizügigkeit vorangegangen ist.

Gemäss dem Bericht der EU-Kommission bezüglich der Wirkungen der Osterweiterung, haben jene EU-Mitgliedsländer, welche von Anfang an auf die vollständige Freizügigkeit gegenüber den EU10-Ländern gesetzt haben, die grössten Wachstumsimpulse erfahren. Die Arbeitsmarktindikatoren dieser Länder sind dabei positiv beeinflusst worden (Kommission, 2006). Erfreulich ist auch die hohe Erwerbsquote der aus den EU10-Ländern Eingereisten. Sie ist markant höher als die der Nicht-EU-Bürger und in Spanien, Irland und Grossbritannien sogar höher als die der einheimischen Bevölkerung (Tabelle 6).

Tabelle 6: Beschäftigungsquote nach Staatsangehörigkeit in Prozent der Arbeitskräfte im Jahr 2005

Bestimmungsland	2005			
	Staatsangehörigkeit			
	Inländer	EU15	EU10	Nicht-EU
Belgien	62	60	55	35
Deutschland	67	68	51	48
Griechenland	60	53	47	71
Spanien	62	64	78	71
Frankreich	64	69	62	44
Irland	67	69	85	57
Niederlande	74	76	64	41
Österreich	69	72	66	60
Finnland	69	67	55	45
Schweden	74	73	62	45
Vereinigtes Königreich	72	69	75	58
EU15	67	68	62	55
EU10	57	59	68	63
EU25	65	67	62	55

*Italien, Dänemark, Luxemburg und Portugal sind wegen fehlender Aufschlüsselung oder unzureichenden Stichprobenumfangs nicht berücksichtigt.*

*Quelle: Eurostat, AKE, 2005, zitiert in Kommission (2006)*

Je höher die Erwerbsquote in einem Land ist, desto geringer ist das weitere gesamtwirtschaftliche Wachstumspotential durch eine Erhöhung dieser Quote in der Zukunft. Gewisse Regionen in der EU – darunter der Süden Grossbritanniens, Dänemark, Schweden, die Niederlande, Zentralfrankreich, Süddeutschland, Westösterreich und Zentralportugal – werden möglicherweise schon 2010 eine Erwerbsquote von 80% aufweisen. Ohne einen nennenswerten Zustrom von Arbeitskräften wird es in diesen Regionen voraussichtlich zu einem erheblichen Arbeitskräftemangel kommen (Eurostat, 2000).

1997–2002 hat die Zahl der Beschäftigten in den EU15 um 12 Mio. zugenommen, davon stammten 9.5 Mio. aus den EU15 und 2.5 Mio. aus Drittländern. Während der Anteil der Arbeitnehmer aus nicht EU-Ländern an der Beschäftigung im Jahr 2002 nur 3.6% ausmachte, trugen sie zu 22% zum Beschäftigungswachstum bei. Die Beschäftigungsquote der EU-Angehörigen betrug 1997 bereits fast 80% für die Wenigqualifizierten und 88% für die Qualifizierten. Diese Quoten nahmen bis 2002 auf 82% und 89% zu. Quoten, die nicht mehr leicht zu übertreffen sein dürften (EU-Kommission, 2004). Zudem war die Arbeitslosigkeit der Nicht-EU15-Angehörigen in den meisten EU15-Staaten doppelt so hoch wie die der Einheimischen.

Sowohl die Theorie, als auch die Erfahrung der EU zeigt, dass die Immigration einen substantziellen Wachstumsbeitrag leistet. Insbesondere bei einer hohen Erwerbsquote ist weiteres quantitatives Wachstum praktisch nur über Immigration möglich. Bezüglich der Frage, ob die Immigration auch die Pro-Kopf-Einkommen der Bevölkerung zu steigern vermag, deuten die Anzeichen darauf, dass dies bei besser qualifizierten Immigranten tatsächlich der Fall ist, bei schlechter qualifizierten ist das Ergebnis weniger eindeutig. *Fazit*

### 4.2.3 Verteilungswirkungen

Auch wenn die Immigration positive Auswirkungen auf die Pro-Kopf-Einkommen haben kann, so muss dieser Anstieg nicht gleich verteilt sein. Dabei stellen sich zwei Fragen:

- Einerseits kann eine Umverteilung zwischen den Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital entstehen, wodurch vermögende Personen profitieren
- Andererseits kann es zu einer unterschiedlichen Entwicklung der Löhne der Arbeitnehmer kommen

Unter Wettbewerbsbedingungen und bei geräumten Märkten erhöht die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die Wohlfahrt, falls diese die Produktivität insgesamt steigern. Die Verschiebung beim Verhältnis der Inputfaktoren Arbeit und Kapital hat aber theoretisch eine Umverteilung zugunsten des Kapitals und zuungunsten der Faktors Arbeit zur Folge. Ob diese Verschiebung eintritt, hat vor allem mit dem Vorhandensein von Kapital und der Investitionsbereitschaft der Unternehmen und des Staates zu tun, aber auch mit der Wirkung der Arbeitskräfte. Induzieren diese (Arbeits-)Produktivität steigernden technologischen Fortschritt, so findet nicht zwingend eine Umverteilung zugunsten des Kapitals statt. In der Praxis scheint langfristig die Einkommensverteilung zwischen Kapital und Arbeit weitgehend stabil. Also gibt es die angesprochene Verschiebung mindestens bisher nicht (Bretschger und Steger 2004). *Verteilung der Wachstumsbeiträge zwischen Kapital und Arbeit*

In der Realität ist Arbeit nicht homogen, sondern unterscheidet sich in mannigfaltiger Hinsicht. Einzelne Qualifikationsniveaus und Spezialisierungen von Arbeitskräften können deshalb durchaus auch als einzelne Produktivitätsfaktoren betrachtet werden. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, ob die ausländischen Arbeitskräfte die einheimischen eher verdrängen oder ergänzen. Die Beschränkung der Einwanderung hat in der Vergangenheit oft zu Rationierung auf dem Arbeitsmarkt geführt, das heisst die Unternehmen waren bezüglich des Arbeitsangebots eingeschränkt und gezwungen, suboptimale Arbeitsverhältnisse einzugehen oder die Produktion zu verlagern. Mit der Aufhebung dieser Beschränkung kommt es deshalb aus produktionstheoretischer Sicht zu einer verstärkten Ergänzung möglicherweise aber auch zu einer unerwünschten Substitution der inländischen Arbeitnehmer. Erst jetzt ist eine optimale Allokation der Arbeitskräfte gewährleistet. Ausländische Arbeitnehmer, welche die einheimischen Arbeitnehmer produktiver werden lassen, sind diesen komplementär; solche, die einheimische Arbeitskräfte behindern oder gar verdrängen, bezeichnet man als substitutiv. Im einfachsten Falle sind sie bei gleicher Qualifikation einfach mit geringeren Gehältern zufrieden als die einheimischen Arbeitskräfte. Damit verringern sie aber auch die Löhne aller Arbeitskräfte dieser Qualifikationsstufe<sup>11</sup>. Ob die Immigranten eher in der einen oder eher in der *Verteilung der Wachstumsbeiträge unter Lohnempfängern*

---

<sup>11</sup> Sehr oft handelt es sich bei den verdrängten Arbeitskräften ebenfalls um Ausländer. So ist beispielsweise in Deutschland die Erwerbsbeteiligung von ausländischen Frauen und Männern in den letzten 25 Jahren erheblich gesunken. 2001 lag ihre Beschäftigtenquote mit 53% deutlich unter der Quote der Deutschen mit 67% (Schader Stiftung, 2005).

anderen Richtung wirken, hängt von verschiedenen Faktoren ab und muss letztlich für jeden Einzelfall empirisch geklärt werden.

Ob die Lohnhöhe im Inland von der Einwanderung positiv oder negativ beeinflusst wird, ist einerseits eine Frage der Qualifikation, der Erwerbsbeteiligung und des Alters der immigrierenden Arbeitskräfte, andererseits abhängig von der Absorptionsmöglichkeit des Arbeitsmarktes. So hatte etwa die sehr starke Immigration von relativ unqualifizierten Arbeitskräften in den USA in den 90er Jahren und anfangs dieses Jahrzehnts keinen nennenswerten Einfluss auf die Arbeitslosigkeit, die Arbeitsbedingungen und die Arbeitszeit, sehr wohl aber auf die Lohnhöhe<sup>12</sup>. Das Medianeinkommen stagnierte in dieser Periode trotz markanter Zunahme der Arbeitsproduktivität vollständig. Die neueste Untersuchung der Immigrationswirkung auf die Löhne in den USA 1990-2004 zeigt, dass die im Inland geborenen Arbeitskräfte ohne „High-school“-Abschluss eine geringfügige Lohnsenkung haben hinnehmen müssen, während die höher qualifizierten Lohnzuwächse genossen. Die grössten Verlierer waren die früher Eingewanderten, weil sie am härtesten von den Neueinwanderern konkurrenziert wurden (Ottaviano und Peri, 2006). Die Entlohnung der „College“-Absolventen hat in den 80er und 90er Jahren im Verhältnis zu den „High-school“-Absolventen markant zugenommen (Caselli und Coleman, 2002). Dies entspricht der theoretischen Erwartung: Durch die Steigerung des Anteils unqualifizierter Arbeit an der Produktion steigert sich die Produktivität der Qualifizierten. Die überdurchschnittlichen Löhne wachsen, die tieferen bleiben konstant. Ähnliches, aber in abgeschwächter Form, weist Stinhardt (2006) für Deutschland 1975 – 2001 nach<sup>13</sup>. Die Erfahrung in Europa zeigt jedoch im Grossen und Ganzen, dass der Empfängerstaat von der Einwanderung profitiert und die Löhne der Einheimischen nicht durch die Konkurrenz der Einwandernden gedrückt oder die Arbeitslosigkeit erhöht wird (Bauer und Zimmermann, 2000; Zimmermann und Klaus, 2005). Arbeitslosigkeit droht eher den Einwanderern aus Nicht-EU-Staaten, welche mit grösseren Integrationsschwierigkeiten konfrontiert sind. Dadurch kann sich natürlich auch das Gesamtergebnis der Immigration ins Gegenteil verkehren: Zwar wächst die Wirtschaft, die zusätzliche Leistung muss aber auf zusätzliche, nicht produktive Köpfe verteilt werden. In der Praxis äussert sich dies selbstverständlich durch höhere Transferausgaben.

Da die EU10-Emigranten bisher eher höher qualifiziert waren als die einheimische Bevölkerung (Tabelle 7) und besonders stark im Bausektor Anstellungen fanden, wird vermutet, dass diese vor allem in den EU15 nicht besetzte Fachkraftstellen ausgefüllt haben. Eine Substitution lässt sich jedenfalls nicht nachweisen (EU-Kommission 2006, Zimmermann 2005).

---

<sup>12</sup> Borjas (2003) weist einen negativen Effekt auf die Löhne vor allem bei den unqualifizierten Arbeitskräften der USA nach: eine 10%-ige Erhöhung der Einwanderung vermindert die Löhne um 3-4%.

<sup>13</sup> Bezüglich der Frage, welche Wirkungen künftige Zuwanderung auf den Sozialstaat haben, sind die Ergebnisse einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) aufschlußreich. Es ist berechnet worden, daß die Beschäftigung von 1,2 Millionen Zuwanderern in der Phase von 1988 bis 1992 im Jahr 1992 zusätzlich 90'000 Arbeitsplätze geschaffen hat. Ausserdem hat sich das Bruttosozialprodukt um 6%, die Unternehmereinkommen brutto um 10% und die Arbeitnehmereinkommen um 5% erhöht. Insgesamt hat die Zuwanderung in diesem Jahr zu einer Entlastung der öffentlichen Haushalte in Höhe von 14 Milliarden DM geführt (Angenendt, 2006).

Tabelle 7: EU15-Wohnbevölkerung im erwerbsfähigen Alter nach Nationalität und Bildungsniveau in Prozent im Jahr 2005

Staatsangehörigkeit	Bildungsniveau		
	niedrig	mittel	hoch
Inländer	31	46	23
EU15	36	39	25
EU10	21	57	22
Nicht-EU	48	35	17

Quelle: Eurostat, AKE, 1. Quartal 2005 in: Kommission (2006)

Zusätzliche hoch qualifizierte Arbeitskräfte können aber nicht nur bestehende Arbeitskräfte ablösen, sie dienen auch der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die sonst im Ausland angesiedelt würden. Dies ist besonders dann der Fall, wenn ausländische Arbeitskräfte über Fähigkeiten verfügen, welche im Inland nicht in genügender Menge vorhanden sind. Arbeitskräftemangel führt nicht nur zu einer Erhöhung der Löhne, sondern auch zu Verlagerungen der Produktion ins Ausland. Substitution und Komplementarität dürften meist parallel auftreten. Letztlich wirken immer beide Effekte zusammen und der dabei entstehende Qualitätswettbewerb ist letztlich der Motor, der das Produktivitätswachstum in Gange hält. Darum gilt: Je stärker die Ausbildung der einheimischen Arbeitskräfte gefördert wird und je höher das Qualifikationsniveau der hier ansässigen Erwerbsbevölkerung ist, desto geringer ist die Gefahr, dass der Substitutionseffekt wirkt. Eine Verhinderung der freien Migration der Arbeitskräfte kann zwar möglicherweise kurzfristig Anpassungskosten verringern, hat aber langfristig zweifellos eine Wachstumseinbusse zur Folge.

Schliesslich sind noch zwei weitere Verteilungswirkungen der Immigration zu nennen.

Einerseits steigert die Immigration die Produktivität des Bodens und die Landrenten. Ob dieser Gewinn ungleich verteilt wird, hängt von der Anlagepolitik der Haushalte (und den verfügbaren Investitionsinstrumenten auf dem Immobilienmarkt) ab. Ist das Immobilienvermögen breit gestreut, dann wird ein möglicher Zuwanderungsgewinn auf Immobilienwerte allen zu gute kommen. *Vermögens-effekt durch Bodenrente*

Zu guter Letzt sind auch die fiskalischen Effekte der Immigration zu nennen. Einerseits steigert sich der Bedarf an öffentlichen Dienstleistungen, der aber bei Produktivitätsgewinnen problemlos gedeckt werden kann. Andererseits können sich bei Friktionen auf dem Arbeitsmarkt (Arbeitslosigkeit) auch die Transferzahlungen erhöhen. Dies hat mit Sicherheit umverteilende Wirkung. *Fiskalische Effekte*

Die Erfahrungen zeigen, dass sich durch die Immigration und der damit verbundenen neuen Allokation der Produktionsfaktoren Verschiebungen der Pro-Kopf Einkommen insbesondere zugunsten gut qualifizierter Arbeitskräfte ergeben können. Substitution von Arbeitskräften scheint primär bereits ansässige tiefer qualifizierte Ausländer zu treffen. Der gesamte Gewinn des Wachstums wird jedoch ziemlich eindeutig ungleich verteilt. Nicht einzutreten scheint zumindest langfristig eine Verschiebung der Einkommen zugunsten des Kapitals. *Fazit*

### 4.3 Haushaltsstruktur und Präferenzen

Sind einmal die wirtschaftlichen Konsequenzen der Migration geklärt, stellt sich aus ökonomischer Perspektive die Frage, wie sich diese auf die Wohnungsnachfrage und schliesslich auch auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Hierzu bedarf es zusätzlich zu den Einkommensstrukturen einer genaueren Betrachtung der Haushaltsstrukturen *Präferenz und Diskriminierung*

und der Präferenzen von Einheimischen und Ausländern (Punkt C in Abbildung 2). Da sich ausländische Haushalte bezüglich Grösse und Alter (und Einkommen) in der Regel von den einheimischen unterscheiden, fragen sie vermutlich auch andere Wohnungen nach. Ausserdem ist es denkbar, dass Ausländer und Einheimische grundsätzlich Unterschiede in ihren Präferenzen aufweisen. Allerdings kann die effektive Wohnungswahl von Ausländern auch durch Diskriminierung beeinflusst sein. Dieser Frage gehen wir im folgenden Abschnitt nach.

*Such- und Umzugsverhalten*

Als zweites wichtiges Element ist im Kontext der Wohnungswahl auch das Such- und Umzugsverhalten der Einwanderer zu betrachten. Aufgrund von asymmetrischer Information auf dem Wohnungsmarkt (Eigentümer und Einheimische kennen sich in der Regel besser aus, als neu in den Wohnungsmarkt eintretende Immigranten), aber auch wegen verzögertem Familiennachzug ist es möglich, dass Ausländer eine überdurchschnittliche Umzugshäufigkeit aufweisen: Der erste Umzug erfolgt bei der Einwanderung, der zweite zur Verbesserung der Wohnqualität und ein dritter eventuell im Rahmen eines Familiennachzugs. Diese Frage wird im zweiten Unterabschnitt geklärt.

**4.3.1 Präferenzen, Restriktionen und Diskriminierung**

*Wohnsitznahme oder nicht?*

Bezüglich der Wohnungssuche stellt sich als Erstes die Frage, ob ein ausländischer Arbeitnehmer überhaupt seinen Wohnsitz in das Zielland verlagern will. Primär ist die Frage der Wohnsitznahme im Inland oder im Ausland und das damit einhergehende Pendeln eine Frage der Wohn-, Transport- und Steuerkosten, aber auch der persönlichen Bindungen und Netzwerke. Je nach Präferenz fällt der Entscheid für oder gegen das Pendeln aus. Sind die Verkehrswege gut ausgebaut, lohnt es sich eher zu pendeln, auch wenn die Wohnkostendifferenzen nur gering sind. Die Differenz in den Wohnkosten ist nicht zuletzt auch das Resultat von Einkommens- und Steuerbelastungsdifferenzen. Jedenfalls interessiert diese Kalkulation nicht nur die immigrierenden Ausländer, sondern vermehrt auch Inländer, welche sich überlegen, ob sie im Ausland wohnen und im Inland arbeiten sollen<sup>14</sup>. Solange es geht, wird pendelt und nicht ein neuer Wohnsitz begründet.

Fällt der Entscheid für den Hauptwohnsitz im Gastland, so folgt die Wahl des Wohnortes durch Einwanderer meistens der Wahl des Arbeitsortes. Die Feinverteilung der Ausländer hängt wiederum von weiteren Faktoren, wie Qualifikation, Einkommenshöhe, ethnische Konzentration, Wohnungsangebot bzw. Leerstände usw., aber auch von der gewünschten Aufenthaltsdauer ab.

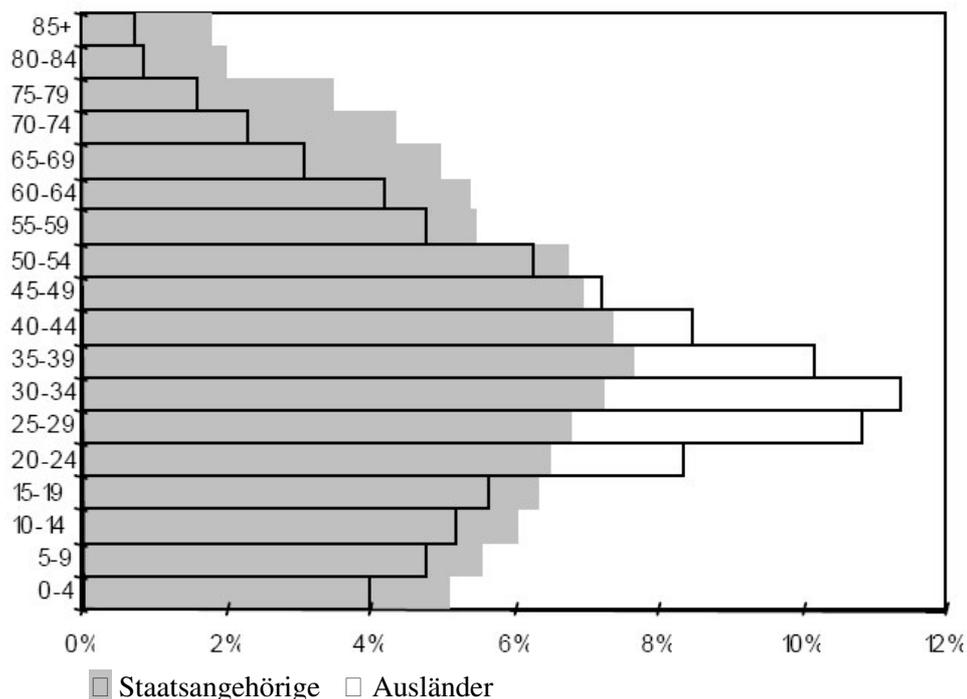
*Einwanderer sind jünger*

Quantitativ gesehen, wird die Wohnungsnachfrage primär durch die Haushaltszahlen bestimmt, die ihrerseits wieder wesentlich von der Altersstruktur der Bevölkerung abhängen. Aus Abbildung 8 ist ersichtlich, dass Migranten um einiges jünger sind als die einheimische Bevölkerung. Entsprechend bilden sie kleinere Haushalte, was sich auch in der Struktur der nachgefragten Wohnungen niederschlägt. Im Mittel werden von den Migranten zu Beginn eher kleinere Wohnungen nachgefragt und erst nach erfolgtem Familiennachzug oder erfolgter Familiengründung grössere Wohnungen beansprucht (siehe auch Abschnitt 7.3.1, Tabelle 15).

---

<sup>14</sup> Schuler (2002) projiziert unter sehr restriktiven Annahmen in einer ersten Phase von 10-15 Jahren eine Zunahme von 17'000 Inländern, die im Ausland Wohnsitz nehmen werden.

Abbildung 8: Staatsangehörige und Ausländer nach Altersgruppen in den EU25-Ländern im Jahre 2002



Quelle: Eurostat (2006)

Dass Ausländer sich eher für Miete denn für Kauf entscheiden, ist einerseits auf die unterschiedliche Kaufkraft bei weniger qualifizierten Ausländern aber auch auf die Präferenzen zurückzuführen. Ausländer leben oft mit einem Standbein im Ursprungsland oder sparen, um ein solches etablieren zu können. Rückkehrabsichten hängen stark vom Alter und von der Aufenthaltsdauer der Zuwanderer ab. Interessanterweise nimmt diese Neigung mit dem Alter und der Aufenthaltsdauer zu, wie dies eine repräsentative Umfrage aus Deutschland ergeben hat<sup>15</sup>. Mögliche Präferenzunterschiede bezüglich urbanen Wohnens wären allenfalls ein Erklärungsgrund für Segregation und geringeren Eigentumsanteil.

*Miete statt Kauf*

Es ist nicht leicht, zwischen Präferenzen und Restriktionen bei der Wohnungswahl zu unterscheiden. Die Diskriminierung der Ausländer auf dem Wohnungsmarkt ist mehr oder weniger unbestritten. Je nach Wohnungssegment gelten andere Zutrittsbarrieren. Im geförderten Wohnungsbau in der EU sind in der Regel Quoten (beispielsweise bezüglich Anteilen von Ethnien, Aufenthaltsdauer usw.) zu beachten. Im freien Wohnungsbau gilt bei den Wohnungseigentümern bzw. -bewirtschaftern noch heute das ungeschriebene Gesetz, dass ein gewisser Anteil an Ausländern pro Liegenschaft nicht überschritten werden soll. Inländer werden in der Regel Ausländern vorgezogen. Ausländische Haushalte leben deshalb auf kleinerem Raum als Einheimische, ohne deswegen tiefere Mieten zu bezahlen Während Deutsche beispielsweise über eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 38 m<sup>2</sup> verfügen, sind es bei Ausländern nur 25 m<sup>2</sup> (Unabhängige Kommission, 2001).

*Diskriminierung verhindert gewünschte Wohnungswahl*

Es dürften aber auch unterschiedliche Anforderungen an den Wohnkomfort festzustellen sein, zumindest bei unqualifizierten Arbeitnehmern, Kurzaufenthaltern und Alleinstehenden. Solange das vorrangige Ziel darin besteht, möglichst viel vom Verdienst in der Fremde zu sparen und nach Hause zu senden, werden die Ansprüche an die Wohnverhältnisse minimal bleiben. Mit steigender Aufenthaltsdauer

*Präferenzunterschiede nehmen mit der Aufenthaltsdauer ab*

<sup>15</sup> Marplan (2000) zit. in: Hartmut Häussermann und Walter Siebel (Unabhängige Kommission, 2001)

dürften sich die Präferenzen bezüglich des Wohnstandortes und der Wohnqualität an diejenigen der einheimischen Bevölkerung angleichen<sup>16</sup>. Die Unterschiede in der Wohnungswahl sind weniger auf Präferenzunterschiede, sondern auf demographische und soziale Faktoren zurückzuführen. Viele Einwanderer sind jung, allein stehend und mobil: Häuslichkeit steht nicht im Vordergrund. Wenn diese Personen heiraten, treten hingegen oft Unterschiede bei der Familiengrösse auf, die dann gegebenenfalls zu einer höheren Belegdichte der Wohnungen führen können.

*Fazit*

Einwandernde Arbeitskräfte bevorzugen das Pendeln aus ihrem Ursprungsland. Diejenigen Ausländer, die auch Wohnsitz nehmen sind in der Regel jünger als die Wohnbevölkerung und weisen eine andere Haushaltsstruktur auf. Ihre Präferenzen sind zu Beginn des Aufenthalts unterschiedlich, mit zunehmender Dauer gleichen sie sich aber den Einheimischen an. Die Realisierung der Präferenzen wird aber teilweise durch Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt behindert.

#### **4.3.2 Wohnungssuche und Umzugsverhalten**

Naturgemäss ist der Informationsstand der neu auf dem Wohnungsmarkt auftretenden Ausländer schlechter als bei der einheimischen Bevölkerung. Die Transaktionskosten sind wegen der Distanz und den schwachen Marktkenntnissen bei Ausländern höher, was möglicherweise zu einer überhöhten Zahlungsbereitschaft und geringeren Qualitätsanforderungen an die Beschaffenheit der Wohnung<sup>17</sup> und an die Lage führt.

Ausländer werden in der ersten Phase ihres Aufenthaltes im Inland das Wohnangebot akzeptieren, das für sie übrig bleibt. Sobald Sie sich mit dem Markt ihres Wohnortes näher auseinandergesetzt haben, wird es danach relativ schnell – ja nach Verfügbarkeit des Angebots - zu einem ersten Wohnortwechsel kommen. Typischerweise kommen die Haushaltsvorstände zuerst allein, um die Familien nicht unnötigen Risiken auszusetzen.

*Fazit*

Aufgrund von Informationsasymmetrien liegt die Verhandlungsmacht beim Zuzug von Ausländern beim Vermieter. Mit zunehmender Marktkenntnis optimieren Immigranten ihre Wohnsitzsituation, was zu einer höheren Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt führt.

#### **4.4 Marktergebnis**

Dieser Abschnitt beschäftigt sich mit dem Marktergebnis, dass sich aus der durch die demographische Entwicklung, die Einkommensentwicklung und den Präferenzen beeinflusste Nachfrage und dem Angebot ergibt. Somit befinden wir uns bei Element D von Abbildung 2. Drei Aspekte sind dabei von Bedeutung:

- Die Miet- und Preisentwicklung
- Die qualitative Entwicklung des Wohnungsbestandes
- Allfällige externe Effekte der Migration

Diesen Aspekten gehen wir im Folgenden in dieser Reihenfolge nach.

---

<sup>16</sup> Die zweite und dritte Generation der Italiener, Spanier, Portugiesen verteilt sich beispielsweise in der Stadt Zürich relativ homogen über das ganze Stadtgebiet (Stadt Zürich, 2006). Diese Generation vergleicht ihre Wohnsituation nicht mehr mit derjenigen des Heimatlandes ihrer Eltern, sondern mit der der Einheimischen (Flade/Guder, 1988), zit. in: Unabhängige Kommission (2001).

<sup>17</sup> In der Regel sind die Wohnungen der Ausländer bei gleichem Preis schlechter ausgestattet (Schader Stiftung, 2005).

#### 4.4.1 *Mieten und Preise*

Unbestritten ist, dass bei fehlender Angebotsausweitung eine Zunahme der Wohnnachfrage eine Verteuerung des Wohnens für alle Ansässigen bedeutet. In Städten mit limitierten Möglichkeiten zur Ausdehnung des Angebotes kann es zu prekären Wohnsituationen wie in London kommen, wo 2002 mehr als 85 000 Haushalte über keine eigene Wohnung verfügten und in Notunterkünften einquartiert werden mussten (Migration Watch, 2004). Eine Zunahme der Wohnungsnachfrage erhöht ohne entsprechenden Anstieg des Angebots die Rentenbezüge der Liegenschaftsbesitzer und verschlechtert die Position derjenigen Mieterschaft, die nicht über ein minimales Vermögen verfügt, um sich durch eine entsprechende Investition in Immobilien schadlos zu halten.

Wenn es wahr ist, dass in Zukunft vor allem sehr hoch und sehr tief qualifizierte Ausländer einwandern werden, dürfte der Druck auf die Preise im Zentrum der Städte besonders stark zunehmen und möglicherweise in den exklusiven Quartieren und in den schlecht unterhaltenen und an stark belasteten Orten gelegenen Liegenschaften besonders zu spüren sein.

#### 4.4.2 *„Filtering“-Prozesse*

Die Dynamik des Wohnungsmarktes wird am besten mit dem „Filtering“-Prozess beschrieben (Eekhoff, 2006). Unter „Filtering“ down versteht man die Qualitätsverschlechterung einer Wohnung oder des Gesamtbestandes und die Weitergabe an einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Sich gegenseitig verstärkende Faktoren wie Standort, Verkehrsströme, Wohnungsstandard oder ethnische und sozioökonomische Zusammensetzung der Bevölkerung können die Investitionsbereitschaft der Grundeigentümer behindern und eine derartige Entwicklung einleiten<sup>18</sup>. Der „Filtering down“-Prozess kann folgende Ursachen haben:

- Nachlassende Nachfrage: Höhere Einkommensbezieher ziehen weg und hinterlassen leere Wohnungen für tiefere Einkommensbezieher. Diese wiederum hinterlassen Wohnungen für noch tiefere Einkommensklassen. Die Wohnungen der untersten Einkommenschicht scheiden aus dem Markt aus.
- Qualitätsverschlechterung beim Angebot: Die gleiche Wohnung wird mit sinkendem Qualitätsniveau an immer tiefere Einkommensklassen weitergegeben. Durch ausbleibende Erneuerungsmassnahmen wird der Prozess beschleunigt.

Das Standardbeispiel der Wohnungsmarkttheorie lautet folgendermassen: Zusätzliche Neubauwohnungen drücken auf die Preise des Bestandes in dieser Qualitätsklasse. Instandhaltungsmassnahmen lohnen sich weniger als bisher. Es kommt zu einer Beschleunigung des Filtering-Prozesses. Der Preissenkungsprozess setzt sich auf allen Teilmärkten fort. Zusätzliche Nachfrage setzt den gegenteiligen Prozess in Gang. Das Segment der nachgefragten (z.B. grossen Altbauwohnungen) steigt im Preis. Bei freier Mietpreisbildung werden einige ausziehen und auf andere Wohnungen ausweichen. Der Nachfrageimpuls pflanzt sich fort, bis auf dem Neuwohnungsmarkt neue Objekte angeboten werden.

Neben diesem „Filtering“-Prozess sind externe Effekte Ursache von kumulativen Verfallserscheinungen, aber auch der Segregation. Das Problem ist, dass die Renovation einer Liegenschaft in einem vernachlässigten Wohnumfeld nur dann erfolgreich ist, wenn die umliegenden Liegenschaften ebenfalls renoviert werden. Ansonsten profitieren lediglich die Eigentümer der nicht renovierten Gebäude. Ohne

---

<sup>18</sup> Dies belegen das Monitoring der Bevölkerungszusammensetzung und Befragungen in einem Zürcher Quartier, dessen Standortfaktor sich durch Lärmeinfluss verschlechtert hat (Stadt Zürich, 2005).

Koordination der Eigentümer ist die häufigste Strategie wohl nichts zu machen. (Eekhoff, 2006)). Es kommt zur „Verslumung“, obwohl beide den grössten Gewinn hätten, wenn sie simultan investieren würden<sup>19</sup>.

Es gibt auch ein „Filtering up“, und zwar wird hier die Wohnsituation verbessert und es kommen einkommensstärkere Gruppen zum Zuge. Letzteres ist bekannter unter dem Ausdruck „Gentrification“.

Im Falle der „Gentrification“ sind mannigfaltige Ursachen am Werk. So kann die Entdeckung eines bisher vernachlässigten Quartiers durch jüngere Generationen, aber auch durch Berufsgruppen wie Künstler und andere Selbständigerwerbende dieses wieder beleben. Die hohen Preisunterschiede zu den herkömmlichen Wohngebieten, die Schaffung von Raum durch die Deindustrialisierung, die zentralen Angebote von neuen Freizeitaktivitäten verstärken diesen Prozess. Nicht zuletzt versucht auch der Staat durch baurechtliche Massnahmen, Infrastrukturleistungen und die Einrichtung kultureller und sozialer Angebote die Attraktivität vernachlässigter Zonen zu steigern. Dem ist für die Schweiz hinzuzufügen, dass die periodisch wiederkehrende hohe Wohnungsknappheit im Zusammenspiel mit dem Mietrecht mobilitätshemmend wirkt. Allerdings scheint eine segregationsfördernde Selektion der Mieter, bei welcher der Informationsrückstand der Ausländer durch die Vermieter ausgenützt wird, nicht profitabel zu sein (Arend et al., 2005). Dies bedeutet auch, dass es sich in der Regel nicht lohnt, einzelne Liegenschaften oder gar ganze Quartiere statistischen Bewohnern zu überlassen, um die laufenden Renovationen hinausschieben zu können. Dagegen sind laufendes „Upgrading“ und graduelle „Gentrification“ die erfolgsversprechenderen Strategien auf dem Wohnungsmarkt.

Die von John Friedman (Sassen, 1991) erstmals in die Diskussion geworfenen „global cities“ versuchen diese Aufwertung von Quartieren mit dem globalen Produktionsprozess in Verbindung zu bringen. Die moderne City umfasst einen hohen Anteil an hoch spezialisierten Fachkräften in zentral gelegenen Dienstleistungsbetrieben (Banken, Versicherungen, Controlling, Management, IT usw.) neben wenig qualifizierten Arbeitskräften, die ersteren zudienen. Die wenig qualifizierten Personen rekrutieren sich vor allem aus Immigranten, welche sehr konzentriert in bestimmte eigene Quartiere verdrängt werden, während die neue Elite in den Innenstädten neben teuren Restaurants, Galerien und Boutiquen wohnt. Diese Schicht ist jung, kaufkräftig, heiratet spät und hat entsprechend spät Kinder<sup>20</sup>. Dabei gerät der Mittelstand unter Druck und es kommt zu einer ausgesprochenen Polarisierung oder Segregation.

#### **4.4.3 Externe Effekte**

Die Zuwanderung und Wohnsitznahme kann auf dem Wohnungsmarkt zu externen Effekten führen. Diese sind empirisch aber nur schwer feststellbar. Einerseits stellt sich die Frage, ob eine Häufung von Ausländern in gewissen Quartieren den Inländern Probleme bereiten. Andererseits kann aber von neuen Bewohnern in ungastlichen Regionen und Quartieren auch eine revitalisierende Wirkung ausgehen. Schwartz et. al. (2005) beispielsweise haben in New York einen positiven Effekt der

---

<sup>19</sup> Ökonomisch gesehen wird diese Situation spieltheoretisch mit dem so genannten Gefangenendilemma beschrieben.

<sup>20</sup> Ein gutes Beispiel dafür stellt London dar. Die Bewegung in die Stadt und wieder hinaus stellt jede andere Art der Binnenwanderung in den Schatten. Interessant dabei ist zudem, dass diese Bewegung sehr stark altersspezifisch ist. Während in England 15-19-Jährige aus fast allen Regionen abwandern und in London zuwandern, verlassen alle anderen Altersgruppen die Stadt, um sich in der Umgebung oder im Süden neu anzusiedeln (Joseph Rowntree Foundation, 2000).

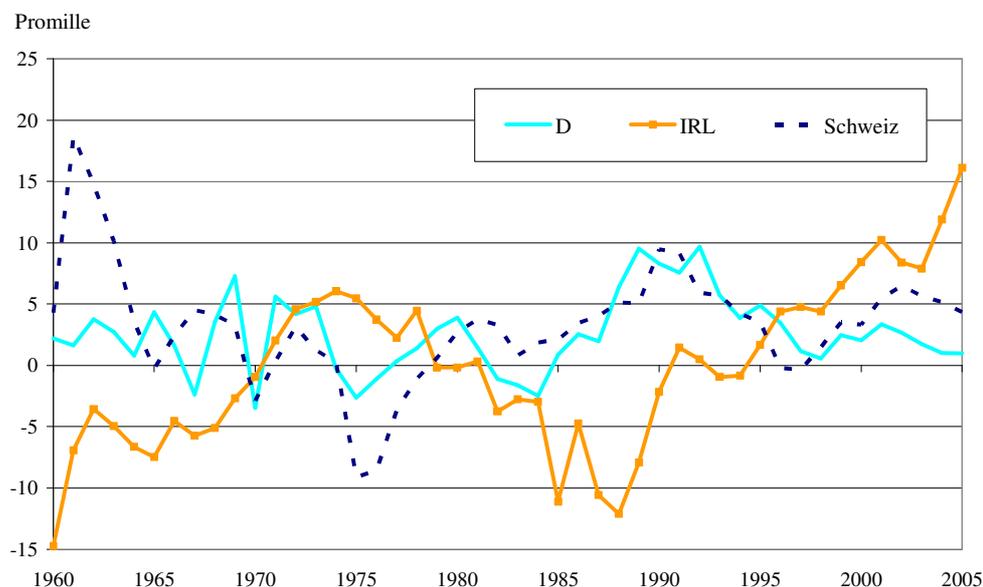
Subventionen im sozialen Wohnungsbau nachgewiesen, nicht zuletzt weil damit negative Effekte der Verslumung gestoppt oder gar aufgehoben werden konnten.

#### 4.5 Fallstudien aus der EU

Das komplexe Zusammenspiel der verschiedenen Einflussfaktoren auf die Wohnungsnachfrage und den Wohnungsmarkt wird in diesem Abschnitt anhand von beispielhaften Entwicklungen in der EU dargestellt. Im Allgemeinen sind die Erfahrungen mit der Einwanderung sehr heterogen und nur schwer zu verallgemeinern. Somit muss sich die folgende Betrachtung darauf beschränken, besonders interessante Entwicklungen in drei ausgewählten EU15-Staaten abzubilden und damit die Grundlage für die in Kapitel 5 zu erstellenden Hypothesen für die Schweiz zu legen.

Ein Kandidat für eine solche Betrachtung wäre beispielsweise Grossbritannien, wo seit Mitte der neunziger Jahre eine steigende Einwanderung zu beobachten ist (Abbildung 10), die sich nicht zuletzt im Grossraum London stark akzentuiert. Sie nahm 2004-2005 nicht zuletzt aufgrund des freien Personenverkehrs mit der EU10 in absoluten Zahlen relativ stark zu. So wurden vom Mai 2004 bis Ende 2005 345'000 Bewerbungen im Rahmen des „Worker Registration Scheme“<sup>21</sup> ausgewiesen, allerdings gab es dabei rund 80'000 Doppelzählungen und rund 30'000 Personen waren schon vor dem 1.5.2004 eingereist und nutzten die Gelegenheit, ihren Aufenthalt zu legalisieren (OECD, 2006). Allerdings ist die Zuwanderung relativ zur Wohnbevölkerung nach wie vor eher gering. Wir fokussieren deshalb auf Regionen, wo die Zuwanderung einen gewichtigeren Anteil an der Wohnungsnachfrage ausmacht.

Abbildung 9: Wanderungssalden Deutschland, Irland und Schweiz 1960 – 2005 (Netto-Einwanderung pro 1000 Einwohner)

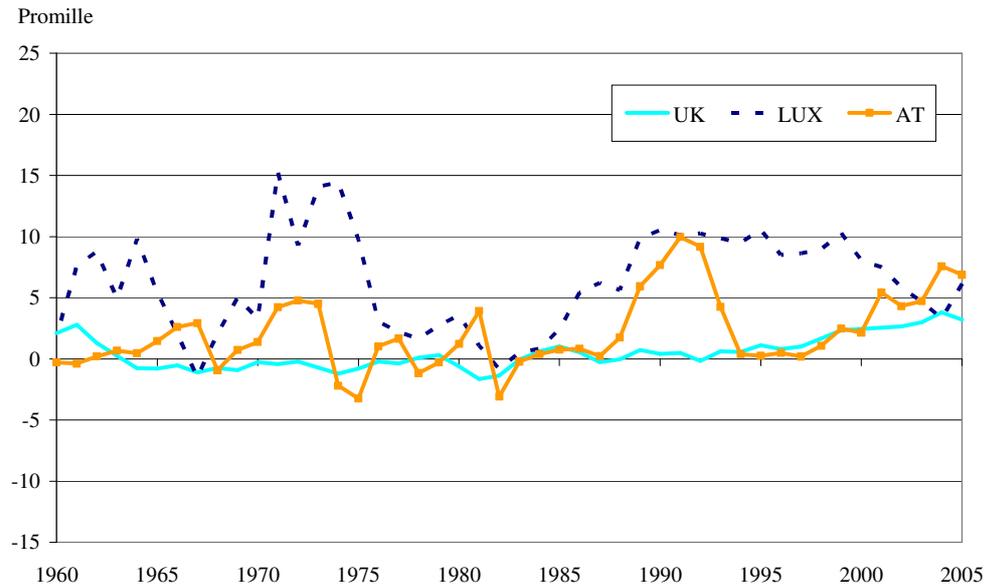


Quelle: Eurostat (verschiedene Jahrgänge), eigene Berechnungen

Bezogen auf 1000 Einwohner wies die Schweiz 1960-65 den höchsten Einwanderungsüberschuss auf, danach bis zum Jahr 2000 in der Regel Luxemburg. In den letzten fünf Jahren stand Irland an der Spitze, das sich zu Beginn der neunziger Jahre vom Auswanderungs- zum Einwanderungsland entwickelte.

<sup>21</sup> Meldesystem beim Innenministerium

Abbildung 10: Wanderungssalden Österreich, United Kingdom und Luxemburg 1960 – 2005 (Netto-Einwanderung pro 1000 Einwohner)



Quelle: Eurostat (verschiedene Jahrgänge), eigene Berechnungen

Im Folgenden sollen deshalb schwergewichtig diese beiden Länder sowie der Grossraum Wien mit seinen überdurchschnittlich hohen Grenzgängerbewegungen näher betrachtet werden (für Details siehe Haag u. a., 2006).

#### 4.5.1 Luxemburg

Die Grossregion Luxemburg besteht aus dem Staat Luxemburg als Kerngebiet und weiter aus Lothringen, Wallonien und den deutschen Bundesländern Saarland und Rheinland-Pfalz. Sie ist flächen- und bevölkerungsmässig etwa anderthalbmal so gross wie die Schweiz. Das Kerngebiet ist im Vergleich zur Grossregion relativ klein, aber der wichtigste wirtschaftliche Treiber des Gebiets. Seine Erwerbsbevölkerung wird in Tabelle 8 mit der der Schweiz verglichen.

Tabelle 8: Erwerbstätige in Luxemburg und in der Schweiz 2004

	Luxemburg	Schweiz
Einheimische Staatsangehörige mit Wohnsitz im Inland	93'561	3'174'000
Ausländer aus der EU mit Wohnsitz im Inland	66'923	476'000 *
Ausländer aus Drittstaaten mit Wohnsitz im Inland	9'318	395'000
Grenzgänger	110'404	174'000
TOTAL Erwerbstätige	280'206	4'178'000
Total Bevölkerung	455'000	7'400'000

\* CH: inkl. Erwerbstätige aus der EFTA

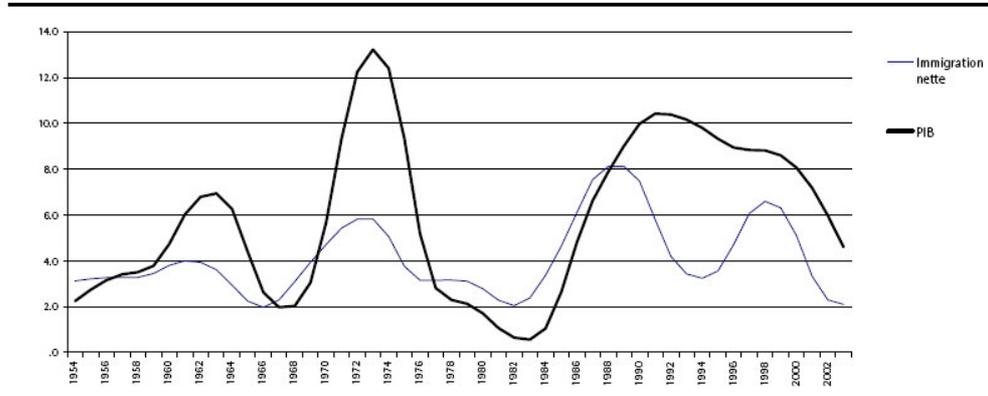
Quelle: Besch, 2006, für die Schweiz : Die Volkswirtschaft 12-2006; sowie BFS, 2006

Die wirtschaftliche Attraktivität der Kernregion Luxemburgs wird aus der unten stehenden Abbildung 11 deutlich. Das reale BIP wächst gegenüber dem Umland überdurchschnittlich schnell, entsprechend attraktiv ist es für Erwerbstätige aus dem nahen Ausland. Dies äusserte sich mit einer Netto-Einwanderung, die 1960-2000 22,8% der Bevölkerung erreichte und damit (relativ) die bei weitem grösste Zuwachsrates in der EU15 darstellte. Der Wert für die Schweiz beträgt für die gleiche Periode 11,2%, ist also halb so gross (Wagener, 2006). Auch in den Jahren 2001-2005 blieb die Netto-Einwanderung pro 1000 Einwohner in Luxemburg hoch und

leicht grösser als für die Schweiz, sie wurde aber von Irland erstmals klar überflügelt, das für diesen Zeitraum den doppelten Wert aufwies.

Abbildung 11: Wachstum des realen BIP und Nettoeinwanderung in Luxemburg 1954-2003

Graphique D: Croissance économique (%) et immigration nette (%/∞)



Quelle: Statec (2005)

Die Einwanderung in Luxemburg lässt sich seit 1960 in zwei Phasen einteilen:

- 1960-1985 wanderten vor allem wenig qualifizierte Arbeitskräfte aus Südeuropa ein und fanden Arbeitsplätze unter anderem in der Montanindustrie.
- Aufgrund des Niedergangs der Montanindustrie und der steigenden Bedeutung des Finanzplatzes ab 1985 erhöhte sich das Qualifikationsniveau der Einwanderer. Aufgrund der Knappheit an Wohnraum verdreifachte sich sodann die Anzahl der Grenzgänger seit 1990. Sie stellen gegenwärtig rund 40% aller Erwerbstätigen im Kerngebiet dar.

Die hohe Einwanderung führte zu einem starken Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt. Die Stadt Luxemburg weist heute von allen Hauptstädten im EWR-Gebiet die höchsten Wohnungspreise auf (Guide du Crédit, 2006). Dies löste ein spezielles Anpassungsmuster aus (Pigéron-Piroth, 2006):

- Bisherige Grenzgänger aus dem Umland siedeln sich im Kerngebiet an (1994-2004: ca. 2'000 Personen).
- Luxemburgische Staatsangehörige ziehen aufgrund der hohen Wohnungspreise ins Umland nach Belgien, Frankreich und Deutschland um, ohne ihren Arbeitsplatz im Kerngebiet aufzugeben. Sie werden demnach zu neuen Grenzgängern (1994-2004: 2'000 Personen).
- Grenzgänger aus dem näheren Umland ziehen um, ein Teil wohnt nun näher an der luxemburgischen Grenze (1995-2004: ca. 1'350 Personen), ein anderer Teil bewegt sich in die entgegengesetzte Richtung (1995-2004: ca. 1100 Personen). Die meisten orientieren sich dabei an der Verkehrsgunst der Wohnlage, insbesondere an Autobahnen.

Insgesamt hat sich dadurch die Anzahl der im Kerngebiet wohnenden Erwerbstätigen kaum verändert, wohl aber deren Zusammensetzung. Je kaufkräftiger ein Haushalt, desto eher kann er sich in der Stadt Luxemburg oder in deren unmittelbarer Nähe ansiedeln. Weniger kaufkräftige Haushalte werden demgegenüber in das ausländische Umland verdrängt. Im Jahr 2001 betrug die Eigentümerquote im nationalen Mittel rund 70%. Um der Wohnungsnot entgegen zu wirken, hat der Staat in jüngster Zeit begonnen, das Angebot auf dem Markt für Mietwohnungen zu fördern.

#### 4.5.2 *Irland*

Irland war bis etwa 1990 ein Auswanderungsland. Erst danach verzeichnete es infolge des hohen Wirtschaftswachstums einen Einwanderungsüberschuss. Dieser erreichte ab 2004 Rekordhöhen. Vom Mai 2004 bis zum Oktober 2005 wanderten rund 140'000 Personen aus den EU10-Ländern ein, sie machten 2005 rund 40% der Einwanderung aus, dahinter folgten zurückkehrende Iren und britische Staatsangehörige als wichtigste nationale Gruppen. Ähnlich wie in Grossbritannien machten die Polen<sup>22</sup> über die Hälfte der Immigranten aus. 82% der Immigranten aus der EU10 waren 18-34-jährig und allein stehend, 57% Männern standen 43% Frauen gegenüber (OECD, 2006). Das Ausbildungsniveau der Einwanderer ist über die Zeit gestiegen, gegenwärtig ist es bei neu einwandernden Ausländern höher als in der irischen Bevölkerung.

Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt hielt trotz Verdoppelung der Anzahl Neubauten 1998-2005 mit der Einwanderung nicht Schritt, so dass die Preise stark anstiegen. Gemäss Bacon-Bericht (Bacon, 2006) waren neben der Einwanderung auch das tiefe Zinsniveau und die von einem relativ hohen Niveau aus sinkende Haushaltgrösse dafür verantwortlich. Im gleichen Bericht wird vor allem aufgrund der erwarteten hohen Einwanderung auch für die Zukunft eine Wohnraumknappheit vorhergesagt.

#### 4.5.3 *Österreich*

Österreich hat als einziger EU15-Staat gemeinsame Grenzen mit vier neuen EU-Mitgliedsländern. Aus diesem Grunde wurden in Österreich Befürchtungen laut, dass eine sofortige Einführung des freien Personenverkehrs zu einer Immigrationswelle führen würde. Die Regierung beschloss deshalb, die Zuwanderung aus den neuen EU-Staaten bis zum Jahre 2009 zu beschränken.

Der grösste Teil der Einwanderung hat in den Jahren 1989-1993 stattgefunden, im Spitzenjahr erreichte die Netto-Einwanderung 1% der Bevölkerung. Danach fiel diese auf sehr niedrige Werte ab, um ab 2001 wieder anzuziehen. Im Jahre 2001 machte die gesamte Einwanderung von Ausländern brutto 0,9%, netto aufgrund der vielen Wegzüge noch 0,5% der Wohnbevölkerung aus. Die Einwanderung aus Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Ungarn war 2001 bescheiden und erreichte brutto knapp 11'000, netto knapp 1'700 Personen. Trotz der seit 2004 ansteigenden Einwanderung stammen gegenwärtig weniger als 1% der Wohnbevölkerung von 8,1 Millionen aus den 5 zentraleuropäischen Ländern (Central and Eastern European Countries (CEEC-5) inkl. Slowenien). Ein Fragezeichen stellt allerdings die statistisch nicht erfasste graue Einwanderung dar. Allein die nicht legalisiert arbeitenden Hausdienst- und Pflegekräfte aus der Slowakei dürften 30'000-40'000 Personen umfassen.

Das grösste Wanderungspotential ist in der Slowakei festzustellen, wo gemäss einer Umfrage aus dem Jahre 2003 10% der Bevölkerung eine Emigration plante. Wichtigster Pull-Faktor ist die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen in der Grossregion Wien. Zu beachten ist, dass ein Teil der in Österreich erwerbstätigen Ausländer Grenzgänger sind. Dies, die relativ bescheidenen Ansprüche der Einwanderer an Wohnraum und das bislang flexible Angebot an Wohnraum führten dazu, dass sich trotz

---

<sup>22</sup> Diese Tendenz scheint sich mit zunehmender wirtschaftlicher Entwicklung umzukehren. Während beispielsweise in den letzten 15 Jahren die Auswanderung aus Polen jährlich im Durchschnitt rund 20'000 Personen und die Einwanderung anfänglich knapp 2'000 betrug, nahm die Einwanderung seit 1990 markant zu. Heute beträgt der Wanderungssaldo in Polen jährlich noch knapp 14'000 Personen (Focus, 2005).

der Einwanderung bislang offenbar weder nennenswerte qualitative noch quantitative Knappheiten ergaben. Falls die bescheidenen Verkehrsinfrastrukturen zukünftig verbessert werden, dürften die grenzüberschreitenden Pendlerströme vor allem von wenig qualifizierten Personen mit tiefen Einkommen noch markant steigen.

Die Wohnungssituation in Wien fassen Fassmann und Reeger (2001) folgendermassen zusammen:

„Rund 42% aller in Wien lebenden Ausländer bewohnen Wohnungen ohne Badezimmer und Zentralheizung, ganz im Gegensatz zu den Österreichern, von denen 70% in Wohnungen mit Badezimmer, WC und Zentralheizung leben. Pro Kopf stehen Ausländern in ihren Wohnungen 21m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung. Das ist viel weniger als bei den Einheimischen, die rund 35m<sup>2</sup> innehaben. Ausländer bezahlen aber dennoch mehr Miete pro Quadratmeter Wohnfläche, und das trotz der Tatsache, dass sie in schlecht ausgestatteten Wohnungen außerhalb der "guten" Wohngebiete leben.“

Immigranten aus Drittländern werden in Österreich noch heute von einer ganzen Anzahl von Wohnhilfeprogrammen der Provinzen und teilweise auch der Gemeinden ausgeschlossen (Giorgi et al. 2001), derweil EU-Angehörige nicht mehr diskriminiert werden dürfen. Ausländerhäuser und -wohnviertel in Wien haben sich in den letzten 25 Jahren kaum verändert. In den von Ausländern überdurchschnittlich stark bewohnten Bezirken ist es seit den 80er Jahren bis heute nicht gelungen, eine grundlegende Imageverbesserung zu erzielen. Das ist eines der Resultate einer Studie von Kohlbacher und Reeger (2006) welche auch die Regel "einmal Ausländerhaus, immer Ausländerhaus" für die Arbeiterbezirke bestätigt, eine Regel, die nur in den eher bürgerlichen Wohnbezirken der Innenstadt durchbrochen wird, wo Veränderungen in Form von Sanierungsmassnahmen und wirtschaftlicher Belebung stattfinden. Mit der Konsequenz, dass sich kapitalkräftige Nutzergruppen aus der Mittelschicht ansiedeln und ausländische, statusniedrigere Haushalte abwandern.

#### **4.6 Zentrale Trends bei der Personenfreizügigkeit in der EU**

Die in den vorhergehenden Kapiteln referierten theoretischen Zusammenhänge und die Erfahrungen aus den EU15-Staaten lassen sich in zehn zentrale Trends zusammenfassen. Diese dienen sodann zur Formulierung von Hypothesen, die als Grundlage zur Formulierung von Hypothesen in Kapitel 5 dienen.

1. Die Wanderungsströme innerhalb der EU15-Länder sind gering und beeinflussen den Arbeitsmarkt und damit den Wohnungsmarkt nur am Rande. Ausnahmen lassen sich in flächenmässig kleineren Staaten wie Luxemburg und Irland feststellen und hier auch nur, weil diese auf langfristig starke Wachstumsphasen zurückblicken.
2. Die Einwanderungsbeschränkungen gegenüber der EU10 haben wenig Wirkung gezeigt. Zwar ist in Irland mit einem freizügigen Regime die Zahl der Erwerbstätigen aus den EU10-Staaten am höchsten, aber Österreich folgt auf dem Fusse, obwohl hier relativ klare Arbeitsbeschränkungen in Kraft sind. In allen übrigen Staaten ausser Luxemburg ist der Anteil der Erwerbstätigen an der Erwerbsbevölkerung unabhängig vom Regime bis ins Jahr 2005 unter 0.5% geblieben. Letztlich ist die Arbeitsnachfrage entscheidend, eine Rationierung kann den Ausgleich höchstens verzögern.
3. Die Bevölkerung Europas wächst kaum mehr. Die Immigration hat in den letzten Jahren knapp die natürliche Schrumpfung kompensiert. Sie gewinnt deshalb mit steigender Überalterung an Bedeutung. Wo die Erwerbsquote der einheimischen Bevölkerung schon heute relativ hoch ist, wird die Immigration zum wichtigsten Pfeiler zukünftigen Wachstums. In den baltischen Staaten und

Polen haben heute sowohl das natürliche Wachstum wie die Einwanderung negative Vorzeichen: Die Bevölkerung schrumpft, das Auswanderungspotential aus diesen Ländern ist somit mittelfristig begrenzt.

4. Seit den 90er Jahren ist ein Trend zu höher qualifizierten Immigranten festzustellen. Dieser Trend wird durch die Liberalisierung wie auch durch die Globalisierung seit 2002 verstärkt. Der typische Einwanderer aus der EU weist heute eine gute berufliche Qualifikation auf, hat einen höheren Beschäftigungsgrad als der Einheimische und erzielt ein Arbeitseinkommen, das über dem Medianeinkommen liegt. Die Wanderung innerhalb der EU führt aufgrund ihrer Komplementarität zu den inländischen Arbeitskräften insgesamt zu einer höheren Arbeitsproduktivität, nicht aber zu einer tieferen Beschäftigung oder einer höheren Arbeitslosenquote der ansässigen Bevölkerung, ebenso wenig zu Lohndruck.
5. Substitutionseffekte sind in jenen Segmenten vorzufinden, in denen bislang personelle Engpässe herrschten oder die durch schlecht oder falsch qualifizierte Arbeitskräfte (vorzugsweise aus Drittstaaten) besetzt waren.
6. Die Einwanderung aus der EU konzentriert sich auf die wirtschaftlichen Agglomerationen wie London, Dublin, Luxemburg, Wien etc.
7. Aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und ihrer Einkommensprofile führt die Einwanderung aus der EU zu Verknappungstendenzen bei überdurchschnittlichen Wohnobjekten in attraktiven Wohnlagen in den Grossagglomerationen.
8. Die Migranten innerhalb der EU sind relativ jung, sie reisen deshalb alleine oder paarweise, aber meistens ohne Kinder ein. Zum Zeitpunkt der Einreise ist ihre Haushaltgrösse damit im Durchschnitt geringer als die der ansässigen Bevölkerung. Die Einwanderer besitzen weniger häufig Wohneigentum (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser). Die Rückkehrabsichten nehmen mit dem Alter zu. Grundsätzlich aber unterscheiden sich die Präferenzen der Immigranten nicht von denen der Staatsangehörigen im Gastland.
9. Falls die Bautätigkeit die Wohnraumachfrage der Immigranten nicht vollständig befriedigen kann, werden weniger zahlungskräftige Haushalte in weniger attraktive Wohngebieten verdrängt. Das Angebot reagiert mit einem „Upgrading“ der zentralen Wohnlagen („Gentrification“). Wachsende nationale wie grenzüberschreitende Pendlerströme sind die Folge, besonders ausgeprägt in Luxemburg, aber auch (in einem deutlich geringeren Masse) in der Grossregion Wien. Zudem nimmt die Fluktuationsrate bei den Immigranten zu, sie ist höher als die der Staatsangehörigen im Gastland (siehe Abschnitt 4.3.2).
10. Grenzgänger werden solange nicht einen Zweitwohnsitz im Bestimmungsland begründen, als die Verkehrswege gut ausgebaut und erhebliche Preisdifferenzen beim Wohnen und den weiteren Lebenshaltungskosten wie auch bei der Steuerbelastung vorherrschen. Inländer werden bei gut ausgebauten Verkehrswegen und erheblichen Preisdifferenzen eher im Ausland ihren Wohnsitz begründen.

## 5 HYPOTHESEN ZU MIGRATION UND WOHNUNGSNACHFRAGE IN DER SCHWEIZ

Dieses Kapitel beinhaltet die Formulierung von Hypothesen zur Entwicklung in der Schweiz, wie sie aufgrund der Erfahrungen in den EU15-Ländern realistisch erscheinen. Diese Hypothesen werden in Kapitel 7 überprüft. Es werden zwei Gruppen von Hypothesen gebildet:

- Hypothesen zur Wanderungsbewegung (Migration)
- Hypothesen zum Wohnungsmarkt

Wir beginnen mit den Hypothesen zur Migration.

### 5.1 Migration

1. Die Wanderungssaldi zwischen der Schweiz und den EU15-Ländern nehmen bis Juni 2007 nur geringfügig zu. Nach Aufhebung der Kontingente wird die Einwanderung in die Schweiz bei normaler konjunktureller Lage eher dem Muster von Luxemburg und Irland folgen und in den kommenden fünf Jahren bei den Daueraufenthaltern mehr als das Doppelte der gegenwärtigen Kontingente betragen.
2. Die Einwanderungsbeschränkungen haben in der Vergangenheit wenig Wirkung gezeigt. Letztlich bestimmen die konjunkturelle Lage bzw. die Bedürfnisse der Wirtschaft die Einwanderungspraxis.
3. Die schweizerische Bevölkerung wächst kaum noch auf natürlichem Wege. Die Erwerbsquote hat in den vergangenen Jahrzehnten laufend zugenommen, in Vollzeitäquivalenten ist die historische Veränderungsrate jedoch leicht negativ (Blattner, 2007). Eine Zunahme der Beschäftigung kann deshalb fast nur auf dem Weg der Immigration erfolgen.
4. Der typische Einwanderer aus der EU weist im ersten Jahrzehnt eine gute berufliche Qualifikation auf. Er ist zur Schweizer Bevölkerung komplementär und nicht substitutiv. Die Einwanderung aus der EU führt deshalb insgesamt zu einer höheren Arbeitsproduktivität pro Kopf, nicht aber zu einer tieferen Beschäftigung oder einer höheren Arbeitslosenquote der bereits ansässigen Bevölkerung, ebenso wenig zu Lohndruck.
5. Trotz der noch bis Juni 2007 geltenden Einreisekontingente für Personen aus der EU findet auf dem Arbeitsmarkt eine Verdrängung von niedrig qualifizierten Einwanderern (insbesondere BVO-Ausländer<sup>23</sup>) durch gut qualifizierte Einwanderer aus der EU statt. Dies ist besonders in jenen Segmenten der Fall, wo bislang personelle Engpässe herrschten oder unterqualifizierte (vornehmlich BVO-) Ausländer beschäftigt waren. Die Arbeitslosigkeit der Nicht-EU15-Angehörigen ist doppelt so hoch wie die der Einheimischen und auch deutlich höher als die der Einwanderer aus der EU15.

### 5.2 Wohnungsmarkt

6. Die Präferenzen der Immigranten bezüglich der Wohnungsnachfrage sind langfristig nicht grundsätzlich anders als die der Schweizer.
7. Die Einwanderer aus der EU sind relativ jung, reisen alleine oder paarweise, aber meistens ohne Kinder ein. Zum Zeitpunkt der Einreise ist ihre Haushaltgrösse damit im Durchschnitt geringer als die der ansässigen Bevölkerung. Sie konsumieren deshalb weniger Wohnraum und besitzen weniger häufig

---

<sup>23</sup> BVO: Verordnung vom 6. Oktober 1986 über die Begrenzung der Zahl der Ausländer

- Wohneigentum (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser) als die einheimische Bevölkerung.
8. Die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt ist bei den Immigranten markant höher als bei den Schweizern.
  9. Die Einwanderung aus der EU konzentriert sich in einer ersten Phase auf die wirtschaftlichen Grossagglomerationen Basel, Genf und Zürich.
  10. Die höheren Mietpreise und Lebenshaltungskosten in der Schweiz halten gut verdienende ausländische Erwerbstätige nicht davon ab, in der Schweiz Wohnsitz zu nehmen, da sie die steuerlichen Vorteile und die gegenüber Grenzgängern vermiedenen Reise- und Zeitkosten stark gewichten. Die Zahl der Erst- und Zweitwohnungsnachfrager wird deshalb auf Kosten der Grenzgänger wachsen.
  11. Aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und ihrer Einkommensprofile führt die Einwanderung aus der EU zu Verknappungstendenzen bei überdurchschnittlichen Wohnobjekten in attraktiven Wohnlagen in den Grossagglomerationen. Es kommt zu einer Verdrängung einkommensschwächerer Schichten, weil das Angebot sich nur unwesentlich erhöhen lässt. Eine besondere Rolle spielen dabei firmeninterne internationale Wanderungen von hochqualifizierten Arbeitskräften und ihren Familien, welche deutlich zunehmen.
  12. Die Bautätigkeit wird die Wohnraumachfrage der Immigranten zumindest in den Zentren nicht vollständig befriedigen können, weshalb weniger zahlungskräftige Haushalte in weniger attraktive Wohngegenden verdrängt werden und dort willkommene Zusatznachfrage nach älteren Immobilien bringen. Im Zentrum der Grossagglomerationen kommt es zu einem „upgrading“ des älteren Wohnungsbestandes („Gentrification“). Die Binnenmigration wächst, Berufspendler nehmen zu.
  13. Dort wo die Verkehrswege ausgebaut sind und eine hohe Differenz in den Lebenshaltungskosten besteht, verlegen Inländer ihren Wohnsitz vermehrt ins Ausland, um dann vorzugsweise als Grenzgänger in der Schweiz zu arbeiten.

