Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Ostschweiz

Entwicklung 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

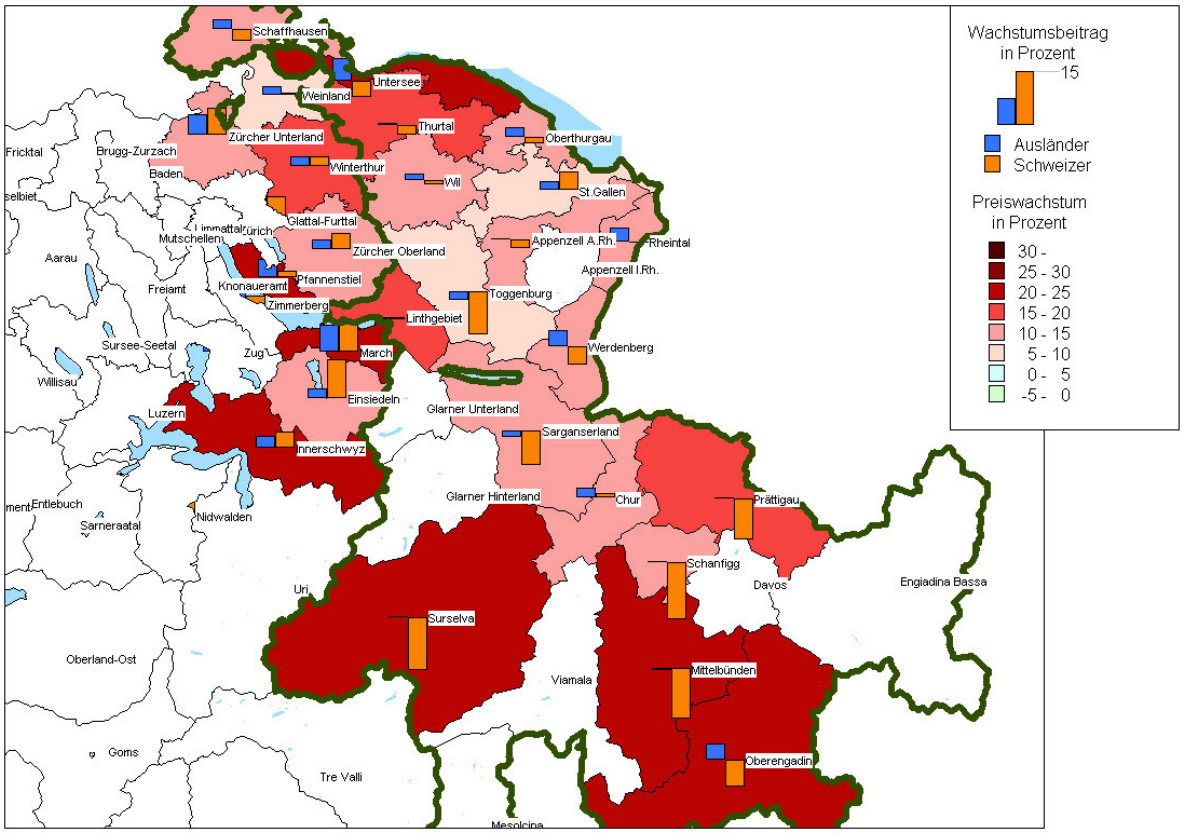
Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

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 Ostschweiz 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.

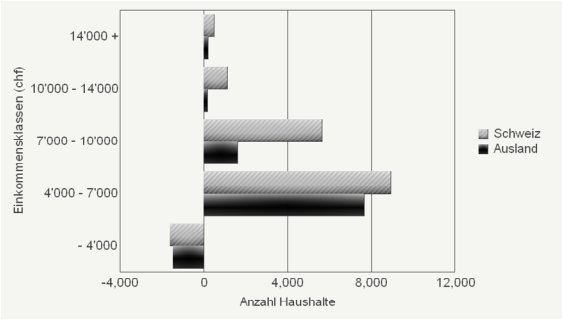
[1] Normalerweise deckt der Monitor 5-Jahres-Perioden ab. Da die SAKE 2006 aber über keine Haushaltsgewichte verfügt, wird für dieses Jahr die Periode ab 2005 behalten.

