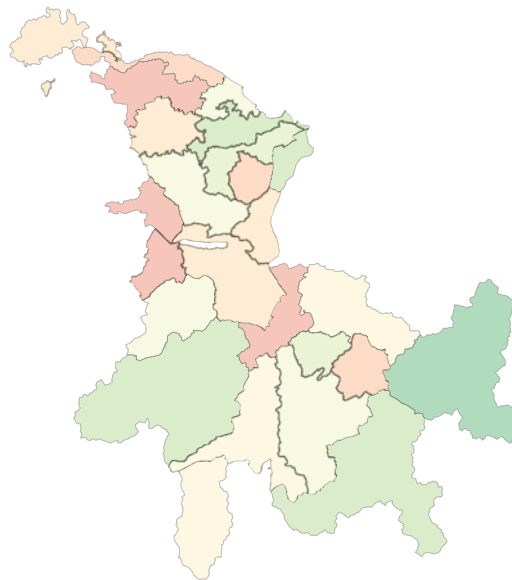


# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2013

### Ostschweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

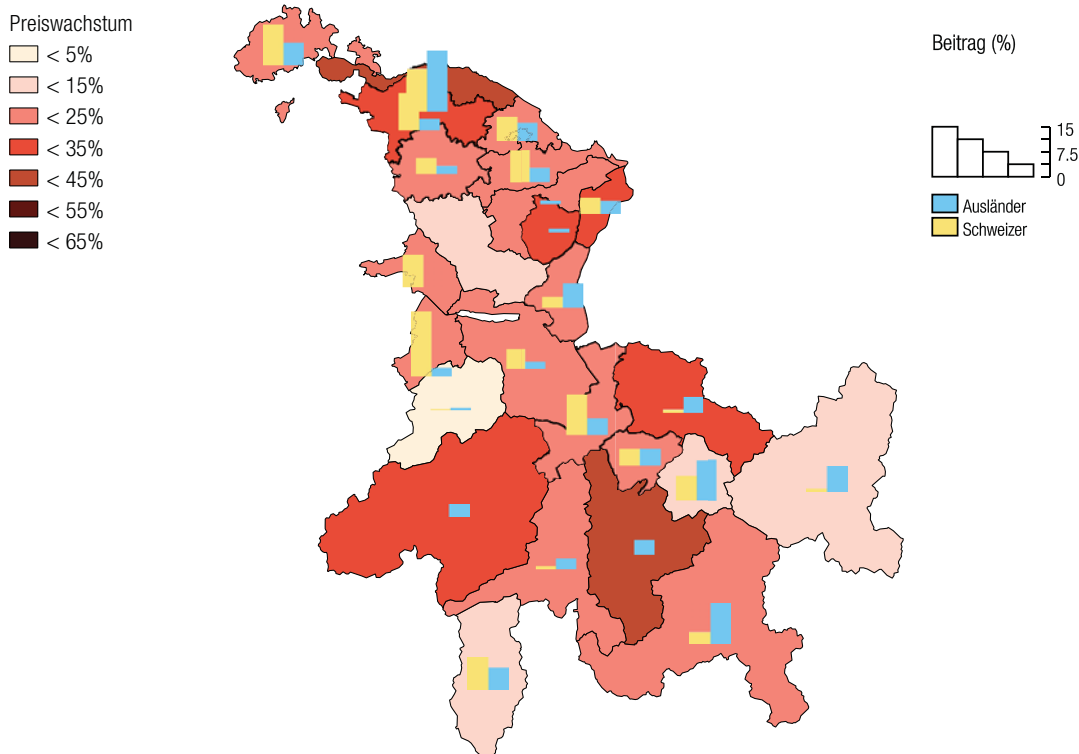
Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

## EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen seither aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist im Mittel höher als früher. Dies wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. 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.

## GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2005 - 2013

Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentümersmärkte zeigte in der Vergangenheit eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die



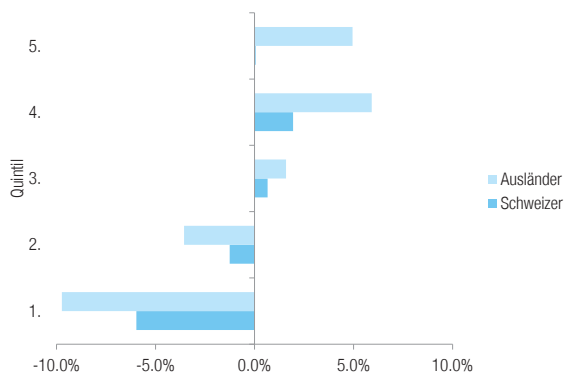
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

Karte 1: (Angebots)preisentwicklung (nominal) und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Ostschweiz in der Periode 2005 - 2013

(Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2013 ist in der Grossagglomeration Ostschweiz mit 23.3% etwas tiefer als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die unterdurchschnittlich hohe Zunahme der in- und ausländischen Haushalte hat bei einer

\* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode. Negative Wachstumsbeiträge werden nicht ausgewiesen.



BFS: SAKE

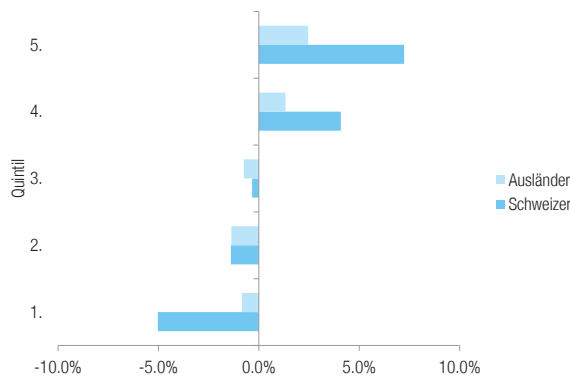
**Einkommen Mieter**

Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Ostschweiz

Die Ostschweiz ging 2005 aus einer Situation des Überangebots in einen sanften wirtschaftlichen Aufschwung über und eine Anpassung an die mit der Zuwanderung verbundenen Änderungen der Nachfragestruktur bereitete wenig Mühe. Eine Preishausse wie im benachbarten Zürich war nicht zu beobachten. Da die ausländischen Nachfrager in der Anfangsphase Mietwohnungen bevorzugten, kam es zu gewissen Engpässen auf den Mietwohnungsmärkten. Die Schweizer Haushalte zogen mehr und mehr in die Agglomeration und bei extrem tiefem Zinsniveau ins Wohneigentum.

Ein wichtiger Faktor zur Erklärung der Preisentwicklung war in der Vergangenheit auch die Entwicklung der Einkommen, wie sie in Abbildungen 1a und 1b dargestellt ist. Sie stellen die Veränderung der Anteile der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensklassen dar. Da in der Gesamtbetrachtung von Miete und Eigentum 2013 insgesamt mehr Personen in den obersten 20% der Haushalte anzutreffen sind als 2005, müssen die einkommensstärkeren Haushalte relativ grösser geworden sein. Interessant für den Monitor sind aber die relativen Unterschiede zwischen Personen in Schweizer und ausländischen Haushalten sowie zwischen Miete und Eigentum. So hat die Anzahl Schweizer Personen in den beiden höchsten Einkommensklassen im Eigentumssektor viel stärker zugenommen als die der Ausländer. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen in den oberen Segmenten der Haushalte mit den höchsten Einkommen bedeutend höher ausfiel als die der Schweizer. Die ausländischen Haushalte sind somit im Mietwohnungssektor vermehrt als kaufkräftige Mitbewerber aufgetreten.

im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegenden Neubautätigkeit massgeblich zu einem relativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt beigetragen. Einem rekordtiefen Wachstum der Schweizer Bevölkerung stand eine im schweizerischen Durchschnitt liegende Zunahme der ausländischen Bevölkerung gegenüber. Die in Karte 1 mit Balken dargestellten Bevölkerungsbewegungen machen deutlich, dass die Ostschweiz in den letzten acht Jahren eine hohe ausländische Zuwanderung in allen Grenzregionen verzeichnet hat.



