Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Zentralschweiz

Entwicklung 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

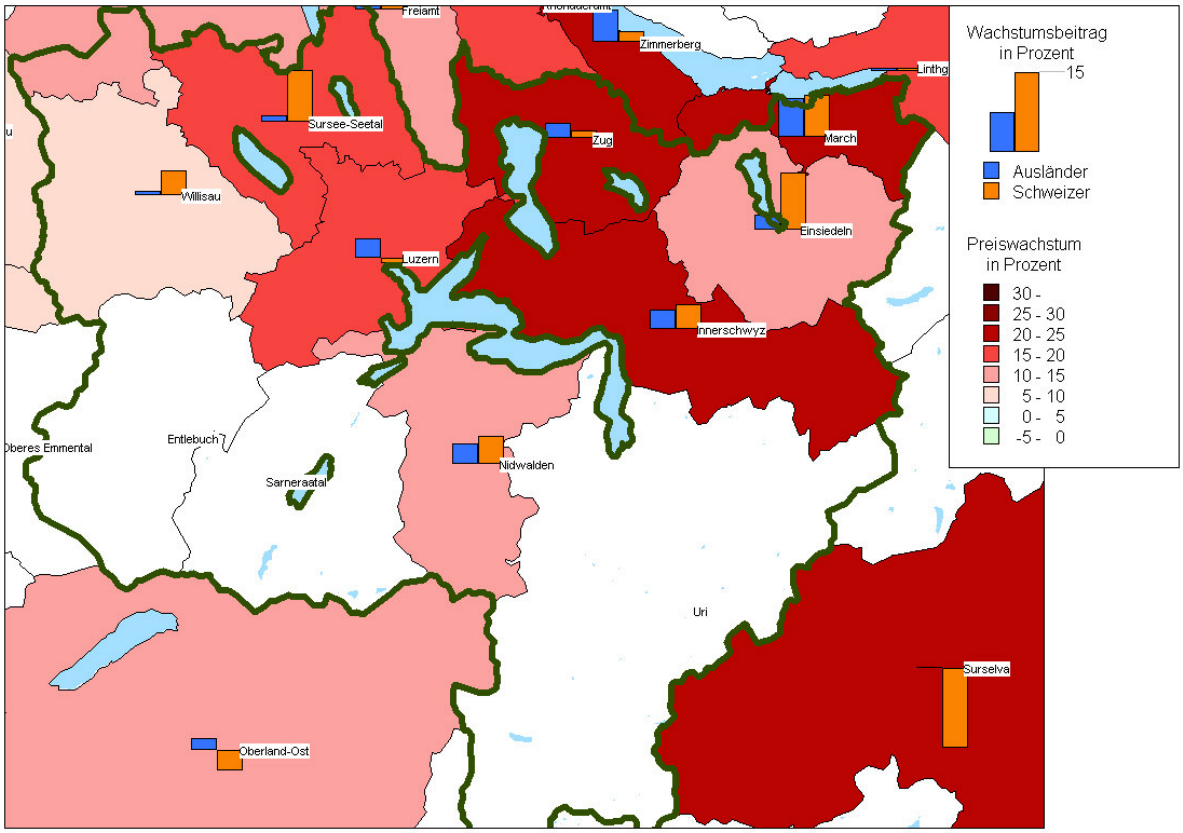
Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz 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 zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu überprüfen. 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* in der Zentralschweiz in der Periode 2005 - 2011



** Zuwachs der ausländischen Haushalte 2005 – 2011 geteilt durch den Bestand aller Haushalte 2005*
BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete) 2005-2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten sechs Jahren. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 15 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

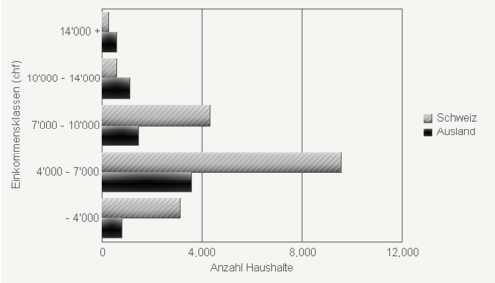
[1] Normalerweise deckt der Monitor 5-Jahres-Perioden ab. Da die SAKE 2006 aber über keine Haushaltsgewichte verfügt, wird für dieses Jahr die Periode ab 2005 behalten.

Die Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte zeigt für 2005 - 2011 eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Dieser Zusammenhang scheint vor allem in Zug, in der March und in Innerschwyz besonders eng zu sein. Dass nicht nur die Nachfrageseite zur Erklärung der Preisbildung herangezogen werden kann, zeigt sich am besten in Nidwalden, wo die Haushaltszunahmen ebenfalls beträchtlich sind, die Preisentwicklung aber hinter den übrigen Regionen zurückbleibt.

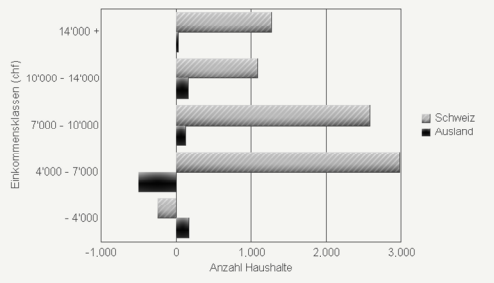
Die starke Zuwanderung seit 2005 hat zweifellos einen strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 zeigt die starke Stellung der Ausländer bei den Mieterhaushalten, während im Eigentum vor allem Schweizer Haushalte präsent sind.

Abbildung 1: Entwicklung der Struktur der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt 2005 – 2011 nach Einkommensklassen in der Zentralschweiz[2]

Miete



Eigentum



BFS: SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 300 zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, um etwa 600. 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.

Die Einkommensbewegung der Mieter- und Eigentümerhaushalte in der Zentralschweiz zeigt für 2005 - 2011 das für die ganze Schweiz charakteristische Bild. Insbesondere fallen die deutlichen Zuwächse im oberen Einkommenssegment des Eigentumsmarktes ins Auge. Dadurch allenfalls verursachte Ungleichgewichte sind aber viel mehr auf schweizerische als auf ausländische Haushalte zurückzuführen. Dies bestätigt sich auch durch den Ausländeranteil, der mit rund 3.4 % bei den Eigentümerhaushalten und mit rund 21.0 % bei den Mieterhaushalten deutlich unter dem schweizerischen Mittel liegt. Allerdings sind die Zuwächse der ausländischen Haushalte in der obersten Einkommensklasse bei den Mieterhaushalten überproportional vertreten. Die Ausnahme von der Regel ist in der Zentralschweiz die Region Zug, die bei den Mieterhaushalten einen Anteil von 27.1 % ausländische Haushalte aufweist und auch bei den Eigentümerhaushalten mit 7.4% leicht über dem Schweizer Mittel liegt.

[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.

Entwicklung 2011: Gesamter Wohnungsmarkt

Der Zentralschweizer Wohnungsmarkt war schon im Vorjahr angespannt. Diese Anspannung hat sich im Jahre 2011 nochmals verstärkt (Tabelle 1). Diese erneute Verknappung zeigt

