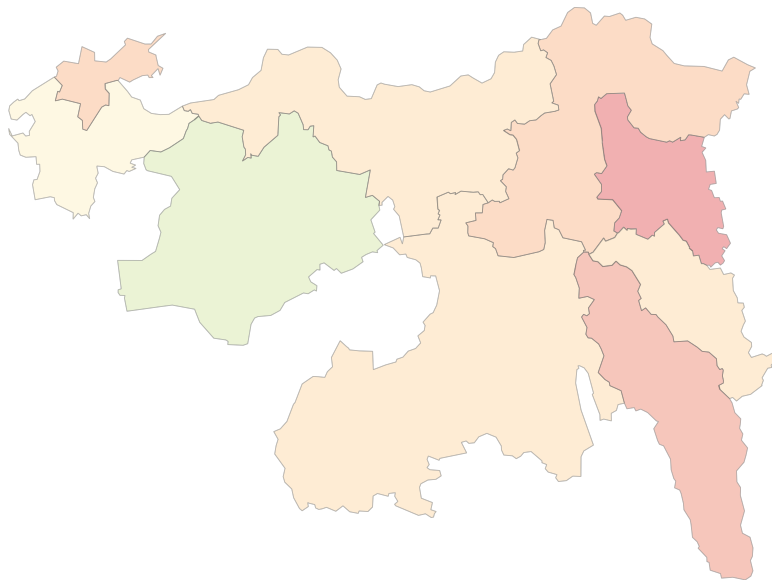


# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2013

### Nordwestschweiz

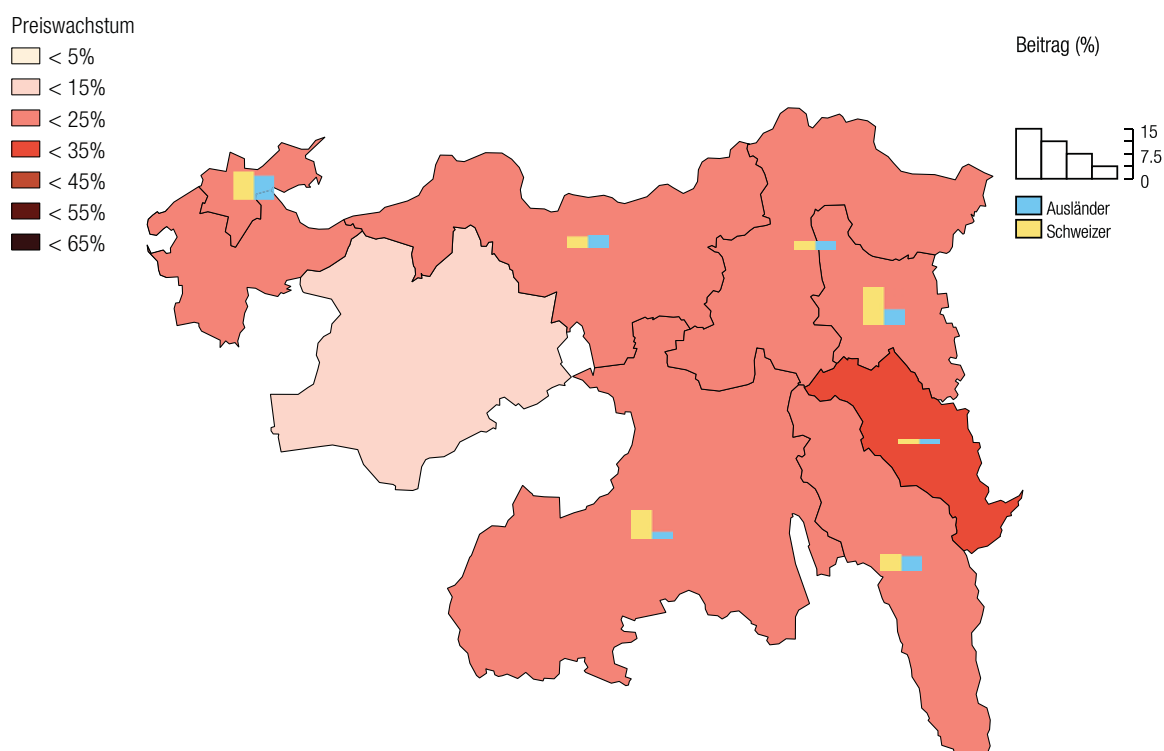


## EINLEITUNG

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 Wohneigentümersmärkte zeigte in der Vergangenheit eine beschränkte Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung.



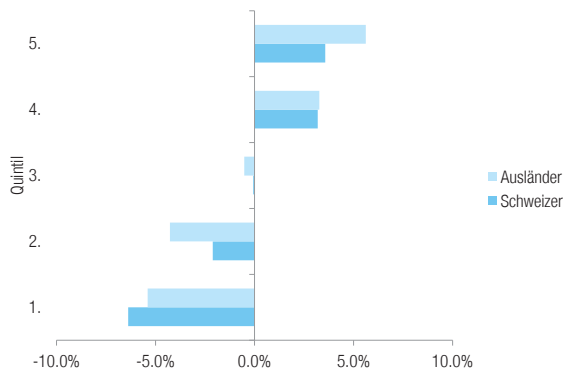
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

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

Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2013 ist in der Grossregion Nordwestschweiz bedeutend tiefer als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die unterdurchschnittlich hohe Zunahme der in- und ausländischen Haushalte durch

\* 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**

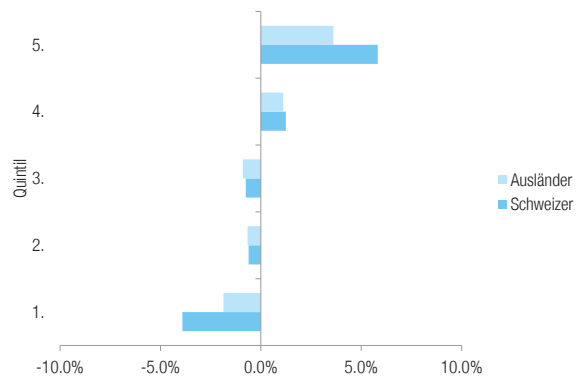
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Nordwestschweiz

ausgeglichenen Markt in eine Phase starken Wirtschaftswachstum über, eine Anpassung an die damit verbundenen Änderungen der Nachfragestruktur bereitete aber wegen der vielen Grenzgänger wenig Mühe. Die Zuwanderung hielt sich im Gegensatz zu anderen Zentren in Grenzen, was auch eine grössere Anspannung im Wohnungsmarkt weitgehend verhinderte. Allerdings machte sich im Bereich des Wohneigentums mit der Zeit eine Verknappung bemerkbar, da die Schweizer Haushalte mehr und mehr in den periurbanen Raum ins Wohneigentum zogen.

Ein wichtiger Faktor zur Erklärung der Preisentwicklung war in der Vergangenheit auch die Entwicklung der Einkommen, wie sie in den Abbildungen 1a und 1b dargestellt ist. Diese 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. Hier ergibt sich für die Nordwestschweiz ein von der ganzen Schweiz abweichendes Bild. Zwar hat auch in der Nordwestschweiz die Anzahl der Personen in schweizerischen Haushalten in den beiden höchsten Einkommensklassen im Eigentumssektor relativ stärker zugenommen als in ausländischen Haushalten. Und auch im Mietwohnungsbereich zeigt sich wie in der übrigen Schweiz das gegenteilige Bild. Die Unterschiede sind aber deutlich weniger ausgeprägt, was an der speziellen Struktur der Grossregion Nordwestschweiz liegen dürfte, wo der periurbane Raum nicht nur zum Metropolraum Basel, sondern auch zu demjenigen von Zürich gehört.

Zuwanderung aus dem In- und Ausland hat bei einer im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegenden Neubautätigkeit massgeblich zu einem relativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt beigetragen. Die in Karte 1 mit Balken dargestellten Haushaltsbewegungen machen deutlich, dass die Nordwestschweiz in den letzten acht Jahren nicht nur in der Region Basel, sondern sehr stark am östlichen Rand gewachsen ist. Dort dient sie als Puffer zur Grossregion Zürich.

Die Nordwestschweiz ging 2005 mit einem



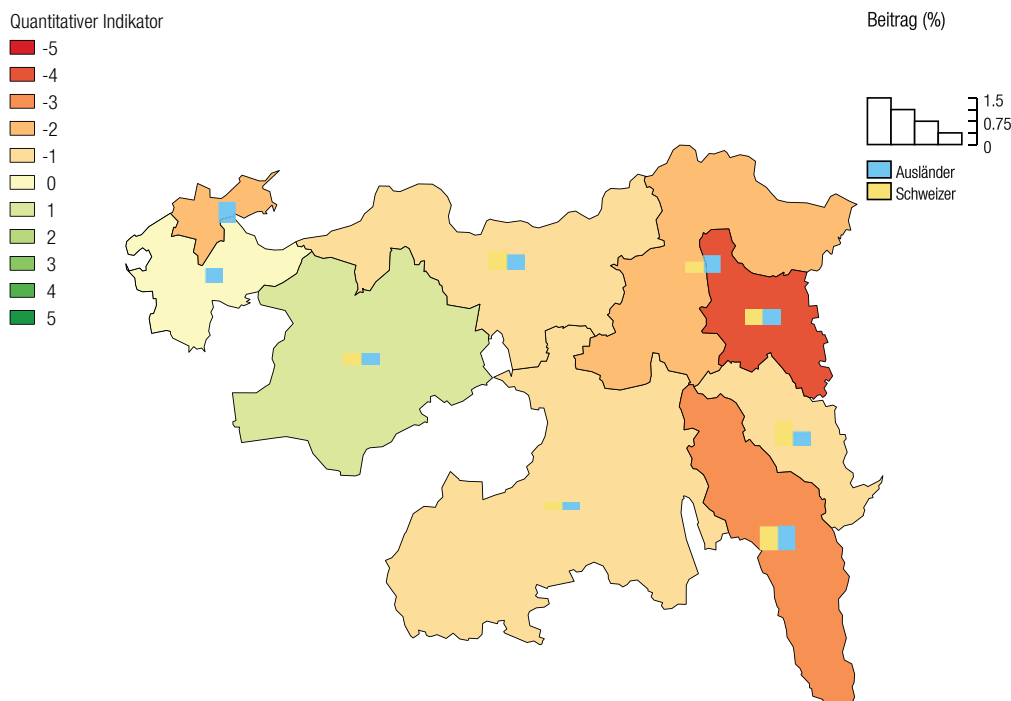
BFS: SAKE

**Einkommen Eigentümer**

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

# GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2013

Im abgelaufenen Jahr fiel das Wachstum sowohl der Schweizer wie auch der ausländischen Haushalte in der Nordwestschweiz wiederum geringer aus als im schweizerischen Durchschnitt. Das grösste Wachstum



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

## Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

ist erneut in den Regionen an der Grenze zu Zürich von Brugg bis ins Freiamt zu finden. In diesen ist auch der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte besonders gross, im Freiamt sogar höher als in Basel-Stadt. Die Schweizer Haushalte sind weiterhin vermehrt in den zum Metropolraum Basel peripheren Raum gezogen, wie Tabelle 2c zeigt. Basel-Stadt und das untere Baselbiet mussten sogar eine Abwanderung bei den Schweizer Haushalten hinnehmen. Karte 2 zeigt diese Zuwächse in Balkenform für die einzelnen MS-Regionen.

|   | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|------|
| Nordwestschweiz                                     | 1.6  | -0.6 | -2.1 | ↔↔   |
| Metropolräume:<br>Kernagglomeration und<br>Umgebung | 2.9  | 0.9  | -1.4 | ↔↔   |
| Gross- und Mittelagglomerationen                    | 0.0  | -2.5 | -3.0 | ↔    |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

## Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Obwohl das Angebotswachstum 2013 zu den höchsten in der Schweiz gehörte, nahm der Anspannungsindikator gemäss Tabelle 2a vor allem im Metropolraum stark zu und erreicht heute in den Gross- und Mittelagglomerationen Werte, die auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hinweisen. Der Preisanstieg bewegt sich mit 2.0% für den aggregierten Wohnungsmarkt leicht über der gesamtschweizerischen Entwicklung von 1.1% (Tabelle 2b), wozu mit einer Teuerung von 3.1% vor

|   | Wachstum |       |       |      |           |
|---|----------|-------|-------|------|-----------|
|   | 2005     | 2012  | 2013  | 2013 | seit 2005 |
| Nordwestschweiz                                     | 100.7    | 117.4 | 119.7 | 2.0% | 18.9%     |
| Metropolräume:<br>Kernagglomeration<br>und Umgebung | 100.5    | 115.9 | 117.9 | 1.7% | 17.3%     |
| Gross- und<br>Mittelagglomera-<br>tionen            | 100.9    | 119.3 | 122.0 | 2.2% | 20.9%     |

*Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung*

**Preisentwicklung (2004 = 100)**

Tabelle 2b: (Angebots)preisentwicklung im Nordwestschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

allein die Wohneigentumsmärkte, insbesondere in den Gross- und Mittelagglomerationen beitrugen.

|   |           | Haushalte |         |      | Wachstum<br>2013 |
|---|-----------|-----------|---------|------|------------------|
|   |           | 2012      | 2013    | 2013 |                  |
| Nordwestschweiz                                     | Schweizer | 393,135   | 394,584 | 0.4% |                  |
|   | Ausländer | 87,245    | 90,145  | 3.3% |                  |
| Metropolräume:<br>Kernagglomeration<br>und Umgebung | Schweizer | 218,491   | 218,967 | 0.2% |                  |
|   | Ausländer | 50,188    | 51,873  | 3.4% |                  |
| Gross- und<br>Mittelagglomera-<br>tionen            | Schweizer | 174,644   | 175,617 | 0.6% |                  |
|   | Ausländer | 37,057    | 38,272  | 3.3% |                  |

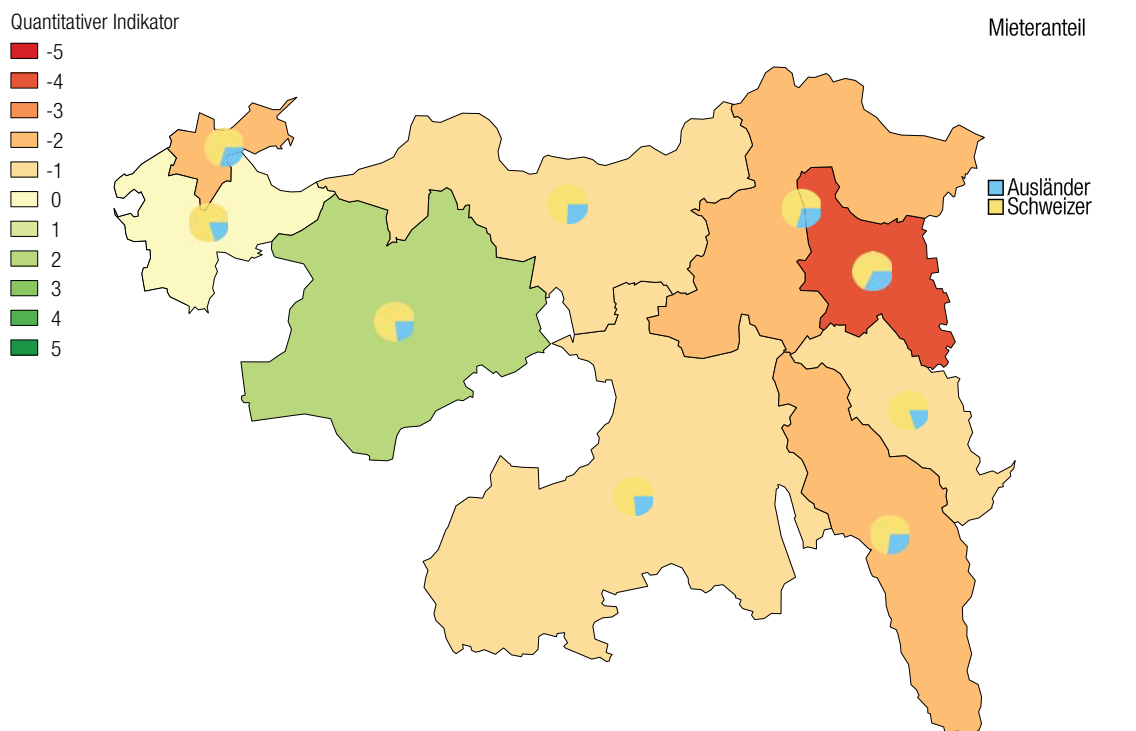
*BFS: Statpop; eigene Berechnung*

**Haushaltsentwicklung**

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Nordwestschweiz

# MIETWOHNUNGSMARKT

Obwohl das Angebotswachstum im Jahr 2013 das Haushaltswachstum deutlich übertrifft hat und die Bautätigkeit klar auf den Mietwohnungssektor ausgerichtet war, hat der Anspannungsindikator ausgehend von einem ausgeglichenen Niveau für die gesamte betrachtete Region zugenommen. Tabelle 3b zeigt die



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

veränderte Anspannung, wie sie sich besonders in der Kernagglomeration Basel aber auch in den grösseren und mittleren Agglomerationen bemerkbar gemacht macht. Die Preise sind denn auch um 1.0% gestiegen (Tabelle 3a), was leicht über dem nationalen Durchschnitt liegt. Der Grund liegt in der unterschiedlichen Entwicklung der Nachfrage in den einzelnen Preissegmenten.

|   | 2005  | 2012  | 2013  | 2013 | Wachstum<br>seit 2005 |
|---|-------|-------|-------|------|-----------------------|
| Nordwestschweiz                                     | 100.5 | 111.7 | 112.9 | 1.0% | 12.3%                 |
| Metropolräume:<br>Kernagglomeration<br>und Umgebung | 100.5 | 110.3 | 111.4 | 1.0% | 10.8%                 |
| Gross- und<br>Mittelagglomera-<br>tionen            | 100.5 | 114.0 | 115.2 | 1.0% | 14.6%                 |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots)preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Wie in Karte 3 recht deutlich zum Ausdruck kommt, war das Anspannungsniveau in der Kernagglomeration Basel weniger hoch als in den grösseren und mittleren Agglomerationen. Die in dieser Karte anhand von Kuchendiagrammen dargestellten Anteile der ausländischen und Schweizer Mieter-Haushalte zeigen vor allem in Basel-Stadt und den MS-Regionen Mutschellen und Brugg-Zurzach auffallend hohe Ausländer-Werte. Der Zusammenhang von Haushaltszuwachs und

|   | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|------|
| Nordwestschweiz                                     | 3.6  | 0.4  | -1.8 | ↔↔   |
| Metropolräume:<br>Kernagglomeration und<br>Umgebung | 4.0  | 2.0  | -1.0 | ↔↔   |
| Gross- und Mittelagglomerationen                    | 3.0  | -2.0 | -3.0 | ↘    |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Quantitative Anspannung**

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Mietwohnungsmarkt

|   | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|
| Nordwestschweiz                                     | 2.5  | 2.8  | ↔    |
| Metropolräume:<br>Kernagglomeration und<br>Umgebung | 3.1  | 3.1  | ↔    |
| Gross- und Mittelagglomerationen                    | 1.5  | 2.5  | ↗    |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Strukturelle Divergenz**

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Nordwestschweizer Mietwohnungsmarkt

Anspannung zeigt sich in der dunklen Rotfärbung im Osten stärker als im Westen. Im Oberen Baselbiet hat die Nachfrage der ausländischen Haushalte möglicherweise sogar zu einer erwünschten Absorption des Angebotszuwachses geführt.

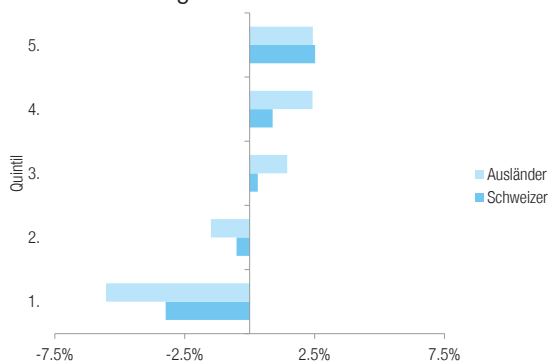
Der strukturelle Indikator in Tabelle 3c zeigt weiterhin eine beträchtliche Divergenz der Wohnungsmarktentwicklung in den einzelnen Preissegmenten an. So hat die Anspannung im Mietwohnungssektor in den Gross- und Mittelagglomerationen zugenommen und bleibt in der gesamten Region im untersten Segment relativ hoch, in den grösseren und mittleren Agglomerationen etwas höher als in Basel. Im obersten Preissegment ist die Lage relativ entspannt, und zwar in der gesamten Nordwestschweiz.

|   |           | 2004  | 2011  | 2012  | 2013  |
|---|-----------|-------|-------|-------|-------|
| Nordwestschweiz                                     | Schweizer | 47.7% | 47.0% | 45.9% | 45.9% |
|   | Ausländer | 79.9% | 79.9% | 79.3% | 78.6% |
| Metropolräume:<br>Kernagglomeration und<br>Umgebung | Schweizer | 54.7% | 54.9% | 51.9% | 51.1% |
|   | Ausländer | 83.6% | 83.6% | 83.1% | 82.7% |
| Gross- und Mittelagglomerationen                    | Schweizer | 37.8% | 37.6% | 39.4% | 40.3% |
|   | Ausländer | 75.2% | 75.4% | 74.4% | 74.5% |

BFS: SAKE

**Mieterquote**

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



BFS: SAKE

**Einkommensentwicklung**

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

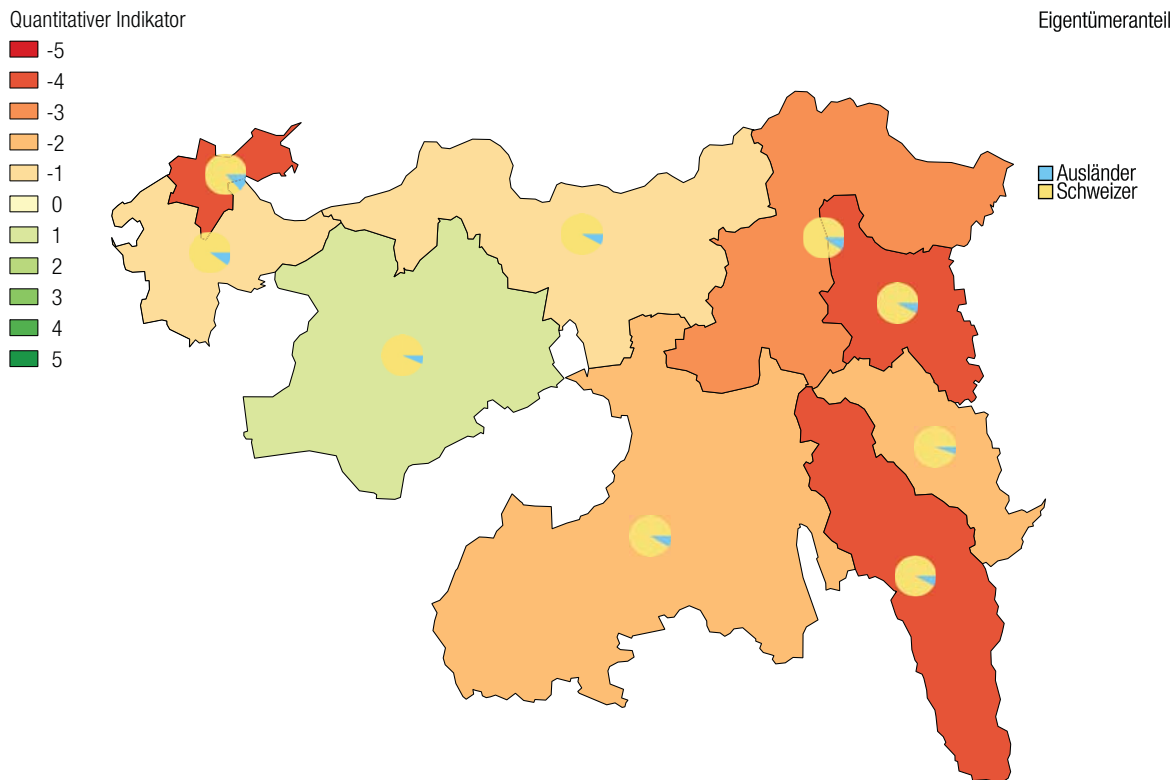
der Mieterhaushalte. Insbesondere im obersten Quintil der Einkommensverteilung nahmen Ausländer und Schweizer um den gleichen Prozentsatz zu, während im schweizerischen Mittel dort die ausländischen Haushalte dominieren.

Der Trend zum Wohnen in den eigenen vier Wänden war im vergangenen Jahr nicht mehr ausgeprägt. Die Mieterquote der Schweizer Haushalte hat gegenüber dem Vorjahr nicht weiter abgenommen und liegt mit rund 46% unter dem Schweizer Durchschnitt (Tabelle 3d). Bei den ausländischen Haushalten ist der Anteil der Mieter in der Kernagglomeration Basel und Umgebung etwas gesunken.

Dass die Umschichtung schweizerischer Haushalte ins Wohneigentum nicht mehr sehr ausgeprägt war, beeinflusst auch die Einkommenssituation

## EIGENTUMSMARKT

Der quantitative Indikator in Tabelle 4b zeigt im Berichtsjahr eine leicht angestiegene Anspannung beim Wohneigentum. Diese ist nun insbesondere auch in der Kernagglomeration Basel spürbar, während zu Beginn des Betrachtungszeitraums des Monitors eher der östliche Rand der Grossregion Nordwestschweiz von



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

einem Nachfrageüberhang betroffen war. Nach wie vor liegt die Anspannung dort im Mittel über dem Niveau der Kernagglomeration Basel. Die im abgelaufenen Jahr zu beobachtende Ausrichtung des Neubaus auf den Mietwohnungssektor hat trotz insgesamt äusserst reger Bautätigkeit eine Entspannung verhindert.

Gemäss Karte 4 bleibt der Anteil der ausländischen Haushalte am Bestand der Eigentümerhaushalte relativ klein. Einen nennenswerten Einfluss auf den Eigentümermarkt haben die ausländischen Haushalte am ehesten in der Stadt Basel.

|   | 2005  | 2012  | 2013  | 2013 | Wachstum<br>seit 2005 |
|---|-------|-------|-------|------|-----------------------|
| Nordwestschweiz                                     | 100.8 | 124.8 | 128.6 | 3.1% | 27.5%                 |
| Metropolräume:<br>Kernagglomeration<br>und Umgebung | 100.4 | 124.9 | 128.4 | 2.8% | 27.9%                 |
| Gross- und<br>Mittelagglomera-<br>tionen            | 101.3 | 124.6 | 128.7 | 3.3% | 27.1%                 |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots)preisentwicklung im Nordwestschweizer Wohneigentumsmarkt

Die Preissteigerung im Wohneigentum in Tabelle 4a hat sich gegenüber dem Vorjahr in der Nordwestschweiz nicht verändert und erreicht mit 3.1% einen Wert, der deutlich über dem nationalen Durchschnitt liegt. In den grösseren und mittleren Agglomerationen liegt die Preissteigerungsrate mit 3.3% höher



|   | 2005 | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|------|
| Nordwestschweiz                               | -1.0 | -2.0 | -2.5 | ↔    |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | 1.0  | -1.0 | -2.0 | ↔    |
| Gross- und Mittelagglomerationen              | -3.0 | -3.0 | -3.0 | ⇒    |

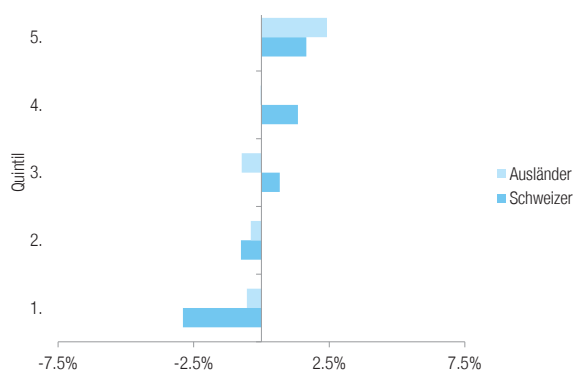
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Quantitative Anspannung**

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Wohneigentumsmarkt

als in der Kernagglomeration Basel mit 2.8%. Der Markt ist in diesen wachsenden Gebieten sowohl für Miete als auch für Eigentum knapp.

Betrachtet man die einzelnen Preissegmente des Wohnungsmarktes, so kann anhand des strukturellen Indikators in Tabelle 4c festgehalten werden, dass sich diese relativ homogen entwickeln, denn die Knappheit bleibt mehr oder weniger überall auf mittlerem Niveau bestehen. Einzig im obersten Segment ist in der Kernagglomeration Basel die



BFS: SAKE

**Einkommensentwicklung**

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

Einkommen (5. Quintil) bei den Schweizern weniger stark zugenommen als bei den Ausländern. Ein Indiz dafür, dass Schweizer Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum mit den potenziellen Käufern aus dem Ausland insbesondere in der Region Basel vermehrt in Konkurrenz treten.

|   | 2012 | 2013 | 2013 |
|---|------|------|------|
| Nordwestschweiz                               | 1.3  | 1.0  | ⇒    |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | 1.5  | 1.5  | ⇒    |
| Gross- und Mittelagglomerationen              | 1.0  | 0.6  | ⇒    |

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Strukturelle Divergenz**

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Nordwestschweizer Wohneigentumsmarkt

|   |           | 2004  | 2011  | 2012  | 2013  |
|---|-----------|-------|-------|-------|-------|
| Nordwestschweiz                               | Schweizer | 52.3% | 53.0% | 54.1% | 54.1% |
|   | Ausländer | 20.1% | 20.1% | 20.7% | 21.4% |
| Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung | Schweizer | 45.3% | 45.1% | 48.1% | 48.9% |
|   | Ausländer | 16.4% | 16.4% | 16.9% | 17.3% |
| Gross- und Mittelagglomerationen              | Schweizer | 62.2% | 62.4% | 60.6% | 59.7% |
|   | Ausländer | 24.8% | 24.6% | 25.6% | 25.5% |

BFS: SAKE

**Eigentümerquote**

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

Lage wie im Vorjahr entspannt.

Die Umorientierung der Schweizer Haushalte ins Eigentum scheint zu einem Halt gekommen zu sein. Jedenfalls hat sich die Eigentumsquote im Berichtszeitraum nicht weiter erhöht und liegt heute bei vergleichsweise hohen 54.1% für Schweizer und bei 21.4% für ausländische Haushalte (Tabelle 4d). In Abbildung 3 lässt sich die Einkommensveränderung der Haushalte im Vergleich zur schweizerischen Einkommensverteilung abschätzen. Die Anzahl Personen hat im Segment der Haushalte mit den höchsten

## SCHLUSSFOLGERUNG

Bei der gegenwärtigen Diskussion um Wohnungsnot und Blasenbildung in der Schweiz stand die Grossregion Nordwestschweiz bisher eher im Hintergrund. Im Jahr 2013 gehört dieser Raum bezüglich Nachfrageüberhang jedoch zum schweizerischen Mittelfeld. Die Anspannung hat deutlich zugenommen, erreicht allerdings noch keine dramatischen Werte. Während die Zunahme der ausländischen Bevölkerung im Jahr 2013 in der Nordwestschweiz im Gleichschritt mit der Restschweiz ausgefallen ist, wuchs die schweizerische Bevölkerung nur unterdurchschnittlich. Bei einer Neubautätigkeit, die sich etwas über dem schweizerischen Mittel bewegte, hätte dies die Situation auf dem Wohnungsmarkt eigentlich entschärfen helfen müssen. Doch sowohl Mietwohnungsmarkt wie Eigentumsmarkt verzeichnen mit 1.0% und 3.1% weiterhin überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten. Die Erklärung liegt einerseits darin, dass die starke Ausrichtung des Neubaus auf den Mietwohnungssektor verhindert hat, dass die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimen befriedigt werden konnte. Andererseits bestehen im Mietwohnungsbereich anhaltende oder sogar gestiegene Ungleichgewichte zwischen den Preissegmenten. So war im Berichtsjahr für die Kernagglomeration Basel im obersten Preissegment eine relativ entspannte Situation zu beobachten.

Im Bereich des Wohneigentums war keine weitere Zunahme der Eigentümerquote zu beobachten. Zwar führte das Haushaltswachstum trotzdem zu einem anhaltenden Nachfrageüberhang, es ist aber eher nicht mit einer weiteren Verknappung im laufenden Jahr zu rechnen.



## 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. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinertionsdauer 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 substantiell 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