Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Westschweiz

Entwicklung 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

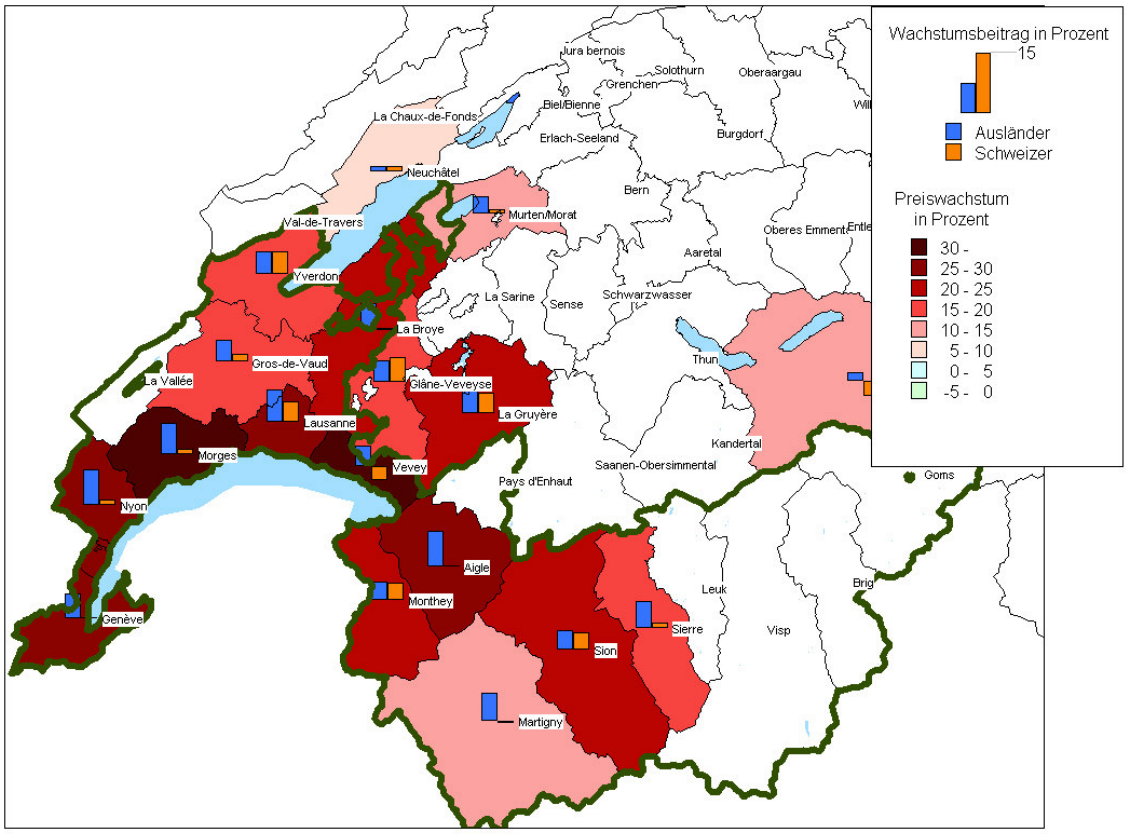
Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. 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. Dies wirkt sich auch 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.

Entwicklung 2005 - 2011[1]

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

Die Zunahme der Preise seit 2005 ist in der Westschweiz bedeutend höher als im Schweizer Durchschnitt. Grundsätzlich ist sicher die Einwanderung eine wichtige Ursache dieser Entwicklung. Während die Anzahl der Schweizer Haushalte mit dem Immobilienangebot (Mietwohnungen und Kauf) Schritt hielt, nahmen die ausländischen Haushalte mit 26 % bedeutend stärker zu als die Schweizer Haushalte mit 1.2 %.

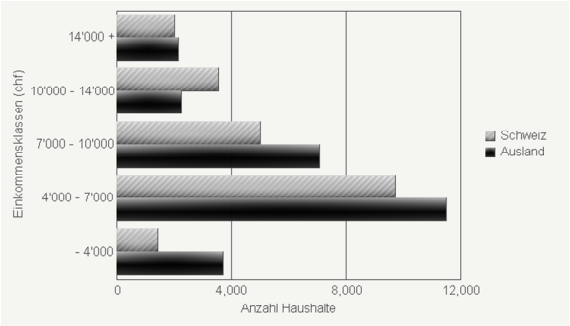
Eine ursächliche Beziehung zwischen der prozentualen Zunahme der ausländischen Bevölkerung und den Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt ist nicht gesichert. Es liegt jedoch nahe, auf einen preistreibenden Effekt der starken Zunahme der Ausländerhaushalte in Genf, Nyon und Lausanne zu schliessen. Aber nicht einmal die Höhe der gesamten Bevölkerungszunahme (Ausländer und Schweizer) genügt für sich allein zur Erklärung der Preisentwicklung. Die Flexibilität des Wohnungsangebots und die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt am Anfang der Betrachtungsperiode sind ebenfalls wichtige Determinanten des Preiswachstums.

Ins Auge sticht die „Ansteckung“ von immer weiter von den ökonomischen Polen entfernten Regionen. Nicht nur Nyon, auch Morges, Lausanne, Vevey, Aigle und selbst Sierre sind stark von Preissteigerungen betroffen. Dieses Phänomen, das hier für die Gesamtheit des Wohnungsmarktes (Mietwohnungen und Eigentum) für die Jahre 2005-2011 beobachtet wurde, ist noch bemerkenswerter, wenn nur auf den Mietwohnungsmarkt fokussiert wird.

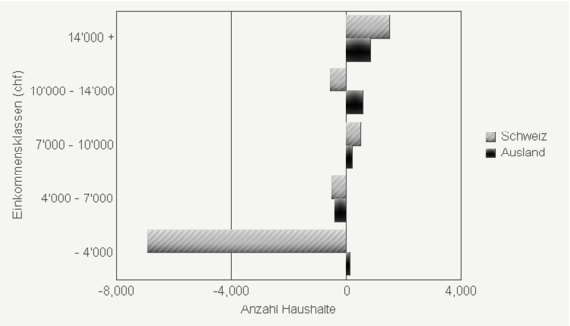
Die Zunahme des Lohneinkommens der ausländischen Haushalte ist vor allem im Mietwohnungsmarkt bemerkenswert und übertraf hier in praktisch allen Klassen die Zunahme der Schweizer Haushalte. Dies hat die Preisentwicklung in allen Wohnungssegmenten beeinflusst.

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

Miete



Eigentum



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 2000 zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, gleich stark. 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.

[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.

Eine akzentuiertere Entwicklung lässt sich im Eigentumsmarkt feststellen, wo eine starke, im Vergleich zu den Schweizer Haushalten deutlich überproportionale Zunahme der Lohneinkommen der ausländischen Haushalte in den oberen Einkommensklassen gemessen wurde.

Entwicklung 2011: Gesamter Wohnungsmarkt

Bei der Beobachtung der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Westschweiz fällt die grosse Diskrepanz zwischen Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt auf. Wie unten näher ausgeführt wird, ist die Anspannung vor allem im Eigentumsmarkt markant gestiegen, während die Lage im Mietwohnungsmarkt auf hohem Anspannungsniveau nur noch geringfügig eine Verschlechterung erfährt.

Der Wohnungsmarkt insgesamt zeigt eine Verknappung. Da das tiefpreisige Segment sowohl bei Miete als auch Eigentum bereits knapp war, fand diese Veränderung besonders ausgeprägt bei den mittleren und höheren Segmenten im Eigentum statt. Aufgrund der Preissteigerungen der Vergangenheit und des Angebotswachstums war der Markt in den Jahren 2009 und 2010 durchaus ausgewogen, sogar mit Anzeichen eines Überangebots. Nun ist etwas unerwartet wieder ein Trend zu grösserer Verknappung festzustellen.

Grundsätzlich war im Jahr 2011 ein verstärkter Nachfragedruck auf die Agglomerationen Lausanne und Genf zu spüren. In diesen Gebieten hielt die Angebotsentwicklung weder im Eigentums- noch im Mietwohnungsmarkt mit der Nachfrage Schritt. Die stärkste Anspannungszunahme ist denn auch in Genf zu vermelden, und auch hier sind es vor allem die Einheiten in den mittleren und oberen Eigentumssegmenten, die zu diesem Resultat beigetragen haben. Diese Entwicklung resultiert in einer massiven Preiserhöhung über den gesamten Wohnungsmarkt im Ausmass von 6.3 %.

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

Quantitative Anspannung

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.1	-0.9	-1.9	Verknappung
Westschweiz	0.4	-2.7	-3.1	
Lausanne	0.0	-4.2	-4.4	
Genève (CH)	-2.4	-3.8	-4.6	Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	3.9	-1.3	-1.7	
ländliche Gebiete	2.4	-0.2	-0.3	

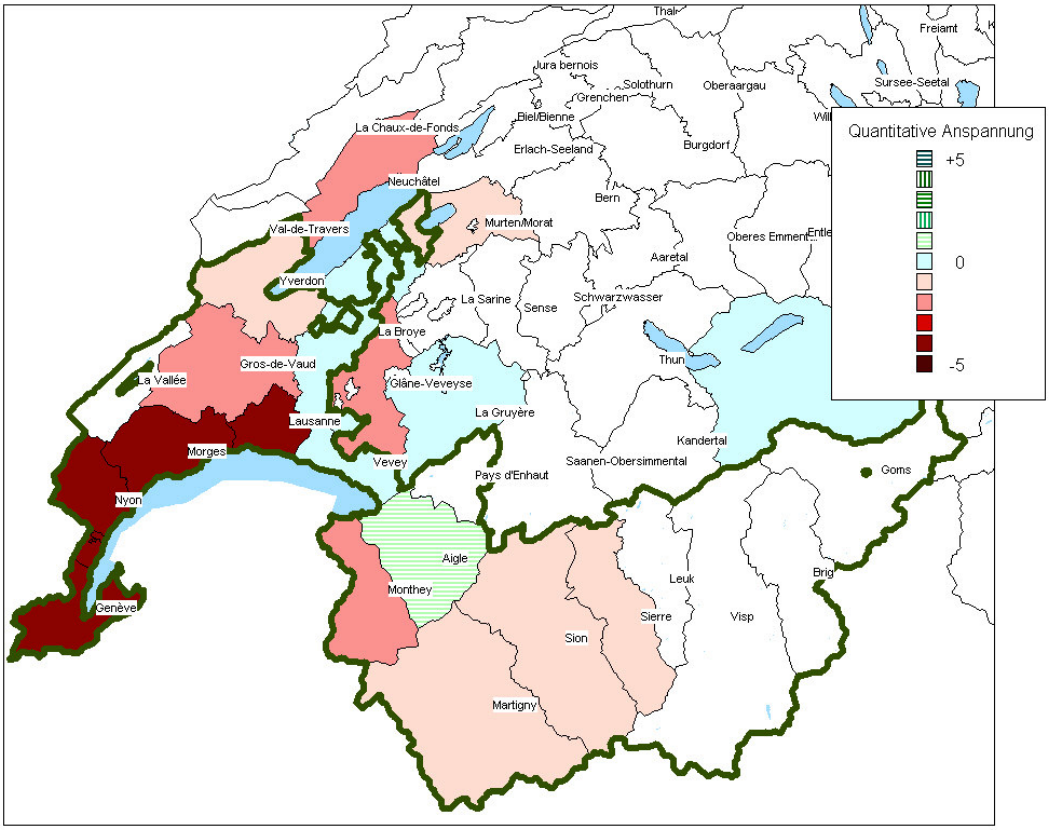
Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Westschweiz	103.1	123.3	131.1	6.3%	27.1%
Lausanne	102.4	121.1	130.3	7.6%	27.2%
Genève (CH)	102.9	122.6	132.7	8.2%	28.9%
übrige Agglomerationsgebiete	103.3	126.2	131.5	4.2%	27.3%
ländliche Gebiete	104.2	124.3	128.8	3.6%	23.7%

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

Auf hohem Knappheitsniveau bewegt sich entsprechend weiterhin die Region Lausanne. Hier vermag die leichte Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt die zusätzliche Anspannung auf dem Eigentumsmarkt nicht auszugleichen: Der Markt insgesamt hat sich weiter angespannt.

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



Meta-Sys: Adscan; eigene Darstellung und 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.

Entwicklung 2011: Mietwohnungsmarkt

Die Mehrheit der Regionen der Westschweiz hielt im Jahr 2011 den Rekord in Sachen Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt, und das in allen Preissegmenten. Die Situation in der Region als Ganzes war im abgelaufenen Jahr immer noch angespannter als in der Region Zürich. Die Lage ist in dem Sinne beunruhigend, als die bisher schon knappe Situation auch durch die starke Bautätigkeit (auch im grenznahen Ausland) nicht beruhigt werden konnte, da diese zum überwiegenden Teil im Wohneigentumsbereich stattfand. Insbesondere in den beiden Agglomerationen Lausanne und Genf hält der Nachfragedruck an und eine Entspannung ist nicht in Sicht.

2011 sind die angebotenen Mietpreise, welche sich schon auf hohem Niveau befanden, weiter gestiegen, mit einer Steigerungsrate, welche das schweizerische Mittel bei Weitem übertraf. Am stärksten war die Preiszunahme mit 7.8 % wiederum in Genf. Diese starken Preissteigerungsraten führen im oberen Segment zu einer leicht ausgewogeneren Situation als im tiefsten Preissegment, das am stärksten von Knappheit betroffen ist.

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.6	-1.9	-2.3	
Westschweiz	-1.1	-4.7	-4.6	
Lausanne	-1.0	-5.0	-5.0	
Genève (CH)	-3.0	-5.0	-5.0	
übrige Agglomerationsgebiete	3.0	-4.0	-4.0	
ländliche Gebiete	0.0	-4.0	-3.0	Entspannung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachs-tum seit 2005
Schweiz	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Westschweiz	102.3	115.1	123.0	6.8%	20.2%
Lausanne	102.2	115.8	124.4	7.4%	21.7%
Genève (CH)	101.5	115.4	124.5	7.8%	22.7%
übrige Agglomerationsgebiete	103.3	116.9	122.7	4.9%	18.7%
ländliche Gebiete	104.3	110.5	115.4	4.4%	10.6%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.7	1.8	
Westschweiz	1.1	2.3	Divergenz stark steigend
Lausanne	1.0	2.3	Divergenz stark steigend
Genève (CH)	1.2	2.3	Divergenz stark steigend
übrige Agglomerationsgebiete	1.2	2.6	Divergenz stark steigend
ländliche Gebiete	1.2	1.5	

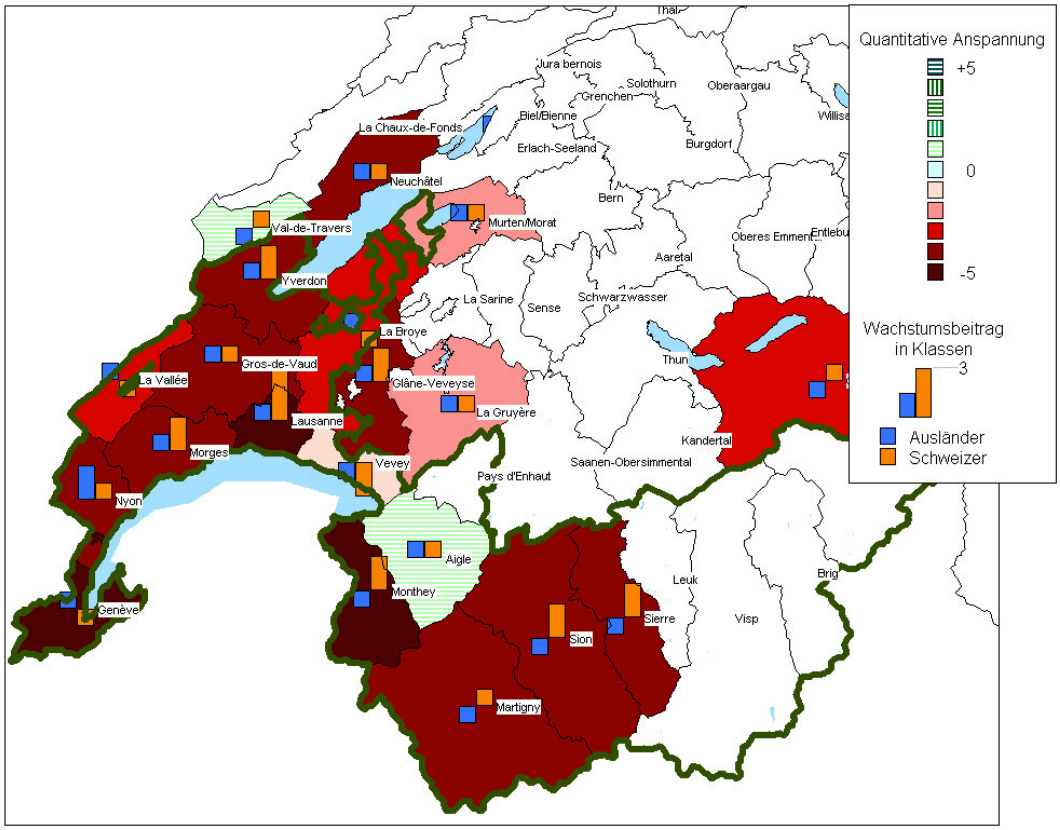
Haushaltsentwicklung*

	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%
Westschweiz	Schweiz	279'251	298'008	303'748	1.9%
Westschweiz	Ausland	115'361	146'214	150'763	3.1%
Lausanne	Schweiz	75'834	79'735	83'639	4.9%
Lausanne	Ausland	30'705	39'042	40'535	3.8%
Genève (CH)	Schweiz	119'219	122'263	122'116	-0.1%
Genève (CH)	Ausland	56'024	66'470	69'841	5.1%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	43'999	52'985	55'896	5.5%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	18'314	25'114	24'665	-1.8%
ländliche Gebiete	Schweiz	40'200	43'026	42'097	-2.2%
ländliche Gebiete	Ausland	10'318	15'588	15'722	0.9%

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

Dies äussert sich im Indikator für die strukturelle Anspannung, der wie schon im Jahr 2010 eine Verstärkung der Divergenz zwischen den verschiedenen Preissegmenten (hoch, mittel, tief) der Mietwohnungen zeigt, und zwar in allen Regionen mit Ausnahme der ländlichen Gebiete. Die neuen Wohnungen tragen im Moment in keiner Weise zur Entspannung in den unteren Bereichen des Preisspektrums bei.

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



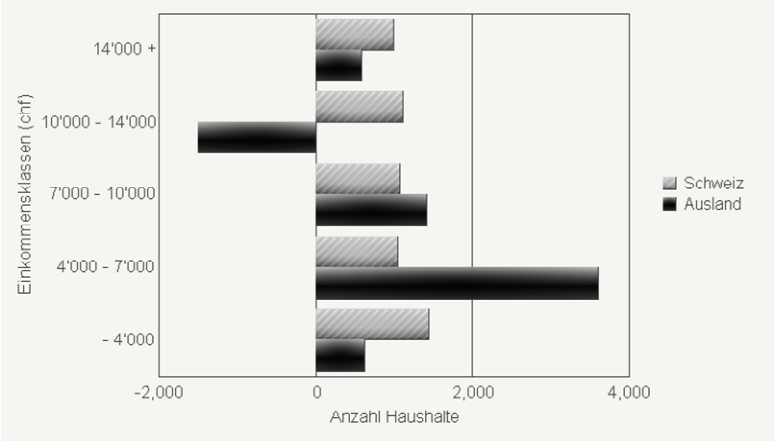
** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

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.

Die allgemeine Knappheit an Mietwohnungen ist in der Westschweiz besonders gravierend, mit Ausnahme vielleicht in Aigle, wo sie etwas gemässigter daherkommt. Wenn der Anteil der Einwanderung bei der Bevölkerungszunahme auch nicht allein den Unterschied in der Knappheit der verschiedenen Regionen erklären kann, so bildet er doch Teil der Erklärung.

Die ökonomische Dynamik und Attraktivität der Region ruft nach Arbeitskräften. Dabei waren die zuwandernden Mieterhaushalte weniger in den obersten Einkommenssegmenten anzutreffen als in den mittleren.

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



BFS, SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 1'000 zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine Person 14'000 und mehr Franken verdient, etwa um 600 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.

Entwicklung 2011: Eigentumsmarkt

Nicht zuletzt auch als Folge der Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich der Markt für Wohneigentum insbesondere in den Agglomerationen Lausanne und Genf ganz klar angespannt und ist dort wieder knapp. Das Angebot hat in diesen Gebieten nicht mit der Zusatznachfrage Schritt halten können. Dieses Resultat ist nicht zuletzt auch eine Folge der tiefen Zinsen, welche immer mehr Personen das Wohnen in den eigenen vier Wänden attraktiv scheinen lässt.

Auch wegen der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt ist der Kauf einer eigenen Wohnung bzw. eines eigenen Hauses mehr und mehr zu einer alternativen Lösung geworden, selbst für Haushalte, die eigentlich Mietwohnungen vorziehen. Die Haushaltszahlen sprechen hier eine deutliche Sprache: Die Zunahme der Eigentümerhaushalte ist in den am meisten betroffenen Regionen Genf und Lausanne massiv ausgefallen. Das hat dazu geführt, dass Eigenheime in diesen hot spots im oberen und mittleren Preissegment knapper werden und sich die strukturelle Anspannung reduziert hat (das heisst, alle Segmente sind von Knappheit betroffen).

Die Zahl der Eigentümerhaushalte in den übrigen Agglomerationsgebieten und den ländlichen Gebieten war im letzten Jahr tendenziell rückläufig, während dort das Angebotswachstum am stärksten war. Trotzdem haben sich diese Gebiete eher verknappt als entspannt. Dies dürfte auf das Phänomen der Zweitwohnungsnachfrage sowie auf die steigende Rolle von Wohneigentum als Kapitalanlage in unsicheren Zeiten zurückzuführen sein.

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	-0.8	0.8	-1.0	starke Verknappung
Westschweiz	3.2	1.9	0.2	starke Verknappung
Lausanne	3.0	-1.0	-2.0	starke Verknappung
Genève (CH)	0.0	1.0	-3.0	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	5.0	3.0	2.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	4.0	3.0	2.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachs-tum seit 2005
Schweiz	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Westschweiz	104.7	141.9	150.2	5.8%	43.5%
Lausanne	103.2	141.4	153.3	8.4%	48.6%
Genève (CH)	108.3	152.9	167.4	9.5%	54.6%
übrige Agglomerationsgebiete	103.3	140.5	146.0	3.9%	41.4%
ländliche Gebiete	104.1	136.0	140.2	3.1%	34.7%

Strukturelle Anspannung*

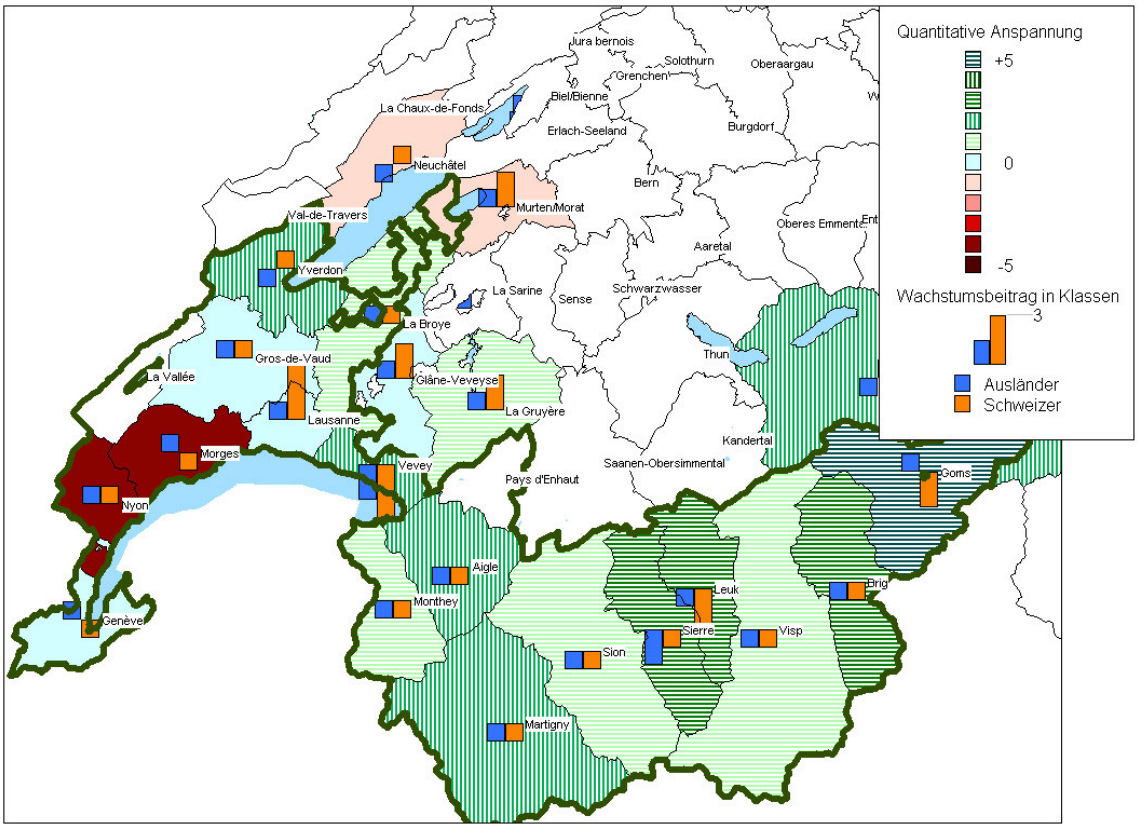
	2010	2011	2011
Schweiz	1.6	1.5	
Westschweiz	2.4	1.5	Divergenz sinkend
Lausanne	2.0	2.5	Divergenz steigend
Genève (CH)	3.5	1.5	Divergenz sinkend
übrige Agglomerationsgebiete	2.6	1.5	Divergenz sinkend
ländliche Gebiete	1.7	1.2	Divergenz sinkend

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%
Westschweiz	Schweiz	191'208	172'953	172'473	-0.3%
Westschweiz	Ausland	21'501	22'714	22'335	-1.7%
Lausanne	Schweiz	31'197	27'586	28'215	2.3%
Lausanne	Ausland	4'210	3'711	3'937	6.1%
Genève (CH)	Schweiz	38'812	37'134	37'173	0.1%
Genève (CH)	Ausland	8'514	7'627	8'252	8.2%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	49'171	44'560	44'518	-0.1%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	4'417	5'895	4'472	-24.1%
ländliche Gebiete	Schweiz	72'028	63'674	62'569	-1.7%
ländliche Gebiete	Ausland	4'360	5'481	5'674	3.5%

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

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



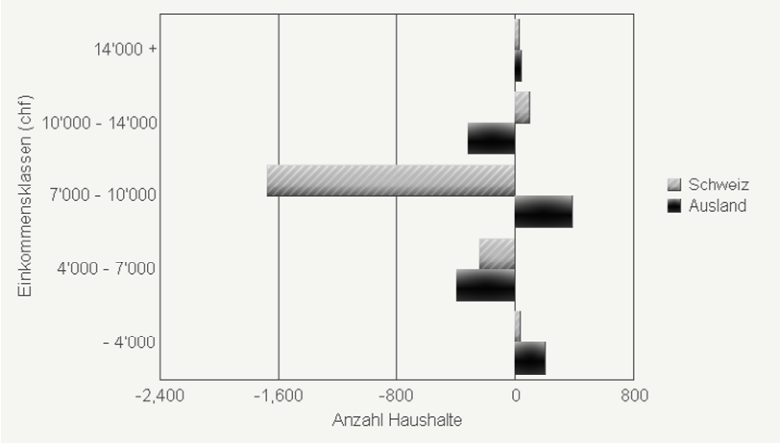
** Zuwachs der ausländischen Wohneigentümerhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnungen

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.

War im Bericht für das Jahr 2010 noch von einem geringfügigen Angebotsüberschuss bei den Wohnungen in Eigentum die Rede, so hat sich 2011 die Situation markant verändert. Jetzt sind vor allem in den oberen beiden Segmenten spürbare Verknappungstendenzen festzustellen, insbesondere in Nyon und Morges.

Wie aus Abbildung 3 unschwer ersichtlich wird, geht von der Einkommensentwicklung der nachfragenden Haushalte kein eindeutiger Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung aus.

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



BFS, SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat kaum zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, ebenfalls nur wenig. 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

Das Angebot in der Westschweiz kann auch im Jahr 2011 nicht mit der Nachfrage Schritt halten, mit Ausnahme von Wohneigentum ausserhalb der Agglomerationen Lausanne und Genf. Im Mietwohnungsbereich war eine weitere Verknappung kaum möglich und zumindest im oberen Preissegment entspannt sich die Situation etwas. Dies wird aber auch mittelfristig noch kaum Auswirkung auf das mittlere und vor allem auf das untere Segment haben.

Die kräftige Bautätigkeit im Wohneigentumsbereich übersteigt ausserhalb der Grossagglomerationen das Wachstum der Haushaltszahlen. Der Markt präsentiert sich dort entspannt, darf aber auf eine gesunde Nachfrage zu Kapitalanlagezwecken zählen. Leider hilft die Situation in diesen Regionen nicht, die Wohnraumversorgung in den Zentren zu entspannen, wo im Vergleich zum Vorjahr wiederum eine Verknappung festzustellen war. Aufgrund der wirtschaftspolitischen Situation scheint eine Besserung der Situation nicht in Sicht, da die Schweiz nicht nur als Wohn- und Arbeitsort, sondern auch als Standort für Kapitalanlagen attraktiv ist.

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 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.