

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Tessin

### Entwicklung 2010



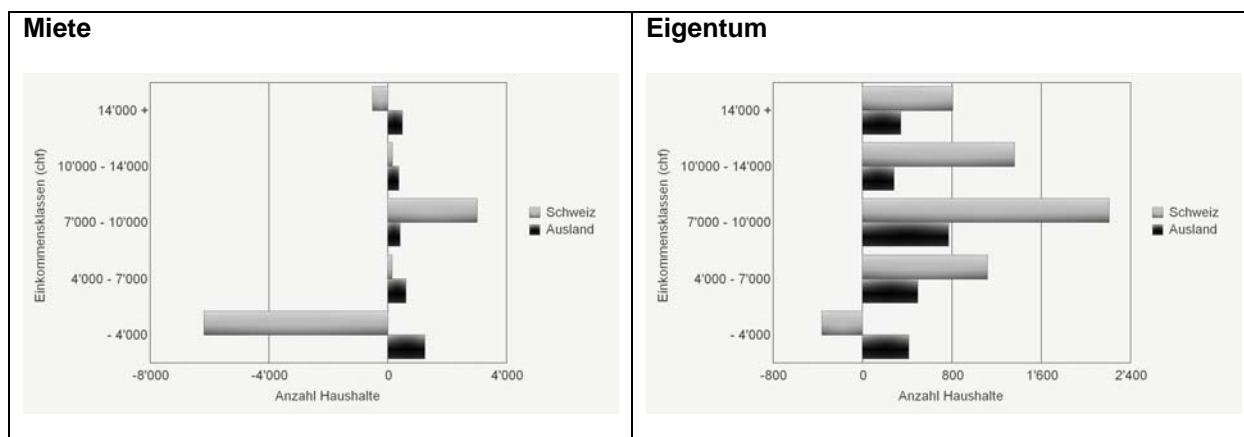
## Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist höher als früher. Dies wirkt sich auch auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

## Marktentwicklung 2005 - 2010

Die Zuwanderung seit 2005 hat einen starken strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Veränderung der Zahl der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt 2005 – 2009 nach Einkommensklassen<sup>1</sup>

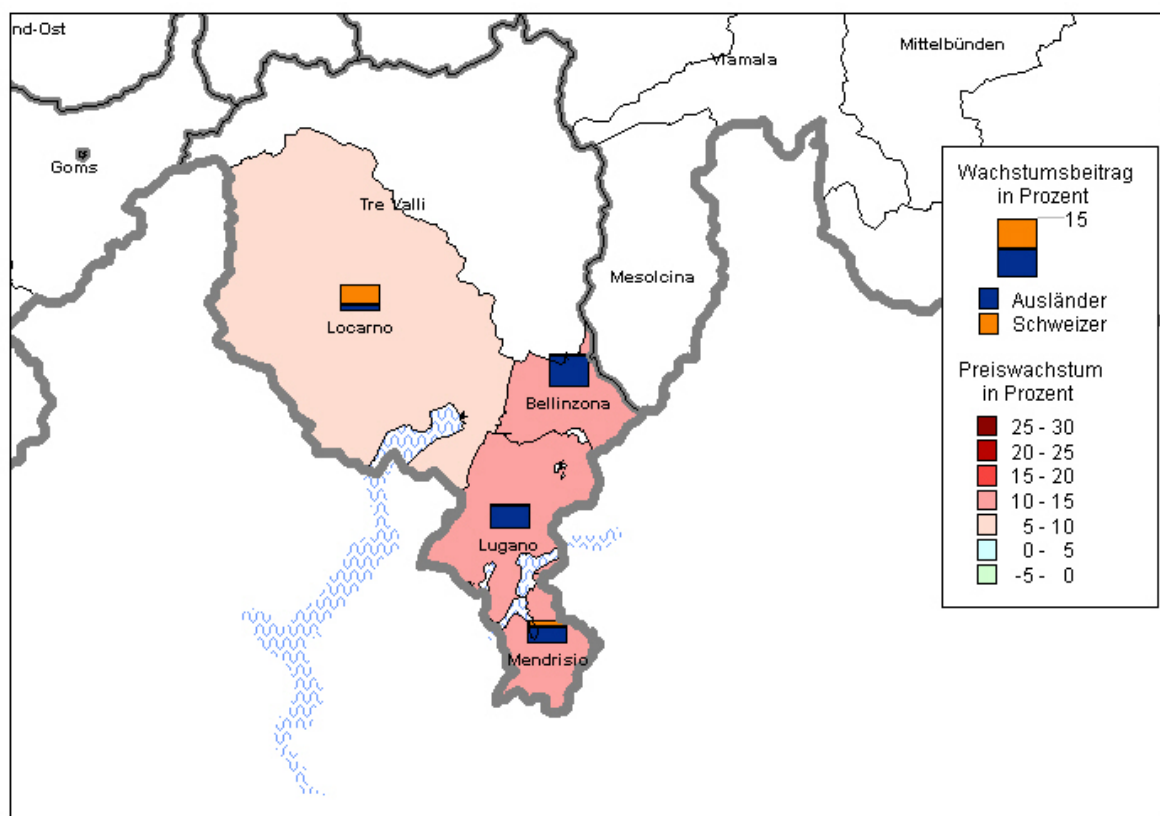


BFS: SAKE, ESPOP; eigene Berechnung

Seit 2005 ist die Anzahl der ausländischen Haushalte vor allem im Bereich des Wohneigentums in allen Einkommensklassen stark angestiegen. Die Zuwachsrate liegt in diesem Segment deutlich über der schweizerischen und der Anteil der ausländischen Haushalte an den Eigentümerhaushalten ist mit 12.5% vergleichsweise hoch (Schweiz: 7.5%). In der Agglomeration Lugano steigt diese Quote sogar auf 17%. Auch der Anteil ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten ist im Vergleich zur Schweiz mit 32% überdurchschnittlich. In den letzten 5 Jahren wurde ein Rückgang der schweizerischen Mieterhaushalte durch die Zuwanderung mehr als kompensiert. Absolut gesehen dominieren aber die Schweizer Haushalte sowohl beim Eigentum als auch bei der Miete das Marktgeschehen.

<sup>1</sup> Aufgrund einer Revision wird die SAKE später als üblich und voraussichtlich ohne Einkommensvariable ausgeliefert. Aus diesem Grunde können die Abbildungen nicht - oder nur mit Schätzungen - aktualisiert werden. Für die Schätzung der Haushaltszahlen (siehe weiter unten) wird für die ausländische und schweizerische Wohnbevölkerung getrennt bezüglich Besitzstatus (Miete/Eigentum) die Struktur von 2009 angenommen, was sicherlich eine gewisse Verfälschung beinhaltet.

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum\* im Tessin in der Periode 2005 - 2010



\* Zuwachs der ausländischen Haushalte 2005 – 2010 geteilt durch den Bestand aller Haushalte 2005  
 BFS: SAKE, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete) 2005-2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Haushalte in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten fünf Jahren. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 15 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Die Karte weist für den Tessin für 2005 - 2010 ein deutliches Preiswachstum auf, das in etwa im schweizerischen Mittel liegt. Der Wachstumsbeitrag der ausländischen Bevölkerung zum Haushaltswachstum erreicht dabei insbesondere in den Agglomerationen Bellinzona, Lugano und Mendrisio ein Ausmass, dass von einer Beeinflussung der Marktentwicklung ausgegangen werden muss. Die Karte aggregiert die Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte. Erstellte man dieselbe Karte nur für den Wohneigentumsmarkt, so wäre die Entwicklung deutlich ausgeprägter.

### Entwicklung 2010: Gesamter Wohnungsmarkt

Die Marktsituation 2010 zeigt ein etwas anderes Bild: Der Wohnungsmarkt insgesamt (Miete und Wohneigentum aggregiert) hat sich im Tessin nach einer kurzen Anspannungsphase im Vorjahr entspannt. Auch die Gebiete mit dem stärksten Preiswachstum der Vergangenheit, Lugano und Mendrisio zeigen Entspannung. Noch ausgeprägter ist die Entwicklung in den ländlichen Gebieten, wo das Preisniveau des Angebots sogar sinkt.

Nach wie vor liegt allerdings das Preiswachstum in den Gebieten Lugano und Mendrisio deutlich über dem schweizerischen Mittel.

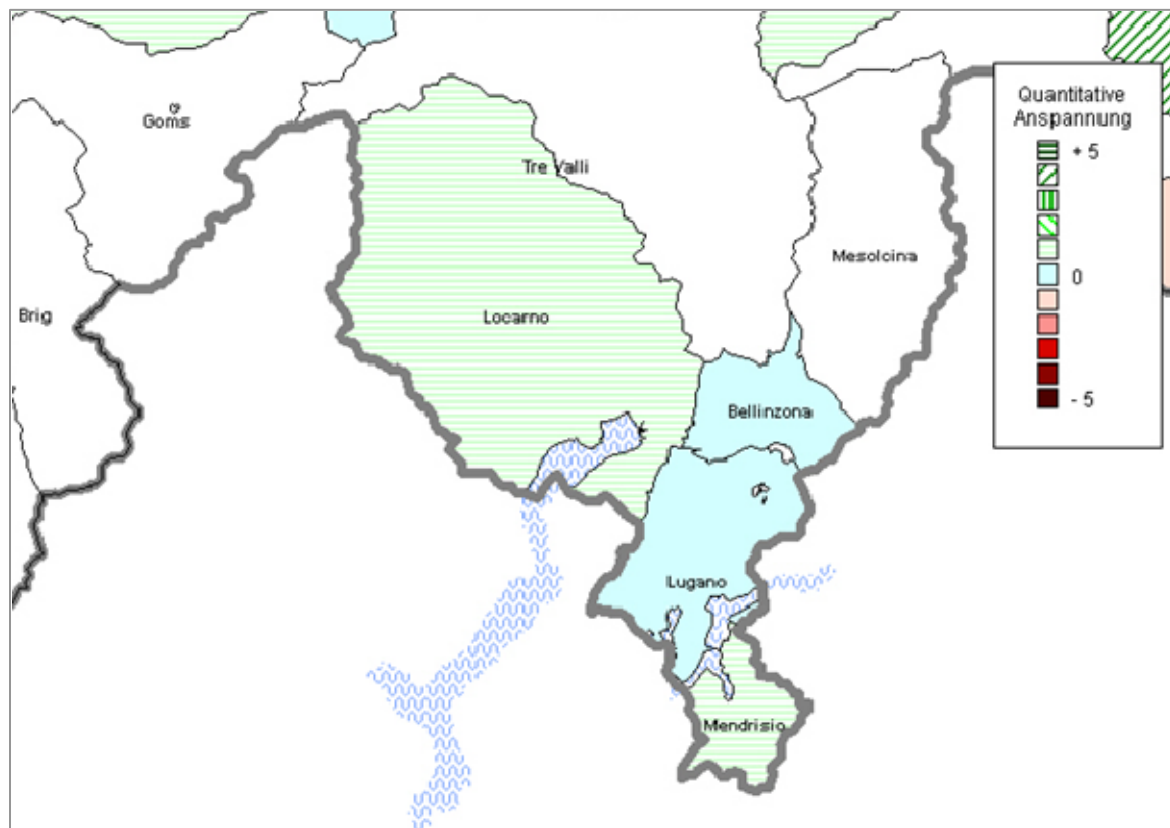
Tabelle 1: Entwicklung der quantitativen Anspannung\* im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) 2005-2010

Quantitative Anspannung*	2005				2009				2010			
	2005	2009	2010	2010	2005	2009	2010	2010	2005	2009	2010	2010
Schweiz	-0.16	-1.78	-0.43	Entspannung	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%			
Tessin	3.87	-0.99	1.53	Entspannung	101.69	111.18	113.42	2.02%	11.54%			
Bellinzona	3.59	-1.65	0.22	Entspannung	102.35	112.59	114.72	1.89%	12.08%			
Lugano (CH)	4.62	-1.36	1.22	Entspannung	103.29	114.83	118.52	3.21%	14.74%			
Chiasso-Mendrisio (CH)	2.96	3.48	3.00		104.14	117.57	120.94	2.86%	16.14%			
übrige Agglomerationsgebiete	3.00	-2.44	0.72	Entspannung	99.21	105.64	106.73	1.03%	7.58%			
ländliche Gebiete	4.22	-2.17	3.23	Entspannung	97.14	99.85	98.37	-1.49%	1.26%			

\*siehe Erläuterung am Ende des Textes  
 Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Im Jahr 2010 hat die Bautätigkeit angezogen und das Angebotswachstum hält mit dem Haushaltswachstum (über 1%) fast Schritt. Die Zuwachsraten der Wohnungsbestände liegen auch seit 2005 beinahe auf dem Niveau der Veränderung der Haushaltszahlen. Dies reicht insofern aus, als dass 2005 von einem guten Versorgungsniveau ausgegangen werden durfte. Im Tessin ist zudem zu beachten, dass ein hoher Anteil an Zweitwohnungen den

Karte 2: Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2010



Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung und Darstellung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Schraffierte Flächen stellen einen entspannten Markt dar.

Markt ebenfalls beeinflusst. Zusammen mit einem leicht überdurchschnittlichen Preiswachstum hält dies den Markt im Gleichgewicht und die leicht überdurchschnittliche Zunahme der ausländischen Haushalte von 2.4% wird absorbiert.

### Entwicklung 2010: Mietwohnungsmarkt

Im Tessin herrscht im Mietwohnungsmarkt ein ähnliches Bild wie in der gesamten Schweiz: Die Anspannung nimmt ab, der Markt bleibt aber insgesamt eher knapp. Die Entwicklung ist aber uneinheitlich. Das Nachfragewachstum hat sich primär im Wohneigentumsbereich akzentuiert. Bis 2008 war der Mietwohnungsmarkt ausgewogen, 2009 hat er sich aber ver-

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt des Tessins 2005-2010

Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	0.32	-2.33	-1.59	Entspannung	Schweiz	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
Tessin	4.28	-2.59	-0.35	Entspannung	Tessin	99.09	102.43	104.18	1.72%	5.14%
Bellinzona	4.00	-4.00	-4.00		Bellinzona	101.42	103.68	107.42	3.61%	5.92%
Lugano (CH)	5.00	-3.00	0.00	Entspannung	Lugano (CH)	99.80	105.26	107.31	1.95%	7.53%
Chiasso-Mendrisio (CH)	5.00	3.00	3.00		Chiasso-Mendrisio (CH)	100.34	111.35	114.89	3.17%	14.50%
übrige Agglomerations- gebiete	3.00	-4.00	-2.00	Entspannung	übrige Agglomerations- gebiete	98.54	96.37	97.21	0.87%	-1.34%
ländliche Gebiete	3.00	-4.00	2.00	Entspannung	ländliche Gebiete	91.41	88.15	84.66	-3.95%	-7.39%
Strukturelle Anspannung*										
	2009	2010	2010							
Schweiz	1.72	1.90								
Tessin	1.83	2.66	Divergenz steigend							
Bellinzona	2.89	2.89								
Lugano (CH)	3.00	3.06								
Chiasso-Mendrisio (CH)	0.58	2.52	Divergenz stark steigend							
übrige Agglomerations- gebiete	1.53	2.08	Divergenz steigend							
ländliche Gebiete	1.00	4.62	Divergenz stark steigend							
Haushaltsentwicklung*										
		2005	2009	2010	Wachstum 2009	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005			
Herkunft										
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'531'944	1'541'575	-0.91%	0.63%	1.34%			
Schweiz	Ausland	448'672	503'831	518'490	1.40%	2.91%	15.56%			
Tessin	Schweiz	59'936	56'349	56'740	1.60%	0.69%	-5.33%			
Tessin	Ausland	23'169	26'266	27'156	2.22%	3.39%	17.21%			
Bellinzona	Schweiz	8'788	7'485	7'613	3.92%	1.72%	-13.36%			
Bellinzona	Ausland	3'562	4'434	4'496	1.32%	1.42%	26.24%			
Lugano (CH)	Schweiz	24'043	22'848	23'025	-1.10%	0.78%	-4.23%			
Lugano (CH)	Ausland	10'186	11'413	11'832	3.34%	3.68%	16.16%			
Chiasso-Mendrisio	Schweiz	9'675	8'228	8'295	-0.58%	0.81%	-14.27%			
Chiasso-Mendrisio	Ausland	2'954	3'485	3'599	-0.54%	3.28%	21.82%			
übrige Agglomerations- gebiete	Schweiz	11'993	12'162	12'049	5.78%	-0.93%	0.46%			
übrige Agglomerations- gebiete	Ausland	4'148	4'446	4'518	1.69%	1.64%	8.93%			
ländliche Gebiete	Schweiz	5'438	5'627	5'758	4.49%	2.34%	5.90%			
ländliche Gebiete	Ausland	2'318	2'489	2'710	3.68%	8.86%	16.89%			

\*siehe Erläuterung am Ende des Textes

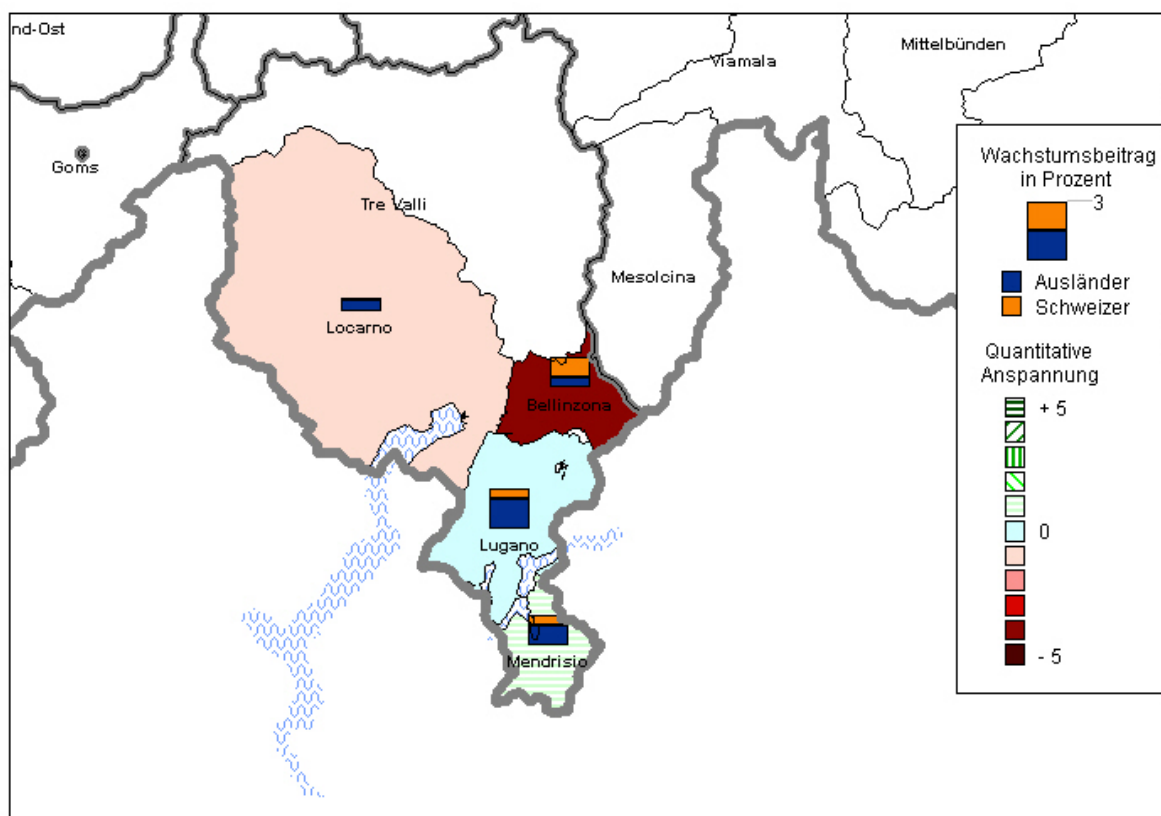
BFS: SAKE, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

verknappt. In Bellinzona ist er es bis heute auch geblieben, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment.

Rein quantitativ, durch die Entwicklung der Haushaltszahlen und der Wohnungen ist die Entspannung nicht zu erklären. Zwar hat die Bautätigkeit 2010 angezogen, aber nicht sehr ausgeprägt im Mietwohnungsbereich. Zur Entspannung dürfte eher der überdurchschnittliche Preisanstieg sowie die verbesserte Konjunktur beigetragen haben. Am knappsten waren nämlich das untere, aber auch das mittlere Preissegment der Mietwohnungen, während am oberen Rand ein ausreichendes Angebot zu beobachten war.

Allerdings folgen nicht alle Regionen diesem Muster: In der Region Chiasso-Mendrisio mit ihrem starken Wachstum an Ausländerhaushalten hat die Divergenz massiv zugenommen, weil hier in der untersten Wohnungskategorie eine Verknappung zu vermerken war, während im obersten Preissegment eine Entspannung stattfand.

Karte 3: Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums\* zur Situation im Jahr 2010



\* Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2010 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2009  
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 3 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Die überdurchschnittliche Divergenz zwischen den Preissegmenten im Tessin braucht im Moment nicht zu beunruhigen. Das teurere Segment ist weniger knapp als das günstigere und der Markt ist noch leicht knapp. Dies ist sogar in den ländlichen Gebieten der Fall. Dies bedeutet, dass mit zukünftigen "filtering down" Prozessen die Divergenz reduziert werden kann und die Gefahr von brachliegenden Wohnungen im Moment in keiner Region besteht.

Trotzdem muss beachtet werden, dass die Nachfrage insgesamt kaum wächst, sondern durch die Zuwanderung stabilisiert wird.

Die Entwicklung der Zuwanderung prägt im Tessin den Mietwohnungsmarkt. Da diese 2010 wieder ausgeprägt ausfiel und die Angebotsentwicklung im Mietwohnungsbereich insgesamt knapp ausfällt, da primär Wohneigentum entwickelt wird, ist es durchaus denkbar, dass sich der Markt 2011 kurzfristig wieder verknappt.

### Entwicklung 2010: Eigentumsmarkt

Der Tessin weist seit 2005 ein stärkeres Wachstum der Preise und der Haushaltszahlen als

Tabelle 3: Übersicht über die Entwicklung im Eigentumsmarkt des Tessins 2005-2010

Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	-0.89	-0.97	1.28	Entspannung	Schweiz	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Tessin	3.32	0.94	3.80	Entspannung	Tessin	105.23	121.77	124.61	2.33%	18.41%
Bellinzona	3.00	1.00	5.00	Entspannung	Bellinzona	103.68	122.67	122.97	0.25%	18.61%
Lugano (CH)	4.00	1.00	3.00	Entspannung	Lugano (CH)	108.89	128.63	134.76	4.76%	23.75%
Chiasso-Mendrisio (CH)	0.00	4.00	3.00	starke Anspannung	Chiasso-Mendrisio (CH)	109.67	124.42	127.63	2.58%	16.38%
übrige Agglomerations- gebiete	3.00	0.00	5.00	Entspannung	übrige Agglomerations- gebiete	100.30	120.15	121.68	1.27%	21.31%
ländliche Gebiete	5.00	-1.00	4.00	Entspannung	ländliche Gebiete	100.79	107.33	107.03	-0.28%	6.19%
Strukturelle Anspannung*										
	2009	2010	2010							
Schweiz	1.56	1.53			Schweiz					
Tessin	0.27	0.36			Tessin					
Bellinzona	2.65	0.58	Divergenz sinkend		Bellinzona					
Lugano (CH)	1.15	1.53			Lugano (CH)					
Chiasso-Mendrisio (CH)	2.08	1.53	Divergenz sinkend		Chiasso-Mendrisio (CH)					
übrige Agglomerations- gebiete	2.52	0.58	Divergenz sinkend		übrige Agglomerations- gebiete					
ländliche Gebiete	2.08	0.58	Divergenz sinkend		ländliche Gebiete					
Haushaltsentwicklung*					Wachstum			Wachstum		
	Herkunft	2005	2009	2010	2009	2010	seit 2005			
Schweiz	Schweiz	1'211'210	1'288'191	1'295'971	3.40%	0.60%	7.00%			
Schweiz	Ausland	83'561	104'921	107'917	1.65%	2.86%	29.15%			
Tessin	Schweiz	54'713	59'852	60'430	0.90%	0.97%	10.45%			
Tessin	Ausland	6'113	8'408	8'689	-7.32%	3.33%	42.13%			
Bellinzona	Schweiz	7'887	8'995	9'150	0.48%	1.72%	16.01%			
Bellinzona	Ausland	807	1'542	1'563	-4.78%	1.42%	93.71%			
Lugano (CH)	Schweiz	18'701	19'772	19'926	3.99%	0.78%	6.55%			
Lugano (CH)	Ausland	2'643	3'982	4'128	-4.53%	3.68%	56.21%			
Chiasso-Mendrisio	Schweiz	7'702	9'432	9'509	4.66%	0.81%	23.46%			
Chiasso-Mendrisio	Ausland	971	1'206	1'246	-17.84%	3.28%	28.25%			
übrige Agglomerations- gebiete	Schweiz	8'874	9'563	9'474	-9.87%	-0.93%	6.77%			
übrige Agglomerations- gebiete	Ausland	1'068	1'056	1'073	6.80%	1.64%	0.52%			
ländliche Gebiete	Schweiz	11'549	12'089	12'371	3.05%	2.34%	7.12%			
ländliche Gebiete	Ausland	624	623	678	-24.61%	8.86%	8.64%			

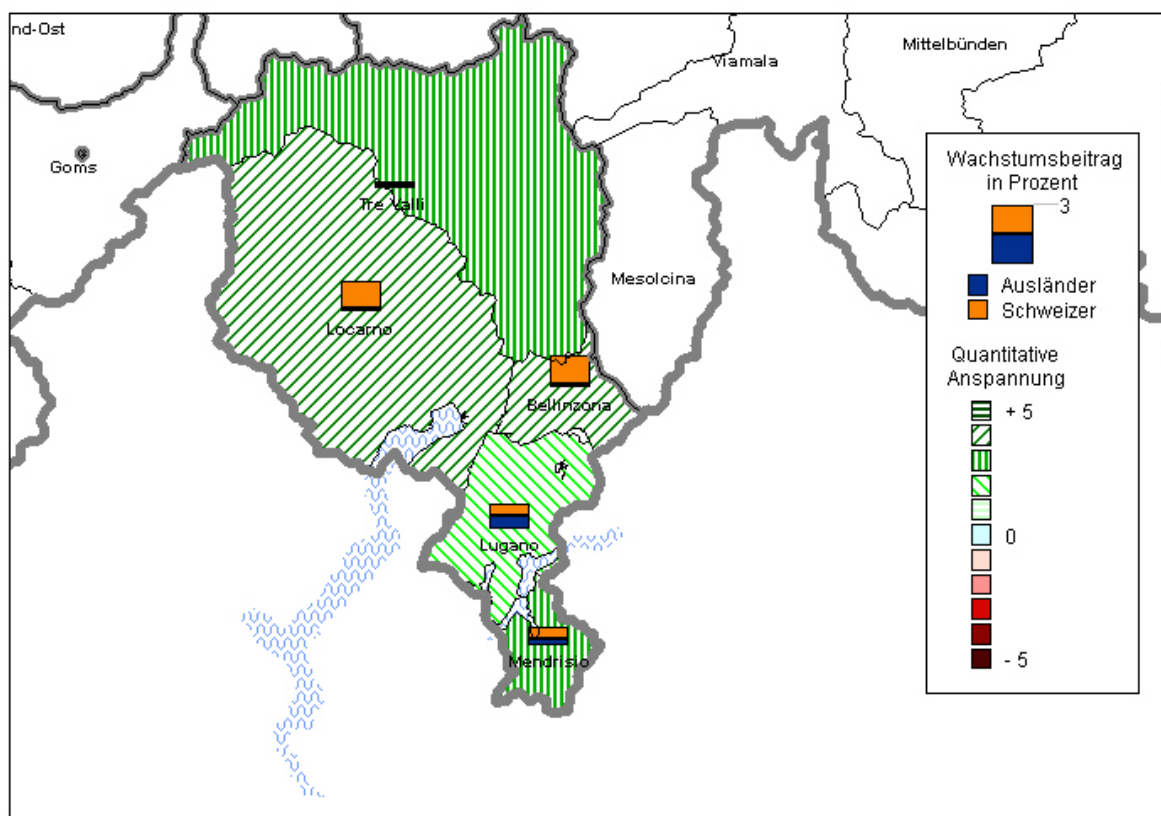
\*siehe Erläuterung am Ende des Textes

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

im schweizerischen Mittel auf. Der Markt startete allerdings aus einer guten Versorgungslage, sodass auch jetzt keine Unausgeglichenheit festzustellen ist. Geholfen hat dabei auch die Abnahme der ausländischen Eigentümerhaushalte im Vorjahr. Im Jahr 2010 war wieder eine Zuwanderung zu beobachten. Diese konnte jedoch durch die Erhöhung der Bautätigkeit mehr als aufgefangen werden.

Der Tessiner Markt für Wohneigentum hinterlässt 2010 einen entspannten Eindruck. Die Situation lässt tendenziell ein Ende starker Preisanstiege erwarten, es sei denn die impliziten Renditeerwartungen der Käufer sinken nochmals. Die ausgeglichene Situation zeigt sich auch in einer wenig veränderten Kennzahl für die Divergenz. Einzig die Region Chiasso-Mendrisio verzeichnet im obersten Preissegment eine verstärkte Anspannung, nicht zuletzt wegen der sehr starken Zunahme der Ausländer im Wohneigentumsmarkt in dieser Region. Hier sind denn die Preise im obersten Segment auch um 4.6 % gestiegen, dem höchsten Zuwachs im ganzen Tessin.

Karte 4: Anspannung im Tessiner Markt für Wohneigentum und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums\* zur Situation im Jahr 2010



\* Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2010 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2009

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Schraffierte Flächen stellen einen entspannten Markt dar. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 3 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Auch wenn das Wachstum der ausländischen Eigentümerhaushalte stärker ausfiel als das der schweizerischen, dominieren in absoluten Zahlen doch die schweizerischen Haushalte das Geschehen im Wohneigentumsmarkt der im Tessin ansässigen Haushalte. Dies illustriert auch Karte 4, wo die Wachstumsbeiträge der ausländischen Haushalte gering



ausfallen. Aufgrund dieses Umstandes und des tendenziellen Überangebots kann im Tessiner Eigentumsmarkt auch für 2011 von einer ausreichenden Versorgung ausgegangen werden.

### **Fazit**

Der Wohnungsmarkt hat sich 2010 entspannt. Im Mietwohnungsbereich bleibt eine geringe Knappheit bestehen, insbesondere in Bellinzona. Das Augenmerk muss im Moment auf die unteren und mittleren Preissegmente gerichtet werden. Für 2011 kann nicht unbedingt mit einer weiteren Entspannung gerechnet werden, da die Zuwanderung wohl wieder zulegt und diese die Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage dominiert. Das Angebot wächst zwar kräftig, aber vor allem im Wohneigentumsbereich. In diesem Marktsegment besteht aber auch 2011 mit Sicherheit ein ausreichendes, wenn nicht überschüssiges Angebot, das allerdings auch von der Zweitwohnungsnachfrage absorbiert werden kann.

## Erläuterungen zu den Indikatoren in den Tabellen und Graphiken

### **Quantitativer Indikator**

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert  $> 1$  führt zu einer Entspannung, ein Wert  $< -1$  zur einer Anspannung.

In den Graphiken und Tabellen ist die Knappheit nach Quintilen gegliedert: Das dunkelste Rot zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 20 % knappsten regionalen Marktsituationen der letzten 5 Jahre zählt. Das dunkelste Grün steht analog für die 20 % entspanntesten Regionen.

### **Struktureller Indikator**

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Segmenten.

### **Haushaltsentwicklung**

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Stichprobenerhebung der SAKE ermittelt (siehe unten). Bei der Berechnung von Wachstumsraten können sich dabei aufgrund des Stichprobenfehlers insbesondere bei Segmenten mit kleinen Anteilen (insbesondere bei Wohneigentum ausländischer Haushalte) starke Schwankungen ergeben.

### **Anmerkungen zur Methodik**

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus dem Marktinformationssystem Adscan beurteilt. Die Miet- und Eigentümersmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknüpft sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer und zwar im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann nämlich sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

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

Die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird über die SAKE und die Bevölkerungsstatistik ESPOP vorgenommen. Die regionale Bevölkerungsprognose für das vergangene Jahr wird (solange nicht vom BFS vorliegend) über das zentrale Ausländerregister geschätzt. Über die SAKE lassen sich auch Umzugsraten, Haushaltsgrößen usw. ermitteln.

Die Entwicklung der Immobilienbestände erfolgt über die Baustatistik des BFS sowie über die Daten von DocuMedia (Baublatt), wobei verschiedene Umrechnungen und Schätzungen erfolgen, da insbesondere der Eigentumsstatus nicht in der Baustatistik erfasst wird.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.