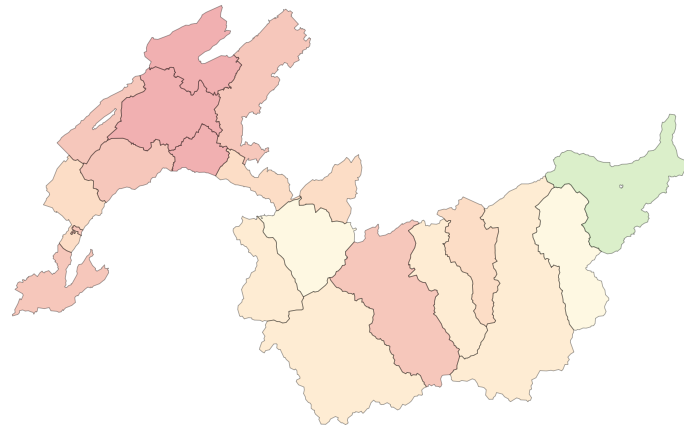


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2014

Région lémanique

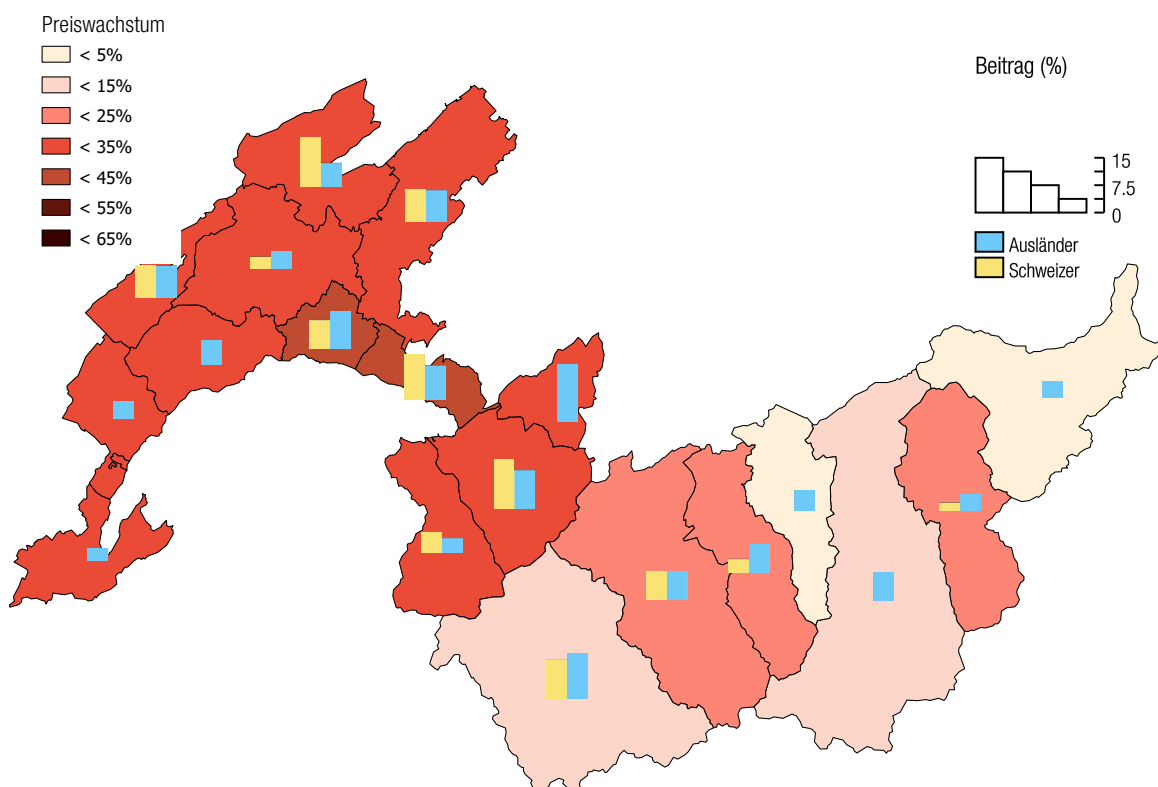


EINLEITUNG

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 - 2014

Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte zeigt für die Vergangenheit und einzelne Regionen der Westschweiz eine beschränkte Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer



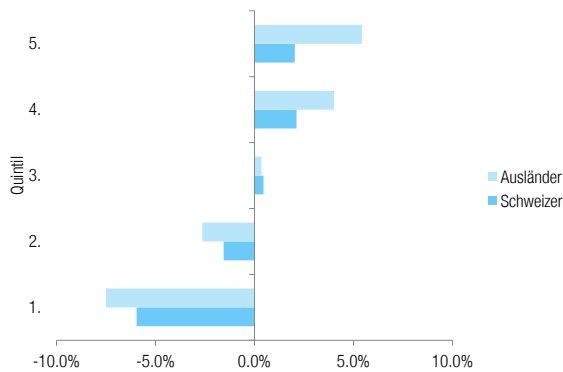
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

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 - 2014

Haushalte und der Preisentwicklung. Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2014 ist in der Région lémanique höher als in jeder anderen Region ausgefallen. Die starke, aber im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegende

* 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

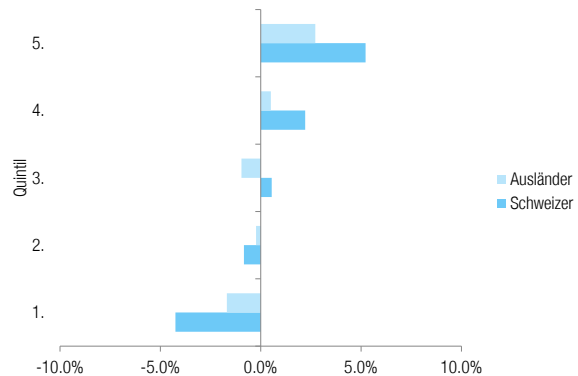
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Région lémanique

Preiserhöhungen am Genfersee. Eine ebenso wichtige Rolle spielte auch die Ausgangssituation. Genf ging schon mit einem angespannten Mietwohnungsmarkt 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 2014 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. Im Wohneigentum ist diese Wirkung aufgrund der tieferen Zahl ausländischer Haushalte deutlich geringer.

Zunahme der ausländischen Haushalte hat neben einer zu schwachen Neubautätigkeit massgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen. Am Genfersee, wo die Einfärbung in Karte 1 die dunkelsten Rottöne annimmt, sind die Wohnungspreise und -mieten in den letzten neun Jahren in der Kernagglomeration um gut 34% 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



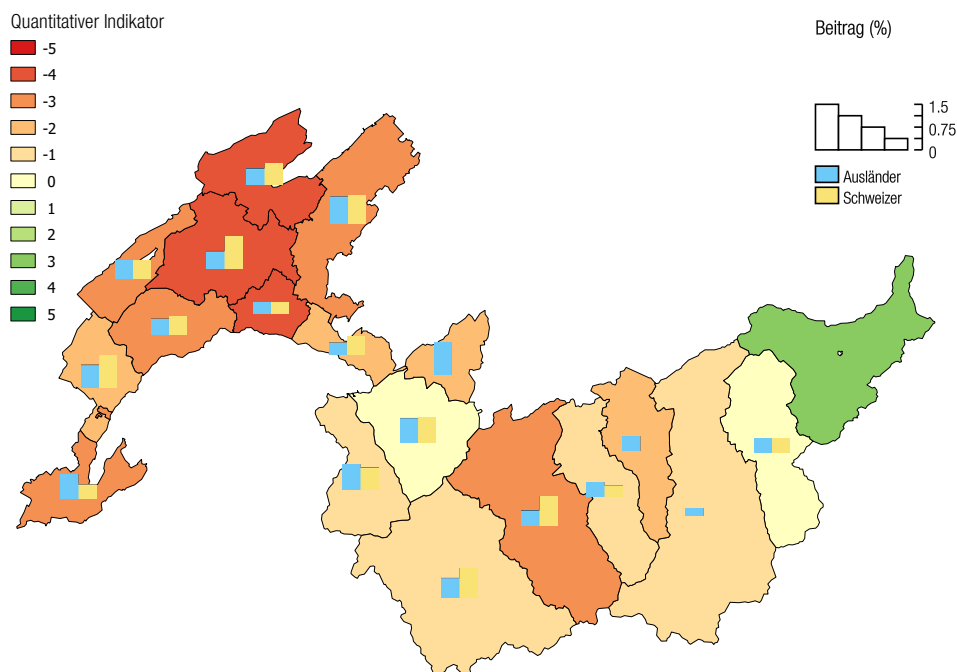
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Région lémanique

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2014

Im Jahre 2014 nahm die Zahl der Haushalte in der Région lémanique deutlich stärker als im schweizerischen Mittel zu. Dabei stellte der Wachstumsbeitrag der schweizerischen Haushalte schweizweit gar einen Rekord



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 2014 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2014

dar, während die ausländischen Haushalte zahlenmässig eher unterdurchschnittlich wuchsen (Tabelle 2c). Die Bautätigkeit hingegen lag eher leicht unter dem schweizerischen Mittel. Entsprechend konnte das Angebot mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Die Zusatznachfrage drückt sich aber primär im Bestand und dort im mittleren und unteren Preissegment aus. Diese haben sich stark verknüpft (Tabelle 2a), während das obere Preissegment beim Wohneigentum eine entspannte Situation und im Mietwohnungsmarkt eine

	2005	2013	2014	2014
Région lémanique	-1.4	-2.3	-3.7	↘
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-2.3	-3.3	-4.3	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	0.9	-1.3	-3.3	↘
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-0.3	-0.4	-2.4	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

ausgeglichene Situation aufweist. Eine ähnliche Knappheitssituation war zuletzt im Jahre 2010 zu beobachten, mit einer fast identischen Struktur hoher Knappheit im Mietwohnungsbereich und nur leichter Knappheit im Eigentumsbereich. Die Entwicklung eines 2014 wieder angespannteren Marktes bei eher nachgebenden Preisen (Tabelle 2b) ist ziemlich flächendeckend über die ganze Region zu beobachten, mit kleinen Ausnahmen im Oberwallis (Brig). Trotzdem gibt es in der Region noch gewisse

	Wachstum				
	2005	2013	2014	2014	seit 2005
Région lémanique	103.0	138.0	135.4	-1.9%	31.4%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	101.3	138.4	135.9	-1.8%	34.1%
Gross- und Mittelagglomerationen	103.2	140.5	136.5	-2.9%	32.2%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	107.4	135.3	133.3	-1.5%	24.1%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

Pufferregionen, insbesondere am Fusse des Wallis. Aigle, Martigny und Monthey gehören zu den Regionen mit den deutlich stärksten Zuwachsraten

der Haushalte (rund 2%), trotzdem haben sich diese Gebiete nicht stark verknappt.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, wie die Region aus dieser angespannten Situation gelangen soll. Der nicht ganz so kritische Eindruck in Karte 2 ist primär dem Wohneigentum geschuldet. Zwischen Wohneigentum und Miete gibt es aber nur eine beschränkte Durchlässigkeit und das Ausweichen in Wohneigentum ist aufgrund der hohen Preise nur begrenzt eine Option. Der Neubau hat nur langsam Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und hält wegen Vermarktungsproblemen im oberen Preissegment mit der Nachfrage auch nicht Schritt. Der (primär im Wallis) angestiegene Leerstand verdeutlicht diese Problematik. Entsprechend wenig Spielraum besteht zur Entspannung der Gesamtsituation und es scheint als ob die Region mit einer gewissen Rationierung leben muss.

		Haushalte			Wachstum
		2013	2014	2014	
Région lémanique	Schweizer	489,806	494,452	0.9%	
	Ausländer	170,290	175,088	2.8%	
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	284,156	286,744	0.9%	
	Ausländer	119,925	123,011	2.6%	
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	78,660	79,596	1.2%	
	Ausländer	21,459	21,991	2.5%	
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	126,990	128,112	0.9%	
	Ausländer	28,906	30,086	4.1%	

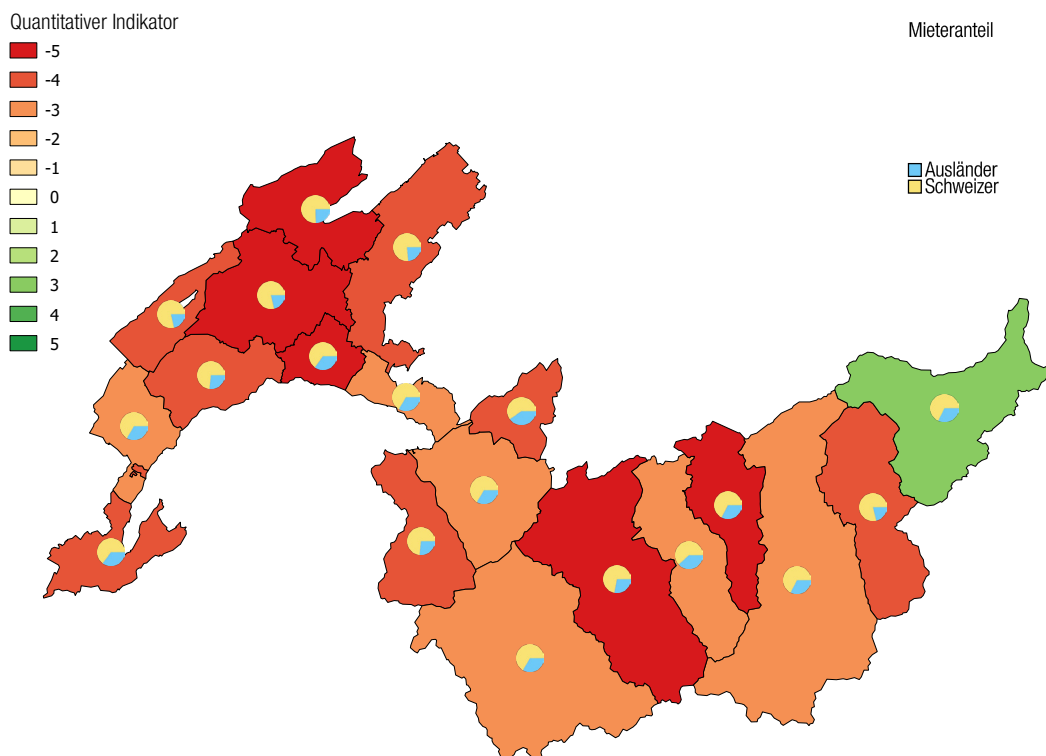
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

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

MIETWOHNUNGSMARKT

Die Mieter dürfen sich in der Région lémanique über leicht sinkende Mieten bei Neuvermietungen freuen, allerdings nicht über entsprechend frei stehenden Mietwohnraum im Mittel des Wohnungsbestandes. Ausser im Wallis (vor allem Goms und Leuk) wuchs die Zahl der Haushalte stärker als das Angebot. Nur Lausanne, la



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 2014

Broye und Yverdon weisen 2014 beim Anteil des Mietwohnungsbaus Quoten von deutlich über 50% aus. Mit Ausnahme der Kleinagglomerationen und ländlichen Gebiete liegt der Anteil der Mieter in allen Westschweizer Regionen sowohl bei Schweizern als auch bei Ausländern bei mindestens knapp 50% oder mehr (Tabelle 3d). Die Quoten haben sich im 2014 bei den Schweizern in den Metropolräumen und den Gross- und

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Région lémanique	104.1	132.0	129.9	-1.6%	24.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	101.5	132.8	131.0	-1.4%	29.0%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	103.8	130.2	126.2	-3.1%	21.6%
Kleinagglomerati- onen und ländliche Gebiete	115.0	130.3	128.2	-1.6%	11.5%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

Mittelzentren nicht wesentlich verändert, bei den Ausländern ist eher eine Tendenz zu vermehrtem Wohneigentum spürbar. Entsprechend reicht die Angebotssteigerung nicht zur Absorption der Zusatznachfrage und der Markt hat sich folgerichtig verknapppt. Allerdings äussert sich der Marktdruck im unteren und mittleren Preissegment. Die Divergenz zwischen den Preissegmenten ist durch diesen synchronen Rückgang deutlich gesunken (Tabelle 3c). Im oberen Preissegment gibt es aber entspannte Gebiete: Genf, Nyon, Vevey und Sierre.

	2005	2013	2014	2014
Région lémanique	-3.2	-3.7	-4.8	↘
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-3.0	-4.0	-5.0	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	-2.0	-3.0	-5.0	↘
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-5.0	-3.0	-4.0	↘

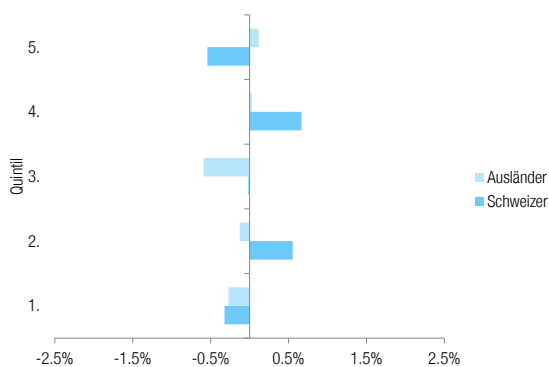
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Dies erklärt bis zu einem gewissen Grad auch die ausbleibenden Preissprünge. Die aktuelle Situation ist ähnlich wie 2010, allerdings ist die Divergenz heute höher. 2010 war insbesondere auch das oberste Preissegment knapp, was die Mieten von Neubauten ansteigen liess. Dies ist 2014 anders, der Markt ist am oberen Rand weniger angespannt. Im Bestand hingegen bremsen die Zinssituation und eventuell auch die in der Westschweiz weit verbreitete Formularpflicht die Mietanstiege bei Neuvermietungen, wodurch der Ansturm auf ausgeschriebene Wohnungen erklärbar wird.

Keinen signifikanten Einfluss auf die sich ändernde Wohnraumnachfrage hatte hingegen die Einkommensentwicklung (Abbildung 2). Diese



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Région lémanique

	2013	2014	2014
Région lémanique	3.9	1.9	↘
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	4.2	2.1	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	4.2	2.1	↘
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.6	1.0	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

		2004	2012	2013	2014
Région lémanique	Schweizer	59.4%	57.1%	56.2%	56.6%
	Ausländer	82.5%	83.7%	83.0%	82.2%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	69.1%	68.3%	67.7%	67.4%
	Ausländer	85.1%	86.5%	86.1%	84.7%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	49.8%	48.0%	48.3%	49.1%
	Ausländer	76.8%	80.3%	80.5%	81.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	35.8%	37.7%	35.0%	37.5%
	Ausländer	71.4%	70.7%	70.3%	70.6%

BFS: SAKE

Mieterquote

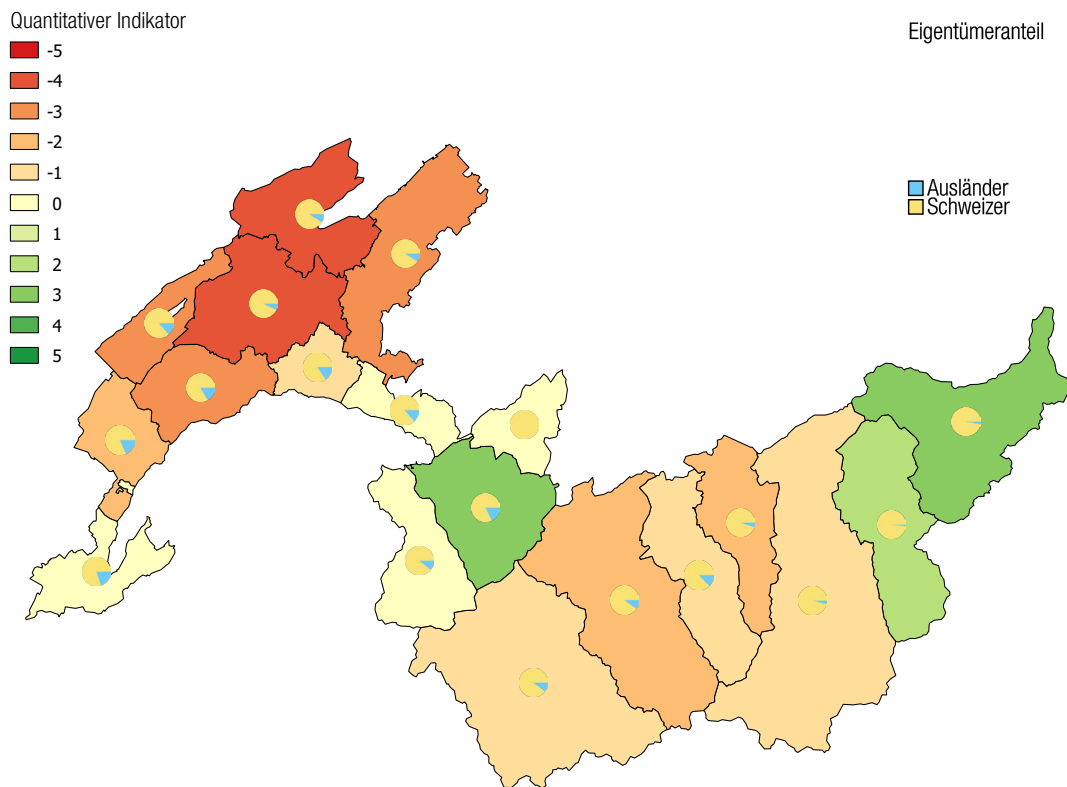
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Région lémanique

zeigt leichte, nicht systematische Verschiebungen der Anteile der Schweizer oder Ausländer in den einzelnen Einkommensklassen.

Damit im Westschweizer Mietwohnungsmarkt wirkliche Entspannung einkehrt, müssen erst die Landpreise sinken, damit günstigere Vermietungen marktgerechte Renditen ermöglichen. Dies wird wohl erst der Fall sein, wenn sich die Wirtschaft abkühlt.

EIGENTUMSMARKT

Günstiger Wohnraum ist in der Région lémanique in den Metropolräumen und den Gross- und Mittelagglomerationen immer noch Mangelware. Im mittleren und oberen Preissegment und in den Kleinagglomerationen



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 2014

nen ist die Situation aber ausgeglichen oder entspannt. Die Angebotsentwicklung dürfte mit der Nachfrage aufgrund deren teilweise starken Wachstums insgesamt nur knapp Schritt gehalten haben, obwohl in den meisten Regionen der Anteil der Entwicklungen im Wohneigentum nach wie vor deutlich überwiegt. In den

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Région lémanique	100.9	150.5	146.8	-2.4%	45.6%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.5	157.8	152.9	-3.1%	52.1%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	102.3	155.1	151.0	-2.6%	47.5%
Kleinagglomera- tionen und ländliche Gebiete	100.5	139.9	137.9	-1.5%	37.2%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

Regionen Lausanne und Aigle (sowie Brig) hat sich der Markt entspannt, in den übrigen verknappt, wenn auch auf teilweise ausgeglichenem Niveau. Im oberen Preisbereich hat eventuell auch die Nachfrage der Ausländer zur Stützung beigetragen. Einerseits hat die Wohneigentumsquote der Personen in ausländischen Haushalten leicht zugenommen (Tabelle 4d), andererseits haben sich auch die Anteile der Ausländer in der obersten Einkommensklasse deutlich positiv und zu Lasten der mittleren Einkommen verändert (Abbildung 3). Dadurch hat die gestiegene Nachfrage auch keine steigende Divergenz zur Folge

	2005	2013	2014	2014
Région lémanique	2.5	0.5	-1.4	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	0.0	-1.0	-2.0	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	5.0	1.0	-1.0	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	4.0	2.0	-1.0	↔

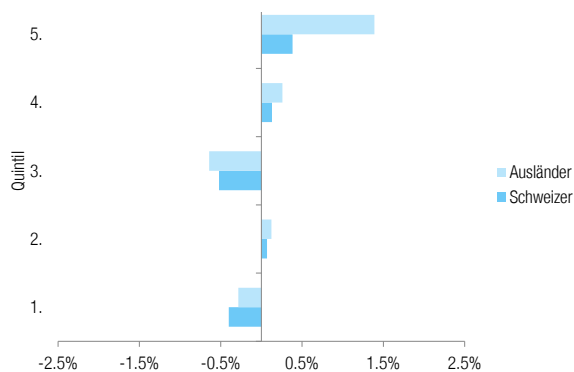
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

gehabt. Da sich alle Segmente verknappt haben, verharrt diese mehr oder weniger auf ihrem Vorjahresniveau, mit Ausnahme der Metropolräume (Tabelle 4c). Dort liegt die Ursache einer sinkenden Divergenz primär bei einer Verknappung im oberen Segment bei anhaltend gleich knappen tieferen Preissegmenten.

Anders als beim Mietwohnungsmarkt stehen im Wohneigentumsbereich mit Martigny und Aigle auch noch zwei Ausweichgebiete zur Verfügung, wo die Preise in den letzten neun Jahren weniger gestiegen sind als in der ganzen Région lémanique. Die ganze Region hatte seit Einführung dieses Monitors mit Zürich und der Zentralschweiz die stärksten Preisanstiege zu verzeichnen (Tabelle 4a).



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Région lémanique

	2013	2014	2014
Région lémanique	2.6	2.2	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	3.0	2.1	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	2.1	2.5	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.5	2.1	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

		2004	2012	2013	2014
Région lémanique	Schweizer	40.5%	42.9%	43.8%	43.4%
	Ausländer	17.5%	16.3%	17.0%	17.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	30.9%	31.7%	32.3%	32.6%
	Ausländer	14.9%	13.5%	13.9%	15.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	50.2%	52.0%	51.7%	50.9%
	Ausländer	23.2%	19.7%	19.5%	18.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	64.2%	62.3%	65.0%	62.5%
	Ausländer	28.6%	29.3%	29.7%	29.4%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

2014 ist wider Erwarten die Entspannungsdynamik des Vorjahres zu einem Halt gekommen. Bei ungebrochenem Haushaltswachstum und analoger Nachfragestruktur ist zu vermuten, dass auch 2015 kaum eine Besserung eintritt. Ein deutlicher Angebotsüberhang ist so schnell keiner zu erwarten.

SCHLUSSFOLGERUNG

2014 konnte das Angebot in der Région lémanique nicht mit dem Haushaltswachstum mithalten. Deutlicher als in der Deutschschweiz hat hier das Angebot mehrheitlich im Wohneigentumsbereich zugenommen und es waren vor allem die ausländischen Haushalte die eine vermehrte Tendenz zu Wohneigentum aufwiesen. Die Folge: Insbesondere der Mietwohnungsmarkt hat sich deutlich verknappt. Die Situation präsentiert sich ähnlich wie 2010, allerdings trotz dem hohen Nachfragedruck ohne Wachstum der Mieten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Nachfrage im oberen (Neubau-) Preissegment weniger ausgeprägt ist. Dort ist der Mietwohnungsmarkt teilweise ausgeglichen. Der Druck besteht im Bestand, wo die Mietzinsanpassung offensichtlich mietrechtlich beeinflusst ist.

Im Bereich des Wohneigentums ist aufgrund des starken Nachfragewachstums ebenfalls eine gewisse Verknappung zu beobachten, allerdings auf weitgehend ausgeglichenem Niveau. Die Preise blieben ebenfalls weitgehend stabil oder bröckelten sogar. Ein Überangebot ist allerdings nicht wirklich in Sicht, es sei denn, ein Konjunkturinbruch verdüstere die Aussichten der Nachfrager.

Sorge bereitet der Mietwohnungsmarkt. Die Mehrheit der Angebotssteigerung erfolgt nach wie vor im Wohneigentumsbereich und der Neubau ist preislich auf einem Niveau, das nicht demjenigen der Hauptnachfrage entspricht. Damit der Westschweizer Mietwohnungsmarkt entspannter daherkommen kann, braucht es vermehrt Angebote aus dem Bestand. Eine etwas schwächere Konjunktur mit der damit einhergehenden schwächeren Einwanderung wäre einer solchen Entwicklung zweifellos förderlich. Aber auch eine etwas flexiblere Mietzinsgestaltung wäre dem Funktionieren des Marktes wohl nicht abträglich.

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 - 2014 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.

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.

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar.