

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Westschweiz

Entwicklung 2010



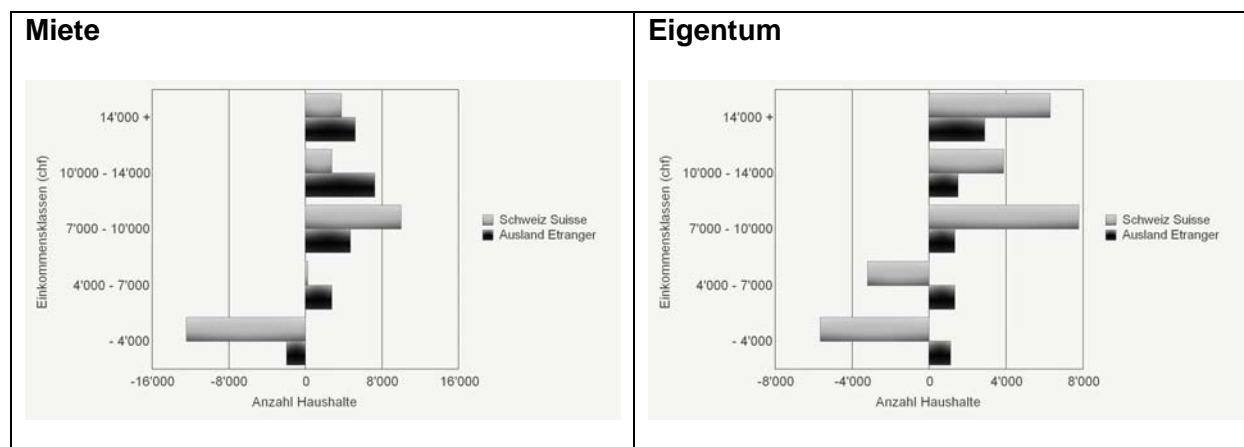
Einleitung

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.

Entwicklung 2005 - 2010

In der Westschweiz hatten das natürliche Bevölkerungswachstum und die starke Einwanderung seit 2005 einen bedeutenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt, und zwar besonders ausgeprägt durch die Zunahme der Anzahl Haushalte in den obersten Einkommensklassen. Dies ist aus Abbildung 1 ersichtlich, wo eine positive Zahl die Zunahme der Haushalte für Schweizer und ausländische Haushalte getrennt, eine negative Zahl deren Abnahme in absoluten Zahlen darstellt.

Abbildung 1: Veränderung der Zahl der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt 2005 – 2009 nach Einkommensklassen¹

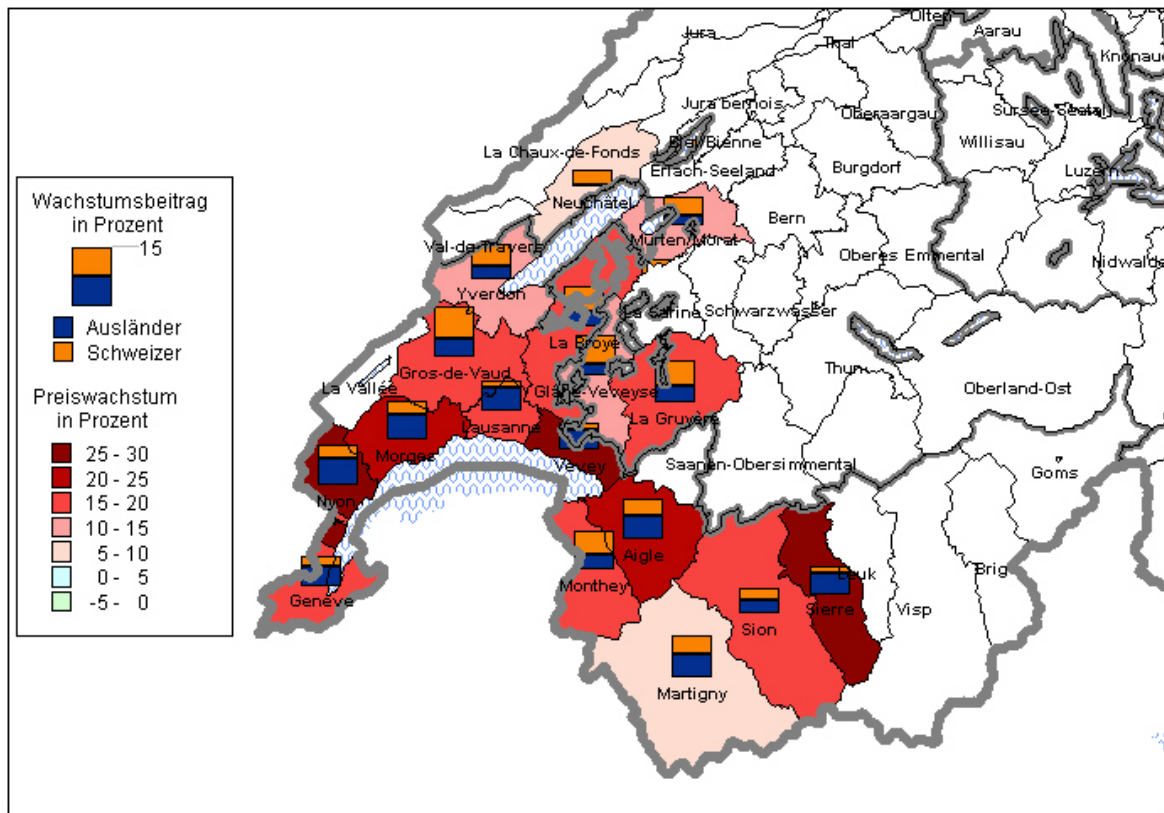


BFS: SAKE, ESPOP; eigene Berechnung

Die Zahl der ausländischen Haushalte ist vor allem im Mietwohnungsmarkt bemerkenswert, übertraf hier die Zunahme der Haushalte in den beiden obersten Klassen doch die der Schweizer Haushalte, obwohl der Ausländeranteil im Mietwohnungsmarkt im Mittel nur 33 % (Schweiz 25 %) beträgt. Dies hat insbesondere die Preisentwicklung im höheren Wohnungssegment beeinflusst. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich im Eigentumsmarkt feststellen, wo ebenfalls eine starke Zunahme der Zahl der ausländischen Haushalte in den oberen Einkommensklassen gemessen wurde. Diese Entwicklung erfolgt aber von einem viel tieferen Niveau aus, ist aber überdurchschnittlich hoch, wenn man sie mit der Eigentümerquote von 13 % (Schweiz 7.5 %) vergleicht.

¹ 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* in der Westschweiz 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 Bevölkerung 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 Zunahme der Preise seit 2005 ist in der Westschweiz bedeutend höher als im Schweizer Durchschnitt. Grundsätzlich ist sicher die Einwanderung eine wichtige Ursache dieser Entwicklung. Während die Anzahl der Schweizer Haushalte mit dem Immobilienangebot (Mietwohnungen und Kauf) Schritt hielt, nahmen die ausländischen Haushalte mit 23 % bedeutend stärker zu als die Schweizer Haushalte mit 17.5 %.

Eine ursächliche Beziehung zwischen der prozentualen Zunahme der ausländischen Bevölkerung und den Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt ist nicht gesichert. Nicht immer zeigt sich der Zusammenhang so schön wie in Yverdon-les-Bains, wo der Beitrag der Immigration zum Bevölkerungswachstum gering ist, und die Preissteigerung mässig, oder in Sierra, wo der auf die ausländische Bevölkerung zurückzuführende Anteil am Bevölkerungswachstum gewichtiger und die Preissteigerung stärker ist. Auf der anderen Seite ist die Preissteigerung in Genf und in Gros-de-Vaud ähnlich hoch, obwohl die Zunahme der ausländischen Bevölkerung in Genf sehr viel ausgeprägter ausgefallen ist als in Gros-de-Vaud. Nicht einmal die Höhe der gesamten Bevölkerungszunahme genügt für sich allein zur Erklärung der Preisentwicklung. Die Flexibilität des Wohnungsangebots und die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt am Anfang der Betrachtungsperiode sind ebenfalls wichtige Determinanten des Preiswachstums.

Ins Auge sticht die Ansteckung von immer weiter von den ökonomischen Polen entfernten Regionen. Nicht nur Nyon, auch Morges, Lausanne, Vevey, Aigle und selbst Sierre sind stark von Preissteigerungen betroffen. Dieses Phänomen, das hier für die Gesamtheit des Wohnungsmarktes (Mietwohnungen und Eigentum) für die Jahre 2005-2010 beobachtet wurde, ist noch bemerkenswerter, wenn nur auf den Mietwohnungsmarkt fokussiert wird.

Im Folgenden wird nur noch die Entwicklung des Jahres 2010 verfolgt.

Entwicklung 2010: Gesamter Wohnungsmarkt

Bei der Beobachtung der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Schweiz fällt die grosse Diskrepanz zwischen Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt auf. Wie in den weiteren Ausführungen näher ausgeführt wird, ist die Anspannung im Mietwohnungsmarkt markant gestiegen, während sich die Lage im Eigentumsmarkt deutlich entspannt hat.

Der Wohnungsmarkt insgesamt zeigt eine klare Verbesserung, mit einer fast schon gleichgewichtigen Situation im gehobenen Preissegment, einer klaren Entspannung im mittleren Segment und einer verbesserten, aber immer noch angespannten Situation im Tiefpreissegment. Dieses Resultat geht wie schon im Jahr 2009 auf klar entspanntere Tendenzen auf dem Eigentumsmarkt zurück, welche eine starke Zunahme der Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt überdecken. Die vom Bassin Lémanique am weitesten entfernten Regionen haben sich am meisten entspannt.

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

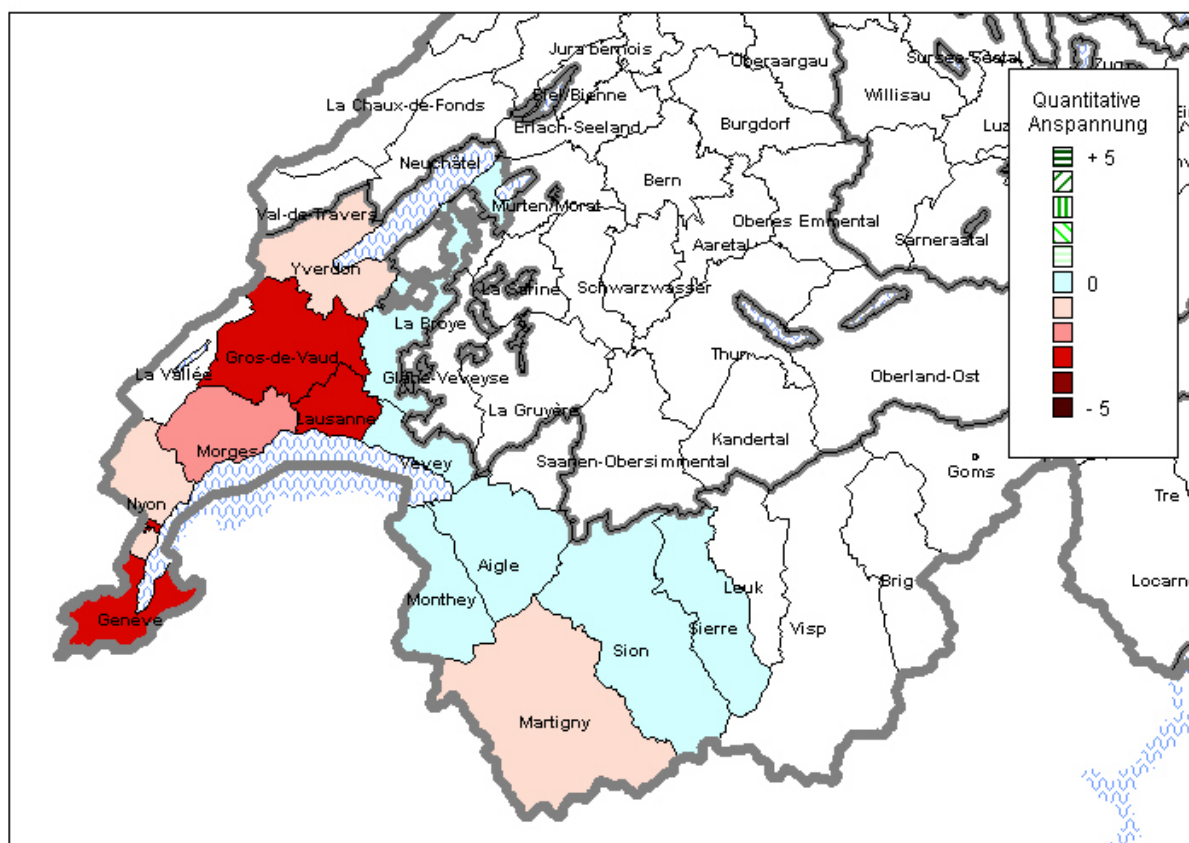
Quantitative Anspannung	2005				2009				2010					
	2005	2009	2010	2010	2005	2009	2010	2010	2005	2009	2010	2010		
Schweiz	-0.16	-1.78	-0.43	Entspannung	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%	103.17	121.49	123.12	1.35%	19.34%
Westschweiz	0.39	-3.39	-2.29	Entspannung	102.41	118.27	120.77	2.11%	17.92%	102.88	123.10	122.33	-0.62%	18.91%
Lausanne	0.00	-3.49	-3.98	Verknappung	103.38	123.20	127.28	3.32%	23.13%	104.35	120.70	123.36	2.20%	18.21%
Genève (CH)	-2.36	-4.77	-3.41	Entspannung										
übrige Agglomerationsgebiete	3.92	-1.48	-0.62	Entspannung										
ländliche Gebiete	2.41	-2.58	0.01	Entspannung										

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

In dieser Entwicklung stellt Lausanne die Ausnahme dar. Hier vermag die Entspannung auf dem Eigentumsmarkt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt nicht auszugleichen: Der Markt insgesamt hat sich weiter angespannt.

Obwohl vom Eigentumsmarkt ein gewisser Effekt der Entspannung ausging, blieb die Anspannung im Westen der französischen Schweiz auf einem hohen Niveau stehen und breitete sich auf Gros-de-Vaud, Morges und Yverdon-les-Bains aus. Hier sind denn auch die Preise im Gesamtmarkt (Miete und Eigentum) im Jahre 2010 stärker gestiegen als im Rest der Westschweiz.

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



Meta-Sys: Adscan; eigene Darstellung und Berechnung

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.

Entwicklung 2010: Mietwohnungsmarkt

Die Mehrheit der Regionen der Westschweiz hielten im Jahr 2010 den traurigen Rekord in Sachen Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt, und das in allen Preissegmenten. Die Situation in der Region als Ganzes war im abgelaufenen Jahr angespannter als in der Region Zürich. Die Lage ist tatsächlich beunruhigend, weil die bisher schon knappe Situation sich weiter verschlechtert, und auf praktisch alle Regionen der französisch-sprachigen Schweiz ausgedehnt hat. Die Anzahl Haushalte in Mietwohnungen hat nochmals stärker zugenommen als das Angebot, eine Entwicklung, die jetzt schon während fünf Jahren anhält.

2010 sind die angebotenen Mietpreise (auf hohem Niveau) stabil bis rückläufig, und zwar in der gesamten Westschweiz, mit einer markanten Abnahme in Genf. Da im Mietwohnungsmarkt keinerlei Verbesserung der Situation festgestellt werden konnte, kommt als Erklärung für diese Preisstabilität nur eine leichte strukturelle Änderung des Angebots auf dem Mietwohnungsmarkt in Frage. Möglicherweise sind die zusätzlich angebotenen Wohnungen nicht nur teuer, sondern auch hinsichtlich Preis-/Leistungsverhältnis (für Genfer Verhältnisse) ungenügend.

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

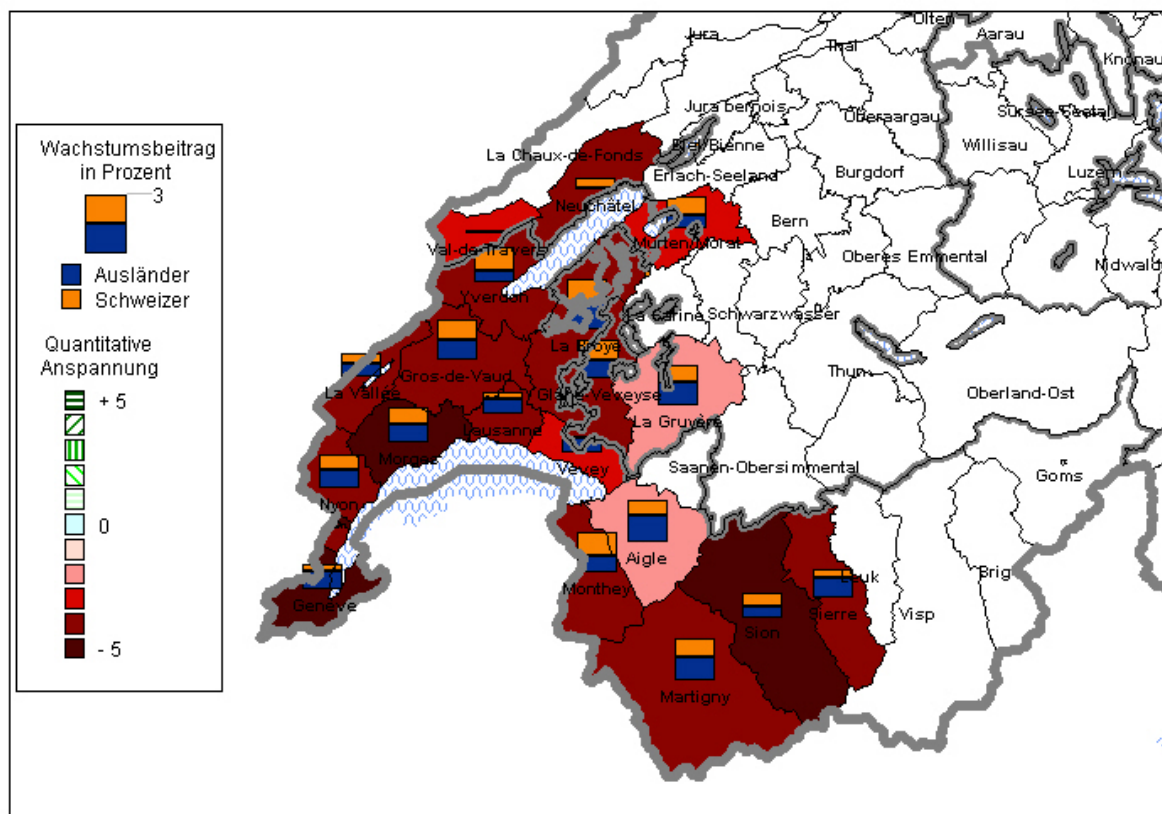
Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)						
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Wachs- tum 2010	Wachstum seit 2005	
Schweiz	0.32	-2.33	-1.59	Entspannung	Schweiz	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%	
Westschweiz	-1.13	-3.71	-4.71	starke Verknappung	Westschweiz	102.25	115.65	114.27	-1.19%	11.75%	
Lausanne	-1.00	-4.00	-5.00	starke Verknappung	Lausanne	102.02	114.64	114.83	0.17%	12.55%	
Genève (CH)	-3.00	-5.00	-5.00		Genève (CH)	101.35	117.61	114.56	-2.60%	13.04%	
übrige Agglomerationsgebiete	3.00	-1.00	-4.00	starke Verknappung	übrige Agglomerationsgebiete	103.44	115.53	116.45	0.80%	12.58%	
ländliche Gebiete	0.00	-2.00	-4.00	starke Verknappung	ländliche Gebiete	104.43	111.48	109.85	-1.46%	5.19%	
Strukturelle Anspannung*											
	2009	2010	2010								
Schweiz	1.72	1.90									
Westschweiz	2.30	1.34	Divergenz sinkend								
Lausanne	1.53	1.00	Divergenz sinkend								
Genève (CH)	2.89	1.73	Divergenz sinkend								
übrige Agglomerationsgebiete	2.65	1.15	Divergenz sinkend								
ländliche Gebiete	1.73	1.15	Divergenz sinkend								
Haushaltsentwicklung*											
Herkunft	2005	2009	2010	Wachstum 2009	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005					
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%				
Westschweiz	Schweiz	279'251	283'705	285'785	-1.25%	0.73%	2.34%				
Westschweiz	Ausland	115'361	134'261	137'985	3.11%	2.77%	19.61%				
Lausanne	Schweiz	75'834	77'024	77'531	-3.37%	0.66%	2.24%				
Lausanne	Ausland	30'705	35'923	36'797	3.06%	2.43%	19.84%				
Genève (CH)	Schweiz	119'219	119'087	119'829	-1.60%	0.62%	0.51%				
Genève (CH)	Ausland	56'024	64'655	66'395	6.08%	2.69%	18.51%				
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	43'999	43'718	44'123	-1.62%	0.93%	0.28%				
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	18'314	19'870	20'327	-2.00%	2.29%	10.99%				
ländliche Gebiete	Schweiz	40'200	43'875	44'302	4.20%	0.97%	10.21%				
ländliche Gebiete	Ausland	10'318	13'813	14'467	-2.21%	4.74%	40.21%				

* siehe Erläuterung am Ende des Textes

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

Der Indikator für die strukturelle Anspannung zeigt im Jahr 2010 eine Verringerung der Divergenz zwischen den verschiedenen Preissegmenten (hoch, mittel, tief) der Mietwohnungen. Dies ist häufig der Fall, wenn der Markt sich verengt. Es sind vor allem die Wohnungen in den hohen Preislagen, bei denen sich die Verknappung stärker zeigt und die sich jetzt dem Niveau der anderen Segmente annähern.

Karte 3: Quantitative Anspannung im Westschweizer 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 allgemeine Knappheit an Mietwohnungen ist in der Westschweiz besonders gravierend, mit Ausnahme vielleicht in Aigle, wo sie etwas gemässiger daherkommt. Wenn der Anteil der Einwanderung bei der Bevölkerungszunahme nicht allein den Unterschied in der Knappheit der verschiedenen Regionen erklären kann, steuert dessen Ausmass zweifellos zur aktuellen Situation des Gesamtmarktes bei. Es ist zu befürchten, dass jetzt die letzten Wohnungsreserven angezapft wurden, zunehmend auch in grösseren Distanzen zu den Beschäftigungspolen und Verkehrsadern.

Die ökonomische Dynamik und Attraktivität der Region ruft nach hoch-qualifizierten Personen, die mehrheitlich durch Einwanderer befriedigt wird. Diese Immigration wirkt sich immer stärker auf dem Mietwohnungsmarkt aus und wird durch die Standortförderung noch verstärkt. Die Infrastruktur und die Lebensbedingungen (von den Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche einmal abgesehen) sind hervorragend. Da stellt sich verstärkt die Frage nach einem Ausgleich zwischen diesem Willen zu mehr Wachstum und den Grenzen, die die Raum- und die Stadtplanung vorgeben.

Die Rationierung auf dem Mietwohnungsmarkt beginnt überdies die Unternehmen zu entmutigen, die eine Sitzverlegung in die Westschweiz planen. Die immer weitere Entfernung zu den Beschäftigungspolen übt einen immer grösseren Druck auf die Infrastruktur und die Umwelt aus. Nicht zuletzt wird das Wohnungsproblem auf die Grenzregion des benachbarten Frankreichs übertragen.

Entwicklung 2010: Eigentumsmarkt

Im Gegensatz zur Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich der Markt für Wohneigentum ganz klar entspannt, konnte doch 2010 ein Angebotsüberschuss in den obersten und mittleren Preissegmenten festgestellt werden. Die beobachtete Preissteigerung hat offensichtlich in diesen Sektoren eine ausgleichende Rolle gespielt und die Zahl der Angebote schneller wachsen lassen als die Zahl der Haushalte im eigenen Heim.

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

Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Wachs- tum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	-0.89	-0.97	1.28	Entspannung	Schweiz	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Westschweiz	3.20	-2.81	2.10	Entspannung	Westschweiz	104.88	132.08	139.22	5.40%	32.74%
Lausanne	3.00	-2.00	-1.00	Entspannung	Lausanne	103.60	128.90	138.19	7.21%	33.39%
Genève (CH)	0.00	-4.00	2.00	Entspannung	Genève (CH)	108.54	141.66	148.71	4.98%	37.01%
übrige Agglomerationsgebiete	5.00	-2.00	3.00	Entspannung	übrige Agglomerations- gebiete	103.31	131.39	138.89	5.71%	34.44%
ländliche Gebiete	4.00	-3.00	3.00	Entspannung	ländliche Gebiete	104.30	127.52	133.40	4.61%	27.91%
Strukturelle Anspannung*										
	2009	2010	2010							
Schweiz	1.56	1.53								
Westschweiz	1.16	2.21	Divergenz	stark steigend						
Lausanne	1.00	2.08	Divergenz	stark steigend						
Genève (CH)	1.00	3.06	Divergenz	stark steigend						
übrige Agglomerationsgebiete	1.53	2.65	Divergenz	stark steigend						
ländliche Gebiete	1.15	1.53								
Haushaltsentwicklung*										
	Herkunft	2005	2009	2010	Wachstum 2009	Wachstum 2010	Wachstum 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%			
Westschweiz	Schweiz	191'208	200'577	202'248	3.25%	0.83%	5.77%			
Westschweiz	Ausland	21'501	29'791	30'673	15.21%	2.96%	42.66%			
Lausanne	Schweiz	31'197	32'323	32'536	12.72%	0.66%	4.29%			
Lausanne	Ausland	4'210	6'259	6'412	17.23%	2.43%	52.30%			
Genève (CH)	Schweiz	38'812	43'953	44'227	1.11%	0.62%	13.95%			
Genève (CH)	Ausland	8'514	10'311	10'588	14.45%	2.69%	24.36%			
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	49'171	52'349	52'834	2.75%	0.93%	7.45%			
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	4'417	7'117	7'280	29.27%	2.29%	64.83%			
ländliche Gebiete	Schweiz	72'028	71'951	72'651	1.11%	0.97%	0.86%			
ländliche Gebiete	Ausland	4'360	6'103	6'393	1.64%	4.74%	46.62%			

* siehe Erläuterungen am Ende des Textes

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

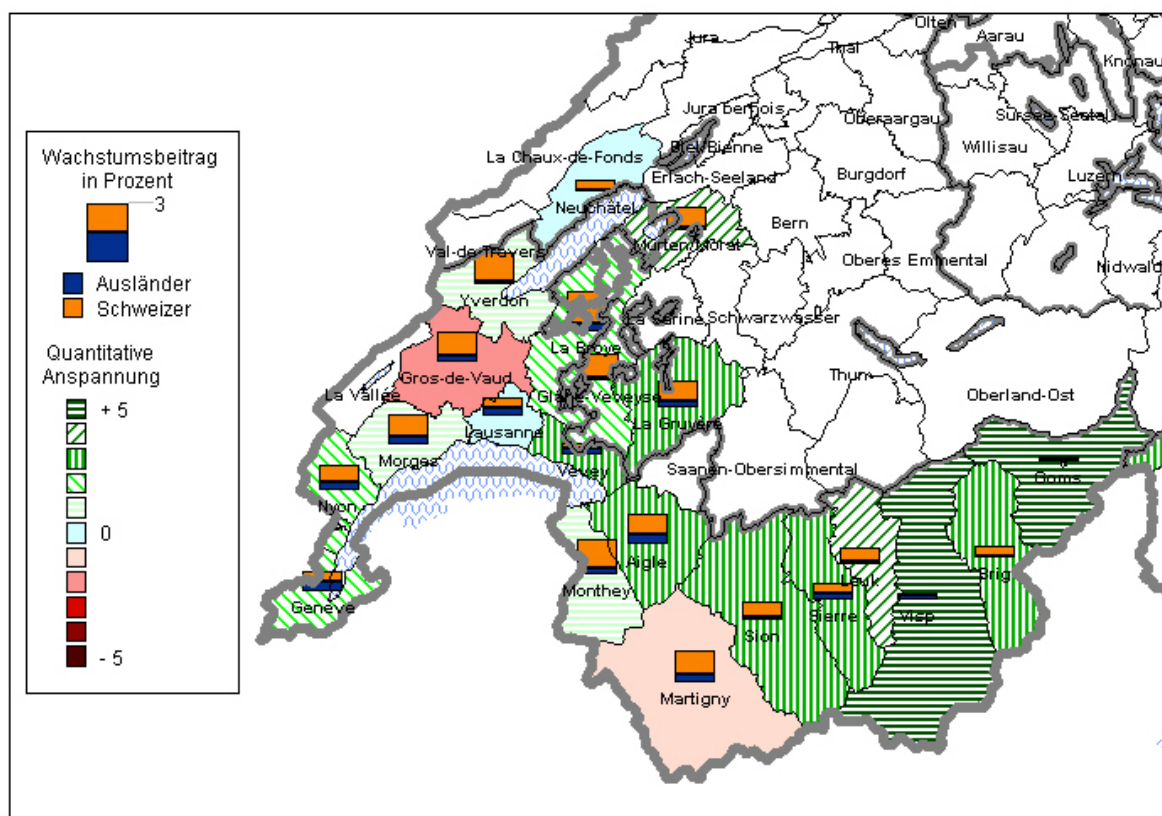
Wegen der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt ist der Kauf einer eigenen Wohnung bzw. eines eigenen Hauses mehr und mehr zu einer alternativen Lösung geworden, selbst für Haushalte die eigentlich Mietwohnungen präferieren. Das hat dazu geführt, dass Eigenheime im unteren Preissegment knapp geblieben sind, und zwar besonders in den Agglomerationen Genf und Lausanne. In der Folge hat sich auch die strukturelle Anspannung erhöht – ein typisches Phänomen in einem Markt, der zum Stillstand neigt.

Während in den höheren Preissegmenten wegen der Zunahme des Angebots eine Beruhigung eintritt, ist dies im untersten Segment (noch) nicht der Fall.

Die Zunahme der Anzahl Eigentümer hat sich in der Westschweiz 2010 verlangsamt und dem nationalen Mittel angenähert. Der Anteil der Ausländer an den neuen Eigentümerhaushalten hat sich auf 50 % verringert, eine klare Abnahme gegenüber den Jahren 2005-2010, in denen dieser Anteil 65 % betrug. Die Ausnahmen bilden hier die Stadt Genf und die Regionen der Westschweiz, die nicht zum Arc lémanique gehören.

Die Preise sind weiter merklich gestiegen, und zwar über dem nationalen Mittel: 5.4 % in der gesamten Region und zum zweiten aufeinander folgenden Jahr um mehr als 7.2 % in Lausanne. Mit diesen Preiserhöhungen hat der Markt auch ein neues Gleichgewicht erreicht und damit auch die oben erwähnten Angebotsüberschüsse in den mittleren und hohen Preissegmenten produziert.

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



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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnungen

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. 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.

Der Halt bei der Anspannung, der im Jahr 2009 beobachtet worden war, hat 2010 in einen Angebotsüberschuss gemündet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass diese Entwicklung die weiterhin starke Anspannung in den obersten Preissegmenten verdeckt. Diese ist insbesondere in Lausanne und, in einem geringeren Ausmass, in Genf gross.

Fazit

Das Angebot in der Westschweiz nimmt vor allem beim Wohneigentum zu, einem Markt der sich dem Gleichgewicht angenähert hat, nachdem die Nachfrage die Preise markant in die Höhe getrieben hat. Die günstigen makroökonomischen Rahmenbedingungen und die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt allgemein sorgen auch im laufenden Jahr für Preissteigerungen. Ein Nachlassen dieser Entwicklung ist jedoch absehbar. Das wird die Probleme jener Haushalte lösen, die wenig mobil sind und den mittleren oder oberen Einkommensklassen angehören. Dies kann jedoch kein Trost sein für Haushalte mit kleinem Einkommen, auch wenn sie mobil sind. Die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt in Genf und Lausanne hat sich weiter auf fast die gesamte Westschweiz ausgedehnt. Eine Besserung ist nicht in Sicht.

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. Verknappt 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.