Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw
School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Zürich

Entwicklung 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

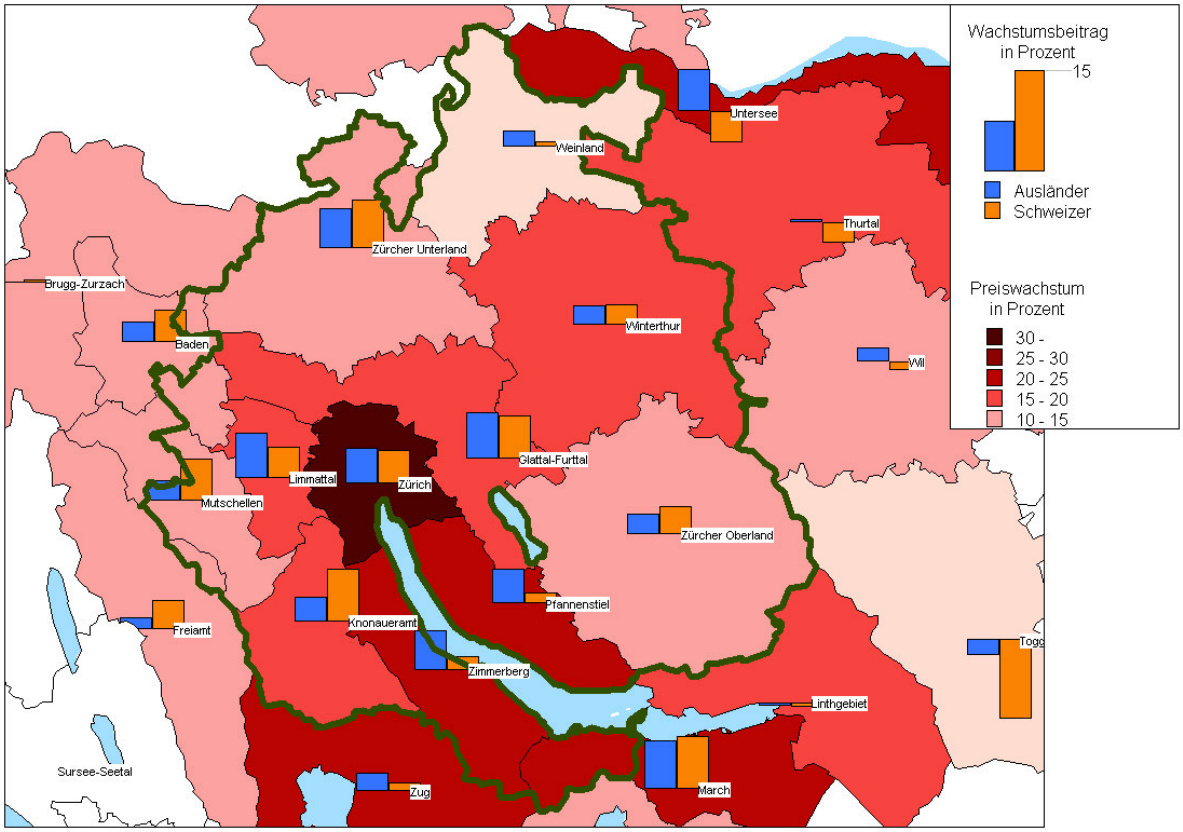
Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz positiv beeinflusst. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist höher als früher. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dazu wird der Entwicklung im Wohnungsmarkt die Entwicklung der Haushalte gegenübergestellt. Betrachtet wird der Mietwohnungsmarkt als auch der Markt für Wohneigentum. Des Weiteren werden im vorliegenden Kommentar auch das Angebot und drei Preissegmente (hohes, mittleres und tiefes) berücksichtigt, ohne dass diese Werte graphisch oder tabellarisch aufbereitet wurden.

Marktentwicklung 2005 - 2011[1]

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

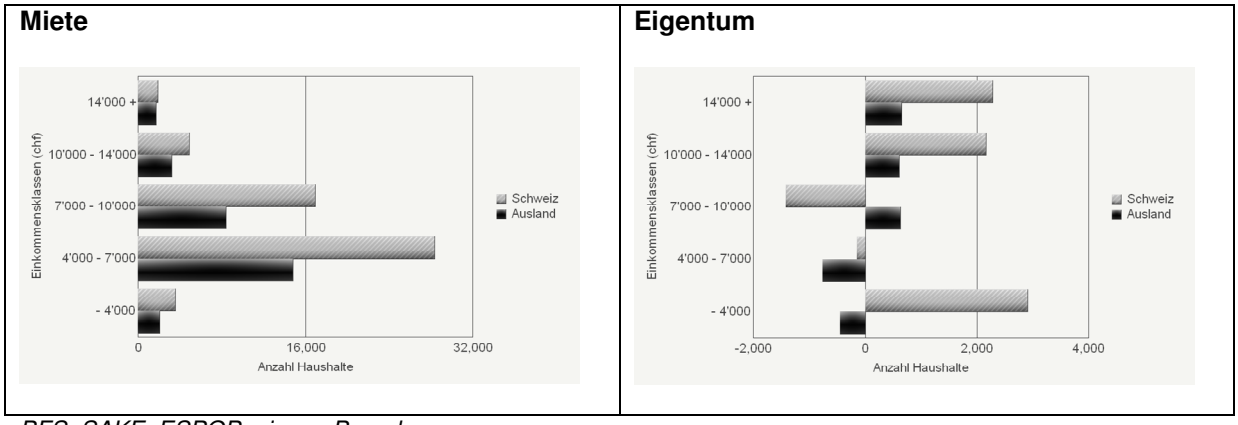
Die Karte zeigt die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete) 2005-2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten fünf 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 Preisentwicklung (Miet- und Eigentumsmarkt zusammen) folgte in den vergangenen Jahren nicht ausschliesslich der Haushaltsentwicklung: die Angebotsentwicklung und das anfängliche Preisniveau 2005 spielen ebenfalls eine grosse Rolle. Ausser dem Weinland verzeichneten alle Gebiete ein deutliches Haushaltswachstum und zunehmende Preise. Der Wachstums- und Preissteigerungsbeitrag der ausländischen Haushalte konzentrierte sich auf die in der Grossregion Zürich liegenden Regionen um den Zürichsee, also auf die Regionen mit relativ hohem Preisniveau. Der Wachstums- und Preissteigerungsbeitrag der schweizerischen Haushalte ist vor allem in Winterthur, im Zürcher Oberland, sowie in Baden und Zug sehr ausgeprägt. Karte 1 verdeutlicht, dass die Zuwanderung einen klaren Einfluss auf die Marktentwicklung an begehrten Lagen hat.

Die starke Zuwanderung seit 2005 hat einen deutlichen strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Ausländische Haushalte mit höheren Einkommen legten überproportional im Markt für Mietwohnungen zu (Abbildung 1). Im Wohneigentumsbereich fallen die Veränderungen absolut geringer aus, deutlich werden die Veränderungen am oberen Rand des Einkommensspektrums.

Abbildung 1: Entwicklung der Lohneinkommen der nachfragenden Haushalte 2005 – 2011 im Wohnungsmarkt nach Einkommensklasse der befragten Person in der Region Zürich[2]



BFS: SAKE, ESPOP; eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 2'000 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.

Der Anteil der ausländischen Haushalte beträgt im Wirtschaftsraum Zürich bei den Mietern 25.5 % und bei den Eigentümern etwa 6.5%. Damit liegt die Region im schweizerischen Mittel.

Entwicklung 2011: Gesamter Wohnungsmarkt

Nachdem sich schon im Jahr 2010 die Zuwanderung und das Haushaltswachstum verstärkt hatten, setzte sich diese Entwicklung im Jahr 2011 fort. Der Grossraum Zürich wächst nach wie vor stärker als der Rest der Schweiz, insbesondere bei den Schweizer Haushalten (siehe

[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.

auch Tabellen 2 und 3). Die Angebotsentwicklung konnte mit der Nachfrageentwicklung nicht Schritt halten. Deshalb bleibt der Wohnungsmarkt in allen Gebieten des Grossraums Zürich angespannt. Die Knappheitssituation besteht auch über die Zentren und begehrten Seelagen hinaus. Der Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte hat mittlerweile auch Winterthur und das Zürcher Oberland erreicht (Karte 2).

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

Quantitative Anspannung

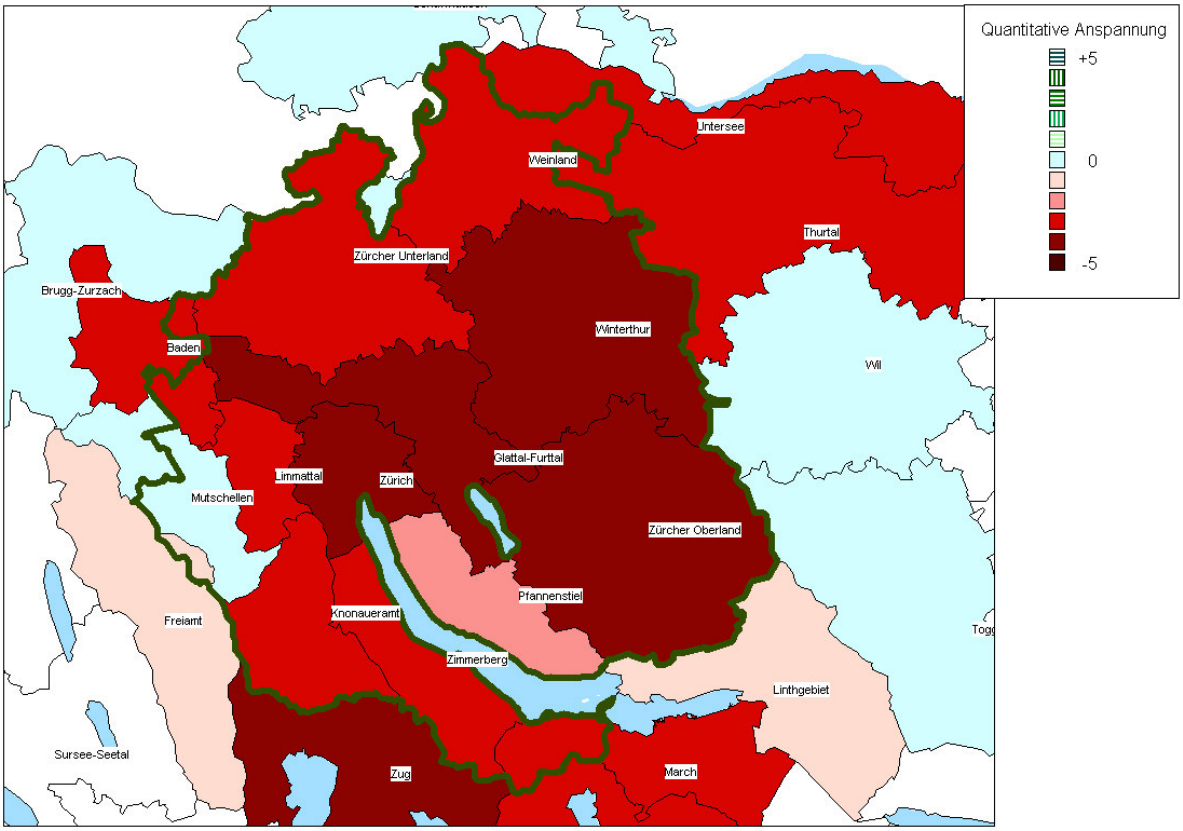
	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.1	-0.9	-1.9	Verknappung
Grossregion Zürich	-1.1	-3.4	-4.0	Verknappung
Agglomeration Zürich	-0.8	-3.2	-4.0	Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	-2.8	-5.0	-4.0	Entspannung
ländliche Gebiete	-0.4	-1.9	-3.6	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Grossregion Zürich	100.9	114.8	119.3	3.9%	18.3%
Agglomeration Zürich	100.9	115.6	119.7	3.6%	18.6%
übrige Agglomerationsgebiete	100.5	113.1	119.3	5.5%	18.7%
ländliche Gebiete	101.4	107.3	111.9	4.3%	10.4%

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

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt in der Region Zürich (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.

Nach einer gewissen Beruhigung im Vorjahr hat sich die quantitative Anspannung im Jahr 2011 wieder erhöht, und zwar markant im ländlichen Raum (Tabelle 1). Dies führt zu weiter

steigenden Preisen im Wohnungsmarkt. Die im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung etwas stärkere Preiserhöhung in der Grossregion ist in den Agglomerationsgebieten ausserhalb der Agglomeration Zürich am höchsten. Die etwas weniger stark steigenden Preise in der Agglomeration selbst kann mit der grossen Angebotsausdehnung in diesem Teil der Region erklärt werden. Und bemerkenswert ist auch 2011, wie die starke Preiserhöhung der Vorjahre ihre Wirkung auf den Wohnungsmarkt an den privilegierten Lagen am Zürichsee entfaltet hat: Die Anspannung liegt im Berichtszeitraum etwas tiefer als im Mittel der Grossregion.

Entwicklung 2011: Mietwohnungsmarkt

Trotz im schweizerischen Vergleich überdurchschnittlicher Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich bleibt der Mietwohnungsmarkt in allen Gebieten angespannt. Das Angebot hielt mit der Nachfrage insbesondere in der Agglomeration Zürich nicht Schritt. Nach einer leichten Verbesserung der Situation im Jahre 2010 hat die quantitative Anspannung 2011 deshalb wieder zugenommen. Die im Vergleich zur Schweiz unterdurchschnittliche Mietpreisentwicklung hat ebenfalls nicht zum Ausgleich der Marktsituation beigetragen.

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt in der Region Zürich 2005-2011

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.6	-1.9	-2.3	
Grossregion Zürich	-0.3	-3.3	-4.0	Verknappung
Zürich	0.0	-3.0	-4.0	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	-2.0	-5.0	-4.0	Entspannung
ländliche Gebiete	-1.0	-3.0	-3.0	

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Grossregion Zürich	100.0	110.7	113.4	2.5%	13.4%
Agglomeration Zürich	100.1	111.2	113.8	2.4%	13.7%
übrige Agglomerationsgebiete	99.4	108.7	111.8	2.8%	12.5%
ländliche Gebiete	100.7	103.2	105.8	2.5%	5.1%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.7	1.8	
Grossregion Zürich	1.9	1.5	
Agglomeration Zürich	2.1	1.5	Divergenz sinkend
übrige Agglomerationsgebiete	1.0	1.0	
ländliche Gebiete	1.5	1.5	

Haushaltsentwicklung*

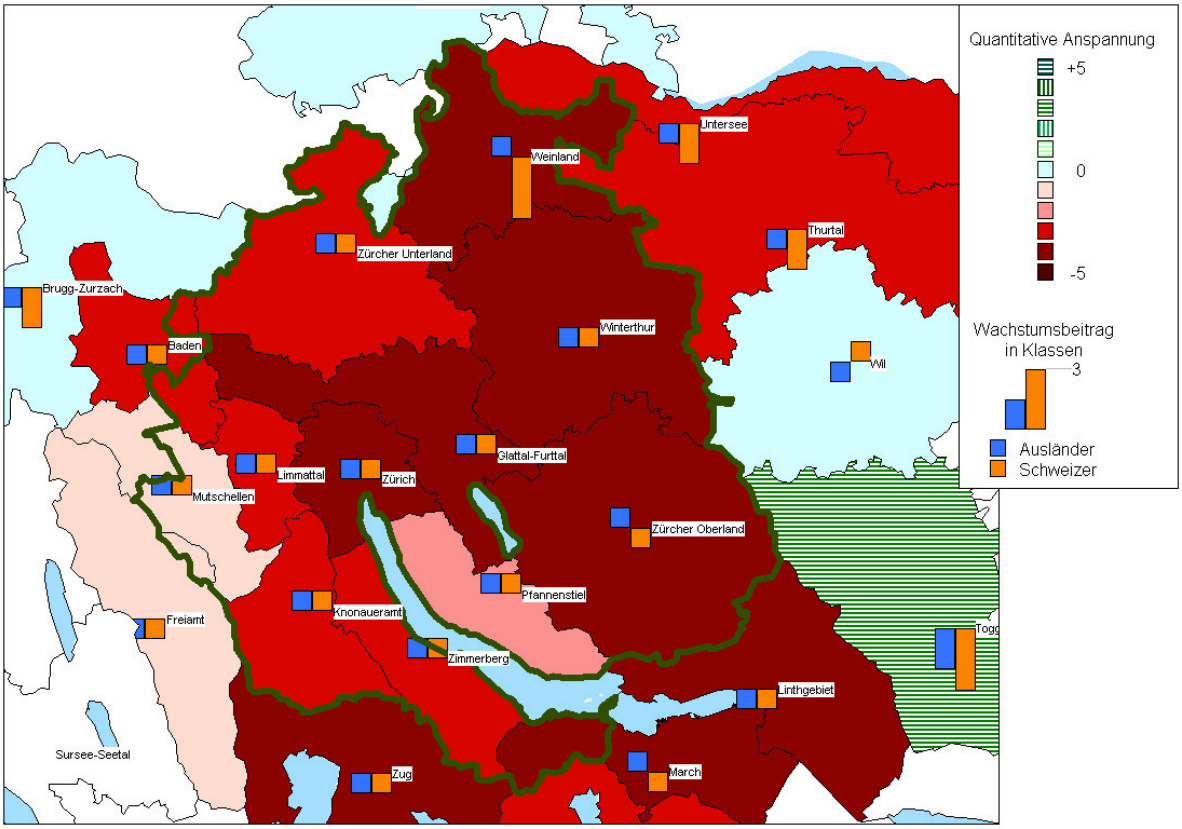
	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Schweiz	Ausland	448'672	547'140	558'442	2.1%
Grossregion Zürich	Schweiz	340'255	375'304	380'446	1.4%
Grossregion Zürich	Ausland	99'565	127'292	130'370	2.4%
Agglomeration Zürich	Schweiz	284'657	315'373	323'151	2.5%
Agglomeration Zürich	Ausland	86'521	110'086	113'705	3.3%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	44'462	48'148	47'311	-1.7%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	10'819	14'810	13'791	-6.9%
ländliche Gebiete	Schweiz	11'135	11'782	9'984	-15.3%
ländliche Gebiete	Ausland	2'225	2'396	2'874	20.0%

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

Der Trend der Zuwanderung in die Stadt und die Agglomeration Zürich hält in bemerkenswerter Weise weiter an und trägt damit auch zur Verknappung bei.

Das Haushaltswachstum ist hier ausgesprochen hoch, getrieben von Schweizer und ausländischen Haushalten. In den übrigen Gebieten der Grossregion liegt das Angebotswachstum aber über der stagnierenden bis leicht rückläufigen Mieterhaushaltsentwicklung. Bei den Schweizer Haushalten scheint sich der allgemeine Trend zum Wohneigentum zu materialisieren.

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



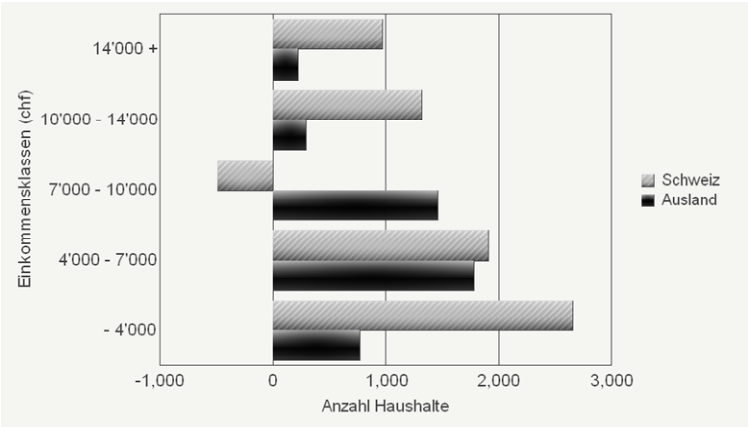
** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

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.

Der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte im Mietwohnungsmarkt bleibt positiv und bedeutend. An privilegierten Lagen ist er nach wie vor überdurchschnittlich (Zürich, Pfannenstiel, Zimmerberg). Verstärkt steigen die ausländischen Haushaltszahlen auch in den umliegenden Agglomerationsgebieten. Karte 3 verdeutlicht den Einfluss ausländischer Haushalte und der Zuwanderung auf das Marktgeschehen im Mietwohnungsbereich. Allerdings ist dabei zu bedenken, dass diese mobilen Haushalte selber wohl am stärksten von dieser knappen Situation betroffen sind.

Abbildung 2 zeigt keine massive Zunahme der ausländischen Haushalte mit hohem Einkommen; gestärkt wurde 2011 eher der untere Mittelstand.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befrage 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 befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, um rund 200. 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

Die quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt nimmt nun auch im ländlichen Raum zu und bleibt in der gesamten Region hoch. Die Angebotsentwicklung hielt zwar mit dem Haushaltswachstum in etwa Schritt, doch nicht über die ganze Region. Es macht sich eine immer weiter in die Peripherie vordringende Verknappung bemerkbar, während in den Hochpreisregionen mittlerweile genügend Angebot erstellt wird. Entsprechend stark sind die Preise in der ganzen Region gestiegen, und zwar überall stärker als im Schweizer Durchschnitt.

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
Grossregion Zürich	-2.9	-3.9	-4.0	
Agglomeration Zürich	-3.0	-4.0	-4.0	
übrige Agglomerationsgebiete	-4.0	-5.0	-4.0	Entspannung
ländliche Gebiete	0.0	-1.0	-4.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Grossregion Zürich	102.8	127.1	136.4	7.3%	32.6%
Agglomeration Zürich	103.1	130.8	140.5	7.4%	36.3%
übrige Agglomerationsgebiete	102.3	121.8	132.3	8.6%	29.3%
ländliche Gebiete	101.9	110.6	116.2	5.1%	14.1%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.6	1.5	
Grossregion Zürich	1.3	1.0	
Agglomeration Zürich	1.5	0.6	Divergenz sinkend
übrige Agglomerationsgebiete	1.5	2.9	Divergenz steigend
ländliche Gebiete	1.5	0.6	Divergenz sinkend

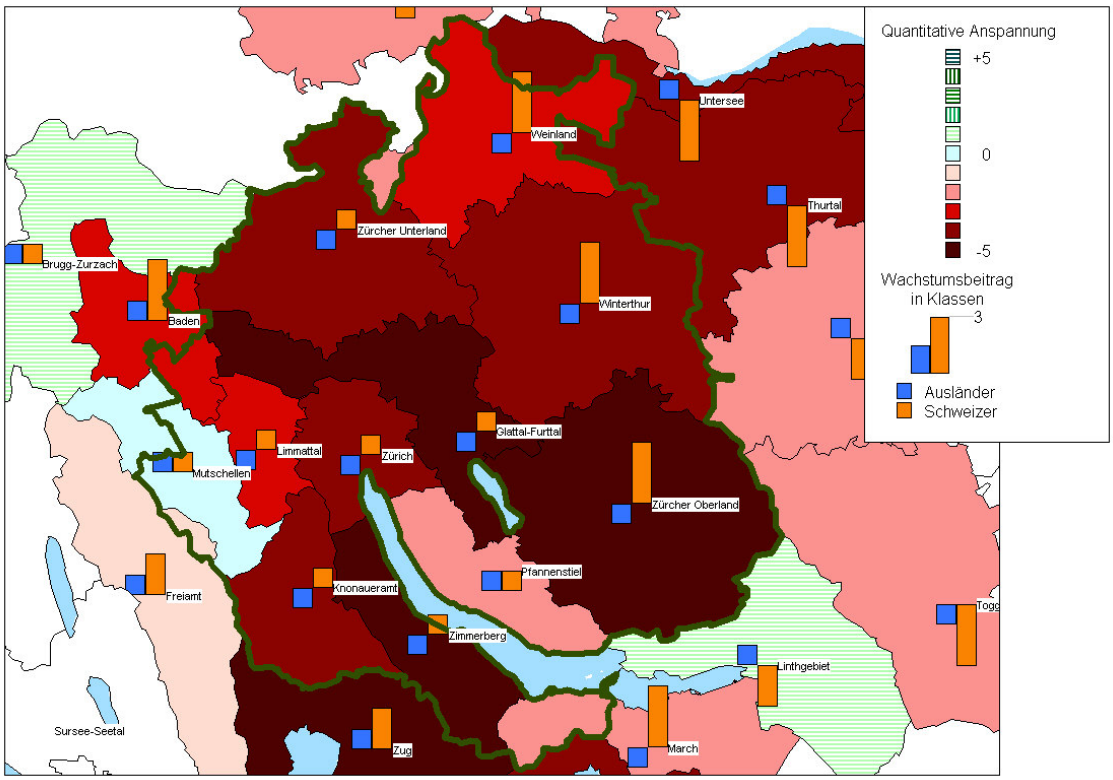
Haushaltsentwicklung*

	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%
Grossregion Zürich	Schweiz	179'359	160'056	164'980	3.1%
Grossregion Zürich	Ausland	12'660	11'936	11'440	-4.2%
Agglomeration Zürich	Schweiz	129'577	113'809	114'200	0.3%
Agglomeration Zürich	Ausland	9'439	9'081	8'832	-2.7%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	33'714	29'534	33'423	13.2%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	2'333	2'122	1'865	-12.1%
ländliche Gebiete	Schweiz	16'068	16'713	17'356	3.8%
ländliche Gebiete	Ausland	888	734	743	1.2%

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

Die Hauptrolle in dieser Entwicklung spielen die Schweizer Haushalte. Sie erwerben vermehrt Wohneigentum, insbesondere im mittleren aber auch im unteren Preissegment und an immer peripheren Standorten. Sowohl in den übrigen Agglomerationsgebieten als auch im ländlichen Raum lag das Haushaltswachstum über dem Angebotswachstum. Preislich wurde dies vor allem in den übrigen Agglomerationsgebieten kompensiert. Man darf davon ausgehen, dass diese Tendenz im laufenden Jahr auch den ländlichen Raum erreichen wird.

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

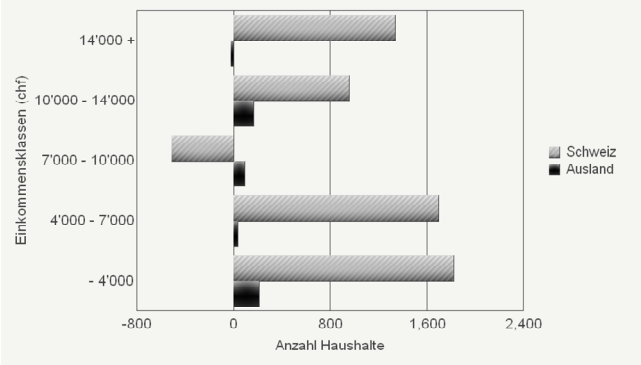


** Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

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. 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 zeigt, dass die Eigentümerhaushalte in allen Einkommenskategorien (ausser denjenigen von 7‘000-10‘000) zulegen. Eine spezifische Veränderung der Nachfrage im Hinblick auf einzelne Preissegmente kann daraus für 2011 nicht abgeleitet werden.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 1’400 zugenommen. Gleichzeitig nahm in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, leicht ab. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung. Erwünscht wären in diesem Zusammenhang die Einkommen der Haushalte, nicht der befragten Person. Leider werden diese seit 2010 in der SAKE nicht mehr erhoben.

Fazit

Die Wohnungsmärkte im Grossraum Zürich sind auch 2011 nach wie vor angespannt. Nachdem 2009 und 2010 die Zuwanderung etwas schwächer ausgefallen war, hat sie sich im abgelaufenen Jahr wieder stärker bemerkbar gemacht. Dies führte zu einer weiteren Anspannung bei der Marktentwicklung. Diese ist eine allgemeine, sie erstreckt sich über Mietwohnungs- und Wohneigentumsmärkte. Während die Mietwohnungsnachfrage im Zentrum hoch bleibt und anhält, weicht ein Teil der Schweizer Haushalte immer weiter um das Zentrum aus. Entsprechend hat sich der ländliche Raum im Eigentumssektor am stärksten verknappt, während der Mietwohnungsmarkt im Zentrum am wenigsten Entspannungssignale ausstrahlt.

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 Meta-Sys: 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.