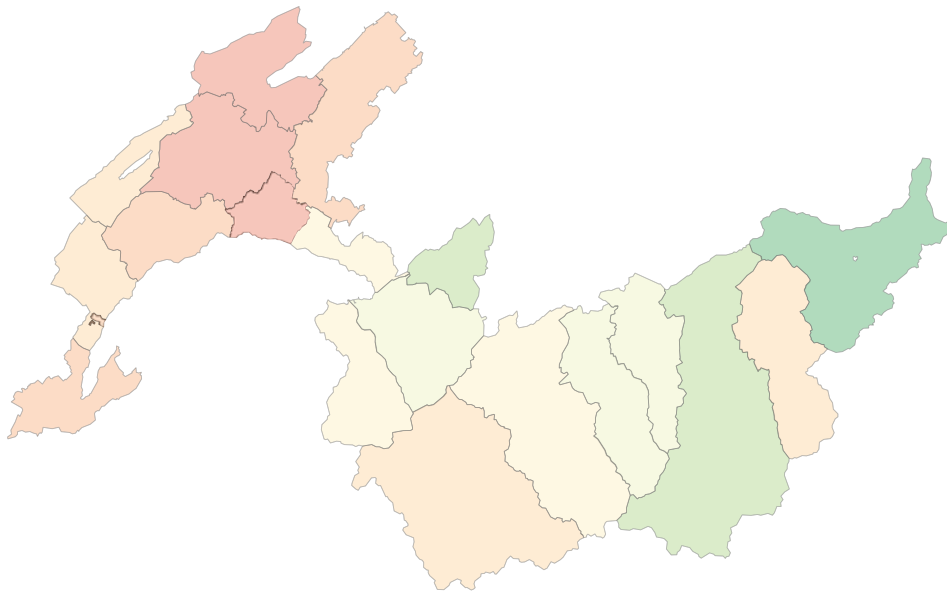


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2013

Région lémanique



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

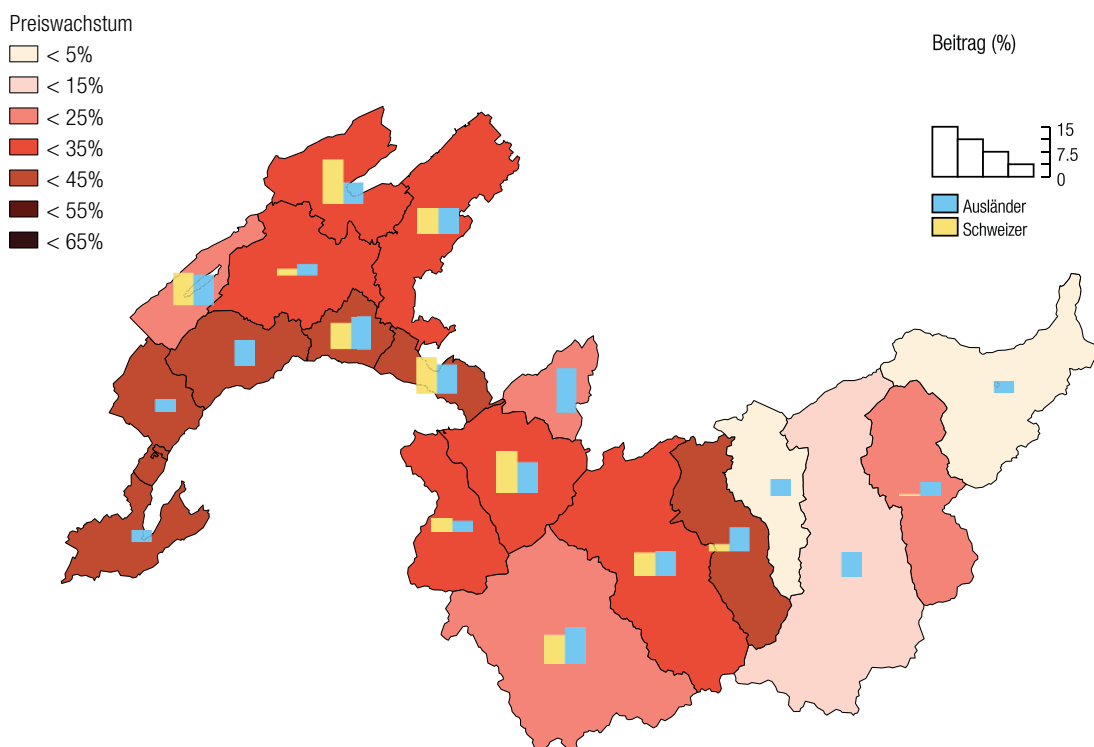
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen seither aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist im Mittel höher als früher. Dies wirkt sich 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.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2005 - 2013

Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentümmärkte zeigte in der Vergangenheit eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die



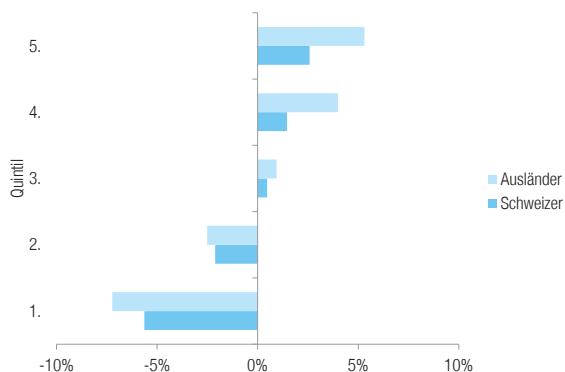
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

Karte 1: (Angebots)preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Région lémanique in der Periode 2005 - 2013

(Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2013 ist in der Région lémanique höher als in jeder anderen Region ausgefallen. Die starke, aber im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegende Zunahme der ausländischen Haushalte hat neben einer zu

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode. Negative Wachstumsbeiträge werden nicht ausgewiesen.



BFS: SAKE

Einkommen Mieter

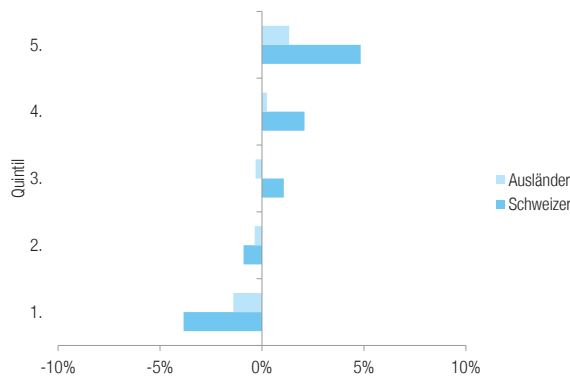
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Région lémanique

Genf ging schon mit einem angespannten Markt in eine äusserst dynamische Ära hinein und die mannigfaltigen Regulierungen verhinderten die schnelle Anpassung an die damit verbundenen Änderungen der Nachfragestruktur. Im Laufe der Zeit hat sich der Nachfrageüberhang vom See her in immer weitere Teile der französischen Schweiz ausgedehnt, zuletzt auch ins Wallis, nach Freiburg und Neuenburg. Insbesondere die Schweizer Haushalte suchten Alternativen in Form von Eigenheimen im Agglomerationskranz.

Ein wichtiger Faktor zur Erklärung der Preisentwicklung war in der Vergangenheit auch die Entwicklung der Einkommen, wie sie in Abbildung 1a und 1b dargestellt ist. Sie stellen die Veränderung der Anteile der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensklassen dar. Da in der Gesamtbetrachtung von Miete und Eigentum 2013 insgesamt mehr Personen in den obersten 20% der Haushalte anzutreffen sind als 2005, müssen die einkommensstärkeren Haushalte relativ grösser geworden sein. Interessant für den Monitor sind aber die relativen Unterschiede zwischen Personen in Schweizer und ausländischen Haushalten sowie zwischen Miete und Eigentum. So hat die Anzahl Schweizer Personen in der höchsten Einkommensklasse (20% der Haushalte) im Eigentumssektor bedeutend stärker zugenommen als die der Ausländer. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen im Segment der 20% Haushalte mit den höchsten Einkommen viel höher ausfiel als die der Schweizer. Die ausländischen Haushalte sind somit im Mietwohnungssektor vermehrt als kaufkräftige Mitbewerber aufgetreten. Dies hat insbesondere die Preisentwicklung im höheren Preissegment der Mietwohnungen beeinflusst. Dieselbe Entwicklung ist zwar auch beim Wohneigentum zu beobachten, aber aufgrund der tieferen Zahl ausländischer Haushalte deutlich weniger ausgeprägt.

schwachen Neubautätigkeit massgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen. Am Genfersee, wo die Einfärbung in Karte 1 die dunkelsten Rottöne annimmt, sind die Wohnungspreise in den letzten acht Jahren in der Kernagglomeration um gut 36% gestiegen. Wie stark jeweils die Bevölkerungsentwicklung dabei eine Rolle gespielt hat, ersieht man an den pro MS-Region angezeigten Säulen.

Die ungenügende Bautätigkeit ist für sich alleine kein hinreichender Grund für die extremen Preiserhöhungen am Genfersee. Eine ebenso wichtige Rolle spielte auch die Ausgangssituation.



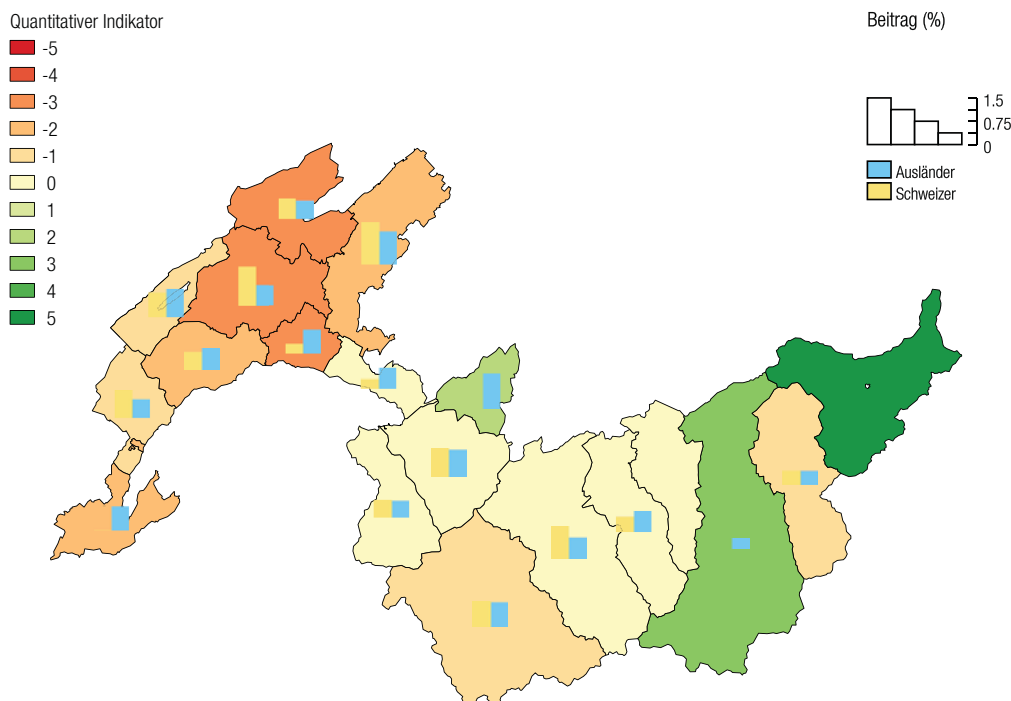
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Région lémanique

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2013

Im abgelaufenen Jahr fiel die Zuwanderung aus dem Ausland in der Région lémanique mit 3.5% beträchtlich aus. Die Ausländer suchten nach wie vor die Zentren, was jedoch die Preise nicht mehr weiter in die Höhe



BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt der Région lémanique (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2013 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2013

treiben konnte. Im Gegenteil, 2013 sind erstmals seit vielen Jahren die Preise im Total des aggregierten Wohnungsmarktes gesunken, und zwar um 1.8%, in den Kernagglomerationen gar um 3%.

Der Wohnungsmarkt entwickelt sich im Jahr 2013 sehr dynamisch. Für einmal wächst in der Région lémanique der Bestand schneller als im Schweizer Durchschnitt. Diese Zunahme ist jedoch schwächer als das Haushaltswachstum von 1.4%. Dass diese Diskrepanz letztlich zu einer erhöhten Anspannung

	2005	2012	2013	2013
Région lémanique	-1.5	-2.2	-2.4	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-2.5	-3.5	-3.3	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	0.8	-1.0	-1.8	↘
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-0.2	0.6	-0.3	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt in der Région lémanique (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

auf dem Wohnungsmarkt der betrachteten Region führen musste, kann kaum überraschen. Diese Anspannung, die sich vor allem in den Gross- und Mittelagglomerationen und da vor allem im Mietwohnungssektor bemerkbar machte, ist in Tabelle 2a dargestellt. Die preislichen Folgen blieben jedoch wie aus Tabelle 2b ersichtlich mit -1.8% aus, da die Anspannung offenbar in den Metropolräumen leicht rückläufig war; sie waren jedenfalls geringer als im Vorjahr, da die Verknappung offensichtlich

	Wachstum				
	2005	2012	2013	2013	seit 2005
Région lémanique	103.1	140.4	137.9	-1.8%	33.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	101.7	142.5	138.2	-3.0%	35.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	103.2	142.1	140.8	-0.9%	36.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	106.6	133.9	135.1	0.9%	26.7%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots)preisentwicklung im Wohnungsmarkt der Région lémanique (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

eher das untere Segment traf, während im oberen Segment ein gewisser Plafond erreicht zu sein scheint. Die Entwicklung verlief nicht in allen Räumen gleich. Eine starke Zuwanderung aus Südeuropa führte zu einem überdurchschnittlichen Wachstum der Haushalte im Hinterland der Genferseeregion. Das höchste Wachstum wurde in den Regionen La Broye, La Vallée und Gros-de-Vaud, in der Nähe der Zentren Lausanne und Genf registriert. In La Broye betrug der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte 1.2%. Und auch die Schweizer Haushalte ziehen ins schnell wachsende Hinterland, wie an den Säulen in Karte 2 zwischen Genfer- und Neuenburgersee abgelesen werden kann.

Die Anspannung hat in der Région lémanique vor allem im Mietwohnungssektor zugenommen, und zwar ausserhalb der Zentren, vornehmlich in den grossen und mittleren Agglomerationen und im ländlichen Raum. Die Verlagerung in den suburbanen Raum hat sich damit fortgesetzt.

		Haushalte			Wachstum 2013
		2012	2013	2013	
Région lémanique	Schweizer	485,585	489,076	0.7%	
	Ausländer	165,273	171,300	3.6%	
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	283,703	285,223	0.5%	
	Ausländer	117,481	121,462	3.4%	
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	77,341	78,144	1.0%	
	Ausländer	20,439	21,230	3.9%	
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	124,541	125,709	0.9%	
	Ausländer	27,353	28,608	4.6%	

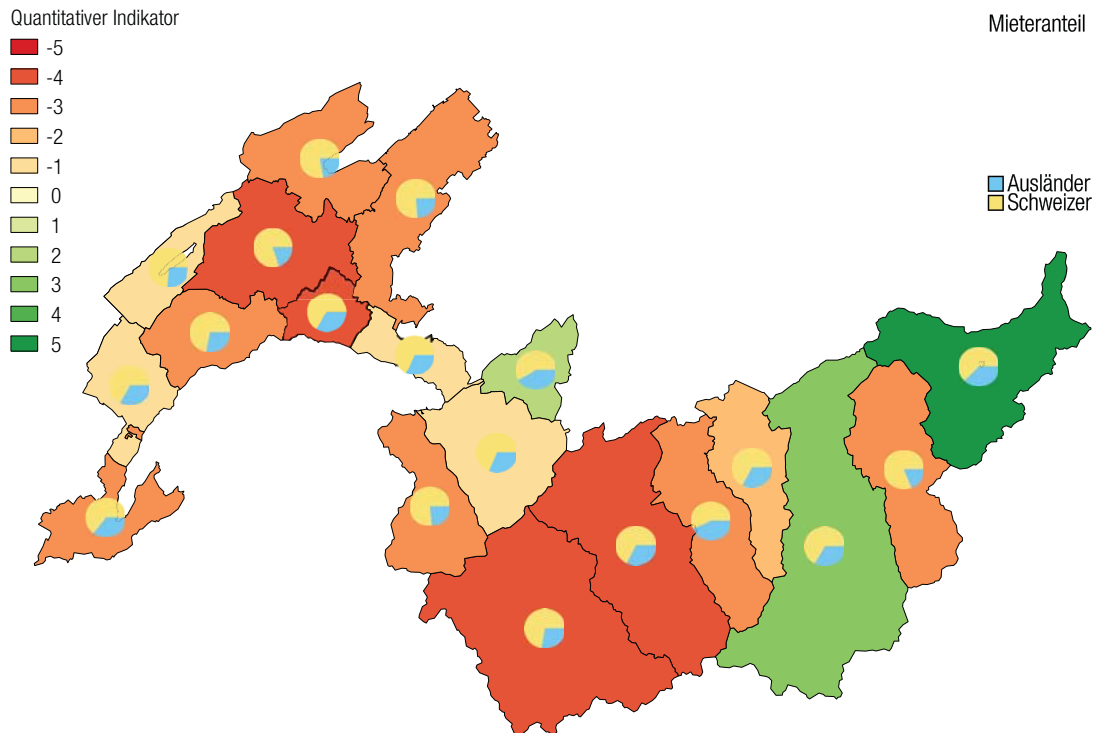
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Région lémanique

MIETWOHNUNGSMARKT

Die wirtschaftliche Dynamik bringt es mit sich, dass die Région lémanique seit Jahren eine starke Ausdehnung der Nachfrage nach Wohnungen zu befriedigen hat. Die gestiegene Anspannung in Tabelle 3b hat ihre Ursache unter anderem darin, dass die Bautätigkeit im Mietwohnungsmarkt der Nachfrage wie in den Vorjahren



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2013

ungenügend nachkam. Die Lage ist weiterhin angespannt. Bei den schweizerischen Metropolräumen weist das Gebiet am Genfersee schon seit längerem Spitzenwerte aus. Die Anspannung aber zieht jetzt immer weitere Kreise in die grösseren und mittleren Agglomerationen und den ländlichen Raum.

Diese angespannte Situation zeigt sich in Karte 3 dunkelrot eingefärbt. Je näher zum See desto knapper

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Région lémanique	104.0	134.5	131.7	-2.0%	26.7%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	101.9	136.7	132.4	-3.1%	29.9%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	103.8	131.4	130.6	-0.6%	25.8%
Kleinagglomera- tionen und ländliche Gebiete	113.0	127.4	129.8	1.9%	14.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots)preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

die Situation. Wobei diese Anspannung nicht alle Preissegmente gleich stark trifft. In der Metropolregion Genf ist die Knappheit im unteren Segment wie bisher extrem hoch. Das oberste Segment hingegen ist wie schon im Vorjahr äusserst liquide. In den grossen und mittleren Agglomerationen ausserhalb des Metropolraums und im ländlichen Raum nimmt die Verknappung in den unteren Segmenten weiter zu, während bei den teureren Mietwohnungen die Lage entspannt bleibt. Der Indikator für die strukturelle Divergenz erreicht denn auch in Tabelle

	2005	2012	2013	2013
Région lémanique	-3.2	-3.1	-3.7	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-3.0	-4.0	-4.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	-2.0	-1.0	-3.0	↔↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-5.0	-1.0	-3.0	↔↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

	2012	2013	2013
Région lémanique	4.0	4.1	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	4.4	4.4	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	3.8	4.4	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.9	2.6	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

3c einen im schweizerischen Vergleich maximalen Wert. Diese Divergenz erklärt, weshalb trotz zunehmender Anspannung des Mietwohnungsmarktes im suburbanen Raum, letztlich eine Mietpreissenkung von 3.1% im Metropolraum eingetreten ist (Tabelle 3a). Die Neubauwohnungen im oberen Preissegment mussten länger inseriert und letztlich auch preiswerter abgegeben werden.

