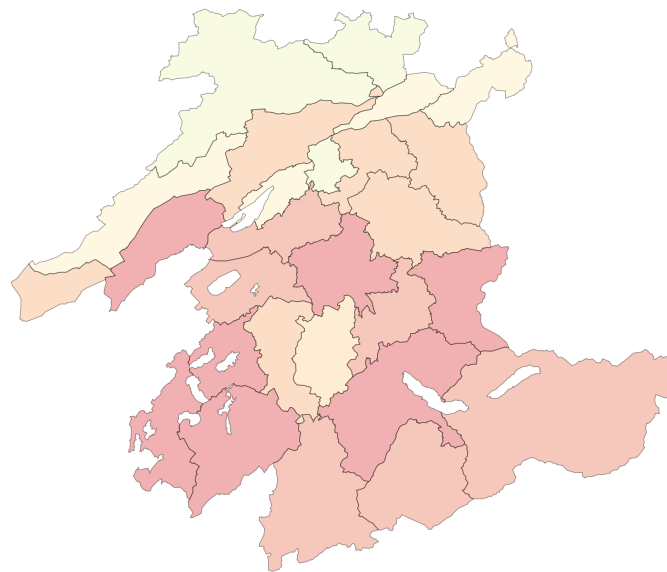


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2014

Espace Mittelland

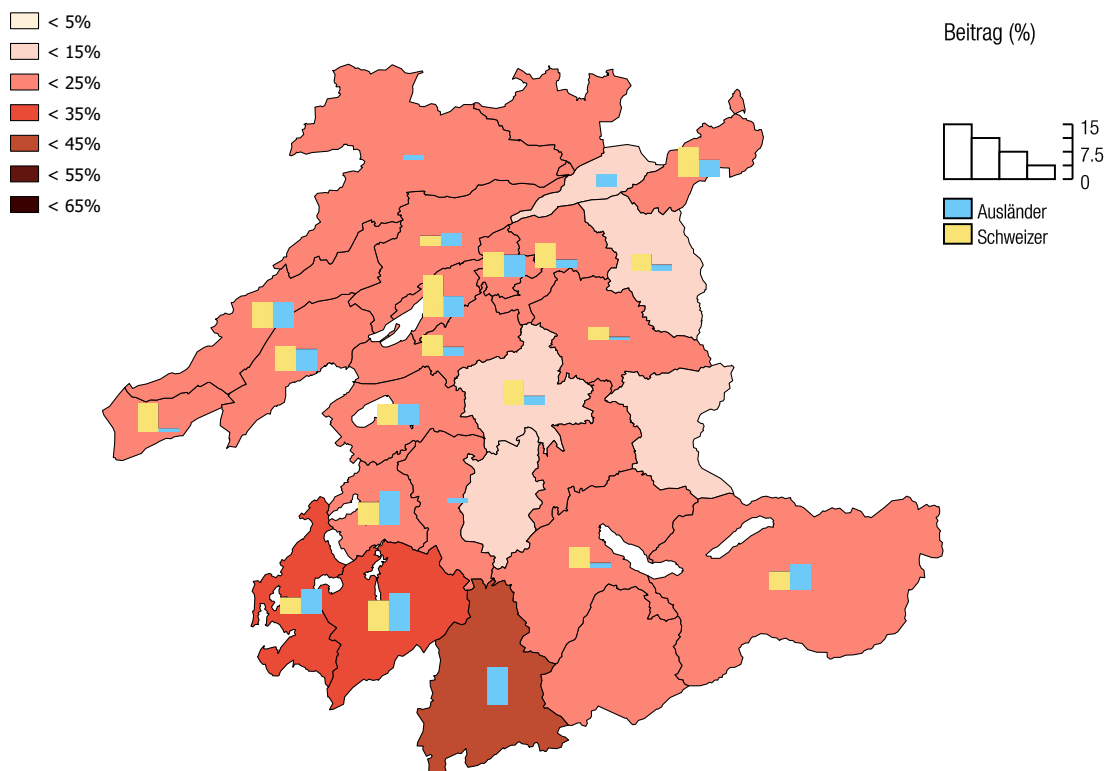


EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen seither aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist im Mittel höher als früher. Dies wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2005 - 2014

Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte zeigte in der Vergangenheit eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2014 ist im Espace Mittelland tiefer als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die im Rahmen der



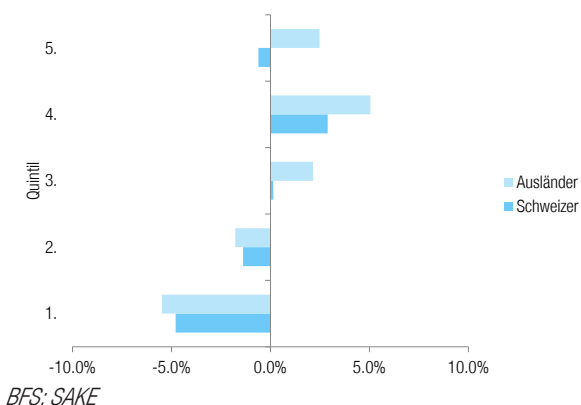
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

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

gesamtschweizerischen Entwicklung liegende Zunahme der ausländischen Haushalte wurde von einer relativ schwachen Entwicklung der schweizerischen Haushalte begleitet, was trotz moderater Neubautätigkeit massgeblich zu einem eher ausgeglichenen Wohnungsmarkt beigetragen hat. Im Espace Mittelland, wo

* 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 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen im Espace Mittelland

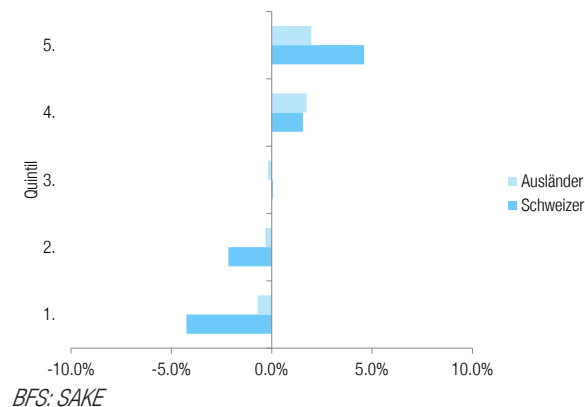
in der Vergangenheit ohne grosse Mühen. Am dynamischsten ist die Entwicklung im Westen der Grossregion Espace Mittelland. Bedingt durch die Nähe Freiburgs zum schnell wachsenden Genferseebogen ist hier das Haushaltswachstum um einiges höher. Ausschläge waren vor allem im Hinterland von Lausanne zu beobachten, insbesondere in Glâne/Veveyse, La Gruyère und La Sarine. In diesen Regionen ging der Zuwachs mehrheitlich auf das Konto der ausländischen Haushalte.

Ein wichtiger Faktor zur Erklärung der Preisentwicklung war in der Vergangenheit auch die Entwicklung der Einkommen, wie sie in Abbildung 1a und 1b dargestellt ist. Sie stellen die Veränderung der Anteile der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensklassen dar. Da in der Gesamtbetrachtung von Miete und Eigentum 2014

insgesamt mehr Personen in den obersten 20% der Haushalte anzutreffen sind als 2005, müssen die einkommensstärkeren Haushalte relativ grösser geworden sein. Interessant für den Monitor sind aber die relativen Unterschiede zwischen Personen in Schweizer und ausländischen Haushalten sowie zwischen Miete und Eigentum. So hat die Anzahl Schweizer Personen in den zwei höchsten Einkommensklassen im Eigentumssektor bedeutend stärker zugenommen als die der Ausländer. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen in den beiden Quintilen der Haushalte mit den höchsten Einkommen viel höher ausfiel als die der Schweizer. Die ausländischen Haushalte sind somit im Mietwohnungssektor vermehrt als kaufkräftige Mitbewerber aufgetreten. Dies hat insbesondere die Preisentwicklung im höheren Preissegment der Mietwohnungen beeinflusst. Dieselbe Entwicklung ist zwar auch beim Wohneigentum zu beobachten, aber aufgrund der tieferen Zahl ausländischer Haushalte deutlich weniger ausgeprägt.

die Einfärbung ausser in Saanen/Oberes Simmental in Karte 1 recht helle Töne annimmt, sind die Wohnungspreise und -mieten in den letzten neun Jahren um rund 17.5% gestiegen. Dies ist der tiefste Wert der im Rahmen des Monitors untersuchten sieben Grossregionen. Wie stark jeweils die Bevölkerungsentwicklung dabei eine Rolle gespielt hat, lässt sich an den für die MS-Region angezeigten Säulen ablesen.

Aufgrund der genügenden Bautätigkeit sowie einem gemächlichen Wirtschaftswachstum erfolgte die Anpassung an sich ändernde Nachfragestrukturen

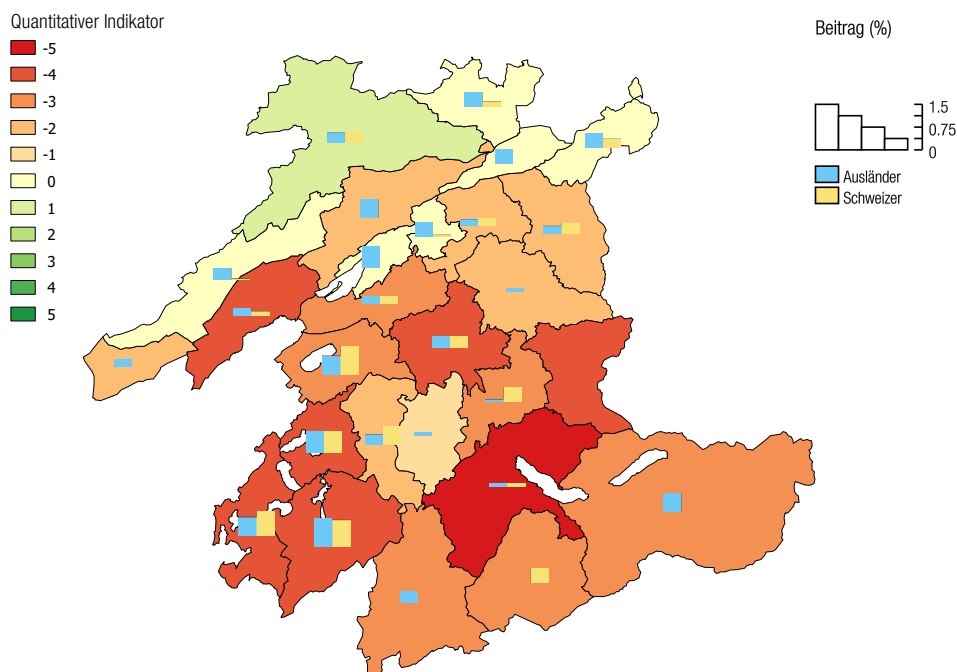


Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen im Espace Mittelland

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2014

Der Anstieg des Angebots hielt im Espace Mittelland mit dem Haushaltswachstum Schritt. Allerdings nur knapp in der Metropolregion Bern, etwas besser in den Gross- und Mittelagglomerationen und deutlich in



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten. Wirklich knapp ist der Markt in der Region Thun, wo sowohl Mietwohnungs- als auch Eigentumsmarkt den höchsten Score des quantitativen Indikators erreichen. Aufgrund von Unausgewogenheiten der Angebotsentwicklung im Vergleich zur Nachfrage hat sich der Markt 2014 deutlich verknappt. Einerseits wurde zuviel im Bereich des Wohneigentums gebaut, andererseits verknappten sich die Märkte primär im unteren und mittleren Preissegment. Zu dieser Entwicklung

	2005	2013	2014	2014
Espace Mittelland	-2.9	-2.0	-3.6	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.6	-3.0	-4.0	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	-3.1	-0.8	-3.4	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-3.5	-2.5	-3.5	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt des Espace Mittelland (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

beigetragen haben auch die ausländischen Haushalte, die 2014 im Espace Mittelland mit 3.75% die stärkste Zuwachsrates aller Schweizer Grossregionen erreichten. Ihr Wachstumsbeitrag zum Haushaltswachstum war mit 0.5 Prozentpunkten deutlich höher als jener der Schweizer Haushalte. (Zu) moderat fiel angesichts der Nachfrageentwicklung das Preiswachstum aus, obschon der Espace Mittelland zumindest zu den Schweizer Regionen gehört, in denen die Preise noch stiegen. Dies war

	Wachstum				
	2005	2013	2014	2014	seit 2005
Espace Mittelland	100.9	118.2	118.5	0.3%	17.4%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	101.0	113.7	115.3	1.4%	14.2%
Gross- und Mittelagglomerationen	101.0	119.2	120.1	0.7%	18.9%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.8	119.9	118.8	-0.9%	17.9%

Meta-Sys; Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt des Espace Mittelland (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

übrigens für alle Regionen der Fall, die erst später von der aktuellen Verknappung betroffen waren, also der Entwicklung in der Région lémanique, der Region Zürich und der Zentralschweiz hinterher

hinkten. Trotz der Verknappung ist die Situation im Espace Mittelland nicht als dramatisch zu bezeichnen. Die Wohneigentumsmärkte dürften bei moderaten Preisanstiegen ausgeglichen werden, während die Mietwohnungsmärkte von steigenden Anteilen der Mietwohnungsentwicklung beim Neubau profitieren sollten. Ausserdem verfügt die Region im Norden noch über weniger knappe Pufferregionen.

		Haushalte			Wachstum 2014
		2013	2014	2014	
Espace Mittelland	Schweizer	691,420	693,870	0.4%	
	Ausländer	101,399	105,197	3.7%	
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	169,514	170,333	0.5%	
	Ausländer	22,279	23,140	3.9%	
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	259,200	259,962	0.3%	
	Ausländer	48,237	49,738	3.1%	
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	262,706	263,576	0.3%	
	Ausländer	30,883	32,319	4.6%	

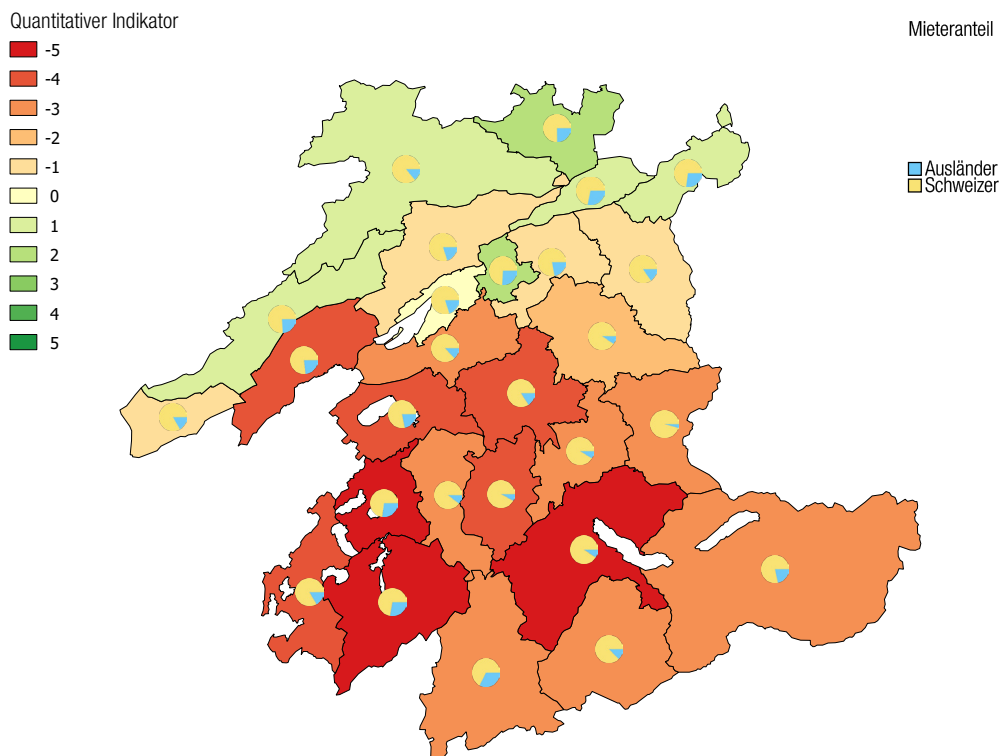
BFS; Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Espace Mittelland

MIETWOHNUNGSMARKT

Obschon die Zunahme des Wohnungsangebots im Espace Mittelland im vergangenen Jahr mit der Haushaltssteigerung insgesamt Schritt halten konnte, trifft dies auf die zentralen Mietwohnungsmärkte nicht zu. Nur ca. 40% der Wohnungen gelangten zur Miete in den Markt, die Mieterquoten liegen aber in den



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2014

Agglomerationsräumen bei 53% (Tabelle 3d) und höher. Gerade in diesen Räumen aber hielt der Neubau nur knapp mit dem Haushaltswachstum Schritt. Entsprechend war hier die Knappheit spürbar (Karte 3 und Tabelle 3b) und die Mieten stiegen in diesen Gebieten leicht an, während sie in den Kleinagglomerationen sanken (Tabelle 3a). Allerdings reicht die Preisbewegung nicht, um den Markt ins Gleichgewicht zu bringen. Zu den aktuellen Mieten herrscht im untersten Preissegment ein sehr starker und im mittleren Segment

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Espace Mittelland	100.9	112.7	113.1	0.4%	12.1%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.4	109.2	110.1	0.8%	9.7%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	101.1	114.2	115.1	0.8%	13.9%
Kleinagglomerati- onen und ländliche Gebiete	101.1	113.8	113.1	-0.6%	12.0%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

ein starker Preisdruck. Am wenigsten knapp ist das oberste Preissegment, aber auch dieses befindet sich nicht im Gleichgewicht. Die Verknappung erfasste alle Preissegmente und entsprechend ist auch die Divergenz zwischen den Preissegmenten weitgehend stabil geblieben (Tabelle 3c).

Von diesem steigenden Nachfragedruck werden nun auch ehemals ausgeglichene Regionen zunehmend erfasst, ohne dass die Situation dort wirklich knapp würde. Biel, Olten und Solothurn dienen dem Espace Mittelland als attraktive Pufferregionen für einen sich

	2005	2013	2014	2014
Espace Mittelland	-1.7	-1.5	-3.3	↘
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	0.0	-3.0	-4.0	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	-2.0	0.0	-3.0	↘
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-3.0	-2.0	-3.0	↘

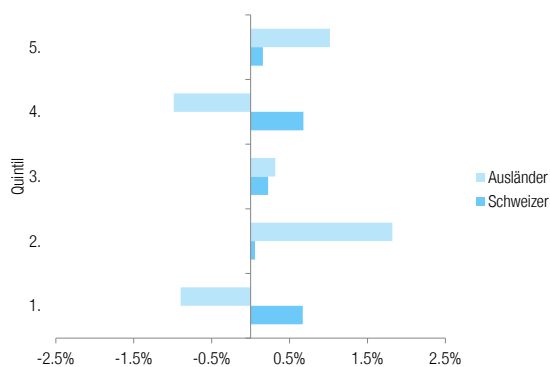
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

verknappenden Mietwohnungsmarkt, während sich der Jura alleine durch seine geographische Lage etwas von der allgemeinen Entwicklung abkoppeln kann. Biel und Olten weisen in der Region auch die höchsten Leerstände auf.

Sicherlich ungünstig für die Allokation im Raum des Espace Mittelland wirkt sich die Mietentwicklung aus. Diese ist seit 2005 die schwächste in der Schweiz und auch in der aktuell als knapp zu bezeichnenden Situation steigen die Mieten nicht deutlich an. Gerade in den Regionen Thun oder La Sarine würden steigende Mieten den Marktdruck etwas reduzieren. Die Vermietung von Neubauten scheint anders als in anderen Regionen wenig Probleme zu bereiten.



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten im Espace Mittelland

	2013	2014	2014
Espace Mittelland	1.6	1.4	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.5	1.0	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	1.7	1.5	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.5	1.5	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

		2004	2012	2013	2014
Espace Mittelland	Schweizer	49.0%	48.1%	47.4%	49.1%
	Ausländer	82.2%	79.8%	78.4%	79.7%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	58.4%	59.7%	56.9%	59.3%
	Ausländer	86.4%	89.2%	84.5%	87.7%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	51.8%	50.5%	51.2%	53.4%
	Ausländer	82.5%	80.3%	78.3%	80.4%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	39.8%	38.5%	37.9%	39.0%
	Ausländer	78.6%	73.8%	74.1%	72.6%

BFS: SAKE

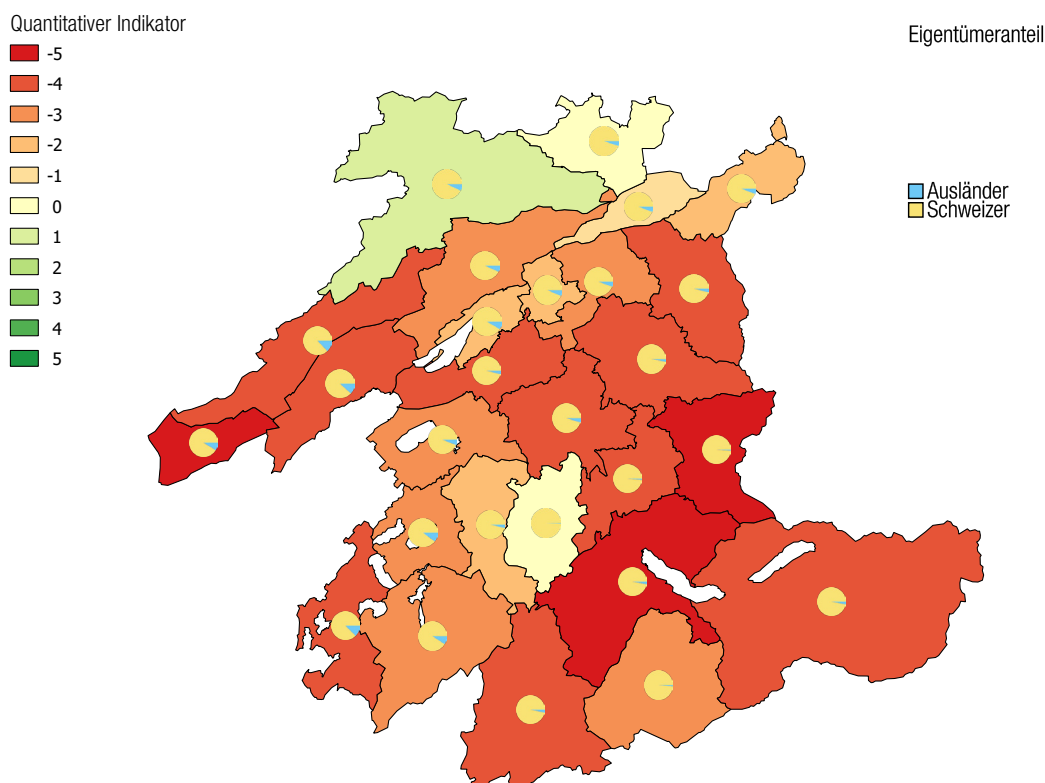
Mieterquote

Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten des Espace Mittelland

Dies wird eventuell gestützt durch etwas steigende Einkommen der Mieterhaushalte (Abbildung 2). Dadurch bleibt der Bau von Mietwohnungen attraktiv, deren Anteil am Gesamtbauvolumen 2015 auf ca. 50% zunehmen wird. Durch die kleinere Preisschere zwischen den Bestandes- und Neubauwohnungen vereinfacht sich die Diffusion in den Bestand und eine Entspannung dürfte schneller vonstatten gehen als in anderen Regionen.

EIGENTUMSMARKT

Das Angebotswachstum hielt 2014 mit dem Nachfragewachstum in den Metropolregionen ganz knapp und in den Gross- und Mittelagglomerationen einigermaßen Schritt während es in den Kleinagglomerationen



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2014

ausreichend war. In diesen letzten Regionen (dazu gehören auch Gebiete wie Grenchen, Gruyère und Murten) hat sich der Markt im oberen Preissegment deutlich entspannt und ist damit praktisch ausgeglichen. Die Preise sind in diesen Regionen durchschnittlich etwas gefallen (Tabelle 4a). Bei den zentralen Gebieten

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Espace Mittelland	100.9	125.8	126.0	0.1%	24.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	102.4	123.4	126.5	2.5%	23.5%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.7	127.6	128.3	0.5%	27.4%
Kleinagglomeratio- nen und ländliche Gebiete	100.5	125.5	124.0	-1.1%	23.4%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

fällt insbesondere der Ballungsraum Thun auf, wo höchste Knappheit herrscht (Karte 4). Ausländische Haushalte tragen aber zu diesem Zustand nicht ursächlich bei. Dazu ist ihr Anteil an den Wohneigentümern viel zu klein. Mit rund 20% liegt die Quote der ausländischen Wohneigentümer im Espace Mittelland nur leicht über dem schweizerischen Mittel (Tabelle 4d).

Etwas irritierend ist die anhaltende Knappheit im ländlichen Raum bei fallenden Preisen. Dies ist nur erklärbar durch einen Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage, der sich aber nicht durch die Preis-

	2005	2013	2014	2014
Espace Mittelland	-4.5	-2.7	-4.0	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-5.0	-3.0	-4.0	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	-5.0	-2.0	-4.0	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-4.0	-3.0	-4.0	↔

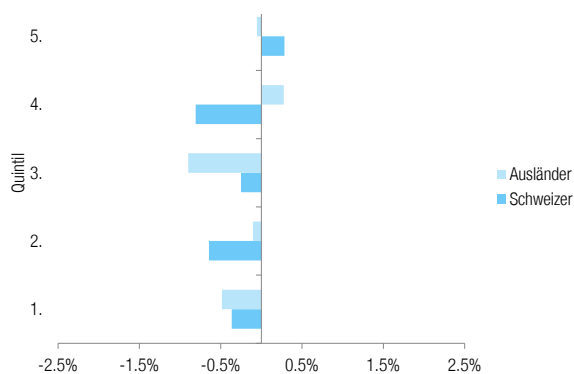
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

segmente, sondern durch andere Aspekte, wie beispielsweise Zustand oder Grösse der Angebote erklärt. Da die Divergenz gestiegen ist (Tabelle 4c) und die Angebote im unteren und mittleren Preissegment (also primär bei Objekten des Immobilienbestandes und nicht des Neubaus) viel knapper sind, ist es gut möglich, dass Objekte nicht da frei werden, wo sie primär gesucht werden.

Auffallend sind die eher sinkenden Eigentumsquoten im Espace Mittelland, mit Ausnahme der ausländischen Haushalte in den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten. Auch das könnte das Resultat eines ungenügenden Zusammenpassens von Angebot und Nachfrage sein, also ein temporäres Ausweichen auf Mietwohnungen. Diese Hypothese



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten im Espace Mittelland

Preissteigerungen wohl weiter eine Überschussnachfrage aufweisen dürfte.

	2013	2014	2014
Espace Mittelland	0.6	1.2	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.2	1.2	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	1.2	0.6	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.0	1.7	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

		2004	2012	2013	2014
Espace Mittelland	Schweizer	51.0%	51.9%	52.6%	50.9%
	Ausländer	17.8%	20.2%	21.6%	20.3%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	41.6%	40.3%	43.1%	40.7%
	Ausländer	13.6%	10.8%	15.5%	12.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	48.2%	49.5%	48.8%	46.6%
	Ausländer	17.5%	19.7%	21.7%	19.6%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	60.2%	61.5%	62.1%	61.0%
	Ausländer	21.4%	26.2%	25.9%	27.4%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

Tabelle 4d: Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten im Espace Mittelland

stützt auch Abbildung 3, welche bei den Eigentümerhaushalten in praktisch allen Einkommensklassen einen Personenrückgang nachzeichnet.

Der Ausblick für das Wohneigentum ist nicht ganz einfach. Es besteht der Eindruck, dass der Markt durch etwas stärker steigende Preise ins Gleichgewicht gelangen könnte, ohne dass grössere Versorgungsprobleme bestehen. Im Norden und im Westen der Region gibt es zudem noch Ausweichmöglichkeiten. Ausnahme ist der Metropolraum Bern, wo das Angebot viel deutlicher im Mietwohnungsbereich wächst und Wohneigentum ohne kräftigere

SCHLUSSFOLGERUNG

Seit Entwicklung dieses Monitors wies der Espace Mittelland die schwächste Preissteigerung aus und diente der Westschweiz und der Deutschschweiz als Ausweichregion für sich verknappende Märkte. Im Jahr 2014 hat er diese Rolle mit Ausnahme der nördlichen Gebiete (Jura, aber auch Biel, Solothurn, Olten) weitgehend verloren.

Im Bereich des Mietwohnungsmarktes hielt das Angebot mit dem Nachfragewachstum insbesondere in den Zentren nicht Schritt, was die Verknappung erklärt. Der Anstieg der Mieten blieb vergleichsweise moderat, was insbesondere in der Region Thun den Nachfragedruck hoch hält. Die Situation muss aber nicht als dramatisch betrachtet werden. In Biel, Olten und Solothurn stehen dem Espace Mittelland nach wie vor attraktive, verkehrstechnisch gut erschlossene Pufferregionen für einen sich verknappenden Mietwohnungsmarkt zur Verfügung.

Im Bereich des Wohneigentums hat das Angebot insbesondere in den Kleinagglomerationen die Nachfrage übertroffen. Im obersten Preissegment ist der Markt denn auch entspannt, nicht aber im unteren und im mittleren. Das hat eine steigende Divergenz, gleichzeitig aber bei sinkenden Preisen auch eine anhaltende Knappheit zur Folge. Angesichts der moderaten Preisanstiege der Vergangenheit ist in der aktuellen Situation ein gewisser Preisschub zu erwarten und eigentlich auch erwünscht. Ausser in der Metropolregion Bern braucht es im Espace Mittelland nicht allzuviel um den Markt auszugleichen.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN INDIKATOREN

Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 bedeutet Entspannung, ein Wert < -1 Anspannung. Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2014 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

Strukturelle Divergenz

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Preissegmenten.

Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentumsmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknüpft 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 Haushaltsgrosse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand

des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar.