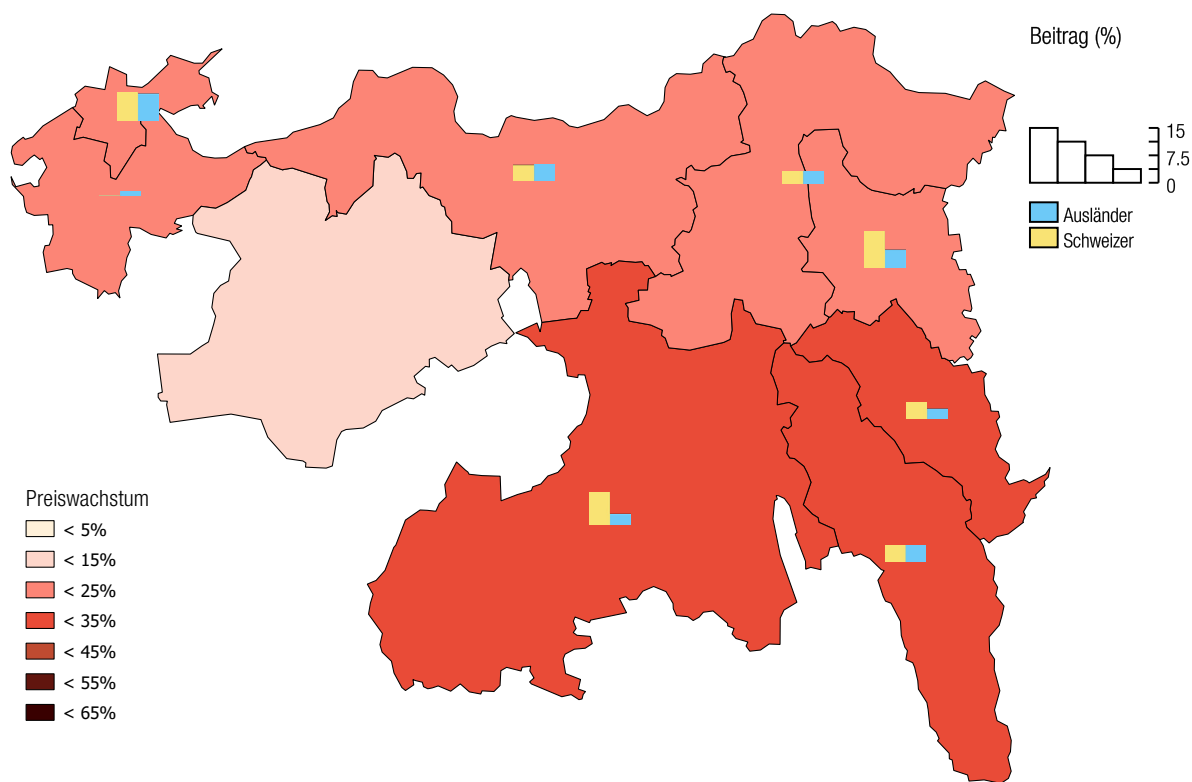


EINLEITUNG

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 - 2014

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



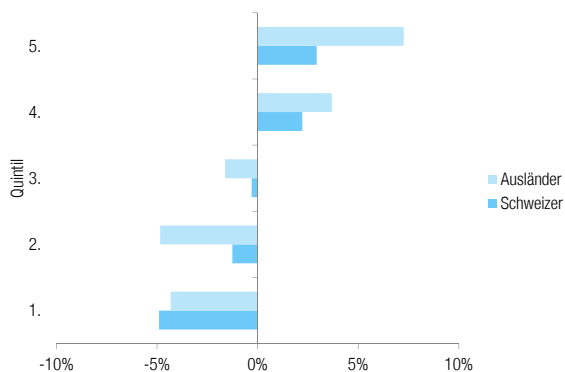
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

Karte 1: (Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Nordwestschweiz in der Periode 2005 - 2014

Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2014 ist in der Grossregion Nordwestschweiz bedeutend tiefer als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die unterdurchschnittlich hohe Zunahme der in- und ausländischen Haushalte durch