## 6 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Seit 1998 gilt bezüglich Einreise- und Arbeitsbewilligungen in der Schweiz das Zwei-Kreise-Modell: Personen aus dem EU-/EFTA-Raum sollen erleichterte Einreise- und Arbeitsbewilligungen geniessen. Alle übrigen Staatsangehörigen unterliegen strengen Einwanderungsrestriktionen.

### 6.1 Personenfreizügigkeit

Ausgangspunkt der vorliegenden Studie sind die veränderten Rahmenbedingungen beim Personenverkehr Schweiz-EU/EFTA. Die am 1. Juni 2002 in Kraft getretenen bilateralen Abkommen I mit den EU15/EFTA-Staaten erleichtern es den Schweizer Bürgern in der EU15 und umgekehrt EU15/EFTA-Bürgern in der Schweiz zu arbeiten und Wohnsitz zu begründen. Die Einführung des freien Personenverkehrs erfolgt schrittweise. Die volle Verwirklichung der Freizügigkeit ist erst ab dem Jahr 2014 vorgesehen. Während der Übergangszeit bis zum 31. Mai 2004 waren an den Personenverkehr aus den genannten Staaten Bedingungen geknüpft: Ausländer durften nur angestellt werden, wenn kein Inländer mit gleichwertiger Qualifikation zu finden war und die Kantone waren verpflichtet die Löhne zu kontrollieren. Seit 1. Juni 2004 müssen Ausländer nur noch eine Arbeitsstelle bzw. eigene Mittel zur Finanzierung des eigenen Lebensunterhalts nachweisen.

Tabelle 9: Entwicklung der Kontingente für erstmalige Aufenthaltsbewilligungen für Erwerbstätige in der Schweiz 1992-2006 (in 1'000 bzw. in %)

		94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02*	02/03	03/04	04/05	05/06
Aufenthalter EU15/EFTA										15.3	15.3	15.3	15.3
Aufenthalter EU15/EFTA	A									100%	100%	100%	100%
Jahresaufenthalter (BVO)	K									4.3	4	4.4	4.7
Jahresaufenthalter (BVO)	A									60%	55%	57%	61%
Total	K	17	17	17	17	17	17	17	22	19.6	19.3	19.7	20.0
(Jahres-)aufenthalter	A	55%	61%	71%	50%	79%	106%	91%	62%	91%	91%	90%	91%
Kurzaufenthalter EU15/EFTA	K									115.7	115.7	115.7	115.7
Kurzaufenthalter EU15/EFTA	A									58%	61%	68%	83%
Kurzaufenthalter (BVO)	K									4.3	4	4.4	7.3
Kurzaufenthalter (BVO)	A									57%	66%	87%	98%
Total	K	143	131	131	117	106	106	112	112	121.1	120.7	122.2	123.2
Kurzaufenthalter	A	61%	60%	44%	46%	58%	66%	72%	59%	58%	61%	69%	84%

K: Kontingente; A: Ausschöpfung, BVO: Verordnung für Ausländer aus Drittstaaten

Anmerkung: vor Inkrafttreten des FZA beziehen sich die Kontingentsperioden auf den Zeitraum 1.

November – 31. Oktober des Folgejahres. Seit 2002 / 2003 erstreckt sich eine Kontingentsperiode von 1. Juni – 31. Mai des Folgejahres, womit die Kontingentierung der zeitlichen Logik des FZA folgt. Vor Inkrafttreten des FZA wurden Kurzaufenthalter über 4 Monate als Saisonniers bezeichnet.

Quelle: BFM (2005), seco (2007)

Die in der Schweiz ansässigen Arbeitnehmer sind bezüglich geographischer und beruflicher Mobilität frei. Der Familiennachzug wird ihnen zugesichert. Bis zum 31.

Mai 2007 bestehen jedoch Höchstzahlen für die Einwanderung von Arbeitskräften aus den 15 bisherigen EU-Staaten: 15'300 für den dauernden Aufenthalt, 115'700 für Kurzaufenthalter jährlich (BFM, 2006)). Während erstere zu 100% ausgeschöpft wurden, wurden die Kurzaufenthaltskontingente in den Jahren 2003–2005 nur zu rund 2/3 beansprucht.

Zum Schutz der einheimischen Arbeitnehmer gegen zu starken Druck auf die Arbeitsbedingungen sind flankierende Massnahmen eingeführt worden. So können Gesamtarbeitsverträge leichter allgemeinverbindlich erklärt werden, es können Mindestlöhne in Normalarbeitsverträgen eingeführt werden und es gelten Mindestvorschriften für in die Schweiz entsandte ausländische Arbeitskräfte (bspw. Bauarbeiter ausländischer Baufirmen).

Nach einem ununterbrochenen Aufenthalt von 5 Jahren in der Schweiz erhalten EU-Bürger die Niederlassung. Für Arbeitslose gilt die Freizügigkeit nicht. Das Abkommen regelt zudem die Koordination der Sozialen Sicherheit und die Anerkennung von Diplomen. Zu erwähnen ist sodann, dass die Personenfreizügigkeit – ohne Übergangsregelungen – in umgekehrter Richtung schon vollständig eingeführt ist: Schweizer haben seit Juni 2004 in der EU15 freien Zugang zum Arbeitsmarkt.

Per 1. April 2006 ist das Zusatzprotokoll zum bestehenden Abkommen, das die Ausdehnung des Freizügigkeitsabkommens auf die neuen EU10-Länder regelt, in Kraft getreten. Bis dahin erhielten die neuen EU-Staaten separate Kontingente, die für die Beitrittsländer reserviert waren. Mit Ausnahme von Zypern und Malta, die ab Juni 2007 in den Genuss der gleichen Regelung wie die EU15 Staaten gelangen, wurden für die (acht) neuen EU-Länder längere Übergangsfristen und damit strengere Zuwanderungsbeschränkungen festgelegt.

Die Regelung für die acht neuen EU-Länder (ohne Zypern und Malta) sieht bis 30. April 2011 vor, dass

- die Zahl der Zuwanderung beschränkt ist, und zwar für Daueraufenthalter (5 Jahre) von 1'300 (2005/06) auf 3'000 Personen (2010/11) und für Kurzaufenthalter (bis 1 Jahr) von 12'400 auf 29'000 (BFM 2006).
- die Inländer bei Einstellungen den Vorrang geniessen und Lohn- und Arbeitsbedingungen der kantonalen Kontrolle unterliegen.
- grenzüberschreitende Dienstleistungserbringer und Kurzaufenthalter unter 4 Monaten ebenfalls arbeitsmarktlichen Beschränkungen unterliegen.

Im Jahre 2009 entscheidet das Parlament aufgrund der gemachten Erfahrungen, ob das Freizügigkeitsabkommen grundsätzlich weitergeführt werden soll. Falls die Anzahl der neuen Aufenthaltserlaubnisse von Einwanderern aus der EU15 den Durchschnitt der letzten drei Jahre um mehr als 10% übersteigt, darf die Schweiz aufgrund einer Schutzklausel einseitig neue Kontingente bis zum Jahr 2014 einführen. Diese dürfen die Werte, die bis zum Juni 2007 gelten, nicht unterschreiten, als Obergrenze gilt der Durchschnitt der neuen Erlaubnisse der letzten drei Jahre plus 5%. Die Obergrenze für neue Jahresaufenthalter liegt damit unter 20'000 Personen, diejenige für neue Kurzaufenthalter unter 130'000 Personen.

Für Rentner und Studierende gelten keine Übergangsfristen. Unter der Voraussetzung, dass sie über genügend finanzielle Mittel verfügen und gegen Krankheit versichert sind, erhielten sie ab dem 1. Juni 2002 sofort eine Aufenthaltsbewilligung.

## 6.2 Zugang zum Wohnungsmarkt

Im Wesentlichen geht es hier um den Erwerb von Wohneigentum. Das Recht, eine Wohnung zu mieten, besteht unabhängig von der Aufenthaltsbewilligung. Bezüglich des Kaufs von Immobilien gilt es drei Gruppen zu unterscheiden, wobei sich sowohl das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) als auch die Personenfreizügigkeit auswirken:

- Alle Schweizer Bürger sowie die EU-/EFTA-Bürger mit Bewilligung B/C oder L (Dauer- und Kurzaufenthalter) und Ausländer aus Drittstaaten mit Bewilligung C, die Wohnsitz in der Schweiz haben. Diese haben freien Zugang zu Wohneigentum als Erstwohnsitz und benötigen auch keine Bewilligung für den Erwerb von Immobilien für Betriebszwecke. Bei einem Wohnsitzwechsel kann ein neuer Hauptwohnsitz erworben werden und der bisherige Erstwohnsitz als Zweitwohnsitz oder Ferienwohnsitz beibehalten werden.
- Die übrigen Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, sowie die EU / EFTA Bürger und Ausländer mit Wohnsitz im Ausland: Diese benötigen zum Erwerb von Wohneigentum eine Bewilligung.
- Die Grenzgänger, mit (bis zum Juni 2007 auf den Arbeitsort beschränktem) bewilligungsfreiem Zugang zum Wohnungsmarkt. Sie dürfen diesen Zweitwohnsitz jedoch nur zum Eigengebrauch erwerben, nicht aber an Dritte vermieten. Sie können auch Immobilien zu Betriebszwecken erwerben.

Die Lex Koller soll in naher Zukunft aufgehoben werden. Der Bundesrat plant gegen allfällige negative Auswirkungen im Ferienwohnungsbau raumplanerische Massnahmen vorzukehren.

Was das Mietrecht anbelangt, so ist hier nur soviel festzuhalten: In der Schweiz besteht eine Zweiteilung zwischen Erstvermietungen und Mietrecht im Bestand. Während bei ersteren der Markt relativ frei spielt, gilt bei Mietverträgen im Bestand in den allermeisten Fällen rechtlich die Kostenmiete, das heisst, die Miete darf sich nur im Ausmass der Steigerung bestimmter Kostenelemente entwickeln. Für neu in den Markt eintretende wohnungssuchende Ausländer (und teilweise auch Schweizer) gelten (nicht zuletzt aufgrund von Informationsasymmetrien und der Notwendigkeit, sehr kurzfristig Wohnraum beanspruchen zu können) sehr oft die Regeln für Erstvermietungen.

## 7 ÜBERPRÜFUNG DER HYPOTHESEN FÜR DIE SCHWEIZ

### 7.1 Einleitung

*Daten der SAKE, des ZAR und der Volkszählung 2000*

In diesem Abschnitt sollen die in Kapitel 5 formulierten Hypothesen für die Schweiz empirisch überprüft werden. Als primäre Quelle verwenden wir dazu die Daten der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE). Zur Ergänzung dieser Quelle werden auch das Zentrale Ausländerregister (ZAR) und die Volkszählung 2000 (VZ) beigezogen. Diese Quellen sind im Anhang beschrieben. Nebst eigenen Analysen greifen wir aber auch auf den zweiten und den dritten Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen (seco, 2006 und 2007) und weitere einschlägige Literatur zurück.

Aufgrund von Änderungen der Erfassungspraxis (ZAR), der erhobenen Variablen sowie der Stichprobengrösse (SAKE) umfassen die folgenden Auswertungen nicht immer genau dieselben Jahre. Beispielsweise werten wir zahlreiche Daten aufgrund einer grösseren Stichprobengrösse für die Jahre 2003 und 2006 aus, anstatt für 2002 und 2006. Auch inhaltlich müssen mit dem vorhandenen Datenmaterial Kompromisse eingegangen werden: Beispielsweise müssen wir bei der Analyse der Beschäftigung nach Branchen eine Mischung zwischen einer Vollerhebung (ZAR) und einer Stichprobenerhebung (SAKE) vornehmen. Insbesondere bei einer Weiterverwendung von Abbildungen und Tabellen muss deshalb den Bemerkungen bei der Quellenangabe besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Schliesslich möchten wir darauf hinweisen, dass wir aus Gründen der Lesbarkeit bei der Auswertung der SAKE auf die Angabe von Vertrauensintervallen in den Tabellen verzichten. Bei der Quellenangabe geben wir aber in der Regel die Grössenordnung dieser Vertrauensintervalle an. Selbstverständlich wurden aber die aus den Tabellen und Abbildungen hergeleiteten Kernaussagen jeweils auf ihre statistische Signifikanz getestet. Im Text wird entsprechend darauf hingewiesen.

*Berücksichtigte Daten und Studien*

Die Studie wurde im Spätherbst 2006 erstellt und im ersten Quartal 2007 mit den Daten des ZAR und der SAKE für 2006 aktualisiert. Alle Auswertungen beinhalten nach Möglichkeit Daten und Informationen bis zum aktuellen Rand. Es ist möglich, dass in gewissen Auswertungen das Jahr 2006 noch nicht enthalten ist (bspw. Bevölkerungszahlen für die Schweiz), weil die entsprechenden Angaben zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht vorlagen.

*Definition der Ländergruppen*

Zahlreiche Analysen werden nach Ländergruppen durchgeführt. Dabei orientieren wir uns am Zugang zum schweizerischen Arbeitsmarkt, woraus folgende Gruppierung der Länder resultiert:

- EU15+: Die traditionellen 15 EU Staaten sowie Malta und Zypern, die eigentlich zu den neuen Beitrittsländern gehören, aber den freien Personenverkehr mit der Schweiz zeitgleich mit den EU15 Ländern einführen.
- EU10-: Die „neuen“ 10 Mitgliedsstaaten, ohne Malta und Zypern. Bei dieser Kategorie ist zu beachten, dass teilweise Strukturbrüche in den Datenreihen bestehen, da für Estland, Lettland, Litauen und Slowenien nicht immer lange Zeitreihen zur Verfügung stehen.
- EU2: Die jüngsten zwei EU-Mitgliedstaaten, Bulgarien und Rumänien.

Die EFTA- und EWR-Staaten Norwegen, Island und Liechtenstein, die nicht EU-Mitglied sind, werden nicht gesondert betrachtet, sondern aufgrund der äusserst

geringen Wanderungsbewegungen mit der Schweiz bei den „übrigen Ländern“ subsumiert<sup>24</sup>.

Das Kapitel folgt wiederum der Grundstruktur von Abbildung 2 und behandelt die dort gekennzeichneten vier Elemente. Entsprechend der Aufteilung der Hypothesen in Kapitel 5 beginnen wir mit der Betrachtung der Migration allgemein und des Arbeitsmarktes. In diesem werden die zwei Aspekte von Abbildung 2

*Aufbau des Kapitels*

- A - Migration und Demographie
- B - Arbeitsmigration, Produktivität und Einkommensverteilung

behandelt. In einem zweiten Abschnitt widmen wir uns dann dem Wohnungsmarkt, der die Elemente

- C - Haushaltsstruktur und Präferenzen
- D - Marktergebnis

beinhaltet.

In der Regel beginnt ein Abschnitt mit der Aufarbeitung der aktuellen Literatur oder der längerfristigen statistischen Zusammenhänge als Grundlage. Danach folgen die jeweiligen Hypothesen, die dann spezifisch mit Blick auf die Wirkung der Personenfreizügigkeit bearbeitet werden. Zur besseren Lesbarkeit werden die Hypothesen von Kapitel 5 jeweils nochmals wiederholt.

## 7.2 Migration und Arbeitsmarkt

Die ersten Erfahrungen mit der Personenfreizügigkeit wurden im 2. und 3. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen (seco, 2006 und 2007) zusammengefasst. An dieser Stelle legen wir das Augenmerk deshalb vor allem auf Aspekte, die die dortige Analyse ergänzen, insbesondere auch auf die Auswertungen der SAKE 2006.

*Ergänzungen zum Observatorium*

### 7.2.1 Migration und Demographie

#### Ständige Wohnbevölkerung: Entwicklung 1980 – 2005

Während in den letzten 25 Jahren die Zuzüge der ständigen Wohnbevölkerung aus dem Ausland zwischen 70'000 und 130'000 Personen schwankten, lag die Schwankungsbreite der Wegzüge lediglich bei 50'000 bis 85'000. Die Spitze erreichte der Einwanderungssaldo anfangs der 90er Jahre. Negativ wurde der Saldo nur in den Jahren 1996 und 1997. Seit 2001 liegt er bei einer Grössenordnung von rund 40'000 Personen.

*Meist positiver Wanderungssaldo der Ausländer*

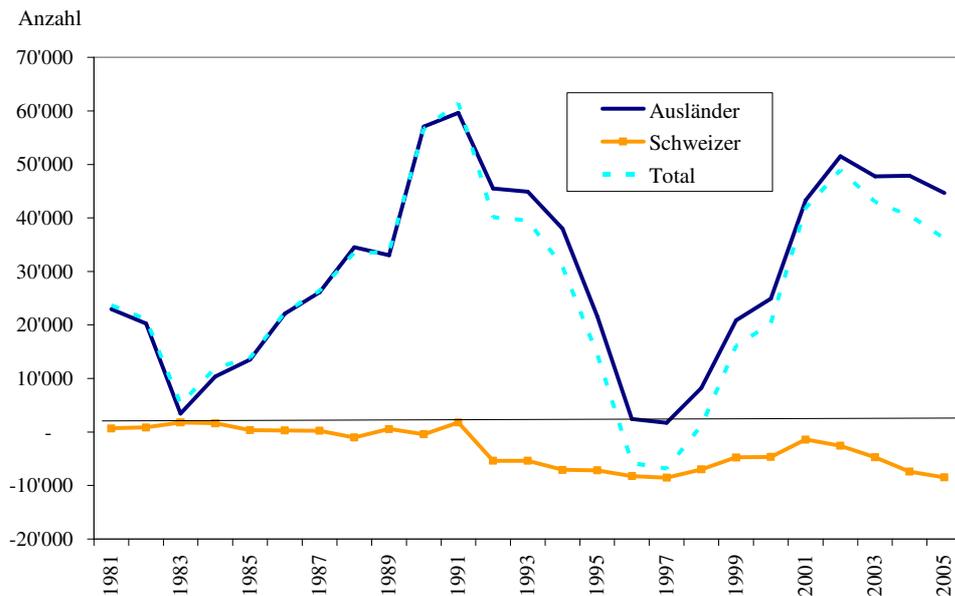
Betrachtet man die einzelnen Komponenten der Wanderungen, lässt sich feststellen, dass sich die Zu- und Abwanderung der Schweizer bis 1992 etwa die Waage hält. Nach dem Wegfall der automatischen Naturalisierung ausländischer Ehefrauen hat der Saldo einen negativen Wert angenommen, im Durchschnitt gegen 6'000 Personen jährlich. Zudem machten die Schweizer bisher nur spärlich vom seit Juni 2004 bestehenden Recht Gebrauch, sich im EWR-Ausland niederzulassen.

*Konstanter Saldo der Schweizer*

---

<sup>24</sup> Ende 2005 zählten 3'299 Personen aus den EFTA-Staaten zur ständigen Wohnbevölkerung, der Migrationssaldo betrug 20 Personen. Diese Staaten machen rund 2 Promille des Ausländerbestandes in der Schweiz aus. Bereits die EU2-Gruppe ist mit 5'705 Personen bedeutender.

Abbildung 12: Migrationssaldo der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz in den Jahren 1981-2005\*

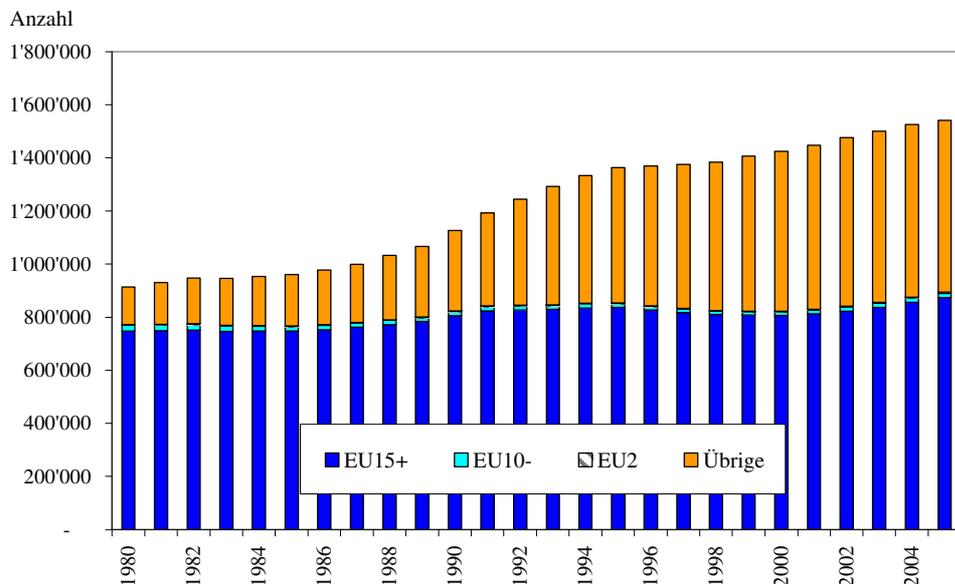


\* Daten für 2006 zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht verfügbar  
Quelle: BFS, Statweb

*EU-Bevölkerung mit leichter Aufwärtstendenz*

Bezüglich der Herkunft der ständigen Wohnbevölkerung ergibt sich das folgende Bild: Die EU15+ Netto-Einwanderung nahm von 1986–1990 von Jahr zu Jahr zu, stagnierte 1991 bei einer Grössenordnung von rund 20'000 Personen auf hohem Niveau und nahm danach wieder deutlich ab.

Abbildung 13: Ständige ausländische Wohnbevölkerung\* nach Herkunftslandgruppe in den Jahren 1980-2005



\* Niedergelassene, Jahresaufenthalter, Kurzaufenthalter > 12 Monate, anerkannte Flüchtlinge  
\* Daten für 2006 zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht verfügbar  
Quelle: BFS, Statweb

Von 1996–2000 war der Wanderungssaldo negativ, danach erholte er sich, nach 2002 sogar deutlich. Das Niveau von 1990 erreichte er jedoch bisher nicht. Insgesamt liegt die ständige Wohnbevölkerung aus den EU-Staaten im Jahre 2005 nur leicht über dem Stand von 1995. In diesen 10 Jahren betrug das Wachstum 4.5%.

Kräftig gestiegen ist seit 1980 die übrige ausländische Bevölkerung, in den neunziger Jahren primär aufgrund der Zuwanderung aus Ex-Jugoslawien. Ab 1996 ist der Anstieg aber nicht mehr nur auf diese Ausländergruppe zurückzuführen und seit 2001 ist keine Netto-Zuwanderung aus Ex-Jugoslawien mehr zu beobachten. Analysiert man die Zuwanderung ohne Ex-Jugoslawien, so ergibt sich ein ähnlicher Zyklus wie bei den EU-Ausländern: Ende der 80er Jahre nahm der Migrationsaldo zu, ebenfalls wieder ab 1999. Wie im zweiten und dritten Observatoriumsbericht festgehalten, ergibt sich aber nach 2002 ein Trendbruch: Der höhere Migrationsaldo mit den Nicht-EU-Staaten nimmt ab und nähert sich dem ansteigenden Saldo mit den EU-Staaten an (seco, 2006 und 2007).

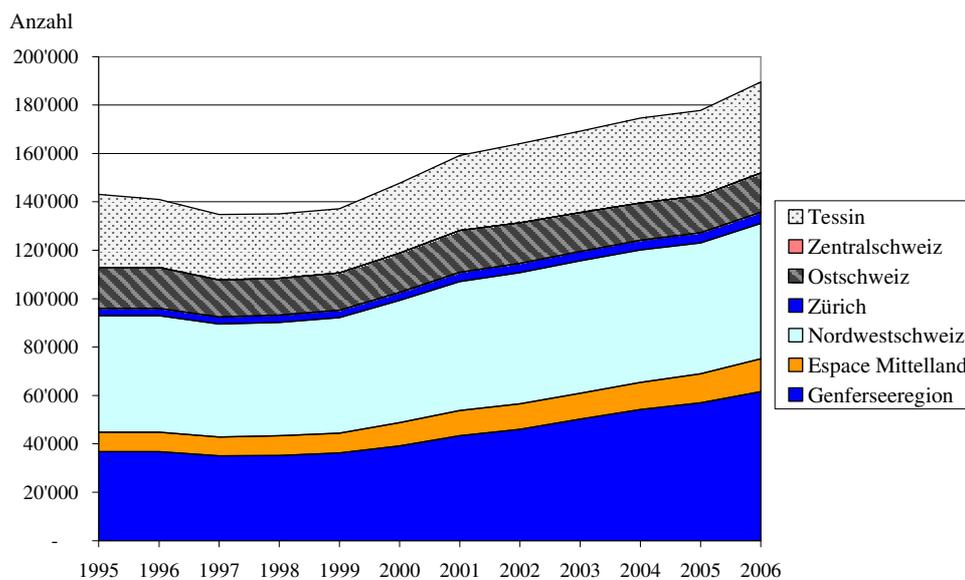
*Deutlicher Anstieg der Nicht-EU-Wohnbevölkerung*

### Kurzaufenthalter und Grenzgänger: Entwicklung 1980 – 2006

Neben der ständigen Wohnbevölkerung sind auch die Zahlen der Grenzgänger und der Kurzaufenthalter von Interesse. Die Personenfreizügigkeit verlangt von den Grenzgängern nur noch eine wöchentliche Rückkehr, weshalb es für diese nun sinnvoll sein kann, in der Schweiz einen Zweitwohnsitz zu begründen. Der Umfang der Pendlerströme ist mit Frankreich am grössten (Abbildung 14), gefolgt von Deutschland und Italien, während der grenzüberschreitende Personenverkehr mit Österreich am wenigsten ins Gewicht fällt.

*Zyklische Bewegung der Grenzgänger*

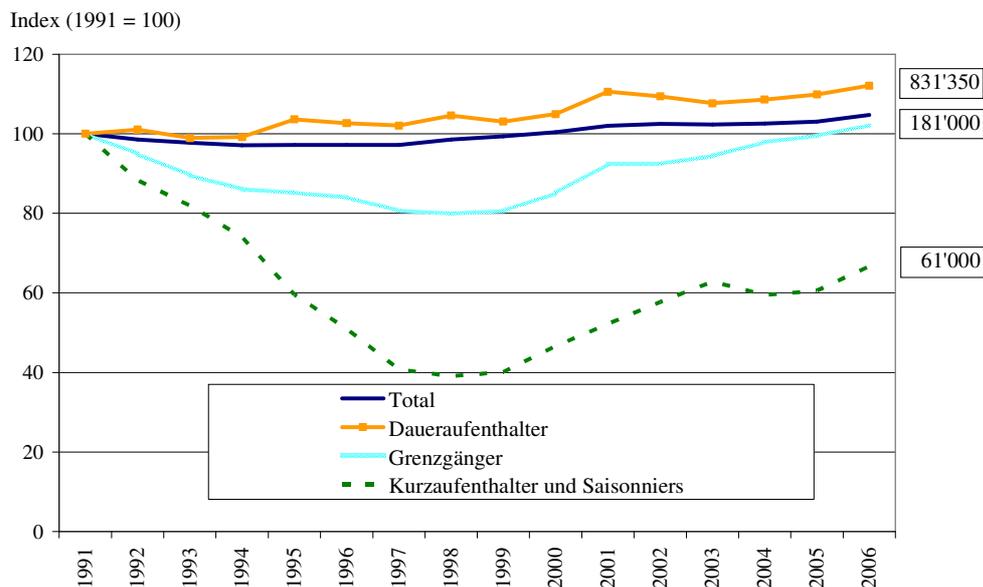
Abbildung 14: Grenzgänger nach Region in den Jahren 1995-2006



Quelle: BFS, Grenzgängerstatistik

Die Grenzgängerzahlen (Abbildung 15) haben seit 1999 stark zugenommen, stärker als andere Segmente der Einwanderung. Anfangs der 90er Jahre hatte ihr Bestand noch um 20% abgenommen.

Abbildung 15: Relative Entwicklung der erwerbstätigen ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im Vergleich zu Grenzgängern und Kurzaufenthaltern 1991-2006\*



\* (1991: 2. Quartal 1991 – 1. Quartal 1992; 1996: 4. Quartal 2005 – 3. Quartal 2006); ab 2002 revidierte Grenzgängerstatistik des BFS  
 Quelle: BFS, Erwerbstätigenstatistik (ETS)

Schuler (2006) kommt in seiner Grenzgängerstudie zum Schluss, „dass Befürchtungen, wonach es in den Grenzregionen künftig zu massiven Zuwanderungen und Zupendlerströmen kommt, kaum gerechtfertigt sind“. Langfristig rechnet er sogar damit, dass Arbeitsplätze aus der Schweiz ins nahe Ausland verlagert und die Grenzgängerströme abnehmen werden.

*Kurzaufenthalter unter dem Niveau von 1990*

Noch ausgeprägter als bei den Grenzgängern war der Rückgang in den 90er Jahren bei den Kurzaufenthaltern (inkl. Saisonniers). Anders als bei den Grenzgängern sind diese Ende 2006 auch noch weit vom Niveau von 1990 entfernt, obwohl seit 2004 ein deutlicher Anstieg zu beobachten ist. Auch wenn die verwendeten Datenquellen unserer Studie im Vergleich zu den Observatoriumsberichten (seco, 2006 und 2007) leicht unterschiedlich sind – in der aggregierten Betrachtung scheint es zumindest bis zum Jahre 2005 fraglich, ob die Interpretation des Observatoriums zutrifft, dass Kurzaufenthaltsbewilligungen in signifikantem Ausmass aufgrund ausgeschöpfter Daueraufenthalts-Kontingente beantragt wurden<sup>25</sup>. Allerdings bestätigen die vorstehende Tabelle 9 und unsere Betrachtung nach Branchen (siehe unten) diese Sicht teilweise, insbesondere ab 2005, als die Ausschöpfung der Kurzaufenthaltsbewilligungen stark anstieg (seco, 2007).

<sup>25</sup> Auch wenn gemäss zweitem Observatoriumsbericht eine gewisse Umschichtung der Herkunftsländer der Kurzaufenthalter zu beobachten war, scheint diese Interpretation eher auf einer unterschiedlichen Behandlung der Saisonniers und der Kurzaufenthalterdaten zu beruhen. In der aggregierten Betrachtung des Berichts (Seiten 9 und 16) wurden vor 2002 die Saisonniers zu den Kurzaufenthaltern dazu gezählt. Dadurch ergibt sich kein starker Anstieg nach 2002, sondern der in Abbildung 15 dargestellte, moderate Anstieg ab 2004. Bei der regionalen Betrachtung der Kurzaufenthaltsbewilligungen (Seite 29) wurden die Saisonniers jedoch nicht betrachtet – dadurch ergibt sich zwischen Dezember 2001 und Dezember 2003 ein kräftiger Anstieg, der sich danach nochmals fortsetzt.

## Hypothesen 1 und 2

1. Die Wanderungssaldi zwischen der Schweiz und den EU15-Ländern nehmen bis Juni 2007 nur geringfügig zu. Nach Aufhebung der Kontingente wird die Einwanderung in die Schweiz bei normaler konjunktureller Lage eher dem Muster von Luxemburg und Irland folgen und in den kommenden fünf Jahren bei den Daueraufenthaltern mehr als das Doppelte der gegenwärtigen Kontingente betragen.
2. Die Einwanderungsbeschränkungen haben in der Vergangenheit wenig Wirkung gezeigt. Letztlich bestimmen die konjunkturelle Lage bzw. die Bedürfnisse der Wirtschaft die Einwanderungspraxis.

Wir beginnen die Überprüfung der Hypothesen mit der Analyse der Wanderung nach Aufenthaltszweck (Arbeit, Bildung usw.) und Ländergruppe für alle Aufenthaltsstadien (Daueraufenthalter, Grenzgänger und Kurzaufenthalter) zusammen. Dabei betrachten wir in Abbildung 16 pro Aufenthaltszweck den Saldo zwischen Einwanderung (inkl. eines Wechsels des Aufenthaltszweckes) und Auswanderung (inkl. Naturalisierung). Für die Gruppe Rentner bedeutet dies beispielsweise, dass sich der Saldo wie folgt zusammensetzt:

Wanderungssaldo = Neu in die Schweiz eingereiste, ausländische Rentner plus im Vorjahr noch erwerbstätige, in der Schweiz bereits angesiedelte Ausländer, die nun Rentner werden, minus ausgereiste Rentner oder naturalisierte Rentner.

In Bezug auf die aggregierte Entwicklung spielen Wechsel des Aufenthaltszweckes keine Rolle. Das Resultat entspricht demjenigen des zweiten und dritten Observatoriumsberichts des seco: Das übrige Ausland verliert zu Lasten der EU – Ausländer. Das geht soweit, dass 2006 sogar ein negativer Saldo für das übrige Ausland festzustellen ist. Ausserdem zeigt sich, dass die Erwerbstätigkeit mit rund 60% Anteil am Migrationssaldo das mit grossem Abstand wichtigste Wanderungsmotiv darstellt. In den Jahren 2005 und 2006 erreichte dieses Motiv sogar Anteile von bis zu 90%.

Die Migrationssaldi auf dem Arbeitsmarkt entsprechen dem Bild der Gesamtmigration, da diese das Hauptwanderungsmotiv darstellt. Die familiären Zuzüge folgen dabei der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, wobei bei den Nicht-EU-Ausländern der relative Anteil familiärer Motive im Vergleich zum Arbeitsmotiv deutlich stärker ist als bei den EU-Ausländern. 2005 / 2006 ist aber auch beim EU-Ausland eine starke Zunahme des familiären Einwanderungsmotives festzustellen. Aufgrund von Abbildung 16 lässt sich vermuten, dass die Verzögerung beim Familiennachzug bei ungefähr 2 – 3 Jahren liegt. Über Unterschiede zwischen Ländergruppen oder Sondereffekte aufgrund der Einführung der Personenfreizügigkeit müsste diesbezüglich allerdings eine detailliertere Auswertung des ZAR Auskunft geben.

Bei den Studenten und Pensionierten wird die Entwicklung durch die Kategorienwechsel bereits in der Schweiz ansässiger Ausländer dominiert. Die Spitze 2003-2004 bei den Studierenden ist auf einen besonders starken Wechsel aus den „familiären Gründen“ in den Aufenthaltszweck „Studium / Schulung“ zurückzuführen. Ähnliches lässt sich für die Pensionierten sagen. Die Einwanderung verläuft stabil, aber der Verbleib in der Schweiz oder die Anzahl Erwerbstätiger, die pensioniert werden, hat in den Jahren 2005-2006 abgenommen. Dies bewirkt den Nettoabgang bei dieser Kategorie.

Abbildung 16: Entwicklung der Wanderungssaldi nach Ländergruppe und Aufenthaltszweck 2001 – 2006 (inkl. Grenzgänger und Kurzaufenthalter)



\* Übrige: Enthalten sind Privataufenthalt, Aufenthalt in medizinischer Behandlung, Besuchsaufenthalt, im Ausland erwerbstätig, Wohnsitz im Rahmen der Flüchtlingshilfe, Beamte ausl. Verwaltungen in der Schweiz, übrige Nichterwerbstätige, nicht enthalten sind Asylbewerber  
Für die Jahre 2000 und 2001 fehlen im ZAR Datensatz einige Codierungsangaben zu den Aufenthaltszwecken – diese wurden anhand des Aufenthaltszweckes 2002 derselben Personen plausibilisiert

Quelle: ZAR, eigene Auswertung

*Arbeitsmarkt und Familien-Nachzug: synchron*

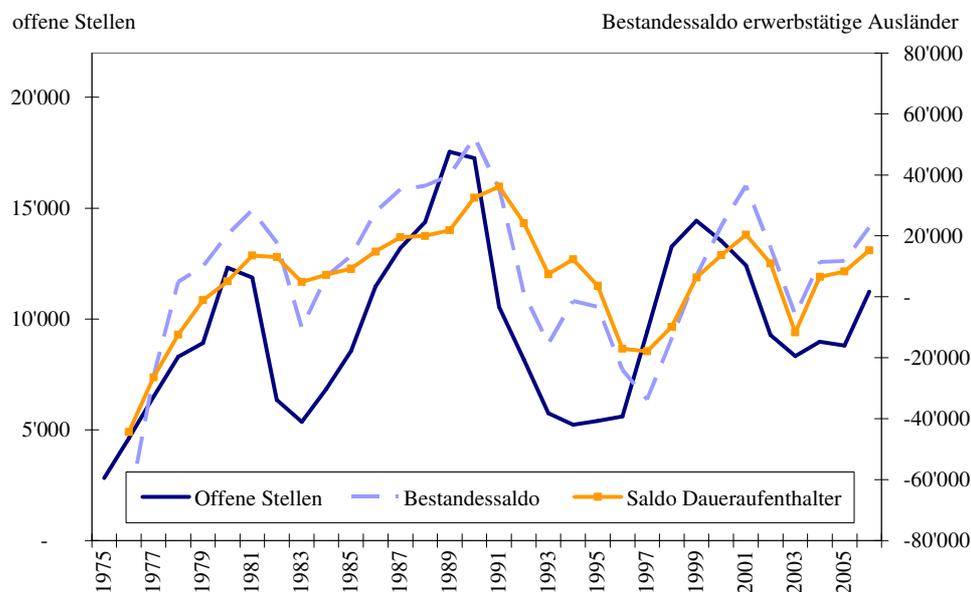
Bei den übrigen Aufenthaltsmotiven fällt selbstverständlich der starke Rückgang von Nicht EU-Ausländern im Jahr 2002 auf. Dem entspricht ein starker Zugang im Asyl / Flüchtlingsbereich, was auf eine statistische Umteilung hindeutet. Ebenfalls tauchen Ausländer dieser Kategorie ab 2002 bei den Erwerbstätigen auf.

*Austausch mit dem Ausland hoch und für den EU-Raum deutlich steigend*

Rund 15%-18% des Ausländerbestands (inkl. Kurzaufenthalter) wandert jährlich in die Schweiz ein oder aus der Schweiz aus. Ungefähr ein Drittel davon geht auf das Konto der Kurzaufenthalter. Gemessen am Total der Wanderungsbewegungen der Ausländer machen die Bewegungen der Schweizer über die Landesgrenze hinweg nur rund einen Drittel aus. Die Verlagerung der Wanderungsbewegung in den EU-Raum wurde oben dokumentiert und hat dazu geführt, dass 2006 rund 20% mehr Wanderungsbewegungen (Ein- und Ausreisen) mit der EU15+ stattfanden als noch im Jahre 2001. Dieser Anstieg kann praktisch vollumfänglich auf eine erhöhte Einreise und nicht auf eine erhöhte Ausreise zurückgeführt werden. Um aber beurteilen zu können, ob die Wanderung weiter zunimmt, muss der Zusammenhang zwischen Arbeitsmarkt und Konjunktur betrachtet werden. Bereits Abbildung 16

zeigt eine starke Abhängigkeit des Arbeitskräfte-Migrationssaldo von der Konjunkturlage. Die Entwicklung widerspiegelt recht präzise den Beschäftigungsverlauf. Dieser Zusammenhang bestätigt sich denn auch über einen längeren Zeitraum (Abbildung 17).

Abbildung 17: Entwicklung der offenen Stellen und Veränderung des Ausländerbestandes inkl. Grenzgänger, Saisoniers (ohne Kurzaufenthalter) in den Jahren 1975-2006



Erwerbstätige Ausländer: Bis 2002 Daten des BFA (KOF), danach verkettet mit Erwerbstätigenstatistik BFS (absolutes Niveau weicht von der BFS-Statistik ab).

Quelle: offene Stellen: BIGA, SECO; Beschäftigung: BfA (KOF), BFS

Die Abbildung veranschaulicht, dass die Migrationspolitik in der Vergangenheit den Bedarf der Wirtschaft akkommodiert hat. In der Hochkonjunktur, insbesondere im Jahr 1990, stieg der Wanderungssaldo auf 50'000 Personen pro Jahr an.

*Immigration  
akkommodiert  
wirtschaftlichen  
Bedarf*

Die Abbildung verdeutlicht auch, dass die Erholung auf dem Arbeitsmarkt erst im Jahr 2006 wirklich eingesetzt hat. Dementsprechend stieg auch der Bestandessaldo der erwerbstätigen Ausländer an. Bei weiterhin positivem Konjunkturverlauf darf davon ausgegangen werden, dass der Bedarf sich ähnlich wie im Jahr 2001 entwickelt. In diesem Falle scheint eine kurzfristige Verdoppelung der Anzahl neuer Daueraufenthalter aus der EU15+ nicht unrealistisch, da die Limite der jährlichen Kontingente für neue Daueraufenthalter von 15'300 in den Jahren 2002-2006 immer voll ausgeschöpft wurde. Ausserdem darf man tatsächlich davon ausgehen, dass ein gewisser Anteil Kurzaufenthalter diesen Status nur aufweist, weil keine Daueraufenthaltsbewilligung verfügbar war. Darauf deuten einerseits die Daten der letzten Jahre hin, die bei ausgeschöpften Daueraufenthaltskontingenten jeweils einen deutlichen Anstieg von Kurzaufenthaltsbewilligungen zeigen. Andererseits kommt der Umstand dazu, dass seit 2000 die wieder erneuerten Kurzaufenthalte von rund 40% auf 70% angestiegen sind, was bei 113'000 Kurzaufenthaltern ein Potential von circa 30'000 Personen ergibt, die evtl. Daueraufenthaltsstatus suchen. Wäre dies ein rein konjunkturelles Phänomen, so hätte der Anteil verbleibender Kurzaufenthalter bereits 2001 höher liegen müssen. Schliesslich ist ein starkes Wachstum der Beschäftigung von Kurzaufenthaltern nicht nur in den traditionellen Branchen, sondern auch im Bereich „Dienstleistungen für Unternehmen“ zu beobachten. Auch dies spricht dafür, dass ein Teil der Kurzaufenthalter den Status wechseln wird, sobald dies möglich ist.

Mit Bezug auf den Wohnungsmarkt ist aber davon auszugehen, dass sich die Zahl ausländischer Arbeitskräfte insgesamt wie bereits vor Einführung der Personenfreizügigkeit in enger Korrelation zum Arbeitsmarkt verändert. Umschichtungen finden allerdings bezüglich Qualifikationen, Ländergruppen und teilweise Aufenthaltsstatus statt. Dies hat Auswirkungen auf die Lage und die Qualität des konkreten Wohnbedarfs.

*Grenzgänger*

Ein Zuwachs ist auch bei den Grenzgängern zu beobachten, wobei ein Teil aus ausländischer Zuwanderung besteht, die in die Nähe der schweizerischen Grenze (aber nicht in die Schweiz) erfolgt. Dies wird durch Beobachtungen beispielsweise aus dem Raum Genf bestätigt, wo an die Schweiz angrenzende Gemeinden auf das Problem der Zuwanderung in der Schweiz arbeitender Franzosen und die negativen Effekte auf den Wohnungsmarkt hinweisen (Der Bund, 2006). Für die Schweiz dürfte dies allerdings von beschränkter Bedeutung sein, da die Statuswechsel von Grenzgängern in der Vergangenheit gering waren (siehe auch Abbildung 29 weiter unten). Ob die Muster in der Agglomeration Genf (und auch in Südbaden) denjenigen entsprechen, wie sie in der Peripherie der Grossregion Luxemburg – d.h. in Frankreich und Deutschland - beobachtet werden konnten, könnte Teil des weiteren Vorgehens bei dieser Studie sein.

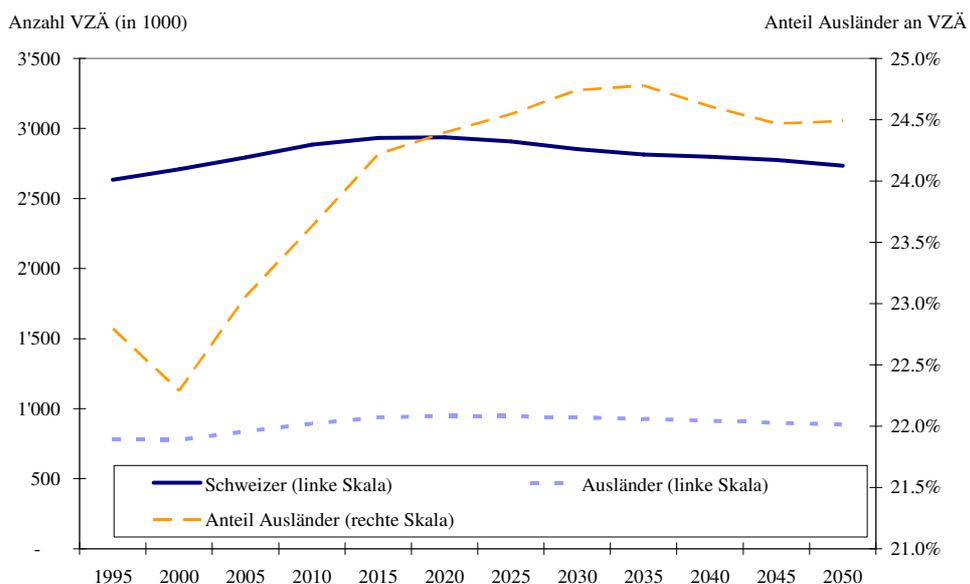
**Hypothese 3**

3. Die schweizerische Bevölkerung wächst kaum noch auf natürlichem Wege. Die Erwerbsquote ist hoch. Eine Zunahme der Beschäftigung kann deshalb fast nur auf dem Weg der Immigration erfolgen.

*Bevölkerungsszenario des BFS bestätigt Hypothese 3*

Zur Beurteilung von Hypothese 3 können die Bevölkerungsszenarien des BFS herangezogen werden, die auch die Entwicklung ab 1995 beinhalten. Abbildung 18 illustriert dabei die Entwicklung der Erwerbsbevölkerung für das Hauptszenario

Abbildung 18: Entwicklung der Erwerbsbevölkerung bis zum Jahr 2050 gemäss Vollzeitäquivalenten (VZÄ) und Szenario „Trend“ des BFS



Quelle: BFS, 2006

„Trend“. In diesem Szenario nimmt der Anteil der Ausländer an der Erwerbsbevölkerung über die nächsten 40 Jahre insgesamt zu. Allerdings geht er ab 2035

wieder zurück. Ausserdem bleibt der Anstieg der ausländischen Erwerbsbevölkerung insgesamt recht moderat, obwohl er bis zum Jahr 2045 rund 80'000 Personen umfasst.

In einem alternativen Szenario „B“ des BFS wächst die schweizerische Erwerbsbevölkerung deutlich kräftiger. Entsprechend nimmt der Anteil der Ausländer relativ zu den Schweizern über die gesamte Zeitspanne betrachtet nicht zu. In der dritten Variante (Szenario „C“) nimmt der Anteil der Ausländer an den Erwerbstätigen hingegen auf 27.5% zu. Die Szenarien „Trend“ und „C“ des BFS sind also konform zu Hypothese 3, dass eine Zunahme der Beschäftigung primär über die Einwanderung erfolgen wird.

Während die Aktivitäten der Ausländer auf dem Arbeitsmarkt und die Immigration in Relation zur Gesamtbevölkerung in der Schweiz recht gut dokumentiert sind, ist umgekehrt die Kenntnis über die ausgewanderten Schweizer relativ gering. Für die im Ausland angemeldeten Schweizer gibt zumindest die Auslandschweizerstatistik etwas Auskunft. Diese Daten lassen vermuten, dass es im Zuge der Personenfreizügigkeit auch zu einer leicht stärkeren Auswanderung von Schweizern gekommen ist. Allerdings können auch andere Gründe (beispielsweise die konjunkturelle Entwicklung) ausschlaggebend sein. Auffallend ist jedenfalls, dass auch die Emigration in den Rest der Welt (ohne Europa) zugenommen hat.

*Evt. leicht  
höhere Tendenz  
zur Emigration*

Tabelle 10: Entwicklung der Anzahl im Ausland niedergelassener Schweizer (ohne Doppelbürger) in den Jahren 1999-2005

	<b>Bestand 2005</b>	<b>Zuwachsrate 1999-2002</b>	<b>Zuwachsrate 2002-2005</b>
Welt	182682	2.0%	3.1%
Welt ohne Europa	70953	0.7%	1.8%
Europa	111729	2.9%	3.9%
<b>Deutschland</b>	<b>27805</b>	<b>0.5%</b>	<b>2.2%</b>
Kons.-Bez. Stuttgart	8348		4.2%
<b>Italien</b>	<b>10819</b>	<b>-0.1%</b>	<b>-1.4%</b>
Kons.-Bez. Mailand / Venedig	4697		-3.1%
<b>Frankreich</b>	<b>28548</b>	<b>7.3%</b>	<b>10.4%</b>
Kons.-Bez. Mulhouse / Strasbourg	4098		6.6%
Kons.-Bez. Lyon	13638		18.2%
<b>Österreich</b>	<b>5493</b>	<b>0.5%</b>	<b>6.4%</b>

*Kons.-Bez. = Konsularbezirk*

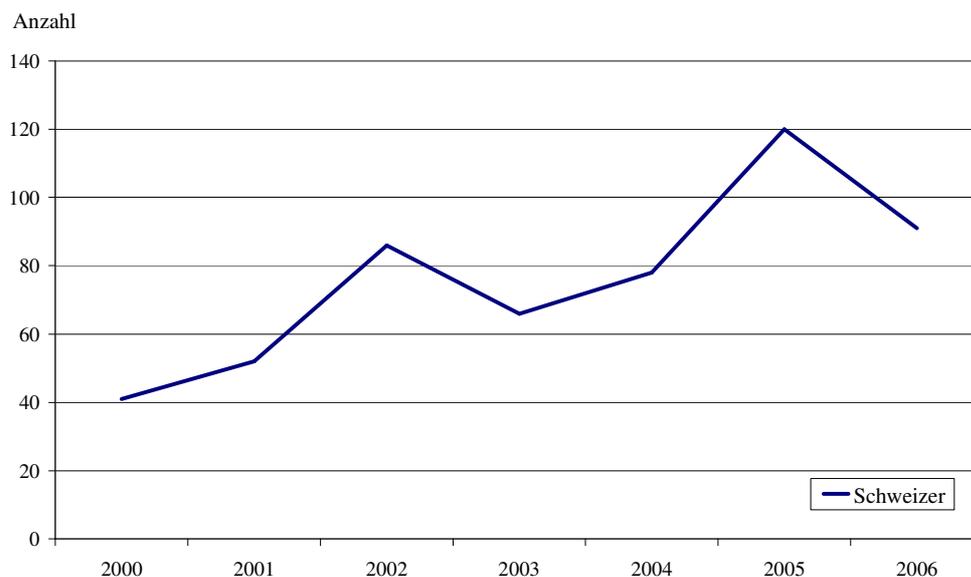
*Quelle: Eidg. Departement für auswärtige Angelegenheiten, Auslandschweizerdienst*

Für den Wohnungsmarkt ist natürlich die Zahl der Schweizer Haushalte ausschlaggebend, die ihren Wohnsitz ins Ausland verlegen. Für unsere Fragestellung relevant ist dabei aber auch, ob es sich nur um eine Verlegung des Wohnsitzes ins grenznahe Ausland handelt, wobei der Arbeitsplatz in der Schweiz beibehalten wird, oder um einen vollständigen Wechsel ins Ausland. Für die erste Kategorie von schweizerischen Grenzgängern sind die Daten allerdings mehr als spärlich. Im Sinne von Indizien werden in Tabelle 10 die Konsularbezirke des grenznahen Auslandes dargestellt. Die Ergebnisse ergeben aber kein klares Bild.

Informationen für den Landkreis Waldshut-Tiengen deuten jedoch darauf hin, dass eine Zunahme der Wohnsitzverlagerung stattgefunden hat, allerdings auf sehr tiefem Niveau.

*Landshut-  
Tiengen*

Abbildung 19: Zuzüge von Schweizer Staatsbürgern nach Landshut-Tiengen 2000 - 2006



Quelle: Landratsamt Waldshut

Ob es sich dabei wirklich um eine Wirkung der Personenfreizügigkeit oder um eine Reaktion auf die (gegenüber der Schweiz bis vor kurzem tiefere Besteuerung von Altersrenten handelt, muss bei diesem kurzen Erfahrungshorizont allerdings wiederum offen bleiben.

### 7.2.2 Arbeitsmigration, Produktivität und Einkommensverteilung

#### *Produktivitätswirkung und ihre Verteilung*

Nebst der rein quantitativen Betrachtung der Immigration (und davon abgeleitet der Anzahl Haushalte) ist bezüglich Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt vor allem auch die Produktivitätswirkung und die allfällige Verteilung von Produktivitätsgewinnen und -verlusten von Interesse. In diesem Abschnitt liegt deshalb das Hauptaugenmerk auf der erwerbstätigen Bevölkerung, da diese auch für den Output der Volkswirtschaft (d. h. das reale BIP) verantwortlich zeichnet. Bevor der Blick auf die Arbeitsproduktivität gerichtet wird, muss allerdings auch den relativen Anteilen von Kapital und Arbeit an der Produktivitätssteigerung Rechnung getragen werden. Die jüngste Schätzung bezüglich der Wachstumsbeiträge der einzelnen Inputfaktoren gelangt zum Ergebnis, dass der Faktor Kapital der Hauptmotor des Wirtschaftswachstums 1991-2004 in der Schweiz war. Die Kapitalintensität hat laufend zugenommen, der quantitative Beitrag des Faktors Arbeit (das heisst die Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden) war praktisch null (BFS 2006a). Die durchschnittliche Arbeitsproduktivität stieg um rund 1% pro Jahr, entsprechend ergaben sich auch Reallohnzuwächse. Mit Einführung der Personenfreizügigkeit entsteht im Falle einer Komplementarität der Immigranten zu den bestehenden Erwerbstätigen jedoch ein neues Wachstumspotenzial. In diesem Abschnitt geht es deshalb im Wesentlichen um die Frage von Komplementarität oder Substitution von Arbeitskräften. Das erste führt zu steigenden, das zweite zu sinkenden Reallöhnen<sup>26</sup> – beides aber in der Regel zu höheren Kapitalerträgen (siehe auch 4.2.1). Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt erzielen aber primär steigende Löhne.

<sup>26</sup> Es sei denn die Qualifikation des ausländischen Arbeitnehmers sei höher und die Verdrängung sei nicht vollständig.

Die Meinungen bezüglich der Auswirkung der Personenfreizügigkeit auf die Lohnhöhe der autochthonen Erwerbstätigen sind nicht einheitlich: Unter Lohndruck geraten nicht primär unqualifizierte Arbeitnehmende, sondern Personen in bislang geschützten, hoch qualifizierten Berufen (Straubhaar, 1999). Müller und Grether (1999) berücksichtigen, dass der Kapitalstock bei einer höheren Anzahl Erwerbstätiger angepasst werden muss. Sie kommen zum Schluss, dass die Einwanderung weder zu einem Druck auf die Löhne noch auf die Kapitalkosten führt, solange die neuen Immigranten aus den EU-Staaten dieselbe berufliche Qualifikation wie die Schweizer besitzen. Falls ihre Qualifikation deutlich höher wäre, würde dies zu einem Druck auf die Löhne der hoch Qualifizierten führen, während die Löhne der anderen Erwerbstätigen leicht steigen würden. Bärlocher (1999) kommt zum Schluss, dass das Reallohnniveau ganz leicht gesenkt würde. Tendenziell sind jene Arbeitskräfte negativ betroffen, die ohne freien Personenverkehr von Personalengpässen profitieren. Die Arbeitslosenquote hingegen dürfte minimal abnehmen.

*Komplementarität / Substitution und Lohnhöhe*

#### **Hypothese 4 und 5**

4. Der typische Einwanderer aus der EU weist im ersten Jahrzehnt eine gute berufliche Qualifikation auf. Er ist zur Schweizer Bevölkerung komplementär und nicht substitutiv. Die Einwanderung aus der EU führt deshalb insgesamt zu einer höheren Arbeitsproduktivität pro Kopf, nicht aber zu einer tieferen Beschäftigung oder zu Lohndruck.
5. Trotz der noch bis Juni 2007 geltenden Einreisekontingente für Personen aus der EU findet auf dem Arbeitsmarkt eine Verdrängung von niedrig qualifizierten Einwanderern (insbesondere BVO-Ausländer) durch gut qualifizierte Einwanderer aus der EU statt. Dies ist besonders in jenen Segmenten der Fall, wo bislang personelle Engpässe herrschten oder unterqualifizierte (vornehmlich BVO-) Ausländer beschäftigt waren. Die Arbeitslosigkeit der Nicht-EU15-Angehörigen ist doppelt so hoch wie die der Einheimischen und auch deutlich höher als die der Einwanderer aus der EU15.

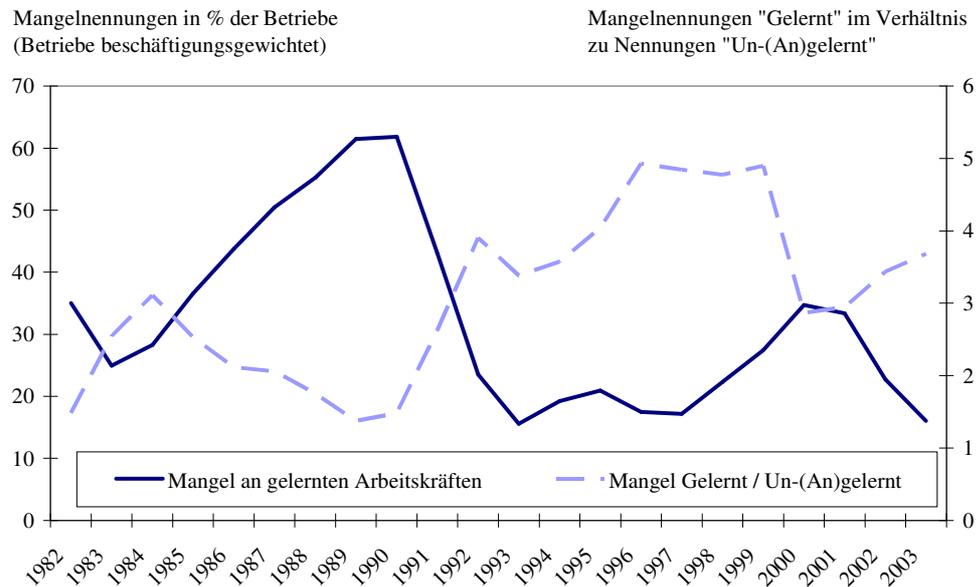
Bezüglich der Qualifikation der Zuwanderer lässt sich über die letzten 20 Jahre ein allgemeiner Trend zu höherer Qualifikation feststellen. Dies ist bedingt durch den Strukturwandel in der Wirtschaft. Dieser wird durch Abbildung 20 veranschaulicht. Diese stellt den Mangel an gelernten und ungelernten Arbeitskräften dar<sup>27</sup>.

*Qualifikation der EU-Ausländer*

---

<sup>27</sup> Seit der Revision der BESTA 2003 werden die Angaben zwar noch erhoben, sie wurden aber bis dato nicht ausgewertet und sind deshalb nicht verfügbar (Angabe V. Lässig, BFS).

Abbildung 20: Mangelnennungen der Betriebe (beschäftigungsgewichtet) an gelernten Arbeitskräften und Mangel an Gelernten im Vergleich zu Mangel an An- und Ungelernten in den Jahren 1982–2003\*



\* Diese Statistik wird seit 2003 nicht mehr weiter geführt  
 Quelle: BFS, eigene Berechnung

Zwei Aspekte fallen auf: Der Mangel an Arbeitskräften war Ende der achtziger Jahre deutlich ausgeprägter als um die Jahrtausendwende, und die Struktur des Mangels weist einen deutlichen Aufwärtstrend in Richtung qualifizierte Arbeitskräfte auf, was in Abbildung 20 durch das Verhältnis der Mangelmeldungen für qualifizierte im Vergleich zu an- oder ungelerten Arbeitskräften ausgedrückt wird.

Als Konsequenz hat sich auch die Struktur der Einwanderer verändert. Die Entwicklung verläuft allerdings weitgehend parallel zu den Änderungen bei den Schweizern.

*Bisher: Hochqualifiziert oder Hilfskraft*

Der typische EU Einwanderer liess sich in der Vergangenheit etwas vereinfacht in 2 Kategorien teilen: Hochqualifiziert oder Hilfskraft. Im Bereich der Hochqualifizierten entsprach der relative Anteil in etwa demjenigen der Schweizer, im tieferen Segment lag der Anteil deutlich höher als derjenige der Schweizer. Betrachtet man jedoch die in den letzten vier Jahren eingewanderten EU-Ausländer, so ergibt sich eine deutliche Verschiebung des Qualifikationsniveaus nach oben. Im Bereich der Hochqualifizierten liegt der Anteil bei den neu einwandernden EU-Ausländern deutlich über dem Mittelwert der Schweizer.

Die Tabelle belegt, dass die 2002-2006 aus der EU15 Eingewanderten in der Tat ein überdurchschnittlich hohes Qualifikationsniveau aufweisen. Es ist deshalb in der Tat anzunehmen, dass im längerfristigen Mittel der Anteil höher Qualifizierter relativ zu tiefen Qualifikationen zunehmen wird. Selbstverständlich können sich die Verhältnisse im Zuge zyklischer Schwankungen, insbesondere der Baukonjunktur, kurzfristig jeweils verschieben. Wichtig für die Wohnungsnachfrage ist, dass ein Nachfragerwachstum umso mehr von Produktivitäts- und damit Reallohnsteigerungen abhängt, desto mehr sich das demographische Wachstum abflacht.

Tabelle 11: Qualifikationsniveau der schweizerischen und ausländischen Erwerbsbevölkerung (ständige Wohnbevölkerung) im Jahr 2006

	Schweizer	EU_15+			Übrige Ausländer *		
	Alle	Alle	2002-2006 eingewandert	Unterschied neu zugewanderte / alle	Alle	2002-2006 eingewandert	Unterschied neu zugewanderte / alle
Führungskräfte	7%	8%	12%	4%	5%	10%	5%
Wissenschaftler	20%	19%	29%	10%	12%	24%	12%
Techniker und gleichrangige nichttechnische Berufe	23%	16%	17%	1%	11%	11%	0%
Bürokräfte, kaufmännische Angestellte	13%	9%	4%	-4%	8%	8%	1%
Dienstleistungsberufe, Verkäufer in Geschäften und auf Märkten	13%	14%	12%	-2%	19%	15%	-4%
Fachkräfte in der Landwirtschaft und Fischerei	5%	1%	2%	1%	1%	1%	-1%
Handwerks- und verwandte Berufe	12%	17%	14%	-4%	20%	12%	-7%
Anlagen- und Maschinenbediener sowie Monteure	4%	6%	3%	-3%	10%	4%	-6%
Hilfsarbeitskräfte	4%	9%	6%	-3%	14%	15%	0%

\* ohne EU10 und EU2

Vertrauensintervalle für Bestandesdaten ungefähr +/-2%, für Zuwanderung ungefähr +/-2.5%

Quelle: SAKE, eigene Berechnung

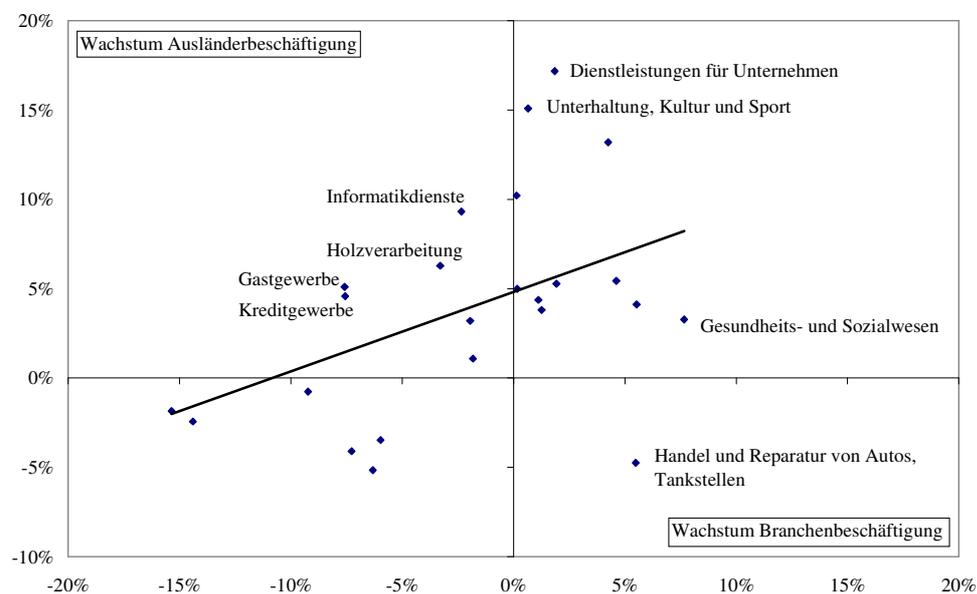
Von hohem Interesse ist die Frage von Komplementarität und Substitution. Der zweite und der dritte Observatoriumsbericht (seco, 2006 und 2007) kommen zum Schluss, dass bis jetzt im Zuge der Personenfreizügigkeit kaum Substitution von Arbeitskräften oder Lohndruck zu beobachten war. Im Rahmen dieser Studie wurde ergänzend ein Vergleich des Beschäftigungswachstums einzelner Branchen mit der Zuwanderung erwerbstätiger Ausländer durchgeführt. Weisen Branchen mit negativer Beschäftigungsentwicklung gleichzeitig eine positive Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte auf, so ist prima vista eher von einer Substitution auszugehen, wobei – wie in der Hypothese formuliert – zu prüfen ist, ob Arbeitskräfte aus Drittstaaten oder solche schweizerischer Nationalität durch EU-Arbeitskräfte substituiert werden. Wächst die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte parallel zur Beschäftigung, so spricht dies eher für Komplementarität.

*Vergleich von Beschäftigung und Zuwanderung*

Die Berechnung nach Branche lässt sich nur approximativ durchführen, da zu diesem Zwecke die Stichprobendaten der SAKE mit Bestandeszahlen des ZAR verknüpft werden mussten. Beide Quellen sind fehlerbehaftet: Bei der SAKE führt der Stichprobenfehler dazu, dass die berechneten Zuwachsraten der Branchenbeschäftigung sehr unzuverlässig sind, während beim ZAR die Grenzgängerbeschäftigung überschätzt wird. Da der Ansatz interessante Ergebnisse liefert, werden die Resultate trotz dieser Bedenken hier vorgestellt. Sie sind jedoch mit der nötigen Vorsicht zu behandeln. Mit Blick auf Abbildung 21 bestätigt sich im Grossen und Ganzen eher die Hypothese der Komplementarität als der Substitution. Die Zunahme der Ausländerbeschäftigung entwickelt sich parallel zur allgemeinen Beschäftigung, auch wenn natürlich die Aggregation auf Branchenebene einzelne Entwicklungstendenzen innerhalb einer Branche verbergen mag. Aufgrund der überlagerten

demographischen Tendenzen liegt das Wachstum der Ausländerbeschäftigung für die Periode 2002 – 2006 über demjenigen der Schweizer (was auch durch die präzisere Beschäftigtenstatistik des BFS bestätigt wird). Auffallend sind in der Abbildung trotzdem das Gastgewerbe und das Kreditgewerbe, die bei negativer Beschäftigungsentwicklung ein Wachstum der Ausländerbeschäftigung aufweisen. Da zumindest im Gastgewerbe kaum ein technologischer Strukturwandel stattfindet, darf man wohl von Substitutionseffekten ausgehen. Beim Kreditgewerbe ist auch denkbar, dass im Rahmen von Restrukturierungen nicht die geeigneten schweizerischen Arbeitskräfte gefunden werden konnten oder aber, dass Frühpensionierungen erfolgten. Auf der anderen Seite fällt das Autogewerbe auf, das trotz insgesamt höherer Beschäftigung seine Nachfrage nach ausländischen Beschäftigten abbaute.

Abbildung 22: Veränderung der Ausländerbeschäftigung nach Branche im Vergleich zum Wachstum der Beschäftigung (Vollzeitäquivalente) in Branchen mit einem Beschäftigungsanteil von mehr als 1% für die Periode 2002 – 2006\*



\* Veränderung der Anzahl Kurzaufenthalter und Grenzgänger nach Angaben aus dem ZAR für die Periode 2003 – 2006, da der Branchencode 2002 schlecht ausgefüllt ist. Branchenstruktur der Daueraufenthalter gemäss SAKE 2002 – 2006; Durchschnitt = ungewichtete Regressionsgerade  
Quelle: SAKE, ZAR, eigene Berechnung

*Kongruent mit  
Observatorium*

Dieses Ergebnis deckt sich mit dem dritten Bericht des Observatoriums (seco, 2007): Seit Mitte 2003 bis Anfang 2006 war die Arbeitslosigkeit trotz zunehmender Immigration praktisch konstant, seither ging sie deutlich zurück. Die Branchen mit der höchsten Zuwanderung aus den EU-Ländern sind nicht stärker von Arbeitslosigkeit betroffen als der Rest der Wirtschaft. Die Arbeitslosenquote der Schweizer Erwerbstätigen ist im Verhältnis zur Arbeitslosenquote der Ausländer gleich bleibend tief (BFM, 2005). Wenn trotzdem die Anzahl der Erwerbstätigen in den Jahren 2003 und 2005 leicht abgenommen hat und erst seit dem 3. Quartal 2005 angestiegen ist, so ist dies neben der Rezession gemäss seco am ehesten auf die stärkere Bildungsbeteiligung der Jugendlichen und auf die verstärkte Frühpensionierung zurückzuführen.

*Substitution  
primär unter  
Ausländern*

Angesichts des teilweise hohen Wachstums der ausländischen Beschäftigung in gewissen Branchen im Vergleich zur gesamten Entwicklung, muss man trotzdem von gewissen Substitutionseffekten ausgehen. Es gilt also zu klären, ob diese primär Ausländer oder Schweizer betreffen. Im vorliegenden Kontext vernachlässigen wir dabei eine allfällige Intra-EU-Substitution und betrachten die EU-

Ausländer im Vergleich zu den übrigen Ausländern und den Schweizern. Eine Analyse nach Branche kann dabei aufgrund teilweise kleiner Stichprobenmengen der SAKE und unvollständiger Branchencodierung des ZAR für Daueraufenthalter nicht zuverlässig durchgeführt werden. Aus diesem Grunde beobachten wir die Berufskategorien gemäss ISCO:

Tabelle 12: Veränderung der Beschäftigung von ausländischen Daueraufenthaltern nach Berufskategorien 2002–2006 (in % des Bestands 2002)

	Schweizer und Ausländer	Schweizer	Ausländer	EU15+	Übrige Ausländer
Führungskräfte	6.8%	3%	24%	28%	15%
Wissenschaftler	14.8%	12%	29%	26%	41%
Techniker und gleichrangige nichttechnische Berufe	6.4%	7%	4%	8%	-3%
Bürokräfte, kaufmännische Angestellte	-10.2%	-8%	-20%	-9%	-35%
Dienstleistungsberufe, Verkäufer in Geschäften und auf Märkten	-1.2%	0%	-6%	15%	-25%
Handwerks- und verwandte Berufe	-2.7%	1%	-11%	-8%	-12%
Anlagen- und Maschinenbediener sowie Monteure	-5.7%	-1%	-15%	-10%	-19%
Hilfsarbeitskräfte	-2.6%	-6%	4%	9%	-3%
Total	1.3%	2%	0%	7%	-10%

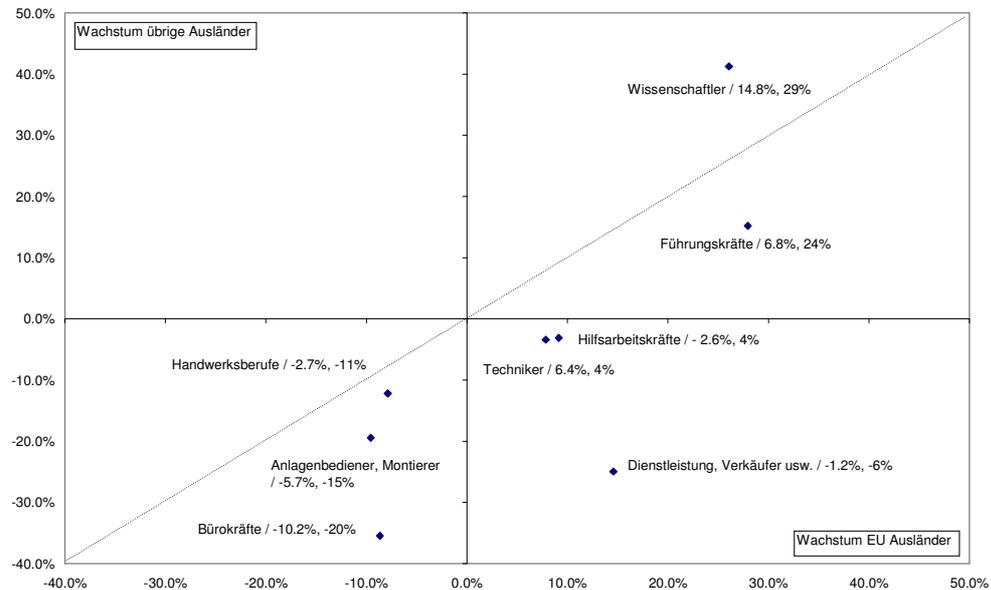
Grosse Vertrauensintervalle

\* total = alle Branchen und Nationalitäten aggregiert

Quelle: SAKE, eigene Auswertung

Mit Ausnahme der Hilfsarbeitskräfte fällt die Entwicklungstendenz des Beschäftigungswachstums nach Berufskategorien zwischen der gesamten Entwicklung und dem Total der Ausländer kongruent aus. Auffallend ist jedoch das bereits weiter oben beobachtete überdurchschnittliche Wachstum der Ausländer bei den hohen Qualifikationen. Substitution zwischen Schweizern und Ausländern ist am ehesten im Bereich der Hilfsarbeitskräfte zu vermuten, was sich beispielsweise mit der Branchenentwicklung im Gastgewerbe decken könnte. Allenfalls spielt eine gewisse Verdrängung auch bei den Führungskräften. Allerdings ist die Arbeitslosigkeit der Schweizer in diesen Segmenten im beobachteten Zeitraum nur leicht bzw. nicht angestiegen. Ausgeprägte Differenzen ergeben sich aber primär innerhalb der Ausländerkategorien.

Abbildung 23: Veränderung der Beschäftigung von Daueraufenthaltern nach Berufskategorien für EU15+ und übrige Ausländer 2002– 2006



Angabe: Branche / Wachstum insgesamt; Wachstum der ausländischen Beschäftigung insgesamt  
 Quelle: SAKE, eigene Darstellung

Wie die obige Abbildung zeigt, läuft die Entwicklung der beiden Ausländergruppen für die meisten Berufsgruppen parallel, wobei das Wachstum der EU-Ausländer mit zwei Ausnahmen (Handwerk, Wissenschaft) immer über dem der übrigen Ausländergruppen liegt. Nicht kongruent ist die Entwicklung für die Berufsgruppen im Quadranten unten rechts, was auf Substitution hindeutet: Betroffen sind Hilfsarbeitskräfte, Techniker und einfachere Dienstleistungsberufe.

*Lohnentwicklung*

Schliesslich stellt sich noch die Frage, ob sich die Beobachtungen zu Komplementarität und Substitution in der Lohnentwicklung widerspiegeln. Gemäss dem zweiten Observatoriumsbericht (seco 2006) folgte die Nominallohnentwicklung (gemäss Lohnindex des seco) in den ersten drei Jahren seit Einführung der Freizügigkeit dem typischen konjunkturellen Muster. Gemäss der Lohnstrukturerhebung sind im gleichen Zeitraum vor allem die Löhne an den äusseren Enden der Verteilung überdurchschnittlich gewachsen, so dass sich der Druck auf die Löhne unqualifizierter Arbeitnehmer bis jetzt in Grenzen zu halten scheint. Dies wird auch aus dem jüngsten Observatoriumsbericht des seco deutlich (seco, 2007, S. 59): „Auch eine differenzierte Betrachtung der durchschnittlichen Lohnentwicklung der Jahre 2002 und 2006 nach Branchen anhand des Lohnindex bringt bzgl. allfälliger Auswirkungen des FZA keine eindeutigen Erkenntnisse. Unter den Branchen, bei welchen am ehesten eine gewisse Ausweitung des Arbeitsangebots durch Zuwanderung zu erwarten wäre, gibt es solche mit überdurchschnittlicher (z.B. sonstige Dienstleistungen, Gastgewerbe), als auch solche mit unterdurchschnittlicher Lohnentwicklung (z.B. Baugewerbe, Unterrichtswesen).“

Im Zuge des durchschnittlich steigenden Qualifikationsniveaus der schweizerischen und der ausländischen Arbeitskräfte ist bei den Einkommen ebenfalls ein Aufwärtstrend festzustellen. Allerdings ist zu beachten, dass die für die von der SAKE vordefinierten, für die Auswertung in Tabelle 13 verwendeten Einkommensklassen nicht inflationsbereinigt sind. Zwischen Juni 2001 und Juni 1996 betrug die allgemeine Teuerung 4.6%, zwischen Juni 2006 und Juni 2001 6.3%, Entsprechend ist ein gewisser Aufwärtstrend inflationsbedingt, allerdings kann dadurch nicht die ganze Verschiebung innerhalb der Einkommensklassen erklärt werden.

Tabelle 13: Struktur von nominellen Vollzeit - Bruttojahreslöhnen in den Jahren 1996, 2001 und 2006

Bruttolohn in 1'000 chf	1996	2001	2003	2006	2002-2006 eingereist
<b>Schweizer</b>					
-38	8.8%	6.3%	5.6%	5.9%	
38-52	14.4%	10.3%	10.1%	9.3%	
52-78	39.0%	38.4%	36.4%	36.1%	
78-104	21.4%	25.1%	25.4%	24.9%	
104-130	9.0%	10.9%	11.7%	12.4%	
130 +	7.4%	9.1%	10.8%	11.4%	
<b>Ausländer</b>					
-38	14.3%	9.3%	7.4%	7.1%	12.4%
38-52	21.4%	22.5%	19.5%	18.2%	19.9%
52-78	42.2%	44.0%	44.7%	44.1%	31.4%
78-104	11.7%	13.0%	14.5%	14.8%	12.2%
104-130	5.4%	6.2%	6.2%	7.1%	9.7%
130 +	5.1%	5.0%	7.8%	8.8%	14.4%

Vertrauensintervall für Zahlen zu Schweizern und Ausländern im Jahr 2006: Grössenordnung +/- 0.5% -1%. Für Zahlen zu Ausländern in den Jahren 2001 und 1996: Grössenordnung +/- 2.5%-3%;

Zugewanderte 2002-2006: Grössenordnung +/- 2%

Quelle: SAKE, eigene Berechnung

Interessant ist auch der Vergleich der ausländischen mit den Schweizer Haushalten. Die relative Steigerung zwischen 1996 und 2006 ist in der obersten Klasse bei den Ausländern deutlich ausgeprägter als bei den Schweizern. Allerdings ist das Ergebnis aufgrund der kleinen Stichprobe der Ausländer für 1996 nicht signifikant.

Im Kontext dieser Studie ist vor allem auch von Interesse, ob aufgrund der Personenfreizügigkeit Veränderungen spürbar sind. Zwar hat sich die Einkommensstruktur des gesamten Ausländerbestandes zwischen 2003 und 2006 etwas nach oben verschoben, doch hält diese Tendenz bereits seit Mitte der 90er Jahre an. Im Vergleich zum Ausländerbestand liegt ausserdem die Einkommensstruktur der neu eingereisten Ausländer eher tiefer. Allerdings weisen die neu zugewanderten Ausländer der letzten 4 Jahre in den oberen Segmenten im Vergleich zum Ausländerbestand deutlich überdurchschnittliche Einkommen auf. Im obersten Einkommenssegment liegt der Anteil bei den 2002-2006 neu zugewanderten Ausländern auch über dem Mittelwert der Schweizer.

### 7.2.3 Zusammenfassung

Die Analyse zu Immigration und Arbeitsmarkt entspricht im Wesentlichen den Hypothesen 1 - 5. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Einwanderungsströme aus den EU15-Ländern mit der Verbesserung der Konjunktur in der Schweiz nach bekanntem Muster markant zugenommen haben. Ausserdem kann man beobachten, dass die Einwanderungsbeschränkungen insbesondere im Hinblick auf die Einwanderung aus Drittstaaten erfolgreich waren. In den letzten Jahren hat eine klare Umlagerung zugunsten der EU15-Länder stattgefunden, und zwar hin zur Einwanderung immer qualifizierterer Arbeitskräfte. Die Zunahme der Einwanderung kompensiert das schwache natürliche Wachstum in der Schweiz und führt kaum zu einem verstärkten Konkurrenzdruck für Schweizer Arbeitnehmer. Die hier vorgestellten Indizien deuten nur vereinzelt auf einen Substitutionseffekt von Arbeitskräften hin, und dies am ehesten bei unqualifizierten BVO-Arbeitnehmern. Dabei ist jedoch nochmals auf die grossen Vertrauensintervalle in unserer Auswertung hinzuweisen, welche in dieser Frage kaum gesicherte Aussagen zulassen.

*Analyse bestätigt die Hypothesen*

Zudem lässt die Analyse der Immigration folgende Schlüsse für den Schweizer Arbeitsmarkt zu:

- Allgemein ist ein Trend zu höherer Qualifikation in der Gesamtwirtschaft feststellbar, aber in Bezug auf die Ausländer überproportional. Dies bleibt nicht ohne Auswirkung auf das Lohnniveau. Dieses im Vergleich zu den Schweizern überdurchschnittliche Wachstum bei den sehr hohen Qualifikationen dürfte auf dem Wohnungsmarkt spürbar sein.
- Diese Entwicklung hat nicht erst im Zuge der Personenfreizügigkeit eingesetzt, sondern bereits früher – in der Vergangenheit diente die Ausländerpolitik primär den Bedürfnissen der Wirtschaft. Somit wurde den geänderten Ansprüchen der schweizerischen Volkswirtschaft bereits Ende der 90er Jahre Rechnung getragen.
- Neu ist die Umschichtung der Ausländerherkunft in Richtung EU. Diese dürfte sich weiter verstärken. Es ist zu verfolgen, ob der höhere Anteil EU-Ausländer zu Änderungen beim Familiennachzug und damit bei der Haushaltsstruktur führt. Betrachtet man die Entwicklung seit 2002, scheint dies jedoch nur bedingt der Fall zu sein. Der Familiennachzug findet bisher bei den EU-Ausländern nicht schon bei der erstmaligen Einreise, sondern nach einer Anlaufzeit (siehe Abbildung 16) statt.
- Nach wie vor kehren pensionierte Ausländer aus der EU-15 in ihr Heimatland zurück (vgl. Abb. 16). Mit Italien und Spanien hat dies seit Jahren zu einem negativen Wanderungssaldo geführt. Es ist nicht auszuschliessen, dass sich dies mit zunehmender Integration der Wirtschaftsräume ändert. Dies hätte substanzielle Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

### 7.3 Wohnungsmarkt

*Überprüfung von Hypothesen, Präferenzen und Fluktuation*

In Abschnitt 7.2 wurden die Implikationen der Personenfreizügigkeit auf den Arbeitsmarkt diskutiert. Es ist anzunehmen, dass die dort beschriebenen Änderungen bezüglich Ausmass und Struktur der Immigration Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt zeigen. Als primäre Datenquelle verwenden wir, wie einleitend zu diesem Kapitel erwähnt, die SAKE, die allerdings nur für die Jahre 1995, 2002 und 2005 detaillierte Wohnungsmarkt-Merkmale aufweist. Die Merkmale sind allerdings nicht sehr ausführlich: lediglich Miete, Eigentum und Zimmerzahl werden erfasst. Ergänzend ziehen wir die Volkszählung 2000 hinzu, insbesondere, was Strukturmerkmale betrifft.

#### 7.3.1 Haushaltsstruktur und Präferenzen

*Präferenzen: gleiche Rahmenbedingungen führen zu gleicher Wohnungswahl*

Unter Präferenz verstehen wir im klassisch ökonomischen Sinne die Nutzenfunktion der Haushalte<sup>28</sup>. Ist diese für verschiedene Haushalte identisch, so führt sie bei gleichen Rahmenbedingungen (Haushaltsstruktur, Einkommen) zur „gleichen“ Wohnungswahl. Sind die Präferenzen im Zeitverlauf stabil, so kann durch die Betrachtung von Haushaltsstrukturen, Einkommen (sowie bei regionaler Betrachtung dem Arbeitsort) recht zuverlässig (d.h. direkt proportional) auf Veränderungen der Wohnungsmarktnachfrage geschlossen werden. Die Klärung dieses Aspekts ist insbesondere mit Blick auf ein Monitoring des Wohnungsmarktes von Bedeutung: Da Daten zur effektiven Wohnungswahl von Schweizern und Ausländern insbesondere regional nur sporadisch vorliegen, muss die Nachfrageentwicklung über die häufiger erhobenen sozio-demographischen Merkmale abgeschätzt werden können.

<sup>28</sup> Technisch gesehen ist die Nutzenfunktion nichts anderes als die Abbildung der Präferenzen, unter der Annahme, dass diese gewisse Bedingungen erfüllen.

Wie bereits in Kapitel 4.3 widmen wir uns in diesem Abschnitt auch der Fluktuation. Diese ist vor allem auch in Bezug auf die Wahrnehmung der Rolle der Ausländer auf dem Wohnungsmarkt von Bedeutung. Liegt die Umzugshäufigkeit der Ausländer höher als die der Schweizer, so bedeutet dies, dass schweizerische Wohnungssuchende überproportional vielen Ausländern begegnen, was den Eindruck der Knappheit aufgrund von Immigration verstärken kann.

### Hypothesen 6 und 7

6. Die Präferenzen der Immigranten bezüglich der Wohnungsnachfrage sind langfristig nicht grundsätzlich anders als diejenigen der Schweizer.
7. Die Einwanderer aus der EU sind relativ jung, reisen alleine oder paarweise, aber meistens ohne Kinder ein. Zum Zeitpunkt der Einreise ist ihre Haushaltgrösse damit im Durchschnitt geringer als die der ansässigen Bevölkerung. Sie konsumieren deshalb weniger Wohnraum und besitzen weniger häufig Wohneigentum (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser) als die einheimische Bevölkerung.

Zur Klärung der Frage, ob Unterschiede in der Wohnungsnachfrage primär auf soziodemographische Faktoren oder auf unterschiedliche Präferenzen zurückzuführen sind, analysieren wir in einem ersten Schritt die Strukturdaten der Volkszählung 2000, bezüglich Haushaltsstruktur, Wohnungsgrösse und dem Zusammenhang zwischen Berufsgruppe (als Näherungsgrösse für Einkommen, die in der Volkszählung nicht erhoben werden) und dem nachgefragten Wohnungsmarktsegment.

Tabelle 14 verdeutlicht, dass in der Alterskategorie 20–55 Jahre (in der sich Ende 2000 83% der Ausländer über 20 Jahre befanden) je nach Aufenthaltsstatus Unterschiede in der Haushaltsstruktur bestehen.

*Haushaltstyp  
nach Aufenthaltsstatus*

Tabelle 14: Haushaltsstruktur nach Aufenthaltsstatus in der Alterskategorie 20-55 Jahre im Jahr 2000

Haushaltstyp	Schweizer	Niedergelassene	Jahresaufenthalter	Kurzaufenthalter / Saisoniers	Übrige Ausländer
Einperson	17%	14%	15%	32%	13%
Paar ohne Kinder	21%	17%	25%	11%	7%
Paar mit Kindern	51%	60%	48%	9%	33%
Eineltern	6%	5%	3%	2%	5%
Übrige Privat	3%	2%	3%	11%	3%
Kollektiv	2%	3%	7%	34%	39%
Total Personen	2'857'096	573'900	245'131	29'092	53'908

Quelle: VZ 2000, eigene Auswertung

Während die Niedergelassenen im Vergleich zu den Schweizern eine höhere Anzahl von Paaren mit Kindern aufweisen, verändert sich die Struktur bei Jahresaufenthaltern in Richtung Paare ohne Kinder und bei Saisoniers / Kurzaufenthaltern zu den Einpersonen- und den Kollektivhaushalten. Im Bereich der Kollektivhaushalte handelt es sich in aufsteigender Bedeutung vorwiegend um Studentenwohnheime, Hotels und Wohnheime für Arbeiter<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> Allerdings ist für rund 30% der Kollektivhaushalte der Typ unbekannt, die Aussage ist also nicht vollständig gesichert.

*kleinere  
Wohneinheiten  
der Ausländer*

Je nach Aufenthaltsstatus und Haushaltgrösse bestehen Unterschiede in der Nachfrage nach Wohnungsgrössen. Wiederum konzentrieren wir unsere Auswertung auf die Alterskategorie 20-55<sup>30</sup>.

Tabelle 15: Wohnungsgrösse nach Haushaltstyp und Aufenthaltsstatus in der Alterskategorie 20-55 im Jahr 2000

	Schweizer	Niedergelassene	Jahresaufenthalter	Kurzaufenthalter / Saisonniers
<b>1 und 2 Zimmer</b>				
Einperson	39%	52%	57%	51%
Paar ohne Kinder	8%	20%	32%	43%
Paar mit Kindern	2%	5%	10%	17%
Eineltern	5%	13%	19%	33%
Übrige Privat	10%	24%	30%	29%
<b>3 und 4 Zimmer</b>				
Einperson	49%	39%	31%	24%
Paar ohne Kinder	65%	66%	56%	42%
Paar mit Kindern	44%	74%	72%	64%
Eineltern	65%	74%	65%	48%
Übrige Privat	60%	60%	50%	40%

Quelle: VZ 2000, eigene Auswertung

Schweizer Haushalte belegen im Mittel grössere Wohneinheiten als Ausländer, was auch mit dem höheren Anteil an Wohneigentum zusammenhängen dürfte (siehe weiter unten auch Tabelle 22). Die Unterschiede sind aber nicht nur auf die unterschiedliche wirtschaftliche Situation der Haushalte zurückzuführen. Beispielsweise fällt bei Einpersonenhaushalten im oberen Qualifikationsbereich in der Alterskategorie 20-35 Jahre die Verteilung der Zimmerzahl zwischen Schweizern und Niedergelassenen ähnlich aus. Für Paare mit Kindern weicht sie aber auch auf dieser oberen Qualifikationsstufe von einander ab. Mit kürzerer Aufenthaltsdauer (Jahresaufenthalter und Kurzaufenthalter) und abnehmender Qualifikation werden die Unterschiede zwischen Schweizern und Ausländern innerhalb derselben Qualifikationsstufe noch akzentuierter. Im Mittel bewohnen Ausländer gemessen an der Zimmerzahl kleinere Wohneinheiten.

Diese Betrachtung kann zusätzlich nach Ländergruppen verfeinert werden: Nord- und Westeuropäer bewohnen zu 31% Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern, während Südeuropäer nur zu 14% über grössere Wohnungen verfügen, obwohl letztere in grösseren Haushalten leben als erstere. Ausserdem ist der Flächenkonsum der Ausländer nicht nur kleiner, sondern ausländische Familien wohnen mehrheitlich in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen, während Schweizer Haushalte zu 60% in Einfamilienhäusern und Häusern mit zwei Wohnungen anzutreffen sind (Wanner, 2004b). Weitere detaillierte Ergebnisse zur Wohnsituation und dem Flächenbedarf von Ausländergruppen finden sich ausserdem in Brunner und Farago (2004).

*Präferenz-  
unterschied bei  
gleicher Quali-  
fikation*

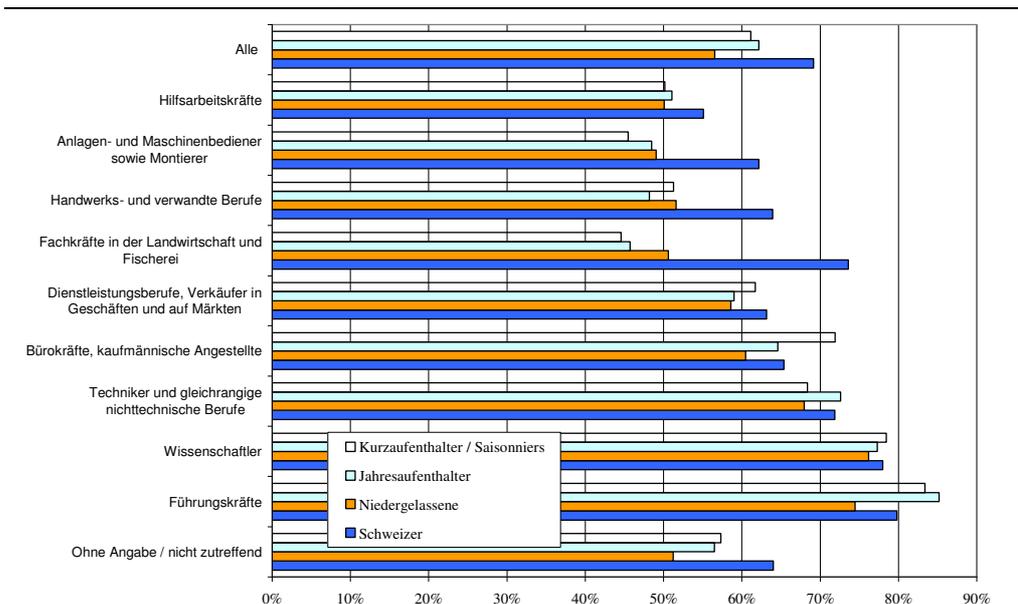
Schliesslich interessiert die Frage, ob bei gleichen Einkommen unterschiedliche Wohnsegmente bewohnt werden. Da die Volkszählung 2000 allerdings über keine Angaben zu den Einkommen verfügt, verwenden wir als Näherungsgrösse die Berufsgruppe (nach ISCO). Zur Typisierung der Wohnqualität unterteilen wir den Wohnungsmarkt in 2 Segmente:

<sup>30</sup> Die Zuteilung der Haushalte zu einem Aufenthaltsstatus und einer Altersklasse erfolgt für die Volkszählung 2000 über die entsprechenden Merkmale der so genannten Referenzperson im Haushalt.

- Unteres Segment: Mietwohnungen, deren Quadratmetermiete unter dem Median der Quadratmetermieten (pro Zimmer) liegt.
- Oberes Segment: Mietwohnungen, deren Quadratmetermiete über dem Median der Quadratmetermieten (pro Zimmer) liegt sowie Wohneigentum<sup>31</sup>

Bei dieser Unterteilung ist zu beachten, dass mehr als 50% der Wohnungen zum so definierten oberen Segment gehören, da dieses 50% des Mietwohnungsmarktes, sowie auch das Wohneigentum enthält. Die folgende Abbildung charakterisiert die Nachfrage nach dem oberen Wohnungssegment nach Berufsgruppe für die Alterskategorie 20-55<sup>32</sup>, unabhängig von der Zimmerzahl der Wohnung.

Abbildung 24: Wohnungen im oberen qualitativen Segment nach Aufenthaltsstatus und Berufsgruppe für Haushalte der Alterskategorie 20 – 55 Jahre im Jahr 2000



Quelle: VZ 2000, eigene Berechnung

Es fällt auf, dass mit kürzerer Aufenthaltsdauer der Anteil an Wohnungen im oberen Segment nicht zwingend sinkt. Im obersten Qualifikationsniveau sind die Unterschiede in der Wohnungsnachfrage zwischen Schweizern und Ausländern relativ klein, im mittleren werden sie etwas akzentuierter und bei den Berufsgruppen mit – in der Regel – tieferen Einkommen sehr deutlich. Bei den Hilfsarbeitskräften besteht ausserdem nur noch ein geringer Unterschied zwischen Niedergelassenen, Jahresaufenthaltern und Kurzaufenthaltern (die nicht in einem Kollektivhaushalt wohnen).

Abbildung 24 lässt vermuten, dass zwischen Schweizern und Ausländern in der Tat Präferenzunterschiede bestehen. Im Mittel scheinen Ausländer in tieferen Einkommenskategorien eine etwas einfachere Wohnumgebung nachzufragen als Schweizer.

<sup>31</sup> Das Wohneigentum wird nicht separat betrachtet, weil der Zugang zu diesem für Ausländer lange Zeit beschränkt war und weil es aufgrund der Transaktionskosten für mobilere Haushalte wenig attraktiv ist. Die Zuteilung zum oberen Wohnungsmarktsegment ist allerdings insofern etwas ad-hoc, als dass flächendeckende Preisangaben zur korrekten Zuteilung und zum Vergleich mit Mietwohnungen fehlen.

<sup>32</sup> Die Felder Wohnungsmiete, Wohnfläche und Berufsgruppe waren in der Volkszählung ziemlich unvollständig ausgefüllt, sodass Mietwohnungen ohne Angabe zu Miete / Fläche (ca. 25% der Wohneinheiten) proportional den übrigen Mietwohnungen zugeordnet werden mussten. Die Haushalte ohne Angabe zur Berufsgruppe (inklusive die Nicht-Berufstätigen) sind in der Tabelle als eigene Kategorie ausgewiesen. Da die Abweichung vom Mittelwert für alle Aufenthaltsstadi (Daueraufenthalter, Kurzaufenthalter usw.) ähnlich ist, scheint keine systematische Verzerrung vorzuliegen.

Allerdings spielen die Einkommen innerhalb der Berufsgruppen auch eine Rolle. Eine Überprüfung anhand der SAKE 1995 ergibt, dass innerhalb der meisten Berufsgruppen die Ausländer im Mittel weniger verdienen, als die Schweizer. Nicht zutreffend ist dieser Sachverhalt für die Führungskräfte. Dort verdienen die Ausländer relativ mehr als die Schweizer.

Schliesslich muss an dieser Stelle noch ein methodischer Aspekt erwähnt werden: Wir messen die Präferenzen an der realisierten Wohnungswahl. Gerade bezüglich der Wohnungswahl von Ausländern ist es aber durchaus realistisch anzunehmen, dass nicht alle Ausländer tatsächlich ihre bevorzugte Wohnung auch tatsächlich erhalten (siehe Abschnitt 4.3). Insbesondere bei Knappheit ist es denkbar, dass eine gewisse Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt die Umsetzung der optimalen Wahl verhindert. Dieser Umstand kann den Vergleich zwischen Schweizern und Ausländern etwas verzerren.

Zweitwoh-  
nungen

Deutliche Unterschiede zwischen Schweizern und Ausländern ergeben sich beim Besitz von Zweitwohnungen in der Schweiz. Gemäss einer Studie von Gerheuser (2001) mit Daten der Eidgenössischen Verbrauchserhebung stellte sich die Verteilung des Zweitwohnungsbesitzes in der Schweiz<sup>33</sup> wie folgt dar:

Tabelle 16: Zweitwohnungsbesitz in der Schweiz von Schweizern und Ausländern im Jahr 1998

	<b>Eigentum</b>	<b>Miete</b>	<b>Total</b>
Schweizer	5.5%	1.3%	6.9%
Ausländer	0.5%	0.2%	0.7%

Quelle: Gerheuser (2001)

Allerdings fallen nur sehr wenige Zweitwohnsitze in den Fokus dieser Studie. Primär werden die Zweitwohnungen für Freizeit Zwecke und nicht für berufliche oder andere Zwecke verwendet. Somit fallen Sie in den Bereich der Ferienwohnungen.

Tabelle 17: Verwendungszweck von Zweitwohnungen im Jahr 1998

<b>Zweck</b>	<b>Quote</b>
Freizeit	96%
Beruf	3%
anderes	1%

Quelle: Gerheuser (2001)

Entwicklung  
über die Zeit

Nachdem strukturelle Unterschiede in der Haushaltstruktur und bezüglich der Präferenzen zwischen Schweizern und Ausländern anhand der Volkszählung 2000 identifiziert wurden, stellt sich nun die Frage nach der Stabilität im Zeitverlauf, insbesondere, ob im Zuge der Personenfreizügigkeit Änderungen feststellbar sind. Hierzu muss auf die SAKE zurückgegriffen werden. Da die Stichprobe für Ausländer erst im Jahre 2003 deutlich erhöht wurde, vergleichen wir das Jahr 2003 (das noch weitgehend vom Vor-Freizügigkeitsregime geprägt ist) und das Jahr 2006. Damit erfassen wir in der ersten Gruppe zwar einige wenige Ausländer, die bereits im Zuge der Personenfreizügigkeit eingewandert sind. Andererseits ist dafür die statistische Zuverlässigkeit der Aussagen höher. Da sich Änderungen der sozio-demographischen Struktur oder der Präferenzen der neu einwandernden Ausländer allerdings nur langsam auf die entsprechenden Merkmale aller in der Schweiz wohnhaften Ausländer auswirken, analysieren wir auch die Immigranten. Um Auswirkungen der Per-

<sup>33</sup> Ausländer besitzen allerdings deutlich mehr Zweitwohnungen im Ausland.

sonenfreizügigkeit festzustellen, betrachten wir jeweils die von 1999-2003 und die von 2002-2006 neu zugezogenen Ausländer.

Die in der Schweiz ansässigen Ausländer sind im Mittel jünger als die Schweizer, vorwiegend weil kaum Pensionäre hier angesiedelt sind (Tabelle 18). Neu in die Schweiz ziehende Ausländer sind nochmals deutlich jünger als die bereits ansässigen. Strukturell fällt auf, dass die EU Einwanderer etwas älter sind, als das Mittel aller Ausländer und dass das Durchschnittsalter der Immigranten zwischen 2003 und 2006 zugenommen hat. Bezüglich aller Ausländer ist diese Verschiebung statistisch signifikant, nicht jedoch bezüglich der EU-Ausländer.

Tabelle 18: Altersstruktur von Schweizern und Ausländern in den Jahren 2003 und 2006

		Altersklasse				
		15-20	20-35	36-55	56-65	65+
Schweizer	2003	8.3%	21.9%	35.4%	14.2%	20.3%
	2006	8.5%	20.7%	35.4%	14.9%	20.6%
Ausländer	2003	8.6%	34.9%	39.7%	10.1%	6.7%
	2006	8.0%	33.7%	40.7%	9.9%	7.8%
EU-Ausländer	2003	7.4%	30.0%	38.8%	14.0%	9.9%
	2006	7.6%	28.3%	39.5%	13.1%	11.5%
Ausländer	Zugewandert von 1999-2003	7.1%	60.5%	27.9%	3.0%	1.5%
	Zugew. von 2002-2006	3.5%	58.3%	31.3%	4.4%	2.5%
EU-Ausländer	Zugewandert von 1999-2003	4.9%	59.5%	32.2%	2.4%	1.0%
	Zugew. von 2002-2006	3.2%	56.2%	35.9%	3.1%	1.6%

Für neu Zugewanderte liegen die Vertrauensintervalle im Bereich +/- 2%, für Bestandesdaten bei +/- 0.5%.

Quelle: SAKE, eigene Auswertung

Bei den Haushaltgrössen repliziert sich diese Struktur (Tabelle 19): Die Haushalte der Ausländer sind im Mittel grösser als diejenigen der Schweizer, da deutlich weniger ausländische Rentner in der Schweiz wohnen, und mehr Paare mit Kindern anwesend sind (siehe auch Tabelle 14). Bei den Neuzuzüglern kehrt sich aber das Bild: Hier ist die Haushaltsstruktur kleiner, wächst aber im Zuge des Familienanzugs (Tabelle 20).

*Im Mittel grössere Haushalte der Ausländer*

Tabelle 19: Haushaltgrösse von Schweizern und Ausländern in den Jahren 2003 und 2006

		Anzahl Personen im Haushalt				
		1	2	3	4	5+
Schweizer	2003	19%	35%	15%	20%	11%
	2006	20%	35%	15%	19%	10%
Ausländer	2003	14%	26%	20%	25%	15%
	2006	14%	27%	20%	23%	15%
EU-Ausländer	2003	18%	30%	21%	23%	8%
	2006	19%	31%	21%	21%	7%
Neu eingewanderte Ausländer	Zugewandert von 1999-2003	18%	36%	20%	15%	10%
	Zugewandert von 2002-2006	20%	38%	20%	15%	8%
Neu eingewanderte EU-15+ Ausländer	Zugewandert von 1999-2003	26%	36%	18%	14%	6%
	Zugewandert von 2002-2006	27%	35%	18%	14%	5%

Für neu Zugewanderte bewegen sich die Vertrauensintervalle im Bereich +/- 2%, für Bestandesdaten +/- 0.5%.

Aufgrund fehlender Haushaltsgewichte im Jahr 2006 sind die Quoten nach Personen gewichtet.

Quelle: SAKE, eigene Auswertung

Auffallend ist die Strukturänderung zwischen 2003 und 2006: Die Haushalte der zwischen 2002 und 2006 zugezogenen Ausländer sind im Mittel kleiner als die Haushalte der in der Periode 1999–2003 zugezogenen. Diese Veränderung ist statistisch signifikant. Sie hängt insbesondere mit der Änderung der Herkunft der Immigranten (höherer Anteil aus der EU) zusammen.

Tabelle 20: Haushaltgrösse der 2000-2003 zugezogenen Ausländer in den Jahren 2003 und 2006

Personen im Haushalt	EU15		Alle	
	2003	2006	2003	2006
1	27%	24%	19%	16%
2	37%	30%	38%	30%
3	17%	21%	19%	23%
4	13%	19%	14%	20%
5	6%	6%	10%	10%

Quelle: SAKE, eigene Auswertung

Wie bereits bei der Analyse der Strukturdaten 2000 festgestellt wurde, bewohnen die ausländischen Haushalte relativ mehr kleinere Wohnungen, obschon die Haushaltgrösse durchschnittlich deutlich grösser ist.

Tabelle 21: Zimmerzahl von Schweizern und Ausländern 2000-2005<sup>34</sup>

		Zimmerzahl						
		1	2	3	4	5	6	7+
Schweizer	2003	1.6%	6.9%	20.2%	29.5%	21.1%	11.1%	1.6%
	2005	1.6%	6.6%	20.4%	29.1%	21.5%	11.1%	1.6%
Ausländer	2003	3.4%	10.4%	33.0%	34.6%	10.8%	3.8%	3.4%
	2005	3.8%	10.8%	32.1%	34.1%	10.8%	4.0%	3.8%
EU-Ausländer	2003	3.3%	10.7%	32.2%	33.0%	12.1%	4.7%	3.3%
	2005	3.9%	10.7%	31.3%	32.8%	12.1%	4.9%	3.7%
Neu eingewanderte Ausländer	Zugewandert von 2000-2003	9.1%	16.7%	31.8%	23.8%	8.7%	4.1%	4.7%
	Zugewandert von 2002-2005	9.3%	19.6%	33.0%	19.5%	8.8%	3.3%	4.2%
Neu eingewanderte EU15+ Ausländer	Zugewandert von 2000-2003	10.1%	17.6%	30.3%	23.2%	9.6%	4.4%	4.2%
	Zugewandert von 2002-2005	10.4%	19.5%	32.4%	20.6%	9.6%	3.3%	3.7%

Für neu Zugewanderte bewegen sich die Vertrauensintervalle im Bereich +/- 2%, für Bestandesdaten +/- 0.5%.

Quelle: SAKE, eigene Berechnung

Bei den Daueraufenthaltern legt die Wohnungsgrösse zwischen 2003 und 2005 an den Extremen zu. Auch bei den neu eingewanderten EU-Ausländern ist eine statistisch signifikante Verschiebung zu mehr 2 und 3 Zimmer Wohnungen auf Kosten der 4 Zimmer Wohnungen festzustellen. Diese Entwicklung ist bis zu einem gewissen Grad kongruent zur Entwicklung der Haushaltgrössen. Im Zuge der Veränderung der Haushaltgrösse mit der Aufenthaltsdauer ändert sich auch die Nachfragestruktur nach der Wohnungsgrösse.

Marginal wirkt sich die veränderte Zusammensetzung der Immigranten sicherlich auch auf die Wohnungsnachfrage aus. Da relativ mehr EU-Ausländer alleine einreisen, als nicht EU-Ausländer, sind die Haushaltgrössen bei der Einreise etwas kleiner und damit auch die nachgefragten Wohnungen. Mit Blick auf Tabelle 19 ist denkbar, dass dies eine leichte längerfristige Strukturverschiebung mit sich bringt. Ein höherer EU-Anteil bei der Immigration bedeutet wohl im Schnitt auch etwas kleinere Haushalte.

Schliesslich gilt es noch einen Blick auf das Wohneigentum zu werfen. Deutlich erkennbar wird in Tabelle 22 die Gesetzeslockerung der Lex Koller im Jahre 1997, die es Ausländern ermöglichte den Erstwohnsitz bewilligungsfrei zu erwerben<sup>35</sup>. Erstaunlicherweise scheint auch die Einführung der Personenfreizügigkeit Auswirkungen zu zeigen. Die deutliche Zunahme der in Wohneigentum wohnenden EU-Ausländer zwischen 2003 und 2006 ist auf jeden Fall statistisch signifikant. Ebenfalls signifikant ist ausserdem der Rückgang der Quote zwischen 2000 und 2003 bei den Ausländern insgesamt. Zwischen 2000 und 2006 scheint also in der Tat eine Schwankung der Wohneigentumsanteils aller Ausländer zu beobachten gewesen zu sein. Allerdings dürfte das Ausmass dieser Schwankung überzeichnet sein.

<sup>34</sup> Leider sind in der SAKE 2006 die Zimmerzahlen nicht erhoben worden.

<sup>35</sup> Die Tabelle misst den Anteil von Personen, die in Wohneigentum wohnen, nicht die traditionelle Wohneigentumsquote. Dies hängt damit zusammen, dass in der SAKE 2006 die Haushaltsgewichtung nicht möglich ist.

Tabelle 22: Anteil in Wohneigentum wohnhafter Personen 1996-2006

		Anteil Personen in Wohneigentum
Schweizer	1996	45%
	2000	48%
	2003	50%
	2006	51%
Ausländer	1996	14%
	2000	19%
	2003	16%
	2006	19%
EU-Ausländer	1996	15%
	2000	21%
	2003	21%
	2006	24%
Neu eingewanderte Ausländer	Zugewandert von 1999-2003	10%
	Zugewandert von 2002-2006	10%
Neu eingewanderte EU_15+ Ausländer	Zugewandert von 1999-2003	10%
	Zugewandert von 2002-2006	9%

Vertrauensintervall für Schweizer im Bereich von +/- 0.5%, für neu eingewanderte Ausländer 99-03 +/- 2%

Quelle: SAKE, eigene Berechnung

Bei den neu zugezogenen Ausländern liegt der Anteil der Personen mit Wohneigentum naturgemäss tiefer. Verfolgt man allerdings die Haushalte wiederum im Zeitverlauf, so erhöht sich die Wohneigentumsquote:

Tabelle 23: Anteil in Wohneigentum wohnhafter Personen der 2000-2003 zugezogenen Ausländer in den Jahren 2003 und 2006

	EU15		Alle	
	2003	2006	2003	2006
Anteil Personen in Wohneigentum	9%	14%	9%	13%

Vertrauensintervall im Bereich von +/- 2%

Quelle: SAKE, eigene Berechnung

Um eine mögliche Veränderung der Präferenzen der ausländischen Wohnungsnachfrager festzustellen, überprüfen wir für den erwerbstätigen Ausländerbestand der Jahre 1995 und 2005, sowie für die innerhalb der Jahre 2002–2005 zugezogenen Haushalte den Zusammenhang zwischen Brutto-Jahreseinkommen und Wohnungsmarktsegment, analog zur Analyse der Volkszählung (siehe Abbildung 24). Der Wohnungsmarkt wird also wie bereits erwähnt in zwei Segmente gegliedert:

- Unteres Segment: Mietwohnungen, deren Quadratmetermiete unter dem Median der Quadratmetermieten (pro Zimmer) liegt.
- Oberes Segment: Mietwohnungen, deren Quadratmetermiete über dem Median der Quadratmetermieten (pro Zimmer) liegt sowie Wohneigentum.

Tabelle 24: Anteil Daueraufenthalter, die im unteren Wohnungsmarktsegment wohnen nach Einkommensklasse in den Jahren 1995, 2002 und 2005<sup>36</sup>

		Einkommensklasse in 1000 chf					
		-38	38-52	52-78	78-130	>130	Total
Schweizer	1995	41%	39%	34%	23%	14%	32%
	2002	31%	39%	31%	17%	5%	24%
	2005	32%	39%	33%	18%	7%	24%
Ausländer	1995	54%	46%	42%	29%	19%	42%
	2002	52%	55%	44%	18%	3%	38%
	2005	55%	52%	45%	19%	5%	36%
EU15	1995	52%	45%	41%	29%	22%	41%
	2002	49%	55%	39%	17%	3%	32%
	2005	51%	50%	42%	19%	5%	32%
	2002-2005 zugezogen	60%	52%	44%	20%	2%	33%

Das Vertrauensintervall beträgt für die Daten von 1995 für die Ausländer +/- 5-10%, für die Schweizer etwa +/- 2%. Für 2005 liegt es für Schweizer und Ausländer etwa bei +/- 2%.

Quelle: SAKE, eigene Auswertung

Anhand von Tabelle 24 lassen sich zwei wesentliche Entwicklungen feststellen: Im Bereich kaufkräftiger Haushalte ergibt sich, dass zwischen 1995 und 2002 eine deutliche Abnahme der Nachfrage im unteren Segment des Mietwohnungsmarktes zu verzeichnen war. Im untersten Einkommenssegment fällt auf, dass die Schweizer ihren Anteil reduziert haben, während die Ausländer auf gleichem Niveau verharren. Trotz der relativ hohen statistischen Unsicherheit in Bezug auf die Daten der Ausländer von 1995, kann man wohl davon ausgehen, dass sich der Anteil Ausländer im unteren Wohnungsmarktsegment erhöht hat.

Schliesslich zeigt Tabelle 24, dass die neu zuziehenden EU-Ausländer in den oberen Einkommensklassen eine ähnliche Präferenz aufweisen wie die bereits ansässigen. In der untersten Klasse zieht allerdings ein deutlich höherer Anteil ins untere Wohnungsmarktsegment.

Die Präferenzen der Ausländer sind vermutlich zumindest in den unteren Einkommenssegmenten nicht identisch zu denjenigen der Schweizer. Bei gleichem Einkommen leben mehr Ausländer in einfacheren Wohnungen, diese Schere hat sich bei den tieferen Einkommen in den letzten 10 Jahren sogar geöffnet. Diese Aussage ist aber in dem Sinne zu relativieren, als aufgrund möglicher Diskriminierung der Ausländer auf dem Wohnungsmarkt die Wahl verzerrt wird. Anders ist es bei den oberen Einkommen, dort haben sich die Präferenzen angeglichen. Bezüglich Wohneigentum hat sich die Nachfrage der Ausländer zwar erhöht, doch liegt sie noch nicht auf schweizerischem Niveau. *Fazit*

Hypothese 7 lässt sich hingegen vollumfänglich bestätigen. Interessant sind in diesem Kontext zwei Änderungen in der Wohnungsnachfrage, die vermutlich auf die Personenfreizügigkeit zurückzuführen sind: Durch den höheren Anteil an EU-Ausländern nimmt die durchschnittliche Haushaltgrösse der niedergelassenen Ausländer in der längerfristigen Tendenz ab und Wohneigentum scheint zunehmend beliebt zu sein. Der Konnex dieser Entwicklung mit der Personenfreizügigkeit muss aber offen bleiben.

<sup>36</sup> Die Tabelle enthält die Einkommen einer Person. Da nicht die ganzen Haushaltseinkommen berücksichtigt werden, kann dies insbesondere in der untersten Klasse zu einer tieferen Quote führen, da evt. ein Zusatzeinkommen dazu kommt.

## Hypothese 8

8. Die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt ist bei den Immigranten markant höher als bei den Schweizern.

*Umzugshäufigkeit der Ausländer höher als die der Schweizer*

Ausländer weisen eine ähnliche innerschweizerische Migrationsneigung auf wie die Schweizer Haushalte. Je höher die Ausbildung, desto grösser die Neigung zur Binnenmigration (BFS, 2005). Allerdings ist dies abhängig vom Aufenthaltsstatus: Betrachtet man die Niedergelassenen in der Alterskategorie 20-55 Jahre, so bewegt sich die Umzugshäufigkeit praktisch auf dem Niveau der Schweizer. Bei den Jahresaufenthaltern und den anderen Kategorien liegt die innerschweizerische Migrationsneigung jedoch höher<sup>37</sup>. Diese höhere Mobilität der Ausländer führt bei einem dualen Wohnungsmarkt automatisch zu höheren Mieten für diese Bevölkerungsgruppe.

Approximativ lässt sich die Fluktuation der Haushalte auch aus der SAKE berechnen<sup>38</sup>. Dabei werden allerdings Umzüge innerhalb einer Gemeinde vernachlässigt, weshalb die Quote unterschätzt wird. So gemessen, unterscheiden sich die Schweizer insgesamt nicht allzu stark von den Ausländern. Während 2001 die Umzugsquote der Ausländer tiefer lag als diejenige der Schweizer, war es 2006 umgekehrt. Deutlich höher liegt die Umzugsquote jedoch bei den kürzlich zugezogenen Ausländern (wobei der erste Zuzug in die Schweiz nicht mit eingerechnet wird).

Tabelle 25: Wohnsitz vor einem Jahr für Schweizer und Ausländer 2001 / 2005

	2001			2005		
	Schweizer	Ausländer	1998-2000 zugezogen	Schweizer	Ausländer	2002-2004 zugezogen
Gleicher Zivilwohnsitz	96%	97%	89%	97%	95%	91%
Anderer Wohnsitz	4%	3%	11%	3%	5%	9%
Haushalte	91'928	16'405	1'612	81'476	31'362	6'943

Quelle: SAKE, eigene Auswertung

Es gibt denn auch sog. Durchgangsquartiere, die zum Teil schon seit Jahrzehnten als „Migrantenquartiere“ über einen einschlägigen Ruf verfügen, die aber auch gerade wegen ihrer Multikulturalität und Zentrumsnähe auch für junge Bewohner als attraktiv gelten<sup>39</sup>. Zu nennen wären hier vielleicht Basel-Bernstrasse in Luzern, Langstrasse in Zürich<sup>40</sup>, Lorraine in Bern, Maupas in Lausanne usw<sup>41</sup>. Die zweite Station bilden sodann die „Stadtrandquartiere“. Nicht selten handelt es sich um auf grossen Parzellen in der Nachkriegszeit erstellte Grosssiedlungen für mehrere Tausend Bewohnerinnen und Bewohner. In diesen Siedlungen ist der Anteil von Familien oft relativ hoch und die Fluktuationsrate weniger ausgeprägt.

<sup>37</sup> Dieses Ergebnis weicht von der Studie Carnazzi-Weber (BFS, 2005) ab. Dies liegt daran, dass wir die innerschweizerische Migration nur in Relation zu jenen Ausländern setzen, die den Wohnsitz 1995 (anhand dieser Variable der Volkszählung wird die Auswertung durchgeführt) bereits in der Schweiz hatten. Setzt man die innerschweizerische Migration aber ins Verhältnis zu allen Ausländern, also auch jenen, die nach 1995 in die Schweiz gezogen sind, so ändert sich das Bild, da ein Grossteil der Nicht-Niedergelassenen aus dem Ausland eingewandert sind.

<sup>38</sup> Wir verwenden hierzu eine Frage zur Aufenthaltsdauer (in Tagen) am selben Wohnsitz. Liegt diese unter 366 Tagen, so wird von einem Umzug ausgegangen.

<sup>39</sup> Gemäss der Typologie von Arend et. al. (2005): „Zentrumsnahe, dicht besiedelte Quartiere aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, das heisst die frühen Arbeiterquartiere oder Stadtgebiete, die nach 1920 eine soziale Abwärtsbewegung durchlaufen haben.“

<sup>40</sup> Im Kreis 4 der Stadt Zürich wechselt beinahe die Hälfte der Haushalte ihre Wohnung innerhalb eines Jahres (Arend et. al., 2005).

<sup>41</sup> Eidgenössische Ausländerkommission, 2005/2.

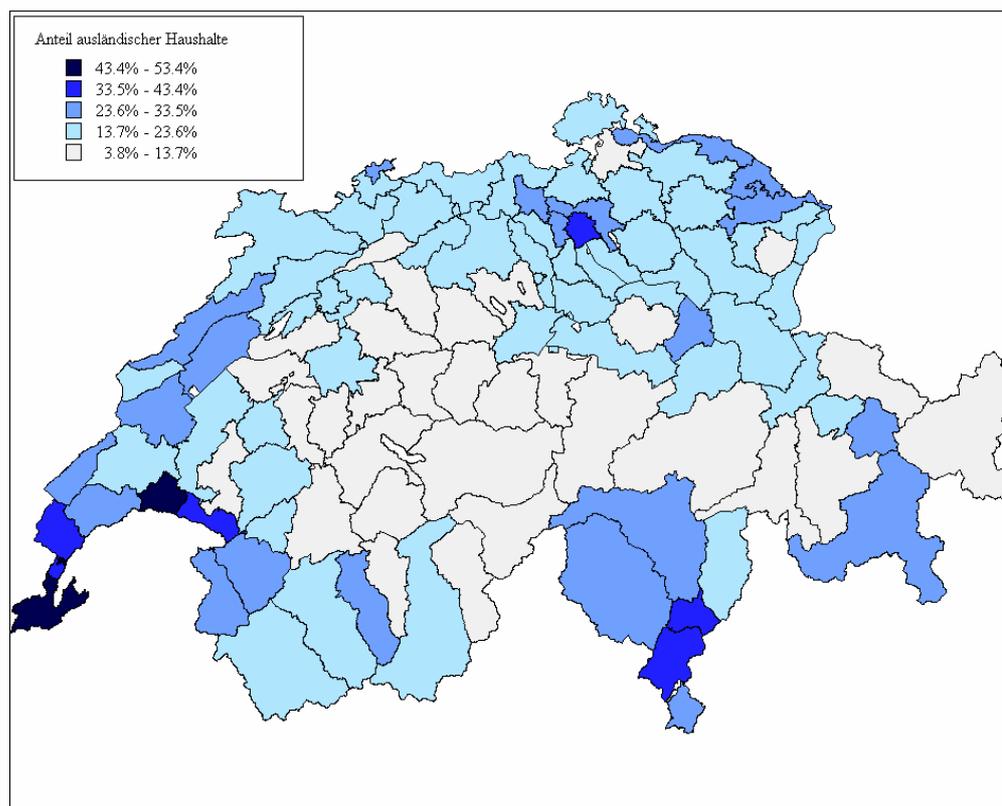
Die Auswertung lässt darauf schliessen, dass auf dem Wohnungsmarkt in der Tat überproportional viele Ausländer aktiv sind, insbesondere in Phasen, in denen die Zuwanderung hoch ist. In der Periode 2002 – 2004 zogen deutlich mehr Ausländer in die Schweiz als von 1998 – 2000, was sich entsprechend auf die Umzugsquoten auswirkt.

### 7.3.2 Regionale Ansiedlung

Hypothese 9 behandelt die zu erwartende Entwicklung bezüglich der regionalen Verteilung. Aus der Volkszählung 2000 sind die folgenden Merkmale bekannt: Ausländer konzentrieren sich auf die wirtschaftlich starken Regionen (Zürich, Mittelland, Basel, „bassin lémanique“) und siedeln sich dabei vornehmlich im urbanen Raum an. Den höchsten Ausländeranteil zählte gemäss der letzten Volkszählung Genf mit 43.8 %, den tiefsten der Kanton Uri mit nur 8.8 % (Arend et al., 2006). Die Ausländerhaushalte lassen sich eher in grösseren als in kleineren Gemeinden nieder (BFS, 2003). Abbildung 27 illustriert diesen Zusammenhang für die Zahl der Haushalte.

Volkszählung  
2000

Abbildung 25: Anteil ausländischer Haushalte am Total der Haushalte nach MS-Regionen im Jahr 2000



Quelle: VZ 2000, eigene Auswertung

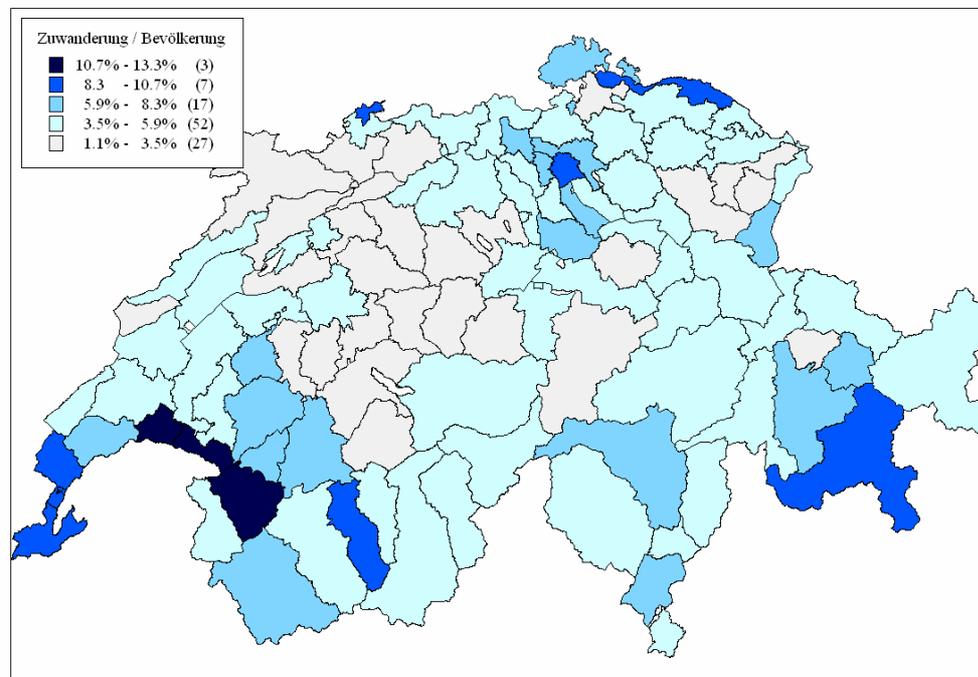
## Hypothese 9

9. Die Einwanderung aus der EU konzentriert sich auf die wirtschaftlichen Grossagglomerationen Basel, Genf und Zürich.

*Basel, Zürich,  
Genf und  
Tourismus-  
gebiete*

Abbildung 26 stellt die Zuwanderung aller Ausländer inklusive Kurzaufenthalter in den Jahren 2002–2006 ins Verhältnis zur ansässigen Bevölkerung. Für alle Ausländer bestätigt sich Hypothese 9 weitgehend, ausser dass auch Tourismusgebiete (relativ zur dortigen Bevölkerung) stark von Zuwanderung betroffen sind. Bemerkenswert ist auch der starke Zuwachs in der Region Kreuzlingen/Untersee im Kanton Thurgau. Er dürfte in erster Linie auf besondere Umstände zurückzuführen sein: Mit der Deindustrialisierung in der Ostschweiz wurden auf dem Wohnungsmarkt Kapazitäten an guter Lage frei, welche jetzt Ausländer anlocken.

Abbildung 26: Zuwanderung von Ausländern (inkl. Kurzaufenthalter) in den Jahren 2002–2006 im Verhältnis zur ständigen Wohnbevölkerung 2002 nach MS-Regionen

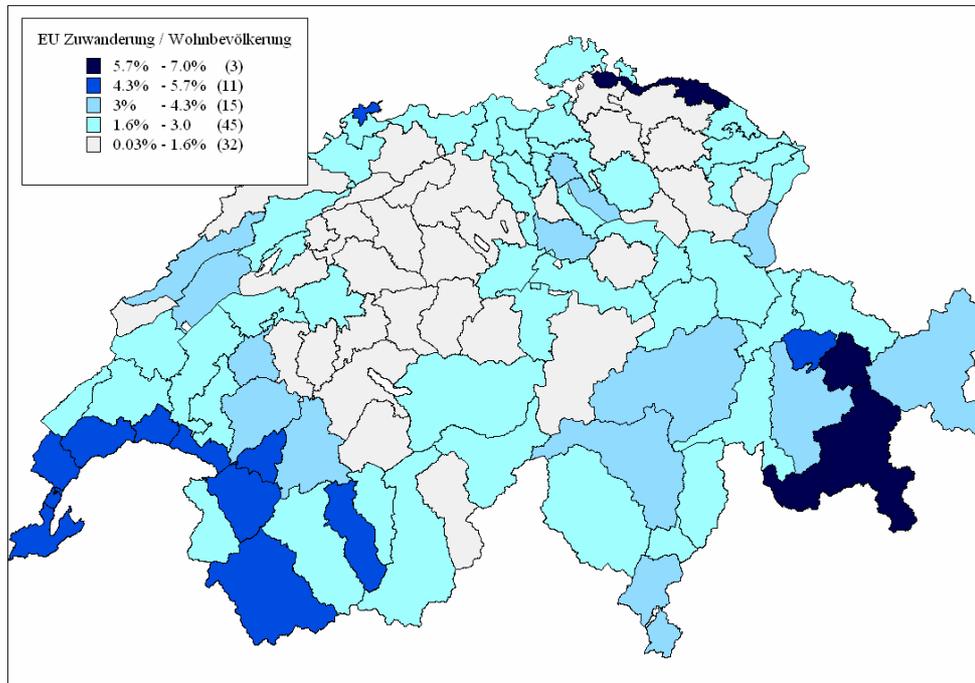


Quelle: ZAR, BFS, eigene Auswertung und Darstellung

*EU-Ausländer  
analog*

Bezüglich der EU-Daueraufenthalter lässt sich dieselbe Abbildung erstellen. Diese bestätigt weitgehend das Bild aller Ausländer.

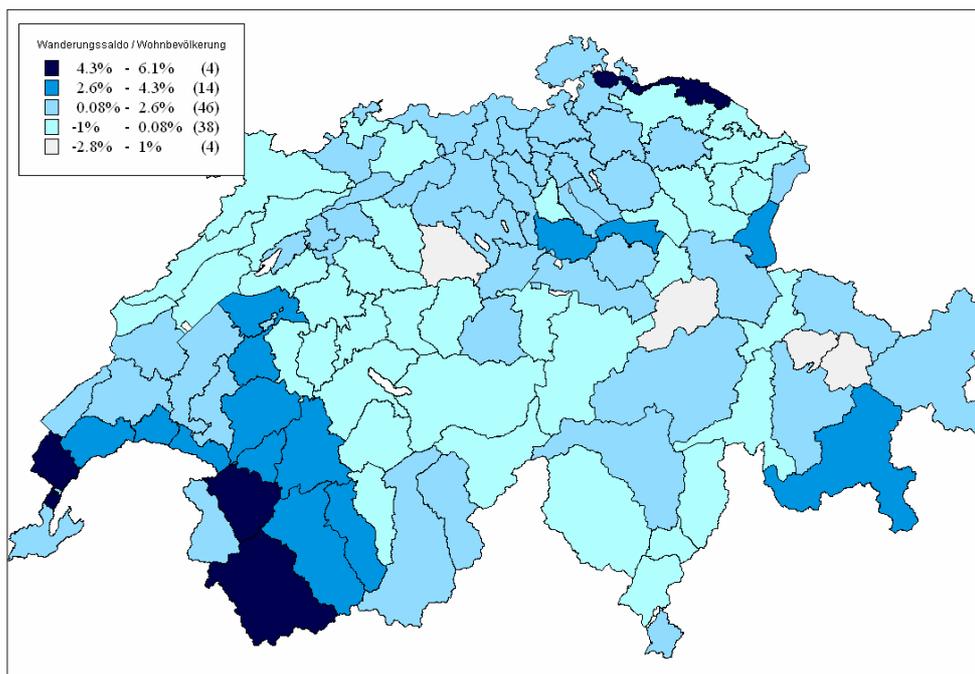
Abbildung 27: Zuwanderung von EU Daueraufenthaltern in den Jahren 2002 – 2006 im Verhältnis zur ständigen Wohnbevölkerung 2002 nach MS-Regionen



Quelle: ZAR, eigene Darstellung

Schliesslich gilt es aber auch den effektiven Wanderungssaldo anhand der Bestandsänderung aller Ausländer (inkl. Kurzaufenthalter) zu beachten.

Abbildung 28: Wanderungssaldo aller Ausländer (inkl. Kurzaufenthalter) in den Jahren 2002 – 2006 im Verhältnis zur ständigen Wohnbevölkerung 2002 nach MS-Regionen



Quelle: ZAR, eigene Darstellung

*Stark positive  
Wanderungs-  
saldi im  
„bassin  
lémanique“*

Dabei ändert sich das Bild etwas. Das „bassin lémanique“ weist die höchsten Steigerungen auf, während der Ballungsraum Zürich und Basel im Mittelfeld liegen. Hohe positive Wanderungssaldi sind ausserdem in steuergünstigen Regionen (Ausserchwyz, Zug), im Rheintal und in gewissen Tourismusregionen zu beobachten.

Die zu beobachtende Tendenz bei den neu zugewanderten Ausländern ist jedoch keine neue Erscheinung der Personenfreizügigkeit. Bereits in der Periode 1998-2002 war eine ähnliche Entwicklung zu beobachten.

### 7.3.3 Marktergebnis

#### Hypothese 10

10. Die höheren Mietpreise und Lebenshaltungskosten in der Schweiz halten gut verdienende ausländische Erwerbstätige nicht davon ab, in der Schweiz Wohnsitz zu nehmen, da sie die steuerlichen Vorteile und die gegenüber Grenzgängern vermiedenen Reise- und Zeitkosten stark gewichten. Die Zahl der Erst- und Zweitwohnungsnachfrager wird deshalb auf Kosten der Grenzgänger wachsen.

Zu Grenzgängern und Kurzaufenthaltern können keine Daten der SAKE entnommen werden. Für Kurzaufenthalter ist der Wohnort aus dem ZAR bekannt, für Grenzgänger lediglich der Wohnort im Ausland<sup>42</sup>. Ausserdem liefert das ZAR für beide Kategorien jeweils die Branche, in der die betroffene Person tätig ist.

*Indizien für  
Grenzgänger  
nicht eindeutig*

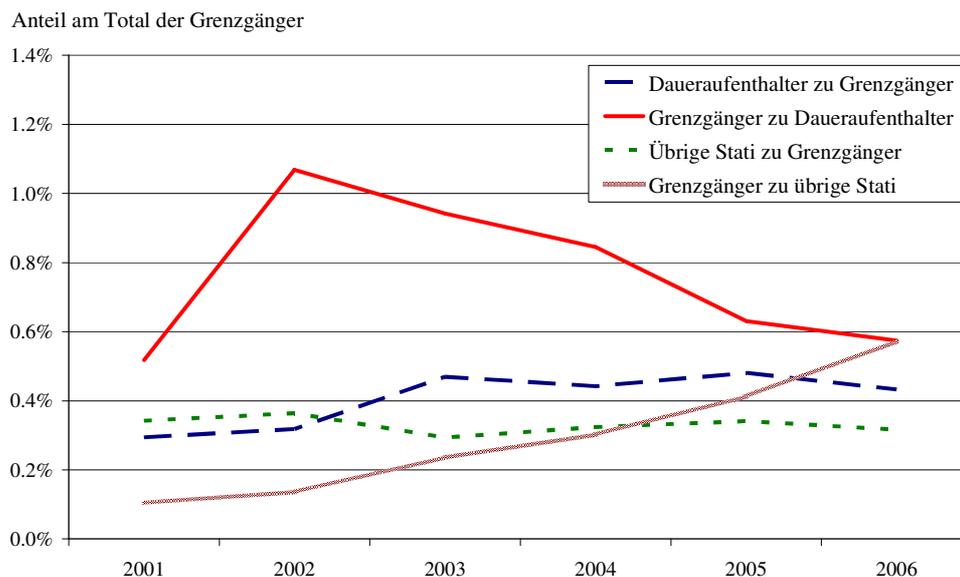
Während die Kurzaufenthalter durchaus eine bedeutende Rolle auf dem Wohnungsmarkt spielen, sind bei den Grenzgängern die Zeichen nicht eindeutig. Einerseits wird beispielsweise in Schaffhausen auf ein Nachfragepotenzial von Grenzgängern hingewiesen (NZZ am Sonntag, 2006), möglicherweise auch durch feste Wohnsitznahme in der Schweiz, andererseits weist das Steueramt aus demselben Kanton darauf hin, dass kaum Grenzgänger in Schaffhausen Wohnsitz nähmen. Dies käme viel zu teuer, da nebst der deutschen Einkommensteuer zusätzlich die schweizerische Quellensteuer und natürlich die Miete für den Zweitwohnsitz zu entrichten sei. Dieselbe Aussage wird auch in anderen Kantonen gemacht, die an das deutsche Ausland grenzen. Diese Argumentation deckt sich mit den Erfahrungen aus Europa (siehe Abschnitt 4.5).

Ein Indiz für eine tiefe Quote an Zweitwohnsitzen wäre eine erhöhte Zahl von Statusänderungen der Grenzgänger nach 2002 nach dem Motto: „Wer in der Schweiz wohnen will, kann dies mit der Personenfreizügigkeit durch eine andere Bewilligung problemlos tun“. Im Jahr 2002 erhöhte sich zwar vorübergehend die Zahl der Grenzgänger, die zu Daueraufenthaltern wurden. Seit 2002 ist aber keine Zunahme der Statusänderungen mehr zu verzeichnen. Betrachtet man ausserdem diejenigen Ausländer, die ihren Status zu Grenzgängern änderten, so verbleiben rund 500–1000 Statusänderungen pro Jahr. Von dieser Seite ergibt sich deshalb keine Evidenz für die Hypothese einer tiefen Zweitwohnungszahl.

Man darf bei den Grenzgängern aufgrund erster Indizien davon ausgehen, dass nur wenige einen Zweitwohnsitz in der Schweiz nachfragen. Statistische Grundlagen, um diese Nachfrage genauer abzuklären, wären zumindest punktuell vorhanden, wie eine Recherche bei den verschiedenen Einwohnerkontrollen und Steuerämtern ergab. Diese Details dazu können dem Anhang entnommen werden.

<sup>42</sup> Siehe auch Anhang 11.4

Abbildung 29: Statusänderungen von Grenzgängern zu anderen Aufenthaltsformen und umgekehrt 2001 - 2006



Quelle: ZAR, eigene Berechnung und Darstellung

Bezüglich Wohnsitznahme in der Schweiz muss sich Hypothese 10 erst noch erhärten. Offensichtlich gibt es zwei Wellen: Eine ins ausländische Grenzgebiet (mangels Bewilligungen) und dann allenfalls eine in die Schweiz, wenn keine Kontingente mehr bestehen. Allerdings deutet vieles darauf hin, dass die zweite Welle gering ausfallen wird.

*Voraussichtlich geringe Statuswechsel der Grenzgänger*

### Hypothese 11 und 12

11. Aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und ihrer Einkommensprofile führt die Einwanderung aus der EU zu Verknappungstendenzen bei überdurchschnittlichen Wohnobjekten in attraktiven Wohnlagen in den Grossagglomerationen. Es kommt zu einer Verdrängung einkommensschwächerer Schichten, weil das Angebot sich nur unwesentlich erhöhen lässt. Eine besondere Rolle spielen dabei firmeninterne internationale Wanderungen von hochqualifizierten Arbeitskräften und ihren Familien, welche deutlich zunehmen.
12. Die Bautätigkeit wird die Wohnraumachfrage der Immigranten zumindest in den Zentren nicht vollständig befriedigen können, weshalb weniger zahlungskräftige Haushalte in weniger attraktive Wohngegenden verdrängt werden und dort eine willkommene Zusatznachfrage nach älteren Immobilien bringen. Im Zentrum der Grossagglomerationen kommt es zu einem „upgrading“ des älteren Wohnungsbestandes („Gentrification“). Die Binnenmigration wächst, Berufspendler nehmen zu.

Um Verknappungstendenzen aufzeigen zu können, muss zuerst verdeutlicht werden, ob im Zuge der veränderten Zuwanderung eine Veränderung bezüglich der Qualität der nachgefragten Wohnungen stattgefunden hat. Wiederum messen wir die Qualität durch Unterteilung des Wohnungsmarktes in (Preis-)segmente. Allerdings bilden wir dieses Mal fünf Segmente:

*Änderung der nachgefragten Qualitäten*

- Unterstes Segment: Mietwohnungen, deren Quadratmetermiete zu den billigsten 25% (1. Quartil) der Quadratmetermieten (pro Zimmer) gehört.
- Unteres Segment: Mietwohnungen, deren Quadratmetermiete über dem 1. Quartil, aber unter dem Median liegen.

- Oberes Segment: Mietwohnungen, deren Quadratmetermiete über dem Median und unter dem 3. Quartil liegen.
- Oberstes Segment: Mietwohnungen, deren Quadratmetermiete über dem 3. Quartil der Wohnungsmieten liegen.
- Wohneigentum

Die rund 3'233'000 Haushalte verteilen sich wie folgt in unterschiedliche Marktsegmente:

Tabelle 26: Verteilung der Haushalte nach Mietpreisniveau 2005

	Schweizer	Ausländer	Total
Miete unbekannt	8.6%	8.2%	8.5%
Unterstes Quartil	11.8%	15.2%	12.4%
Zweites Quartil	11.6%	19.1%	13.0%
Drittes Quartil	11.2%	18.8%	12.7%
Oberstes Quartil	11.5%	19.2%	12.9%
Wohneigentum	45.5%	19.6%	40.5%

Vertrauensintervall im Bereich von +/- 0.5%

Quelle: SAKE 2005, eigene Berechnung

Die ausländischen Haushalte belegen zu rund 34% Mietwohnungen im unteren Mittel, während es bei den schweizerischen Haushalten etwa 23% sind. Implizit nehmen wir dabei an, dass Wohneigentum mit dem oberen Mittel der Mietwohnungen zumindest äquivalent ist.

Betrachtet man dieselbe Auswertung für die ausländischen Haushalte in Abhängigkeit von der Aufenthaltsdauer in der Schweiz, so ergibt sich das folgende Bild:

Tabelle 27: Verteilung der ausländischen Haushalte nach Mietpreisniveau 2005

	2002–2005 zugezogen	1999–2002 zugezogen	vor 1999 zugezogen	Total
Miete unbekannt	12.8%	8.1%	6.8%	8.2%
Unterstes Quartil	12.6%	10.9%	16.8%	15.2%
Zweites Quartil	15.8%	15.7%	20.5%	19.1%
Drittes Quartil	18.3%	18.0%	19.0%	18.8%
Oberstes Quartil	33.2%	33.6%	15.2%	19.2%
Wohneigentum	7.3%	13.7%	21.7%	19.6%

Vertrauensintervall im Bereich von +/- 0.5% - +/- 2%

Quelle: SAKE 2005, eigene Berechnung

Die von 1999-2005 eingewanderten Zuwanderer weisen einen signifikant höheren Anteil der Nachfrage im obersten Bereich des Wohnungsmarktes auf, insbesondere, was die Zuwanderer betrifft, die 1999-2002 (also vor Einführung der Personenfreizügigkeit) eingewandert sind. Offenkundig ist auch, dass die Wohneigentumsquote bei den neu Einreisenden zunächst tief bleibt. Erst mit der Zeit und längerem Aufenthalt wird Wohneigentum erworben (siehe auch Tabelle 23).

Schliesslich spiegelt sich das Bild der konjunkturellen und der Lohnentwicklung. Die Haushalte, die in der Periode 1999-2002 eingereist sind, fragen in höheren Segmenten nach als die vor kürzerer Zeit eingereisten Haushalte.

Aus der Tabelle ergibt sich, dass sich die seit 1999 eingereisten ausländischen Haushalte in der Qualität der Wohnungsnachfrage dem Mittel der Schweizer

Haushalte angeglichen haben und deshalb vermehrt in Segmenten als Konkurrenten auftauchen, die vorher weniger von Ausländern nachgefragt wurden. Dies gilt insbesondere auch im qualitativ besseren Mietbereich, ein Segment, wo ein Teil der Schweizer die entsprechende Qualität im Wohneigentumsbereich sucht.

Dass die Bautätigkeit (oder der Reinzugang an Wohnungen) in den Zentren mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt hält, illustriert Tabelle 28: Diese setzt den Reinzugang an Wohnungen in Relation zum Bevölkerungswachstum. Fett markiert sind diejenigen Regionen, wo der Ausländeranteil am Bevölkerungswachstum hoch ist. Durch die Restriktionen bei der Bautätigkeit sind dies nicht unbedingt die am stärksten wachsenden Regionen der Schweiz, aber diejenigen, wo Ausländer als Nachfrager auf dem Markt sehr stark gespürt werden, weil sie im Wettbewerb zu den Schweizern um die knappen Wohnungen stehen.

*Zuwanderung in die Zentren und Ausländeranteil führen zu Knappheit*

Tabelle 28: Reinzugang an Wohnungen im Verhältnis zum Bevölkerungswachstum in den Jahren 2002–2005

MS-Region (in Klammer: Nummer der Region/en)	Reinzugang an Wohnungen in % des Bevölkerungszuwachses	Anteil Ausländer am Bevölkerungszuwachs
<b>Genève (105)</b>	<b>33%</b>	<b>65%</b>
<b>Lausanne (84)</b>	<b>47%</b>	<b>121%</b>
<b>Zürich (1)</b>	<b>54%</b>	<b>73%</b>
<b>Vevey/Lavaux (87)</b>	<b>60%</b>	<b>80%</b>
Lugano (82)	60%	8%
Neuchâtel (102)	60%	23%
<b>La Sarine (39)</b>	<b>62%</b>	<b>63%</b>
Winterthur (8)	64%	19%
<b>Glattal/Furttal (2)</b>	<b>64%</b>	<b>52%</b>
Zug (38)	65%	48%
Zürcher Unterland (10)	68%	25%
Wil (59)	71%	32%
Aarau (70)	73%	40%
Pfannenstiel (6)	77%	40%
Zürcher Oberland (7)	87%	20%
Thun (20)	87%	4%
<b>Biel/Seeland (13)</b>	<b>88%</b>	<b>59%</b>
Oberes Baselbiet (49)	91%	22%
<b>Zimmerberg (5)</b>	<b>96%</b>	<b>59%</b>
<b>Baden (72)</b>	<b>97%</b>	<b>55%</b>
Luzern (26)	111%	34%
Thurtal (76)	123%	19%

Quelle: BFS, eigene Berechnung

Der Zeitraum der Analyse ist eher kurz, um bereits Verdrängungsprozesse feststellen zu können. An dieser Stelle soll jedoch analysiert werden, ob es Anzeichen für diesen Prozess gibt. Hierzu gehen wir wie folgt vor: Wir vergleichen für die Jahre 2003 und 2006 die Entwicklung der Einwohnerstruktur nach Einkommensklasse (Vollzeiterwerbstätige) in den 4 knappsten Regionen von Tabelle 28 (MS-Regionen 105, 84, 1, 87) mit dem schweizerischen Mittel und einem Kontrollgebiet, das alle an die Stadt Zürich angrenzenden Regionen (MS-Region 1) enthält. Um ein Indiz für Verdrängung zu erhalten, bedarf es dreier Merkmale:

- Der Leerstand ist tief (und allenfalls gesunken) und ebenso der Reinzugang an Wohnungen im Verhältnis zum Bevölkerungswachstum.

- In der betrachteten Region findet eine signifikante Verschiebung der Einkommensstruktur nach oben statt.
- Die Ursache der Einkommensverschiebung liegt in der Zuwanderung.

Die erste Bedingung bedeutet, dass das Angebot an Wohnraum die Nachfrage insgesamt nicht befriedigt, es findet also ein Wettbewerb um die freien Wohnungen statt. Die zweite Bedingung impliziert, dass nach der betrachteten Periode kaufkräftigere Haushalte im Gebiet wohnen, die Zahlungsbereitschaft für Wohnraum insgesamt also zugenommen hat. Damit der Verdacht auf Verdrängung besteht, muss die Ursache aber in der Zuwanderung liegen. Ansonsten wäre es ja auch denkbar, dass sich einfach die Einkommensverhältnisse der ansässigen Bevölkerung verschoben haben. Dies würde zwar zu höheren Immobilienpreisen und –mieten führen, nicht aber zu Verdrängungseffekten.

Tabelle 29: Reinzugang an Wohnungen im Verhältnis zum Bevölkerungswachstum in den Jahren 2002–2005

	Vollzeiterwerbstätige 2003 (A)	Vollzeiterwerbstätige 2006 (B)	Differenz A - B	Zuzug aus dem Ausland 2003-2006	Umzug 2003 - 2006	Differenz zu (A)
Schweiz						
-38	6%	6%	0%	12%	6%	0%
38-52	12%	12%	-1%	20%	13%	1%
52-78	38%	38%	0%	31%	39%	1%
78-130	33%	33%	0%	22%	31%	-2%
>130	10%	11%	1%	14%	10%	0%
Knappes Gebiet (MS-Regionen 105, 84, 1, 87)						
-38	5%	6%	1%	11%	7%	2%
38-52	11%	12%	1%	18%	14%	3%
52-78	36%	35%	-1%	31%	31%	-5%
78-130	35%	32%	-3%	20%	29%	-6%
>130	13%	15%	3%	20%	18%	5%
Kontrollgebiet (MS-Regionen 2, 3, 4, 5, 6)						
-38	4%	4%	0%	8%	4%	0%
38-52	7%	8%	2%	11%	12%	5%
52-78	34%	33%	-1%	27%	31%	-2%
78-130	39%	40%	0%	30%	37%	-3%
>130	16%	15%	-1%	25%	16%	0%

Vertrauensintervalle für die Kolonne „Zuzug aus dem Ausland“ für die schweizerischen Teilgebiete sehr gross: Grössenordnung +/- 10%; Bestandszahlen in den schweizerischen Teilgebieten: +/- 2%.  
Quelle: SAKE, eigene Auswertung

Tabelle 29 deutet darauf hin, dass tatsächlich Verdrängungseffekte existieren, die nicht mit der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung in Zusammenhang stehen, sondern mit dem durch die Immigration ermöglichten Wirtschaftswachstum mit gleichzeitiger Knappheit an Wohnraum. Gesamtschweizerisch ergeben sich kaum Verschiebungen in den Einkommensklassen über den kurzen Zeitraum 2003–2006, einer Periode, die mehrheitlich von schwachem Wirtschaftswachstum gekennzeichnet ist. In der knappen Region ist die Verschiebung deutlich – sie findet vom Mittelstand (mit Einkommen zwischen 52'000 und 130'000 Franken pro Jahr) nach unten und oben statt. Diese Verschiebung ist statistisch signifikant und zumindest teilweise zuwanderungsbedingt. Gleichzeitig fallen die Umzugszahlen des Mittelstandes relativ zur Wohnbevölkerung atypisch tief aus. In der Kontrollregion ist die Tendenz

zwar ähnlich, das Ausmass aber geringer. Insbesondere steigt die Klasse über 130'000 Franken in diesen 3 Jahren nicht weiter an<sup>43</sup>.

Die Verdrängung des Mittelstandes in den Kernstädten ist allerdings kein neues Phänomen der Personenfreizügigkeit. Koll-Schretzenmayr et al. (2005) analysieren den Zeitraum von 1990–2000 für die Stadt Zürich, um die Hypothesen von Sassen (1991) (siehe 4.4.2) zu überprüfen. Sie bilden nach beruflichen und Einkommenskriterien die folgenden, geographisch sehr kleinräumig gebildeten 6 Quartiertypen:

- Statusniedrige Migranten
- Statusniedrige Migranten in Problemquartieren
- Unterschicht
- Mittelschicht
- „Transnational elite“
- „Swiss elite“

Die Verschiebungen zwischen 1993 und 2002 ergeben sich gemäss dieser Analyse wie folgt:

Tabelle 30: Verschiebungen von Quartierstypen in der Stadt Zürich im Zeitraum 1993 - 2002

Quartiergrup- pentyp 1993	Quartiergrup- pentyp 2002	Anzahl Quartiere <sup>1</sup>	Umbau <sup>2</sup> in %	Neubau <sup>2</sup> in %	Abbruch <sup>2</sup> in %	Typ
Mittelschicht	Statusniedrige Migranten in Problemquar- tieren	3	5.02	2.73	0	Abstieg
Mittelschicht	Unterschicht	7	6.84	0.68	0.4	Abstieg
Mittelschicht	Mittelschicht	118	8.71	7.99	0.89	Still- stand
Mittelschicht	„Transnational elite“	7	6.87	3.92	1.67	Aufstieg
Mittelschicht	„Swiss elite“	7	18.69	12.53	0.75	Aufstieg

<sup>1</sup> Die herkömmlichen Quartiere sind in viele einzelne räumliche Einheiten untergliedert worden.

<sup>2</sup> Umbau, Neubau und Abbruch wird in Anteilen am umbauten Raum ausgedrückt.

Quelle: Koll-Schretzenmayr et al. (2005)

Deutlich zeigt sich die Verschiebung von der Mittelschicht weg in beide Richtungen. Allerdings war die Analyse nicht auf die hier vorliegende Fragestellung ausgerichtet. So fehlt für unsere Zwecke die Kontrolle, ob dieselbe Tendenz anderswo auch zu beobachten ist und ebenfalls wird der Zusammenhang mit der Immigration nicht gesondert betrachtet. Erwähnenswert ist aber folgendes Zitat aus der Schlussfolgerung der Analyse: „Der Grad sowohl der sozioökonomischen wie auch der sozialräumlichen Polarisierung ist in der Stadt Zürich verglichen mit den von Sassen beschriebenen Beobachtungen (und vor allem mit den Paradebeispielen New York und Los Angeles) gering. Es lassen sich insbesondere weder Verslumungen noch Ghettos feststellen. Sofern bauliche Aufwertungen stattfinden, tragen sie eher zur Aufwertung der Gesamtstadt und zur Desegregation von statusniedrigen Migranten bei, denn gerade in Quartieren mit den höchsten Anteilen an statusniedrigen Migranten hat eine intensive Bautätigkeit zu einer Verringerung ihres Anteils geführt, ohne dass jedoch in anderen Quartieren Konzentrationserscheinungen festzustellen wären.“ (Koll-Schretzenmayr et al. (2005)).

<sup>43</sup> Der kürzlich erschienene Mikrozensus Verkehr 2005 liesse vermutlich die Überprüfung der Auswirkungen dieser Entwicklung auf das Pendelverhalten zu (Bundesamt für Statistik, 2007).

### 7.3.4 Schweizerische Auswanderung ins ausländische Grenzgebiet

#### Hypothese 13

13. Wo die Verkehrswege ausgebaut sind und eine hohe Differenz in den Lebenshaltungskosten besteht, verlegen Inländer ihren Wohnsitz vermehrt ins Ausland, um dann vorzugsweise als Grenzgänger in der Schweiz zu arbeiten.

*Wenig Indizien für Wohnsitzverlagerung*

Weder der Migrationssaldo der Schweizer noch die Überlegungen im Kontext von Hypothese 3 deuten darauf hin, dass die Wohnsitzverlagerung von Schweizern ins grenznahe Ausland in starkem Masse zunimmt. Situative Beobachtungen deuten eher darauf hin, dass die Immobilienpreise in den Grenzgebieten der attraktiven Schweizer Agglomerationen (Basel / Genf) so steigen, dass sie gemeinsam mit der ausländischen Besteuerung nur noch beschränkt attraktiv für Schweizer sind (Cash, 2006). Im Moment deutet die Entwicklung auf eine leicht steigende Tendenz, aber keine, die für die Immigration der Ausländer kompensieren würde. Interessant ist in diesem Zusammenhang der Fall, bei dem ein deutsches Paar aus Steuergründen ihren Erstwohnsitz in der Schweiz begründet, tatsächlich aber als Pendler im grenznahen Ausland lebt.

#### 7.3.5 Fazit

Wichtige Hypothesen können bestätigt werden. So treffen folgende Hypothesen zu:

- Die Einwanderung (relativ zur Bevölkerung) konzentriert sich in der Tat im Wesentlichen auf die urbanen Grosszentren, mit Ausnahmen am Bodensee und in den Tourismusgebieten Graubündens.
- Einreisende Ausländer sind jünger und führen kleinere Haushalte, nach einer gewissen Aufenthaltszeit nehmen die Haushaltgrößen zu und sind im Mittel grösser als die der Schweizer. Sie besitzen weniger Wohneigentum als die Schweizer, doch hat sich der Anteil im Zuge der Liberalisierung der Lex Koller deutlich gesteigert.
- Die Einwanderung findet verstärkt im oberen Segment statt, was in den erwähnten urbanen Gebieten zu Knappheit führt, da dort der Wohnungsbau mit diesem Wachstum nicht Schritt halten kann.
- Ein Verdrängungseffekt kann in denjenigen urbanen Zentren identifiziert werden, wo der Wohnungsbau mit der Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt hält. Dort scheinen die obersten Einkommen den Mittelstand zu verdrängen. Bis jetzt wurde allerdings das unterste Wohnungsmarktsegment von dieser Entwicklung nicht tangiert, was vermutlich auch mit der Wohnungspolitik der Städte zusammenhängt.

Nicht zutreffend sind jedoch die Hypothesen zum Grenzgängerverhalten. Es scheint nur marginal der Fall zu sein, dass Schweizer zunehmend über die Grenze auswandern. Umgekehrt ist es auch kaum der Fall, dass ausländische Grenzgänger hier einen Zweitwohnungssitz erwerben. Vielmehr scheint sich Folgendes abzuspielen: Zahlreiche Ausländer migrieren im Ausland an die Landesgrenze und werden von da Grenzgänger. Dadurch steigen dort die Immobilienpreise, was die Lebenshaltungskosten verteuert und den Besitz einer zweiten Wohnungen in der Schweiz wenig sinnvoll erscheinen lässt, respektive eher eine Migration in die Schweiz auslösen würde. Umgekehrt wird das grenznahe Ausland für die Schweizer weniger attraktiv.

## 8 SCHLUSSFOLGERUNG

Im Rahmen der Untersuchung der Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt liegt der Fokus im vorliegenden Modul 1 auf der Entwicklung seit Juni 2002 und auf Strukturbrüchen im Vergleich zu früher. Zu diesem Zweck wurden die europäischen Erfahrungen ausgewertet und daraus Hypothesen für die Schweiz formuliert. Das Ergebnis lässt sich in einer retro- und einer prospektiven Sicht zusammenfassen.

### 8.1 Retrospektive Sicht

Die aus den ausländischen Erfahrungen abgeleiteten arbeitsmarktlichen Hypothesen 1-5 wurden im Grossen und Ganzen bestätigt. Die Einwanderungsströme aus den EU15-Ländern haben konjunkturbedingt seit Mitte der 90er Jahre zugenommen. Dies hat aber nicht zu einer markanten Zunahme der Ausländerbestandes in der Schweiz geführt, weil mit der gleichzeitigen Verschärfung der Einreisebestimmungen für Arbeitskräfte aus Drittstaaten im Jahre 1997 eine starke Umschichtung zu Gunsten der Immigranten aus den EU15-Ländern stattgefunden hat. Die Zunahme der Einwanderung kompensiert zudem das schwache natürliche demographische Wachstum in der Schweiz.

*Arbeitsmarktliche Hypothesen*

Damit ergibt sich allerdings auch, dass die Änderungen im Ausländerbestand und in der wohnungsmarktlichen Aktivität der Ausländer nicht primär auf die Personenfreizügigkeit zurückzuführen sind: Spätestens während der Phase des wirtschaftlichen Booms im IT-Bereich (1999–2001) veränderte sich die Immigration ausländischer Arbeitnehmer in Richtung auf hochqualifizierte und sehr gut bezahlte Fachkräfte. Entsprechend fiel die Zuwachsrate der Haushalte im obersten Einkommenssegment bei den Ausländern in dieser Periode deutlich kräftiger aus als bei den Schweizern.

*Besser qualifizierte Ausländer ab 1999*

Seit Juni 2002, d.h. seit der schrittweisen Einführung der Personenfreizügigkeit, setzte sich dieser neue Trend zu höherer Qualifikation der Einwanderer fort, allerdings glich sich in jüngster Zeit das mittlere Einkommen an jenes der Schweizer an. Das Einkommen der Zuwanderer war nicht mehr so hoch wie die drei Jahre zuvor. Die einwandernden Ausländer wiesen 2002–2006 etwa eine Nachfragestruktur im schweizerischen Mittel auf. Dies steht in direktem Zusammenhang mit der schwächeren Konjunktur in den Jahren 2002–2004.

Unter dem Gesichtspunkt der Qualifikation kann ein eher erfreuliches Fazit zur Personenfreizügigkeit gezogen werden. Alle Indizien deuten mit wenigen Ausnahmen auf Komplementarität oder dann Substitution zu Lasten anderer Ausländergruppen hin. Dies bringt nicht nur den Ausländern steigende Einkommen, sondern auch den Schweizern. Es ist nicht so, dass die Ausländer die Schweizer im Rahmen der Freizügigkeit überholt hätten – in der Struktur haben sie sich aber dem Schweizer Mittel angeglichen. Nur vereinzelt deuten Indizien auf einen Substitutionseffekt von Arbeitskräften hin, und dies am ehesten bei unqualifizierten BVO-Arbeitnehmern.

*Komplementarität zu den Schweizern*

Weniger eindeutig sind die Resultate bezüglich der Hypothesen 6-13. Im Zuge der veränderten Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt hat sich auch die Wohnungsnachfrage der Ausländer im Laufe der letzten 10 Jahre immer mehr an die der einheimischen Bevölkerung angenähert. Die Fluktuationsraten vor allem in den ersten Jahren sind jedoch markant höher, wodurch die Nachfragewirkung ausländischer Haushalte nach

*Wohnungsnachfrage der Ausländer gleicht sich an*

Wohnungen in der Wahrnehmung der Bevölkerung vermutlich eher überschätzt wird.

*Druck auf  
Zürich und  
Genf*

Auf dem Wohnungsmarkt ist die Veränderung der Einwanderungsstruktur erst punktuell spürbar, primär in den Agglomerationen Zürich und Genf, wo die Städte, nach Familiennachzug aber auch die Agglomeration mit einer steigenden Nachfrage im oberen Qualitätssegment konfrontiert sind. Nebst den zwei wichtigsten städtischen Zentren der Schweiz ergeben sich aber noch einige weitere Regionen mit überdurchschnittlicher Zuwanderung. Relativ zur Bevölkerung ergibt sich auch eine verstärkte Zuwanderung in attraktive Tourismusregionen und als Besonderheit eine starke Zunahme in der Grenzregion Kreuzlingen/Untersee im Kanton Thurgau. Letzteres lässt sich am ehesten mit steuerlichen und wohnungsmarktlichen Gründen erklären.

*Erhöhte  
Wohneigen-  
tumsquote der  
Ausländer ab  
1997*

Auch die Auswirkung auf das Wohneigentum (Erhöhung der Wohneigentumsquote der ausländischen Haushalte) steht nicht im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit, sondern ist eine direkte Auswirkung der Lockerung der Lex Koller im Jahre 1997.

Die von den neu einreisenden Ausländern nachgefragte Wohnungsgrösse ist kleiner als die eines durchschnittlichen Schweizer Haushalts, da die Einreisenden überwiegend jung und kinderlos sind. Erst mit der Zeit nähern sie sich im Flächenkonsum an den Durchschnitt an und übersteigen diesen sogar, da ausländische Haushalte eher kinderreicher sind und eine Reihe von pensionierten Ausländern es bislang vorziehen, wieder in ihre Heimatländer zurückzukehren.

## 8.2 Prospektive Sicht

*Weiterer  
(konjunkturell  
bedingter) An-  
stieg der  
Zuwanderung*

Bis zum 31. Mai 2007 wurde die Kontingentierung für Aufenthaltsbewilligungen für Personen aus den EU15 Staaten aufrechterhalten. Das Kontingent für die erstmalige Erteilung von Aufenthaltsbewilligungen wurden seit 2002 regelmässig zu 100 %, die der Kurzaufenthalter zu 60 – 70 % ausgeschöpft. Ausserdem sind bereits jetzt aus dem EU8-Raum steigende Zuwanderungszahlen zu vermelden. Im Jahre 2006, dem ersten Jahr eines kräftigen Nachfragezuwachses auf dem Schweizer Arbeitsmarkt seit Einführung der Personenfreizügigkeit, zeigte sich, dass nach Ende der Kontingentierung wohl mit einem deutlichen Anstieg der Zuwanderung zu rechnen sein wird, sofern das Wirtschaftswachstum anhält. Die nicht-kontingentierten Grenzgänerbewilligungen stiegen seit 1999 um rund 4 % jährlich an. Die Zahl der Kurzaufenthalter schnellte im Jahr 2006 deutlich hoch, nicht zuletzt deshalb, weil es sich teilweise um verkappte Daueraufenthalter handelt. Ab Juni 2007 ist deshalb zu erwarten, dass die Anzahl der neuen Daueraufenthalter zulasten der Kurzaufenthalter zunehmen wird. Aus diesem einmaligen Effekt sollte man keine falschen Schlüsse ziehen, insbesondere die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dürfte davon wenig betroffen sein.

Es muss an dieser Stelle allerdings nochmals festgehalten werden, dass diese Entwicklung nicht primär durch die Personenfreizügigkeit ausgelöst worden ist. Bereits in der Boomphase der späten 80er Jahre wurde die Zusatznachfrage der Wirtschaft nach Arbeitskräften durch die Einwanderungspolitik der Schweiz akkommodiert. Die Personenfreizügigkeit bewirkt primär eine Verschiebung bezüglich der Herkunftsländer der Immigranten, sie stellt aber keine fundamentale Änderung der bisherigen Politik dar.

*Verdrängung  
von Inländern?*

Die Hypothesen 11 und 12 bezüglich der Verdrängung von Inländerhaushalten aus attraktiven Wohnlagen konnte wegen der bisher noch begrenzten Zuwanderungen nicht eindeutig getestet werden. Da die Bautätigkeit mit der allgemein steigenden

Nachfrage regional nur begrenzt Schritt hält, ist es vor allem auch im Mietwohnungsmarkt, aber auch beim Eigentum in der Region Zürichsee und im „bassin lémanique“ zu akuten Knappheitssituationen gekommen, was mit entsprechenden Preisanstiegen verbunden war. Problematisch ist dies im Moment noch weniger für die schwächsten Teilnehmer im Wohnungsmarkt in den weniger attraktiven Quartieren und Agglomerationsgemeinden. Bis hierher sind die Preissteigerungsprozesse noch nicht gelangt. Leidtragender ist am ehesten der Mittelstand. In den bevorzugten Quartieren der Kernstädte und den steuergünstigen Gemeinden des Agglomerationsgürtels ist die zusätzliche Nachfrage am stärksten spürbar. Der Mittelstand kann sich nun Wohngebiete nicht mehr leisten, die zuvor mit etwas Glück noch erschwinglich waren.

Der Druck auf die attraktiven Wohnungssegmente in den wichtigsten Agglomerationen des Landes dürfte ansteigen. Die „Gentrification“ weiter Teile der Städte nimmt ihren Lauf: Jener Teil der einheimischen Bevölkerung, der finanziell weniger gut gestellt ist, wird immer mehr in marginalisierte Quartiere oder aus der Stadt hinaus gedrängt. Gut möglich, dass bei anhaltender Überschussnachfrage dann der Verdrängungseffekt (aus den Kernstädten) bei den untersten Kaufkraftsegmenten ankommt. Die Pendlerströme nehmen zu. Entscheidend ist natürlich letzten Endes das Angebotsverhalten. Wird die zusätzliche Nachfrage mit einem zusätzlichen Angebot aufgefangen, dann wird sich der Preiseffekt in Grenzen halten.

Die seit 2002 zu beobachtende Entwicklung lässt den Schluss zu, dass sich die beschriebene Entwicklung primär im „bassin lémanique“ und der Agglomeration Zürich akzentuiert, etwas geringfügiger auch in Basel. Das Tessin, bedingt auch die Ostschweiz sowie die Tourismusregionen Davos/Klosters, Engadin und Unterwallis sind zwar ebenfalls von einer verstärkten Zuwanderung von Daueraufenthaltern betroffen. Allerdings ist dort die Baulandverfügbarkeit insgesamt unproblematischer. Auch in den städtischen Agglomerationen hängen die Auswirkungen im Wesentlichen von den Flächenreserven für den Wohnungsbau ab.

Nicht vollkommen geklärt werden konnte die Annahme, dass Grenzgänger vermehrt einen Zweitwohnsitz in der Schweiz begründen. Verworfen werden kann jedoch die Hypothese, dass ein Grossteil der Grenzgänger nur darauf wartet, einen Statuswechsel zum Daueraufenthalter vornehmen zu können. Vereinzelt Aussagen aus betroffenen Kantonen deuten darauf hin, dass heute nur eine geringe Zahl von Grenzgängern einen Zweitwohnsitz in der Schweiz besitzt. Dies spricht dafür, dass die Fahrtkosten und die potentiellen Steuerersparnisse die hohen Wohn- und weiteren Lebenshaltungskosten in der Schweiz nicht wettmachen, so dass auch nach dem Wegfall der Kontingentierungen für Aufenthaltsbewilligungen von dieser Seite kaum ein grosser Ansturm auf den Schweizer Wohnungsmarkt zu erwarten ist. Ein bedeutender Teil der neu zu erwartenden Erwerbstätigen aus Deutschland, Frankreich und Italien wird sich aller Voraussicht nach im grenznahen Raum, aber in den Nachbarländern niederlassen und dort eine verstärkte Wohnungsnachfrage entfalten. In der Agglomeration Genf spricht man schon heute auf französischer Seite offen von der Verdrängung bisheriger Einwohner.

*Grenzgänger  
bleiben  
Grenzgänger?*

Bisher nicht stark zum Tragen gekommen, ist Hypothese 13, welche von einer verstärkten Pendelbewegung von Inländern ausgeht, die ins grenznahe Ausland übersiedeln. Eine solche Tendenz ist am ehesten in der Region Genf auszumachen, wo die Landreserven in der Schweiz klein, im Ausland jedoch gross sind. Mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs in dieser Region könnte diese Bewegung in Zukunft an Dynamik gewinnen.

*Schweizer  
wandern aus?*

## 9 ABKÜRZUNGEN

BFK:	Bundesamt für Konjunkturfragen
BFM:	Bundesamt für Migration
BFS:	Bundesamt für Statistik
BVO:	Verordnung vom 6. Oktober 1986 über die Begrenzung der Zahl der Ausländer
EU15+:	EU15 und Malta, Zypern;
EU10-:	EU-Osterweiterung ohne Malta, Zypern;
EU2:	Bulgarien und Rumänien
ETS:	Erwerbstätigenstatistik
ISCO:	International Standard Classification of Occupations
OECD:	Organisation for Economic Cooperation and Development
SAKE:	Schweizerische Arbeitskräfteerhebung
SNB:	Schweizerische Nationalbank
VZ:	Volkszählung
ZAR:	Zentrales Ausländerregister

## 10 QUELLENVERZEICHNIS

### 10.1 Schriften

- Arend, Michael, Baur, Martin, Schuler, Martin (2005), Eidg. Volkszählung 2000, Bevölkerungszusammensetzung und Ausgrenzung in urbanen Zonen, BFS, Neuenburg
- Bacon, Peter & Associates (2006), The Housing Market in Ireland, An Economic Evaluation of Trends & Prospects, Dublin, 6 June
- Baldwin, Richard, Wyplosz, Charles (2006), The Economics of European Integration, 2nd. Ed. McGraw-Hill
- Bärlocher, Jürg, Schips, Bernd, Stalder, Peter (KOF) (1999), Makroökonomische Auswirkungen eines EU-Beitritts der Schweiz, Beiträge zur Wirtschaftspolitik, hrsg. vom Bundesamt für Wirtschaft und Arbeit, Bern
- Bauer, T. and Zimmermann, K. (2000). Assessment of Possible Migration Pressure and its Labor Market Impact Following EU Enlargement to Central and Eastern Europe. Studie im Auftrag des britischen Ministeriums für Bildung und Beschäftigung, IZA, Bonn
- Besch, Sylvain (2006), Immigration et migration transfrontalières, in: Eures Luxembourg, Dimensions Socio-Economiques de la Mobilité Transfrontalière,.
- Blattner, Niklaus (2007), Die alternde Gesellschaft als sozio-ökonomische Herausforderung, Advanced Studies, Universität Basel, Basel
- Borjas, George (2003), The Labor Demand Curve Is Downward Sloping: Reexamining the Impact of Immigration on the Labor Market, in: Quarterly Journal of Economics, 118(4), S. 1335-74
- Bretschger, Lukas (2001), Labor Supply, Migration, and Long-Term Development, in: Open economies review, No. 12, 5-27
- Bretschger, Lukas und Steger, Thomas, M. (2004), The dynamics of economic integration: Theory and policy, Institut of Economic Research, ETH Zentrum Zürich
- Brücker, Herbert (2002), Can International Migration Solve the Problems of European Labour Markets; zitiert nach: Baldwin, Robert, Wyplosz, Charles, The Economics of European Integration, McGraw-Hill 2004, S. 201
- Brunner, B. und Farago, P. (2004), Wohnverhältnisse in der Schweiz 1970 bis 2000: Ein Vergleich ausgewählter Haushaltstypen und Ländergruppen, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen und Bundesamt für Statistik, Neuchâtel
- Bundesamt für Migration (2006), EU-Erweiterung: Ausdehnung des Freizügigkeitsabkommens und Revision der flankierenden Massnahmen, Bern, August
- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2006), Migrationsbericht 2005

- Bundesamt für Statistik (2007), Mobilität in der Schweiz - Ergebnisse des Mikrozensus 2005 zum Verkehrsverhalten, Neuenburg
- Bundesamt für Statistik (2006), Kapitalentwicklung als wichtigster Wachstumsmotor der Schweizer Wirtschaft in den vergangenen 13 Jahren, BFS Aktuell, Neuenburg, Oktober
- Bundesamt für Statistik (2005), Volkszählung 2000, Interne Migration in der Schweiz, Neuenburg, August
- Bundesamt für Statistik (2003), Pressemitteilung zur Volkszählung 2000 vom 15. September
- Caselli F. and W. J. Coleman, (2002), The U.S. Technology Frontier. American Economic Review, P&P, May, 192, ), pp. 148-152.
- Eekhoff Johann (2006), Wohnungs- und Bodenmarkt, 2. neu bearbeitete Auflage, Mohr Siebeck, Tübingen
- Eidgenössische Ausländerkommission (2004), Integration und Habitat – Wohnen, Siedlungspolitik und Habitat, Nationale Tagung vom 11.11., Tagungsprogramm.
- Eidgenössische Ausländerkommission (2005/1), Integration und Habitat – Die „angemessene Wohnung“ als Voraussetzung für den Familiennachzug, Materialien zur Integrationspolitik, Bern
- Eidgenössische Ausländerkommission (2005/2), Integration und Habitat – Lebensqualität in benachteiligten Quartieren verbessern: Skizzen, Thesen, Portraits – Ein anwendungsorientiertes Dossier, Materialien zur Integrationspolitik, Bern
- Fassmann, Heinz und Reeger, Ursula (2001) Wohnen von Migranten – Wien und München im Vergleich, in: Wohnbündinformativen 1/2000.
- Flade/Guder (1988), zit. in: Hartmut Häussermann und Walter Siebel, Soziale Integration und ethnische Schichtung, Gutachten im Auftrag der Unabhängigen Kommission „Zuwanderung“, Berlin/Oldenburg März 2001
- Fleisch Elgar et al. (2004), Verlagern oder nicht?, Die Zukunft der produzierenden Industrie in der Schweiz, Universität St. Gallen
- Flückiger, Yves (2005), Analyse der Auswirkungen der Ausdehnung der Personenfreizügigkeit auf die neuen Mitgliedsländer der Europäischen Union in Bezug auf den schweizerischen Arbeitsmarkt, Schlussbericht, im Auftrag des Bundesamtes für Migration, Dezember, S. 7
- Giorgi, Liana, Kofler, Angelika, Avramov, Dragana (2001), European Housing Policy Compared, Population and Social Policy Consultants, PSPC, Brussels
- Haag, Stefan, Hürzeler, Benedikt, Kropf, Pascal, Novak, Miriam (2006), Impact of Free Movement of Persons on the Housing Market. Austria, Germany, Region of Luxembourg, Ireland, United Kingdom and Conclusion for Switzerland. Project Thesis at ZHW Winterthur, revised version, Winterthur, Nov. 2006
- Hebler, M. (2002), Arbeitsmarkteffekte der EU-Osterweiterung – zur Wirkung von Integration, Migration und institutionellem Wandel auf den Arbeitsmarkt, Berlin

- Henneberger, Fred (2004), Studien zum Arbeitsmarkt. Bern
- Heye, Corinne und Leuthold, Heiri (2004), Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich. Statistik Stadt Zürich.
- Hofmann, J. (2006) Technology boosts trade boosts migration, Deutsche Bank Research, Frankfurt/M.
- Huinink, Johannes, Kley, Stefanie (2005), Migrationsentscheidungen im Lebensverlauf, Universität Bremen, September
- International Organization for Migration (2005), World Migration 2005, Costs and Benefits of International Migration, Genf
- Iranzo, Susana, Peri, Giovanni, (2006), Schooling Externalities, Technology and Productivity: Theory and Evidence from U.S. States, July, nicht publizierte Arbeit der University of California, Davis
- Jäger, Franz u.a. (2005), Eine freizügige Schweiz – Chimäre oder Chance? Zürich-Chur
- Kohlbacher, Josef, Reeger, Ursula (2006), Die Dynamik ethnischer Wohnviertel in Wien. Eine sozialräumliche Longitudinalanalyse 1981 und 2005. Verlag der österreichischen Akademie der Wissenschaften, Wien
- Kommission der Europäischen Gemeinschaft (2002), Aktionsplan der Kommission für Qualifikation und Mobilität, Brüssel 13.2.
- Kommission der Europäischen Gemeinschaft (2004), Mitteilung der Kommission an den Rat, Erster Jahresbericht über Migration und Integration, Brüssel 16.7.
- Kommission der Europäischen Gemeinschaften (2006), Bericht über die Anwendung der im Beitrittsvertrag 2003 festgelegten Übergangsregelungen (Zeitraum 1. Mai 2004 – 30. April 2006), Brüssel, 8.2.
- Lopez R. and Schiff M. (1998), Migration and skill composition of the labour force: impact of trade liberalisation in LDCs. Canadian Journal of Economics, 31, 318-336.
- Molle, Willem (2001), The Economics of European Integration: Theory, Practice, Policy, 4th edition, Ashgate Publishing Aldershot
- Müller, Tobias, Grether, Jean-Marie (LEA Genève) (1999), Effets à long terme d'une intégration de la Suisse à l'Europe, Beiträge zur Wirtschaftspolitik, hrsg. vom Bundesamt für Wirtschaft und Arbeit, Bern
- OECD (2006), Economic Surveys, Switzerland, Paris
- Ottaviano, Gianmarco I.P.Peri, Giovanni (2006), Rethinking the Effects of Immigration on Wages, nicht publizierter Artikel der University of California, August, 2006
- Pigéron-Piroth, Isabelle (2006), La mobilité des frontaliers travaillant au Luxembourg, in: Eures Luxembourg, Dimensions Socio-Economiques de la Mobilité Transfrontalière, Actes du séminaire transfrontalier Eures-Oie, March

- PricewaterhouseCoopers (2006), *Managing Mobility Matters*, o. A.
- Ravenstein, E.G. (1889), *The laws of migration*. In: *Journal of the Statistical Society*, Vol. 52, S. 214-301
- Sassen, Saskia (1991), *The Global City*, New York, London, Tokyo
- Schuler, Martin (2002), *INTER-LADY, EPF-Lausanne, Räumliche und regionale Inzidenzen der Bilateralen Verträge auf die Bevölkerungsmobilität in der Grenzregionen* (Forschungsauftrag 01062 des Bundesamtes für Raumentwicklung), Lausanne 29. November
- Schwarz, Amy E., Ellen, Ingrid G., Voicu Ioan, Schill Michael H. (2005), *The External Effects of Place-Based Subsidized Housing*, NYU, Law and Economics Research Paper No. 05-05; and NYU Law School, Public Law Research Paper No. 05-03
- SECO (2006), *Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Schweizer Arbeitsmarkt. 2. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU für die Periode vom 1. Juni 2002 – 31. Dezember 2005*, 29. Juni 2006
- SECO (2007), *Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Schweizer Arbeitsmarkt. 3. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU für die Periode vom 1. Juni 2002 – 31. Dezember 2006*, 29. Mai 2007
- Sjaastad, Larry A. (1962), *The Costs and Returns of Human Migration*, *The Journal of Political Economy*, 1962, 70 (5, Part 2: Investment in Human Beings),
- Smith, Neil und Williams, Peter (1986), *Gentrification of the City*. Boston, London, Sydney
- Statec (2005), *Bulletin No. 4, Potentiel de croissance économique et Demographie, Projections 2005 – 2055*, Luxembourg
- Steineck, A. (1996), *The factor market effects of immigration*. In S. Gazioglu (ed), *Migrants in the European Labour Market*, pages 1-30.
- Steinhardt, Max (2006), *Arbeitsmarkt und Migration – eine empirische Analyse der Lohn- und Beschäftigungseffekte der Zuwanderung für Deutschland*, Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), Hamburg
- Straubhaar, Thomas (1999), *Integration und Arbeitsmarkt: Auswirkungen einer Annäherung der Schweiz an die Europäische Union, Beiträge zur Wirtschaftspolitik*, hrsg. vom Bundesamt für Wirtschaft und Arbeit, Bern
- Unabhängige Kommission Zuwanderung (2001), *Zuwanderung gestalten – Integration fördern. Bericht der unabhängigen Kommission „Zuwanderung“*, Berlin 4. Juli
- Young, A. (1995), *The Tyranny of Numbers: Confronting the Statistical Realities of the East Asian Growth Experience*, *Quarterly Journal of Economics*, August, 641-680

- Wagener, H.-J. et al. (2006), Europäische Integration, Recht und Ökonomie, Geschichte und Politik, Verlag Wahlen, München
- Wanner, Ph. und Haug, W. (2005), Recensement fédéral de la population 2000, Migrants et marché du travail. Compétences et insertion professionnelle des personnes d'origine étrangère en Suisse, BFS; Neuchâtel
- Wanner, Philippe (2004b), De nombreux modes de vie. In: terra cognita No. 5. Bern
- Würth, Mark (2000), Defizit im Wohnungsmarkt, in: Stadtentwicklung.zh, Informationen der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, Nr. 1, März
- Zhang, J. and Casagrande (1998), Fertility, Growth, and Flat-rate taxation for Education Subsidies, Economic Letters 60
- Zimmermann Klaus F. (1998), Discussion Paper No. 7, May 1998, in: Boesler, Klaus-Achim/ Heinritz, Günter/ Wiessner, Reinhard (Hrsg.), Europa zwischen Integration und Regionalismus, Franz, Steiner Verlag, Stuttgart, S. 56-66
- Zimmermann, K. F., Bauer Th. (2002), The Economics of Migration, Cheltenham UK
- Zimmermann, K.F. (Hrsg.) (2005), European Migration, What do we know? Oxford/New York
- Zentrum für europäische Politikstudien (2004), Eine neue europäische Agenda für die Mobilität der Arbeitnehmer, April

## **10.2 Internetquellen:**

- Angenendt, Steffen (2006), Deutsche Gesellschaft für auswärtige Politik, Problembereiche von Migration, [www.weltpolitik.net](http://www.weltpolitik.net), (Abfrage vom 25.8.2006),
- Focus Migration (2005), Nr. 3, Länderprofil Polen, Juli. [www.focus-migration.de](http://www.focus-migration.de) (Abfrage vom 14.9.2006)
- Guide du Crédit (2006), [www.guideducredit.com/HTMdivers/infos/219.htm](http://www.guideducredit.com/HTMdivers/infos/219.htm) (Abfrage vom 25.5.2006)
- Joseph Rowntree Foundation (2000), The impact of migration on housing requirements, August 2000, Ref. 820, [www.irf.org.uk/knowledge/findings/housing/820.asp](http://www.irf.org.uk/knowledge/findings/housing/820.asp), (Abfrage vom 10.10.2006)
- Migration Watch UK (2004), Migration and Housing, [www.migrationwatchuk.co.uk/archive/housing/housingreport\\_04.asp](http://www.migrationwatchuk.co.uk/archive/housing/housingreport_04.asp), (Abfrage vom 13.9.2006)
- Schader Stiftung (2005) wohn:wandel durch Zuwanderung, [www.schaderstiftung.de/wohn\\_wandel/460.php](http://www.schaderstiftung.de/wohn_wandel/460.php), (Abfrage vom 30.6.2006)
- NZZ (2006/1), Wachsende Globalisierungs-Skepsis, Univox-Umfrage zur Aussenpolitik, 31.08.
- NZZ (2006/2): Studie des Institute of Policy Research, 23./24. 12.

### **10.3 Statistische Quellen:**

BFS (2007), Grenzgängerstatistik

Bundesamt für Statistik (2006) Panorama, März

Eurostat (2000), Arbeitskräfteerhebung und Projektion 2000 über die Bevölkerungsentwicklung

Eurostat (2006), Statistic in Focus, Population and Social Conditions, Heft 8

## 11 ANHANG

Im Folgenden werden die verwendeten Daten der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) und des Zentralen Ausländerregisters (ZAR) kurz vorgestellt. Auf die Daten der Volkszählung (VZ) wird wegen des hohen Bekanntheitsgrades der erhobenen Variablen nicht näher eingegangen.

### 11.1 Kurzbeschreibung SAKE

Die SAKE wird seit 1991 durchgeführt, wobei die Erhebung unterschiedliche Stichprobenmengen aufweist. Von jeher wurden aber auch rund 2000 Ausländer (Ziehung anhand des Zentralen Ausländer-Registers) befragt. Ab dem Jahre 2003 wurde diese Stichprobe um rund 15'000 zusätzliche Personen erhöht. Die SAKE ist teilweise eine Panelerhebung, Personen werden 5 Jahre lang befragt. Für 2005 waren die Stichprobenmengen wie folgt:

Tabelle 30: Stichprobenstruktur 2005

	<b>Panel (erneut befragt)</b>	<b>zusätzlich</b>
Schweizer	29841	14857
Ausländer	12240	7294

Nicht enthalten in der Grundgesamtheit sind ausländische Grenzgänger, Asylbewerber und vor 2002 Saisoniers, sowie Kurzaufenthalter mit weniger als einem Jahr Aufenthalt.

Die SAKE ist repräsentativ für die ständige schweizerische Wohnbevölkerung ab 15 Jahre. Die Abdeckung und die Stichprobengrösse ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 31: Stichprobengrösse und Grundgesamtheit SAKE

	<b>1991</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2003</b>	<b>2005</b>
Schweizer	4'721'974	4'775'262	4'807'828	4'902'563	4'970'654
Ausländer	885'185	1'006'565	1'107'221	1'190'115	1'240'443
Total	5'607'159	5'781'827	5'915'049	6'092'678	6'211'098
Wachstumsrate Schweizer		1%	1%	2%	1%
Wachstumsrate Ausländer		14%	10%	7%	4%
Beobachtungen SAKE	2246	3655	2030	19884	19607

### 11.2 Verwendete Variablen

Die folgenden Variablen des SAKE Fragebogens wurden verwendet, wobei diese nicht in allen Fällen immer genau gleich gestellt wurden oder denselben Inhalt haben:

Tabelle 32: Verwendete Variablen der SAKE

Variablen		1991	1995	2000	2003	2005
Kanton		v	v	v	v	v
Grossregion		n.v.	n.v.	n.v.	v	v
Gemeinde		v	v	v	v	v
Haushaltgrösse		v	v	v	v	v
Arbeitsmarktstatus	UV	v	v	v	v	v
Erwerbsstatus	UV	v	v	v	v	v
Sozio-professionelle Kategorie	UV	n.v.	n.v.	n.v.	v	v
Berufliche Stellung	UV	v	v	V	v	v
Arbeitsort		v, anders	v, anders	V?	v	v
Arbeitsstätte im Ausland		n.v.	n.v.	n.v.	v	v
Besitzverhältnis		v	v	v	v	v
Anzahl Zimmer		v	v	v	v	v
Anzahl private Tel. Nummer: Festnetz - Zweiwohnsitz		v	v	v	v	v
Mietzins pro Monat		n.v.	v	n.v.	n.v.	v
Mietzins inkl. oder exkl. Nk		n.v.	v	n.v.	n.v.	v
Hypothekarzinsbelastung		n.v.	v	n.v.	n.v.	v
Erwerbseinkommen, brutto, Klasse		v	v	v	v	v
Erwerbseinkommen, netto		v	v	v	v	v
Erwerbseinkommen, netto, Klasse		v	v	v	v	v

v = vorhanden, n.v. = nicht vorhanden; v, anders = in anderer Struktur vorhanden

### 11.3 Kurzbeschrieb ZAR

Verwendet wird der Statistik-Datenexport der 2000 – 2006 aus dem ZAR, wie er auch vom BFM und dem BFS verwendet wird. Der Export beinhaltet jeweils die Bestandesdaten von Ende Jahr.

Das ZAR beinhaltet Angaben zur Person (Geburtsdatum, Geschlecht), zur Familienzugehörigkeit, sowie Angaben zum Arbeitgeber und zum Wohnort. Allerdings sind diese letzten Angaben seit der Einführung der Personenfreizügigkeit für EU / EFTA Staaten zunehmend unzuverlässig. Aus diesem Grunde beschränken wir uns in der Auswertung auf einige wenige Merkmale.

Tabelle 33: Verwendete Variablen des ZAR

Variablen	Inhalt	Strukturbruch im Zeitraum 2000 - 2006
NAT	Nationalität	
AUSLK	Ausländerkategorie: Saisonarbeiter, Kurzaufenthalter usw.	
WOGD	Wohngemeinde	
AUFZW	Aufenthaltszweck: Ca. 36 verschiedene Zwecke	Änderung der Codierung im Jahre 2002
NOGA	Enthält die Codierung der Branche nach ASWZ (allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige)	Änderung im Jahre 2002 – keine Einträge mehr für EU / EFTA bei Jahresaufenthaltern
EINRD	Einreisedatum der ersten Einreise	
AUFDAUJA	Aufenthaltsdauer in Jahren (berechnete Variable des BFS).	

Die Variablen, die mit der Berufstätigkeit in Zusammenhang stehen, betreffen in unserer Auswertung nur die Erwerbstätigkeit im Haupterwerb, keine Nebenerwerbe.

#### 11.4 Datenverfügbarkeit für die Analyse eines Zweitwohnsitzes von Grenzgängern

Tabelle 34: Erfassung und Informationen des Zweitwohnsitzes der deutschen Grenzgängern (GG) in der Schweiz

Kanton	Einwohnerkontrolle		Steuerverwaltung	
	Zweitwohnsitz	demographische Merkmale der GG	Zweitwohnsitz	demographische Merkmale der GG
Aargau	Aarau: ja	Aarau: ja	Kanton: nein	Kanton: nein
Basel-Landschaft	Liestal: wird erfasst	werden erfasst wie bei B- und C-Aufenthalter	Kanton: ja	Kanton: ja
Basel-Stadt	in schriftlicher Form bekannt.	Grundmerkmale in schriftlicher Form bekannt	Sammelregister erhalten die Daten in schriftlicher Form von der EK	ja
Genf	nicht erreichbar	nicht erreichbar	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Schaffhausen	ja	ja	Kanton: ja	Kanton: ja
St. Gallen	ja	Kopie des GG-Passes ist vorhanden Erfassung des Zivilstandes	Kanton: ja	Kanton: Wünscht schriftliche Anfrage
Zürich	ja	Ja, Erfassung der demographischen Merkmale wie bei Schweizern.	Ja, elektronischer Export nicht möglich	Ja, elektronischer Export nicht möglich

Auf eine Auflistung der kantonalen und städtischen Statistikstellen der aufgeführten Kantone wurde verzichtet, da diese keine Informationen über den Zweitwohnsitz und die demographischen Merkmale der Grenzgänger besitzen. Ebenfalls verfügen die kontaktierten regionalen Institutionen in den schweizerischen und deutschen

Grenzgebieten nicht über Informationen zum Zweitwohnsitz oder den demographischen Merkmalen der Grenzgänger.