Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Nordwestschweiz

Entwicklung 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

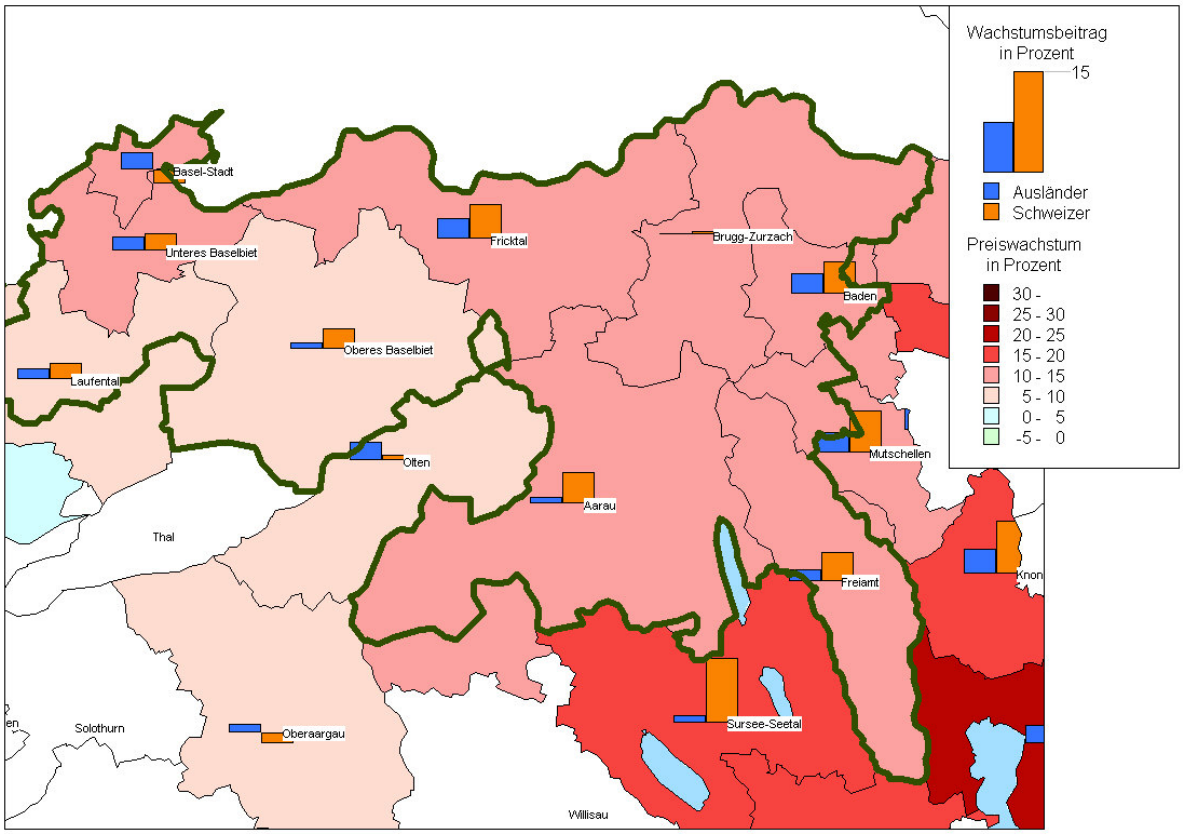
Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz beeinflusst. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist höher als früher. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu überprüfen. 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.

Marktentwicklung 2005 - 2011[1]

Die Karte zeigt für 2005 - 2011 nur eine geringe Korrelation zwischen dem Zuwachs aus-

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum* in der Nordwestschweiz in der Periode 2005 - 2011



** Zuwachs der ausländischen Haushalte 2005 – 2011 geteilt durch den Bestand aller Haushalte 2005*
BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

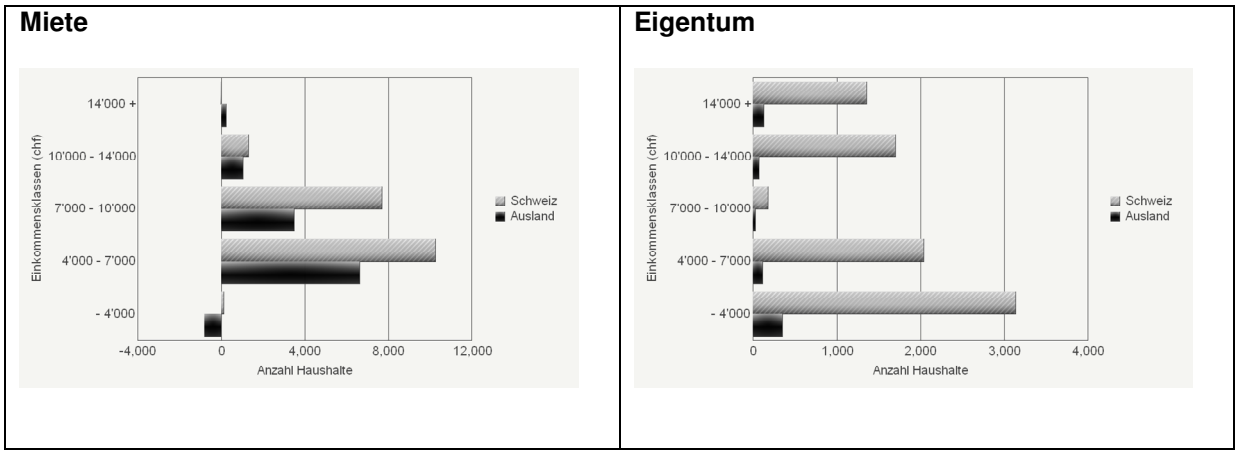
Die Karte zeigt die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete) 2005-2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten sechs Jahren. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 15 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

[1] Normalerweise deckt der Monitor 5-Jahres-Perioden ab. Da die SAKE 2006 aber über keine Haushaltsgewichte verfügt, wird für dieses Jahr die Periode ab 2005 behalten.

ländischer Haushalte und der aggregierten Preisentwicklung. Sowohl der zahlenmässige Anstieg der ausländischen Haushalte wie auch der Preise auf dem Wohnungsmarkt (Miete und Wohneigentum aggregiert) hielten sich in der Nordwestschweiz in Grenzen. Insgesamt liegt die Haushaltsentwicklung über die letzten 6 Jahre unter den schweizerischen Mittelwerten. Die Preisentwicklung im Laufental und im Oberen Baselbiet war flach. Sie lag im restlichen Raum Nordwestschweiz etwas höher, aber verlief auch hier sanfter als im schweizerischen Mittel. Die Entwicklung der letzten sechs Jahre zeigt zwar im Mietwohnungsbereich eine tendenzielle Verknappung, doch ist die Region weit davon entfernt, eine Anspannung vergleichbar derjenigen der benachbarten Regionen Zürich und Zentralschweiz zu erreichen. Grundsätzlich kann aber auch für die Nordwestschweiz festgehalten werden: Je zentraler die Lage, desto stärker ist der ausländische Einfluss auf die Nachfrage und damit auf die Marktentwicklung. Aus diesem Grunde fällt der Einfluss auch stärker in den Bereich der Mietwohnungen als in den Bereich des Wohneigentums.

Die starke Zuwanderung seit 2005 hat einen entscheidenden strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 zeigt die Veränderung der Einkommensstruktur in der Nordwestschweiz. Seit 2005 ist die Anzahl der ausländischen Haushalte im Mietwohnungssegment in allen Einkommensklassen überproportional angestiegen. Im Wohneigentumsbereich ist der Einfluss aber

Abbildung 1: Veränderung der Lohneinkommen 2005 – 2011 der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt nach Einkommensklasse der befragten Person in der Nordwestschweiz[2]



BFS: SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, ist stabil geblieben. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, minimal an. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung. Erwünscht wären in diesem Zusammenhang die Einkommen der Haushalte, nicht der befragten Person. Leider werden diese seit 2010 in der SAKE nicht mehr erhoben.

eher schwach. Hier wird die Attraktivität von Wohneigentum in allen Einkommenskategorien bei den Schweizer Haushalten deutlich. Der Anteil der ausländischen Haushalte an den Eigentümerhaushalten ist auch in der Nordwestschweiz tief und bewegt sich in der Grossregion mit rund 6.5 % im schweizerischen Mittel, bei den Mieterhaushalten liegt der Anteil mit 26.4 % knapp über diesem.

[2] Aufgrund einer Revision wird die SAKE nicht mehr mit der Variable Haushaltseinkommen ausgeliefert. Da für die Interpretation der Veränderung der Wohnungsnachfrage vor allem die Veränderungen der Einkommen interessieren und weniger die absoluten Werte, stellt die Abbildung die Einkommensklassen der befragten Personen, aber nach Haushalten gewichtet, dar.

Entwicklung 2011: Gesamter Wohnungsmarkt

2011 hat sich der relativ gut versorgte Markt gegenüber dem Vorjahr zwar angespannt (Tabelle 1), bleibt aber im Gleichgewicht. Das Angebot hat weniger zugelegt als die Haushaltszahlen. Die Versorgungslage bleibt besser als im schweizerischen Mittel, die Hot-Spots liegen ausserhalb der Grossregion.

Tabelle 1: Entwicklung der quantitativen Anspannung* im nordwestschweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) 2005-2011

Quantitative Anspannung

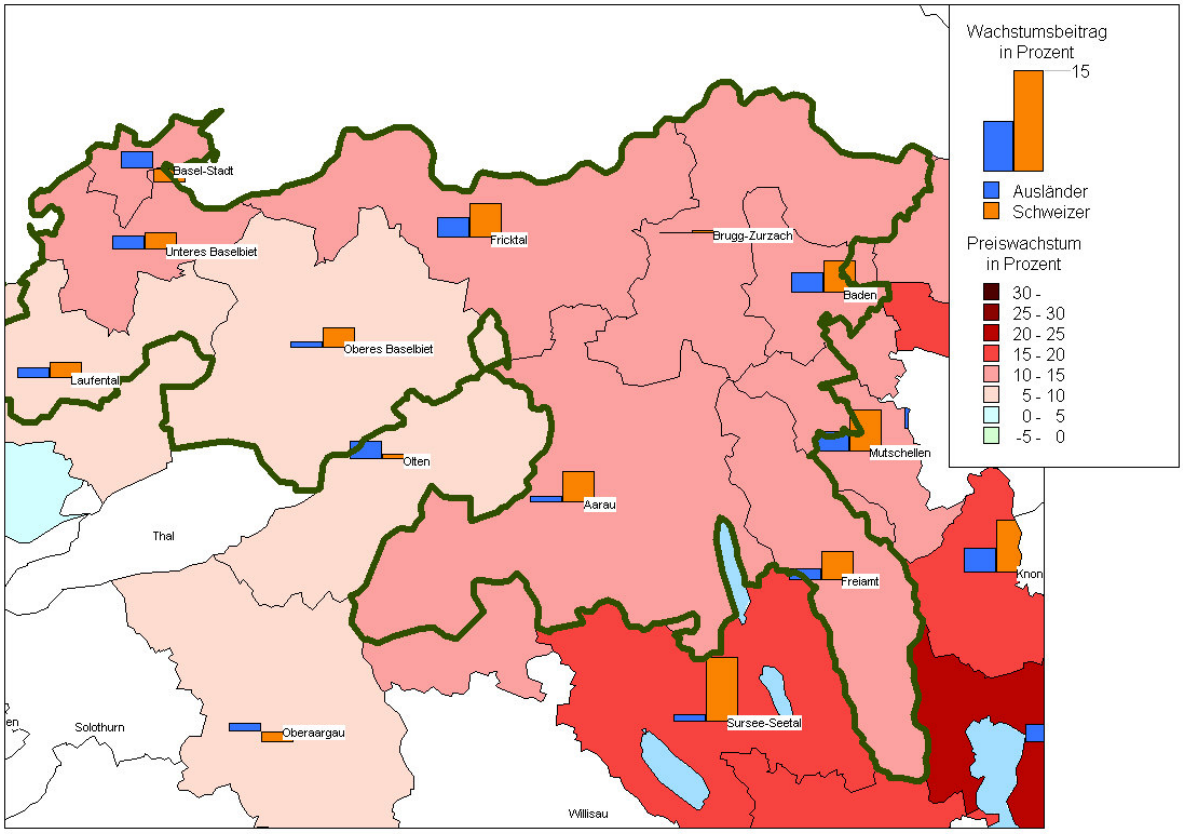
	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.1	-0.9	-1.9	Verknappung
Nordwestschweiz	1.1	1.8	0.4	starke Verknappung
Basel (CH)	2.2	2.4	0.7	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	-0.4	0.8	-0.1	Verknappung
ländliche Gebiete	0.1	1.8	0.2	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Nordwestschweiz	101.1	110.0	112.9	2.7%	11.7%
Basel (CH)	101.0	108.7	112.1	3.1%	11.0%
übrige Agglomerationsgebiete	100.8	112.8	115.6	2.4%	14.6%
ländliche Gebiete	101.7	109.4	111.6	2.0%	9.7%

**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Karte 2: Quantitative Anspannung im nordwestschweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2011



Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung und Darstellung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2011 in den einzelnen MS-Regionen. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Schraffierte Flächen stellen einen entspannten Markt dar.

Die aggregierte Preisentwicklung im Wohnungsmarkt der gesamten Region Nordwestschweiz ist im schweizerischen Kontext entsprechend unterdurchschnittlich. Die moderate Entwicklung in der Nordwestschweiz und die damit verbundene relative Preisstabilität ist bei eher schwacher Bautätigkeit in den Kantonen Basel-Land und Basel-Stadt nicht zuletzt auch auf das grosse Expansionspotential im nahen Ausland zurückzuführen.

Entwicklung 2011: Mietwohnungsmarkt

Die Betrachtung des Mietwohnungsmarktes bestätigt das aggregierte Bild im Wesentlichen. Sowohl in der Grossregion wie auch in der Stadt Basel zeigen sich 2011 gegenüber dem Vorjahr Verknappungstendenzen, weil das Angebot nicht mit der Nachfrage Schritt hielt. Die Mietpreisentwicklung liegt dennoch unter dem Schweizer Durchschnitt, das Niveau der Anspannung ist kaum beunruhigend. In Basel-Stadt wird das Haushaltswachstum im Mietwohnungsbereich von den ausländischen Haushalten dominiert, insbesondere auch, da in der Agglomeration Basel der Anteil ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten überproportional gross ist.

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz 2005 - 2011

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.6	-1.9	-2.3	
Nordwestschweiz	3.2	1.5	0.2	starke Verknappung
Basel (CH)	4.0	3.0	1.0	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	2.0	-1.0	-1.0	
ländliche Gebiete	2.0	0.0	-1.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Nordwestschweiz	100.8	107.8	109.7	1.8%	8.9%
Basel (CH)	100.8	106.7	108.8	2.0%	8.0%
übrige Agglomerationsgebiete	100.6	110.7	112.6	1.7%	11.9%
ländliche Gebiete	100.8	106.9	108.4	1.4%	7.6%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.7	1.8	
Nordwestschweiz	2.7	2.2	
Basel (CH)	3.2	2.6	Divrgenz sinkend
übrige Agglomerationsgebiete	1.7	1.0	Divrgenz sinkend
ländliche Gebiete	2.6	2.5	

Haushaltsentwicklung*

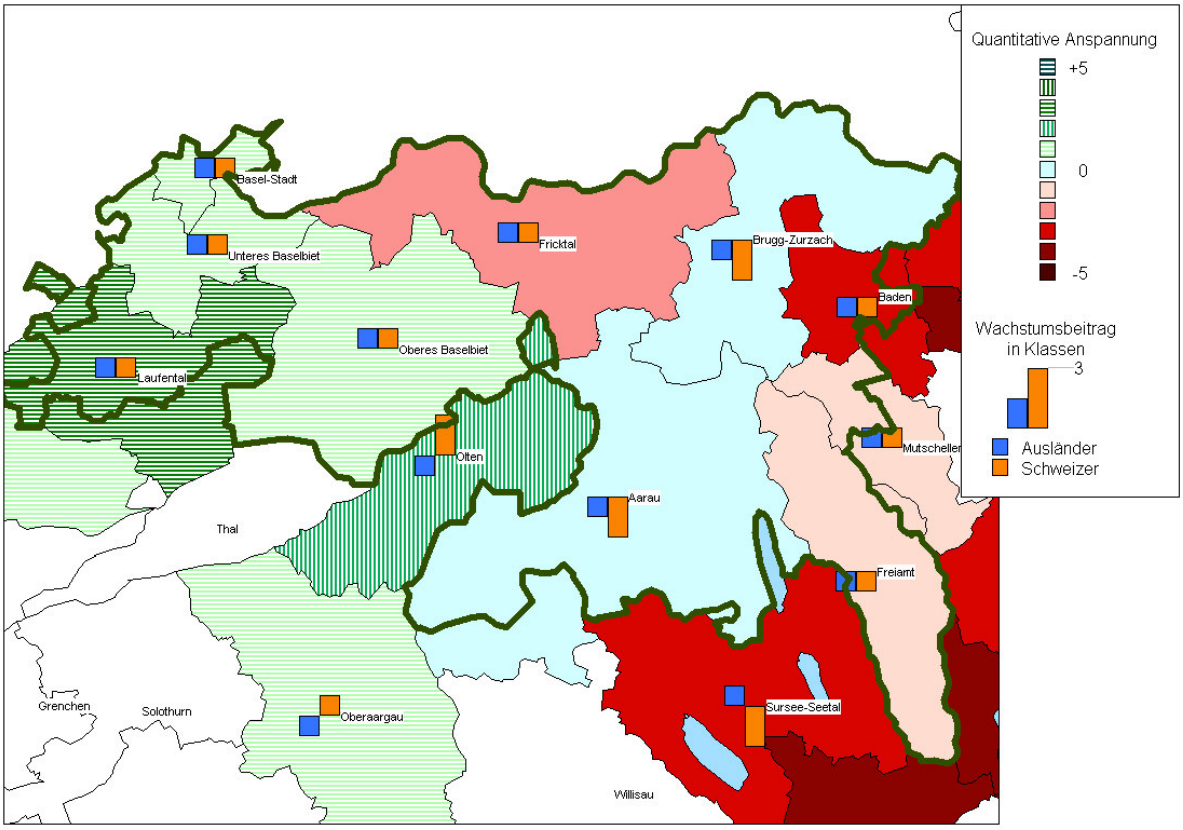
	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Schweiz	Ausland	448'672	547'140	558'442	2.1%
Nordwestschweiz	Schweiz	181'040	192'334	192'803	0.2%
Nordwestschweiz	Ausland	61'067	67'804	69'186	2.0%
Basel (CH)	Schweiz	109'477	114'393	116'919	2.2%
Basel (CH)	Ausland	37'344	40'530	42'599	5.1%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	44'278	48'971	47'374	-3.3%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	16'094	18'294	18'172	-0.7%
ländliche Gebiete	Schweiz	27'286	28'970	28'510	-1.6%
ländliche Gebiete	Ausland	7'629	8'980	8'414	-6.3%

**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Obwohl die Bautätigkeit mit der Haushaltsentwicklung in den letzten Jahren nicht Schritt hielt, blieben auch 2011 die oberen Preissegmente deutlich entspannter als das unterste. In diesem herrscht im Raum Nordwestschweiz Knappheit. Da jetzt aber auch die oberen Segmente etwas knapper geworden sind, nimmt die Divergenz leicht ab. Der Niveauunterschied ist jedoch nach wie vor beträchtlich. Die Verknappung im untersten Segment verdeutlicht angesichts der Einkommensentwicklung (Abbildung 1), dass ein Teil

der Nachfrager bis zu einem gewissen Grad auch unabhängig vom Einkommen günstige Wohnungsangebote sucht.

Karte 3: Quantitative Anspannung im nordwestschweizerischen Mietwohnungsmarkt und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2011



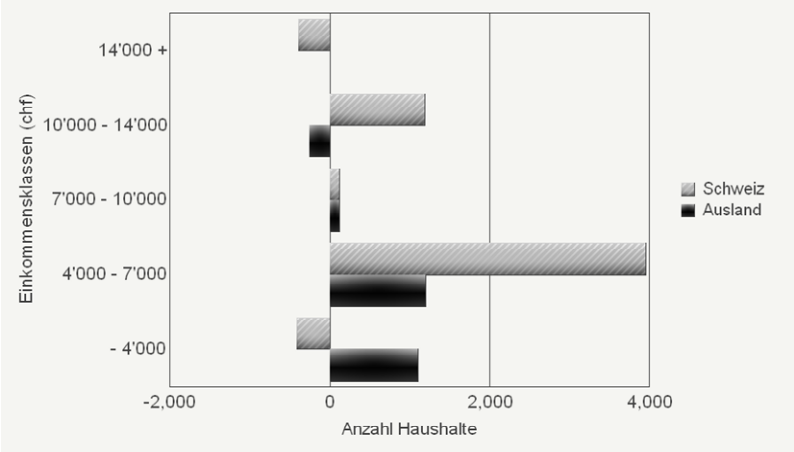
** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahr 2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Klasse 3 repräsentiert einen Beitrag von über 4%. Die Säulen können auch die Längen 2 (2% bis 4%), 1 (0% bis 2%), -1 (0% bis -2%), -2 (-2% bis -4%) und -3 (weniger als -4%) aufweisen.

Eine gewisse Anspannung herrscht im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz zurzeit nur im Fricktal. Auf Letzteres beschränkt sich auch ein allfälliger Beitrag der Ausländer zur Knappheit auf dem Wohnungsmarkt. In den übrigen Regionen ist der Beitrag der ausländischen Haushalte eher positiv zu werten.

Von der Veränderung der Einkommensstruktur gehen 2011 keine eindeutigen Signale aus. In den obersten beiden Einkommensklassen sind keine spürbaren Zuwächse aus dem Ausland festzustellen. Am ehesten haben sich im Berichtszeitraum ausländische Haushalte in den untersten Einkommen in der Grossregion niedergelassen. Und auch die zuziehenden Schweizer Haushalte sind vornehmlich im unteren bis mittleren Einkommensbereich anzusiedeln.

Abbildung 2: Veränderung der Lohneinkommen der nachfragenden Haushalte 2010-2011 in Mietwohnungen nach Einkommensklasse der befragten Person in der Nordwestschweiz



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 400 abgenommen. Gleichzeitig stagnierte in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung. Erwünscht wären in diesem Zusammenhang die Einkommen der Haushalte, nicht der befragten Person. Leider werden diese seit 2010 in der SAKE nicht mehr erhoben.

Entwicklung 2011: Eigentumsmarkt

Analog zum Mietwohnungsmarkt kann auch im Eigentumssegment eine Anspannung (bei insgesamt guter Versorgungslage) im Jahr 2011 festgestellt werden. Die Anspannungsindikatoren weisen im Berichtsjahr in allen Regionen auf eine Verknappung hin (Tabelle 3). Im Vergleich zur Gesamtschweiz ist das Niveau der Anspannung aber weiterhin tief, weshalb auch der daraus resultierende Preisanstieg unterdurchschnittlich blieb. Einzig in Basel-Stadt war der Preissprung für Wohneigentum mit 5.4 % markant.

Ausländische Haushalte beeinflussen das Marktgeschehen nur geringfügig. Die Zunahme der Nachfrage nach Wohneigentum der Ausländer scheint zwar hoch, doch erfolgt sie auf tiefem Niveau. Der Anteil der Eigentümerhaushalte erreicht mit 6.5 % knapp das schweizerische Mittel.

Tabelle 3: Übersicht über die Entwicklung im Eigentumsmarkt in der Region Nordwestschweiz 2005 - 2011

Quantitative Anspannung

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	-0.8	0.8	-1.0	starke Verknappung
Nordwestschweiz	-1.6	2.2	0.6	starke Verknappung
Basel (CH)	-1.0	1.0	0.0	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	-3.0	3.0	1.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	-1.0	3.0	1.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Nordwestschweiz	101.5	113.1	117.3	3.8%	15.6%
Basel (CH)	101.3	113.0	119.0	5.4%	17.5%
übrige Agglomerationsgebiete	101.1	115.4	118.9	3.0%	17.7%
ländliche Gebiete	102.2	111.0	113.6	2.4%	11.1%

Strukturelle Anspannung

	2010	2011	2011
Schweiz	1.6	1.5	
Nordwestschweiz	1.4	1.7	
Basel (CH)	1.5	1.5	
übrige Agglomerationsgebiete	1.7	2.5	Divergenz steigend
ländliche Gebiete	1.0	1.2	

Haushaltsentwicklung

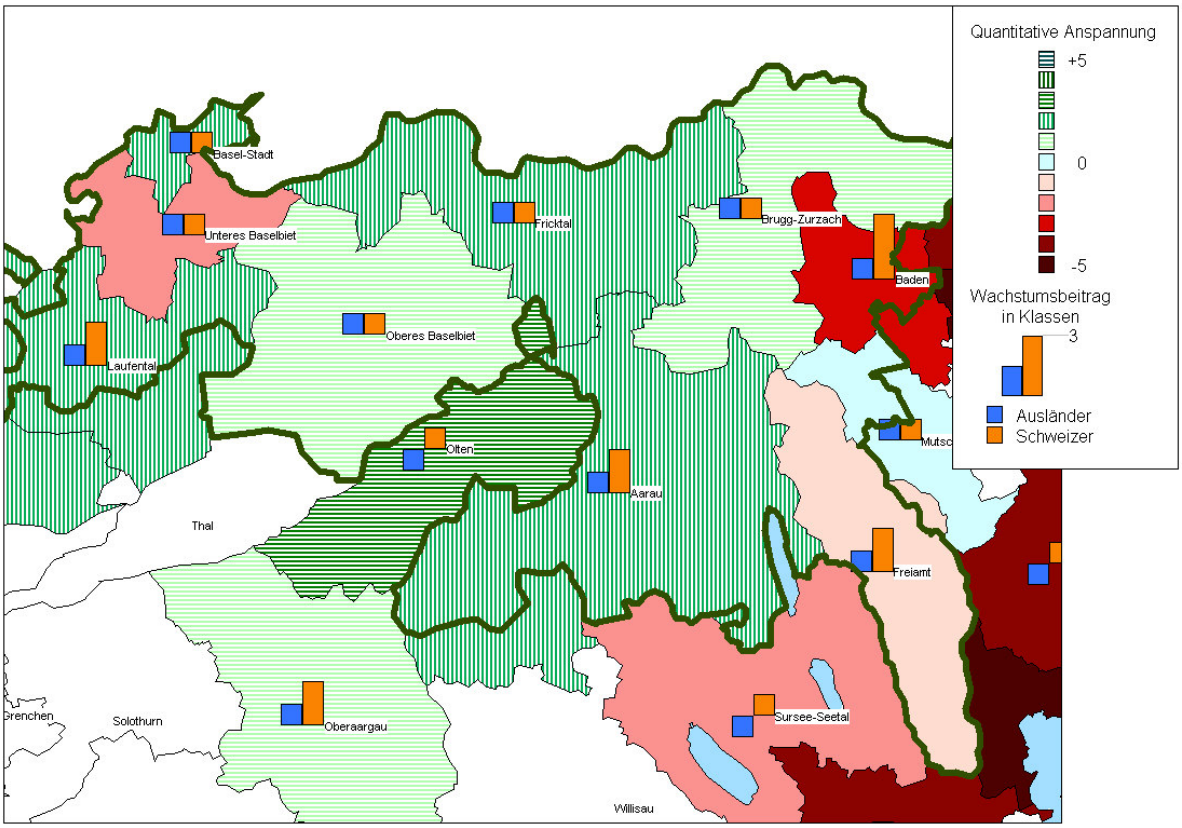
	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'211'210	1'148'904	1'161'846	1.1%
Schweiz	Ausland	83'561	79'022	79'425	0.5%
Nordwestschweiz	Schweiz	179'836	174'066	178'929	2.8%
Nordwestschweiz	Ausland	13'628	10'967	12'371	12.8%
Basel (CH)	Schweiz	73'839	68'675	69'920	1.8%
Basel (CH)	Ausland	5'426	4'587	5'112	11.4%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	50'877	51'021	53'903	5.6%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	4'950	3'496	4'400	25.9%
ländliche Gebiete	Schweiz	55'120	54'369	55'106	1.4%
ländliche Gebiete	Ausland	3'253	2'884	2'860	-0.9%

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

Das Wachstum des Angebots hielt mit dem Nachfragewachstum nicht Schritt. Preislich wirkte sich das insbesondere im obersten Preissegment aus, dessen Preise am kräftigsten gestiegen sind. Verknappt haben sich die oberen Segmente etwas stärker als das untere, was zu einer leicht steigenden Divergenz führte.

Wie auf Karte 4 ersichtlich ist das Wachstum der ausländischen Haushalte in allen Regionen positiv. Es trägt jedoch im Unteren Baselbiet zu einer gewissen Verknappung bei. In den übrigen Regionen scheint die Zuwanderung aus dem Ausland eher belebend auf den Wohneigentumsmarkt zu wirken. Dies gilt erstaunlicherweise auch für Basel-Stadt. Fast die ganze Grossregion stellt trotzt massiver Zuwanderung auch von Schweizer Haushalten einen Käufermarkt dar. Vor allem im Kanton Aargau macht sich die Binnenwanderung von Inländern aus den angrenzenden Gebieten bemerkbar, ohne dass die Preise stark gestiegen wären.

Karte 4: Anspannung im nordwestschweizerischen Markt für Wohneigentum und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2011

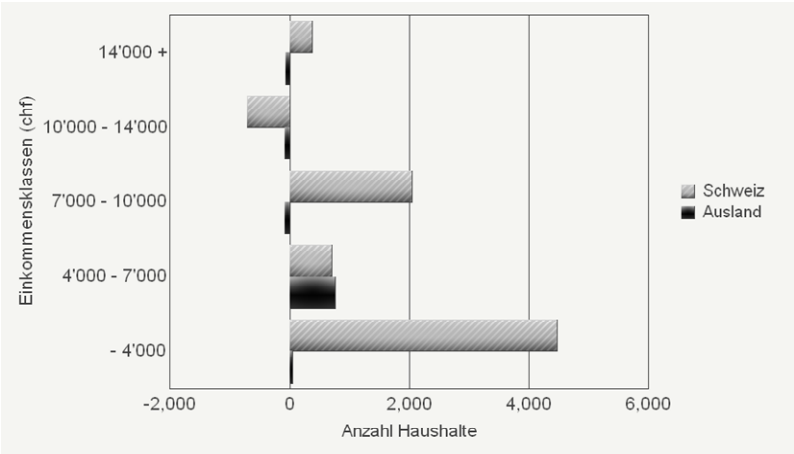


** Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2010; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung*

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum im Jahr 2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Klasse 3 repräsentiert einen Beitrag von über 4%. Die Säulen können auch die Längen 2 (2% bis 4%), 1 (0% bis 2%), -1 (0% bis -2%), -2 (-2% bis -4%) und -3 (weniger als -4%) aufweisen.

Betrachtet man die Entwicklung der Einkommensstruktur in Abbildung 3, so fällt es schwer, eine eindeutige Entwicklung auszumachen. Der starke Anstieg der oberen Einkommen, der sich in der Gesamtschweiz zeigt, ist in der Nordwestschweiz nicht wiederzufinden. Bei den Haushalten im Wohneigentum scheinen die Löhne in den oberen Einkommensklassen zu stagnieren.

Abbildung 3: Veränderung der Lohneinkommen 2010-2011 der nachfragenden Haushalte in Eigentum nach Einkommensklasse der befragten Person in der Nordwestschweiz



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 300 zugenommen. Gleichzeitig fiel in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, minimal. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung. Erwünscht wären in diesem Zusammenhang die Einkommen der Haushalte, nicht der befragten Person. Leider werden diese seit 2010 in der SAKE nicht mehr erhoben.

Fazit

Die Nordwestschweiz ist von Nachfrageschüben, wie sie in anderen Regionen bekannt sind, bisher weitgehend verschont geblieben. Das Angebot konnte mit der Nachfrage 2011 zwar nicht Schritt halten, doch führte diese nicht zu übermässiger Verknappung. Basel-Stadt selbst verfügt über einen etwas in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand, der für Schweizer zu wenig bedarfsgerecht bzw. attraktiv scheint und profitiert in diesem Sinne von der Zuwanderung: Die Leerstandsquote nimmt ab. Die Attraktivität des Kantons Aargau als Wohnstandort scheint ungebrochen zu sein, vor allem an der Grenze zu den Wachstumspolen Zürich und Zug. Die gemachten Feststellungen treffen anders als in anderen Regionen synchron auf den Wohneigentums- und den Mietmarkt zu.

Erläuterungen zu den Indikatoren in den Tabellen und Graphiken

Quantitativer Indikator

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 führt zu einer Entspannung, ein Wert < -1 zur einer Anspannung.

In den Graphiken und Tabellen ist die Knappheit nach Quintilen gegliedert: Das dunkelste Rot zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 20 % knappsten regionalen Marktsituationen der letzten 6 Jahre zählt. Das dunkelste Grün steht analog für die 20 % entspanntesten Regionen.

Struktureller Indikator

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 Segmenten.

Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Stichprobenerhebung der SAKE ermittelt (siehe unten). Bei der Berechnung von Wachstumsraten können sich dabei aufgrund des Stichprobenfehlers insbesondere bei Segmenten mit kleinen Anteilen (insbesondere bei Wohneigentum ausländischer Haushalte) starke Schwankungen ergeben.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus dem Marktinformationssystem Meta-Sys: 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, und zwar im Verhältnis zur Gleichgewichtsinsertionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann nämlich 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 Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird über die SAKE und die Bevölkerungsstatistik ESPOP vorgenommen. Die regionale Bevölkerungsprognose für das vergangene Jahr wird (solange nicht vom BFS vorliegend) über das zentrale Ausländerregister geschätzt. Über die SAKE lassen sich auch Umzugsraten, Haushaltsgrössen usw. ermitteln. Im Jahre 2010 wurde die SAKE revidiert, weshalb Vergleiche mit Haushaltsdaten nach Eigentum / Miete vor 2010 problematisch sind.

Die Entwicklung der Immobilienbestände erfolgt über die Baustatistik des BFS sowie über die Daten von DocuMedia (Baublatt), wobei verschiedene Umrechnungen und Schätzungen erfolgen, da insbesondere der Eigentumsstatus nicht in der Baustatistik erfasst wird.

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.