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

Quantitative Anspannung

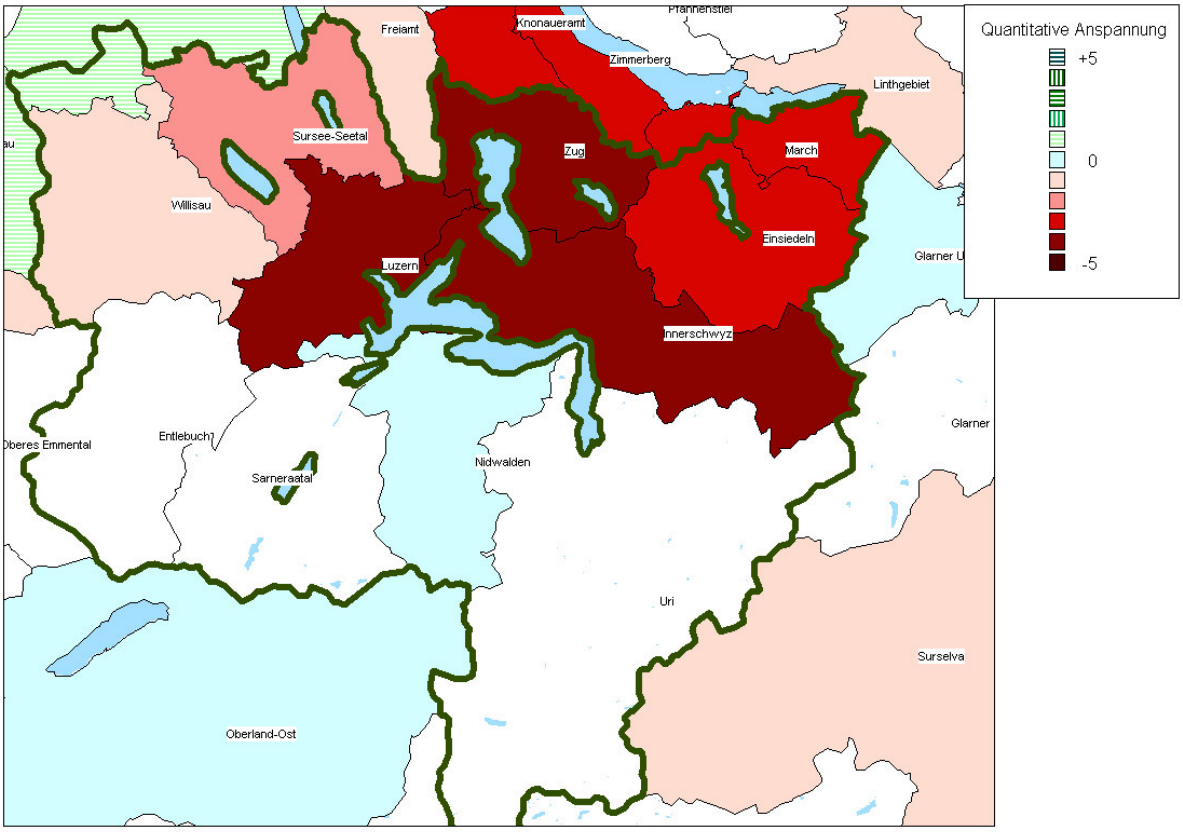
	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.1	-0.9	-1.9	Verknappung
Zentralschweiz	1.2	-2.6	-3.4	Verknappung
Luzern	2.5	-3.6	-4.0	
Zug	-2.4	-3.5	-4.3	Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	0.4	-2.2	-3.6	starke Verknappung
ländliche Gebiete	1.9	-1.5	-2.5	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Zentralschweiz	100.6	114.1	119.3	4.6%	18.6%
Luzern	100.1	112.1	118.3	5.6%	18.2%
Zug	102.0	117.2	124.3	6.0%	21.9%
übrige Agglomerationsgebiete	101.0	116.8	122.4	4.8%	21.2%
ländliche Gebiete	100.3	113.4	116.8	3.0%	16.5%

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

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2011 in der Zentralschweiz



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.

sich nicht nur im Bereich des erweiterten Zürcher Einzugsgebietes, sondern umfasst jetzt auch Luzern und erstreckt sich zumindest im Mietwohnungsmarkt bis nach Obwalden. Zug zählt schon seit längerem zu den knappsten Märkten, was sich seit 2005 (und bereits vorher) in überdurchschnittlichem Preiswachstum ausdrückt.

Die insgesamt weiterhin steigende Nachfrage hat trotz relativ hoher Bautätigkeit auch in den übrigen Regionen zu weiteren überdurchschnittlichen Preiserhöhungen geführt. Neben Zug sind vor allem Luzern und die übrigen Agglomerationsgebiete davon betroffen.

Entwicklung 2011: Mietwohnungsmarkt

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.6	-1.9	-2.3	
Zentralschweiz	2.1	-2.8	-3.7	Verknappung
Luzern	3.0	-4.0	-4.0	
Zug	-2.0	-3.0	-4.0	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	0.0	-3.0	-4.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	4.0	-1.0	-3.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Zentralschweiz	99.5	108.2	111.3	2.8%	11.9%
Luzern	99.3	108.0	112.0	3.8%	12.8%
Zug	100.2	110.4	114.3	3.5%	14.1%
übrige Agglomerationsgebiete	99.3	107.1	109.0	1.7%	9.8%
ländliche Gebiete	99.5	107.8	109.7	1.8%	10.3%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.7	1.8	
Zentralschweiz	2.1	1.7	
Luzern	1.5	2.1	Divergenz steigend
Zug	3.2	1.5	Divergenz sinkend
übrige Agglomerationsgebiete	2.1	2.1	
ländliche Gebiete	2.3	1.2	Divergenz sinkend

Haushaltsentwicklung*

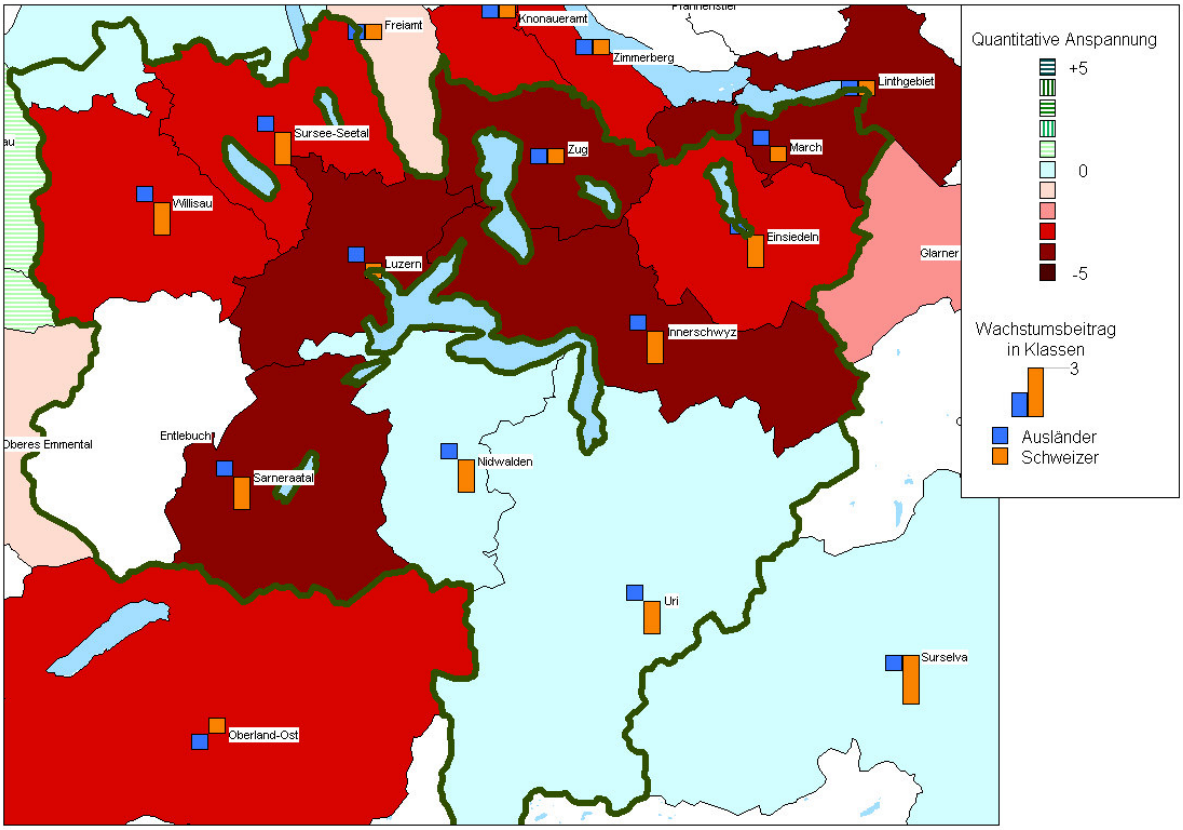
	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Schweiz	Ausland	448'672	547'140	558'442	2.1%
Zentralschweiz	Schweiz	138'508	148'858	146'009	-1.9%
Zentralschweiz	Ausland	29'897	37'180	38'742	4.2%
Luzern	Schweiz	56'185	56'228	55'977	-0.4%
Luzern	Ausland	10'670	13'298	14'174	6.6%
Zug	Schweiz	20'514	24'016	23'737	-1.2%
Zug	Ausland	7'360	8'997	8'850	-1.6%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	18'284	20'762	19'872	-4.3%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	3'953	5'991	6'413	7.0%
ländliche Gebiete	Schweiz	43'525	47'852	46'424	-3.0%
ländliche Gebiete	Ausland	7'914	8'892	9'305	4.6%

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

Der Mietwohnungsmarkt der Region Zentralschweiz hat sich im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr weiter verknappt, obwohl das Angebot als schweizerische Ausnahme insgesamt stärker zulegte als das Haushaltswachstum. Markant ist die Zunahme der Ausländerhaushalte ausgefallen, während die schweizerischen ins Wohneigentum abwanderten.

Allerdings stieg das Angebot nicht überall gleichermassen. In der Agglomeration Luzern hinkt es hinter dem Nachfragewachstum her. Trotzdem wirkt sich die verstärkte Bautätigkeit langsam im preislich oberen Marktbereich aus, was hier auf die Preise dämpfend wirkt, während in den unteren Segmenten die Knappheit die Preise weiterhin anheizt. Die Divergenz ist gestiegen. Nicht so in den übrigen Regionen, wo die knappe Versorgungslage alle Segmente in gleichem Ausmass erfasst, wobei in Zug ein 2011 deutlich gestiegenes Angebot für 2012 eine gewisse Entspannung erhoffen lässt.

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz 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

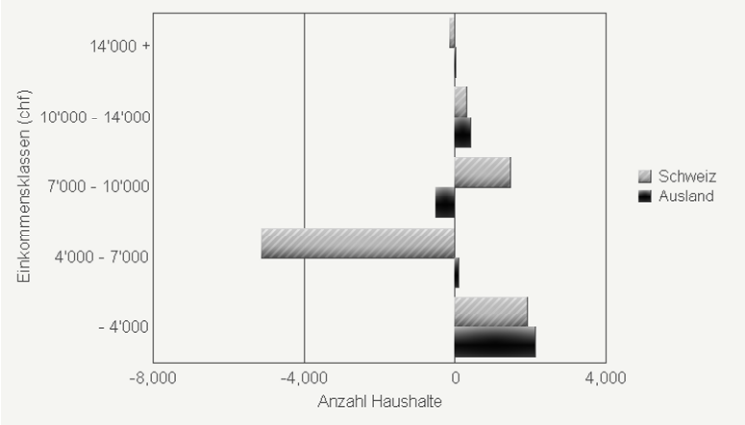
Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahr 2011 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. 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.

Interessant ist die markante Abnahme der Schweizer Haushalte in gewissen ländlichen Regionen. Diese Tendenz folgt genau der allgemeinen Entwicklung zu mehr Wohnraum in Eigentum. Hier wirken die ausländischen Haushalte eher stabilisierend, weil sie den Mieterabgang teilweise kompensieren. Möglicherweise zeigt sich hier auch eine Tendenz der Investoren zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. In diesen Regionen ist denn auch oft der Wohnungsmarkt sehr ausgeglichen. In der March und in der

Region Sursee/Willisau bleibt eine gewisse Anspannung trotz der eher dämpfenden Wirkung der Entwicklung der Schweizer Mieterhaushalte.

Betrachtet man die Entwicklung der Einkommensstruktur in der Zentralschweiz, so fällt die hohe Stabilität auf. Vor allem in den hohen Einkommensklassen ist keine grosse Veränderung sichtbar. Somit geht von der Einkommensentwicklung keine wesentliche Änderung der Nachfragestruktur im Wohnungsmarkt aus, ausgenommen in der mittleren Einkommenskategorie von 4‘000 – 7‘000 Franken.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat minimal abgenommen. Gleichzeitig stagnierte in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient. 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 Region Zentralschweiz bewegt sich in den letzten 6 Jahren bezüglich Haushaltswachstums im Bereich des Wohneigentums über dem schweizerischen Mittel. Dieses konnte 2011 aber von der Angebotsseite nicht voll befriedigt werden. Die Region teilt sich in zwei Gruppen: Die Agglomeration Zug, die seit langem und anhaltend dem Nachfragedruck nicht standhalten kann, und die übrigen Gebiete, die immer mehr als Auffangbecken für abgewiesene potentielle Käufer figurieren.

Der Zuger Wohneigentumsmarkt ist in allen Preissegmenten gleich knapp (Divergenz von 0) und erreicht 2011 bei der quantitativen Anspannung den Maximalwert des hier verwendeten Indikators. Allerdings zeigt Karte 4, dass wie beim Mietwohnungsmarkt die Wachstumsgebiete der Region Zentralschweiz sowie die erweiterte Region Zürich ebenfalls von Knappheit betroffen sind, was sich auch im Preisanstieg in den "übrigen Agglomerationsgebieten" widerspiegelt. Wie beim Mietwohnungsmarkt tragen auch im Eigentumsmarkt ausländische Haushalte insbesondere in den steuerprivilegierten Gebieten direkt zum Marktgeschehen bei.

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	-0.8	0.8	-1.0	starke Verknappung
Zentralschweiz	-0.1	-2.2	-2.9	Verknappung
Luzern	1.0	-2.0	-4.0	starke Verknappung
Zug	-3.0	-5.0	-5.0	
übrige Agglomerationsgebiete	1.0	-1.0	-3.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	0.0	-2.0	-2.0	

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Zentralschweiz	102.3	124.6	132.9	6.6%	29.9%
Luzern	102.5	127.7	140.1	9.8%	36.7%
Zug	105.2	135.8	150.0	10.5%	42.6%
übrige Agglomerationsgebiete	103.2	131.4	140.5	6.9%	36.1%
ländliche Gebiete	101.1	119.1	123.8	4.0%	22.5%

Strukturelle Anspannung*

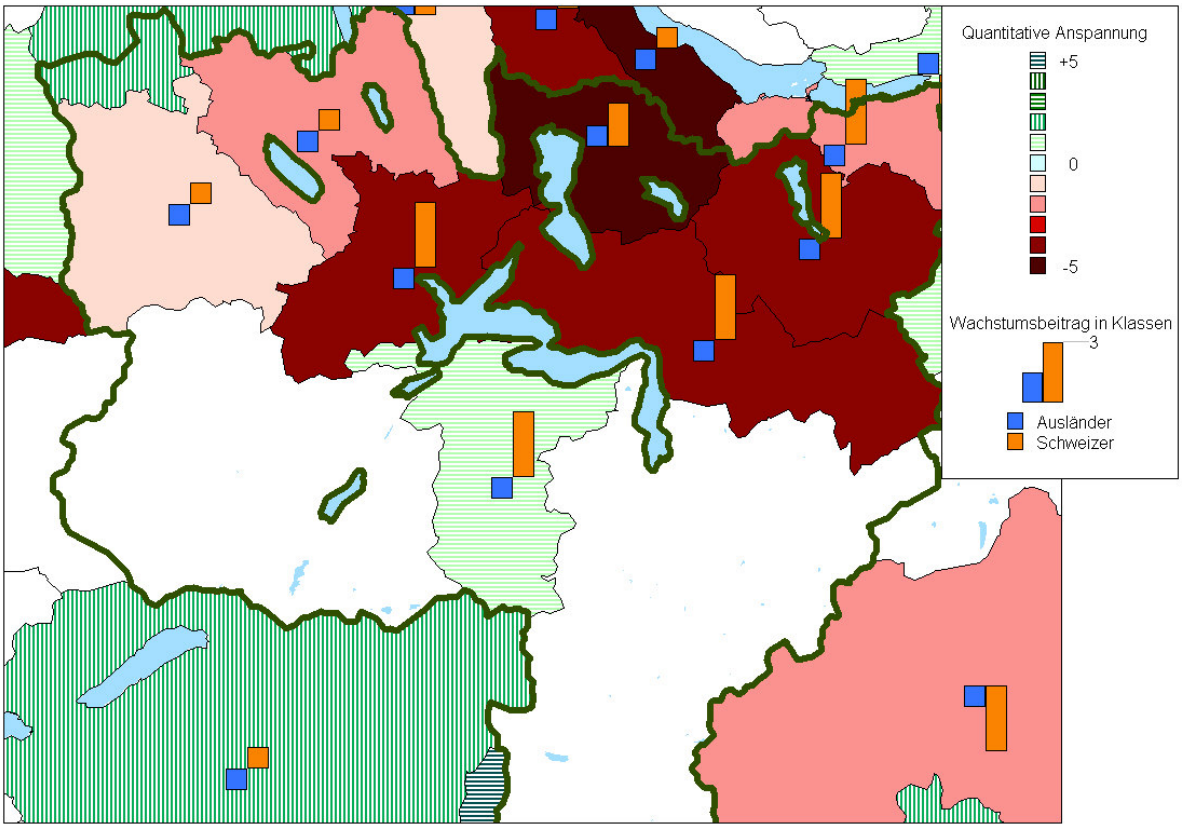
	2010	2011	2011
Schweiz	1.6	1.5	
Zentralschweiz	1.1	1.2	
Luzern	1.5	1.5	
Zug	0.0	0.0	
übrige Agglomerationsgebiete	1.5	2.6	Divergenz stark steigend
ländliche Gebiete	1.5	1.2	

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%
Zentralschweiz	Schweiz	104'434	100'156	105'442	5.3%
Zentralschweiz	Ausland	4'883	3'922	3'702	-5.6%
Luzern	Schweiz	20'989	17'132	19'230	12.2%
Luzern	Ausland	1'291	1'064	962	-9.6%
Zug	Schweiz	14'339	11'343	11'758	3.7%
Zug	Ausland	1'296	772	947	22.6%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	16'234	16'908	18'868	11.6%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	991	684	574	-16.1%
ländliche Gebiete	Schweiz	52'871	54'773	55'585	1.5%
ländliche Gebiete	Ausland	1'305	1'402	1'219	-13.0%

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

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



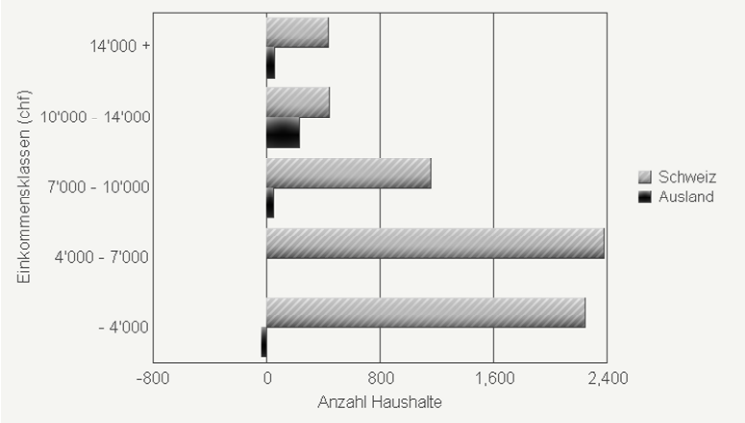
** Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2010; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung*

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.

Die Zentralschweiz zeigt wie kaum eine andere Region die Tendenz zur Ausbreitung der Verknappung vom Zentrum in die Peripherie. Diese Verlagerung mündet 2011 aber nicht unbedingt in zusätzliche Mietwohnungen auf dem Lande, sondern der allgemeinen Schweizer Tendenz folgend, in immer mehr Wohneigentum.

Die Einkommensstruktur in Abbildung 3 zeigt eine Zunahme der tieferen Lohneinkommen bei den Eigentümerhaushalten, was den Trend zum Wechsel aus Miete ins Wohneigentum bei den Schweizer Haushalten und die Rolle der Zentralschweiz als Pufferregion bestätigt.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 400 zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, nur minimal. 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

Der Wohnungsmarkt hat sich in der Zentralschweiz 2011 weiter verengt. Sowohl der Mietwohnungs- wie auch der Eigentumsmarkt sind davon gleichermassen betroffen. Dabei entfaltet die Nachfrage der ausländischen Haushalte im Mietwohnungssektor eine grössere Wirkung als im Wohneigentumssektor. Während sich die Preissteigerungen im Mietwohnungssektor wegen der stärkeren Konkurrenz durch das Wohneigentum nur leicht über dem Schweizer Mittel bewegen, steigen die Preise für das Wohneigentum markant.

Der Mietwohnungsbereich bleibt in den Zentren knapp, allerdings hat insgesamt das Angebotswachstum insbesondere auch im Vergleich zur Schweiz deutlich zugelegt und lässt so etwas auf Entspannung hoffen. Die Agglomeration Luzern wird aber weiterhin sehr knapp bleiben.

Der Eigentumsmarkt zeigt eine klares Bild: In Zug war, ist und bleibt die Anspannung weiter auf höchstem Niveau, die Nachfrage kann nicht befriedigt werden. Die Preise steigen kontinuierlich an. Die Verdrängung von Schweizer Haushalten ist teilweise im Gang. Die Nachfrage weicht ins Freiamt, nach Luzern und die Innerschweiz und von da in immer entferntere Gebiete im ländlichen Raum um den Zuger Pol aus und sorgt auch hier für markante Preissteigerungen. Dabei bevorzugen die Schweizer Haushalte immer mehr das Wohnen in den eigenen vier Wänden, sei dies nun aus der Not heraus oder von Renditeüberlegungen getrieben.

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.