Karte 1 zeigt das Bevölkerungswachstum und die Preisentwicklung auf den Miet- und Wohneigentumsmärkten für die Periode 2005 – 2011. Es ist das Bild eines relativ ausgewogenen Marktes mit im Verhältnis zur Gesamtschweiz mässigem Preiswachstum und zum Teil starkem Einfluss der Zuwanderung auf die Preisentwicklung. Der Anstieg zugewanderter Haushalte überwiegt denjenigen der Schweizer Haushalte in allen Grenzregionen, aber auch in allen ausgewiesenen MS-Regionen Graubündens. Am stärksten hat sich die Zuwanderung sicherlich im Gebiet Untersee/Rhein, im Schanfigg und im Oberengadin auf die Preise ausgewirkt. In anderen Gebieten, wie etwa im Oberthurgau, im St. Galler Rheintal und im Raum Werdenberg kann der relativ starken Zuwanderung keine wesentliche Knappheitswirkung zugeordnet werden.

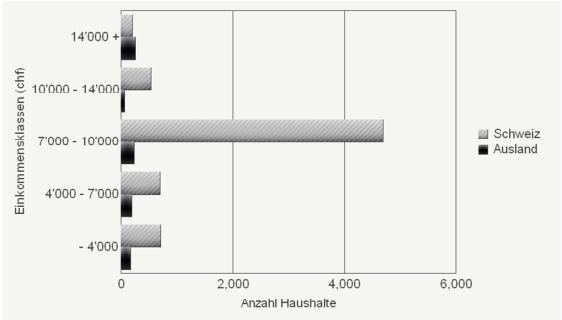
Die starke Zuwanderung seit 2005 hat einen starken strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 stellt die Veränderung der Einkommensstruktur der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

Abbildung 1: Veränderung der Lohneinkommen 2005 – 2011 der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt nach Einkommensklasse der befragten Person in der Ostschweiz[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 500 zugenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 kaum, 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.

Die Einkommensbewegung der Mieter- und Eigentümerhaushalte in der Ostschweiz zeigt für 2005 - 2011 ein von der Gesamtschweiz abweichendes Bild. Insbesondere ist der Zuwachs der ausländischen Haushalte im Mietwohnungsmarkt im obersten Bereich ab 14'000 Franken deutlich weniger ausgeprägt, dafür übertrifft er im Eigentumsbereich die Zahlen der Schweizer Haushalte. Der Anteil ausländischer Haushalte liegt in der Ostschweiz nahe am schweizerischen Mittel, nämlich bei rund 6% bei den Eigentümerhaushalten und bei rund 25% bei den Mieterhaushalten. Damit ist der Einfluss auf das Marktgeschehen im Bereich des Wohneigentums wie in der übrigen Schweiz beschränkt, während er im Mietwohnungsbereich deutlich spürbar ist. Dies zeigt sich auch in Abbildung 1. Während im Mietbereich die Anteile ausländischer Haushalte an der Veränderung der Haushaltszahlen

[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.

nach Einkommensklasse sehr hoch liegen, ist dies im Bereich des Eigentums weniger der Fall.

Entwicklung 2011: Gesamter Wohnungsmarkt

In der heterogenen Grossregion Ostschweiz zeigt sich im Jahre 2011 der aggregierte Markt in allen Regionen ziemlich entspannt (Karte 2). Das Angebot konnte spielend mit dem

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

Quantitative Anspannung

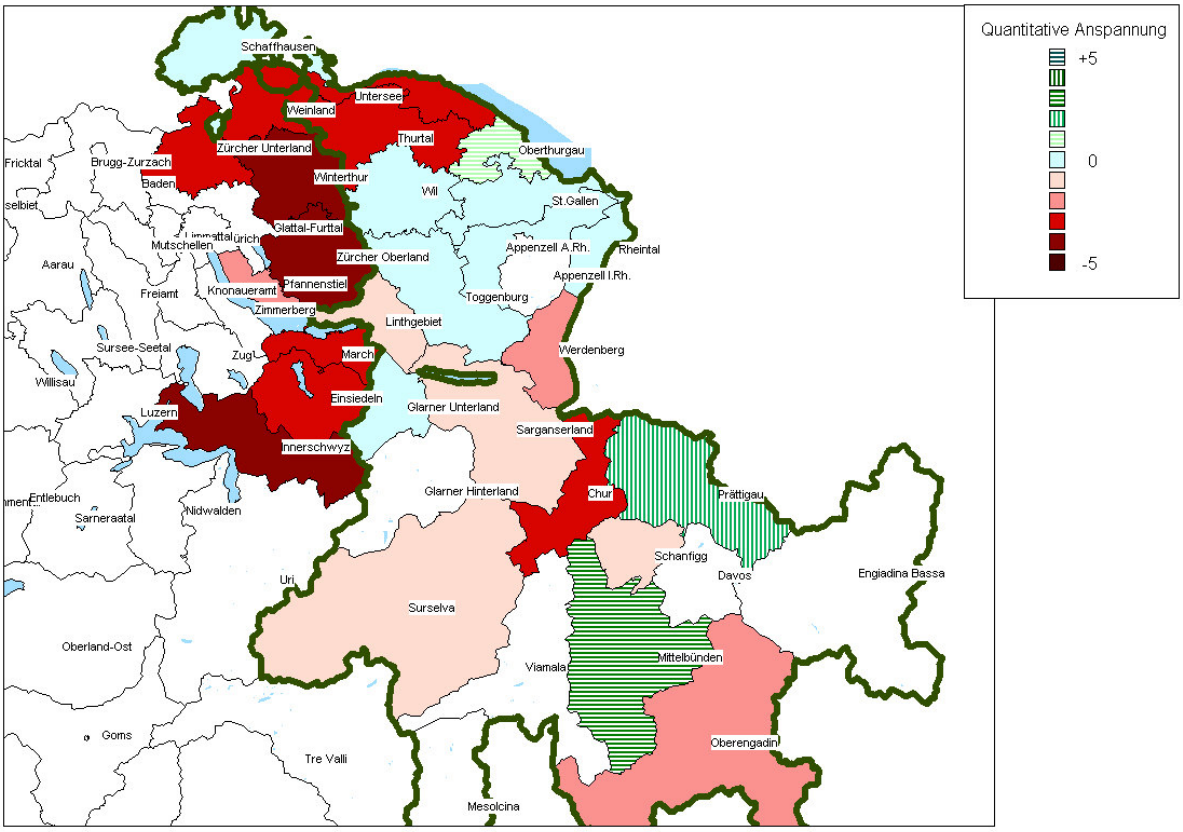
	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.1	-0.9	-1.9	Verknappung
Ostschweiz	2.4	0.5	-1.0	starke Verknappung
St. Gallen	3.7	1.2	0.9	
übrige Agglomerationsgebiete	2.6	-0.2	-2.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	1.8	1.0	-0.6	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Ostschweiz	100.5	111.4	114.8	3.0%	14.2%
St. Gallen	100.3	107.0	109.7	2.5%	9.4%
übrige Agglomerationsgebiete	100.9	112.6	116.1	3.1%	15.0%
ländliche Gebiete	100.3	111.8	115.3	3.2%	15.0%

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

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt der Ostschweiz (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.

Nachfragewachstum mithalten, da die Haushaltszahlen insgesamt rückläufig waren. Diese aggregierte Entwicklung überlagert aber deutliche regionale Ungleichgewichte, wobei die Anspannung selten beide Märkte (Miete und Kauf) gleichzeitig betrifft. Die einzigen Regionen, die im Jahr 2011 insgesamt eine geringfügige Anspannung zeigen, sind die Region Untersee und das daran anschliessende Thurtal sowie das Bündner Rheintal. Sogar das bisher immer sehr angespannte Oberengadin zeigt eine gewisse Beruhigung.

Wie in anderen Regionen ist in der Ostschweiz insbesondere im Mietwohnungsbereich ein Nachfragedruck auf die Agglomerationen zu beobachten, der durch die Angebotsentwicklung nicht kompensiert wird. Allerdings bewirkte dies teilweise lediglich eine bessere Absorption eines bestehenden Überangebotes. Auch beim Wohneigentum stieg die Nachfrage in den Agglomerationsgebieten am stärksten, und auch hier konnte das Angebot nicht immer Schritt halten. Diese Gebiete haben sich entsprechend verknappt.

Karte 2 illustriert einen ziemlich ausgewogenen Markt. Hinter dieser Entwicklung verstecken sich allerdings regionale Ungleichgewichte bei den Marktsegmenten, wie die folgenden beiden Abschnitte darlegen.

Entwicklung 2011: Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz ist der schweizerischen Tendenz gefolgt und hat sich 2011 verknappt, wobei die Entwicklung der Haushaltszahlen unter dem schweizerischen

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	0.6	-1.9	-2.3	
Ostschweiz	3.2	0.3	-0.6	Verknappung
St. Gallen	4.0	2.0	2.0	
übrige Agglomerationsgebiete	3.0	-1.0	-2.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	3.0	1.0	0.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachs-tum 2011	Wachs-tum seit 2005
Schweiz	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Ostschweiz	99.7	106.1	108.1	1.8%	8.4%
St. Gallen	99.2	103.8	105.5	1.7%	6.4%
übrige Agglomerationsgebiete	100.2	107.7	109.7	1.9%	9.5%
ländliche Gebiete	99.3	105.2	107.0	1.7%	7.8%

Strukturelle Anspannung*

	2010	2011	2011
Schweiz	1.7	1.8	
Ostschweiz	1.5	1.6	
St. Gallen	1.5	2.3	Divergenz steigend
übrige Agglomerationsgebiete	1.5	1.0	Divergenz sinkend
ländliche Gebiete	1.5	2.1	Divergenz steigend

Haushaltsentwicklung*

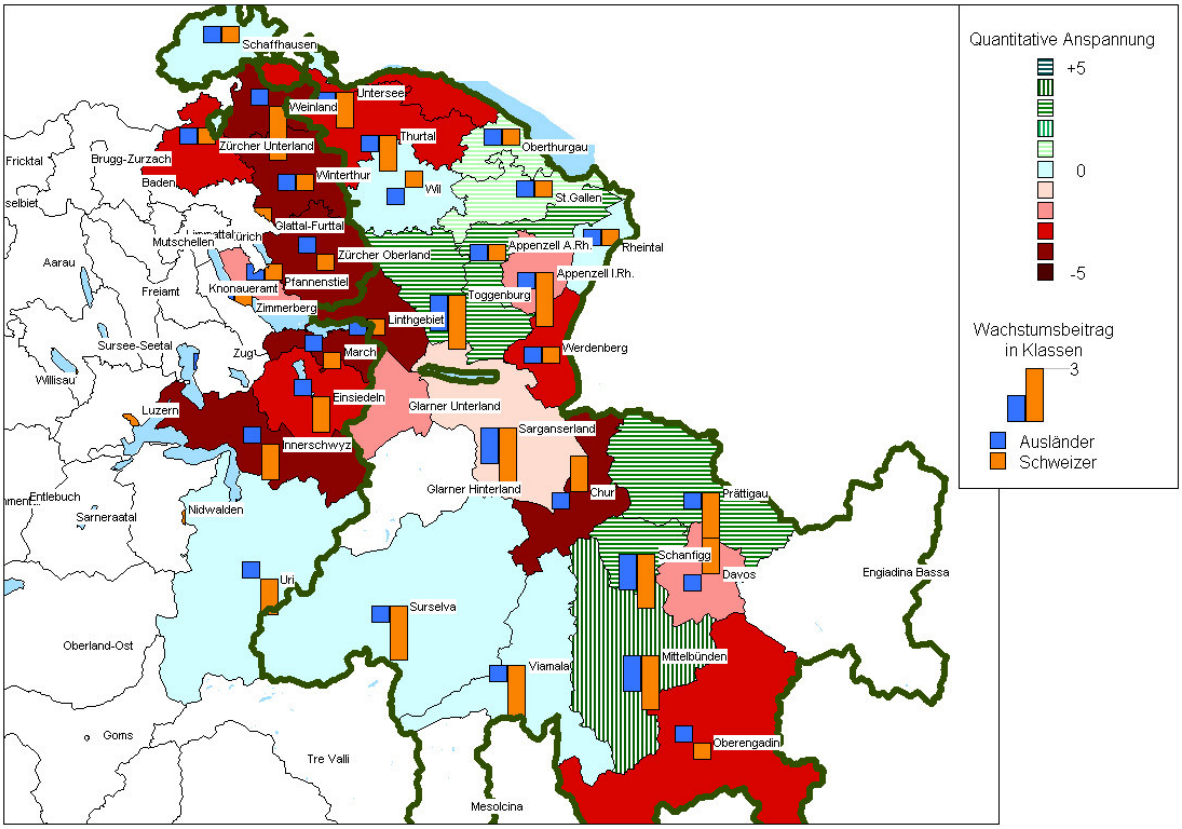
	Herkunft	2005	2010	2011	Wachstum 2011
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Schweiz	Ausland	448'672	547'140	558'442	2.1%
Ostschweiz	Schweiz	177'561	180'473	177'524	-1.6%
Ostschweiz	Ausland	53'075	61'830	60'634	-1.9%
St. Gallen	Schweiz	35'766	36'438	37'612	3.2%
St. Gallen	Ausland	10'137	11'012	11'187	1.6%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	79'114	80'866	84'270	4.2%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	25'951	32'924	33'514	1.8%
ländliche Gebiete	Schweiz	62'681	63'169	55'643	-11.9%
ländliche Gebiete	Ausland	16'987	17'894	15'933	-11.0%

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

Mittel verlief und das Niveau des Anspannungsindikators immer noch weit über dem schweizerischen Durchschnitt verweilt. Mit dem Mittelland, der Nordwestschweiz und dem Tessin bildet die Ostschweiz einen Hort der Stabilität, was den Mietwohnungsmarkt anbelangt.

Grundsätzlich ist der Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz schon seit längerem ausgewogen; allenfalls gab es sogar ein Überangebot. Der massive zuwanderungsbedingte Nachfrageschub im Jahr 2008 hat aber auch die Ostschweiz in die Knappheit geführt, eine Entwicklung, die 2009 - 2011 aber wieder revidiert wurde, da die Bautätigkeit ihren hohen Rhythmus beibehielt, das Haushaltswachstum aber abnahm.

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



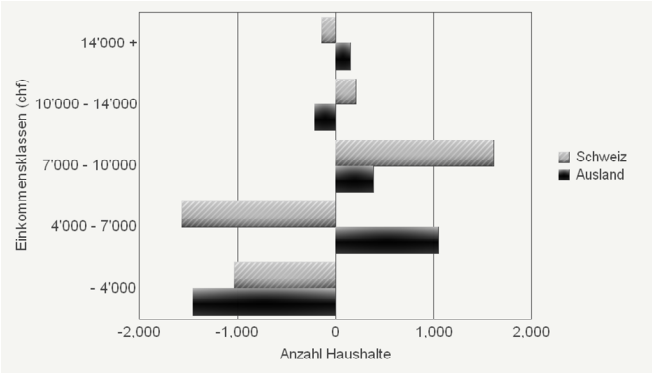
** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

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.

In den Agglomerationsgebieten hielt das Angebot 2011 allerdings nicht mit dem Haushaltwachstum Schritt. In der Agglomeration St. Gallen reichte dies nicht zur Verknappung des Marktes, in den übrigen Agglomerationsgebieten aber schon, wobei alle Preissegmente betroffen sind, wie die sinkende Divergenz belegt. Im ländlichen Raum ist es umgekehrt, das Angebot übersteigt das Haushaltwachstum deutlich. Das führt in diesen Gebieten zu steigender Divergenz zwischen den Preissegmenten sowie zu verbesserter Liquidität und besserem Umschlag der Wohnungen auf dem Markt.

Wie in Abbildung 2 dargestellt, entstammt die Zuwanderung in der Ostschweiz auch eher dem tieferen und mittleren Einkommenssegment, das offenkundig auch günstigen Wohnraum nachfragt, was sicherlich in den knappen Gebieten zur sinkenden Divergenz beigetragen hat.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 200 abgenommen. Gleichzeitig stieg in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, ebenfalls um etwa 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

Der Eigentumsmarkt der Ostschweiz war 2010 wie auch der schweizerische im Gleichgewicht gewesen, mit leichter Tendenz zu einem Überangebot. Über die Jahre 2005 - 2010 war die Entwicklung insgesamt ausgewogen, das Angebot stieg stärker als die Zahl der Haushalte. Entsprechend moderat haben sich die Preise seit 2005 entwickelt. 2011 haben die Preise jedoch im gesamtschweizerischen Ausmass zu wachsen begonnen. Die Situation hat sich vor allem in St. Gallen, aber auch in den übrigen Agglomerationen, insbesondere in Wil und Rapperswil, in Richtung Anspannung entwickelt. In St. Gallen hielt das Angebotswachstum nicht mit dem Haushaltwachstum Schritt, in den übrigen Agglomerationsgebieten hielt es sich mit dem Haushaltwachstum die Waage.

Durch die Anspannung im obersten Wohnungssegment hat sich die Divergenz zumindest in St. Gallen reduziert, da die unteren Preissegmente der Agglomeration bereits früher unter Nachfragedruck litten. In den übrigen Agglomerationsgemeinden verläuft die Anspannung in allen drei Segmenten mehr oder weniger im Gleichschritt, wobei die Preise im obersten Segment fast doppelt so stark zugenommen haben wie im untersten.

Was für die Agglomerationsgebiete gilt, gilt nicht für den ländlichen Raum: Dort besteht genügend Angebot, das aber auf eine kräftige Zweitwohnungsnachfrage trifft. Entsprechend ergibt sich dort eine Verknappung des Marktes, ohne dass diese durch eine Erstwohnungs-nachfrage getrieben würde.

Tabelle 3: Übersicht über die Entwicklung im Eigentumsmarkt in der Region Ostschweiz 2005-2011

Quantitative Anspannung

	2005	2010	2011	2011
Schweiz	-0.8	0.8	-1.0	starke Verknappung
Ostschweiz	1.5	0.8	-1.5	starke Verknappung
St. Gallen	3.0	-1.0	-2.0	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	2.0	1.0	-2.0	starke Verknappung
ländliche Gebiete	1.0	1.0	-1.0	starke Verknappung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Wachstum 2011	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Ostschweiz	101.4	117.8	122.9	4.3%	21.2%
St. Gallen	103.2	115.5	120.4	4.2%	16.6%
übrige Agglomerationsgebiete	101.7	120.0	125.8	4.9%	23.6%
ländliche Gebiete	101.0	116.7	121.2	3.9%	20.0%

Strukturelle Anspannung

	2010	2011	2011
Schweiz	1.6	1.5	
Ostschweiz	1.5	2.1	Divergenz steigend
St. Gallen	1.7	0.6	Divergenz sinkend
übrige Agglomerationsgebiete	1.5	2.1	Divergenz steigend
ländliche Gebiete	1.5	2.5	Divergenz steigend

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%
Ostschweiz	Schweiz	195'314	190'655	184'698	-3.1%
Ostschweiz	Ausland	12'483	11'510	11'753	2.1%
St. Gallen	Schweiz	15'204	16'968	18'380	8.3%
St. Gallen	Ausland	1'071	1'125	732	-35.0%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	73'934	70'169	69'825	-0.5%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	6'494	5'580	6'505	16.6%
ländliche Gebiete	Schweiz	106'176	103'519	96'493	-6.8%
ländliche Gebiete	Ausland	4'918	4'805	4'516	-6.0%

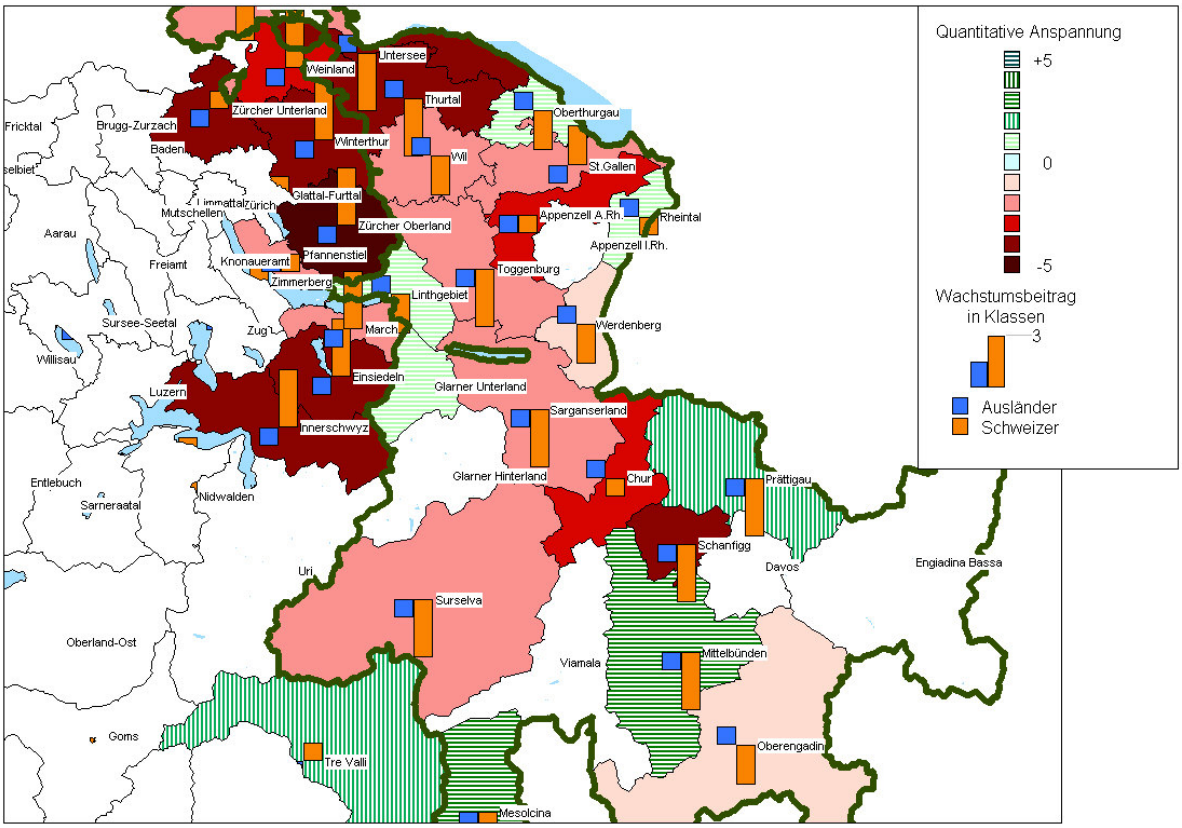
BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Haushaltsentwicklung zeigt ein im schweizerischen Vergleich unterdurchschnittliches Wachstum der ausländischen Eigentümerhaushalte. Dies im Gegensatz zu früheren Jahren, als die Zahl der ausländischen Eigentümerhaushalte in der Agglomeration St. Gallen tendenziell eher stagnierend bis rückläufig war.

Wie eingangs erwähnt, zeigt die Verteilung der Knappheit beim Wohneigentum in der ganzen Ostschweiz auf Karte 4 im Jahr 2011 ein etwas anderes Bild als beim Mietwohnungsmarkt. In der Region St. Gallen/Rorschach[3] spielt der Erwerb von Wohneigentum eine wichtige Rolle bei der Anspannung, aber auch in Appenzell Ausserrhoden, im Schanfigg und im Bündner Rheintal hat das Wohneigentum als Anlagemedium seine Wirkung voll entfaltet. Hier spielt das nahe gelegene Vaduz sicher eine wichtige Rolle. In gewissen Regionen des Bündnerlandes stellt der Eigentumsmarkt eher einen Käufermarkt dar. Die ausländischen Haushalte haben in verschiedenen Regionen zur Nachfragestützung beigetragen, so vor allem in Mittelbünden und im Misox. Die fast „neutrale“ Farbe des Oberengadins sollte allerdings nicht täuschen: Sie wurde mit über 50% Preiswachstum seit 2005 "erkauft".

[3] Die Agglomeration St. Gallen entspricht nicht der Regionengliederung der Karte, da für die Karten die feinere Gliederung der MS-Regionen benutzt wird.

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

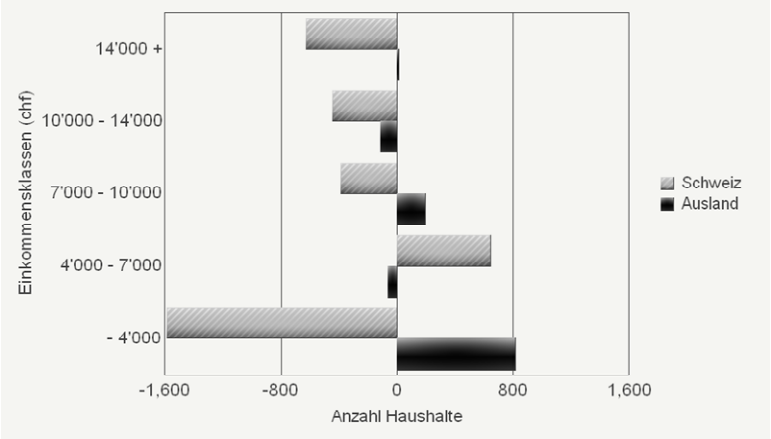


** Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2011 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2010*
Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

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.

Betrachtet man die Entwicklung der Lohnstruktur zur Erklärung der Nachfrageveränderung (Abbildung 3), die sich auf dem Wohneigentumsmarkt bemerkbar macht, so stellt man unschwer fest, dass diese kaum zu einer merklichen Änderung der Nachfrage nach Wohneigentum geführt haben kann. Am ehesten lässt die veränderte Lohnstruktur eine verstärkte Nachfrage im unteren Preissegment vermuten.

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



Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, hat um 650 abgenommen. Gleichzeitig steig in dieser Einkommensklasse die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 14'000 und mehr Franken verdient, 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

Obwohl der aggregierte Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum) in der ganzen Region eindeutig eine Anspannung aufweist, bleibt die Ostschweiz neben dem Mittelland, der Nordwestschweiz und dem Tessin eines jener Gebiete, welches einen mehr oder weniger ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweist. Die zugewanderte ausländische Bevölkerung hat 2011 vor allem am Untersee, aber auch im Rheintal und in Werdenberg massgeblich zur Preisentwicklung in diesen Gebieten beigetragen. In anderen Regionen wie beispielsweise im Toggenburg und in Mittelbünden war der Beitrag der ausländischen Haushalte eher stabilisierend.

Es besteht kaum Gefahr, dass der Markt in eine breite Knappheitssituation abrutscht. Die Bautätigkeit entwickelte sich 2011 sehr dynamisch und vor allem im Linthgebiet und im Sarganserland stehen im Vergleich zur Gesamtschweiz überdurchschnittlich viele Wohnungen leer. Die Erstellung von Wohneigentum ist bei wachsender Nachfrage attraktiv und wird wohl entsprechend Schritt halten. Allerdings fehlt es an Angeboten im unteren Preissegment und der Angebotsüberhang im oberen Segment wird graduell absorbiert.

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.