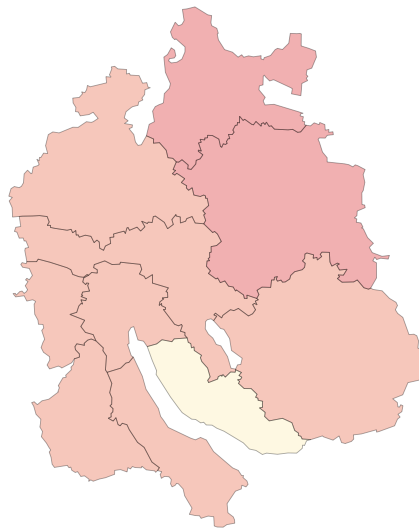


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2014

Zürich

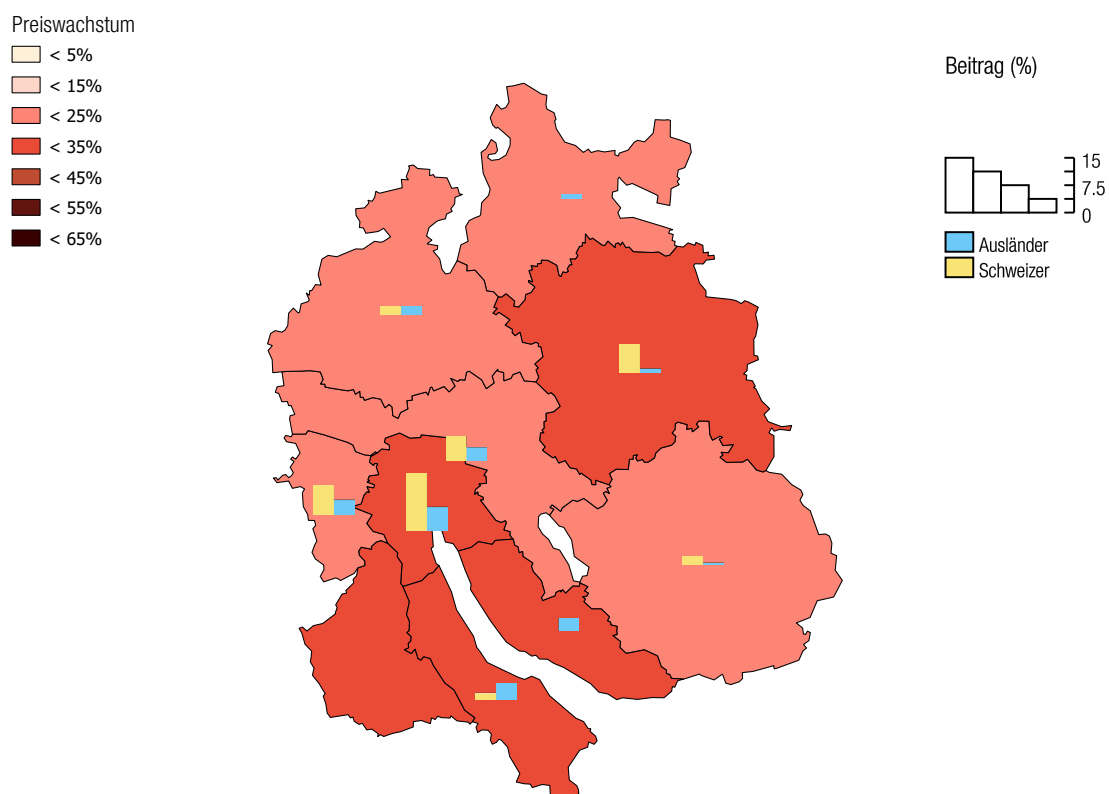


EINLEITUNG

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 Wohneigentümmärkte zeigte in der Vergangenheit primär am See eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der



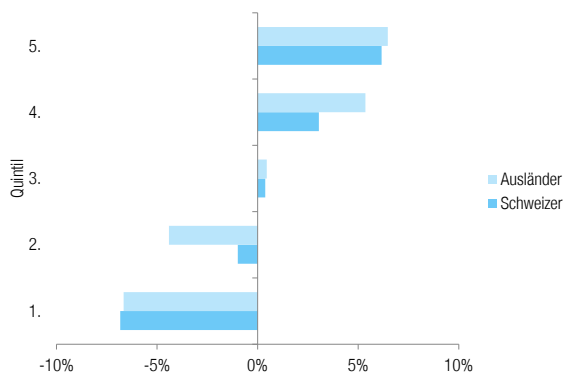
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

Karte 1: (Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Grossregion Zürich in der Periode 2005 - 2014

Preisentwicklung. Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2014 ist in der Grossregion Zürich höher als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die überdurchschnittlich hohe Zunahme der in- und ausländischen Haushalte durch Zuwanderung aus

* 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 Grossregion Zürich

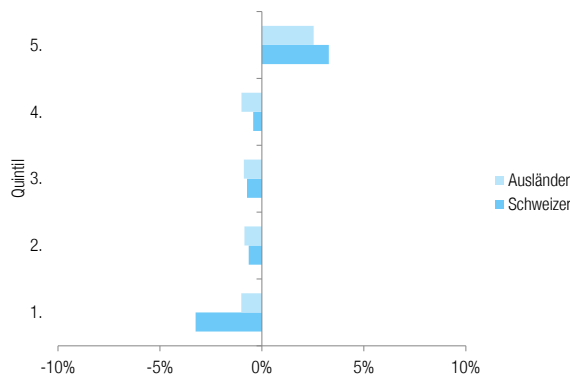
Region Zürich. Eine ebenso wichtige Rolle spielte auch die Ausgangssituation. Die Agglomeration ging 2005 mit einem angespannten Markt in ein starkes Wirtschaftswachstum über, was die Anpassung an die mit der Zuwanderung verbundenen Änderungen der Nachfragestruktur erschwerte. Die massive Zuwanderung nach Zürich und in die Seegemeinden 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 den suburbanen Raum und bei extrem tiefem Zinsniveau ins Wohneigentum.

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. 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 den höchsten Einkommensklassen im Eigentumssektor stärker zugenommen als die der Ausländer. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender geworden, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen in den oberen Einkommenssegmenten der Haushalte spürbar 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.

dem In- und Ausland hat bei einer im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegenden Neubautätigkeit massgeblich zu einem knappen Wohnungsmarkt beigetragen. In Zürich und um den Zürichsee, wo die Einfärbung in Karte 1 recht dunkle Rottöne annimmt, sind die Wohnungspreise insgesamt in den letzten neun Jahren um über 26% gestiegen.

Eine ungenügende Bautätigkeit ist für sich alleine kein hinreichender Grund für die im Schweizer Kontext sehr starken Preiserhöhungen in der

Region Zürich. Eine ebenso wichtige Rolle spielte auch die Ausgangssituation. Die Agglomeration ging 2005 mit einem angespannten Markt in ein starkes Wirtschaftswachstum über, was die Anpassung an



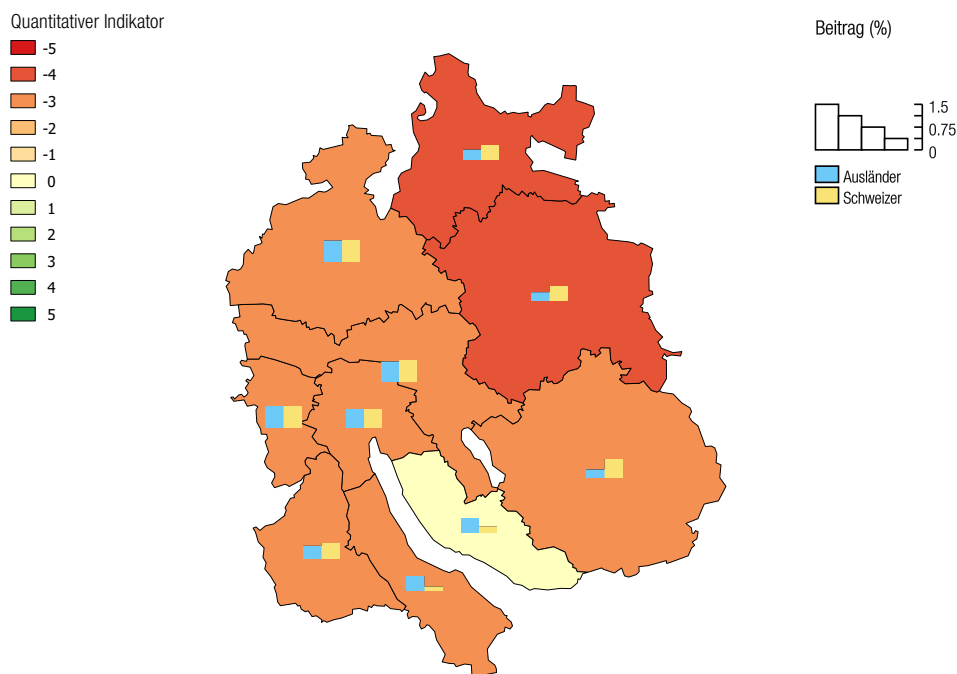
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

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

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2014

Der Wohnungsmarkt in der Region Zürich (Miete und Wohneigentum zusammen) verharrte 2014 bei sämtlichen Indikatoren fast regungslos auf dem Zenit. Dies bedeutet nicht, dass in diesem Jahr keine



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Zürcher Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2014 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2014

Bewegungen statt gefunden hätten. Das Haushaltswachstum fiel mit insgesamt 1.3% im schweizerischen Vergleich überdurchschnittlich aus und das Angebotswachstum hielt nicht ganz Schritt. Besonders ausgeprägt waren das Haushaltswachstum und der Beitrag ausländischer Haushalte in der Kernagglomeration und Umgebung (Wachstum 1.4%, Beitrag ausländischer Haushalte 0.7 Prozentpunkte). Winterthur und das Zürcher Oberland gehören nicht zu diesem Gebiet und wuchsen deutlich weniger stark (rund 1%). Die Bautätigkeit folgte diesem Wachstumstrend: stärker in Zürich und Umgebung, schwächer in Winterthur.

	2005	2013	2014	2014
Zürich	-1.3	-4.1	-4.0	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.0	-3.8	-3.8	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	-2.4	-5.0	-4.6	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

Anders als in anderen Schweizer Regionen liefern die Zürcher Regionen kein uniformes Bild bezüglich Knappheit. Das Zürcher Oberland und Zürcher Unterland haben sich deutlich entspannt und sogar die Stadt Zürich war leicht rückläufig (Karte 2, Tabelle 2a). Die Region Pfannenstil weist einen ausgeglichenen Markt auf. Dies ist selbstverständlich auf die begrenzt mögliche Angebotsausdehnung und die starken Preisanstiege der Vergangenheit zurückzuführen. Trotzdem sind mittlerweile die über

	Wachstum				
	2005	2013	2014	2014	seit 2005
Zürich	100.4	127.1	126.8	-0.2%	26.3%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.5	127.6	127.0	-0.4%	26.4%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.1	125.7	126.2	0.4%	26.1%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots-)Preisentwicklung im Zürcher Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Miete und Eigentum aggregierten Preise in der Region Zimmerberg und in der Stadt Zürich sowie auch im Knonauer Amt stärker gestiegen als in der Region Pfannenstil.

Obwohl der Zürcher Markt bezüglich Preisniveau und Knappheit auf dem Zenit steht, begibt er sich nur zögerlich in Richtung Entspannung. Grund ist ein anhaltend starkes Haushaltswachstum, das von der Bauwirtschaft nicht vollkommen antizipiert wurde (Tabelle 2c). Ob 2015 eine Entspannung einsetzt, hängt stark von der Konjunktur ab. Zumindest das Angebotswachstum scheint leicht anzuziehen.

		Haushalte			Wachstum
		2013	2014	2014	
Zürich	Schweizer	516,753	521,047	0.8%	
	Ausländer	120,512	124,433	3.3%	
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	385,848	389,151	0.9%	
	Ausländer	99,637	103,080	3.5%	
Gross- und Mittelagglomera- tionen	Schweizer	130,905	131,896	0.8%	
	Ausländer	20,875	21,353	2.3%	

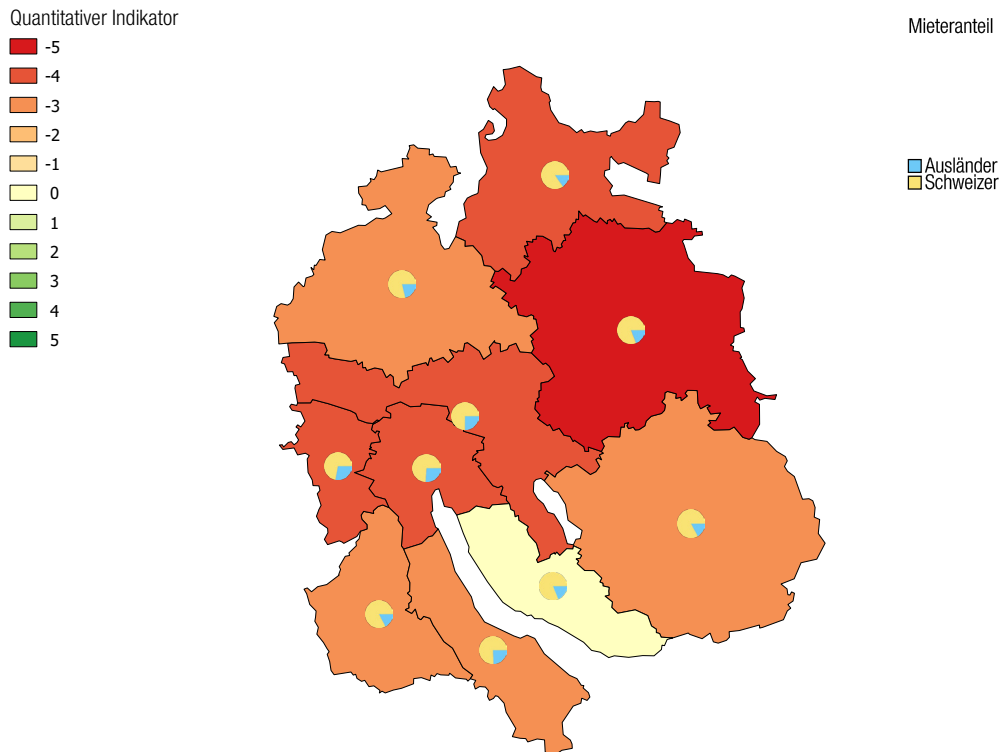
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Grossregion Zürich

MIETWOHNUNGSMARKT

Der Mietwohnungsmarkt im Kanton Zürich verharret auf dem knappem Niveau des Vorjahres. In der Tat gab es 2014 auch keine deutlich entspannenden Wirkungen. Gegenüber dem Vorjahr sind in Karte 3 nur das



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2014

Unter- und das Oberland einen Ton heller eingefärbt. Der Vermietungsanteil an den Neubauten entsprach mit rund 65% in etwa der Mieterquote in Tabelle 3d. Da die Bautätigkeit aber mit dem Haushaltswachstum nicht ganz Schritt hielt und die Mieterquote sowohl bei Ausländern als auch bei Schweizern eher zulegte, wäre rein quantitativ eher eine leichte Tendenz zur Anspannung zu erwarten. Grund für einen nicht stärker

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Zürich	99.9	120.0	119.8	-0.2%	19.9%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	121.0	120.6	-0.3%	20.6%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	99.6	116.2	116.4	0.2%	16.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

wachsenden Neubau dürfte der entspannte Markt im oberen Preissegment sein. Die Region Zürich weist nach wie vor über alle Regionen eine einheitliche Struktur eines sehr knappen Marktes im untersten Preissegment, eines knappen Marktes im mittleren Preissegment und eines entspannten Marktes im oberen Preissegment auf. Entsprechend weist die Region Zürich auch von allen Schweizer Regionen mit einem Wert von 3.1 die höchste Divergenz auf (Tabelle 3c). Die Ausnahme von der Regel bildet

	2005	2013	2014	2014
Zürich	-1.2	-4.2	-4.2	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.0	-4.0	-4.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	-2.0	-5.0	-5.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Zürcher Mietwohnungsmarkt

	2013	2014	2014
Zürich	3.2	3.1	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	3.8	3.6	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	1.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Zürcher Mietwohnungsmarkt

Winterthur, der im Moment knappste Markt der Region. Dort ist auch das obere Preissegment angespannt und es ergibt sich daraus eine sehr tiefe Divergenz von 1 (Tabelle 3c).

Anders als in anderen Schweizer Regionen haben sich in der Grossregion Zürich auch einige Regionen entspannt. Dazu gehören neben dem Ober- und dem Unterland auch der Pfannenstil. Dieser ist die einzige Region, in der das untere Preissegment nicht sehr knapp ist. Ansonsten trat Entspannung in einigen Regionen im mittleren Preissegment ein, obschon die Einkommensentwicklung (Abbildung 2) insbesondere in diesem Bereich ausgeprägt war. Der in Tabelle 3a zu beobachtende leichte Preisrückgang wird durch die Stadt Zürich verursacht, die in der Vergangenheit mit rund 30% den mit Abstand grössten Mietanstieg

		2004	2012	2013	2014
Zürich	Schweizer	64.7%	65.3%	64.5%	66.4%
	Ausländer	88.0%	89.7%	88.3%	89.2%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	68.4%	69.1%	68.5%	70.6%
	Ausländer	89.7%	91.2%	89.8%	90.6%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	53.1%	54.9%	53.9%	55.9%
	Ausländer	81.6%	83.0%	81.8%	83.2%

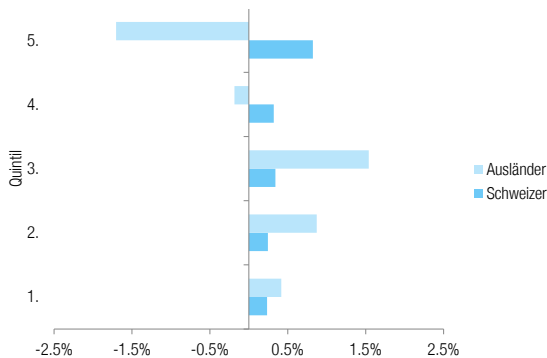
BFS: SAKE

Mieterquote

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

der Grossregion verzeichnete. Die übrigen Regionen weisen mit Ausnahme der Region Pfannenstil leicht steigende oder stabile Mieten auf.

Für 2015 ist bei steigender Bautätigkeit ein Anstieg der Vermietungsquote zu erwarten. Da sich das mittlere Preissegment etwas entspannt hat, darf man bei moderater Immigration oder Binnenwanderung mit einer sich entspannenden Marktsituation rechnen. Der Prozess, dass der Neubau auch das mittlere Segment erreicht, hat eingesetzt. Damit ist die Basis gelegt, um den Zenit endgültig hinter sich zu lassen. Allerdings ist diese Aussage mit Sicherheit konjunkturabhängig. Mit einem Haushaltswachstum



BFS: SAKE

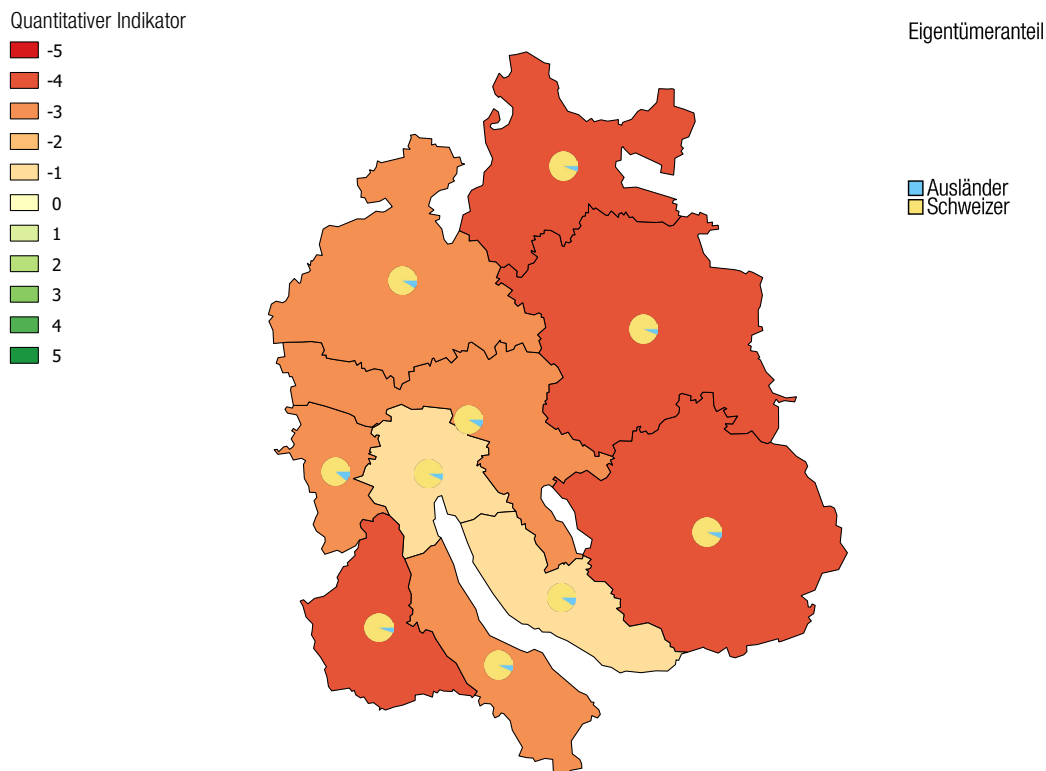
Einkommensentwicklung

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

wie 2014 ist ein weiterer Verbleib der angespannten Situation zu erwarten.

EIGENTUMSMARKT

Der Markt für Wohneigentum hat sich im letzten Jahr in der Grossregion Zürich leicht entspannt (Karte 4 und Tabelle 4b), allerdings von „sehr knapp“ zu „knapp“. Diese Entwicklung geht von Winterthur und dem



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2014

Zürcher Oberland aus, wo die Bautätigkeit mit der Nachfrage Schritt gehalten hat. Allerdings hinken diese Regionen dem Zyklus eher nach, weshalb die Preise noch etwas angestiegen sind. In der Stadt Zürich und in der Region Pfannenstil haben die kräftigen Preisanstiege von über 50% seit 2005 für Entspannung im Markt gesorgt. Nur die Region Zimmerberg weist im Grossraum Zürich noch ein ähnlich hohes Preiswachstum auf,

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Zürich	101.8	149.5	149.0	-0.4%	46.3%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	102.3	152.8	151.4	-0.9%	48.0%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	101.0	143.4	144.4	0.7%	43.0%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots-)Preisentwicklung im Zürcher Wohneigentumsmarkt

alle anderen Regionen liegen tiefer (Tabelle 4a). Entsprechend sind die Preise in der Kernagglomeration 2014 auch nicht mehr angestiegen. Dazu beigetragen hat vermutlich auch die Entwicklung der Eigentumsquote, die eher rückläufig verlief (Tabelle 4d). Die Knappheit ist in der Grossregion Zürich nicht in allen Preissegmenten gleich hoch. Die Divergenz liegt leicht über dem schweizerischen Mittel, ist aber nicht sehr ausgeprägt (Tabelle 4c). Dies ist darauf zurückzuführen, dass praktisch uniform das güns-

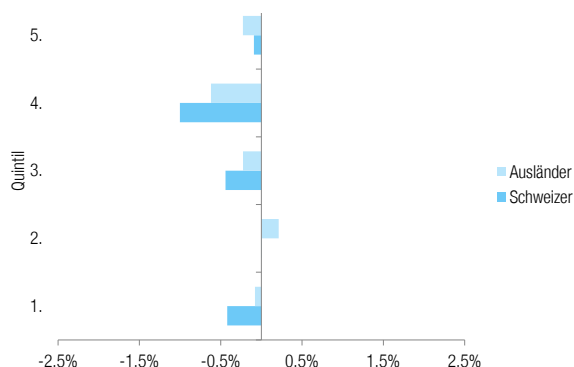
	2005	2013	2014	2014
Zürich	-1.7	-3.7	-3.3	⇔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.0	-3.0	-3.0	⇔
Gross- und Mittelagglomerationen	-3.0	-5.0	-4.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Zürcher Wohneigentumsmarkt

tigste Preissegment sehr knapp und das oberste leicht knapp oder entspannt ist und das mittlere dazwischen liegt. In Zürich, dem Glattal und der Region Pfannenstil ist das obere Preissegment ausgewogen, im Zürcher Oberland, in Winterthur und am Zimmerberg nur leicht knapp. Zimmerberg, Pfannenstil, Zürich und Glattal weisen auch im mittleren Segment keine sehr knappen Märkte mehr auf. Allerdings gab es im letzten Jahr insgesamt eine Verknappungstendenz. Dies trotz einer insgesamt rückläufigen Einkommensentwicklung in den oberen 2 Quintilen (Abbildung 3). Im untersten Preissegment hinge-



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

mit einem langsamen Rückgleiten ins Gleichgewicht bei stabilen Preisen zu rechnen. Beschleunigt werden kann ein solcher Prozess natürlich durch eine schleppende oder gar rückläufige Konjunktur.

	2013	2014	2014
Zürich	1.8	1.5	⇔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	2.5	1.5	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	0.6	1.5	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Zürcher Wohneigentumsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Zürich	Schweizer	35.3%	34.7%	35.5%	33.6%
	Ausländer	12.0%	10.3%	11.7%	10.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	31.6%	30.9%	31.5%	29.4%
	Ausländer	10.3%	8.8%	10.2%	9.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	46.9%	45.1%	46.1%	44.1%
	Ausländer	18.4%	17.0%	18.2%	16.8%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

gen ist nur die Region Limmattal nicht von grosser Anspannung betroffen. Eine hohe Divergenz weisen deshalb diejenigen Regionen mit dem grössten Auseinanderklaffen von oberem und unterem Segment auf: Zürich und Pfannenstil.

Aufgrund des insgesamt kräftigen Haushaltswachstums in der Grossregion Zürich konnte 2014 nur eine leichte Entspannung verzeichnet werden. Sollte dieses Wachstum anhalten, so wird der Markt wohl weiter eher angespannt bleiben. Setzt sich der Trend zu mehr Mieterhaushalten allerdings weiter fort, ist

SCHLUSSFOLGERUNG

Der Zürcher Markt steht 2014 auf dem Zenit, was Preisniveau und Knappheit anbelangt, und begibt sich nur zögerlich in Richtung Entspannung. Grund ist ein anhaltend starkes Haushaltswachstum, das von der Bauwirtschaft nicht vollkommen antizipiert wurde. Ob 2015 eine Entspannung einsetzt, hängt stark von der Konjunktur ab. Das Angebotswachstum scheint leicht anzuziehen.

Der Mietwohnungsmarkt verharrte 2014 auf knappem Niveau, das Angebotswachstum vermochte mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt zu halten. Allerdings ist der Markt im oberen Preissegment entspannt. Hoffnung bereitet die Entspannung im mittleren Preissegment, ein Zeichen, dass durch den Neubau indirekt auch die breitere Bevölkerung erreicht wird. Für 2015 ist ein Anstieg der Vermietungsquote zu erwarten. Deshalb darf man bei moderater Immigration oder Binnenwanderung mit einer sich entspannenden Marktsituation rechnen. Allerdings ist diese Aussage mit Sicherheit konjunkturabhängig. Mit einem Haushaltswachstum wie 2014 ist ein weiterer Verbleib der angespannten Situation zu erwarten.

In der Grossregion Zürich konnte 2014 zumindest beim Wohneigentum eine leichte Entspannung verzeichnet werden. Im oberen Preissegment sind die meisten regionalen Märkte im Gleichgewicht oder nur leicht knapp und auch im mittleren hält sich die Knappheit in Grenzen. Entsprechend ist man grundsätzlich auf dem Weg zurück ins Marktgleichgewicht. Hält der Trend zu einer höheren Mieterquote an, sollte sich die Entspannung im laufenden Jahr fortsetzen. Wächst die Zahl der Haushalte allerdings weiter kräftig, wird dies langsam vonstatten gehen.

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. 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 Gleichgewichtsinsetionsdauer 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.