* 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

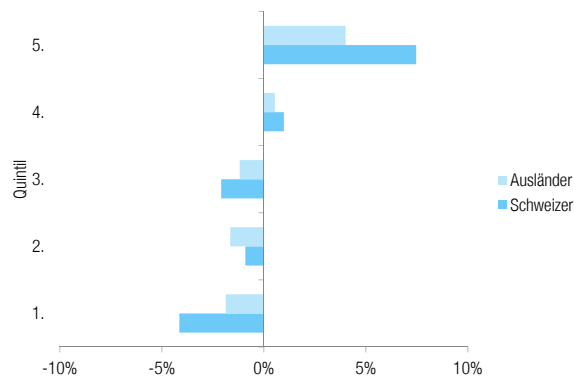
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Nordwestschweiz

ausgeglichenen Markt in eine Phase starken Wirtschaftswachstums über, eine Anpassung an die damit verbundenen Änderungen der Nachfragestruktur bereitete aber wegen der vielen Grenzgänger wenig Mühe. Die Zuwanderung hielt sich im Gegensatz zu anderen Zentren in Grenzen, was auch eine grössere Anspannung im Wohnungsmarkt weitgehend verhinderte. Allerdings machte sich im Bereich des Wohneigentums mit der Zeit eine Verknappung bemerkbar, da die Schweizer Haushalte mehr und mehr in den periurbanen Raum ins Wohneigentum zogen.

Ein wichtiger Faktor zur Erklärung der Preisentwicklung war in der Vergangenheit auch die Entwicklung der Einkommen, wie sie in den Abbildungen 1a und 1b dargestellt ist. Diese stellen die Veränderung der Anteile der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensklassen dar. Da in der Gesamtbetrachtung von Miete und Eigentum 2014 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. Hier ergibt sich für die Nordwestschweiz ein von der ganzen Schweiz abweichendes Bild. Zwar hat auch in der Nordwestschweiz die Anzahl der Personen in schweizerischen Haushalten in den beiden höchsten Einkommensklassen im Eigentumssektor relativ stärker zugenommen als in ausländischen Haushalten. Und auch im Mietwohnungsbereich zeigt sich wie in der übrigen Schweiz das gegenteilige Bild. Die Unterschiede sind aber deutlich weniger ausgeprägt, was an der speziellen Struktur der Grossregion Nordwestschweiz liegen dürfte, wo der periurbane Raum nicht nur zum Metropolraum Basel, sondern auch zu demjenigen von Zürich gehört.

Zuwanderung aus dem In- und Ausland hat bei einer im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegenden Neubautätigkeit massgeblich zu einem relativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt beigetragen. Die in Karte 1 mit Balken dargestellten Haushaltsbewegungen machen deutlich, dass die Nordwestschweiz in den letzten neun Jahren nicht nur in der Region Basel, sondern sehr stark am östlichen Rand gewachsen ist. Dort dient sie als Puffer zur Grossregion Zürich.

Die Nordwestschweiz ging 2005 mit einem



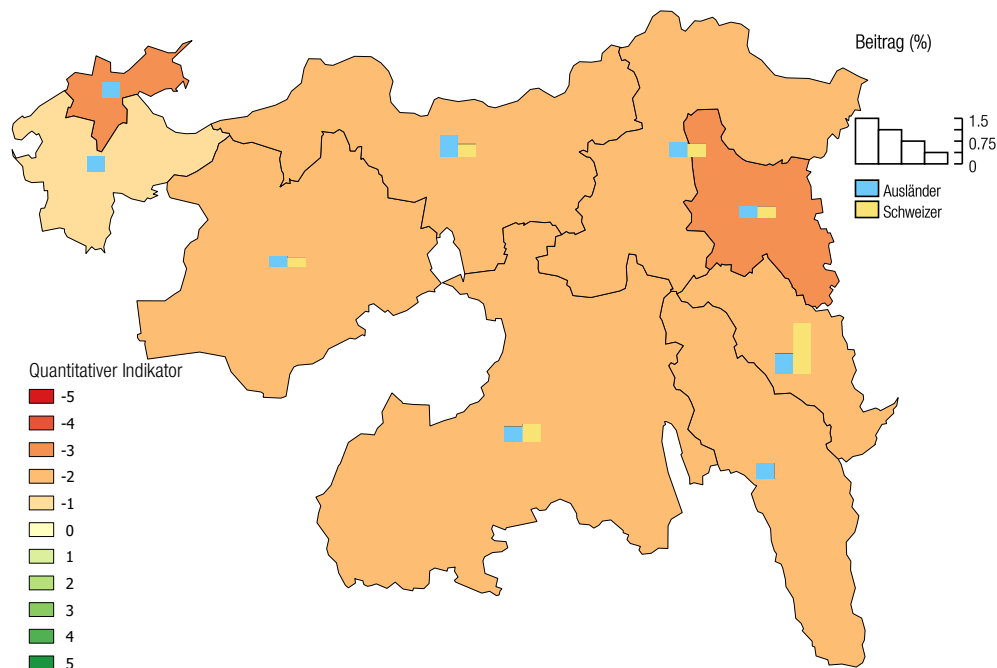
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Nordwestschweiz

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2014

Im Jahr 2014 hat sich der Nordwestschweizer Wohnungsmarkt, der sich lange Zeit der Anspannung entzogen hatte, verknappt, obwohl die Bautätigkeit mit dem Nachfragewachstum Schritt gehalten hat (Tabelle 2a). Die



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2014 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2014

Tendenz in der Region entspricht weitgehend dem schweizerischen Trend. Das Wachstum der ausländischen Haushalte lag mit 3.3% nur 0.2 Prozentpunkte über, das Haushaltswachstum insgesamt mit rund 0.95% leicht unter dem nationalen Mittel. Etwas ausgeprägter war der Einfluss ausländischer Haushalte in der Kernagglomeration Basel (Tabelle 2c). Dazu gehören die Regionen Basel-Stadt, Unteres Baselbiet, Oberes Baselbiet und Fricktal. Die übrigen Regionen (primär im Aargau, Ausnahme Mutschellen) bilden das Gebiet der Gross- und Mittelagglomerationen. Die Bautätigkeit war im Vergleich zur Nachfrage etwas ausgeprägter

	2005	2013	2014	2014
Nordwestschweiz	1.9	-1.9	-3.2	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	2.9	-1.4	-3.0	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	0.5	-2.5	-3.5	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

in den Aargauer Regionen. Im Grossraum Basel hielt sie einfach knapp mit dem Nachfrageanstieg Schritt. Anders als in anderen Schweizer Regionen ist in der Nordwestschweiz kein ausgeprägter Unterschied zwischen Mietwohnungs- und Wohneigentumsmarkt auszumachen. Der Neubau konzentriert sich nicht nur auf ein Segment, sondern entwickelt sich anteilig recht nahe an den jeweiligen Mieter- und Eigentümerquoten. Die Hauptursache der Verknappung liegt denn auch darin, dass der

	Wachstum				
	2005	2013	2014	2014	seit 2005
Nordwestschweiz	100.6	120.2	122.9	2.2%	22.2%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.5	118.2	121.0	2.4%	20.4%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.8	122.7	125.3	2.1%	24.3%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots-)Preisentwicklung im Nordwestschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Neubau nur das obere Preissegment entspannen kann, der Nachfragedruck aber im unteren und mittleren Preissegment besonders hoch ist, wo die Preisanpassung zwar im Gange ist (Tabelle 2b), aber offensichtlich nicht ausreicht, um die Märkte ins Gleichgewicht zu bringen.