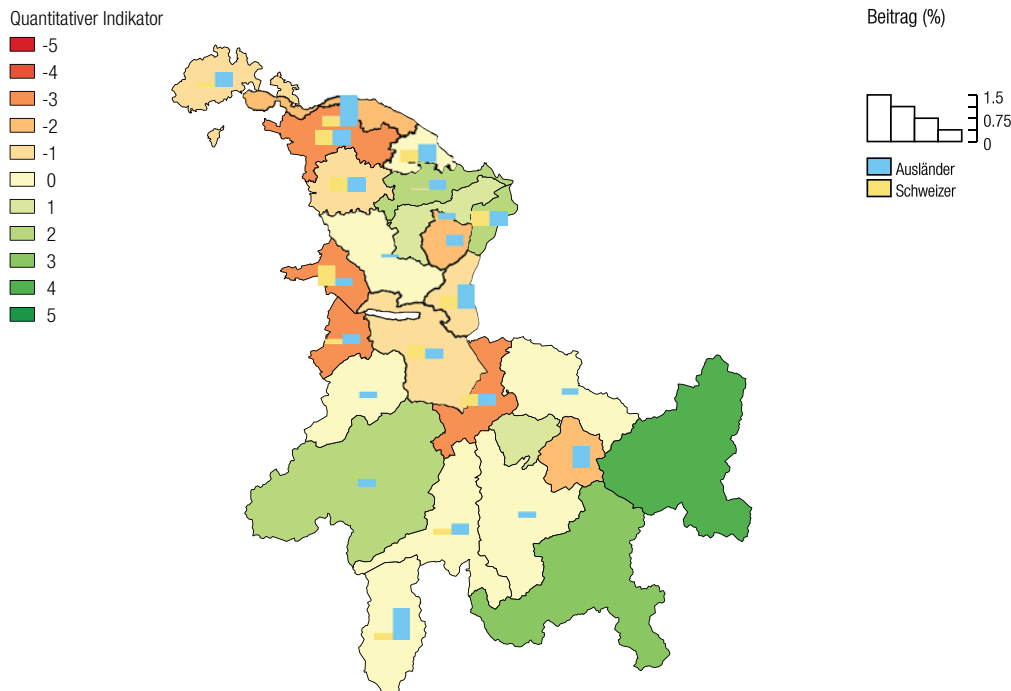
BFS: SAKE

**Einkommen Eigentümer**

Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Ostschweiz

# GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2013

Im abgelaufenen Jahr wies die Ostschweiz zusammen mit der Nordwestschweiz und dem Espace Mittelland wiederum das tiefste Wachstum der Schweizer Haushalte aus, während das Wachstum der ausländischen



BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

## Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2013 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2013

Haushalte etwas unter dem schweizerischen Durchschnitt lag (Tabelle 2c). Das grösste Wachstum war immer noch in den Grenzregionen zu Deutschland und Liechtenstein auszumachen, allen voran in den Regionen Untersee, Thurtal und Werdenberg, aber auch im Misox. Hier war auch der Einfluss der ausländischen Haushalte auf den Wohnungsmarkt besonders gross. Die Schweizer Haushalte dagegen wuchsen in erster Linie an der Grenze zum Metropolraum Zürich. Karte 1 zeigt diese Zuwächse in Balkenform.

	2005	2012	2013	2013
Ostschweiz	3.6	-1.1	-0.9	⇔
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	-1.9	-1.9	⇔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	-0.1	0.4	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

## Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Mit einer Neubautätigkeit, welche die aller anderen Regionen übertraf, konnte die Haushaltszunahme aufgefangen werden, weshalb der Anspannungsindikator sein Niveau in Tabelle 2a in etwa gehalten hat. Knappheit war primär in den grösseren und mittleren Agglomerationen zu spüren. Über alle Märkte hinweg dürfte es sich beim Wohnungsmarkt in der Ostschweiz um den ausgeglichenesten der gesamten Schweiz handeln. Wenn die Preise dennoch 2013 mit 2.7% für den aggregierten Wohnungsmarkt stärker

	Wachstum				
	2005	2012	2013	2013	seit 2005
Ostschweiz	100.3	120.4	123.7	2.7%	23.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	99.9	118.2	121.9	3.1%	22.0%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.9	123.5	126.2	2.2%	25.1%

*Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung*

**Preisentwicklung (2004 = 100)**

Tabelle 2b: (Angebots)preisentwicklung im Ostschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

als in allen übrigen schweizerischen Grossregionen gestiegen sind (Tabelle 2b), hat dies mit der verschobenen Periodizität des Immobilienzyklus in

der Ostschweiz und den unter Druck geratenen Agglomerationsräumen zu tun.

		Haushalte			Wachstum 2013
		2012	2013	2013	
Ostschweiz	Schweizer	398,434	399,868	0.4%	
	Ausländer	80,100	82,682	3.2%	
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	234,573	235,729	0.5%	
	Ausländer	45,671	47,125	3.2%	
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	163,861	164,139	0.2%	
	Ausländer	34,429	35,557	3.3%	

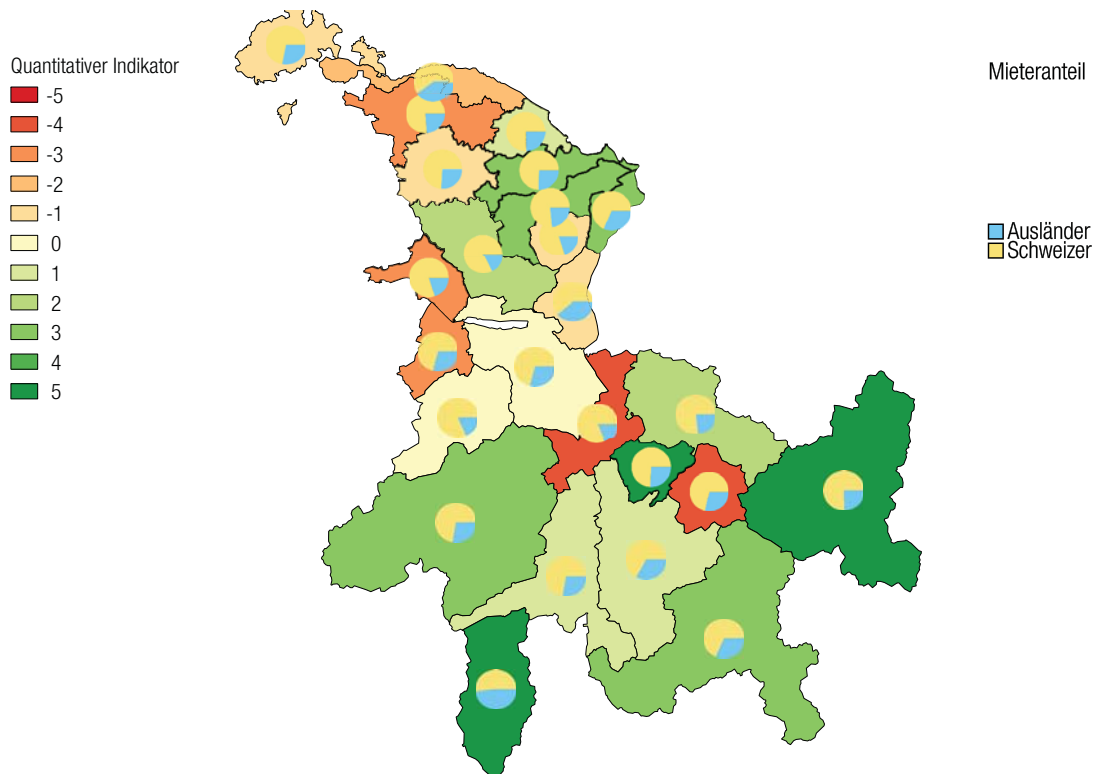
*BFS: Statpop; eigene Berechnung*

**Haushaltsentwicklung**

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Ostschweiz

# MIETWOHNUNGSMARKT

Das Angebotswachstum hat im Jahr 2013 das Haushaltswachstum deutlich übertroffen. Weil jedoch die Bautätigkeit klar auf den Wohneigentumssektor ausgerichtet war, verharrt der Anspannungsindikator in Tabelle 3b auf dem Niveau des Vorjahres. Der Markt ist ausgeglichen, in den grösseren Agglomerationen



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2013

weniger, in den kleineren Agglomerationen und im ländlichen Raum etwas mehr.

Wie in Karte 3 aufgrund der überwiegenden Farbe Grün recht deutlich zum Ausdruck kommt, war im untersuchten Zeitraum kein Nachfrageüberhang spürbar. Einzig in Davos und dem Bündner Rheintal kann man von einer spürbaren Anspannung sprechen. Ein wenig macht sich auch der Einfluss der Metropolregion Zürich im Linthgebiet sowie in gewissen Regionen des Kantons Thurgau bemerkbar. Die in dieser Karte

	2005	2012	2013	Wachstum 2013 seit 2005
Ostschweiz	99.3	109.8	112.1	2.1% 12.9%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	99.3	109.4	112.0	2.4% 12.8%
Kleinagglomeratio- nen und ländliche Gebiete	99.3	110.4	112.1	1.6% 12.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots)preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

anzutreffenden Kuchendiagramme geben einen Eindruck über die Bedeutung der ausländischen Haushalte auf den Mietwohnungsmarkt.

Der Trend zum Wohnen in den eigenen vier Wänden ist weiterhin spürbar. Die Mieterquote der Schweizer nimmt gegenüber dem Vorjahr weiter ab und liegt mit 41.3% weit unter dem Schweizer Durchschnitt (Tabelle 3d). Die ausländischen Haushalte

	2005	2012	2013	2013
Ostschweiz	3.6	0.1	0.1	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	-1.0	-1.0	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	2.0	2.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Mietwohnungsmarkt

	2012	2013	2013
Ostschweiz	2.2	2.5	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	2.1	2.5	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.5	2.5	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Ostschweizer Mietwohnungsmarkt

bevorzugen weiterhin die Miete, und zwar in der Nähe der Grenze zu Deutschland und Liechtenstein, aber auch der italienischen Grenze, wie das Beispiel der Region Misoix zeigt.

Die Preise sind trotz geringer Anspannung des Mietwohnungsmarktes um 2.1% gestiegen (Tabelle 3a). Dies ist über dem nationalen Mittel und hat seinen Grund in der später als in der übrigen Schweiz erfolgten leichten Verknappung der städtischen Mietwohnungsmärkte.

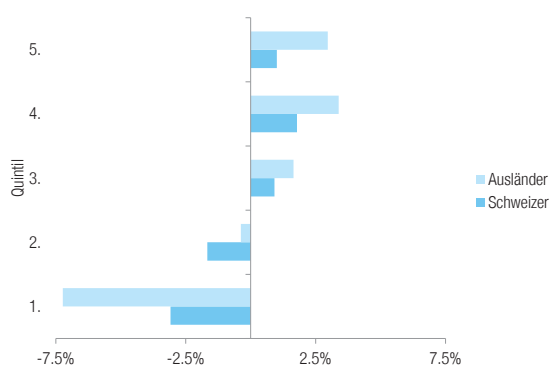
Der strukturelle Indikator in Tabelle 3c zeigt weiterhin eine gewisse Divergenz der Wohnungsmarktentwicklung in den einzelnen Preissegmenten an. So nimmt die Anspannung in den Gross- und

		2004	2011	2012	2013
Ostschweiz	Schweizer	45.9%	43.2%	42.4%	41.3%
	Ausländer	81.3%	78.7%	80.1%	80.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	49.3%	47.1%	45.7%	44.6%
	Ausländer	83.7%	81.2%	81.7%	82.8%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	41.5%	37.8%	37.8%	36.6%
	Ausländer	77.9%	75.0%	77.8%	77.3%

BFS: SAKE

### Mieterquote

Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Ostschweiz



BFS: SAKE

### Einkommensentwicklung

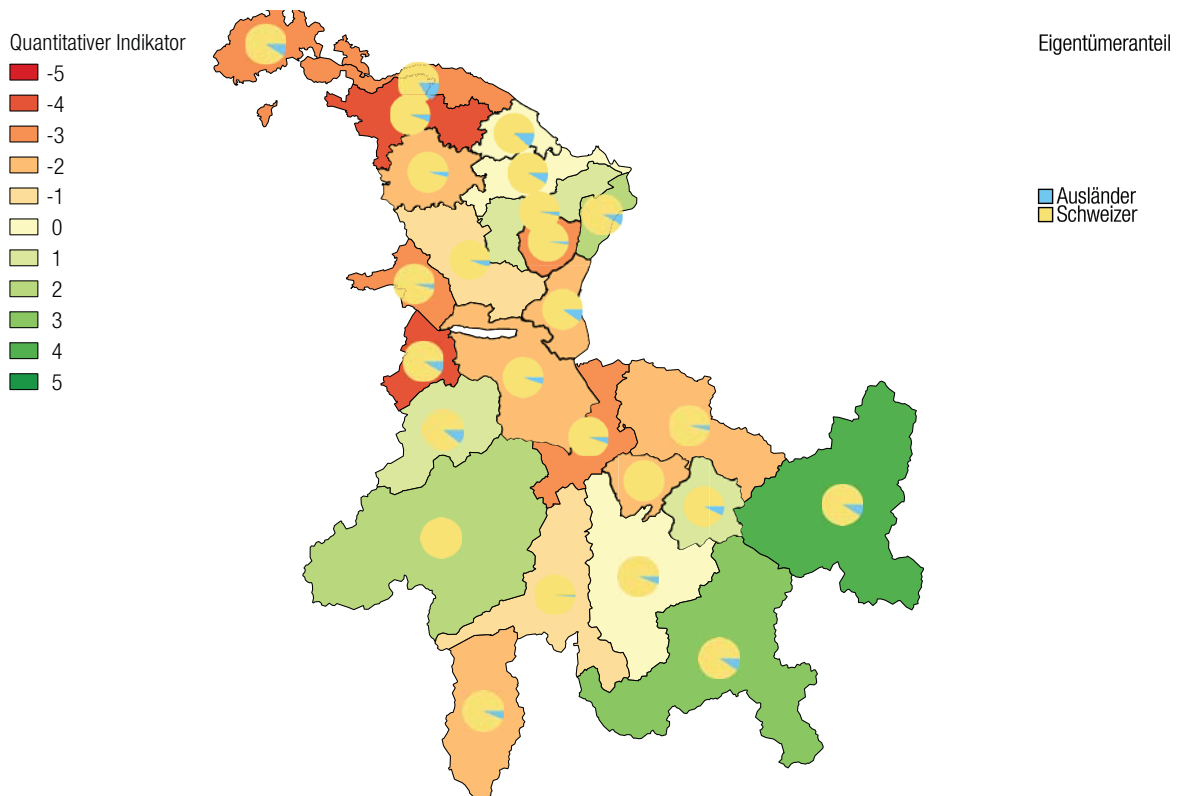
Abbildung 2: Veränderung 2013 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Ostschweiz

Mittelagglomerationen im untersten Segment zu, während sie sich in den übrigen Segmenten entspannt oder gleich bleibt. Äusserst liquide präsentiert sich der Markt im obersten Segment in den ländlichen Gebieten.

Schliesslich illustriert Abbildung 2, dass die ausländischen Haushalte relativ stärker in den oberen Einkommenklassen zulegen als die schweizerischen (die teilweise ins Wohneigentum abwandern). Ein Indiz dafür, dass die zunehmende Kaufkraft der ausländischen Haushalte auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin nicht zu vernachlässigen ist.

## EIGENTUMSMARKT

Der quantitative Indikator in Tabelle 4b zeigt im Berichtsjahr eine leichte Entspannung beim Wohneigentum. Während in den Grossagglomerationen weiterhin eine gewisse Anspannung herrscht, hat sie sich im



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2013

ländlichen Raum praktisch auf Gleichgewichtsniveau reduziert. Offensichtlich sind nun im ländlichen Raum mehr Objekte längere Zeit im Angebot. Die im abgelaufenen Jahr insgesamt äusserst rege Bautätigkeit hat bei eindeutiger Ausrichtung des Neubaus auf den Wohneigentumssektor zu dieser Entwicklung beigetragen.

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Ostschweiz	101.5	132.3	136.7	3.4%	34.8%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.8	129.5	134.6	4.0%	33.6%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	102.3	135.6	139.3	2.7%	36.1%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots)preisentwicklung im Ostschweizer Wohneigentumsmarkt

Förderlich war dabei zweifellos die nur noch langsam zunehmende Zahl der Schweizer Haushalte.

Gemäss Karte 4 bleibt die Situation in der gesamten Region wenig angespannt, was an der hellen Verfärbung abgelesen werden kann. Je südlicher die Region, desto entspannter präsentiert sie sich. Die Kuchendiagramme, welche den Anteil der in- und ausländischen Haushalte am Wohnungsbestand anzeigen, weisen einen schwachen Einfluss der



	2005	2012	2013	2013
Ostschweiz	3.5	-2.5	-2.1	⇔
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	-3.0	-3.0	⇔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	-2.0	-1.0	↗

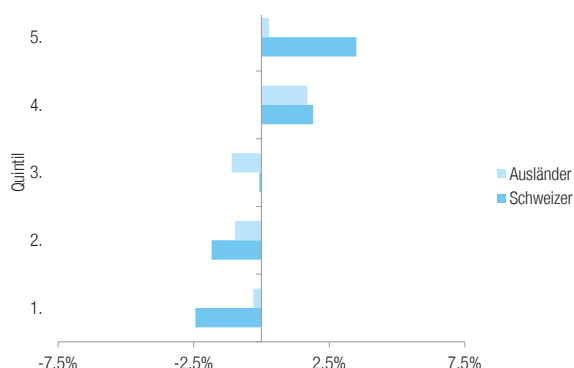
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Quantitative Anspannung**

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Wohneigentumsmarkt

Ausländer auf dem Eigentumsmarkt nach. Nur im Norden, an der Grenze zu Deutschland, ist der Einfluss deutlich spürbar.

Die Preissteigerungen im Wohneigentum in Tabelle 4a sind gegenüber dem Vorjahr in der Ostschweiz stark zurückgegangen, erreichen aber mit 3.4% nach der Zentralschweiz immer noch den zweithöchsten Wert in der Schweiz. In den grösseren und mittleren Agglomerationen liegt die Preissteigerungsrate mit 4.0% wesentlich höher als in den



BFS: SAKE

**Einkommensentwicklung**

Abbildung 3: Veränderung 2013 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Ostschweiz

im suburbanen Raum ist der Markt im obersten Segment wieder liquider.

Die Umorientierung der Schweizer Haushalte ins Eigentum hält weiterhin an. Die Eigentumsquote hat sich im Berichtszeitraum weiter erhöht und liegt heute bei 58.7% für Schweizer und bei 19.5% für ausländische Personen (Tabelle 4d). In Abbildung 3 zeigt sich, dass die Einkommen in den oberen Segmenten bei den Schweizern relativ stärker zugenommen haben. Ein Indiz dafür, dass Schweizer Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum mit den potenziellen Käufern aus dem Ausland mithalten können.

	2012	2013	2013
Ostschweiz	1.1	1.6	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	1.2	1.2	⇔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.0	2.1	↗↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Strukturelle Divergenz**

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Ostschweizer Wohneigentumsmarkt

		2004	2011	2012	2013
Ostschweiz	Schweizer	54.1%	56.8%	57.6%	58.7%
	Ausländer	18.7%	21.3%	19.9%	19.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	50.7%	52.9%	54.3%	55.4%
	Ausländer	16.3%	18.8%	18.3%	17.2%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	58.5%	62.2%	62.2%	63.4%
	Ausländer	22.1%	25.0%	22.2%	22.7%

BFS: SAKE

**Eigentümerquote**

Tabelle 4d: Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten in der Ostschweiz

Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum mit 2.7%.

Betrachtet man die einzelnen Segmente des Wohnungsmarktes, so kann anhand des strukturellen Indikators in Tabelle 4c festgehalten werden, dass sie sich leicht divergent verhalten: Zwar bleibt die Knappheit in den grösseren Agglomerationen auf dem mittleren Niveau des Vorjahres stehen, aber sie nimmt in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum vor allem bei den teureren Objekten markant ab. Das heisst

## SCHLUSSFOLGERUNG

Bei der gegenwärtigen Diskussion um Wohnungsnot und Blasenbildung in der Schweiz stand die Grossregion Ostschweiz bisher eher im Hintergrund. Auch im Jahr 2013 gehört dieser Raum zu den Märkten im Gleichgewicht. Während die Zunahme der ausländischen Bevölkerung im Jahr 2013 in der Ostschweiz etwas geringer als in der Restschweiz ausgefallen ist, wies das Wachstum der Schweizer Bevölkerung mit der Nordwestschweiz und dem Espace Mittelland den tiefsten Wert aller Regionen auf. Auffällig ist die Konzentration der ausländischen Haushalte an den Grenzen zu Deutschland, Liechtenstein und Italien. Die Schweizer Haushalte dagegen zogen die Nähe zum Metropolraum Zürich vor.

Mit einer Neubautätigkeit, die zu einem höheren Bestandeswachstum führte als in irgendeiner anderen Region, musste die Anspannung etwas abnehmen. Dennoch wiesen Mietwohnungsmarkt und Eigentumsmarkt mit 2.1% und 3.4% überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten auf. Der Grund liegt im zur Restschweiz periodisch verschobenen (und schwächeren) Immobilienzyklus, in dem einzelne regionale Knappheitssituationen in der Ostschweiz erst in den letzten 2 Jahren aufgetreten sind.

Auffällig war im Berichtsjahr die entspannte Situation beim Eigentumsmarkt im obersten Preissegment im periurbanen Raum. Hier scheint der Käufer stärker als im Vorjahr eine gewisse Auswahl zu haben. Die Preissteigerungen sind denn auch gegenüber dem Vorjahr beim Wohneigentum schwächer ausgefallen. Die Wende, wie sie sich in Zürich und Genf abzeichnet, ist auch in der Ostschweiz absehbar.



## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN INDIKATOREN

### **Quantitative Anspannung**

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert  $> 1$  bedeutet Entspannung, ein Wert  $< -1$  Anspannung. Ein Wert von  $-5$  (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10% knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2011 zählt. Ein Wert von  $5$  (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10% entspanntesten Regionen.

### **Strukturelle Divergenz**

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 Preissegmenten.

### **Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten**

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

### **Anmerkungen zur Methodik**

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „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. Verknüpft sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann 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 geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrosse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand

des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

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.

### **Revision Monitor 2013**

Für die aktuelle Ausgabe wurden drei Berechnungen des Monitors substantziell verändert:

- Die Haushaltsschätzung erfolgt über die Angaben zu Einwohnern und Haushalten der Statpop, während bisher auch die Haushaltsgewichte der SAKE verwendet wurden.

- Auf explizite Schätzungen der Anzahl Haushalte in Eigentum/Miete oder der Einkommensklassen zur Abschätzung der Veränderung im Jahresverlauf wird neu verzichtet. Diese Schätzungen waren bei kleinen Stichproben sehr volatil und führten häufig zu nicht signifikanten Veränderungen.

- Um grössere Stichproben zu erhalten wurde die bisherige Gliederung in Hauptagglomeration, übrige Agglomeration und ländliches Gebiet durch drei Gruppen abgelöst, die auf der Typisierung der 106 MS-Regionen des BFS beruhen:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung

- Gross- und Mittelagglomerationen

- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen