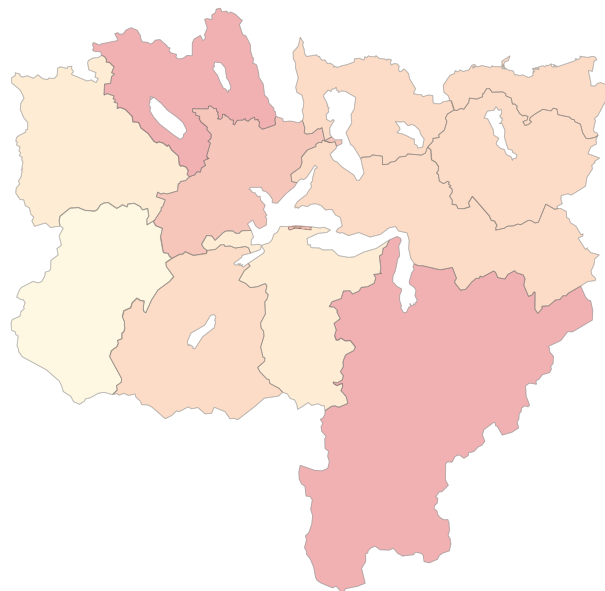


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2013

Zentralschweiz

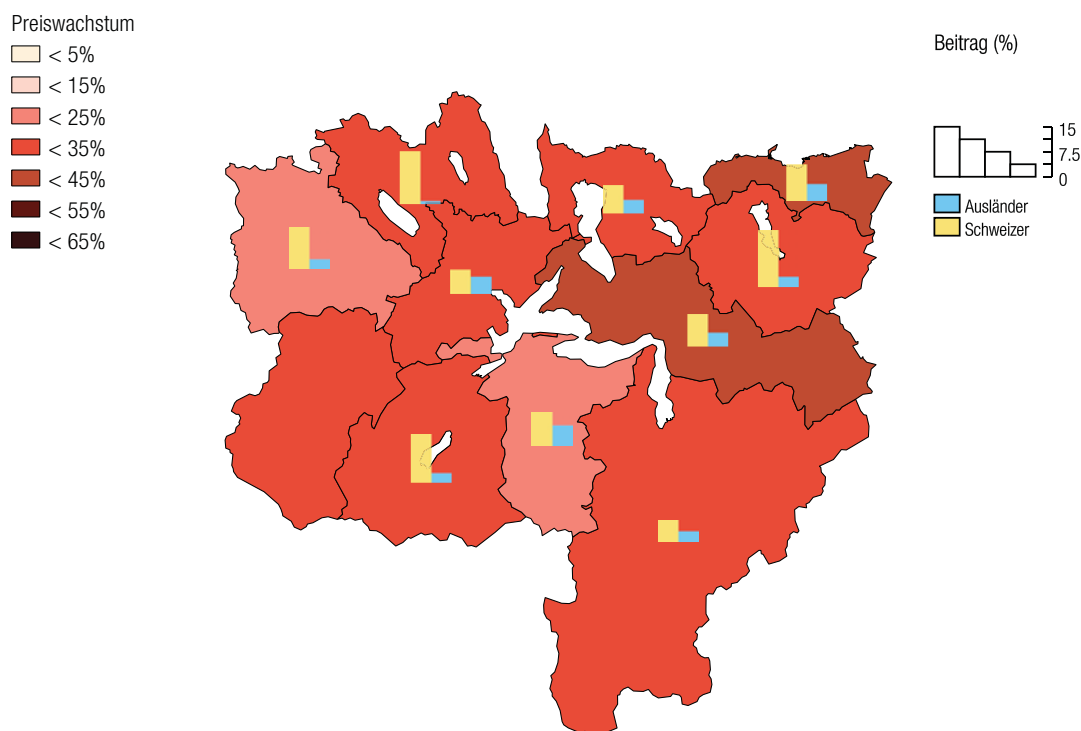


EINLEITUNG

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 Wohneigentumsmärkte zeigte in der Vergangenheit eine eingeschränkte Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung.



