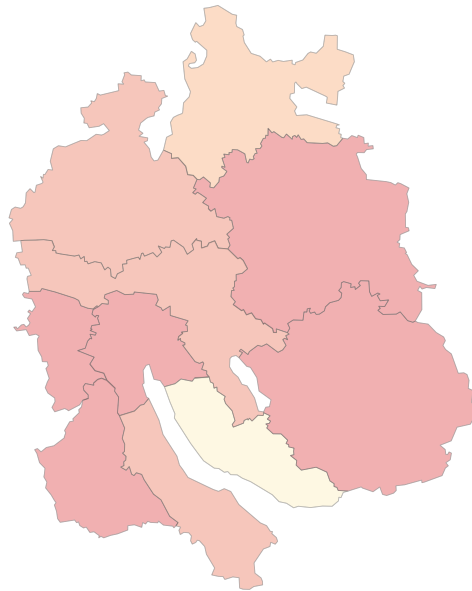


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2013

Zürich

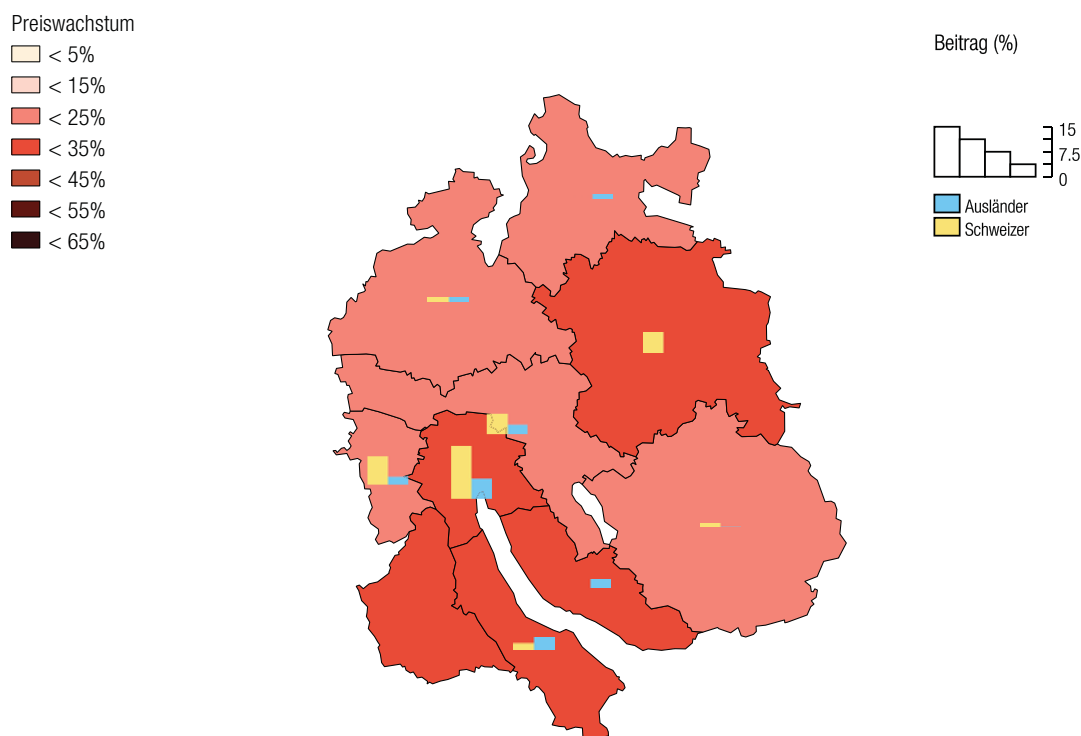


EINLEITUNG

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 Wohneigentümmärkte zeigte in der Vergangenheit primär am See eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der



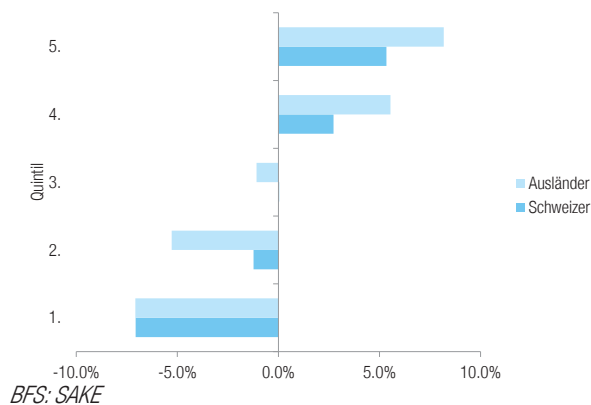
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

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

Preisentwicklung. Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2013 ist in der Grossregion Zürich höher als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die überdurchschnittlich hohe Zunahme der in- und ausländischen Haushalte durch Zuwanderung aus

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



Einkommen Mieter

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

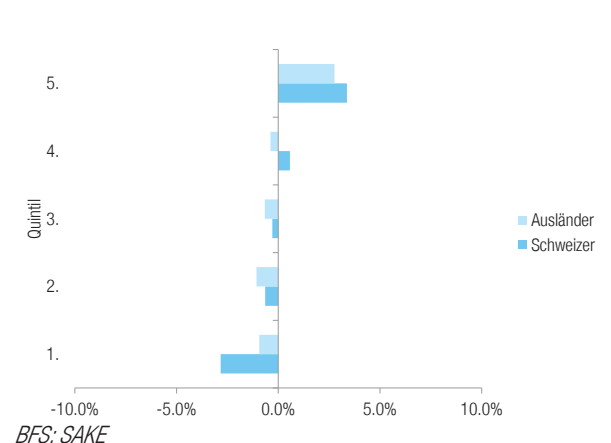
Region Zürich. Eine ebenso wichtige Rolle spielte auch die Ausgangssituation. Die Agglomeration ging 2005 mit einem angespannten Markt in ein starkes Wirtschaftswachstum über, was die Anpassung an die mit der Zuwanderung verbundenen Änderungen der Nachfragestruktur erschwerte. Die massive Zuwanderung nach Zürich und in die Seegemeinden hat die Preishausse befeuert. Da die ausländischen Nachfrager in der Anfangsphase Mietwohnungen bevorzugten, kam es vorerst zu einer Austrocknung der Mietwohnungsmärkte. Die Schweizer Haushalte zogen mehr und mehr in den suburbanen Raum 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 höchsten Einkommensklassen im Eigentumssektor stärker zugenommen als die der Ausländer. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender geworden, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen in den oberen Einkommenssegmenten der Haushalte spürbar höher ausfiel als die der Schweizer. Die ausländischen Haushalte sind somit im Mietwohnungssektor vermehrt als kaufkräftige Mitbewerber aufgetreten. Dies hat insbesondere die Preisentwicklung im höheren Preissegment der Mietwohnungen beeinflusst. Dieselbe Entwicklung ist zwar auch beim Wohneigentum zu beobachten, aber aufgrund der tieferen Zahl ausländischer Haushalte deutlich weniger ausgeprägt.

dem In- und Ausland hat bei einer im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegenden Neubautätigkeit massgeblich zu einem knappen Wohnungsmarkt beigetragen. In Zürich und um den Zürichsee, wo die Einfärbung in Karte 1 recht dunkle Rottöne annimmt, sind die Wohnungspreise insgesamt in den letzten acht Jahren um über 26% gestiegen.

Eine ungenügende Bautätigkeit ist für sich alleine kein hinreichender Grund für die im Schweizer Kontext sehr starken Preiserhöhungen in der

Region Zürich. Eine ebenso wichtige Rolle spielte auch die Ausgangssituation. Die Agglomeration ging 2005 mit einem angespannten Markt in ein starkes Wirtschaftswachstum über, was die Anpassung an

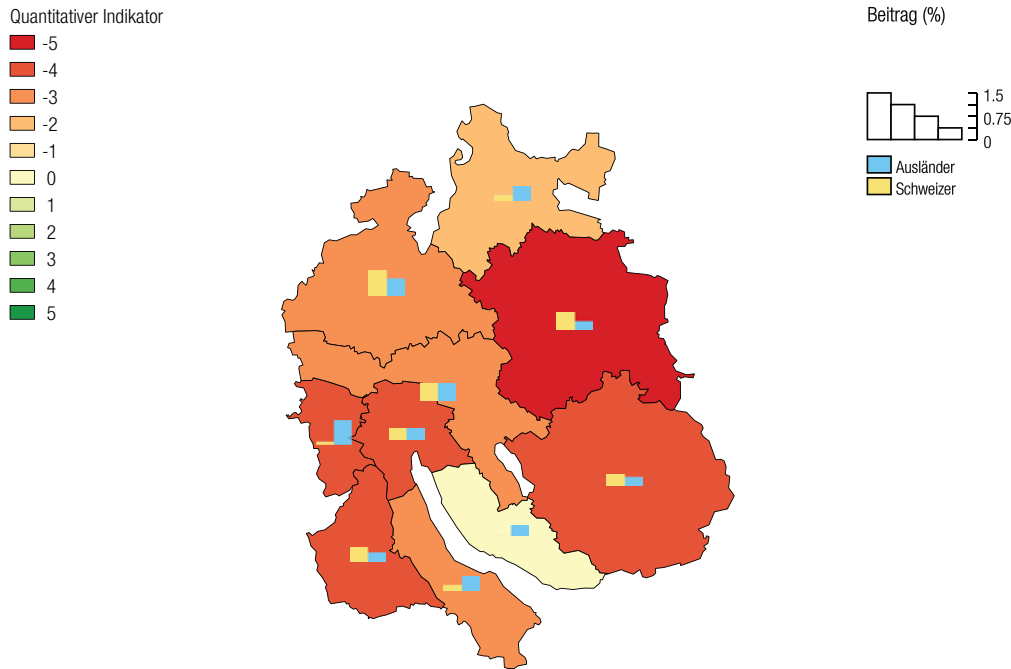


Einkommen Eigentümer

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

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2013

Im abgelaufenen Jahr hat das geschätzte Haushaltswachstum in Zürich in etwa den Wert der Gesamtschweiz erreicht. Dieses verteilte sich jedoch sehr ungleichmässig auf die ganze Region. Besonders starke Zuwächse



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

waren im Norden und Westen der Stadt Zürich zu verzeichnen: Im Glattal /Furttal und im Zürcher Unterland im Norden sowie im Limmattal im Westen betrug die Wachstumsraten zwischen 1.2% und 1.7%. Die Wachstumsbeiträge der in- und ausländischen Haushalte zum gesamten Haushaltswachstum hielten sich in etwa die Waage. Die Wachstumsrate der ausländischen Haushalte lag mit 2.8% zum ersten Mal seit langem unter dem schweizerischen Durchschnitt (Tabelle 2c). Der grösste Ausländerzuwachs war im Limmattal anzutreffen.

	2005	2012	2013	2013
Zürich	-1.5	-4.2	-4.1	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.0	-4.0	-3.8	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	-3.0	-5.0	-5.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

Der Anspannungsindikator nahm gemäss Tabelle 2a ausgehend von einem sehr hohen Niveau nur unwesentlich ab. Der Immobilienzyklus scheint sich in Zürich jedoch an einem Wendepunkt zu befinden und das Preiswachstum bewegte sich 2013 für den aggregierten Wohnungsmarkt im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung bei moderaten 1.1% (Tabelle 2b). Die Miet- und Wohneigentumsmärkte trugen gleichermassen dazu bei.

	Wachstum				
	2005	2012	2013	2013	seit 2005
Zürich	100.4	125.5	126.9	1.1%	26.4%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.5	126.1	127.4	1.0%	26.8%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.2	123.6	125.2	1.3%	24.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

		Haushalte			Wachstum 2013
		2012	2013	2013	
Zürich	Schweizer	513,131	516,259	0.6%	
	Ausländer	116,380	119,640	2.8%	
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	384,299	386,549	0.6%	
	Ausländer	96,681	99,452	2.9%	
Gross- und Mittelagglomera- tionen	Schweizer	128,832	129,710	0.7%	
	Ausländer	19,699	20,188	2.5%	

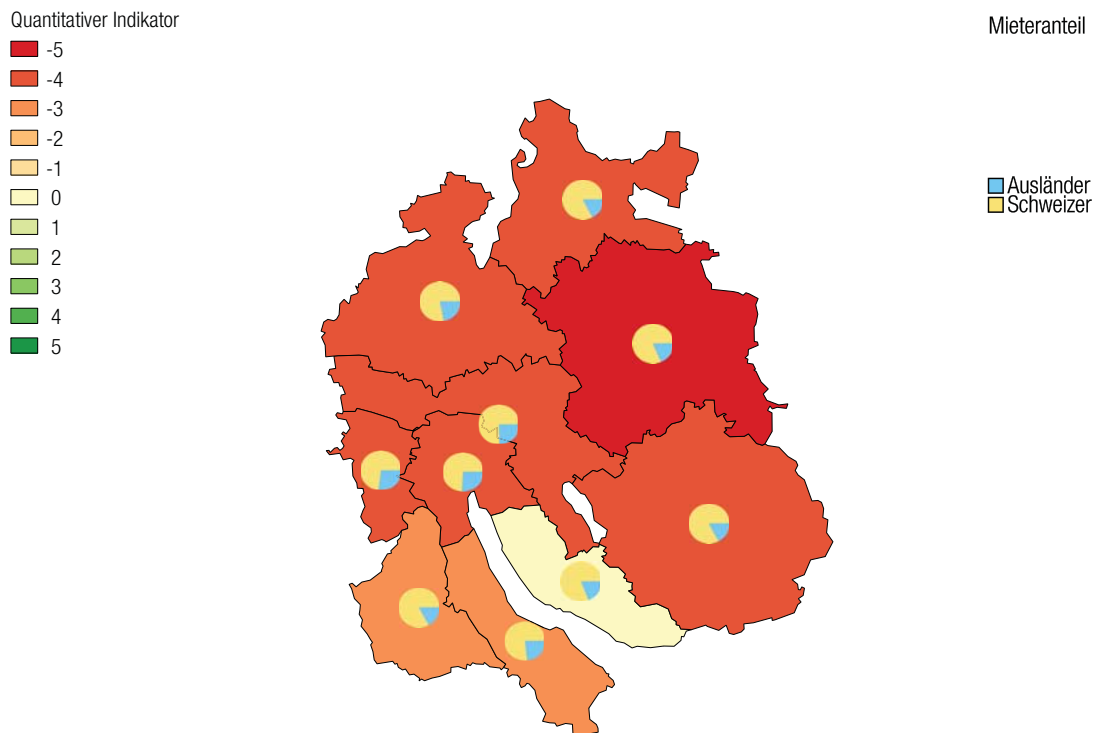
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Grossregion Zürich

MIETWOHNUNGSMARKT

Obwohl das Angebotswachstum im Jahr 2013 das Haushaltswachstum übertraf und die Bautätigkeit vermehrt auf den Mietwohnungssektor ausgerichtet war, kam es im Mietwohnungssektor der Kernregion



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

Zürich gemäss Tabelle 3b nicht zu einer Entspannung. Zu stark sind die Nachfrageunterschiede zwischen den Preissegmenten, als dass der Neubau die Knappheit schnell beseitigen könnte. Die quantitative Anspannung verharrt in der gesamten Region auf sehr hohem Niveau.

In Karte 3 ist die Situation in den MS-Regionen anhand von verschiedenen starken Einfärbungen dargestellt.

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Zürich	99.8	118.1	119.3	1.0%	19.5%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	99.8	119.2	120.1	0.8%	20.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	99.8	113.9	115.8	1.6%	16.1%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots)preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Vor allem im Norden und im Westen der Stadt Zürich waren die Bevölkerungswachstumsraten besonders hoch, was auch hier zu starker Verknappung geführt hat. Aber auch in der Stadt Winterthur zeigt sich wie im Vorjahr das gleiche Bild: eine hohe Anspannung. In all diesen Regionen übten die ausländischen Haushalte einen bedeutenden Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt aus.

Durch das steigende Angebot fiel die weitere

	2005	2012	2013	2013
Zürich	-1.4	-4.2	-4.2	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.0	-4.0	-4.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	-3.0	-5.0	-5.0	⇒

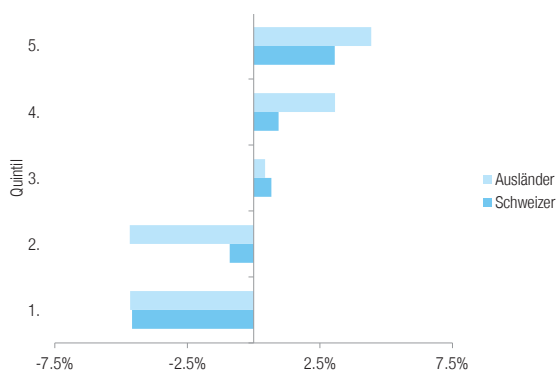
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Zürcher Mietwohnungsmarkt

Erhöhung der Mietpreise in der Metropolregion mit 0.8% gegenüber früheren Jahren moderat aus. Aufgrund der grösseren Anspannung war die Preissteigerung in den grösseren und mittleren Agglomerationen mit 1.6% höher als in der Kernregion (Tabelle 3a).

Das unterste Preissegment blieb im Metropolraum Zürich, aber auch in den grösseren und mittleren Agglomerationen weiterhin vollständig ausgetrocknet und auch das mittlere Segment ist nach wie vor äusserst angespannt. Nur im oberen Segment hat sich das Blatt zumindest in der Agglomeration Zürich gewendet, eine gewisse Liquidität macht sich hier bemerkbar. Aber auch im suburbanen Raum ist im obersten Segment eine gewisse Verbesserung festzustellen, weshalb der strukturelle Indikator in



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

Abbildung 2 bei den Haushalten mit den höchsten Einkommen die Anzahl ausländischer Personen stärker zugenommen hat als die der Schweizer.

	2012	2013	2013
Zürich	2.7	3.2	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	3.2	3.8	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	0.6	1.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Zürcher Mietwohnungsmarkt

		2004	2011	2012	2013
Zürich	Schweizer	64.7%	64.9%	65.3%	64.5%
	Ausländer	88.0%	89.0%	89.7%	88.3%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	68.4%	69.8%	69.1%	68.5%
	Ausländer	89.7%	90.6%	91.2%	89.8%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	53.1%	51.0%	54.9%	53.9%
	Ausländer	81.6%	82.1%	83.0%	81.8%

BFS: SAKE

Mieterquote

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

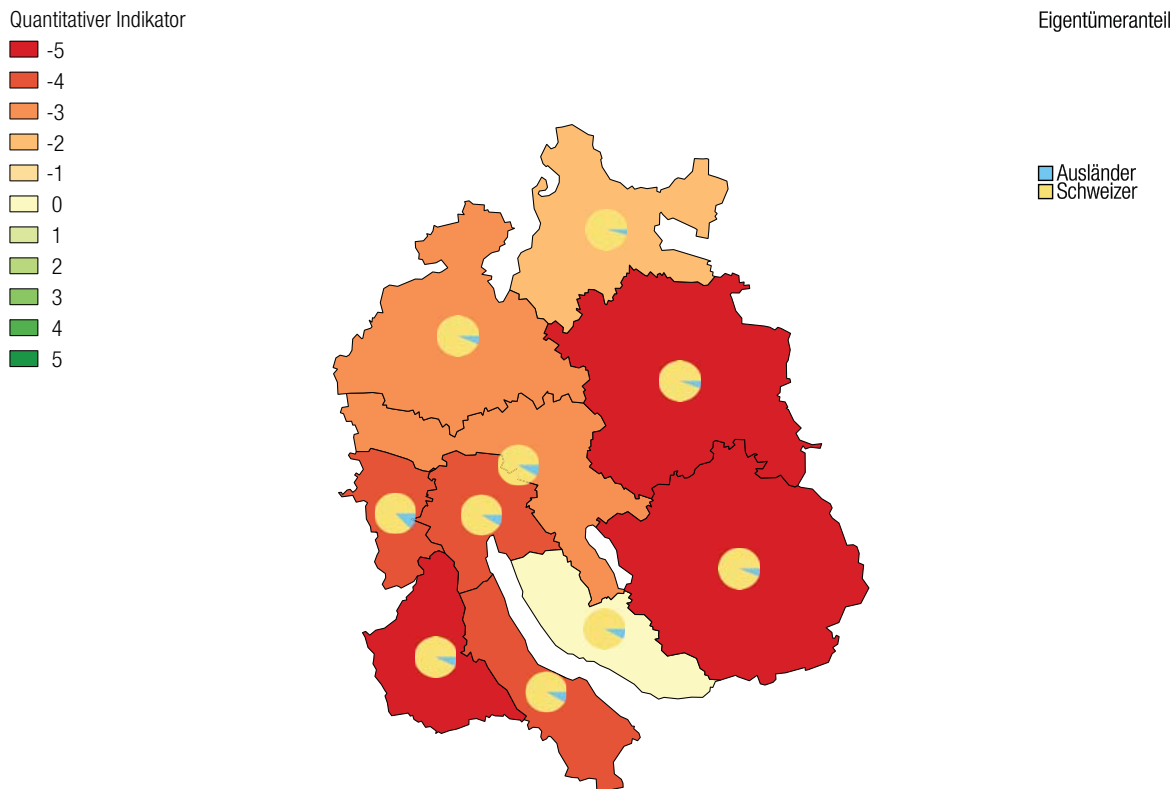
Tabelle 3c zugenommen hat.

Die Grossregion Zürich erreicht mit rund 65% bei den Schweizer Haushalten eine Mieterquote, welche von keiner anderen Region übertroffen wird (Tabelle 3d). Auch der Wert von 88.3% bei den ausländischen Haushalten wird nur in der Grossregion Zentralschweiz übertroffen.

In Karte 3 sind die Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten für das Jahr 2013 dargestellt. Der Einfluss ausländischer Haushalte ist nicht zuletzt auch das Resultat davon, dass gemäss

EIGENTUMSMARKT

Während im Berichtsjahr in den grösseren und mittleren Agglomerationen des suburbanen Raumes Zürich der Markt für Wohneigentum auf dem Punkt maximaler Knappheit verharrte, zeigt gemäss Tabelle 4b der



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

quantitative Indikator für den Metropolraum eine Verbesserung der Situation an. Offensichtlich sind nun wieder mehr Objekte länger im Angebot und der Markt befindet sich zumindest im Zentrum auf dem Weg zurück in die Normalität, wenn auch auf deutlich höherem Preisniveau als zu Beginn des Zyklus.

Der Weg ist jedoch noch weit, denn das Angebot war 2013 sehr stark auf den Mietwohnungsbau ausgerichtet, weshalb die Nachfrage im Eigentum nicht genügend befriedigt werden konnte. Gemäss Karte 4 bleibt die Situation in der gesamten Region angespannt, was an der dunklen Verfärbung abgelesen werden kann. Die Kuchendiagramme zeigen den Anteil der in- und ausländischen Haushalte an den Eigentümerhaushalten; die Ausländer sind unter den Eigentümern nur schwach vertreten. Die grössten Wachstumsimpulse gehen von den Ausländern im Raum nördöstlich und westlich der Stadt Zürich aus.

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Zürich	102.1	146.4	148.4	1.3%	45.3%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	102.7	149.7	152.1	1.6%	48.2%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	101.1	140.0	141.0	0.7%	39.5%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots)preisentwicklung im Zürcher Wohneigentumsmarkt

	2005	2012	2013	2013
Zürich	-1.7	-4.3	-3.7	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.0	-4.0	-3.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	-3.0	-5.0	-5.0	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

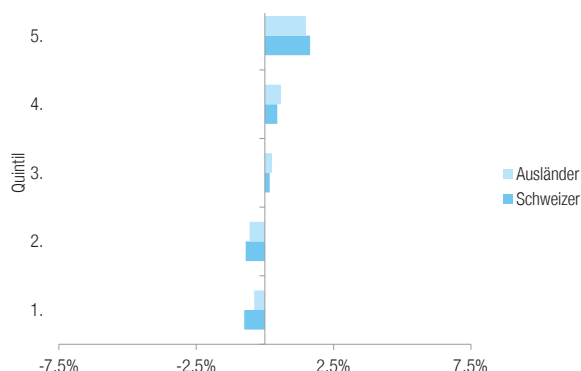
Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Zürcher Wohneigentumsmarkt

Eigentum wird immer weiter an den Rändern gesucht, während in den privilegierten Regionen am rechten Zürichseeufer langsam ein Gleichgewicht bei hohen Preisen gefunden zu sein scheint.

Die Preissteigerungen im Wohneigentum in Tabelle 4a haben sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt weiter abgeschwächt. Im Metropolraum betragen sie noch 1.6%, in den Gross- und Mittelagglomerationen noch 0.7%.

Analog zum Mietwohnungsmarkt ist beim Eigen-



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

zu ausländischen abschätzen. Der Anteil Personen in den Haushalten mit den höchsten Einkommen (Quintil 4 und 5) hat bei den Schweizern gleich stark zugenommen wie bei den Ausländern. Ein Indiz dafür, dass Schweizer Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum im oberen Segment vermehrt die Konkurrenz potentieller ausländischer Käufer spüren.

	2012	2013	2013
Zürich	1.2	1.6	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.5	2.1	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	0.6	0.6	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Zürcher Wohneigentumsmarkt

		2004	2011	2012	2013
Zürich	Schweizer	35.3%	35.1%	34.7%	35.5%
	Ausländer	12.0%	11.0%	10.3%	11.7%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	31.6%	30.2%	30.9%	31.5%
	Ausländer	10.3%	9.4%	8.8%	10.2%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	46.9%	49.0%	45.1%	46.1%
	Ausländer	18.4%	17.9%	17.0%	18.2%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

tum die quantitative Anspannung im untersten Preissegment am höchsten und zwar im Zentrum wie im suburbanen Raum. Im höchsten Wohnungssegment jedoch ist der quantitative Indikator am Sinken und zeigt im Zentrum schon eine ausgeglichene Situation an. Diese unterschiedliche Ausrichtung des Marktes führt in Tabelle 4c zu einer leichten Zunahme der strukturellen Divergenz, auf relativ tiefem Niveau.

In Abbildung 3 lässt sich die Einkommenssituation schweizerischer Eigentümerhaushalte im Vergleich

SCHLUSSFOLGERUNG

Bei der gegenwärtigen Diskussion um Wohnungsnot und Blasenbildung in der Schweiz stand die Grossregion Zürich meistens im Vordergrund. Und auch im Jahr 2013 gehört dieser Raum eher zu den Märkten im Ungleichgewicht, wenn auch die Anspannung geringfügig abgenommen hat. Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Jahr 2013 in der Grossregion Zürich geringer als in der Restschweiz ausgefallen, gleichzeitig bewegte sich die Neubautätigkeit eher über dem schweizerischen Durchschnitt, was die Situation etwas zu entschärfen half. Das grösste Problem bereitet nach wie vor der Mietwohnungsmarkt. Die Knappheit in der Kernregion ist sehr hoch und die Anspannung betrifft die gesamte Region. Die Mietpreise sind jedoch erstmals nur noch im schweizerischen Durchschnitt gestiegen. Im obersten Segment gibt es an zentralen Lagen Anzeichen einer Entspannung.

Da in der Metropolregion Zürich auch für potenzielle Wohneigentümer die Auswahl äusserst klein ist, zieht es diese immer mehr auch in den sub- und periurbanen Raum, was hier ebenfalls zu Anspannung und zu erhöhten Preisen geführt hat. 2013 haben die Preiserhöhungen im gesamten untersuchten Raum jedoch nur noch 1.1% betragen. Zudem zeichnet sich beim Wohneigentum eine Wende ab, kann doch in der Agglomeration Zürich beim obersten Wohnungssegment 2013 von einer ausgeglichenen Situation gesprochen werden.

Der Immobilienzyklus steht am Wendepunkt: Die hohen Preise sorgen für eine starke Bautätigkeit, die ersten Wohnungen im obersten Segment stehen leer, mit der Zeit werden auch die übrigen Segmente besser bedient, es kommt zu ersten Leerständen in entfernteren Lagen und die Preisspirale kommt zum Stillstand. Dieser Prozess verläuft allerdings deutlich schneller beim Wohneigentum als auf dem Mietwohnungsmarkt.

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. Verknappt 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