Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Mittelland

Entwicklung 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

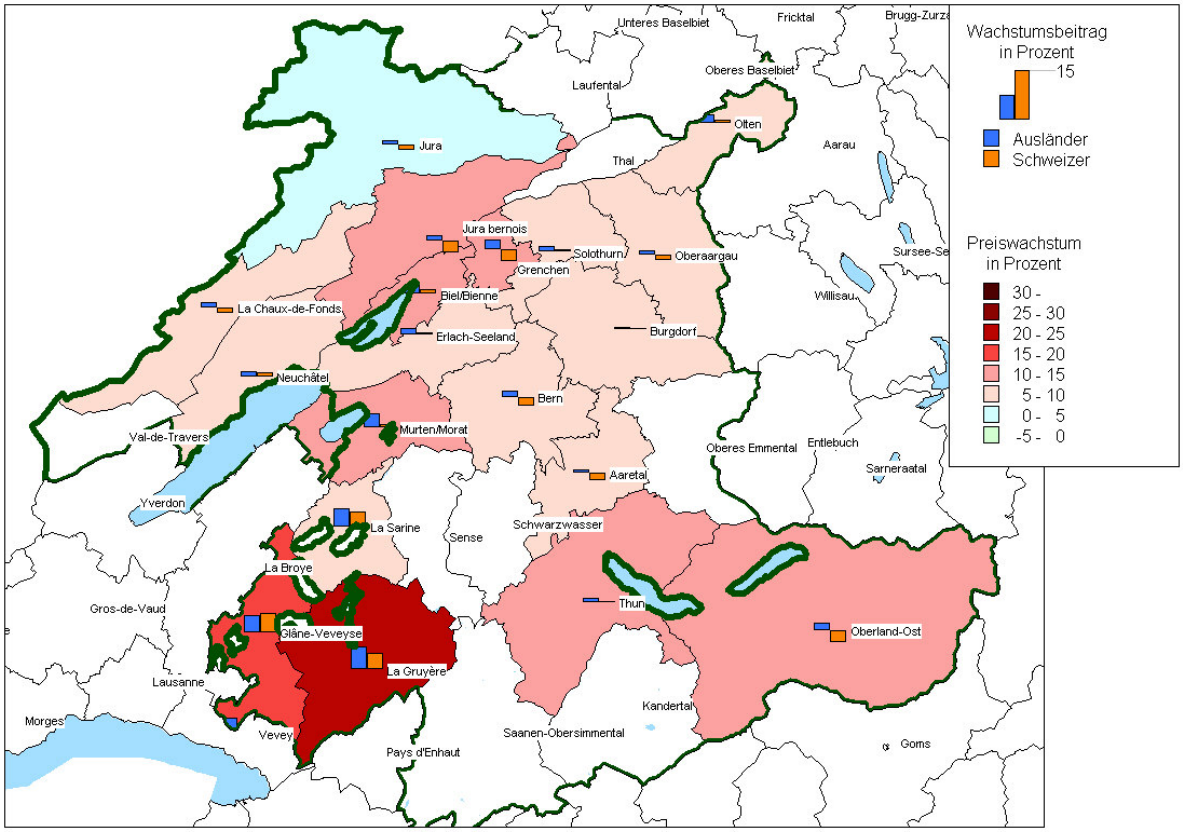
Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz positiv 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 und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dazu wird der Entwicklung im Wohnungsmarkt die Entwicklung der Haushalte gegenübergestellt. 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]

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum* in der Region Mittelland 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 Haushalte 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.

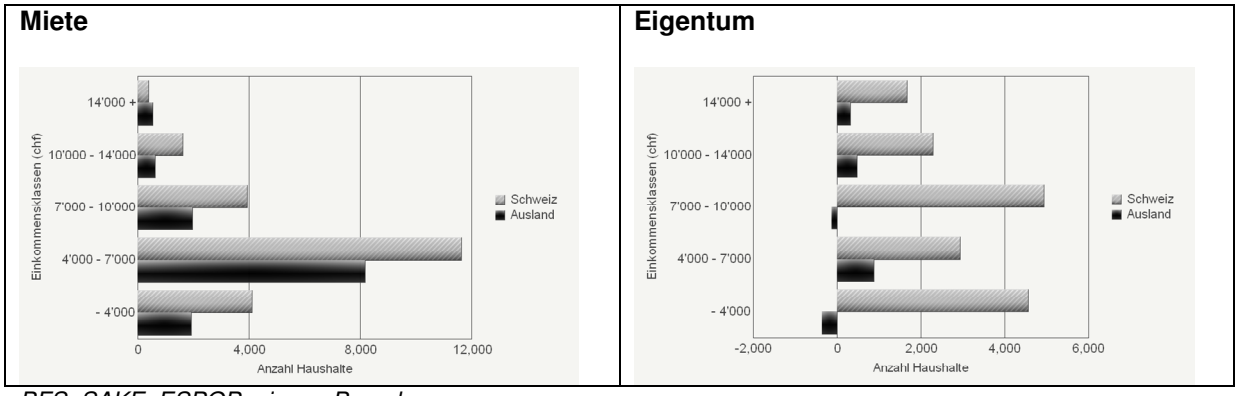
[1] Normalerweise deckt der Monitor 5-Jahres-Perioden ab. Da die SAKE 2006 aber über keine Haushaltsgewichte verfügt, wird für dieses Jahr die Periode ab 2005 behalten.

Das Mittelland weist verglichen mit der Schweiz ein unterdurchschnittliches Haushaltswachstum aus. Haupttreiber dieses Wachstums ist auch hier die Zuwanderung, die aber geringer ausfällt als in anderen Regionen. Entsprechend präsentiert sich der Wohnungsmarkt relativ entspannt, die Preise stiegen 2005 - 2011 mit knapp 10 % weniger stark als im schweizerischen Mittel.

Ein Grund liegt in einem Angebotswachstum, das mit der Nachfrage insbesondere beim Wohneigentum mehr als Schritt hielt, aber auch im Mietwohnungsbereich nicht weit hinter dem Haushaltswachstum liegt. Gebiete mit sehr starken Preissteigerungen gibt es keine. Am ehesten sind die Preise im westlichen und südlichen Teil des Kantons Freiburg gestiegen, wo sich auch das Haushaltswachstum ausgeprägter akzentuiert. Der Druck aus dem Gebiet des Genfersees hat sich auch auf den Kanton Freiburg ausgedehnt. Das ausländische Haushaltswachstum wurde jedoch im gesamten Mittelland gut absorbiert oder trug zwischen 2005 und 2011 teilweise sogar zu einer ausgewogenen Marktentwicklung bei (Solothurn, Oberaargau).

Die starke Zuwanderung seit 2005 und vor allem diejenige des Jahres 2008 hat einen deutlichen strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Schweizerhaushalte mit mittlerem und hohem Einkommen drängen in den Markt für Wohneigentum, ausländische Haushalte mit mittlerem Einkommen in den Markt für Mietwohnungen (Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Lohneinkommen 2005 – 2011 der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt in der Region Mittelland nach Einkommensklasse der befragten Person [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, hat um 300 zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, etwas stärker. 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.

Die Entwicklung der Einkommensstruktur im Mittelland von 2005 bis 2011 stellt für die ganze Schweiz ein charakteristisches Bild dar. Im Mittelland sind allerdings die Zuwächse im obersten Bereich ab 10'000 Franken weniger ausgeprägt als im schweizerischen Mittel. Dies wirkt sich auf die Struktur des Wohnungsmarktes aus: Gebiete, die sich bezüglich Preisentwicklung vom Rest des Marktes abkoppeln, gibt es vielleicht mit Ausnahme der

[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.

Region Saanen/Obersimmental (Zweitwohnungsnachfrage) im Mittelland nicht. Das Mittelland ist weniger vom Nachfragedruck durch ausländische Haushalte betroffen. Der Ausländeranteil liegt 2011 mit rund 4 % bei den Eigentümerhaushalten und rund 23% bei den Mieterhaushalten deutlich tiefer als im schweizerischen Mittel. Ihr Einfluss auf das Marktgeschehen bleibt deshalb geringer als anderswo.

Entwicklung 2011: Gesamter Wohnungsmarkt

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

Quantitative Anspannung

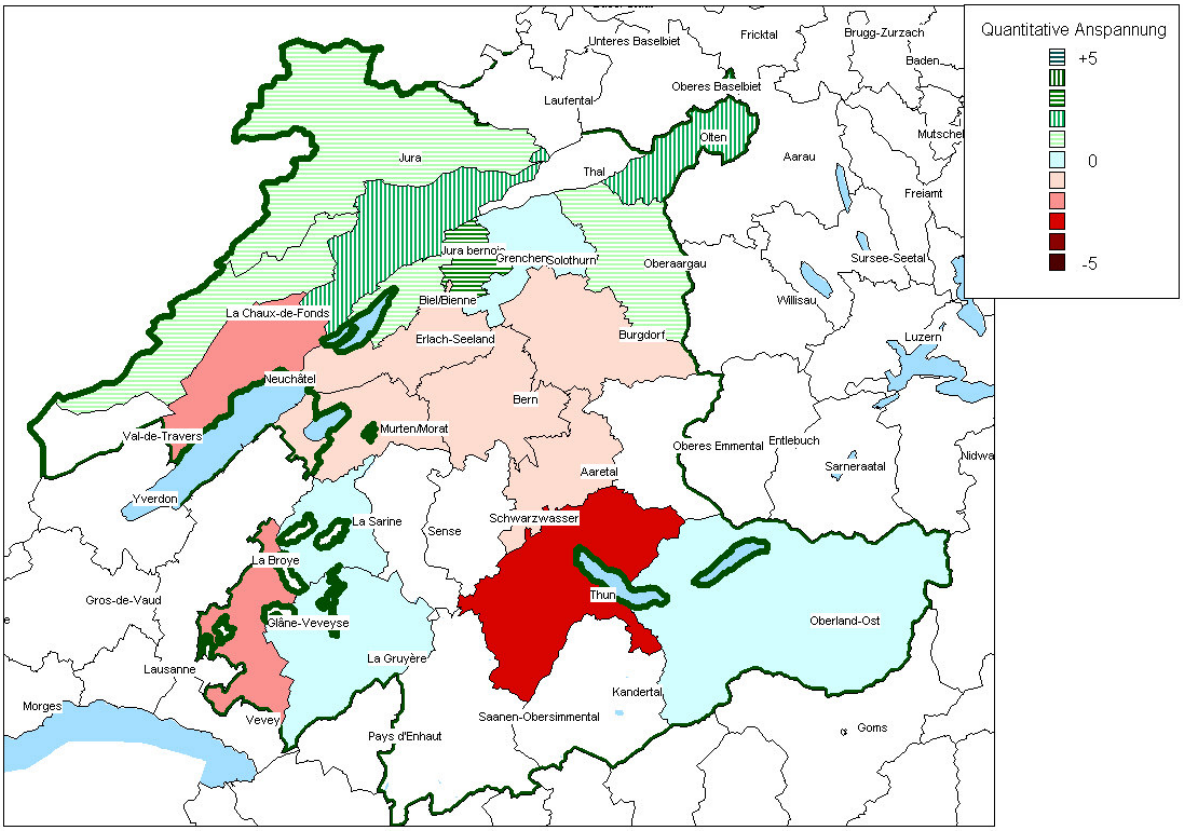
	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.1	-0.9	-1.9	Verknappung
Mittelland	-2.4	0.7	-0.6	starke Verknappung
Bern	-2.2	-0.4	-1.8	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	-1.5	1.7	0.3	starke Verknappung
ländliche Gebiete	-3.6	0.2	-0.9	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Mittelland	101.3	109.9	111.3	1.4%	9.9%
Bern	101.6	108.3	109.2	0.9%	7.6%
übrige Agglomerationsgebiete	101.5	110.7	112.6	1.7%	11.0%
ländliche Gebiete	101.0	109.8	111.1	1.2%	10.1%

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

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt der Region Mittelland (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2011



Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

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.

Ausgehend von einer ausgewogenen Situation im Jahre 2010 hat sich der Markt 2011 leicht verengt, was sich jedoch nur schwach auf die Mieten und Preise ausgewirkt hat. Diese stiegen weit unter dem schweizerischen Mittel. Am wenigsten sind die Preise ausgerechnet in der knappsten Region, der Agglomeration Bern angestiegen.

Dass sich der Markt verknappt hat, ist primär auf eine Anspannung im Bereich des Wohneigentums zurückzuführen. Diese hat ihre Ursache aber nicht in einem zu knappen Gesamtangebot, denn das Angebotswachstum liegt höher als das Haushaltswachstum. Die Ursachen müssen also woanders liegen.

Entwicklung 2011: Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt der Grossregion präsentiert sich 2011 wie schon im Vorjahr insgesamt ausgewogen. Eine gewisse Verschlechterung der Situation zeigt sich höchstens an den Rändern des Mittellandes: im französisch-sprachigen Teil und im Süden in Thun/Berner Oberland. Die Zuwachsrate ausländischer Haushalte liegt unter dem schweizerischen Mittel. Aus diesem Grund ist ihr Einfluss spürbar, aber nicht dominant.

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt in der Region Mittelland 2005 – 2011

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.6	-1.9	-2.3	
Mittelland	-1.1	-0.3	-0.3	
Bern	-1.0	-1.0	-1.0	
übrige Agglomerationsgebiete	0.0	1.0	1.0	
ländliche Gebiete	-3.0	-2.0	-2.0	

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Mittelland	101.0	107.4	108.4	1.0%	7.4%
Bern	100.6	105.5	106.6	1.0%	5.9%
übrige Agglomerationsgebiete	101.4	109.2	110.0	0.8%	8.5%
ländliche Gebiete	100.6	106.2	107.4	1.1%	6.7%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.7	1.8	
Mittelland	1.8	1.7	
Bern	2.1	2.1	
übrige Agglomerationsgebiete	2.1	1.7	
ländliche Gebiete	1.2	1.5	

Haushaltsentwicklung*

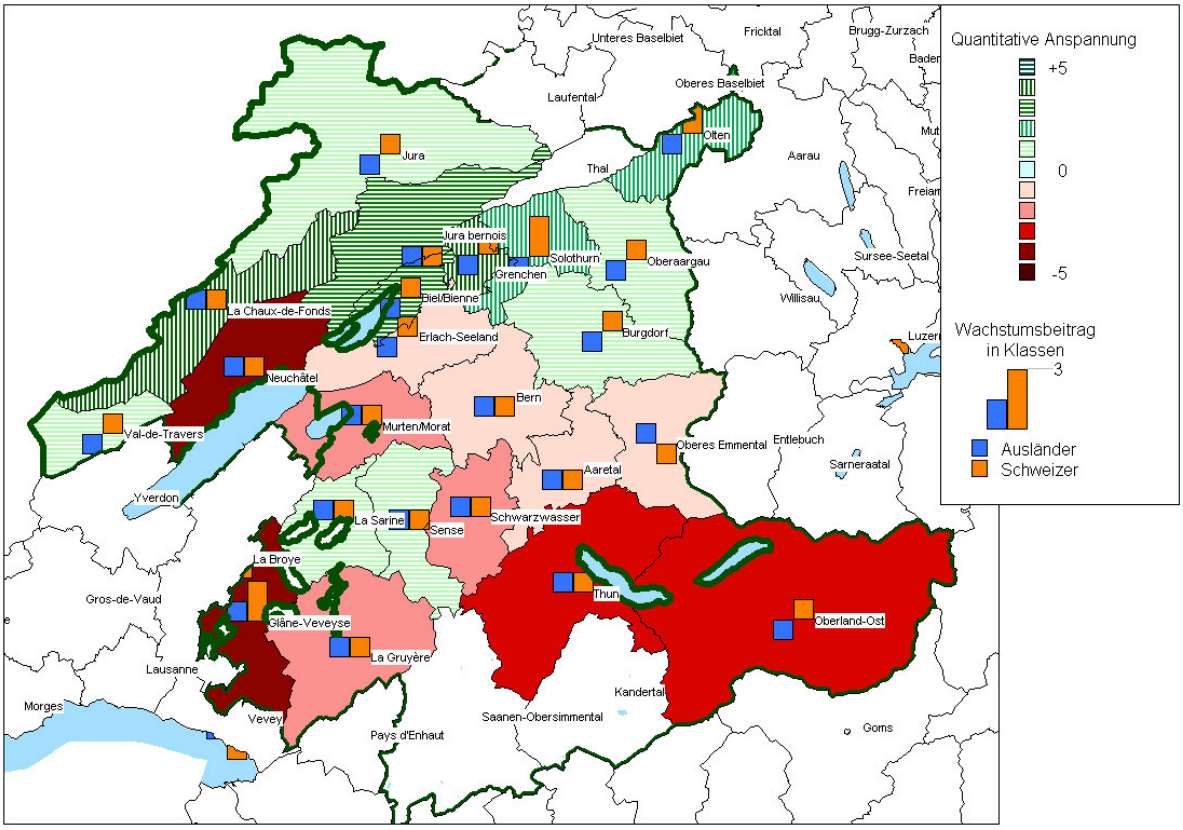
	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Schweiz	Ausland	448'672	547'140	558'442	2.1%
Mittelland	Schweiz	344'571	347'647	350'425	0.8%
Mittelland	Ausland	66'539	81'237	81'415	0.2%
Bern	Schweiz	92'188	96'804	95'272	-1.6%
Bern	Ausland	16'335	19'170	19'056	-0.6%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	152'341	152'987	156'883	2.5%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	36'547	44'441	44'751	0.7%
ländliche Gebiete	Schweiz	100'041	97'857	98'269	0.4%
ländliche Gebiete	Ausland	13'657	17'626	17'608	-0.1%

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

Die Angebotsentwicklung hielt 2011 mit dem Haushaltswachstum fast Schritt. In der Agglomeration Bern überstieg sie sogar die rückläufige Haushaltszahl, ohne dass sich der Knappheitsindikator verändert hätte. Dies liegt daran, dass die Knappheit im untersten Segment am

stärksten ist, während die oberen Segmente bereits entspannt sind. Die Divergenz liegt aufgrund dieser Asymmetrie in Bern auch über dem Mittel der Grossregion Mittelland.

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



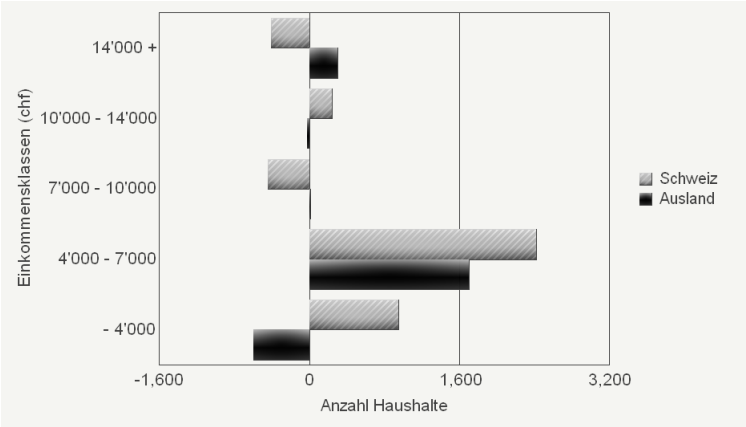
** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2010*
Meta-Sys, eigene Berechnung

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.

Karte 3 illustriert die Bewegung vom Genfersee her, die Auswirkungen auf die französisch-sprachigen Gebiete des Mittellands und dort zur Knappheit beigetragen hat. An dieser Entwicklung waren die ausländischen Haushalte nicht unbeteiligt. Die Schweizer Haushalte sind dafür Richtung Norden, zwischen Jura und Olten, präsenter.

Die Veränderung der Lohneinkommen der nachfragenden Haushalte bestätigt den Nachfragedruck im unteren Mietsegment. Auffallend ist ausserdem der Zuwachs bei den ausländischen Haushalten im obersten Einkommenssegment, wo die kaufkräftigen Schweizer Haushalte eher (ins Wohneigentum) abwandern.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 400 abgenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, um etwa 300. 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

Der Markt für Wohneigentum weist im Jahr 2011 eine starke Verknappung auf (Tabelle 3), allerdings ist die Situation insgesamt noch immer ausgeglichen. Wirklich knapp sind lediglich die Agglomerationsgebiete Bern / Thun, obschon die Angebotsentwicklung viel kräftiger war als die stagnierende Haushaltsentwicklung. Allerdings ist der Anspannungsindikator auch in den ländlichen Gebieten rückläufig.

Die geringen Preisanstiege deuten eher nicht darauf hin, dass Wohneigentum in der Grossregion Mittelland wie in anderen Gebieten der Schweiz ein Spekulationsobjekt geworden ist und sich verknappt, ohne dass eine entsprechende Nachfrage durch Haushalte für ihren Erstwohnsitz besteht.

Eher dürfte die Versorgungslage insgesamt gut sein, aber gleichzeitig insbesondere auch Lage-spezifische Unterschiede bei den Präferenzen bestehen. Die Divergenz zwischen den Preissegmenten ist nämlich gering, alle sind von der Verknappung betroffen. Entsprechend müssen andere Kriterien als das Preissegment eine Differenzierung der Nachfrage bewirken.

In der Agglomeration Bern beispielsweise steht sinkenden schweizerischen Haushaltszahlen eine steigende ausländische Haushaltszahl gegenüber, wodurch insbesondere auf kommunaler Ebene unterschiedliche Präferenzen zum Ausdruck gelangen können.

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	-0.8	0.8	-1.0	starke Verknappung
Mittelland	-4.2	2.2	-0.9	starke Verknappung
Bern	-5.0	1.0	-4.0	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	-4.0	3.0	-1.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	-4.0	2.0	0.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Mittelland	101.7	113.3	115.4	1.9%	13.5%
Bern	103.7	115.5	116.4	0.7%	12.2%
übrige Agglomerationsgebiete	101.5	113.2	116.9	3.3%	15.2%
ländliche Gebiete	101.2	112.7	114.0	1.2%	12.7%

Strukturelle Anspannung*

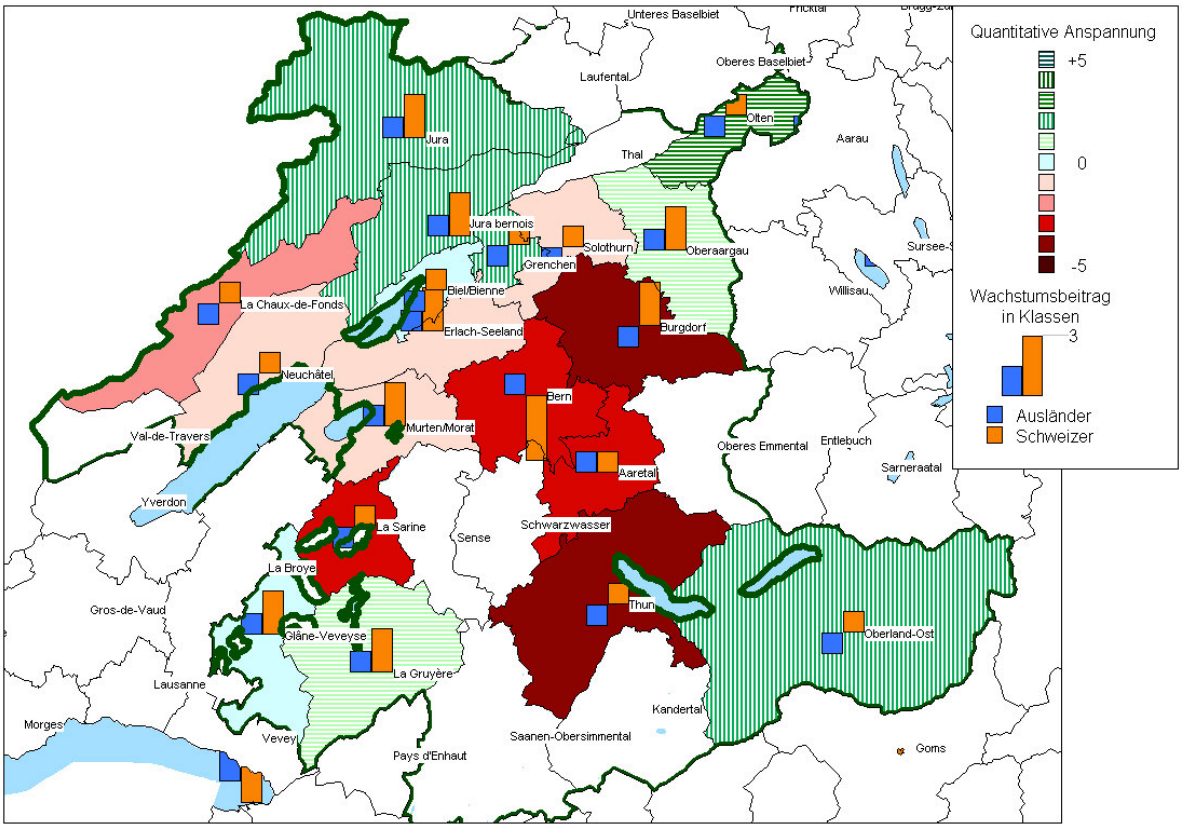
	2010	2011	2011
Schweiz	1.6	1.5	
Mittelland	2.0	1.4	Divergenz sinkend
Bern	1.0	0.6	
übrige Agglomerationsgebiete	2.1	1.5	Divergenz sinkend
ländliche Gebiete	2.5	1.5	Divergenz sinkend

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%
Mittelland	Schweiz	306'346	295'123	298'064	1.0%
Mittelland	Ausland	12'293	12'578	12'714	1.1%
Bern	Schweiz	47'587	42'996	41'093	-4.4%
Bern	Ausland	1'513	1'355	1'623	19.7%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	109'258	110'298	110'231	-0.1%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	7'065	7'027	6'433	-8.5%
ländliche Gebiete	Schweiz	149'500	141'830	146'739	3.5%
ländliche Gebiete	Ausland	3'716	4'195	4'658	11.0%

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

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

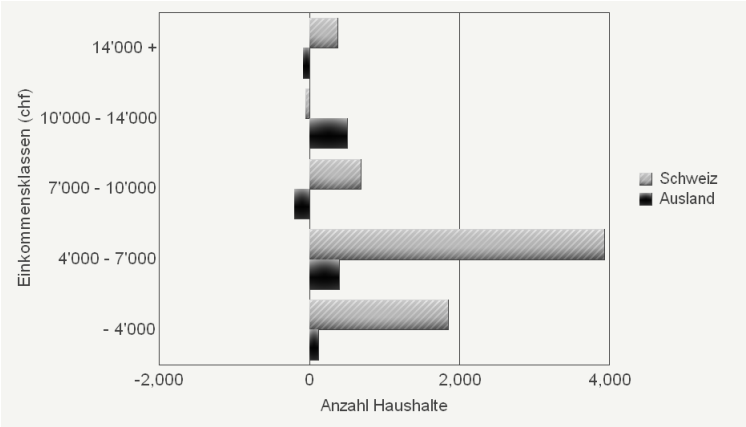


** Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2011geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

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.

Die Entwicklung der Einkommensstruktur im Mittelland erklärt, warum das untere Preissegment insgesamt am knappsten ist und der Neubau nur eine beschränkte Ventilfunktion hat. Eine Verschiebung der Einkommen in die höchsten Klassen findet nicht statt. Die Einkommensentwicklung der ausländischen Haushalte lässt keine spezifische Wirkung auf den Wohneigentumsmarkt erkennen.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 200 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 Versorgung mit Wohnraum gibt im Mittelland kaum zu Besorgnis Anlass, der Wohnungsmarkt zeigt sich 2011 intakt. Der Mietwohnungsmarkt bleibt wohl auch aufgrund geringeren Nachfragewachstums (insbesondere auch durch schweizerische Haushalte) vor einer Anspannung, wie sie andere Regionen kennen, verschont. Zu beachten gilt es hier höchstens das Tiefpreissegment, das aber von der entspannten Situation im Hochpreissegment mittelfristig profitieren sollte. Im Wohneigentumsmarkt zeigt der verwendete Indikator eine starke Verknappung, doch geschieht dies aus einer komfortablen Situation heraus. Die Knappheit dürfte insgesamt eher in einer Veränderung der Nachfragestruktur zu suchen sein als in einer quantitativ ungenügenden Angebotsmenge. Diese differenziert sich aber nicht anhand des Preises, sondern anhand anderer Kriterien (bspw. Lage).

Die Zuwanderung von ausländischen Haushalten war im Jahr 2011 insgesamt sicher nicht prägend für den Wohnungsmarkt. Die Zuwachsraten der ausländischen Haushalte lagen im oder sogar unter dem schweizerischen Mittel und ihr Anteil an der Nachfrage ist ebenfalls unterdurchschnittlich.

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 info-vista 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.