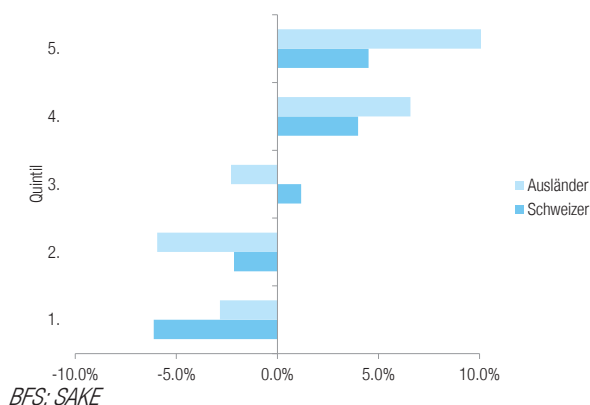
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

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

Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2013 ist in der Grossregion Zentralschweiz mit 29.4% höher als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die überdurchschnittlich 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.



Einkommen Mieter

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

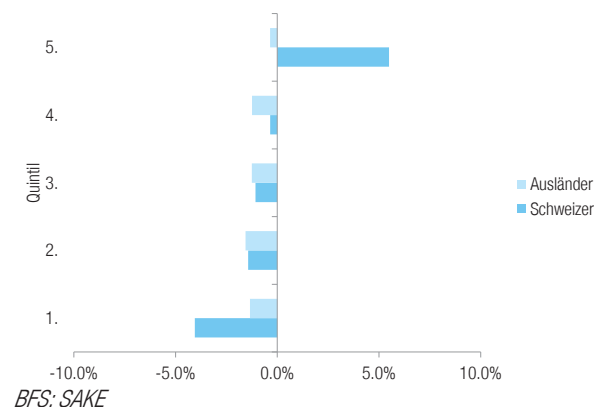
Nachfragestruktur bereitete eine gewisse Mühe. Die Zuwanderung nach Zug, in die March und in die Zentren der Innerschweiz, die zudem noch durch relativ hohe Einkommen der Zuwanderer aus dem Ausland begleitet wurde, hat die Preishausse befeuert. Da die ausländischen Nachfrager in der Anfangsphase Mietwohnungen bevorzugten, kam es vorerst zu einer Austrocknung der Mietwohnungsmärkte. Die Schweizer Haushalte zogen mehr und mehr in die Agglomeration und immer mehr auch in periphere Gebiete wie den Kanton Obwalden, das Entlebuch und den Kanton Uri.

Ein wichtiger Faktor zur Erklärung der Preisentwicklung war in der Vergangenheit auch die Entwicklung der Einkommen, wie sie in Abbildungen 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 im Eigentumssektor viel stärker zugenommen als die der Ausländer, die sogar anteilmässig abgenommen haben. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen in den oberen Segmenten der Haushalte mit den höchsten Einkommen doppelt so hoch ausfiel wie 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.

Zuwanderung aus dem In- und Ausland hat bei einer im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegenden Neubautätigkeit massgeblich zu einem knappen Wohnungsmarkt beigetragen. Die in Karte 1 mit Balken dargestellte Bevölkerungsbewegung macht deutlich, dass die ausländischen Haushalte in der Zentralschweiz überproportional zu ihrem Anteil in der Bevölkerung zugenommen haben.

Die Zentralschweiz ging 2005 mit einem relativ ausgeglichenen Markt in ein starkes Wirtschaftswachstum über und die Anpassung an die damit verbundenen Änderungen der

Zuwanderung nach Zug, in die March und in die Zentren der Innerschweiz, die zudem noch durch relativ hohe Einkommen der Zuwanderer aus dem Ausland begleitet wurde, hat die Preishausse befeuert.



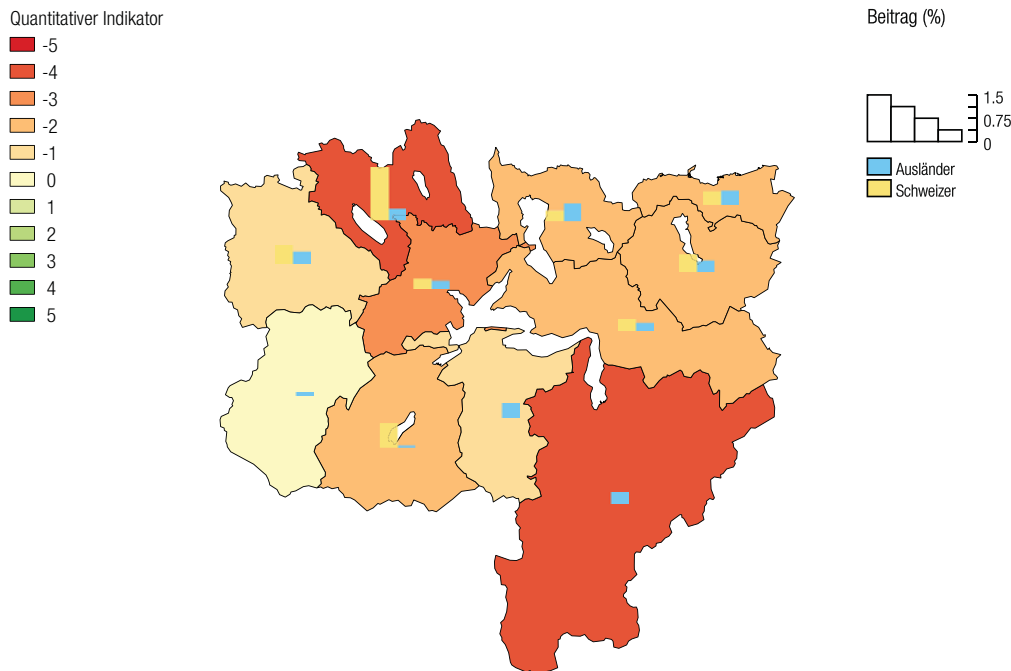
Einkommen Eigentümer

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

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 im Eigentumssektor viel stärker zugenommen als die der Ausländer, die sogar anteilmässig abgenommen haben. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen in den oberen Segmenten der Haushalte mit den höchsten Einkommen doppelt so hoch ausfiel wie 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.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2013

Im abgelaufenen Jahr entspricht das Haushaltswachstum in der Zentralschweiz genau demjenigen der Gesamtschweiz. Dieses ist in den ländlichen Regionen etwas höher als in den grösseren und



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

mittleren Agglomerationen. Bemerkenswert ist, dass in der Zentralschweiz der Ausländeranteil am Bevölkerungswachstum im Jahr 2013 im nationalen Vergleich vergleichsweise tief ausfiel. Auffallend hoch fällt das Haushaltswachstum in Sursee mit 2.5% aus; dieses geht zum grössten Teil auf die Zuwanderung von Schweizer Haushalten zurück. Recht schnell wächst auch die Region Einsiedeln und überdurchschnittlich auch Zug. Letztere Region ist auch die einzige, welche einen über dem nationalen Mittel liegenden Anteil der ausländischen Haushalte am Bevölkerungswachstum aufweist. Karte 2 zeigt diese Zuwächse in Balkenform.

	2005	2012	2013	2013
Zentralschweiz	1.5	-3.6	-3.6	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	0.7	-4.0	-4.0	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.5	-3.0	-3.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

Der Anspannungsindikator blieb gemäss Tabelle 2a auf hohem Niveau stehen. Der Preisanstieg (Tabelle 2b) fiel 2013 für den aggregierten Wohnungsmarkt mit 2.5% deutlich stärker aus, als im gesamtschweizerischen Mittel (1.1%). Dazu trugen die Wohneigentumsmärkte etwa doppelt so stark wie die Mietwohnungsmärkte bei.

	Wachstum				
	2005	2012	2013	2013	seit 2005
Zentralschweiz	100.2	126.6	129.7	2.5%	29.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.6	128.7	131.3	2.0%	30.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	99.8	123.9	127.8	3.1%	28.1%

Meta-Sys; Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

		Haushalte			Wachstum 2013
		2012	2013	2013	
Zentralschweiz	Schweizer	270,498	272,372	0.7%	
	Ausländer	44,243	45,629	3.1%	
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	144,909	145,771	0.6%	
	Ausländer	29,948	30,776	2.8%	
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	125,589	126,601	0.8%	
	Ausländer	14,295	14,853	3.9%	

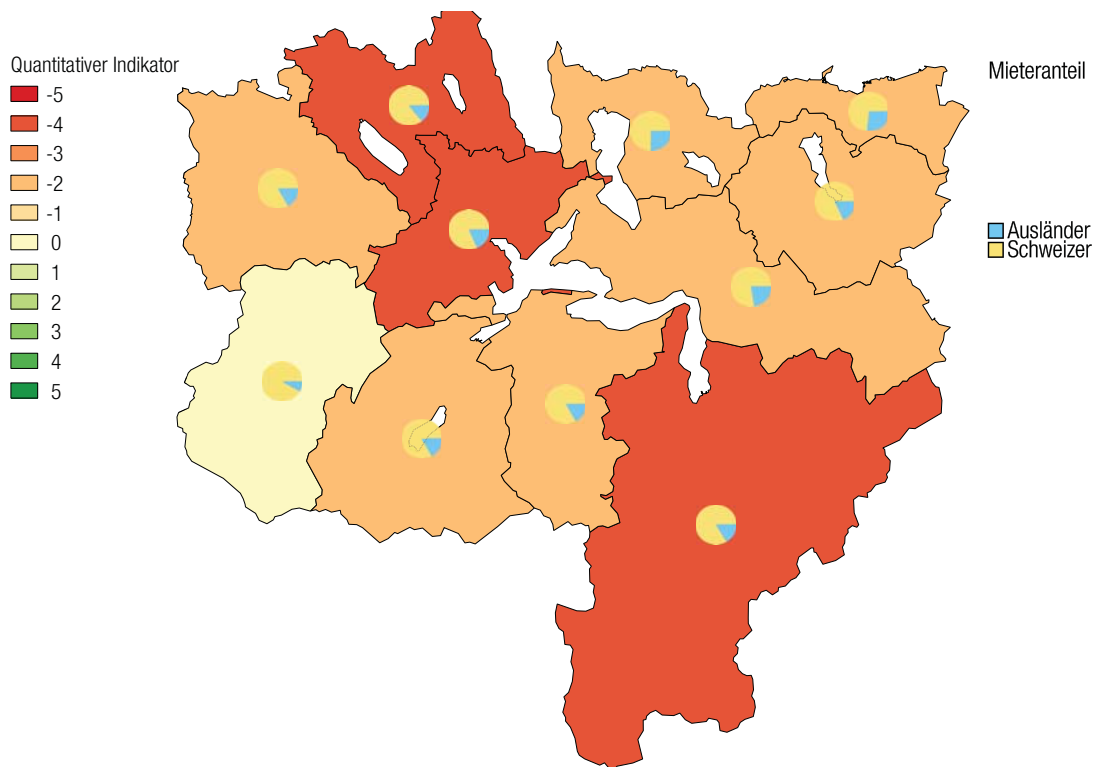
BFS; Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

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

MIETWOHNUNGSMARKT

Zwar hat das Angebotswachstum im Jahr 2013 das Haushaltswachstum deutlich übertroffen, doch die Bautätigkeit war klar auf den Eigentumssektor ausgerichtet, weshalb der Anspannungsindikator für die



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

gesamte betrachtete Region im Mietwohnungsmarkt auf sehr hohem Niveau konstant geblieben ist. Tabelle 3b zeigt eine unveränderte Anspannung.

Wie in Karte 3 recht deutlich zum Ausdruck kommt, war die Anspannung in den grösseren und mittelgrossen Agglomerationen ausgeprägter als in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum (mit Ausnahme

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Zentralschweiz	99.7	115.6	117.6	1.7%	18.0%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	99.8	117.8	119.8	1.7%	20.1%
Kleinagglomeratio- nen und ländliche Gebiete	99.4	111.6	113.6	1.8%	14.3%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

des Kantons Uri). Sie hat sich jedoch gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, da der Bevölkerungszuwachs sich gleichmässig auf beide Regionen verteilt hat. In Karte 3 ist vor allem die Agglomeration Luzern und das benachbarte Sursee sowie der Kanton Uri von starker Knappheit betroffen.

Die Mieterquote der Schweizer Haushalte ist leicht gesunken, liegt mit rund 54% aber über dem Schweizer Durchschnitt (Tabelle 3d). Der Preisdruck

	2005	2012	2013	2013
Zentralschweiz	1.7	-3.6	-3.6	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	-4.0	-4.0	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	-3.0	-3.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

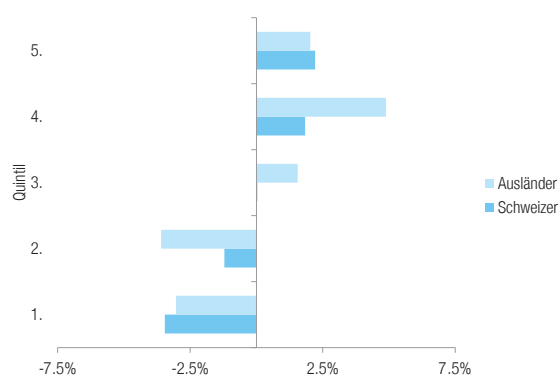
Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Zentralschweizer Mietwohnungsmarkt

bleibt hoch, die Preise sind um 1.7% gestiegen, was gegenüber dem Vorjahr eine leichte Verringerung aber gegenüber dem Rest der Schweiz einen überdurchschnittlichen Wert darstellt (Tabelle 3a).

Der strukturelle Indikator in Tabelle 3c zeigt weiterhin eine gewisse Divergenz der Wohnungsmarktentwicklung in den einzelnen Preissegmenten an. So bleibt die Anspannung in der gesamten Region in den unteren beiden Segmenten hoch, in den grösseren Agglomerationen etwas höher als in den kleineren. Im obersten Segment hingegen ist die Lage relativ entspannt, und zwar in der gesamten Region Zentralschweiz.

In Karte 3 sind die Anteile in- und ausländischer



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

	2012	2013	2013
Zentralschweiz	2.9	2.8	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	2.6	3.2	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.2	2.1	↘↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Zentralschweizer Mietwohnungsmarkt

		2004	2011	2012	2013
Zentralschweiz	Schweizer	52.1%	53.2%	54.1%	53.5%
	Ausländer	83.9%	87.6%	87.8%	89.6%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	58.8%	62.6%	65.6%	65.1%
	Ausländer	83.6%	89.0%	89.2%	91.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	45.2%	43.8%	43.1%	42.4%
	Ausländer	84.6%	84.8%	85.3%	85.8%

BFS: SAKE

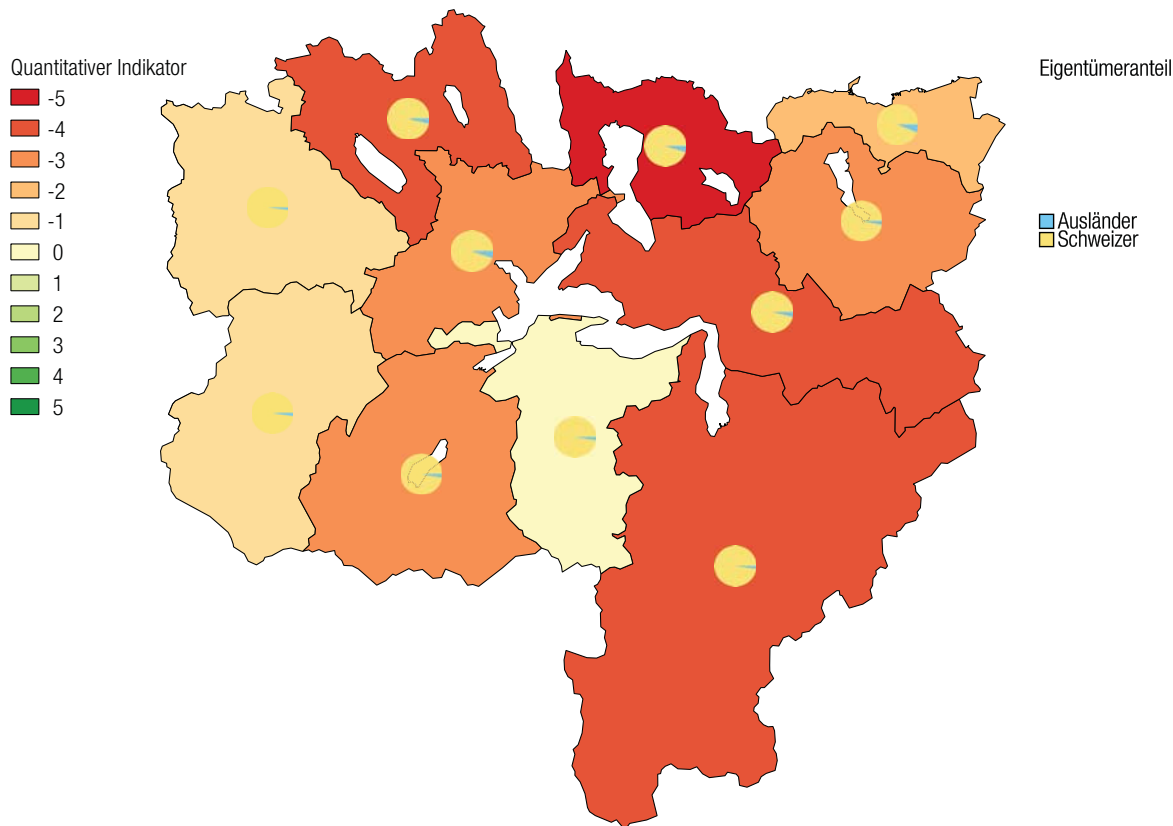
Mieterquote

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

Haushalte an den Mieterhaushalten für das Jahr 2013 dargestellt. Hier wird nochmals deutlich, welche bedeutende Rolle die ausländischen Haushalte auf dem Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz spielen. Insbesondere in Zug, der March und in Luzern beanspruchen die ausländischen Haushalte einen nicht unerheblichen Anteil am Mietwohnungsbestand. Deren Einfluss ist nicht zuletzt auch das Resultat davon, dass gemäss Abbildung 2 bei den Haushalten mit den hohen Einkommen (3. und 4. Quintil) die Anzahl ausländischer Personen stärker zugenommen hat als die der Schweizer. Ein Indiz dafür, dass die Kaufkraft der ausländischen Haushalte auf dem Mietwohnungsmarkt nicht zu vernachlässigen war.

EIGENTUMSMARKT

Im Berichtsjahr verharrte in den grösseren und mittleren Agglomerationen der Zentralschweiz der Markt für Wohneigentum auf hoher Knappheit. Und auch für den ländlichen Raum weist Tabelle 4b einen angespann-



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

ten quantitativen Indikator aus. Offensichtlich sind auch im periurbanen Raum die Objekte kürzere Zeit im Angebot und der Markt befindet sich auch hier auf dem Weg zur Überhitzung. Dies liegt allerdings nicht an der Bautätigkeit – diese war im Berichtsjahr höher als das Haushaltswachstum und relativ stark auf das Wohneigentum fokussiert. Diese Angebotsausdehnung zeigt erste Wirkung durch Senkung der strukturellen Divergenz zwischen den Preissegmenten, aber noch nicht in der quantitativen Anspannung.

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Zentralschweiz	101.3	147.0	152.2	3.5%	50.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	102.9	160.8	164.9	2.5%	60.3%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.2	137.7	143.6	4.3%	43.4%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots)preisentwicklung im Zentralschweizer Wohneigentumsmarkt

Gemäss Karte 4 bleibt die Situation in der gesamten Region weiter angespannt, was an der dunklen Verfärbung abgelesen werden kann. Das Wachstum der in- und ausländischen Haushalte ist allerdings nicht mehr so gross wie in den Vorjahren und bewegt sich erstmals im schweizerischen Mittel. Die grössten Wachstumsimpulse sind spürbar im Norden in Sursee und Einsiedeln, mögliche Überlaufbecken der boomenden Stadt Zug, aber auch der Region Zürich. Insgesamt wachsen die inländischen Haushalte stär-

	2005	2012	2013	2013
Zentralschweiz	1.2	-3.4	-3.4	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	0.0	-4.0	-4.0	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.0	-3.0	-3.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Zentralschweizer Wohneigentumsmarkt

	2012	2013	2013
Zentralschweiz	1.6	0.9	⇐
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	0.6	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.1	1.2	⇐

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Zentralschweizer Wohneigentumsmarkt

ker als die ausländischen, ausser in den Zentren, wo die Ausländer in etwa im Gleichschritt mit den Schweizer Haushalten wachsen.

Die Preissteigerungen im Wohneigentum in Tabelle 4a erreichen in der Zentralschweiz nationale Spitzenwerte. Mit 3.5% im Jahre 2013 hat sich der letztjährige Wert halbiert. In den kleinen Agglomerationen im periurbanen Raum liegen die Preissteigerungsraten mit 4.3% um einiges höher als in den grösseren Agglomerationen mit 2.5%. Das zeigt, dass in der Zentralschweiz die Ausweichbewegung

		2004	2011	2012	2013
Zentralschweiz	Schweizer	47.9%	46.9%	45.9%	46.5%
	Ausländer	16.1%	12.4%	12.2%	10.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	41.2%	37.4%	34.4%	34.9%
	Ausländer	16.4%	11.0%	10.8%	8.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	54.8%	56.2%	56.9%	57.6%
	Ausländer	15.4%	15.2%	14.7%	14.2%

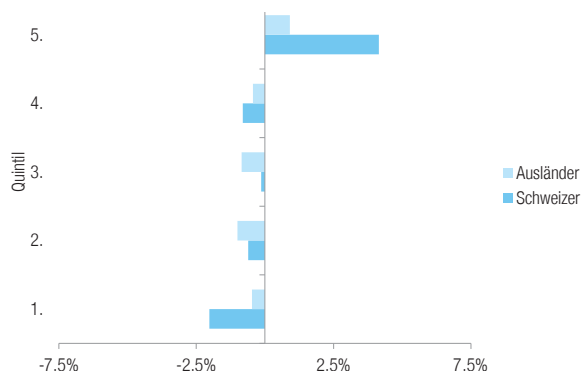
BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

ins Eigentum auf dem Lande weiterhin anhält und dort der Zyklus weniger weit fortgeschritten ist. Betrachtet man die einzelnen Preissegmente des Wohnungsmarktes, so kann anhand des strukturellen Indikators in Tabelle 4c festgehalten werden, das sich diese nicht divergent verhalten, denn die Knappheit bleibt mehr oder weniger überall bestehen. Einzig im untersten Segment ist sowohl in den grösseren Agglomerationen wie auch auf dem Land eine kleine Verbesserung zu beobachten.

Die Umorientierung der Schweizer Haushalte ins Eigentum fällt über die gesamte Region betrachtet



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

weniger deutlich aus als im schweizerischen Mittel. Die Eigentumsquote liegt bei 46.5% für Personen in schweizerischen und bei rund 10% für Personen in ausländischen Haushalten (Tabelle 4d). In Abbildung 3 lässt sich diese Einkommenserhöhung der Schweizer Haushalte abschätzen. Die Anzahl Personen hat im Segment der Haushalte mit den höchsten Einkommen (5. Quintil) bei den Schweizern viel stärker zugenommen als bei den Ausländern. Ein Indiz dafür, dass Schweizer Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum primär mit ihresgleichen im Wettbewerb stehen.

SCHLUSSFOLGERUNG

Bei der gegenwärtigen Diskussion um Wohnungsnot und Blasenbildung in der Schweiz stand die Grossregion Zentralschweiz oft im Vordergrund. Und auch im Jahr 2013 gehört dieser Raum eher zu den Märkten im Ungleichgewicht, denn die Anspannung hat nicht abgenommen. Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Jahr 2013 in der Zentralschweiz im Gleichschritt mit der Restschweiz ausgefallen und auch die Neubautätigkeit bewegte sich im schweizerischen Rahmen, was die Situation eigentlich hätte entschärfen helfen müssen. Doch sowohl Mietwohnungsmarkt wie Eigentumsmarkt verzeichnen mit 1.7% und 3.5% weiterhin überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten. Eine mögliche Erklärung dieses Paradoxes könnte in der steigenden Attraktivität von Zweitwohnungen als Investitionsobjekte liegen.

Einziges Lichtblick war im Berichtsjahr die relativ entspannte Situation bei Liegenschaften im obersten Preissegment im periurbanen Raum. Hier scheint der Käufer doch eine gewisse Auswahl zu haben. Möglicherweise ist die Liquidität in diesem Segment auch in den grösseren Agglomerationen etwas gestiegen.

Die Preissteigerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr beim Wohneigentum halbiert. Sie sind im Vergleich zur Schweiz immer noch rekordhoch, was letztlich nahelegt, dass die Flucht aufs Land und ins Eigentum in der Zentralschweiz noch in vollem Gange ist. Die Wende, wie sie sich in Zürich und Genf abzeichnet, ist hier noch nicht sichtbar.

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 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 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 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