		Haushalte Wachstum		
		2013	2014	2014
Nordwestschweiz	Schweizer	396,040	397,672	0.4%
	Ausländer	90,388	93,340	3.3%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	219,367	220,054	0.3%
	Ausländer	51,923	53,624	3.3%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	Schweizer	176,673	177,618	0.5%
	Ausländer	38,465	39,716	3.3%

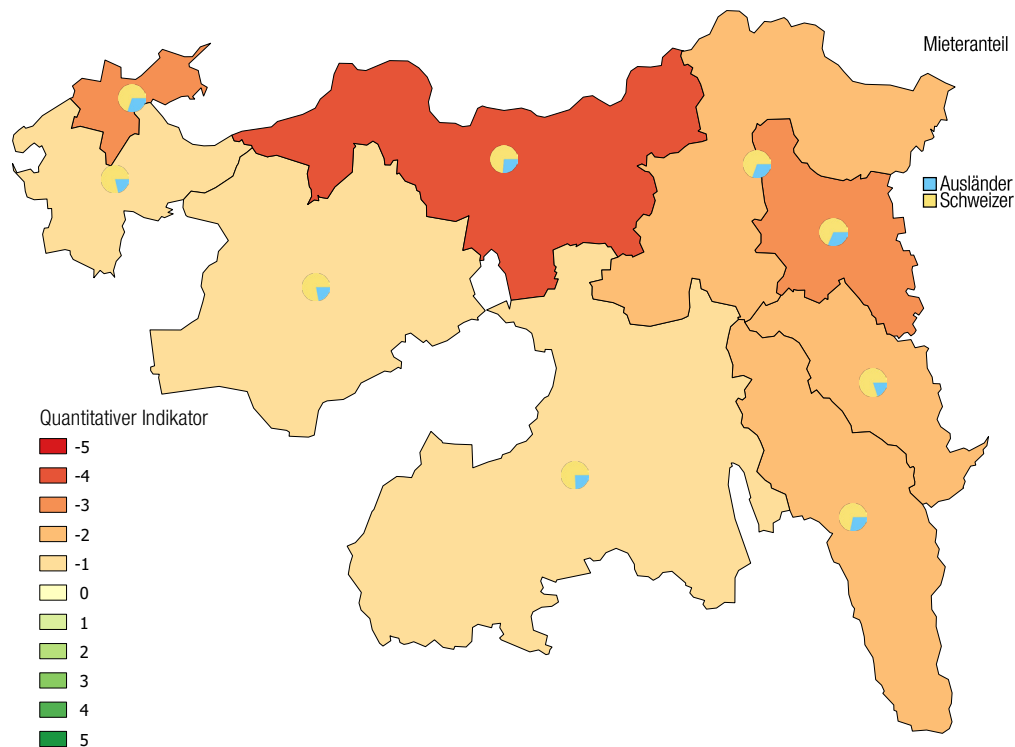
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

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

MIETWOHNUNGSMARKT

Mit einem geschätzten Anteil der Mietwohnungen am Neubau von rund 50% und einer insgesamt ausreichenden Bautätigkeit, hielt das Angebot im Mietwohnungsbereich in der Nordwestschweiz mit der



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2014

Nachfrage Schritt. Anders als in anderen Schweizer Grossregionen scheint auch die Mieterquote nicht deutlich angestiegen zu sein (Tabelle 3d) und wenn, dann stärker bei den Personen in ausländischen Mieterhaushalten als bei den Schweizern. Im Raum Basel, wo das Angebot relativ zur Nachfrage weniger stark wuchs, haben

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Nordwestschweiz	100.5	113.1	115.0	1.7%	14.5%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.6	111.6	113.9	2.0%	13.3%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.4	115.4	116.8	1.2%	16.4%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

sich alle Preissegmente verknappt, am stärksten aber das oberste. Dieses eher unübliche Phänomen ist wohl auch durch die Einkommensentwicklung ausländischer Haushalte verursacht worden (Abbildung 2). Auf alle Fälle hat sich dadurch die Divergenz zwischen den Preissegmenten reduziert (Tabelle 3c). Zwar sind nach wie vor die tiefen Preissegmente am knappsten und das obere ist im Gleichgewicht, aber der Unterschied hat sich verkleinert.

	2005	2013	2014	2014
Nordwestschweiz	3.6	-1.4	-3.0	↘
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	4.0	-1.0	-3.0	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	3.0	-2.0	-3.0	↘

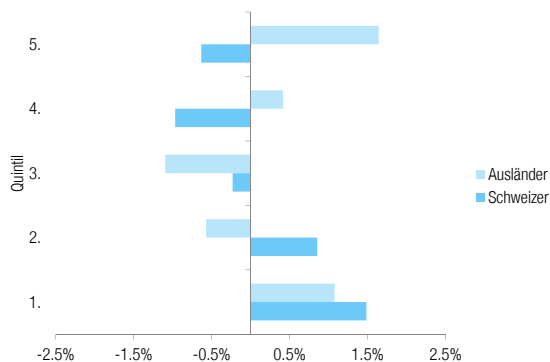
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Mietwohnungsmarkt

Im Aargau ist die Verknappung weniger ausgeprägt, auch wenn sie absolut auf dem gleichen Niveau wie die Grossregion Basel verharrt (Tabelle 3b). Mit dazu beigetragen haben dürfte das ausgeprägtere Angebotswachstum. Trotzdem war eine Verknappung ausschliesslich im oberen Preissegment zu beobachten. Folgerichtig sind die Mieten im Aargau denn auch weniger stark angestiegen als im Grossraum Basel (Tabelle 3a).

Trotz der Verknappung beunruhigt die Situation in der Region nur begrenzt. Mit Aarau und dem oberen und unteren Baselbiet stehen Pufferregionen zur Verfügung, die nur leicht von Knappheit betroffen sind. Wie in anderen Regionen sind das untere und mittlere Preissegment knapper als das obere, aber zumindest im Aargau scheint eine gewisse



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Nordwestschweiz

	2013	2014	2014
Nordwestschweiz	2.8	2.1	↘
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	3.1	2.1	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	2.5	2.0	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Nordwestschweizer Mietwohnungsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Nordwestschweiz	Schweizer	47.7%	45.9%	45.9%	46.4%
	Ausländer	79.9%	79.3%	78.6%	80.0%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	54.7%	51.9%	51.1%	52.7%
	Ausländer	83.6%	83.1%	82.7%	83.2%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	37.8%	39.4%	40.3%	39.6%
	Ausländer	75.2%	74.4%	74.5%	76.0%

BFS: SAKE

Mieterquote

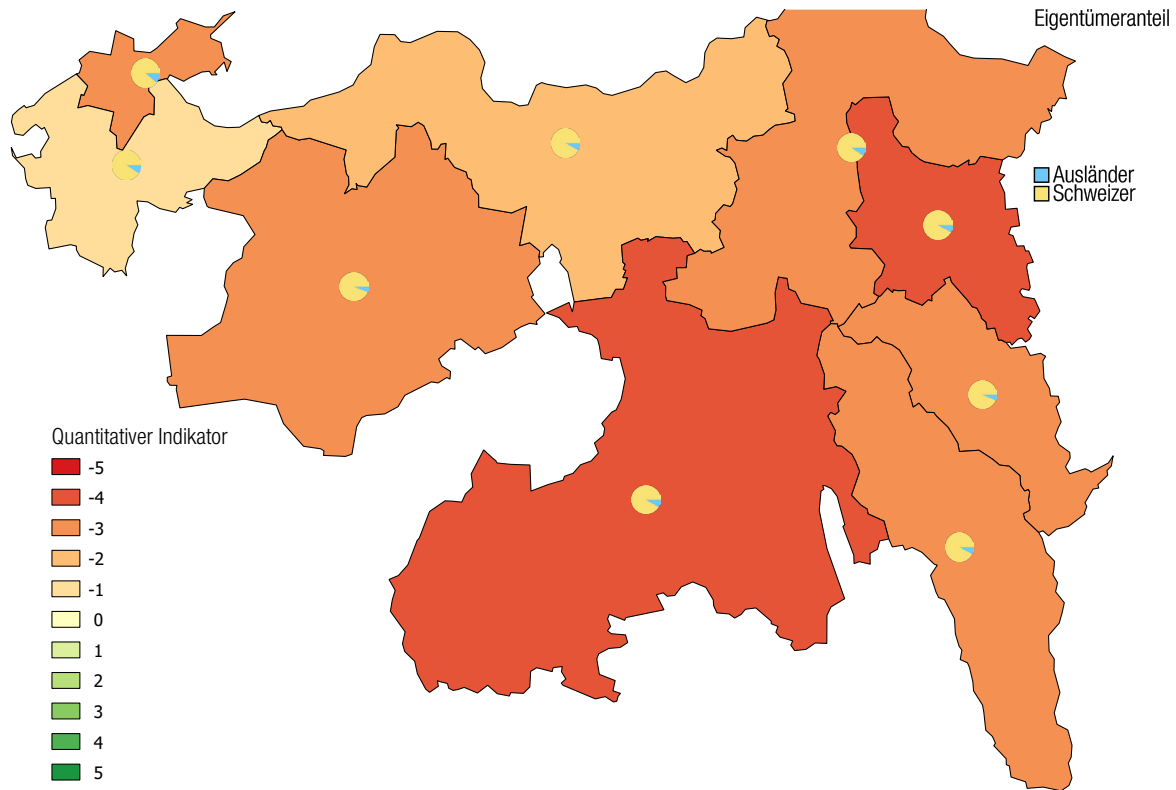
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Nordwestschweiz

Durchlässigkeit zwischen den Segmenten gegeben. Etwas schwieriger ist diesbezüglich die Situation in Basel, insbesondere auch aufgrund der Lage an der Grenze und dem städtischen Umfeld.

Ob sich der Markt 2015 insbesondere im Metropolitanraum Basel entspannt, ist fraglich. Bautätigkeit und Anteil an Mietwohnungen am Neubau sind tendenziell eher etwas rückläufig. Im Aargau sind hier die Anzeichen eher etwas besser, insbesondere auch, weil das mittlere Segment etwas weniger knapp ist und deshalb wohl auch eher von einer Zufuhr aus dem oberen Preissegment profitiert.

EIGENTUMSMARKT

Aufgrund der ziemlich ausgewogenen Bautätigkeit in der Nordwestschweiz entspricht die Entwicklung im Wohneigentumsmarkt bezüglich Angebots- und Nachfragewachstum weitgehend dem Mietwohnungsmarkt.



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2014

Das Angebotswachstum hielt im Raum Basel knapp mit dem Haushaltswachstum Schritt, was reichte, das obere Preissegment im Gleichgewicht zu halten, während sich das untere und das mittlere verknappt haben. Stattgefunden hat eine Angleichung der Marktsituationen. Die Stadt Basel und das untere Baselbiet haben

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Nordwestschweiz	100.7	130.0	133.8	2.9%	32.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.2	129.8	133.6	2.9%	33.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	101.2	130.3	133.9	2.8%	32.3%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots-)Preisentwicklung im Nordwestschweizer Wohneigentumsmarkt

sich entspannt, die übrigen Gebiete des Metropolraums verknappt.

Dasselbe Phänomen der Angleichung der Marktsituation zwischen den Gebieten lässt sich auch im Aargau beobachten. Aarau und Brugg-Zurzach haben sich verknappt, während Baden den gleichen Indikatorwert wie im Vorjahr aufweist. Eine deutlich über dem Haushaltswachstum liegende Bautätigkeit bewirkte im Freiamt eine Reduktion der Knappheit. Auffällig ist im Aargau die extrem tiefe Divergenz (Ta-

	2005	2013	2014	2014
Nordwestschweiz	-0.6	-2.5	-3.5	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.0	-2.0	-3.0	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	-2.0	-3.0	-4.0	↔

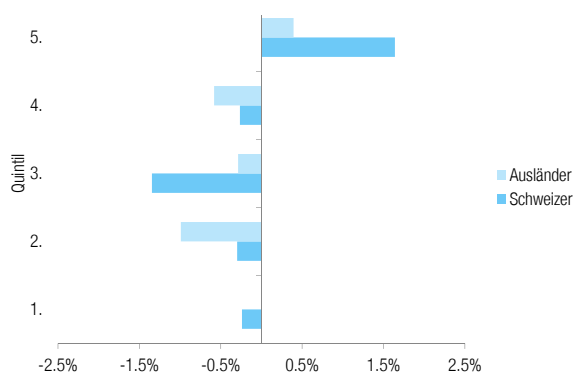
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Wohneigentumsmarkt

belle 4c). Ursächlich hierfür ist das nahe Beieinanderliegen der Knappheit zwischen den Preissegmenten. Auch das obere Segment weist einen Wert von -3 auf (Tabelle 4b). Dies dürfte auch mit der Einkommensentwicklung zusammenhängen (Abbildung 3). Offensichtlich stützte diese den Ausgleich zwischen den Preisklassen, was sich für die gesamtmärkliche Entspannung positiv auswirken sollte.

Wie alle Regionen, die erst später in den aktuellen Zyklus eintraten, weist auch die Nordwestschweiz noch ansteigende Preise auf (Tabelle 4a) und die Pufferfunktion für Zürich ist stark reduziert. Ein



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Nordwestschweiz

	2013	2014	2014
Nordwestschweiz	1.3	1.3	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.5	2.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	0.6	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Nordwestschweizer Wohneigentumsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Nordwestschweiz	Schweizer	52.3%	54.1%	54.1%	53.6%
	Ausländer	20.1%	20.7%	21.4%	20.0%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	45.3%	48.1%	48.9%	47.3%
	Ausländer	16.4%	16.9%	17.3%	16.8%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	62.2%	60.6%	59.7%	60.4%
	Ausländer	24.8%	25.6%	25.5%	24.0%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

Ausblick ist nicht ganz einfach. Die ausreichende Neubautätigkeit diffundiert nur langsam in den Bestand und zeigt noch wenig Wirkung. Ein etwas verlangsamtes Nachfragewachstum und eine anhaltend starke Bautätigkeit dürften zuerst im Aargau Linderung schaffen, da dort die Unterschiede der Nachfrage zwischen den Preissegmenten geringer ausfallen. Starke Preisanstiege im Wohneigentumsmarkt würden diesen zwar ausgleichen, allerdings dafür die Mietwohnungsmärkte unter Druck setzen.

SCHLUSSFOLGERUNG

Im Jahr 2014 hat sich der Nordwestschweizer Wohnungsmarkt, der sich lange Zeit der Anspannung entzogen hatte, verknappt, obwohl die Bautätigkeit mit dem Nachfragewachstum Schritt gehalten hat. Die Tendenz in der Region entspricht weitgehend dem schweizerischen Trend, die ausländischen Haushalte haben stärker zum Wachstum beigetragen als die schweizerischen. Ursache der Verknappung ist die Divergenz zwischen den Preissegmenten: Während das obere in der Regel im Gleichgewicht ist, bleiben die unteren zwei knapp. Im Mietwohnungsmarkt hat sich der Raum Basel dem Aargau angeglichen. Die Verknappung war im Metropolitanraum Basel deutlich stärker und auch der Mietanstieg deutlicher. Eine schnelle Entspannung der Situation ist für 2015 eher nicht in Sicht und wenn dann eher im Aargau, wo die Unterschiede zwischen den Preissegmenten etwas kleiner sind. Allerdings stehen mit Aarau und dem oberen und unteren Baselbiet Pufferregionen zur Verfügung.

Im Eigentumsmarkt hat eine Angleichung der Marktsituationen in einem Zustand der Knappheit stattgefunden. Basel, das untere Baselbiet und das Freiamt haben sich entspannt, während sich vormals weniger angespannte Gebiete verknappt haben. Bei anhaltendem Haushaltswachstum ist nicht von einer baldigen Entspannung auszugehen. Hierfür bedürfte es stärker steigender Preise im Bestand, da der Neubau nur begrenzt für Linderung sorgt.

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 - 2014 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 Gleichgewichtsinertionsdauer 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.

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.

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar.