



## Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), Januar 2018

---

# Erläuterungen zum Eigentübertyp der Mietwohnungen

## Neue Erhebungsgrundlage und Vergleich mit der Volkszählung 2000

---

### 1 Ausgangslage

Im Januar 2018 hat das BFS erstmals seit der Volkszählung 2000 wieder Daten zum Eigentübertyp der Mietwohnungen veröffentlicht. Wegen der Umstellung der Volkszählung von einer Fragebogen- zu einer registerbasierten Erhebung, welche keine Angaben zu den Gebäudeeigentübertern führt, konnten in der Zwischenzeit vom BFS keine Zahlen mehr zum Eigentübertyp veröffentlicht werden. Um diese Lücke zu schliessen, wurden für die vorliegende Statistik Informationen aus der bestehenden Erhebung des Mietpreisindex (MPI) übernommen.

Der MPI berücksichtigt ausschliesslich vermietete Wohnungen. Um längerfristig wieder Resultate nicht nur zu den Mietwohnungen, sondern über den gesamten Wohnungsmarkt zu erhalten, prüft das BFS, ob mittelfristig Informationen zum Eigentübertyp aus den Grundbüchern übernommen werden können. Dies setzt eine Harmonisierung und eine vollständige, schweizweite Informatisierung der Grundbücher voraus.

### 2 Grundgesamtheit

Der Mietpreisindex ist eine vierteljährlich stattfindende Stichprobenerhebung bei jeweils rund 12'000 Vermietern. Der MPI ist eine Panelerhebung. Dabei kann ein Vermieter bis zu achtmal während maximal 2 Jahren befragt werden. Die vorliegende Statistik berücksichtigt jeweils die Erstbefragten pro Quartal (ca. 1600 Vermieter). Um statistische Aussagekraft zu gewährleisten, werden die vierteljährlich gesammelten Daten über ein Jahr kumuliert. Die Stichprobengrösse umfasst somit etwa 6400 Mietwohnungen.

### 3 Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen MPI und VZ2000

#### 3.1 Grundsätze zur Volkszählung 2000 und zum MPI

Vergleiche mit Ergebnissen aus der Volkszählung 2000 sind aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethoden sowie aufgrund von Erfassungsunterschieden mit grosser Vorsicht anzustellen. Folgende Punkte erschweren hauptsächlich die Vergleichbarkeit:

- *Unterschiedliche Erhebungsmethoden:* Bei der VZ2000 handelt es sich um eine Vollerhebung bei den Hauseigentümern und Immobilienverwaltungen. Beim MPI dagegen handelt es sich um eine Stichprobenerhebung, wobei Mieter (Haushalte) gezogen und gebeten werden, die Kontaktdaten ihres Vermieters zwecks Befragung anzugeben.
- *Aggregierungsunschärfen:* Die fünf Eigentümerkategorien des MPI sind mit Ausnahme der Kategorie der Privatpersonen heterogener als die feiner abgestuften 13 Kategorien der VZ2000. Vergleiche zwischen den beiden Statistiken sind durch die notwendige Aggregation der VZ-Kategorien auf das Niveau der MPI-Kategorien mit Unschärfen behaftet.
- *Merkmalsunterschied beim Eigentübertyp:* Der Eigentübertyp stellt beim MPI ein Wohnungsmerkmal dar, bei der VZ2000 dagegen ein Gebäudemerkmal. Letzteres ist insbesondere bei Stockwerkeigentum bedeutsam. Weil die VZ2000 nicht mehrere Wohnungseigentümer innerhalb eines Gebäudes definiert, werden alle Wohnungen demjenigen Eigentümer zugeschrieben, in dessen Besitz sich die meisten Wohnungen im Gebäude befinden.

#### 3.2 Vergleichbarkeit der Ergebnisse

Will man die beiden Statistiken dennoch vergleichen, so sollte *erstens* die Berechnung für das Jahr 2000 ausschliesslich die Gesamtheit der Mietwohnungen mit bis zu 6 Zimmern umfassen. *Zweitens* sollten die Kategorien der VZ2000 wie folgt aggregiert werden, um Erfassungsunschärfen weitestgehend zu reduzieren:

Eigentümerkategorien MPI	Eigentümerkategorien VZ 2000
Privatpersonen	Privatpersonen
Öffentliche Hand	Gemeinde, Kanton, Bund
Genossenschaft	Wohnbaugenossenschaft Andere Wohnbaugenossenschaft
Baufirma/Immobiliengesellschaft	Andere Immobiliengesellschaft Baugesellschaft
Andere AG/GmbH/Gesellschaft	Immobilienfonds Versicherung Personalvorsorgeeinrichtung Andere Gesellschaft/Genossenschaft
Anderer Eigentübertyp	Andere Stiftung Verein Anderer Eigentübertyp

Unter Beachtung der oben erwähnten Grundsätze können die Ergebnisse der VZ2000 bedingt mit denjenigen des MPI verglichen werden. Die folgende Tabelle zeigt diese Neuberechnung für die VZ 2000:

## Eigentübertyp der Mietwohnungen

Volkszählung 2000

	Privatpersonen	Öffentliche Hand	Wohnbaugenossenschaft	Baufirma oder Immobiliengesellschaft	Andere AG/GmbH/Genossenschaft	Anderer Eigentübertyp
<b>Total</b>	<b>57.3%</b>	<b>3.4%</b>	<b>8.0%</b>	<b>5.7%</b>	<b>23.0%</b>	<b>2.7%</b>
<b>Grossregionen</b>						
Genferseeregion	50.9%	4.0%	5.3%	7.8%	27.6%	4.4%
Espace Mittelland	62.3%	3.6%	5.9%	4.2%	21.8%	2.2%
Nordwestschweiz	53.2%	2.1%	7.9%	6.8%	27.3%	2.6%
Zürich	51.5%	4.3%	14.0%	4.1%	23.3%	2.7%
Ostschweiz	58.7%	3.1%	6.4%	7.5%	22.6%	1.7%
Zentralschweiz	61.4%	2.9%	9.9%	5.4%	18.4%	2.1%
Tessin	90.9%	0.8%	1.2%	3.7%	2.0%	1.5%
<b>Wohnungsgrösse</b>						
klein (1-2 Zimmer)	57.3%	4.0%	6.1%	6.6%	21.8%	4.3%
mittel (3-4 Zimmer)	56.9%	3.1%	9.5%	5.6%	22.7%	2.2%
gross (5-6 Zimmer)	59.1%	3.6%	4.1%	4.3%	27.0%	1.9%
<b>Bauperiode</b>						
vor 1946	72.4%	5.1%	5.0%	4.4%	10.8%	2.3%
1946-1980	52.2%	2.9%	10.5%	6.5%	25.0%	3.0%
1981-2000	48.9%	2.3%	6.0%	5.5%	34.7%	2.6%

Quelle: Volkszählung 2000

© BFS

## Eigentübertyp der Mietwohnungen MPI 2017

2017 kumuliert über 4 Quartale

	Privatpersonen		Öffentliche Hand		Wohnbaugenossenschaft		Baufirma oder Immobiliengesellschaft		Andere AG/GmbH/Genossenschaft <sup>1</sup>		Anderer Eigentübertyp	
	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)
<b>Total</b>	<b>49.0</b>	<b>1.3</b>	<b>4.3</b>	<b>0.5</b>	<b>7.0</b>	<b>0.7</b>	<b>7.0</b>	<b>0.7</b>	<b>32.4</b>	<b>1.3</b>	<b>(0.3)</b>	<b>(0.2)</b>
<b>Grossregionen</b>												
Genferseeregion	40.7	3.0	6.1	1.5	4.1	1.2	5.7	1.4	43.1	3.0	( )	( )
Espace Mittelland	56.0	3.0	4.4	1.2	5.5	1.4	5.3	1.3	28.1	2.7	(0.6)	(0.5)
Nordwestschweiz	47.9	3.7	(2.7)	(1.1)	6.3	1.7	8.1	2.0	34.6	3.6	( )	( )
Zürich	44.7	2.9	(3.0)	(1.0)	12.7	1.9	5.7	1.3	33.7	2.8	( )	( )
Ostschweiz	49.6	4.0	(3.0)	(1.4)	(5.1)	(1.8)	13.6	2.7	28.8	3.6	...	...
Zentralschweiz	52.2	4.2	(5.6)	(2.0)	9.1	2.5	8.1	2.3	25.0	3.7	( )	( )
Tessin	71.4	6.5	(7.3)	(3.5)	( )	( )	(3.2)	(3.0)	(16.7)	(5.4)	...	...
<b>Wohnungsgrösse</b>												
klein (1-2 Zimmer)	49.3	2.9	4.7	1.2	5.5	1.3	7.3	1.5	32.7	2.7	(0.6)	(0.4)
mittel (3-4 Zimmer)	47.9	1.6	4.1	0.6	7.7	0.9	7.0	0.8	33.0	1.5	(0.3)	(0.2)
gross (5-6 Zimmer)	56.5	3.5	4.5	1.4	6.1	1.6	5.8	1.6	26.8	3.2	( )	( )
<b>Bauperiode</b>												
vor 1946	68.3	3.1	5.7	1.6	(4.5)	(1.3)	(3.8)	(1.3)	17.4	2.5	( )	( )
1946-1980	46.7	2.0	4.3	0.8	9.4	1.2	6.9	1.0	32.4	1.9	(0.3)	(0.2)
1981-2000	45.3	3.1	4.5	1.2	5.1	1.3	6.2	1.5	38.5	3.0	(0.5)	(0.4)
nach 2000	39.3	2.9	2.4	0.9	4.9	1.2	11.7	2.0	41.3	3.0	(0.4)	(0.4)

Quelle: BFS - MPI

© BFS 2018

## 3.3 Diffusionsgrundsätze

Grundsätzlich werden die Resultate des MPI bezüglich Eigentübertyp aufgrund des Stichprobenumfangs auf Stufe „Grossregionen“ diffundiert.