Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Mittelland

Entwicklung 2010

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Einleitung

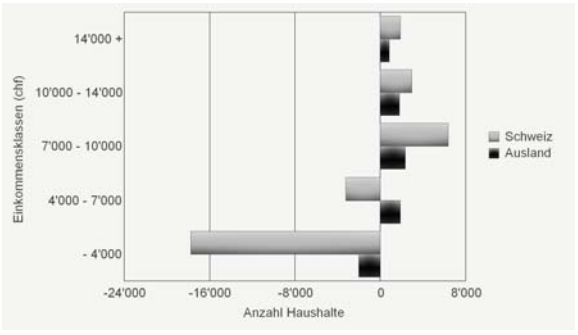
Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz positiv beeinflusst. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr 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 Wohnimmobilienmarkt 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 - 2010

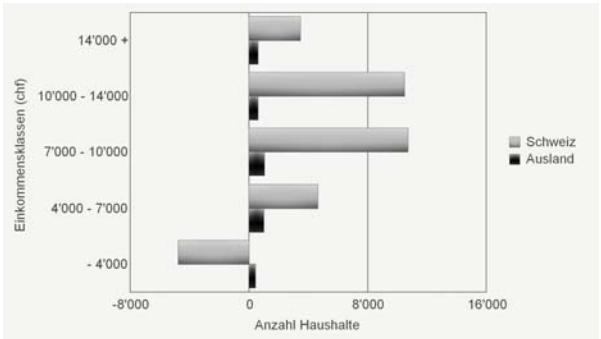
Die starke Zuwanderung seit 2005 und vor allem diejenige des Jahres 2008 hat einen deutlichen strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Schweizerhaushalte mit mittlerem und hohem Einkommen drängen in den Markt für Wohneigentum, ausländische Haushalte mit mittlerem Einkommen in den Markt für Mietwohnungen. Schweizerhaushalte sind im Mietwohnungsmarkt immer weniger präsent und generell reduzieren sich einkommensschwache Haushalte auf dem Wohnungsmarkt im Mittelland (Abbildung 1).

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

Miete



Eigentum



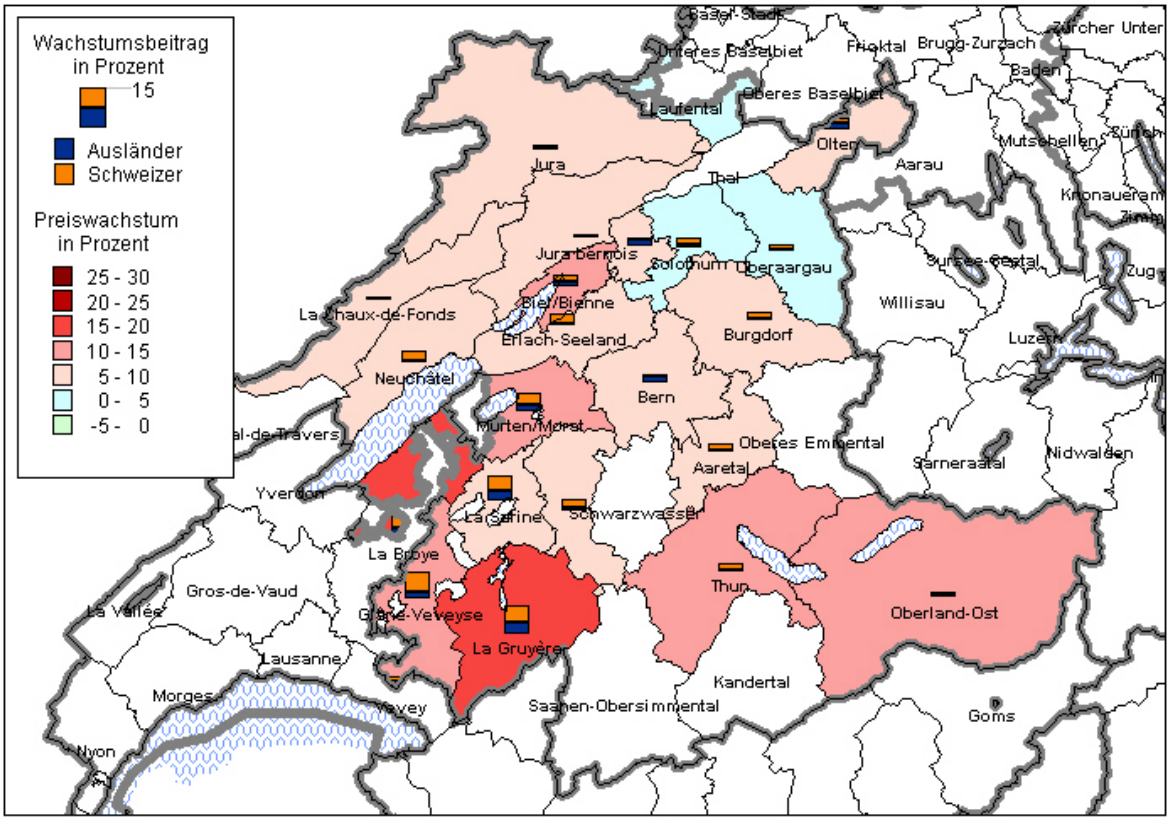
BFS: SAKE, ESPOP; eigene Berechnung

Die Zunahme an einkommensstarken und die Abnahme an einkommensschwachen Haushalten im Mittelland von 2005 bis 2009 stellt für die ganze Schweiz ein charakteristisches Bild dar. Im Mittelland sind allerdings die Zuwächse im obersten Bereich ab 10'000 Franken weniger ausgeprägt als im schweizerischen Mittel. Dies wirkt sich auf die Struktur des Wohnungsmarktes aus: Gebiete, die sich bezüglich Preisentwicklung vom Rest des Marktes abkoppeln, gibt es im Mittelland nicht. Das Mittelland ist weniger vom Nachfragedruck durch ausländische Haushalte betroffen. Der Ausländeranteil liegt 2010 mit rund 4% bei den Eigentümerhaushalten und rund 18% bei den Mieterhaushalten deutlich tiefer als im schweizerischen Mittel. Zwar haben die ausländischen Haushalte im Mittelland

[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.

beim Wohneigentum seit 2005 leicht stärker zugelegt als im schweizerischen Durchschnitt, doch ihr Einfluss auf das Marktgeschehen bleibt gering.

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum* in der Region Mittelland 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 Haushalte in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten 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.

Das Mittelland weist verglichen mit der Schweiz ein unterdurchschnittliches Haushaltswachstum aus. Haupttreiber dieses Wachstums ist auch hier die Zuwanderung, die aber geringer ausfällt als in anderen Regionen. Entsprechend präsentiert sich der Wohnungsmarkt relativ entspannt, die Preise stiegen 2010 weniger stark als im schweizerischen Mittel. Ein Grund liegt in einem Angebotswachstum, das mit der Nachfrage Schritt hielt, resp. im Mietwohnungsbereich sogar über dem Haushaltswachstum liegt. Gebiete mit sehr starken Preissteigerungen gibt es keine. Am ehesten sind die Preise im westlichen und südlichen Teil des Kantons Freiburg gestiegen, wo sich auch das Haushaltswachstum ausgeprägter akzentuiert. Der Druck aus dem Gebiet des Genfersees hat sich auch auf den Kanton Freiburg ausgedehnt. Das ausländische Haushaltswachstum wurde jedoch im gesamten Mittelland gut absorbiert oder trug zwischen 2005 und 2010 teilweise sogar zu einer ausgewogenen Marktentwicklung bei (Solothurn, Oberaargau).

Entwicklung 2010: Gesamter Wohnungsmarkt

Im Jahre 2010 präsentiert sich der Wohnungsmarkt ausgewogen. Dazu beigetragen hat insbesondere die Entwicklung im Bereich des Wohneigentums: Das Angebot hielt mit der Haushaltsentwicklung mehr als Schritt und die Preissteigerung lag nahe am schweizerischen Mittel. Im Raum Mittelland folgte einer zuwanderungsbedingten Verknappung im Mietbereich

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

Quantitative Anspannung

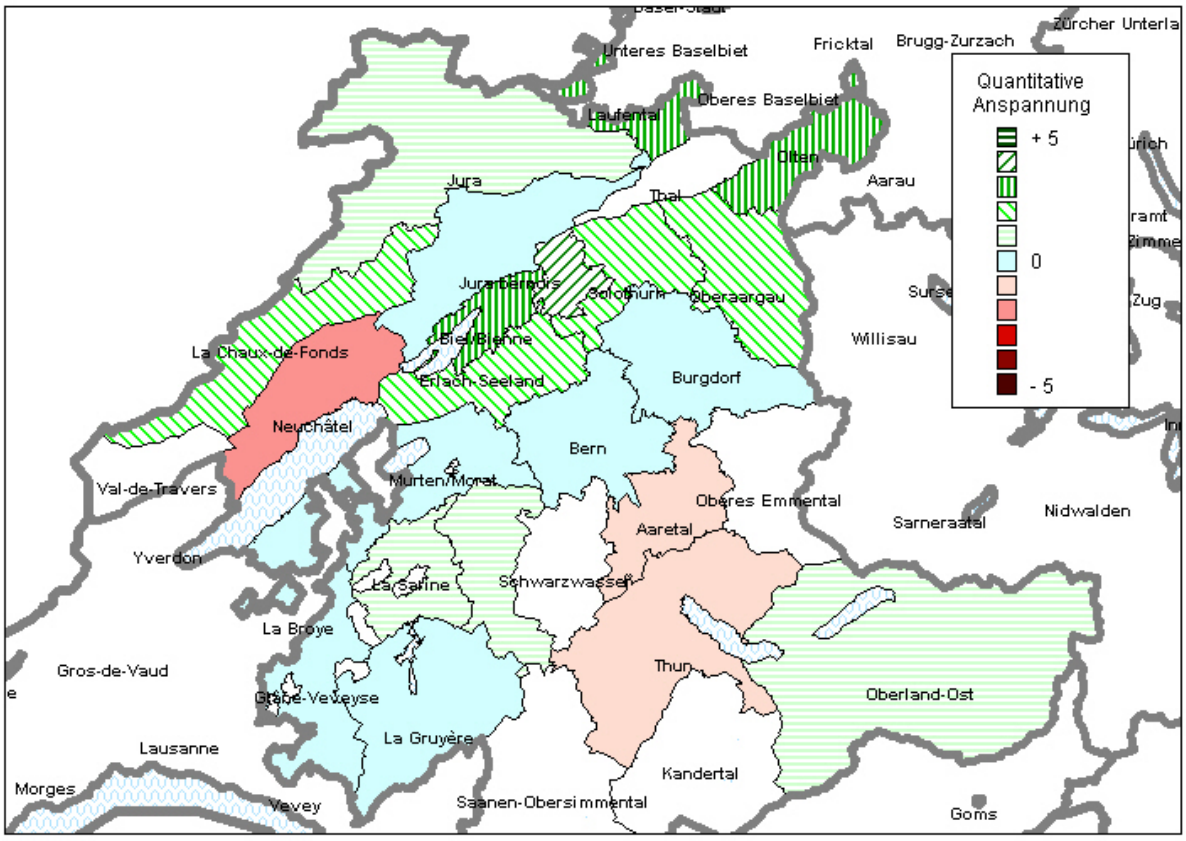
	2005	2009	2010	2010
Schweiz	-0.16	-1.78	-0.43	Entspannung
Mittelland	-2.43	-1.23	0.83	Entspannung
Bern	-2.25	-2.67	-0.33	Entspannung
übrige Agglomerationsgebiete	-1.52	0.16	1.84	Entspannung
ländliche Gebiete	-3.57	-2.00	0.32	Entspannung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%
Mittelland	101.30	108.18	109.69	1.40%	8.28%
Bern	101.46	107.43	108.46	0.96%	6.90%
übrige Agglomerationsgebiete	101.45	108.80	110.52	1.58%	8.93%
ländliche Gebiete	101.03	107.90	109.45	1.44%	8.34%

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

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



Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung
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.

2008 eine Verlagerung der Nachfrage schweizerischer Haushalte in den Eigentumsbereich 2009. Auf beide Entwicklungen hat das Angebot mittlerweile reagiert, nachdem 2009 die Verknappung unverkennbar war.

Dass sich der Markt ausgehend von einer knappen Ausgangslage 2005 entspannt hat, zeigt sich auch daran, dass das untere Preissegment sowohl im Bereich des Wohneigentums, als auch im Mietwohnungsbereich immer noch knapper ist als die mittleren und oberen Segmente. Dies ist ein typisches Bild eines ehemals knappen Marktes, dem ausreichend Angebot zugefügt wird, welches aber noch nicht zu einer genügenden Bewegung nach "oben" geführt hat.

Entwicklung 2010: Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt der Grossregion präsentiert sich 2010 ausgewogen. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine leichte Entspannung bemerkbar. Allerdings besteht ein klarer Unterschied zwischen deutschsprachigem und französischsprachigem Teil der Region. Im letzteren fiel das Haushaltswachstum deutlich kräftiger aus, wozu sowohl schweizerische als auch ausländische Haushalte beigetragen haben. Der Anteil ausländischer Haushalte hat im Vergleich zum Vorjahr leicht zugenommen.

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt in der Region Mittelland 2005 - 2010

Quantitative Anspannung*

	2005	2009	2010	2010
Schweiz	0.32	-2.33	-1.59	Entspannung
Mittelland	-1.09	-0.90	-0.37	Entspannung
Bern	-1.00	-3.00	-1.00	Entspannung
übrige Agglomerationsgebiete	0.00	1.00	1.00	
ländliche Gebiete	-3.00	-2.00	-2.00	

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
Mittelland	101.03	106.39	107.01	0.58%	5.92%
Bern	100.48	105.21	104.98	-0.22%	4.48%
übrige Agglomerationsgebiete	101.53	107.99	109.02	0.96%	7.38%
ländliche Gebiete	100.72	104.91	105.65	0.70%	4.90%

Strukturelle Anspannung*

	2009	2010	2010
Schweiz	1.72	1.90	
Mittelland	1.08	1.90	Divergenz steigend
Bern	1.53	2.52	Divergenz steigend
übrige Agglomerationsgebiete	1.15	1.73	Divergenz steigend
ländliche Gebiete	0.58	1.73	Divergenz stark steigend

Haushaltsentwicklung*

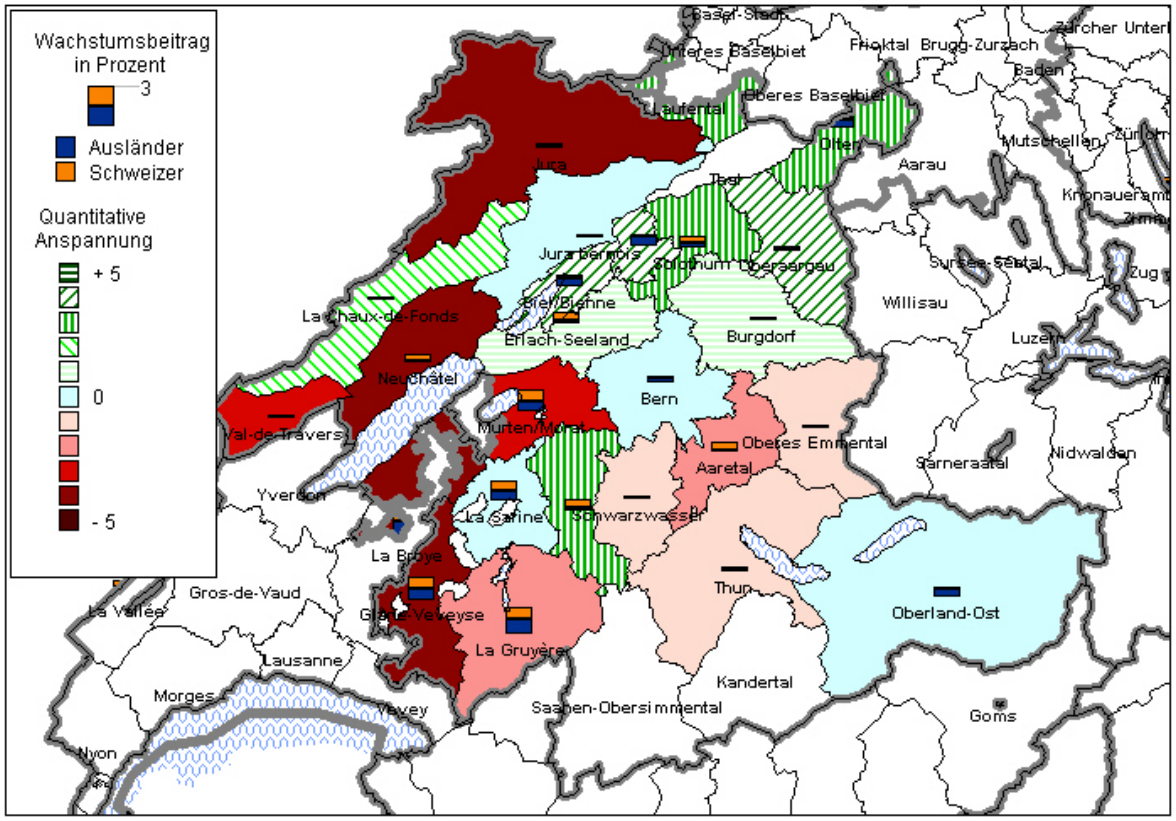
	Herkunft	2005	2009	2010	Wachstum 2009	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'531'944	1'541'575	-0.91%	0.63%	1.34%
Schweiz	Ausland	448'672	503'831	518'490	1.40%	2.91%	15.56%
Mittelland	Schweiz	344'571	334'699	335'811	-1.31%	0.33%	-2.54%
Mittelland	Ausland	66'539	71'374	72'813	-3.37%	2.02%	9.43%
Bern	Schweiz	92'188	88'815	89'013	-0.50%	0.22%	-3.44%
Bern	Ausland	16'335	19'070	19'420	-3.40%	1.84%	18.89%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	152'341	146'074	146'763	-1.65%	0.47%	-3.66%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	36'547	38'502	39'255	-1.43%	1.96%	7.41%
ländliche Gebiete	Schweiz	100'041	99'810	100'036	-1.51%	0.23%	0.00%
ländliche Gebiete	Ausland	13'657	13'802	14'137	-8.35%	2.43%	3.52%

**siehe Erläuterung am Ende des Textes*

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

Das kräftige Haushaltswachstum 2008 hat 2010 zu einer verstärkten Bautätigkeit geführt. Quantitativ lag das Wachstum der Wohneinheiten im Mietwohnungsbereich seit 2005 über dem Haushaltswachstum. Das oberste Preissegment präsentierte sich deshalb bereits letztes Jahr im Gleichgewicht. Nun hat die Entwicklung das mittlere Preissegment erfasst, wodurch sich der quantitative Gesamtmarktindikator verändert. Nur das Tiefpreissegment war noch angespannt, dies allerdings mit einem Wert von -2 deutlich. Entsprechend dieser Entwicklung verzeichnete auch die Divergenz einen Anstieg. Die Teilmärkte liefen zunehmend asynchron. In den übrigen Agglomerationsgebieten ausser Bern überstieg das Angebotswachstum das Haushaltswachstum recht deutlich und in den oberen Segmenten bestand eine Tendenz zu einem Überangebot. Das Preiswachstum in dieser Region ist entsprechend wohl auch auf eine veränderte Angebotsstruktur in den einzelnen Preissegmenten zurückzuführen.

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Region Mittelland 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.

Karte 3 illustriert die Bewegung vom Genfersee her, die Auswirkungen auf die südwestlichen Gebiete des Mittellands hat und dort zur Knappheit beiträgt. Eine Verknappung der Märkte durch die Zuwanderung war allerdings primär im französischsprachigen Fribourg bemerkbar.

Die hier beschriebene allgemeine Entwicklungstendenz dürfte sich auf dem Mietwohnungsmarkt fortsetzen. Die Divergenz wird sich allerdings nur langsam reduzieren, sodass

mit einem Überangebot im höheren und eher knappen Verhältnissen im tieferen Preissegment zu rechnen ist.

Entwicklung 2010: Eigentumsmarkt

Sind im Mietwohnungsmarkt die französischsprachigen Gebiete angespannt, so sind es im Markt für Wohneigentum eher die deutschsprachigen Gebiete, wenn auch weniger ausgeprägt. 2009 war ein Jahr der starken Verknappung aufgrund eines starken schweizerischen Haushaltswachstums, mit dem das Angebot nicht Schritt halten konnte. 2010 ist die umgekehrte Entwicklung zu beobachten, begleitet von einem vergleichsweise kräftigen Preisanstieg, je zentraler, desto ausgeprägter. Diese Entwicklung hat den Markt von der Knappheit ins Überangebot geführt.

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

Quantitative Anspannung*

	2005	2009	2010	2010
Schweiz	-0.89	-0.97	1.28	Entspannung
Mittelland	-4.15	-1.61	2.23	Entspannung
Bern	-5.00	-2.00	1.00	Entspannung
übrige Agglo-merationsgebiete	-4.00	-1.00	3.00	Entspannung
ländliche Gebiete	-4.00	-2.00	2.00	Entspannung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachs-tum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Mittelland	101.65	110.27	112.84	2.32%	11.01%
Bern	103.64	111.85	115.40	3.18%	11.35%
übrige Agglomerationsgebiete	101.32	109.90	112.56	2.42%	11.09%
ländliche Gebiete	101.26	110.05	112.19	1.95%	10.80%

Strukturelle Anspannung*

	2009	2010	2010
Schweiz	1.56	1.53	
Mittelland	1.85	1.83	
Bern	3.21	0.58	Divergenz sinkend
übrige Agglomerationsgebiete	1.73	1.53	
ländliche Gebiete	1.53	2.65	Divergenz stark steigend

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%
Mittelland	Schweiz	306'346	330'843	331'896	3.96%	0.32%	8.34%
Mittelland	Ausland	12'293	16'008	16'340	-4.20%	2.07%	32.91%
Bern	Schweiz	47'587	52'554	52'671	3.84%	0.22%	10.68%
Bern	Ausland	1'513	1'732	1'763	8.57%	1.84%	16.57%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	109'258	124'838	125'427	4.28%	0.47%	14.80%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	7'065	10'037	10'233	3.96%	1.96%	44.85%
ländliche Gebiete	Schweiz	149'500	153'451	153'799	3.74%	0.23%	2.88%
ländliche Gebiete	Ausland	3'716	4'240	4'343	-22.36%	2.43%	16.88%

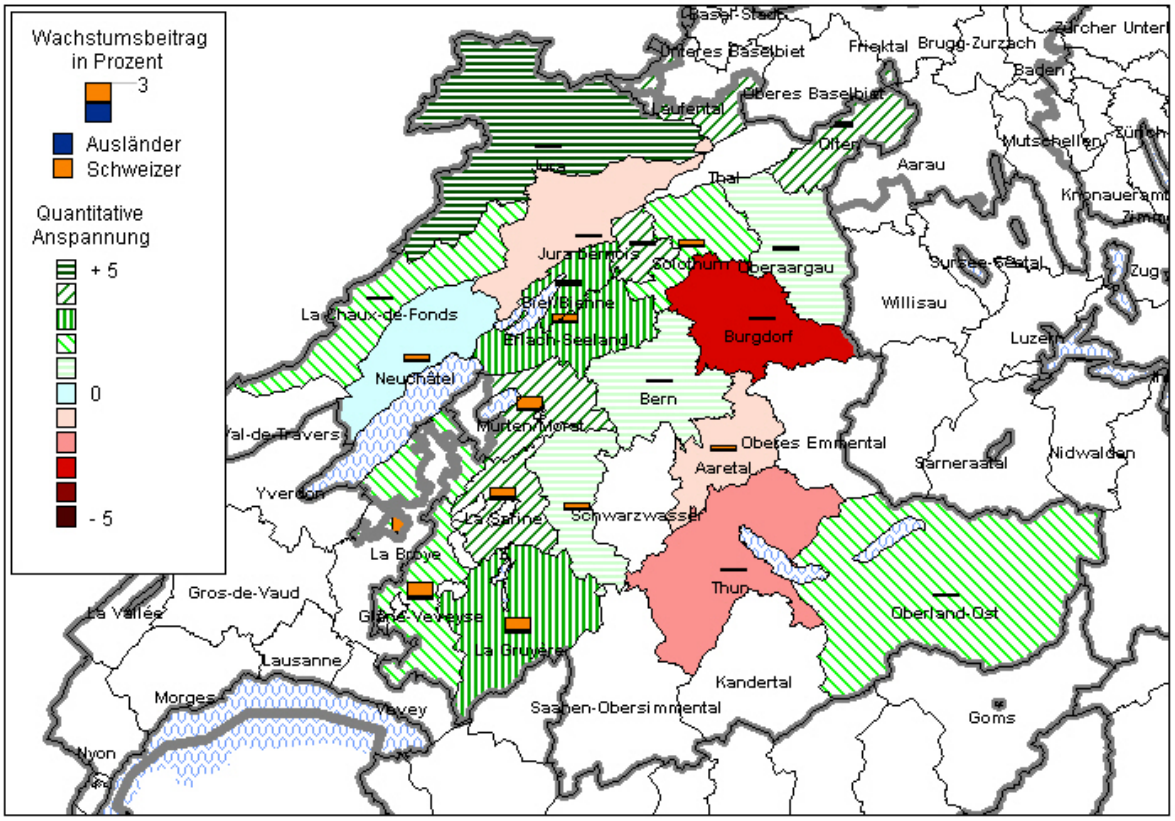
**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
BFS: SAKE, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Ausser in den ländlichen Gebieten, wo die Anspannung bei den Wohnungen in den oberen Preissegmenten viel schneller abgenommen hat als in den beiden unteren, entwickelten sich die Preissegmente in den übrigen Regionen einigermassen homogen.

Aufgrund ihres geringen Anteils spielt das überproportionale Wachstum der ausländischen Haushalte kaum eine Rolle für die Entwicklung auf dem Eigentumsmarkt. Auch ein indirekter

Effekt des Umzugs tendenzieller Mieterhaushalte in das Wohneigentum ist im Mittelland kaum spürbar.

Karte 4: Anspannung im Markt für Wohneigentum der Region Mittelland 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.

Knapp ist der Markt in den an Bern angrenzenden Regionen Aaretal, Burgdorf und Thun. Die Ursache liegt hier wohl in einer Angebotsstruktur, die der potentiellen Nachfrage nicht angemessen Rechnung trägt.

Für das laufende Jahr ist nicht mit einer Umkehr der Entwicklung zu rechnen. In einzelnen Regionen ist eher dem Risiko von Überangeboten Beachtung zu schenken.

Fazit

Der Wohnungsmarkt hat sich 2010 im Mittel entspannt. Im Mietwohnungsmarkt bleibt wie schon im Vorjahr die Anspannung stärker als im Eigentumsmarkt. Die Anspannung im Mietwohnungsmarkt ist in der französischen Schweiz ausgeprägter. Im Wohneigentumsmarkt ist die Situation genau umgekehrt.

Die Preise sind im Mietwohnungsmarkt in der Agglomeration Bern gesunken, im gesamten Mittelland im Vergleich zur Schweiz unterdurchschnittlich stark gestiegen. Auch das Preiswachstum im Wohneigentumsbereich ist unterdurchschnittlich.

Die Zuwanderung von ausländischen Haushalten hat primär im Mietwohnungsmarkt einen Einfluss ausgeübt. Sie findet in erster Linie im französisch sprachigen Teil statt. Im Eigentumsmarkt spielen ausländische Haushalte kaum eine Rolle.

Für das Jahr 2011 ist mit einer weiteren Entspannung in allen Teilmärkten zu rechnen. Die hohe Anzahl an Neubauten und Baugesuchen im Mehrfamilienhausbereich im Jahre 2010 in den Kantonen Bern, Freiburg und Solothurn stehen einer relativ schwachen Mehrnachfrage gegenüber. Knapp dürfte die Situation in Fribourg und La Gruyère bleiben. Auch im Wohneigentumsbereich ist die Bautätigkeit hoch und es ist mit einer weiteren Entspannung zu rechnen.

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 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.