Die Mieterquote in Tabelle 3d erreicht mit 56.2% bei den Schweizer Haushalten im nationalen Vergleich den zweithöchsten Wert, während sie bei den ausländischen Haushalten mit 83% auf der Höhe des gesamtschweizerischen Mittels liegt. In Karte 3 sind die Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten für das Jahr

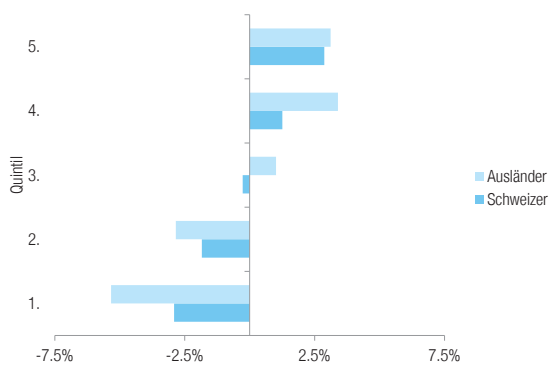
		2004	2011	2012	2013
Région lémanique	Schweizer	59.4%	58.0%	57.1%	56.2%
	Ausländer	82.5%	83.4%	83.7%	83.0%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	69.1%	69.5%	68.3%	67.7%
	Ausländer	85.1%	86.5%	86.5%	86.1%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	49.8%	49.7%	48.0%	48.3%
	Ausländer	76.8%	79.1%	80.3%	80.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	35.8%	38.1%	37.7%	35.0%
	Ausländer	71.4%	69.6%	70.7%	70.3%

BFS: SAKE

Mieterquote

Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Région lémanique

2013 dargestellt. Hier wird deutlich, dass die ausländischen Haushalte eine bedeutende Rolle auf dem Mietwohnungsmarkt der Région lémanique spielen. Deren Einfluss ist nicht zuletzt auch das Resultat davon, dass gemäss Abbildung 2 bei den einkommensstärksten Haushalten die Anzahl ausländischer Personen stärker zugenommen hat als die der Schweizer. Ein untrügliches Indiz dafür, dass die Kaufkraft der ausländischen Haushalte



BFS: SAKE

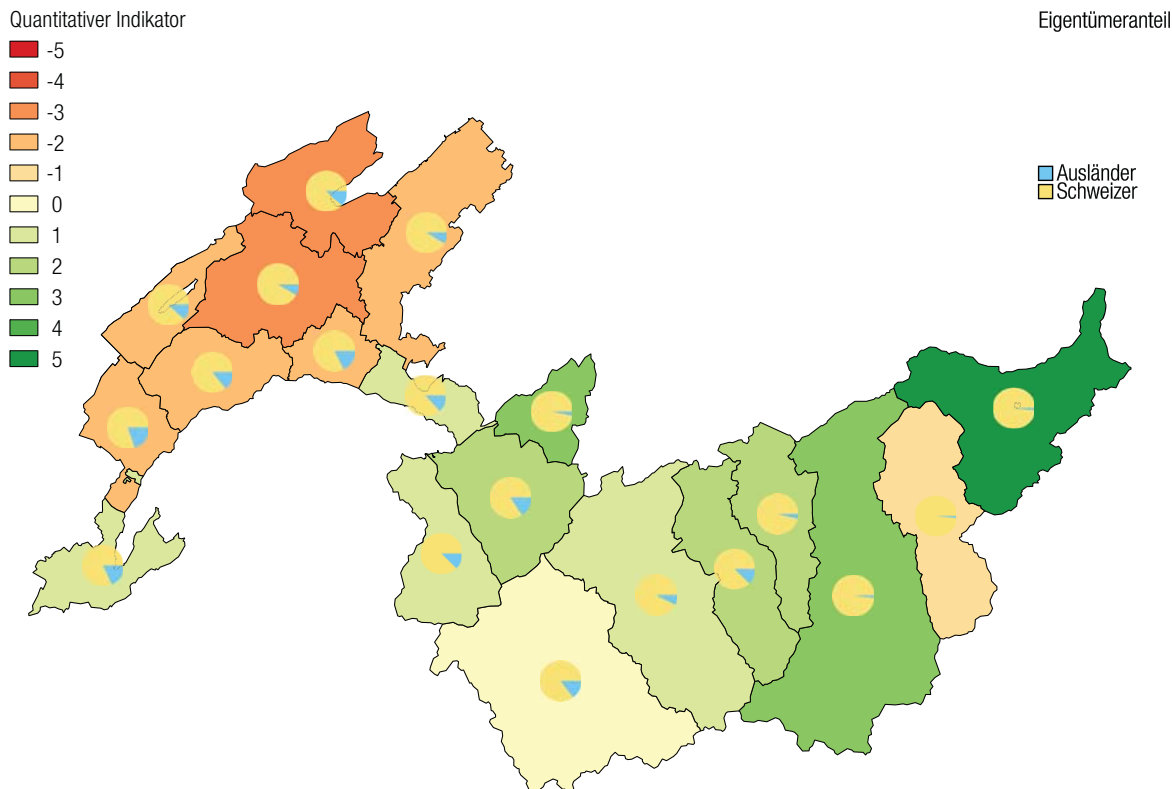
Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2013 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Région lémanique

auf dem Mietwohnungsmarkt nicht zu vernachlässigen war. Der Einfluss der ausländischen Haushalte im Mietwohnungssektor war letztlich aber auch eine Folge der sinkenden Mieterquote der Schweizer Haushalte. Sie bevorzugten wie schon in den Vorjahren das Wohnen in Eigentum (Tabelle 3d).

EIGENTUMSMARKT

Die in der übrigen Schweiz festgestellte Ausdehnung der Besiedlung in immer weitere Teile des periurbanen Raumes wird auch in der Région lémanique von einem Wechsel der Schweizer Haushalte in das Wohneigen-



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2013

tumssegment begleitet. Dies lässt jedenfalls die Entwicklung der Eigentumsquote von Schweizer Haushalten in Tabelle 4d vermuten.

Im Wohneigentumsmarkt ist jedoch im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt gegenüber dem Vorjahr keine erhöhte Anspannung festzustellen. Wie in Tabelle

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Région lémanique	101.2	152.7	150.5	-1.4%	48.7%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.9	162.2	157.9	-2.7%	56.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	102.2	157.8	155.8	-1.3%	52.4%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	101.1	139.5	139.7	0.1%	38.2%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots)preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

4b ersichtlich, hat der Anspannungsindikator 2013 gegenüber dem Vorjahr abgenommen und einen Wert erreicht, wie man ihn sonst nur noch im Tessin kennt. Die Preise haben offenbar einen oberen Plafond erreicht, der den Käufern wieder etwas Verhandlungsspielraum lässt. Fast drei Viertel der neu gebauten Wohnungen gingen im vergangenen Jahr in den Eigentumsbereich, was die Entspannung in diesem Markt begünstigt hat.

Die Preise sind denn auch merklich zurückgekommen, jedenfalls im Metropolraum mit 2.7% und in

	2005	2012	2013	2013
Région lémanique	2.0	-0.3	0.3	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.0	-2.0	-1.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	5.0	-1.0	0.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	4.0	2.0	2.0	⇒

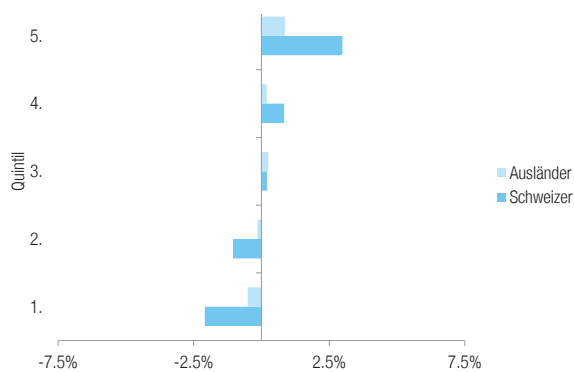
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

den grossen und mittleren Agglomerationen mit 1.3%. Im ländlichen Raum stagnierten sie (Tabelle 4a). Eine Senkung der Preise bedeutet jedoch noch keine allgemeine Entwarnung. Im unteren Segment im Metropolraum ist die Lage immer noch extrem angespannt. Die strukturelle Divergenz in Tabelle 4c bleibt deshalb relativ hoch.

Je weiter entfernt zu den Zentren und je höher das Preissegment, desto entspannter präsentiert sich die Situation auf dem Wohneigentumsmarkt. Diese Entwicklung zeigt sich auch auf Karte 4, wo die Anspannung von Westen nach Osten mit sich abschwächender Einfärbung nachlässt. Die hohen Zuwachsraten bei der Bevölkerung zeigen, dass die Schweizer Haushalte vor allem im Waadtländer



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2013 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Région lémanique

	2012	2013	2013
Région lémanique	2.0	2.2	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	2.5	2.5	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	2.0	2.0	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.5	2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

		2004	2011	2012	2013
Région lémanique	Schweizer	40.5%	42.0%	42.9%	43.8%
	Ausländer	17.5%	16.6%	16.3%	17.0%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	30.9%	30.5%	31.7%	32.3%
	Ausländer	14.9%	13.5%	13.5%	13.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	50.2%	50.3%	52.0%	51.7%
	Ausländer	23.2%	20.9%	19.7%	19.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	64.2%	61.9%	62.3%	65.0%
	Ausländer	28.6%	30.4%	29.3%	29.7%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

Tabelle 4d: Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten in der Région lémanique

Hinterland Eigentum erworben haben, insbesondere in La Broye und in Gros-de-Vaud, aber auch in Aigle und Sion. Deren Eigentümerquote bewegt sich in etwa im schweizerischen Mittel (Tabelle 4d).

In Abbildung 3 lässt sich diese Einkommenserhöhung der Schweizer Haushalte abschätzen. Die Anzahl Personen hat im Segment der reichsten Haushalte (Quintil 4 und 5) bei den Schweizern mehr als dreimal so stark zugenommen wie bei den Ausländern. Ein Indiz dafür, dass Schweizer Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum kaufkraftmässig ohne Weiteres mithalten konnten.

SCHLUSSFOLGERUNG

Bei der gegenwärtigen Diskussion um Wohnungsnot und Blasenbildung in der Schweiz steht die Genferseeregion im Vordergrund. Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Jahr 2013 besonders hoch ausgefallen, konnte jedoch durch eine rege Bautätigkeit recht gut aufgefangen werden, was die Situation entschärfen half. Das grösste Problem bereitet nach wie vor der Mietwohnungsmarkt. Die Knappheit im Metropolraum Genf ist extrem hoch geblieben und die Anspannung zieht immer weitere Kreise. In diesem Markt sind denn auch vor allem die zugewanderten ausländischen Haushalte anzutreffen und sie mischen aufgrund ihrer zunehmenden Kaufkraft auch im oberen Segment recht spürbar mit.

Der Anspannungsindikator täuscht aber darüber hinweg, dass im oberen Preissegment sowohl bei Mietwohnungen wie auch beim Wohneigentum immer mehr Angebote vorhanden sind und die Preise in diesen Segmenten sogar nachgegeben haben. Dieser Effekt hat denn auch dazu geführt, dass die Preise sowohl im Miet- wie im Eigentumssektor erstmals seit vielen Jahren gefallen sind.

Diese Entwicklung kann als Vorbote für ein Ende des gegenwärtigen Immobilienzyklus interpretiert werden. Die hohen Preissteigerungen der jüngsten Vergangenheit sowie die neuen Regulierungsbestrebungen scheinen ihre Bremswirkung zu entfalten.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN INDIKATOREN

Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 bedeutet Entspannung, ein Wert < -1 Anspannung. Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2011 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

Strukturelle Divergenz

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 Preissegmenten.

Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentumsmärkte 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 im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann 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 geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrosse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand

des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

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.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

Revision Monitor 2013

Für die aktuelle Ausgabe wurden drei Berechnungen des Monitors substantziell verändert:

- Die Haushaltsschätzung erfolgt über die Angaben zu Einwohnern und Haushalten der Statpop, während bisher auch die Haushaltsgewichte der SAKE verwendet wurden.
 - Auf explizite Schätzungen der Anzahl Haushalte in Eigentum/Miete oder der Einkommensklassen zur Abschätzung der Veränderung im Jahresverlauf wird neu verzichtet. Diese Schätzungen waren bei kleinen Stichproben sehr volatil und führten häufig zu nicht signifikanten Veränderungen.
 - Um grössere Stichproben zu erhalten wurde die bisherige Gliederung in Hauptagglomeration, übrige Agglomeration und ländliches Gebiet durch drei Gruppen abgelöst, die auf der Typisierung der 106 MS-Regionen des BFS beruhen:
 - Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
 - Gross- und Mittelagglomerationen
 - Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete
- Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen