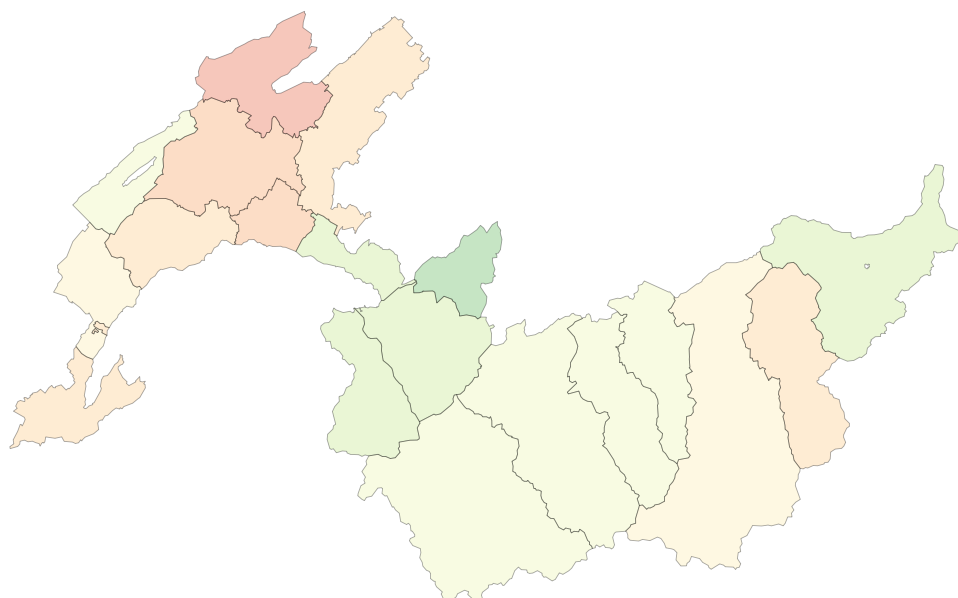


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2015

Région lémanique

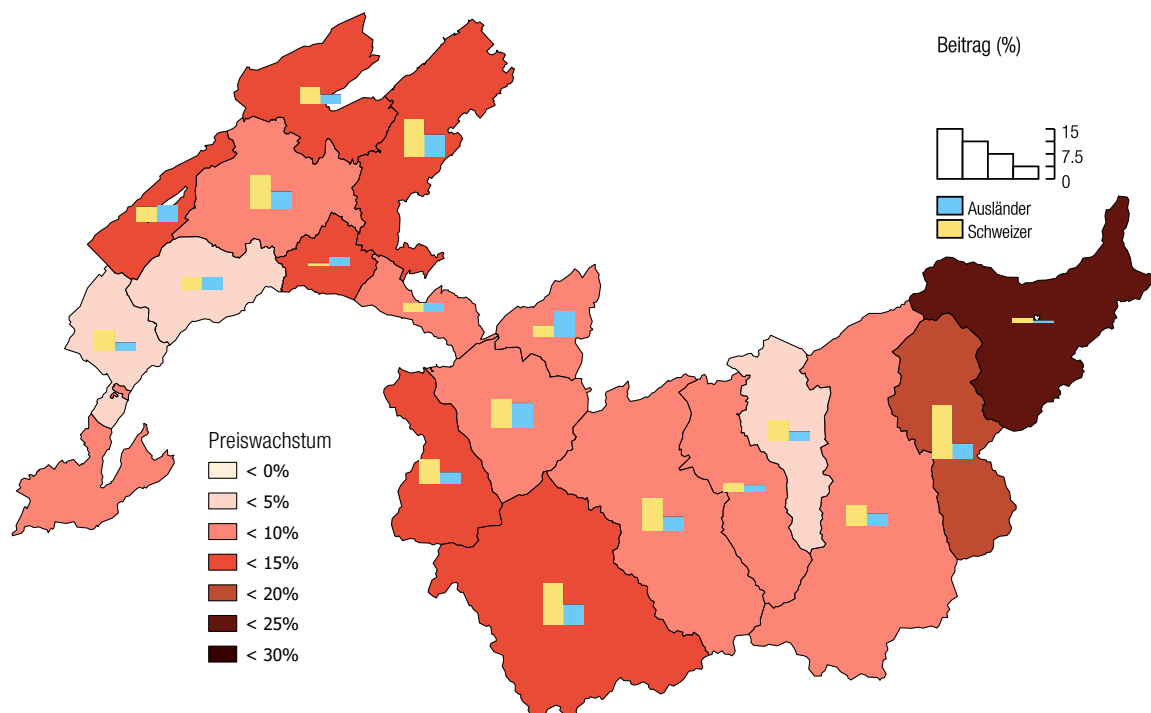


EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies zuerst strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt, geblieben sind aber hohe Zuwanderungsraten. 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 2010 - 2015

In der Periode 2010 - 2015 überraschte die Région lémanique zusammen mit der Grossregion Zürich mit dem schweizweit moderatesten aggregierten Preiswachstum (Miete und Wohneigentum). Innerhalb



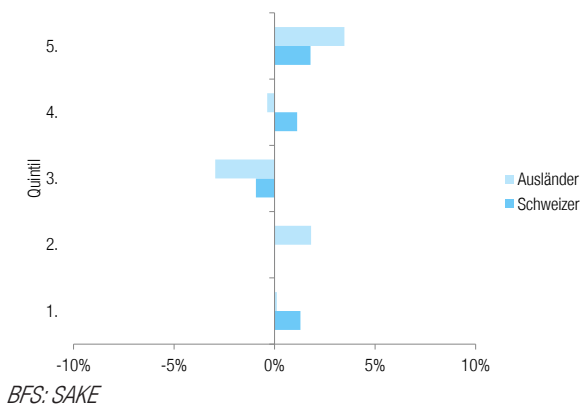
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2010

Karte 1: (Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Région lémanique in der Periode 2010 - 2015

der Westschweiz weisen die MS-Regionen Morges und Nyon (sowie Leuk im Wallis) das schwächste Preiswachstum auf. Aber auch Genf wies nur noch ein moderates Wachstum auf. Dieses Ergebnis zeigt, dass sich Knappheitssituationen und Preissteigerungen nicht einfach permanent fortsetzen, insbesondere

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode. Negative Wachstumsbeiträge werden nicht ausgewiesen.



Einkommen Mieter

Abbildung 1a: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Région lémanique

Haushaltswachstum der in diesem Monitor betrachteten Gebietstypen zu beobachten war. Überall in der Région lémanique überwog ausserdem der Wachstumsbeitrag der schweizerischen Haushalte denjenigen der ausländischen. Das Angebotswachstum überstieg in den Metropolitanregionen das Haushaltswachstum deutlich, in der Peripherie hielt es dagegen lediglich mit dem Haushaltswachstum Schritt.

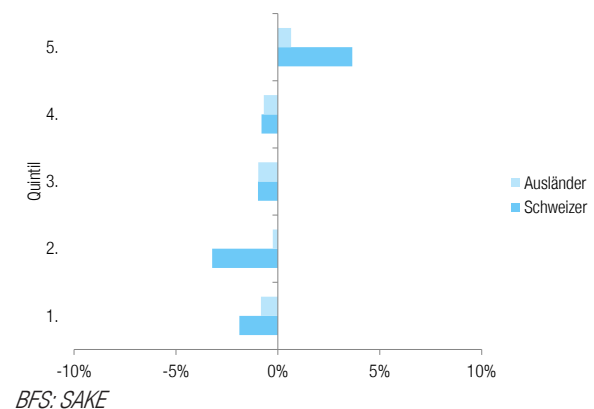
Dieses Ergebnis ergibt sich aus dem Umstand, dass der Metropolitanraum der Région lémanique zusammen mit Zürich und der Zentralschweiz 2010 zu den äusserst knappen Gebieten der Schweiz zählte. In der Zwischenzeit hat die Bauwirtschaft reagiert und zumindest eine Stabilisierung der Situation erreicht.

Eine wichtige Rolle spielt in der Région lémanique auch das nahe Ausland. So pendelt mindestens jeder 4. Genfer Erwerbstätige aus Frankreich zur Arbeit.

Bezüglich der Marktsegmente betraf die Knappheit über die Betrachtungsperiode die meiste Zeit alle Preissegmente. Der Grund hierfür zeigt sich in Abbildung 1a und 1b. Sowohl bei den schweizerischen als auch den ausländischen Mieter- und Eigentümerhaushalten stieg der Anteil der Haushalte in der obersten Quintile der Einkommensverteilung. Dies unterstützte die Absorption des Neubaus. Charakteristisch für die Zuwanderung ist auch die Ausprägung dieses Anstiegs. Der stärkere Zuwachs in der obersten Quintile der Mieterhaushalte war bei den ausländischen Haushalten zu beobachten. Das umgekehrte Bild zeigt sich bei den Eigentümern, wo die schweizerischen Haushalte stärker zulegten.

wenn Pufferregionen zur Verfügung stehen oder der Bauwirtschaft die Möglichkeit zur Angebotsausdehnung gegeben wird.

De facto gab es zwischen 2010 und 2015 in den Metropolitanregionen der Région lémanique so etwas wie ein „voting with the feet“. Die Zahl der schweizerischen als auch der ausländischen Haushalte wuchs - wenn überhaupt - nur schwach. Ausgewichen sind die Haushalte in die Gross- und Mittelagglomerationen und noch stärker in die Kleinagglomerationen und ländlichen Gebiete, wo mit rund 11.6% das schweizweit höchste

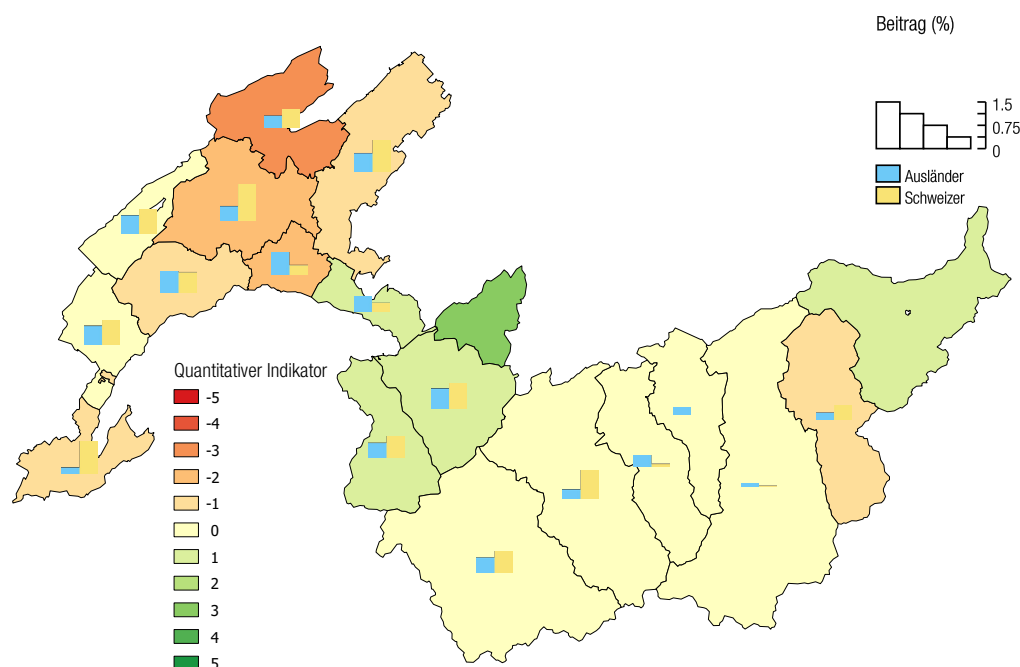


Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Région lémanique

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2015

Im Vergleich zum Vorjahr ist in der Région lémanique eine deutliche Entspannung auszumachen (Tabelle 2a), obwohl die Region 2015 im Vergleich der schweizerischen Grossregionen das stärkste Haushaltswachstum



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt der Région lémanique (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2015 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2015

zu verzeichnen hatte. Insbesondere in den Gross-, Mittel- und den Kleinagglomerationen wurde dieses Wachstum aber durch eine kräftige Bautätigkeit absorbiert. Dadurch gelangten diese Märkte innerhalb eines Jahres zurück ins Gleichgewicht und die Preise nahmen wie schon im Vorjahr ab (Tabelle 2b).

Karte 2 verdeutlicht, dass in der Région lémanique im Moment die schweizerischen Haushalte stärker zulegen

	2010	2014	2015	2015
Région lémanique	-2.7	-3.7	-1.1	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-3.9	-3.8	-1.9	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	-1.5	-4.0	0.1	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-0.3	-3.5	0.1	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

als die ausländischen. Die Region weist allerdings den höchsten Anteil ausländischer Haushalte sämtlicher Schweizer Grossregionen auf, wodurch ihr Einfluss auf den Wohnungsmarkt entsprechend bedeutend ist (Tabelle 2c). Ebenso verdeutlicht Karte 2, dass der Prozess der Marktanpassung noch nicht ganz abgeschlossen ist. Die Ausweichregionen um Yverdon sind immer noch als eher knapp zu beurteilen und weiterhin strahlt die Region in den Espace Mittelland aus, da das Preisniveau auf

	2010	2014	2015	Wachstum 2015	Wachstum seit 2010
Région lémanique	100.0	110.4	108.9	-1.4%	8.9%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	111.5	109.2	-2.1%	9.2%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	109.0	108.7	-0.3%	8.7%
Kleinagglomeratio- nen und ländliche Gebiete	100.0	108.3	108.2	-0.2%	8.2%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

hohem Niveau stabilisiert wurde.

Ebenso weist die Region nach wie vor eine der höchsten Divergenzen der Anspannungssituation in den einzelnen preislichen Marktsegmenten auf. Das günstigste Drittel des Marktes präsentiert sich vor allem im Mietwohnungsbereich noch nicht wirklich entspannt. Bis sich diese Divergenz reduziert, wird es noch einige Zeit dauern.

Etwas abweichend präsentiert sich die Situation in den Metropolitanregionen. Der Markt ist anhaltend knapp, doch wurde preislich offensichtlich der Zenit erreicht, im Mietwohnungsmarkt natürlich auch regulierungsbedingt. Diese Situation dürfte ebenfalls noch einige Zeit andauern. Zwar überstieg das Angebots- das Haushaltswachstum 2010-2015, doch im letzten Jahr konnte es der Nachfrage nicht ganz folgen und auch für das laufende Jahr kündigt sich in den peripheren Gebieten ein stärkeres Angebotswachstum als im Metropolitanraum an.

		2014	Haushalte 2015	Wachstum 2015
Région lémanique	Schweizer	493,514	499,269	1.2%
	Ausländer	173,679	177,229	2.0%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	284,607	288,516	1.4%
	Ausländer	121,173	123,402	1.8%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	Schweizer	79,881	80,598	0.9%
	Ausländer	22,094	22,574	2.2%
Kleinagglomeratio- nen und ländliche Gebiete	Schweizer	129,026	130,155	0.9%
	Ausländer	30,412	31,253	2.8%

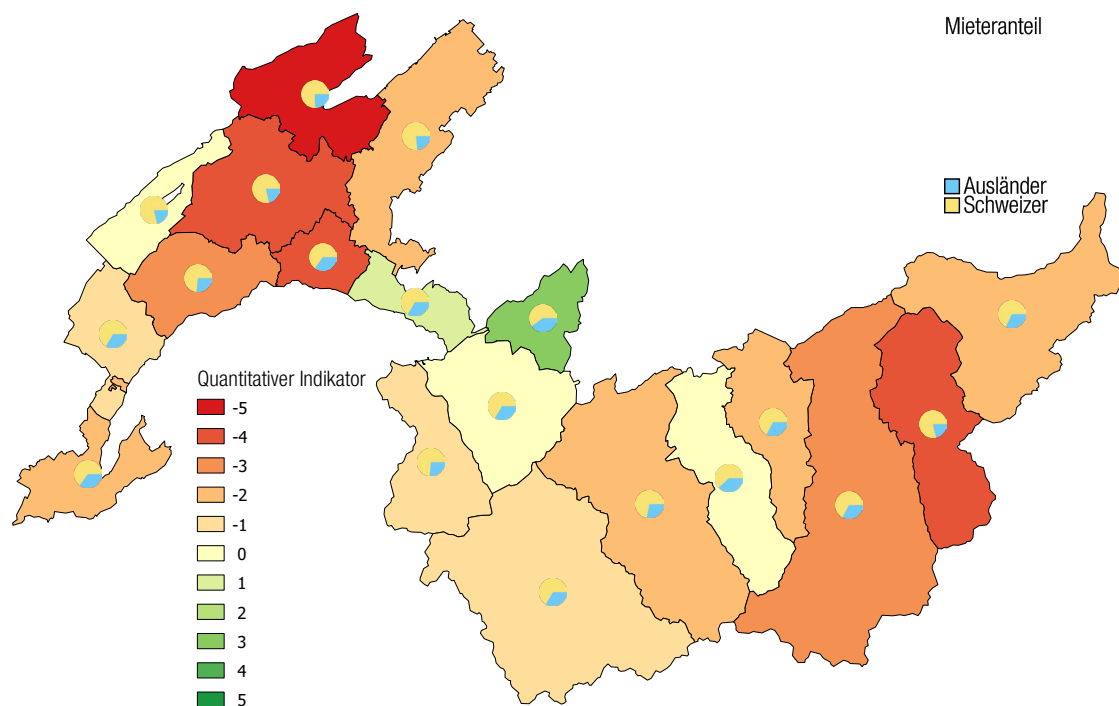
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

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

MIETWOHNUNGSMARKT

Karte 3 zeichnet ein nach wie vor angespanntes Bild des Mietwohnungsmarktes in der Région lémanique, allerdings hat sich der Markt gegenüber dem Vorjahr deutlich entspannt. Bleiben weitere unerwartete Nachfrageschübe aus, besteht etwas Hoffnung, dass sich der Zyklus nun zu Ende entwickeln kann. Im



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2015

Jahr 2015 wurde einiges an Angebot auch im Mietwohnungsbereich geschaffen. Dadurch hielt es mit den nachfragenden Haushalten wohl Schritt. Die Mietpreise sind denn auch wie im Vorjahr gefallen (Tabelle 3a). Gleichzeitig wurde in Bezug auf die Nachfrage im (teureren) Neuwohnungsbereich der Zenit allerdings erreicht,

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Région lémanique	100.0	112.5	110.9	-1.4%	10.9%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	113.5	111.3	-1.9%	11.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	110.5	110.1	-0.4%	10.1%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	109.9	109.8	-0.2%	9.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

wie ein Blick auf die Lohneinkommensentwicklung der Haushalte zeigt (Abbildung 2). Umgekehrt dürfte der Druck im unteren Bereich aus diesem Grund weiter hoch sein. Dies zeigt sich denn auch in den quantitativen Indikatoren. In allen 3 Marktgebieten hat sich der Markt entspannt (Tabelle 3b), in den besser (Neubau-) versorgten Gross-, Mittel- und Kleinagglomerationen aber stärker als im Metropolitanraum. Dies ist aber vor allem auf das obere Preisdrittel zurückzuführen. Im mittleren Preisdrittel ist es anhaltend knapp und im untersten erreichen die quantitativen Indikatoren nach wie vor

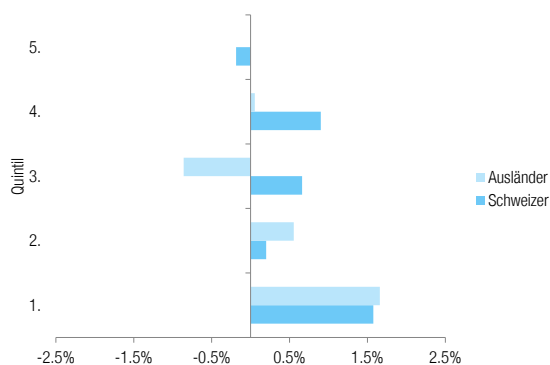
	2010	2014	2015	2015
Région lémanique	-4.7	-4.0	-2.7	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-5.0	-4.0	-3.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	-4.0	-4.0	-2.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-4.0	-4.0	-2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Werte von „-5“, also den angespanntesten Wert. Als Resultat dieser Entwicklung ist die strukturelle Divergenz angestiegen (Tabelle 3c) und erreicht im schweizerischen Quervergleich Maximalwerte. Umzugswillige, einkommens- und / oder vermögensschwache Haushalte haben in der Région lémanique nach wie vor ein grosses Problem, das auch noch einige Zeit andauern wird. Ausserdem wurden in der Vergangenheit Hoffnungen auf ein „filtering down“ auch durch neue Nachfrageschocks zunichte gemacht. Das Problem wird auch durch Karte 3 illustriert. Die Pufferregionen um die Agglomerationen Lausanne, Morges, Gros de Vaud, aber auch Yverdon weisen nach wie vor eine als sehr knapp typisierte Färbung auf.



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Région lémanique

der Marktsituation zu erwarten. In den neuralgischen Regionen fällt der projektierte Mietwohnungsbau eher moderat aus, sodass dort wohl eine weitere Entspannung im oberen Preissegment kaum zu beobachten sein dürfte. Und für eine Entspannung im unteren Bereich ist der Zyklus noch zuwenig fortgeschritten.

	2014	2015	2015
Région lémanique	2.8	4.1	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	3.2	4.2	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	3.2	4.2	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.0	3.6	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

		2010	2013	2014	2015
Région lémanique	Schweizer	57.9%	56.2%	56.6%	57.1%
	Ausländer	82.1%	83.0%	82.2%	82.2%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	69.5%	67.7%	67.4%	68.9%
	Ausländer	86.5%	86.1%	84.7%	85.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	46.3%	48.3%	49.1%	50.3%
	Ausländer	72.9%	80.5%	81.5%	80.9%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	39.8%	35.0%	37.5%	37.2%
	Ausländer	64.6%	70.3%	70.6%	68.8%

BFS: SAKE

Mieterquote

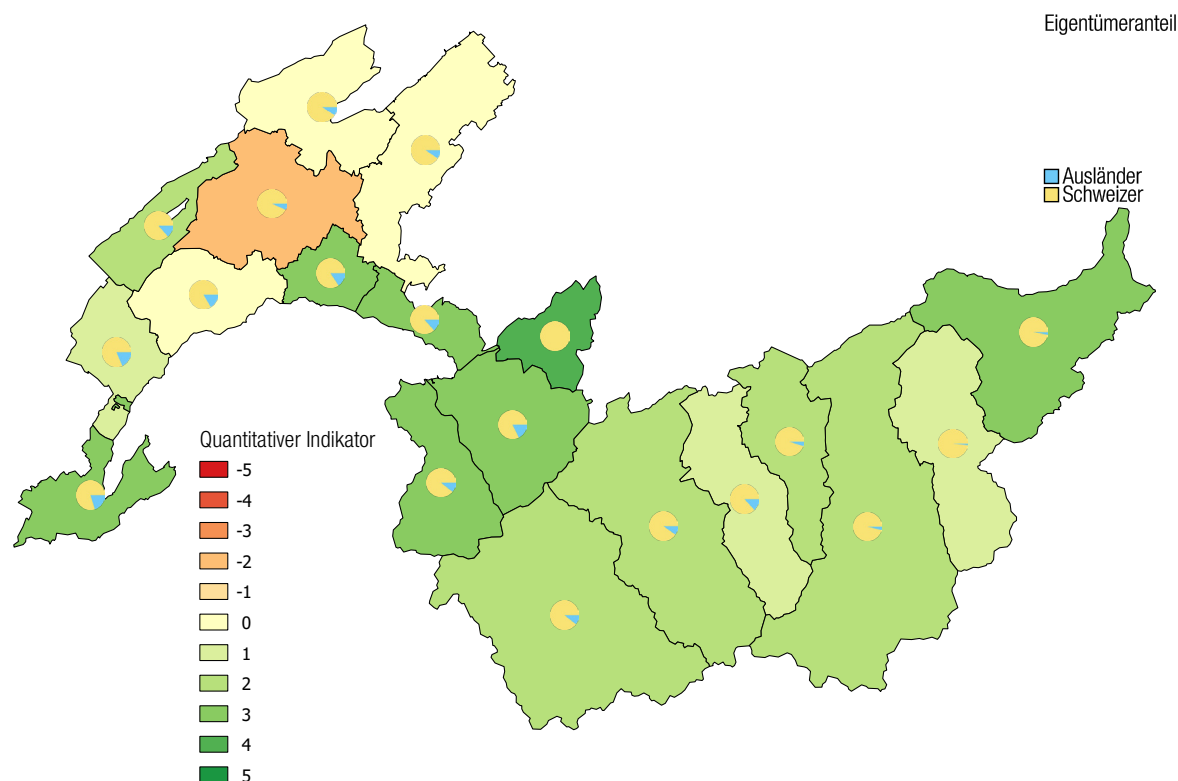
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Région lémanique

Die Versorgung durch den Mietwohnungsmarkt ist in der Région lémanique auch deshalb zentral, weil die Region die schweizweit (mit Zürich) höchste Mieterquote aufweist (Tabelle 3d). Bei den gegenwärtig immer noch hohen Preisen ist ein Ausweichen ins Wohneigentum für viele keine Option.

Für das laufende Jahr ist keine wesentliche Änderung

EIGENTUMSMARKT

Im Jahr 2015 hat sich der Wohneigentumsmarkt der Région lémanique komplett gedreht. Damit ist eingetroffen, was eigentlich schon länger erwartet worden war: Der Markt zeigt sich in Karte 4 entspannt. Verur-



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2015

sacht wurde die Entwicklung einerseits durch das mehr als ausreichende Angebotswachstum ausserhalb der Metropolräume einerseits und durch stagnierende, resp. rückläufige Lohneinkommen der Haushalte andererseits (Abbildung 3). Auffällig sind dabei insbesondere die Reduktionen in den mittleren Einkommens-

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Région lémanique	100.0	105.9	104.6	-1.2%	4.6%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	104.5	101.7	-2.6%	1.7%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	107.0	106.8	-0.2%	6.8%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	106.9	106.7	-0.2%	6.7%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

bereichen, die sowohl die ausländischen als auch die schweizerischen Eigentümerhaushalte betreffen. Durch diese Entwicklung wurde den Preisanstiegen ein Ende bereitet, wobei insbesondere die Agglomerationen Genf und Lausanne den preislichen Zenit überschritten haben (Tabelle 4a).

Auch Tabelle 4b illustriert die Entspannung deutlich. Innerhalb eines Jahres hat sich die Vermarktung von Wohneigentum deutlich erschwert und die Insertionsdauern (die dem quantitativen Indikator zugrunde liegen) haben sich stark erhöht.

	2010	2014	2015	2015
Région lémanique	1.5	-3.2	2.2	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	0.0	-3.0	2.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	2.0	-4.0	3.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	-3.0	2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

	2014	2015	2015
Région lémanique	1.2	2.1	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.5	2.5	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	2.1	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.0	1.7	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Anders als im Mietwohnungsmarkt trifft die Entspannung alle Marktsegmente. Zwar ist ebenfalls das unterste Preissegment knapper als die übrigen, aber insgesamt und über alle Regionstypen befindet sich der Markt im Gleichgewicht und die Divergenz ist nur leicht angestiegen (Tabelle 4c).

Ebenfalls einen gewissen Beitrag zur Entspannung geleistet hat allenfalls die sinkende Eigentümerquote schweizerischer Haushalte in den Metropolitanräumen. Im längerfristigen Vergleich bleibt aber abzuwarten, ob das wirklich einer Tendenz entspricht. Auffällig ist jedoch sicherlich die reduzierte Wohn-

		2010	2013	2014	2015
Région lémanique	Schweizer	42.1%	43.8%	43.4%	42.9%
	Ausländer	17.9%	17.0%	17.8%	17.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	30.5%	32.3%	32.6%	31.1%
	Ausländer	13.5%	13.9%	15.3%	14.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	53.7%	51.7%	50.9%	49.7%
	Ausländer	27.1%	19.5%	18.5%	19.1%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	60.2%	65.0%	62.5%	62.8%
	Ausländer	35.4%	29.7%	29.4%	31.2%

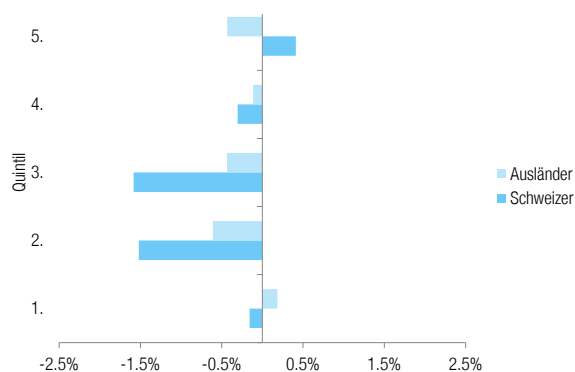
BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

eigentumsquote ausländischer Haushalte in den Gross- und Mittelagglomerationen seit 2010. Allerdings war dieser Effekt bereits in den vergangenen Jahren zu spüren.

Auch für den Wohneigentumsmarkt kann für 2016 der status quo, resp. eine weitere leichte Entspannung erwartet werden. Die Bautätigkeit bleibt stabil und der Anteil Wohneigentum scheint insbesondere ausserhalb des Metropolitanraums leicht zuzunehmen. Trotzdem dient er nur beschränkt als Puffer für den Mietwohnungsmarkt. Zu kräftig waren in der



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Région lémanique

Vergangenheit die Preisanstiege und der entsprechende Eigenmittelbedarf für potenzielle Käufer.

SCHLUSSFOLGERUNG

Aufgrund einer soliden Bautätigkeit wurde in der Région lémanique im Jahr 2015 das im schweizerischen Vergleich deutlich überdurchschnittliche Haushaltswachstum absorbiert. Die Anspannung hat sich reduziert und der Gesamtmarkt (Miete und Eigentum) präsentiert sich in vielen Regionen ausgeglichen. Es scheint, als sei die Westschweiz am letzten Drittel des Immobilienzyklus angekommen. Die Preise für Miete und Eigentum sind zum zweiten Mal in Folge am Sinken. Allerdings kann dieser Eindruck auch schnell täuschen. Durch den schweizweit höchsten Anteil ausländischer Haushalte ist die Nachfrage volatiler als anderswo. Es reicht ein unerwarteter Nachfrageschock um das Bild wieder zu trüben.

Im Mietwohnungsmarkt zeigt sich dieselbe Tendenz, allerdings bleiben die Märkte knapp. Gross ist der Unterschied zwischen den Preissegmenten: Im oberen (Neubau-)segment sind die Märkte sehr entspannt, im untersten nach wie vor sehr knapp. Auch einzelne Regionen um die Ballungsräume bleiben knapp. Im Jahr 2016 dürfte diese Situation fortgeschrieben werden. Bis die Entspannung aber auch die einkommensschwachen Haushalte erreicht, dauert es noch lange.

Im Wohneigentumsmarkt ist die Entwicklung ausgewogener als im Mietwohnungsmarkt. Er hat sich 2015 aus einer Situation der Knappheit komplett gedreht und auch die unteren Preissegmente sind im Gleichgewicht. Allerdings bleibt das Preisniveau trotz eines weiteren leichten Preisrückgangs hoch. Für das Jahr 2016 darf mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung gerechnet werden, da das Angebotswachstum anzuhalten scheint, ohne dass ein Nachfrageschub in Sicht wäre.

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 - 2015 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 Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrösse 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. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2005 auf 2010 gelegt.