

Schweiz

Ansässige weichen in die Peripherie aus

9-Millionen-Schweiz Zahlen des Bundesamts für Statistik zeigen, dass auf dem Wohnungsmarkt auffällig viele Einheimische aus den Städten wegziehen. Die Gründe dafür sind aber nicht so eindeutig, wie man meinen könnte.

Edgar Schuler

Kein anderes Land in Europa ist in den vergangenen 20 Jahren stärker gewachsen als die Schweiz. Der Treiber der Bevölkerungszunahme zur heutigen 9-Millionen-Schweiz: Einwanderer aus dem Ausland. Seit 2001 ist der Anteil der Zuwanderung am Bevölkerungswachstum Jahr für Jahr grösser als der Geburtenüberschuss. Eine der Fragen, die sich dabei stellen: Wohin ziehen diese Menschen aus dem Ausland, die überwiegend hierherkommen, um zu arbeiten?

Die Immobilienberatungsfirma IAZI hat versucht, diese Frage zu klären. Ihre Analyse stützt sich auf Bevölkerungsdaten des Bundesamts für Statistik aus den letzten fünf Jahren. Dabei zeigt sich: Einwanderer lassen sich primär in den drei grössten Schweizer Städten nieder. In Zürich zogen pro Jahr fast 7000 Personen mehr aus dem Ausland zu, als ins Ausland wegzügelten. In Genf waren es 5300 und in Basel immer noch fast 2500. Bereits ansässige Personen, die seit mindestens einem Jahr hier wohnen, weichen hingegen in die Agglomerationsbezirke aus, wie die Analyse zeigt.

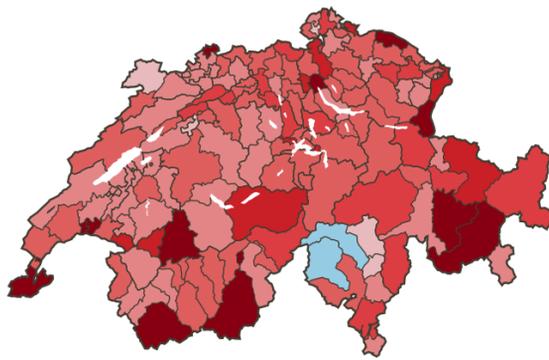
«Seefeldisierung» der Schweiz?

Wie sind diese Wanderungsbewegungen zu interpretieren? Simon Hurst, der bei IAZI die Daten analysiert hat, sagt: «Was wir hier sehen, ist das, was wir in Zürich Seefeldisierung nennen, aber ausgedehnt auf die ganze Schweiz.»

Immobilienanalytiker Hurst warnt aber auch vor Überinterpretationen. «Denn wir kennen natürlich die Motive der Menschen für ihre Zu- und Umzüge nicht im Detail.» Für Hurst ist aber plausibel, dass sich Zuzüger aus dem Ausland zunächst auf die grossen Städte konzentrieren. «Genf, Zürich und Basel sind international bekannt, dort befinden sich auch die grossen, globalen Firmen.» Dazu kommt: Die Arbeitsmigranten sind tendenziell besser ausgebildet und haben höhere Löhne als die Ansässigen. Somit haben diese Expats bessere Chancen auf den urbanen – und teuren! – Wohnungsmärkten.

Wohin die Menschen umziehen

Ausländer ziehen in urbane und touristische Zentren
Wanderungssaldo international, jährlicher Durchschnitt 2018–2022, in % der Wohnbevölkerung. Durchschnitt Schweiz: 0,6%



Am meisten Zuzüger

Visp VS	1,9%
Zürich ZH	1,6%
Lausanne VD	1,3%
Obersimmental-Saanen BE	1,3%
Basel-Stadt BS	1,3%
Kreuzlingen TG	1,3%
Lausanne-West VD	1,2%

Am meisten Wegzuger

Leventina TI	-0,1%
Vallemaggia TI	-0,0%

Grafik: db / Quelle: BFS, IAZI

Marco Salvi forscht bei der wirtschaftsnahen Denkfabrik Avenir Suisse zur Migration und zum Wohnungsmarkt. Er lässt den Begriff «Seefeldisierung» nicht gelten: «Mindestens in Zürich widersprechen die Zahlen der These der Gentrifizierung, also einer Konzentration von reichen Ausländern in der Innenstadt – das trifft nicht einmal fürs Seefeld zu.» Salvi verweist dafür auf eine neue Studie der Stadt Zürich, wonach die Durchmischung nach Nationalitäten, Alter oder Einkommen in Zürich zwischen 2010 und 2020 zugenommen hat. Das gilt auch innerhalb der meisten Quartiere.

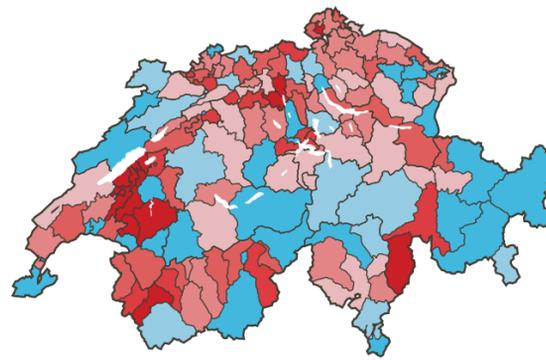
Der Freiburger Wirtschaftsprofessor Volker Grossmann hat die Entwicklung der Wohnungpreise in einer breit angelegten Studie untersucht. Er bestätigt den preistreibenden Effekt der Zuwanderung: «Nach Einführung der Personenfreizügigkeit mit der EU 2002 sind die Preise für Wohnimmobilien in Regionen mit einer hohen Einwanderung

«Die Peripherie wird dank des stets weiter ausgebauten öffentlichen Verkehrs immer attraktiver.»

Marco Salvi
Forschungsleiter
bei Avenir Suisse

Ansässige ziehen in die Peripherie

Wanderungssaldo national (nur innerhalb der Schweiz), jährlicher Durchschnitt 2018–2022, in % der Wohnbevölkerung



Die meisten Zuzüger

Oberklettgau SH	1,7%
Veveyse FR	1,6%
Gruyère FR	1,2%
Moesa GR	1,1%
Martigny VS	1,0%
Lenzburg AG	1,0%
Broye FR	1,0%

Die meisten Wegzuger

Lausanne VD	-1,3%
Visp VS	-1,2%
Obersimmental-Saanen BE	-1,0%
Basel-Stadt BS	-0,9%
Maloja GR	-0,9%
Zürich ZH	-0,8%
Albula GR	-0,7%

aus der EU schneller gestiegen als in anderen Regionen.» Das betrifft in erster Linie städtische Zentren. Denselben Effekt beobachtet Grossmann auch bei den Mieten: «Eine Nettozuwanderung von Ausländern von einem Prozent im Verhältnis zur ursprünglichen Bevölkerung führt zu Preissteigerungen von 2,2 Prozent bei Neuvermietungen.»

Warnung vor ideologischem Missbrauch

Trotzdem warnt Immobilienanalytiker Hurst vor dem Schlagwort «Reiche Ausländer verdrängen arme Einheimische». Er sagt: «Auch für finanziell gut gestellte Ansässige gibt es gute Gründe, in einen Vorort zu ziehen.» Etwa, weil man dort ein Eigenheim findet. Oder weil eine wachsende Familie ein anderes Umfeld sucht.

Marco Salvi von Avenir Suisse erklärt zudem: «Die Peripherie wird dank des stets weiter ausgebauten öffentlichen Verkehrs immer attraktiver.» Er erwähnt die

Zürcher Limmattalbahn, die bereits kurz nach der Eröffnung ein Erfolg ist. Auch Wirtschaftsprofessor Grossmann mahnt zur Vorsicht bei der Interpretation: «Man kann nur davor warnen, die Wanderungsbewegungen ideologisch als Argument gegen Zuwanderung zu missbrauchen.» Denn es sei gar nicht klar, welche Bevölkerungsschichten – Ausländer und Schweizer – wie und warum betroffen seien.

Für Marco Salvi ist der Druck auf die Zentren weniger eine Frage der Arbeitsmigration als eine Frage der Altersstruktur: «Die Zuwanderer sind jünger als im Durchschnitt, häufiger erwerbstätig, alleinstehend und kinderlos – deshalb sind sie auch international mobiler.» All dies führt laut Salvi dazu, dass sie weniger Wohnraum als Familien nachfragen. «Dafür wohnen sie zentraler.»

Laut Immobilienanalytiker Hurst befinden sich unter den Ansässigen, die in die Agglomeration ziehen, auch viele einstige

Einwanderer. «Dies muss so sein, denn sonst würde der Ausländeranteil in den Städten viel stärker steigen.» Denn wer als Ausländerin oder Ausländer schon länger hier sei, kenne sich besser aus und habe womöglich die Vorteile des Lebens abseits der urbanen Zentren schätzen gelernt.

Simon Hurst sagt, Land- und Wohnungsknappheit seien eine Begleiterscheinung jedes wirtschaftlich erfolgreichen Zentrums. «Es gibt keine politische Patentlösung für diesen Effekt, da dies immer einen Konflikt bedeutet zwischen jenen, die bereits dort wohnen, und jenen, die neu zuziehen möchten.» Hurst erwähnt Genf und Basel-Stadt mit ihren Wohnschutzgesetzen. Sie stellen Abbruch, Neubau und Umnutzung von bestehendem Wohnraum unter eine zusätzliche Bewilligungspflicht. Zudem wurden dort strikte Mietzinskontrollen eingeführt.

«Aber», sagt Hurst, «dies hilft primär jenen, die bereits eine Wohnung haben, und verschlechtert die Chance auf eine Wohnung für jene, die zu- oder umziehen möchten.»

Bei den Immobilien-Erben ansetzen

Volker Grossmann legt das Augenmerk auf einen anderen Punkt: «Es wird wenig gesprochen über die Immobilienbesitzer und Vermieter in den Zentren.» Diese würden, oft in zweiter oder dritter Generation, durch steigende Immobilienpreise enorm profitieren. «Diese Gewinne sind aufgrund der hohen Vermögenskonzentration in der Schweiz sehr ungleich verteilt», sagt Grossmann.

«Höhere Immobilienpreise durch Zuwanderung verschärfen also potenziell Verteilungskonflikte, die es ohnehin gibt und die man besser lösen kann als durch Massnahmen gegen Zuwanderung.» Grossmann schlägt vor, die Gewinne «zielbringender umzuverteilen». Das heisst, Vermögen und Erbschaften sollen stärker besteuert werden. «Damit könnte man Arbeitseinkommen steuerlich entlasten oder Raumplanungsmassnahmen und öffentliche Verkehrsprojekte finanzieren.»

Die AHV soll bei Witwen strenger sein als die Pensionskasse

Reform AHV, BVG oder Spezialregeln für Magistraten: Hinterlassene werden je nach Regelwerk anders behandelt.

In welchen Fällen hat eine Witwe oder ein Witwer Anrecht auf eine Hinterlassenenrente? Ist eine solche etwa bei Kinderlosen geboten? Die Antwort darauf fällt unterschiedlich aus – je nachdem, welches Gesetz zur Anwendung kommt.

Besonders grosszügig sind wie bereits berichtet die Regeln bei amtierenden und zurückgetretenen Bundesratsmitgliedern im Rahmen der beruflichen Vorsorge. Ihre Partnerinnen und Partner erhalten beim Tod der (ehemaligen) Magistraten und Magistratinnen eine Hinterlassenenrente von 142'000 Franken – egal ob sie Kinder haben und egal wie alt sie sind. Es reicht, wenn sie mindestens zwei Jahre lang

verheiratet waren. Ganz anders sehen die bundesrätlichen Pläne bei der AHV aus.

Wer keine Kinder unter 25 Jahren betreut, soll nach dem Tod des Partners oder der Partnerin nur noch eine zweijährige Übergangsrente erhalten – ausser eine Person ist aufgrund des Todesfalls arbeitsfähig und mindestens 58 Jahre alt. Wer Anspruch auf eine AHV-Hinterlassenenrente hat, erhält pro Monat minimal 980 und maximal 1960 Franken.

Mit seiner Reform möchte der Bundesrat wie vom Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte geboten die Renten der Witwen und Witwer vereinheitlichen. Gleichzeitig will er so

langfristig rund eine Milliarde Franken sparen.

Die Vorschläge sind gegenwärtig in der Vernehmlassung. Damit passe man die AHV der veränderten «gesellschaftlichen Realität» an, argumentiert der Bundesrat. Denn Frauen geraten heute nicht mehr zwangsläufig in finanzielle Not, wenn ihr Partner stirbt. Vor allem dann nicht, wenn sie keine Kinder haben. Entsprechend will der Bundesrat die Witwenrenten auf die Betreuungs- und Erziehungszeit konzentrieren.

Bei den Pensionskassen hingegen spielt die veränderte gesellschaftliche Realität offenbar keine Rolle. Hier will der Bundesrat nichts wissen von einer Kon-

zentration der Hinterlassenenrenten auf die Betreuungs- und Erziehungszeit.

Bund will keine Anpassung bei Pensionskasse

Stattdessen sollen auch kinderlose Witwen weiterhin in den Genuss einer Rente kommen, wenn sie mehr als 45 Jahre alt sind und die Ehe beim Tod des Partners mindestens fünf Jahre gedauert hat. Dasselbe gilt für Witwer. So wollen es die Mindestvorschriften des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG). Und wenn die Pensionskassen wollen, dürfen sie noch grosszügiger sein. Die Höhe der Rente variiert je nach versichertem Lohn und angespartem Vermögen.

Das wirft Fragen auf: Warum ist der Bundesrat bei der AHV, die vor allem bei niedrigen Einkommen einen beträchtlichen Teil des Renteneinkommens ausmacht, strenger gegenüber den Witwen und Witvern als bei den Pensionskassen?

Das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) schreibt: «Der Bundesrat verzichtet auf eine Anpassung des BVG, weil es in der beruflichen Vorsorge heute schon keine Unterscheidung zwischen Männern und Frauen gibt.» Folglich hatte der Menschenrechtsgerichtshof bei den Pensionskassen nichts auszusetzen und folglich drängt sich auch keine Anpassung an die veränderte gesellschaftliche Realität auf.

«Es handelt sich um zwei verschiedene Systeme mit unterschiedlichen Regeln», ergänzt das BSV. «Würden die Hinterlassenenrenten in der beruflichen Vorsorge eingeschränkt, dann würde das frei werdende Vorsorgekapital, das die verstorbene Person bei ihrem Arbeitgeber oder aus selbstständiger Erwerbstätigkeit aufgebaut hat, vollständig der Vorsorgeeinrichtung zufallen.»

So entsteht bei den Hinterlassenenrenten eine Vielfalt an Regeln, obwohl alle Gesetze – jenes für die AHV, das BVG und die Spezialregeln für die Magistratspersonen – vom Bund stammen.

Iwan Städler

