Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw
School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Tessin

Entwicklung 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

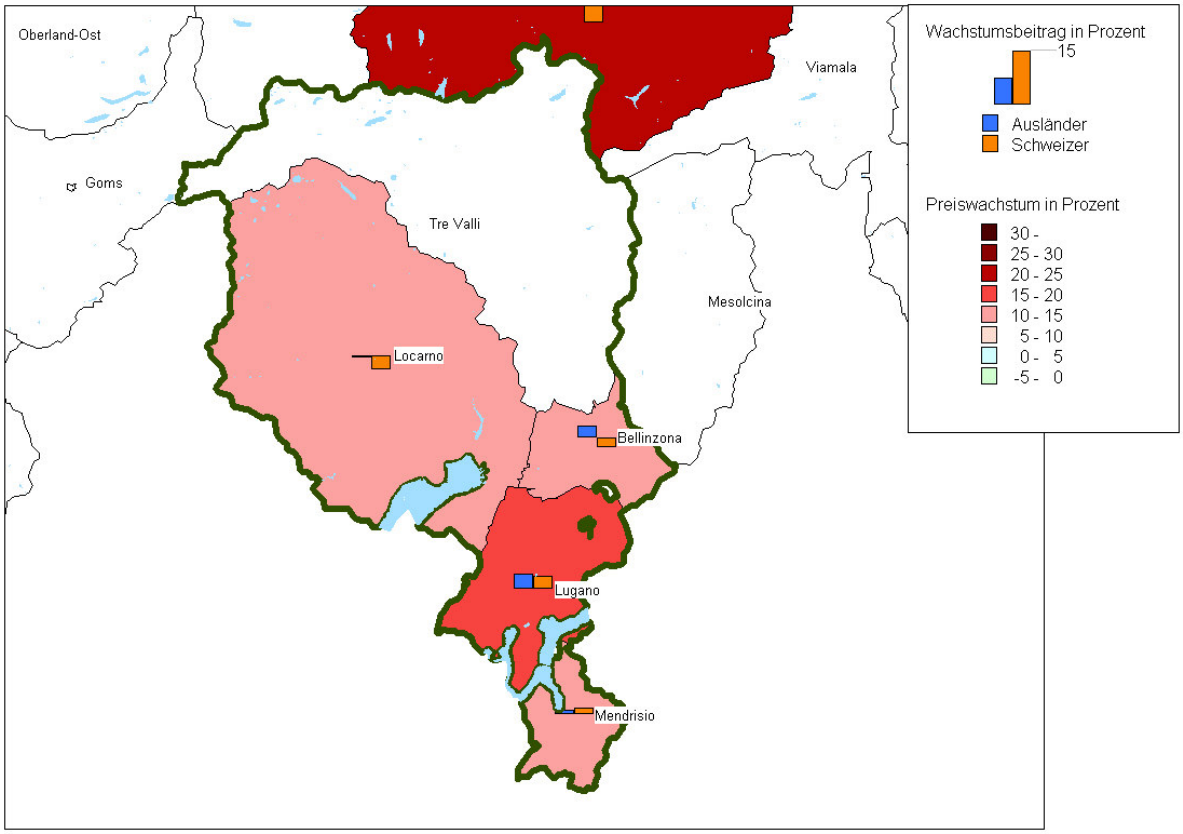
Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

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.

Marktentwicklung 2005 - 2011[1]

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

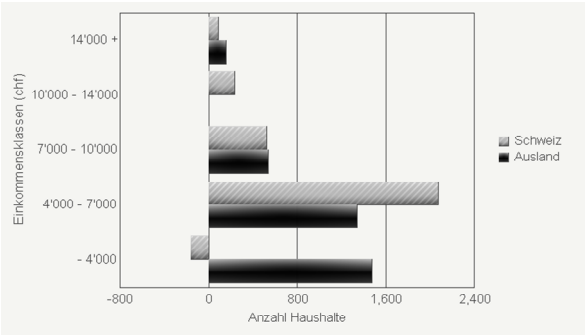
[1] Normalerweise deckt der Monitor 5-Jahres-Perioden ab. Da die SAKE 2006 aber über keine Haushaltsgewichte verfügt, wird für dieses Jahr die Periode ab 2005 behalten.

Die Karte weist für das Tessin für 2005 - 2011 ein deutliches Preiswachstum auf, das in etwa im schweizerischen Mittel liegt. Der Wachstumsbeitrag der ausländischen Bevölkerung zum Haushaltswachstum erreicht dabei insbesondere in den Agglomerationen Bellinzona, Lugano und abgeschwächt in Chiasso/Mendrisio ein Ausmass, dass von einer Beeinflussung der Marktentwicklung ausgegangen werden muss. Die Karte aggregiert die Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte.

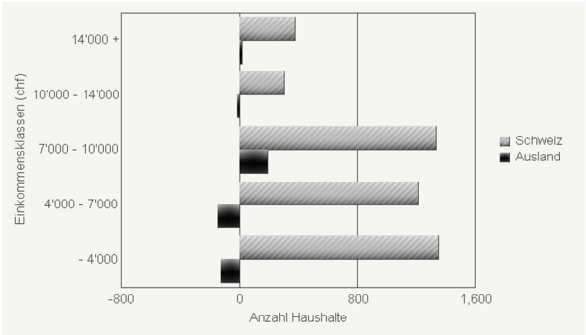
Die Zuwanderung seit 2005 hat einen starken strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Veränderung der Lohneinkommen der nachfragenden Haushalte 2005 – 2011 im Wohnungsmarkt 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 kaum zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, etwas um 150. 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.

Seit 2005 ist das Lohneinkommen der ausländischen Haushalte vor allem im Bereich des Mietwohnungsmarktes in den meisten Einkommensklassen stark angestiegen. Die Zuwachsrate liegt in diesem Segment sowohl in der höchsten wie in der tiefsten Einkommensklasse über der schweizerischen. Diese Zuwächse sind im Eigentumsmarkt eher bescheiden und liegen durchgehend deutlich unter den schweizerischen Werten. Die Schweizer Haushalte dominieren beim Eigentum das Marktgeschehen deutlich und bei der Miete ist mit Ausnahme des obersten (Nischen-)Segments ebenfalls keine deutliche Wirkung veränderter Haushaltsstrukturen ausländischer Haushalte zu spüren.

Entwicklung 2011: Gesamter Wohnungsmarkt

Die Marktsituation zeigt 2011 ein etwas anderes Bild als in den sechs Jahren davor: Der Wohnungsmarkt insgesamt (Miete und Wohneigentum aggregiert) zeigt sich im Tessin von der ausgeglichenen Seite. Die Entspannung des Vorjahres hält an. Einzig Bellinzona fällt dabei aus dem Rahmen. Hier hat sich der Markt insgesamt verknappt und der quantitative Anspannungsindikator ist negativ. Eine Verknappung zeigt sich auch schwach in den

[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.

ländlichen Gebieten und den übrigen Agglomerationsgebieten, die auch das stärkste Preiswachstum ausweisen.

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.1	-0.9	-1.9	Verknappung
Tessin	4.1	0.7	0.9	
Bellinzona	4.6	-0.6	-2.0	starke Verknappung
Lugano (CH)	4.6	0.2	1.2	Entspannung
Chiasso-Mendrisio (CH)	3.4	2.0	3.3	Entspannung
übrige Agglomerationsgebiete	3.0	0.7	-0.2	Verknappung
ländliche Gebiete	4.2	2.2	1.8	

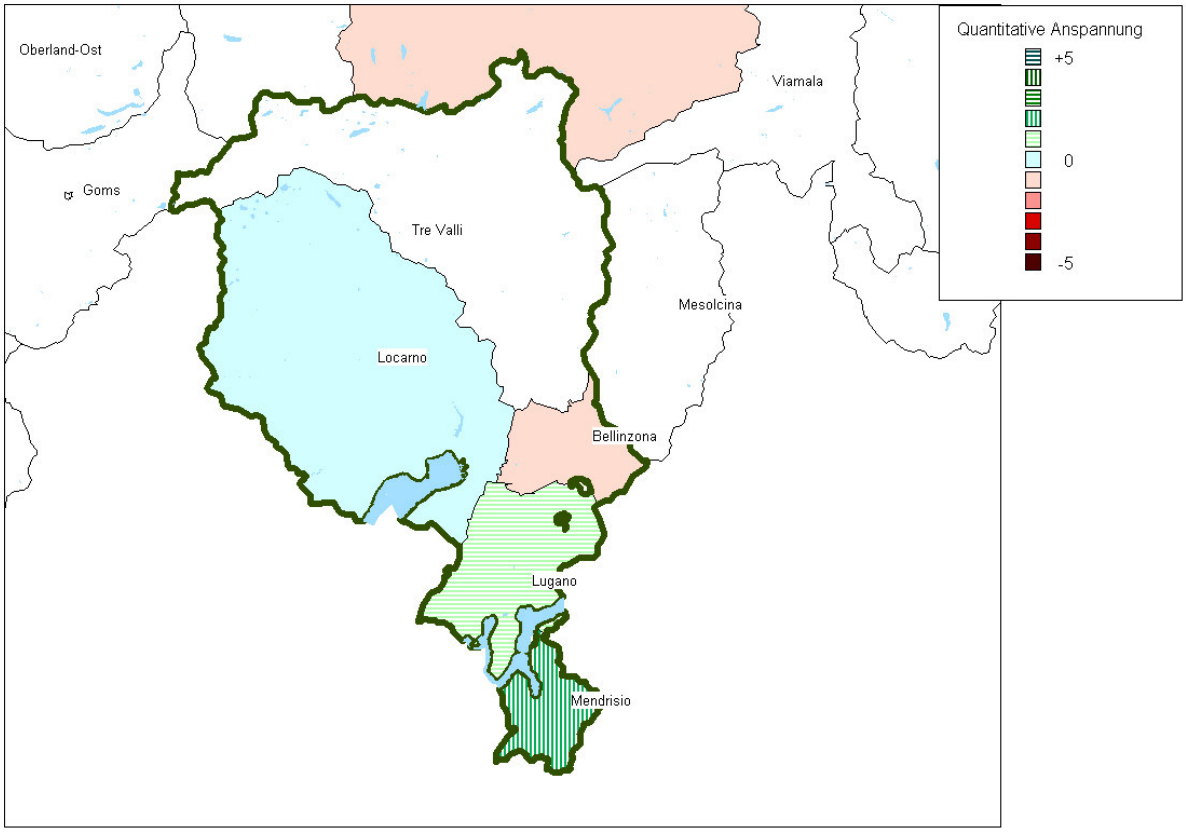
Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Tessin	101.6	114.2	117.4	2.8%	15.5%
Bellinzona	101.9	114.3	115.0	0.6%	12.8%
Lugano (CH)	103.1	119.0	122.2	2.7%	18.5%
Chiasso-Mendrisio (CH)	103.6	120.6	121.3	0.6%	17.0%
übrige gglomerationsgebiete	99.3	108.1	113.4	5.0%	14.3%
ländliche Gebiete	98.2	100.0	104.8	4.8%	6.7%

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

Im Jahr 2011 hat die Bautätigkeit angezogen und das Angebotswachstum hält mit dem Haushaltswachstum beinahe Schritt. Die Zuwachsraten der Wohnungsbestände liegen seit

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



Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung und Darstellung

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

2005 über dem Niveau der Veränderung der Haushaltszahlen. Da bereits 2005 von einem guten Versorgungsniveau ausgegangen werden durfte, ist der Markt insgesamt im Gleichgewicht, wobei ein Teil des Angebotszuwachses auf den Markt für Zweitwohnungen gelangt sein dürfte, der im Tessin ebenfalls von Bedeutung ist. Im Vergleich zur gesamten Schweiz ist das Haushaltswachstum ausländischer Haushalte leicht über-, dasjenige der Schweizer leicht unterdurchschnittlich.

Entwicklung 2011: Mietwohnungsmarkt

Die Entwicklung des Mietwohnungsmarkts im Tessin geht einen anderen Weg als die Gesamtschweiz. Es besteht eine leichte Entspannung in einer ohnehin beinahe ausgewogenen Situation, während in der Schweiz eine Anspannung aus einer eher knappen Situation zu beobachten ist. In den (kleinen) Tessiner Agglomerationen ist denn auch keine einheitliche Tendenz zur Knappheit festzustellen.

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.6	-1.9	-2.3	
Tessin	4.4	-1.0	-0.6	
Bellinzona	5.0	-4.0	-2.0	Entspannung
Lugano (CH)	5.0	-1.0	0.0	Entspannung
Chiasso-Mendrisio (CH)	5.0	2.0	2.0	
übrige Agglomerationsgebiete	3.0	-2.0	-3.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	3.0	1.0	0.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Tessin	99.1	105.3	107.9	2.4%	8.9%
Bellinzona	101.4	107.9	106.6	-1.2%	5.2%
Lugano (CH)	99.5	108.0	110.9	2.7%	11.5%
Chiasso-Mendrisio (CH)	100.0	115.5	115.3	-0.2%	15.3%
übrige Agglomerationsgebiete	98.7	97.6	102.2	4.7%	3.5%
ländliche Gebiete	93.4	88.2	94.7	7.4%	1.4%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.7	1.8	
Tessin	2.5	3.4	Divergenz steigend
Bellinzona	3.2	3.6	
Lugano (CH)	3.6	4.0	
Chiasso-Mendrisio (CH)	2.1	3.8	Divergenz stark steigend
übrige Agglomerationsgebiete	0.6	2.9	Divergenz stark steigend
ländliche Gebiete	3.6	4.0	

Haushaltsentwicklung*

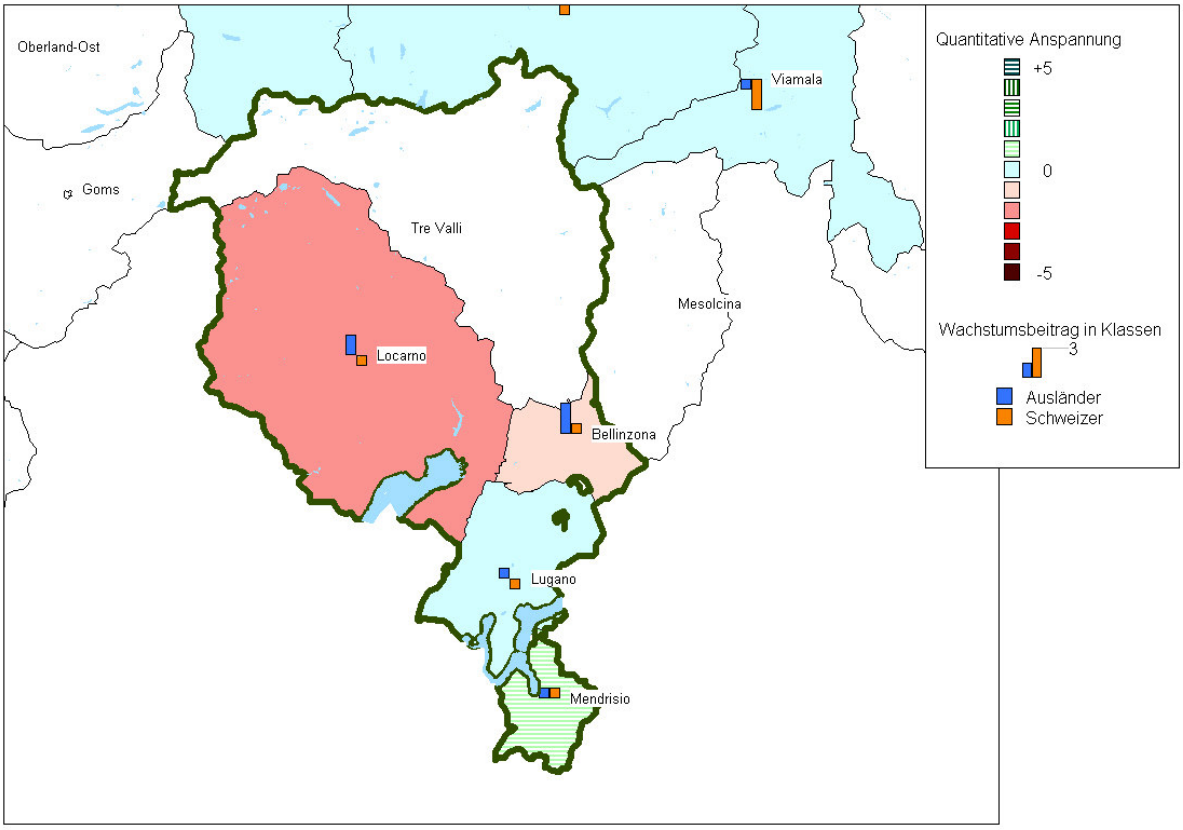
	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Schweiz	Ausland	448'672	547'140	558'442	2.1%
Tessin	Schweiz	59'936	58'288	57'596	-1.2%
Tessin	Ausland	23'169	25'584	27'331	6.8%
Bellinzona	Schweiz	8'788	7'698	7'898	2.6%
Bellinzona	Ausland	3'562	3'547	4'154	17.1%
Lugano (CH)	Schweiz	24'043	24'724	24'403	-1.3%
Lugano (CH)	Ausland	10'186	12'631	12'837	1.6%
Chiasso-Mendrisio (CH)	Schweiz	9'675	8'692	8'846	1.8%
Chiasso-Mendrisio (CH)	Ausland	2'954	3'362	3'468	3.1%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	11'993	12'111	11'940	-1.4%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	4'148	3'727	4'324	16.0%
ländliche Gebiete	Schweiz	5'438	5'064	4'509	-11.0%
ländliche Gebiete	Ausland	2'318	2'317	2'548	10.0%

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

In Lugano hat sich der Markt etwas entspannt. Knapp ist Bellinzona, wo der Haushaltszuwachs deutlich über dem Angebotswachstum liegt. Allerdings ist das oberste Preissegment entspannt, das heisst, es werden günstigere Wohnungen gesucht, die entsprechend sehr knapp sind. Aus diesem Grund ist auch kein Preiswachstum zu

beobachten und die Divergenz nimmt zu: Oberes Mietsegment – gut versorgt, unteres – sehr knapp.

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



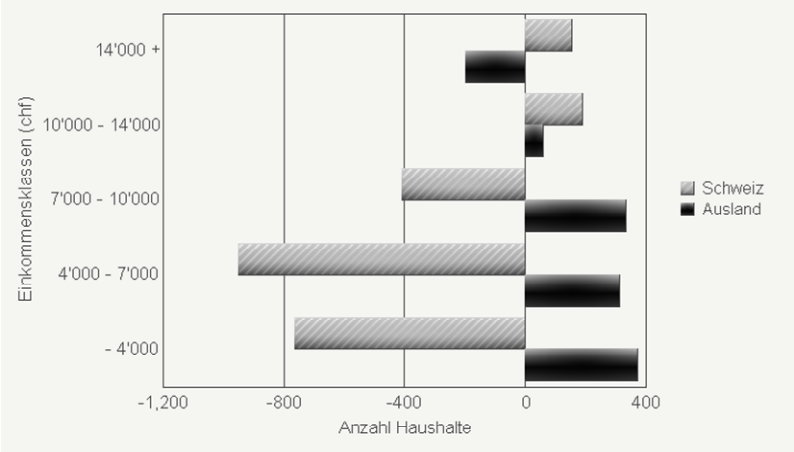
** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

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 überdurchschnittliche Divergenz zwischen den Preissegmenten im Tessin braucht im Moment nicht zu beunruhigen. Das teurere Segment ist weniger knapp als das günstigere und der Markt ist noch leicht angespannt. Dies ist sogar in den ländlichen Gebieten der Fall. Dies bedeutet, dass mit zukünftigen "filtering down" Prozessen die Divergenz reduziert werden kann und die Gefahr von brachliegenden Wohnungen im Moment in keiner Region besteht. Trotzdem muss beachtet werden, dass die Nachfrage insgesamt kaum wächst, sondern durch die Zuwanderung stabilisiert wird.

Stabilisierend könnte auch die Wirkung der Einkommensentwicklung der ausländischen Haushalte sein, die vor allem in den unteren Kategorien stärker zugelegt haben als die der Schweizer Bevölkerung (Abb. 2).

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



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 150 zugenommen. Gleichzeitig hat in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, um rund 200 abgenommen. 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

Das Tessin weist seit 2005 ein Wachstum der Preise im Rahmen des schweizerischen Mittels auf. Der Anteil der ausländischen Eigentümerhaushalte blieb mit 9.2 % deutlich über dem Schweizer Mittel.

Der Markt startete 2010 aus einer guten (Über-)Versorgungslage, die weiterhin spürbar ist. Geholfen hat dabei auch die Abnahme der ausländischen Eigentümerhaushalte im Jahr 2011, sowie der anhaltend starke Bau von Wohneigentum. Einzig Bellinzona weist eine starke Verknappung auf dem Eigentumsmarkt auf. Hier scheint vor allem die einheimische Bevölkerung auf dem Markt eine Nachfrage steigernde Wirkung zu entfalten, ohne dass dies mit entsprechendem Angebotswachstum kompensiert würde. Dies wirkt sich auf alle Marktsegmente aus, die Divergenz ist entsprechend tief.

Der Tessiner Markt für Wohneigentum hinterlässt 2011 einen entspannten Eindruck. Die Situation lässt tendenziell ein Ende starker Preisanstiege erwarten, es sei denn die impliziten Renditeerwartungen der Käufer sinken nochmals. Das Bild wird etwas getrübt von der wieder zunehmenden Divergenz in Lugano und zum Teil auch in Bellinzona: Eine Folge der starken Verknappung im untersten Segment in allen städtischen Agglomerationen bei gleichzeitiger Entspannung im obersten Segment (Ausnahme Bellinzona).

Das Wachstum der Lohneinkommen ausländischer Eigentümerhaushalte fiel 2011 bescheiden aus, so dass der Einfluss der Ausländer auf den Wohnungsmarkt auch nicht destabilisierend wirken konnte. Ebenso schwach fiel der Zuwachs bei den schweizerischen Haushalten aus, sodass am Ende von der Kaufkraft der Nachfrageseite kein zusätzlicher Druck entstand. Dies illustriert auch Abbildung 3, wo die Wachstumsbeiträge der Lohnein-

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

Quantitative Anspannung *

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	-0.8	0.8	-1.0	starke Verknappung
Tessin	3.6	3.0	2.9	
Bellinzona	4.0	4.0	-2.0	starke Verknappung
Lugano (CH)	4.0	2.0	3.0	Entspannung
Chiasso-Mendrisio (CH)	1.0	2.0	5.0	Entspannung
übrige	3.0	5.0	5.0	
ländliche Gebiete	5.0	3.0	3.0	

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Tessin	105.1	126.4	130.3	3.2%	24.1%
Bellinzona	102.7	122.8	126.1	2.7%	22.7%
Lugano (CH)	108.9	136.8	139.9	2.3%	28.5%
Chiasso-Mendrisio (CH)	108.9	127.8	128.9	0.8%	18.3%
übrige Agglomerationsgebiete	100.2	124.4	134.3	7.9%	34.0%
ländliche Gebiete	101.3	107.9	111.3	3.2%	9.9%

Strukturelle Anspannung *

	2010	2011	2011
Schweiz	1.6	1.5	
Tessin	0.8	1.5	Divergenz steigend
Bellinzona	1.0	1.5	Divergenz steigend
Lugano (CH)	2.1	3.5	Divergenz stark steigend
Chiasso-Mendrisio (CH)	3.1	1.0	Divergenz sinkend
übrige Agglomerationsgebiete	0.6	1.0	
ländliche Gebiete	1.0	0.6	

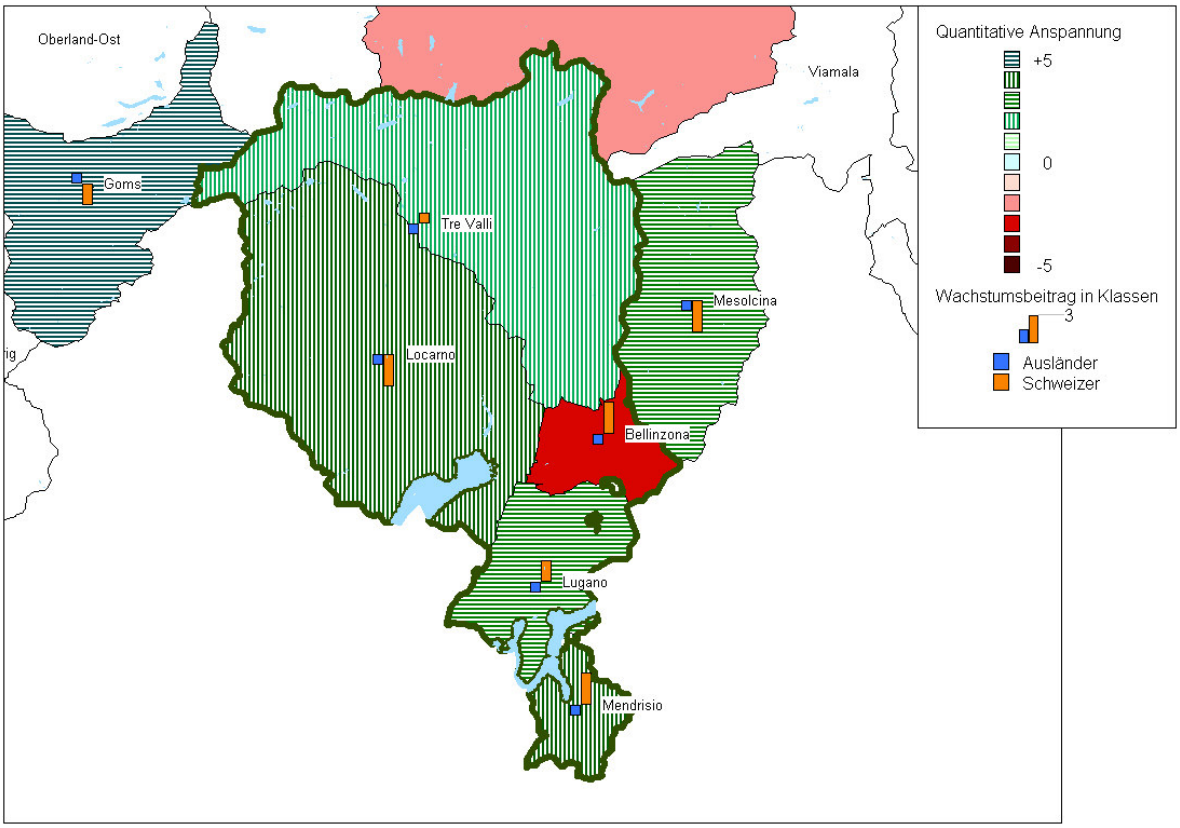
Haushaltsentwicklung *

	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%
Tessin	Schweiz	54'713	55'894	57'260	2.4%
Tessin	Ausland	6'113	5'395	5'110	-5.3%
Bellinzona	Schweiz	7'887	7'501	8'301	10.7%
Bellinzona	Ausland	807	888	853	-4.0%
Lugano (CH)	Schweiz	18'701	20'904	21'535	3.0%
Lugano (CH)	Ausland	2'643	2'343	2'334	-0.4%
Chiasso-Mendrisio (CH)	Schweiz	7'702	7'673	8'955	16.7%
Chiasso-Mendrisio (CH)	Ausland	971	729	644	-11.6%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	8'874	9'430	8'209	-12.9%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	1'068	751	591	-21.3%
ländliche Gebiete	Schweiz	11'549	10'386	10'260	-1.2%
ländliche Gebiete	Ausland	624	685	689	0.6%

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

kommen gering ausfallen. Aufgrund dieses Umstandes und des tendenziellen Überangebots kann im Tessiner Eigentumsmarkt auch für 2011 von einer ausreichenden Versorgung ausgegangen werden.

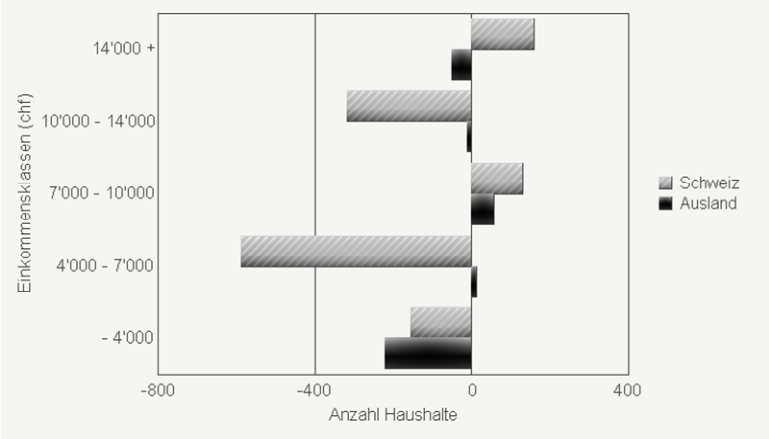
Karte 4: Anspannung im Tessiner Markt für Wohneigentum und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2011



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

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum im Jahr 2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Schraffierte Flächen stellen einen entspannten Markt dar. 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.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 150 zugenommen. Gleichzeitig hat in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, leicht abgenommen. 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

Anders als in der Gesamtschweiz hat sich der Wohnungsmarkt 2011 im Tessin etwas entspannt. Im Mietwohnungsbereich bleibt eine geringe Knappheit bestehen, insbesondere in der Agglomeration Bellinzona und den übrigen Agglomerationsgebieten. Das Augenmerk muss im Moment auf die unteren Preissegmente gerichtet werden, bei denen eine starke Verknappung bemerkbar ist. Zwar hilft hier mittelfristig ein steigendes Angebot, doch 2011 war die Zuwachsrate im Mietwohnungsbereich nahe bei Null. Im Eigentumsmarkt reicht das Angebot zur Versorgung der ansässigen Haushalte, es wird auch für den Zweitwohnungsmarkt produziert. Das Interesse der ansässigen Ausländer an Wohneigentum ist 2011 gesunken. Das Angebot wuchs auch 2011 gegenüber dem schon recht starken Jahr 2010 weiter. Ein dämpfender Einfluss auf die Preisentwicklung 2012 scheint denkbar.

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.