Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

# **Zentralschweiz**

## Entwicklung 2010

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

## Einleitung

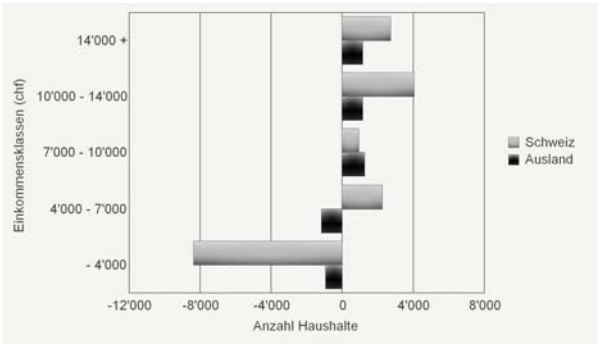
Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz beeinflusst. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer 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 Wohnimmobilienmarkt zu überprüfen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnimmobilienmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

### Marktentwicklung 2005 - 2010

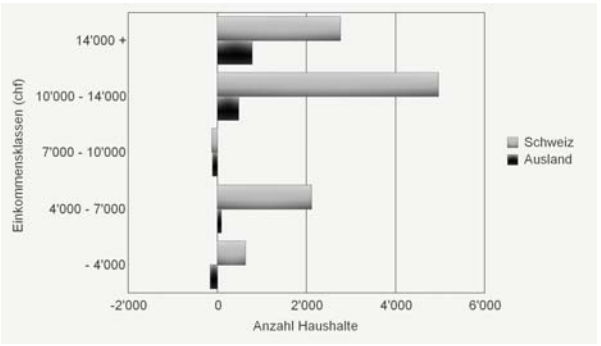
Die starke Zuwanderung seit 2005 hat einen starken strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 stellt die Veränderung der Haushaltszahlen in den einzelnen Einkommenskategorien in der Zentralschweiz dar.

Abbildung 1: Entwicklung der Struktur der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt 2005 – 2009 nach Einkommensklassen in der Zentralschweiz[1]

**Miete**




**Eigentum**

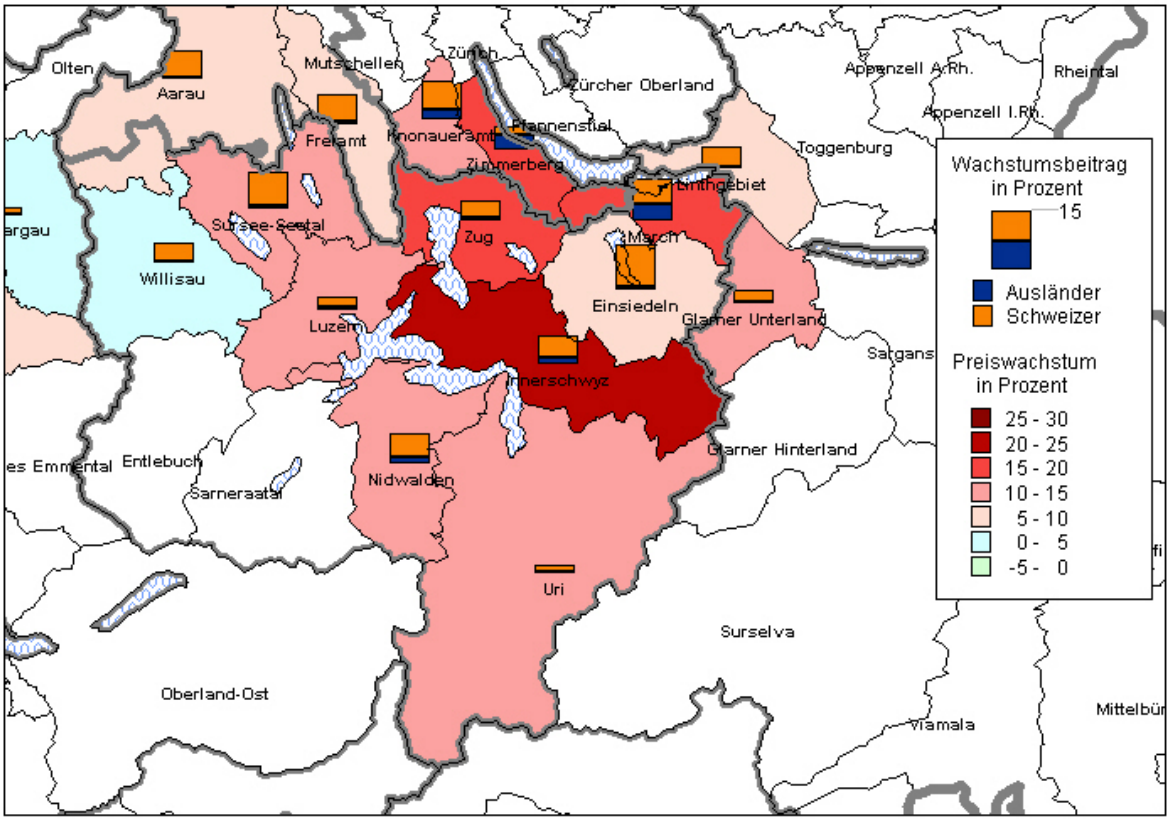



*BFS: SAKE, ESPOP, eigene Berechnung*

Die Einkommensbewegung der Mieter und Eigentümerhaushalte in der Zentralschweiz zeigt für 2005 - 2009 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 eher auf schweizerische als auf ausländische Haushalte zurückzuführen. Dies bestätigt sich auch durch den Ausländeranteil, der mit rund 5 % bei den Eigentümerhaushalten und mit rund 18.5 % bei den Mieterhaushalten deutlich unter dem schweizerischen Mittel liegt. In Abbildung 1 zeigt sich dies an den geringen Anteilen in den jeweiligen Einkommensklassen. Allerdings sind die Zuwächse der ausländischen Haushalte in der obersten Einkommensklasse überproportional. Die Ausnahme von der Regel ist in der Zentralschweiz die Region Zug, die bei den Mieterhaushalten einen Anteil von rund 26.5 % ausländische Haushalte aufweist und auch bei den Eigentümerhaushalten mit rund 8.5% leicht über dem Schweizer Mittel liegt.

[1] Aufgrund einer Revision wird die SAKE später als üblich und voraussichtlich ohne Einkommensvariable ausgeliefert. Aus diesem Grunde können die Abbildungen nicht - oder nur mit Schätzungen - aktualisiert werden. Für die Schätzung der Haushaltszahlen (siehe weiter unten) wird für die ausländische und schweizerische Wohnbevölkerung getrennt bezüglich Besitzstatus (Miete/Eigentum) die Struktur von 2009 angenommen, was sicherlich eine gewisse Verfälschung beinhaltet.

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum* in der Zentralschweiz in der Periode 2005 - 2010




** Zuwachs der ausländischen Haushalte 2005 – 2010 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) 2005-2010 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.*

Die divergierende Entwicklung zwischen Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt findet auch in Karte 1 ihren Niederschlag. Einem überdurchschnittlichen Wachstum der Eigentümerhaushalte steht in der Region Zentralschweiz 2005-2010 ein unterdurchschnittliches Wachstum der Mieterhaushalte gegenüber. Aus diesem Grunde leisten ausländische Haushalte zwar in den meisten Regionen einen Beitrag zum Haushaltswachstum, aber einen deutlichen Einfluss auf das aggregierte Marktgeschehen kann man ihnen wohl nur in der Region March zuordnen.

**Entwicklung 2010: Gesamter Wohnungsmarkt**

Der Zentralschweizer Wohnungsmarkt war 2008 und 2009 knapper als der schweizerische. Dies ist auch 2010 der Fall, doch haben sich die Indikatoren verbessert, da die Bautätigkeit angezogen hat und sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich über dem Haushaltswachstum lag. Allerdings ist die Entwicklung in diesen beiden Marktsegmenten durchaus verschieden.

Zug zählt schon seit längerem zu den knappsten Märkten der Schweiz, was sich seit 2005 (und bereits vorher) in überdurchschnittlichem Preiswachstum ausdrückt. Da in Zug die Bautätigkeit mittlerweile mit dem Nachfragewachstum insbesondere im Mietwohnungsbereich Schritt gehalten hat, liess sich die Situation 2010 zumindest stabilisieren. Zug war im

abgelaufenen Jahr in der Entwicklung im Immobilienzyklus weiter fortgeschritten als Luzern, wo überdurchschnittliches Preiswachstum und anhaltende Knappheit zu beobachten waren.

Tabelle 1: Entwicklung der quantitativen Anspannung* im Wohnungsmarkt der Zentralschweiz (Miet- und Wohneigentumsmarkt) 2005-2010

**Quantitative Anspannung**

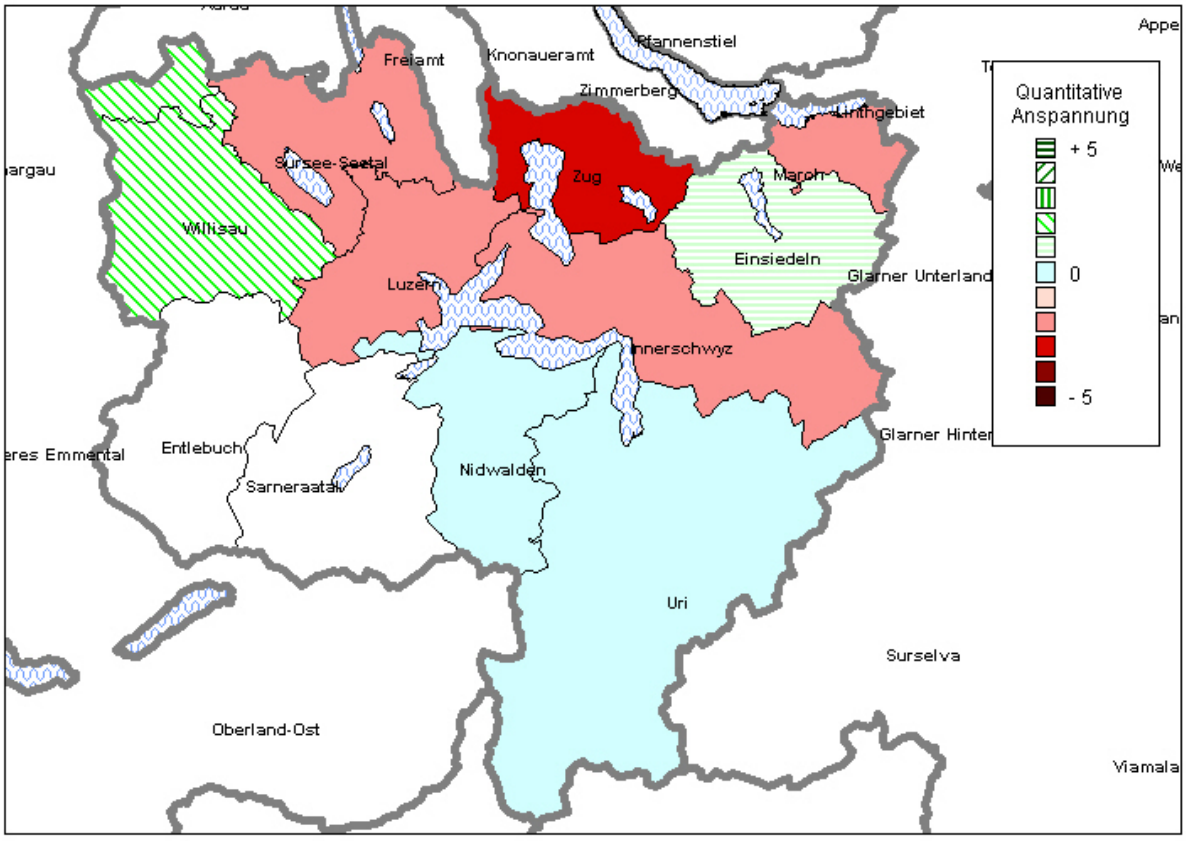
| | 2005 | 2009 | 2010 | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Schweiz | -0.16 | -1.78 | -0.43 | Entspannung |
| Zentralschweiz | 0.75 | -2.76 | -1.94 | Entspannung |
| Luzern | 1.75 | -3.18 | -3.18 | |
| Zug | -2.72 | -4.00 | -3.15 | Entspannung |
| übrige Agglomerationsgebiete | 0.44 | -2.56 | -1.69 | Entspannung |
| ländliche Gebiete | 1.46 | -2.00 | -0.53 | Entspannung |

**Preisentwicklung (2004 = 100)**

| | 2005 | 2009 | 2010 | Wachstum 2010 | Wachstum seit 2005 |
|---|---|---|---|---|---|
| Schweiz | 101.43 | 111.91 | 113.81 | 1.70% | 12.21% |
| Zentralschweiz | 100.73 | 111.20 | 113.78 | 2.31% | 12.95% |
| Luzern | 100.42 | 109.49 | 112.33 | 2.60% | 11.86% |
| Zug | 102.05 | 117.75 | 118.60 | 0.73% | 16.22% |
| übrige Agglo-merationsgebiete | 101.29 | 111.64 | 115.89 | 3.80% | 14.41% |
| ländliche Gebiete | 100.24 | 109.77 | 112.17 | 2.19% | 11.90% |

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

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2010 in der Zentralschweiz




*Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung und Darstellung*
*Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2010 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.*

Karte 2 illustriert die Sonderrolle der Region Zug im Zentralschweizer Immobilienmarkt. Gleichzeitig verdeutlicht sie einerseits die wirtschaftliche Dynamik im Raum Luzern - Rotkreuz als Wachstumsmotor, andererseits aber auch die Rolle der Region Zentralschweiz

als "Ausweichgebiet" von Zürich. Einzig die peripheren Gebiete im Luzerner Hinterland und Einsiedeln waren von dieser Entwicklung noch nicht betroffen.

### Entwicklung 2010: Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt der Region Zentralschweiz hat sich nach 2005 stark verknappt, weil das Haushaltswachstum das Angebotswachstum überstieg. Seither hat das Angebot aber aufgeholt, wodurch die Anspannung 2010 in den einzelnen Gebieten zumindest stagniert

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz 2005-2010

**Quantitative Anspannung***

| | 2005 | 2009 | 2010 | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Schweiz | 0.32 | -2.33 | -1.59 | Entspannung |
| Zentralschweiz | 1.38 | -3.24 | -2.30 | Entspannung |
| Luzern | 2.00 | -4.00 | -4.00 | |
| Zug | -2.00 | -4.00 | -2.00 | Entspannung |
| übrige Agglomerationsgebiete | 0.00 | -3.00 | -3.00 | |
| ländliche Gebiete | 3.00 | -2.00 | 0.00 | Entspannung |

**Preisentwicklung (2004 = 100)**

| | 2005 | 2009 | 2010 | Wachstum 2010 | Wachstum seit 2005 |
|---|---|---|---|---|---|
| Schweiz | 100.70 | 108.80 | 109.16 | 0.33% | 8.40% |
| Zentralschweiz | 99.70 | 106.66 | 107.70 | 0.97% | 8.02% |
| Luzern | 99.66 | 105.85 | 107.93 | 1.97% | 8.30% |
| Zug | 100.26 | 110.43 | 109.41 | -0.93% | 9.12% |
| übrige Agglomerationsgebiete | 99.62 | 106.17 | 106.74 | 0.54% | 7.14% |
| ländliche Gebiete | 99.49 | 105.90 | 106.94 | 0.98% | 7.49% |

**Strukturelle Anspannung***

| | 2009 | 2010 | 2010 |
|---|---|---|---|
| Schweiz | 1.72 | 1.90 | |
| Zentralschweiz | 1.67 | 2.28 | Divergenz steigend |
| Luzern | 1.53 | 2.00 | |
| Zug | 2.08 | 3.21 | Divergenz stark steigend |
| übrige Agglomerationsgebiete | 3.06 | 2.31 | Divergenz sinkend |
| ländliche Gebiete | 1.00 | 2.31 | Divergenz stark steigend |

**Haushaltsentwicklung***

| | Herkunft | 2005 | 2009 | 2010 | Wachstum 2009 | Wachstum 2010 | Wachstum seit 2005 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schweiz | Schweiz | 1'521'122 | 1'531'944 | 1'541'575 | -0.91% | 0.63% | 1.34% |
| Schweiz | Ausland | 448'672 | 503'831 | 518'490 | 1.40% | 2.91% | 15.56% |
| Zentralschweiz | Schweiz | 138'508 | 140'064 | 141'029 | 1.16% | 0.69% | 1.82% |
| Zentralschweiz | Ausland | 29'897 | 31'328 | 31'967 | -1.79% | 2.04% | 6.92% |
| Luzern | Schweiz | 56'185 | 54'804 | 55'271 | 1.69% | 0.85% | -1.63% |
| Luzern | Ausland | 10'670 | 11'212 | 11'378 | -8.26% | 1.48% | 6.63% |
| Zug | Schweiz | 20'514 | 20'682 | 20'665 | -2.16% | -0.08% | 0.74% |
| Zug | Ausland | 7'360 | 7'262 | 7'502 | 16.12% | 3.30% | 1.93% |
| übrige Agglomerationsgebiete | Schweiz | 18'284 | 20'149 | 20'279 | 9.06% | 0.65% | 10.91% |
| übrige Agglomerationsgebiete | Ausland | 3'953 | 4'524 | 4'654 | -5.89% | 2.87% | 17.73% |
| ländliche Gebiete | Schweiz | 43'525 | 44'429 | 44'814 | -1.16% | 0.87% | 2.96% |
| ländliche Gebiete | Ausland | 7'914 | 8'331 | 8'434 | -3.32% | 1.24% | 6.57% |

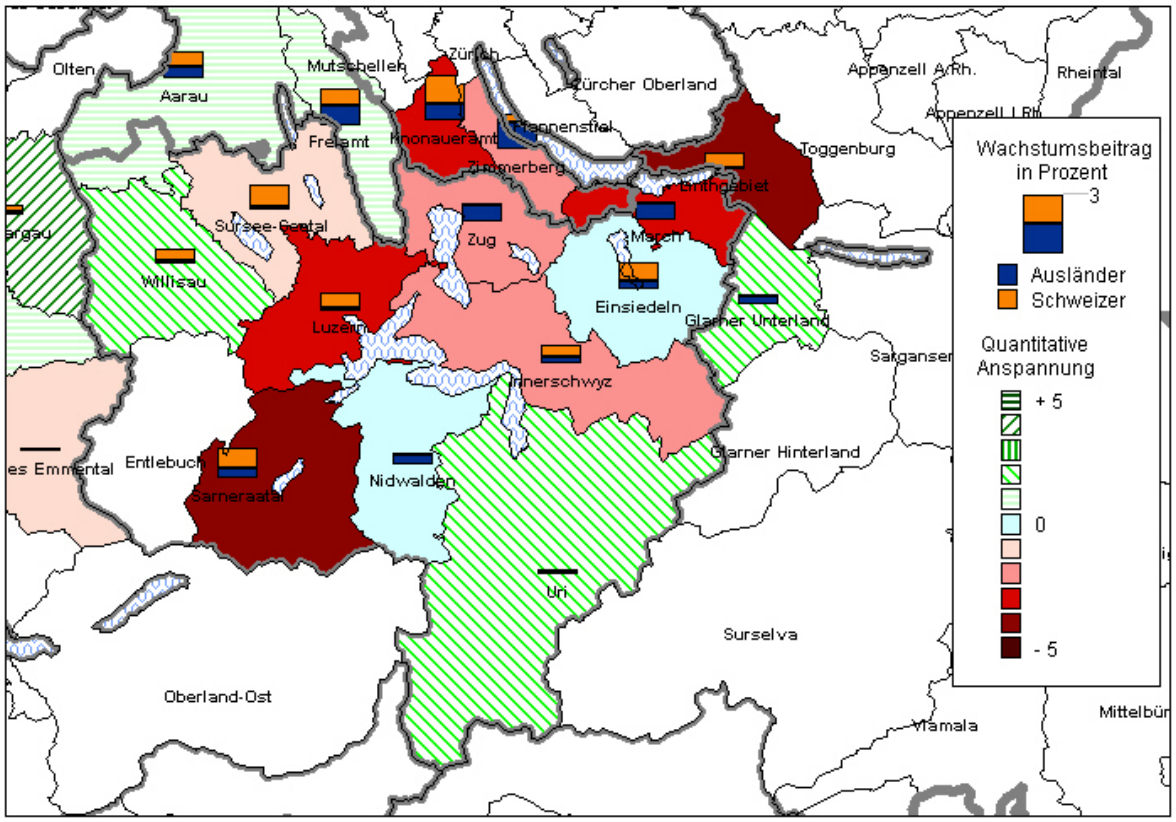
**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
*BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung*

oder sogar abgenommen hat. Der Markt zeigt deutlich die asynchronen Zyklen in Zug und den übrigen Agglomerationsräumen. Während Zug schon länger unter Knappheit litt und die Angebotswirkung verstärkter Bautätigkeit langsam eintritt, hat in den übrigen Agglomerationsgebieten die Verknappung im Zuge der verstärkten Zuwanderung erst in den

letzten Jahren begonnen und die Wirkung verstärkter Bautätigkeit setzt nun langsam im preislich oberen Marktbereich ein.

Typischerweise stieg deshalb in Zug die Divergenz an, weil sich der Markt insbesondere im oberen Preissegment entspannt hat. In den übrigen Agglomerationsgebieten ist aber nur eine verhaltene Entwicklung der Divergenz zu beobachten, was bedeutet, dass die Versorgungslage über alle Preissegmente angespannt bleibt. In Luzern hat sich die Anspannung im untersten Segment sogar verschlechtert. Ausserdem fällt auf, dass sich das obere Preissegment ebenfalls verknappt hat. Man kann davon ausgehen, dass sich in der Agglomeration Luzern der Wettbewerb um gut gelegene Mietwohnungen intensiviert hat.

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2010




** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2010 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2009*
*Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung*

*Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahr 2010 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 Säule mit einer Höhe von 3 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.*

Die ausländischen Haushalte haben in der March, in Zug und in Nidwalden sicherlich stark Einfluss auf die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt genommen.

**Entwicklung 2010: Eigentumsmarkt**

Die Region Zentralschweiz bewegt sich in den letzten 5 Jahren bezüglich des Haushaltswachstums im Bereich des Wohneigentums über dem schweizerischen Mittel, dieses wurde aber auf der Angebotsseite kompensiert. Die Region teilt sich in zwei Gruppen: Die Agglomeration Zug, die seit langem und anhaltend dem Nachfragedruck nicht standhalten kann und deren Wohneigentumsmarkt in allen Preissegmenten gleich knapp ist (Divergenz

von 0) und die übrigen Gebiete, die zwar zyklischen Schwankungen unterworfen sind, wo aber kurzfristige Knappheiten durch Angebotssteigerungen jeweils kompensiert werden können.

Tabelle 3: Übersicht über die Entwicklung im Eigentumsmarkt der Zentralschweiz 2005-2010

**Quantitative Anspannung***

| | 2005 | 2009 | 2010 | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Schweiz | -0.89 | -0.97 | 1.28 | Entspannung |
| Zentralschweiz | -0.21 | -2.08 | -1.42 | Entspannung |
| Luzern | 1.00 | -1.00 | -1.00 | |
| Zug | -4.00 | -4.00 | -5.00 | starke Verknappung |
| übrige Agglomerationsgebiete | 1.00 | -2.00 | 0.00 | Entspannung |
| ländliche Gebiete | 0.00 | -2.00 | -1.00 | Entspannung |

**Preisentwicklung (2004 = 100)**

| | 2005 | 2009 | 2010 | Wachstum 2010 | Wachstum seit 2005 |
|---|---|---|---|---|---|
| Schweiz | 102.54 | 116.46 | 120.64 | 3.58% | 17.65% |
| Zentralschweiz | 102.32 | 117.66 | 122.43 | 4.05% | 19.65% |
| Luzern | 102.71 | 119.19 | 124.06 | 4.09% | 20.79% |
| Zug | 105.24 | 129.43 | 133.37 | 3.05% | 26.73% |
| übrige Agglomerationsgebiete | 103.45 | 118.66 | 127.65 | 7.58% | 23.40% |
| ländliche Gebiete | 100.96 | 113.21 | 116.83 | 3.20% | 15.72% |

**Strukturelle Anspannung***

| | 2009 | 2010 | 2010 |
|---|---|---|---|
| Schweiz | 1.56 | 1.53 | |
| Zentralschweiz | 1.83 | 0.67 | Divergenz sinkend |
| Luzern | 4.04 | 0.58 | Divergenz sinkend |
| Zug | 1.53 | 0.00 | Divergenz sinkend |
| übrige Agglomerationsgebiete | 1.00 | 1.53 | Divergenz steigend |
| ländliche Gebiete | 1.73 | 1.00 | Divergenz sinkend |

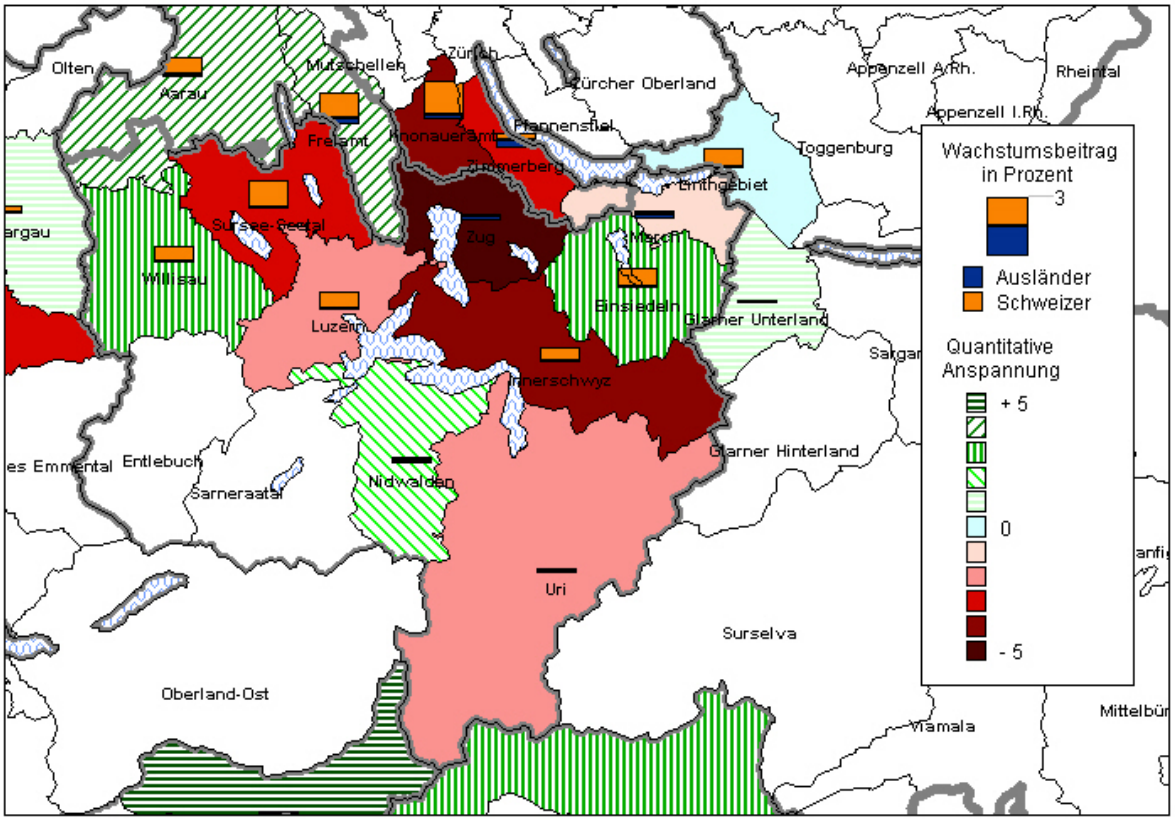
**Haushaltsentwicklung***

| | Herkunft | 2005 | 2009 | 2010 | Wachstum 2009 | Wachstum 2010 | Wachstum seit 2005 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schweiz | Schweiz | 1'211'210 | 1'288'191 | 1'295'971 | 3.40% | 0.60% | 7.00% |
| Schweiz | Ausland | 83'561 | 104'921 | 107'917 | 1.65% | 2.86% | 29.15% |
| Zentralschweiz | Schweiz | 104'434 | 114'741 | 115'538 | 0.95% | 0.69% | 10.63% |
| Zentralschweiz | Ausland | 4'883 | 5'962 | 6'086 | 11.50% | 2.08% | 24.64% |
| Luzern | Schweiz | 20'989 | 23'328 | 23'527 | 2.81% | 0.85% | 12.09% |
| Luzern | Ausland | 1'291 | 1'428 | 1'449 | 43.08% | 1.48% | 12.24% |
| Zug | Schweiz | 14'339 | 16'097 | 16'083 | -0.13% | -0.08% | 12.16% |
| Zug | Ausland | 1'296 | 1'410 | 1'456 | -17.31% | 3.30% | 12.36% |
| übrige Agglomerationsgebiete | Schweiz | 16'234 | 18'155 | 18'272 | -6.22% | 0.65% | 12.55% |
| übrige Agglomerationsgebiete | Ausland | 991 | 1'076 | 1'107 | 13.79% | 2.87% | 11.67% |
| ländliche Gebiete | Schweiz | 52'871 | 57'161 | 57'656 | 3.01% | 0.87% | 9.05% |
| ländliche Gebiete | Ausland | 1'305 | 2'048 | 2'074 | 20.59% | 1.24% | 58.98% |

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

Allerdings zeigt Karte 4, dass wie beim Mietwohnungsmarkt die Wachstumsgebiete der Region Zentralschweiz sowie die erweiterte Region Zürich ebenfalls von Knappheit betroffen sind, was wohl der Grund für den Preisanstieg in den "übrigen Agglomerationsgebieten" ist. Der Markt wurde also nicht einfach durch mehr Angebot ausgeglichen, sondern auch durch höhere Preise. Wie beim Mietwohnungsmarkt tragen auch im Eigentumsmarkt ausländische Haushalte insbesondere in den steuerprivilegierten Gebieten direkt zum Marktgeschehen bei.

Karte 4: Anspannung im Markt für Wohneigentum der Zentralschweiz und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2010




** Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2010 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2009; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung*

*Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum im Jahr 2010 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 Säule mit einer Höhe von 3 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.*

Insgesamt deutet das überdurchschnittliche Wachstum der Schweizer Haushaltszahlen in der Zentralschweiz ausserhalb von Zug aber eher auf einen indirekten Effekt der Personenfreizügigkeit in der Vergangenheit hin: Die grundsätzliche Verlagerung der Eigentumsnachfrage von schweizerischen Haushalten aus der Agglomeration Zürich und Zug in periphere Gebiete.

**Fazit**

Der Wohnungsmarkt hat sich in der Zentralschweiz 2010 entspannt. Im Mietwohnungsbereich ist der Zyklus in Zug weiter fortgeschritten als in Luzern, wo anhaltend Knappheit herrscht und das Angebotswachstum vergleichsweise geringer ausfiel. Ausserdem macht sich in Luzern ein Wettbewerb um gute Wohnlagen im Mietwohnungsbereich bemerkbar. Für die Zukunft kann nicht unbedingt mit einer weiteren Entspannung gerechnet werden, da die Zahl der Baugesuche in diesen beiden Kantonen 2010 merklich abgenommen hat und die konjunkturelle Lage wiederum eine erhöhte Zuwanderung erwarten lässt.

Der Eigentumsmarkt zeigt eine klares Bild: In Zug war, ist und bleibt die Anspannung weiter auf höchstem Niveau, die Nachfrage kann nicht kompensiert werden. Die Gebiete um die wirtschaftlichen Wachstumsmotoren der Region, aber auch mit günstiger Lage zu Zürich / Zug, verspüren eine starke Nachfrage einheimischer Haushalte, die aber durch die

entsprechende Angebotssteigerung bis zu einem gewissen Grad abgefangen werden dürfte und bereits wird.

**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 5 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.

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.