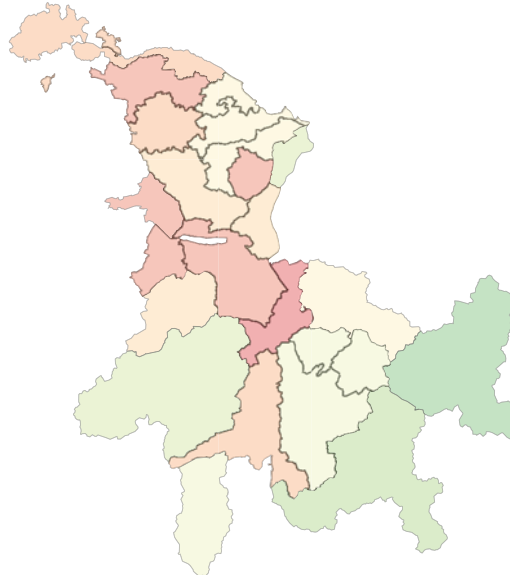


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2014

Ostschweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

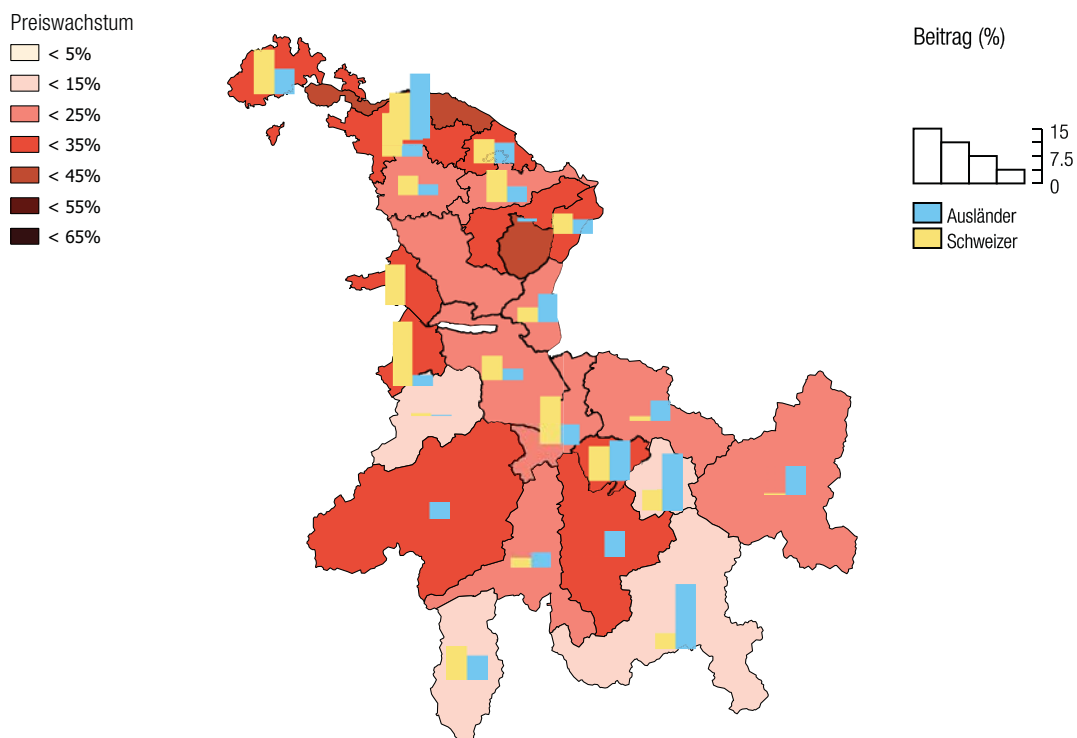
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

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 - 2014

Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte zeigt für die Vergangenheit eher keine Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die



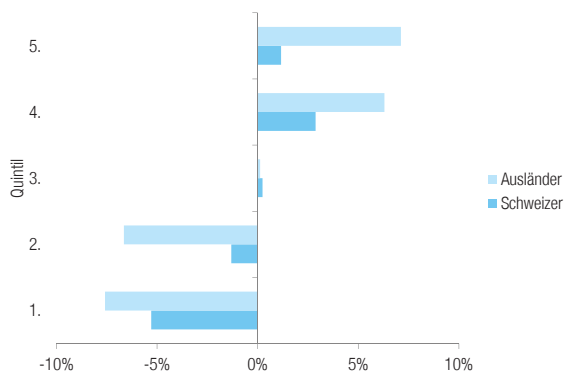
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

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 - 2014

(Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2014 liegt in der Grossagglomeration Ostschweiz mit rund 25.5% im schweizerischen Durchschnitt. Die Zuwanderung in die Ostschweiz charakterisiert sich durch eine starke Zunahme schweizerischer Haushalte

* 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

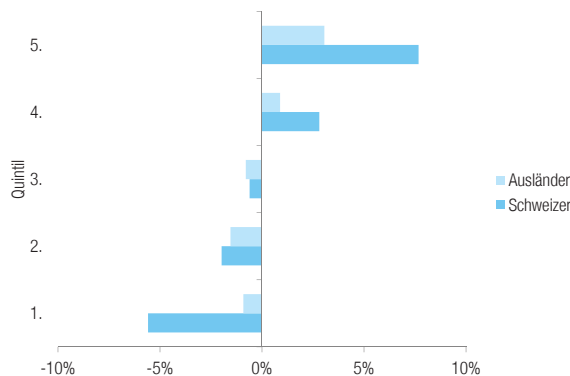
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Ostschweiz

Preishausse wie im benachbarten Zürich war nicht zu beobachten. Da die ausländischen Nachfrager in der Anfangsphase Mietwohnungen bevorzugten, kam es zuerst zu gewissen Engpässen auf den Mietwohnungsmärkten. Die Schweizer Haushalte zogen mehr und mehr in die Agglomeration und bei extrem tiefem Zinsniveau ins Wohneigentum, was in der Folge auch hier die Knappheit beförderte.

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 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. 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.

in denjenigen Gebieten, die dem Grossraum Zürich zugeordnet sind und durch eine starke Zunahme ausländischer Haushalte in den Grenzregionen. Dies verdeutlicht Karte 1. Lange Zeit diente die Ostschweiz als Pufferregion mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt, doch hat sich dieses Bild im letzten Jahr gewendet.

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



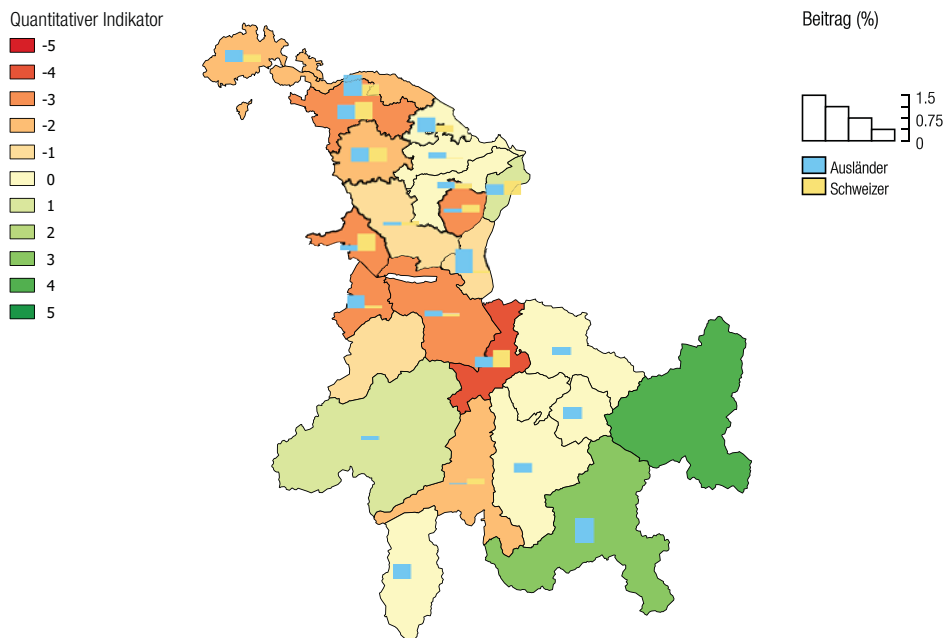
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

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

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2014

Die Ostschweiz präsentiert 2014 das in etlichen schweizerischen Grossregionen anzutreffende Bild eines Marktes, in dem das Angebot zwar mit der Nachfrage Schritt halten kann, die neu zugefügten Einheiten aber



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

nicht genau die Nachfragestruktur abzubilden vermögen. Dies betrifft primär die Aufteilung in Mietwohnungen und Wohneigentum, bei der der Neubau von Wohneigentum deutlich überwiegt, weniger die Preissegmente, wo insbesondere beim Wohneigentum auch die teureren Objekte knapp und entsprechend alle Preissegmente von der Verknappung betroffen sind (Tabelle 2a). Ausserdem war der Angebotszuwachs im Vergleich zum Haushaltswachstum regional asymmetrisch. Ein deutlich stärkeres Angebots- als Nachfragewachstum war in den Regionen Glarner Hinterland, Appenzell I.Rh., Chur und drei weiteren Bündner Regionen zu beobachten.

	2005	2013	2014	2014
Ostschweiz	3.6	-0.4	-2.3	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	-1.4	-2.8	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	1.0	-1.5	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

In diesen Regionen war denn auch keine oder nur eine minime Verknappung zu beobachten.

Grundsätzlich verlagerte sich die Marktdynamik im 2014 weiter nach Osten. Linthgebiet und Thurtal, der Region Zürich nahe gelegene Gebiete, blieben zwar knapp, haben sich aber im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Weiter im Osten hingegen haben sich ehemals entspannte Gebiete verknappt. Diese in Karte 2 ehemals grünen Gebiete sind nun häufig in der Farbe des Marktgleichgewichts eingefärbt.

	Wachstum				
	2005	2013	2014	2014	seit 2005
Ostschweiz	100.4	124.7	126.1	1.1%	25.6%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.1	123.0	124.6	1.3%	24.4%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.9	127.2	128.4	0.9%	27.2%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

Nur geografisch abgegrenzte Gebiete wie das Engadin, die Surselva und das Rheintal können sich dem Sog entziehen. Interessanterweise war in den

ländlichen Gebieten und Kleinagglomerationen der Beitrag ausländischer Haushalte zum Wachstum grösser als in den Gross- und Mittelagglomerationen (Tabelle 2c). Da jedoch kaum Schweizer Haushalte in den ländlichen Raum zogen, haben die Preise hier auch weniger stark zugenommen als in den Gross- und Mittelagglomerationen. Trotzdem braucht es wohl nicht sehr viel, damit weitere Teile der Ostschweiz wieder grün gefärbt werden. Dies gilt zumindest für den Bereich des Wohneigentums, wo das Angebotswachstum weitgehend unvermindert anhält.

		Haushalte			Wachstum
		2013	2014	2014	
Ostschweiz	Schweizer	402,581	404,005	0.4%	
	Ausländer	84,044	86,269	2.6%	
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	237,233	238,552	0.6%	
	Ausländer	47,325	48,546	2.6%	
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	165,348	165,453	0.1%	
	Ausländer	36,719	37,723	2.7%	

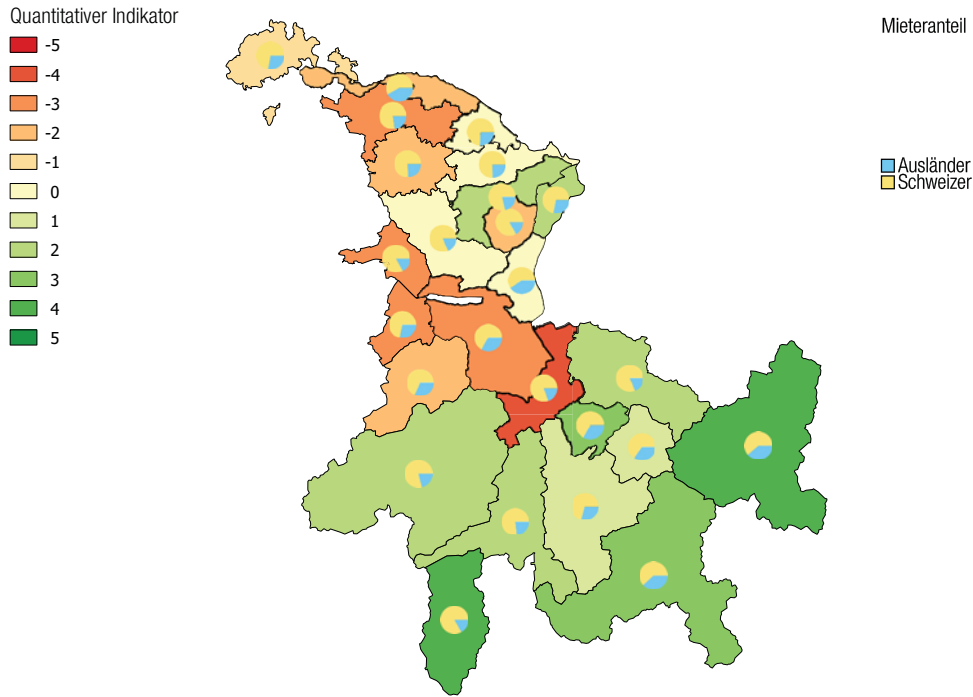
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

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

MIETWOHNUNGSMARKT

Der Mietwohnungsmarkt hat sich 2014 in der Ostschweiz verknappt. Das Angebotswachstum hielt mit der Nachfrage insbesondere in den Gross- und Mittelagglomerationen nicht Schritt. Nur rund 37% der neu erstellten Wohnungen wurden für den Mietwohnungsmarkt erstellt, viel weniger als die im Berichtsjahr



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 2014

bei 43.6% liegende Mieterquote der Schweizer und der noch viel höheren (80.6%) Mieterquote bei den ausländischen Haushalten verlangte (Tabelle 3d). Dieser Sachverhalt hat sich in den Gross- und Mittelagglomerationen bei steigender Mieterquote verstärkt bemerkbar gemacht. Dabei ist die bereits in

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Ostschweiz	99.4	112.8	113.8	0.8%	14.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	99.3	112.7	113.4	0.6%	14.1%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	99.5	113.0	114.4	1.3%	14.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

der allgemeinen Übersicht erwähnte Tendenz der Verknappung Richtung Osten zu beobachten. In Schaffhausen, im Thurtal und im Linthgebiet ist die Anspannung 2014 nicht angestiegen. Auch in weiten Teilen von Graubünden nicht. Primär trat die Verknappung im Raum St. Gallen / Appenzell, am Bodensee und in Glarus ein.

Der Druck im Markt ist am stärksten in den Gross- und Mittelagglomerationen (Tabelle 3b). Dort haben

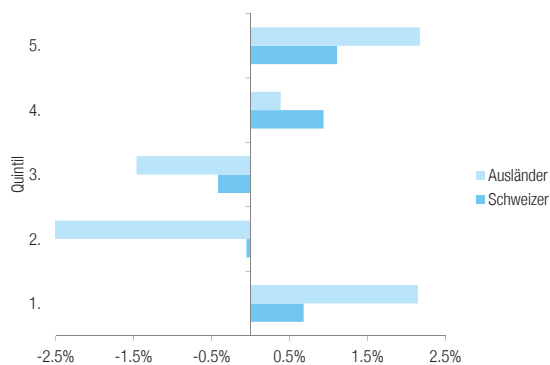
	2005	2013	2014	2014
Ostschweiz	3.6	0.1	-1.3	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	-1.0	-2.0	↘
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	2.0	0.0	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Mietwohnungsmarkt

sich das mittlere und obere Preissegment verknappt, nicht aber das untere, das allerdings trotzdem mit einem Indikatorwert von -3 am knappsten ist. Das obere Preissegment hat sich von einer Situation des Überangebots ins Gleichgewicht bewegt. Die Ursache hierfür illustriert Abbildung 2. Die Einkommen der Mieterhaushalte haben sich 2014 tendenziell nach oben bewegt, was diese Nachfrage im oberen Segment ausgelöst hat. Durch diese Bewegung hat sich die Knappheit der Marktsegmente einander angenähert und entsprechend ist die Divergenz gesunken (Tabelle 3c). Trotzdem ist die Schichtung der Knappheit auch in der Ostschweiz traditionell. Das günstigste Preissegment ist am knappsten, gefolgt vom mittleren und vom oberen.



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

von Graubünden zu erhalten. Trotzdem wird 2015 die hybride Situation eines weitgehend entspannten Kantons Graubünden und eines zunehmend knappen Mietwohnungsmarktes in den Gross- und Mittelagglomerationen anhalten, es sei denn, das Haushaltswachstum nehme, beispielsweise im Zuge einer konjunkturellen Abkühlung, deutlich ab.

	2013	2014	2014
Ostschweiz	2.5	2.1	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	2.5	2.1	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.5	2.0	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Ostschweizer Mietwohnungsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Ostschweiz	Schweizer	45.9%	42.4%	41.3%	43.6%
	Ausländer	81.3%	80.1%	80.5%	80.6%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	49.3%	45.7%	44.6%	48.2%
	Ausländer	83.7%	81.7%	82.8%	82.3%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	41.5%	37.8%	36.6%	36.9%
	Ausländer	77.9%	77.8%	77.3%	78.4%

BFS: SAKE

Mieterquote

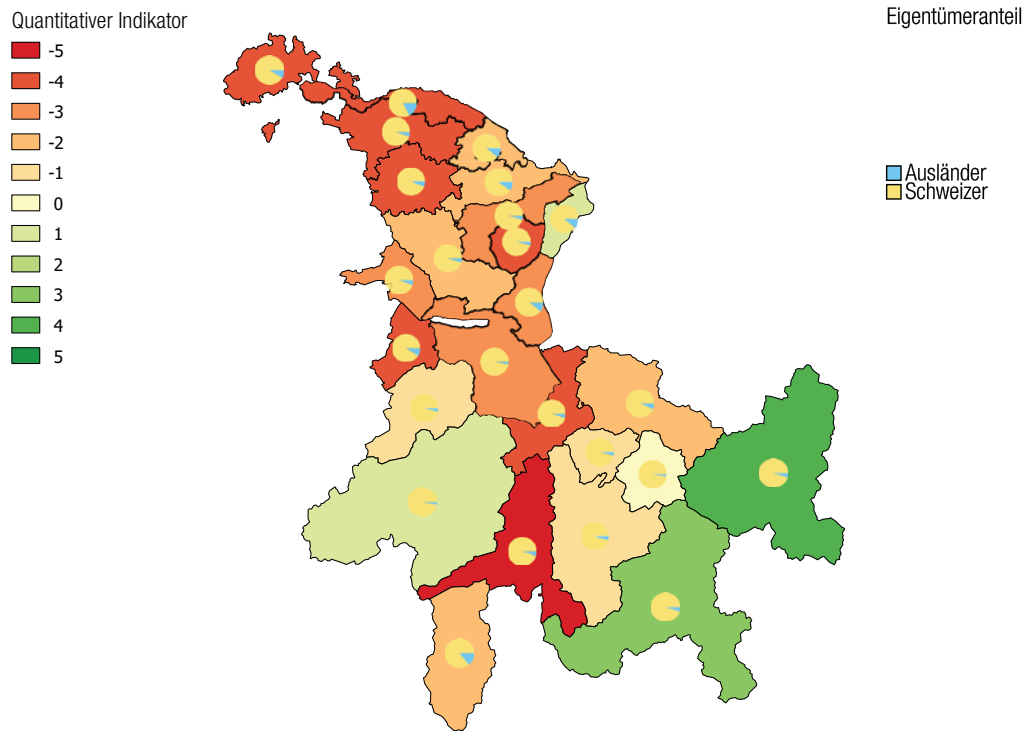
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Ostschweiz

Die Verknappung im ländlichen Raum kann wohl tatsächlich ausländischen Haushalten zugeordnet werden. Die Mieterquote dieser Haushalte blieb praktisch konstant und die Zunahme der Haushalte ist in diesen Gebieten praktisch nur auf ausländische Haushalte zurückzuführen.

2015 dürften bei etwas geringerer Wohnbautätigkeit etwas mehr Mietwohnungen entwickelt werden. Allerdings primär in den ländlichen Gebieten und den Kleinagglomerationen, insbesondere in Appenzell Ausserrhoden und am Bodensee. Das mag etwas helfen, der Ostschweiz Pufferregionen ausserhalb

EIGENTUMSMARKT

Das Angebotswachstum lag in der Ostschweiz im 2014 beim Wohneigentum deutlich über dem Nachfragewachstum. Allerdings ist die Ostschweiz ein Markt, in dem etliche Gebiete zu den typischen Zweitwoh-



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 2014

nungsregionen gehören. Die stärksten Angebotsüberhänge (im Vergleich zu den ansässigen Haushalten) waren denn auch in den Regionen Glarner Hinterland, Appenzell Innerrhoden, Davos, Schanfigg und Unterengadin zu beobachten. Die Ausnahme von der Regel bildet vielleicht die Region Chur. Diese Märkte haben sich mehrheitlich auch nicht verknappt.

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Ostschweiz	101.7	138.8	140.8	1.4%	38.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	101.2	137.1	139.9	2.1%	38.3%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	102.2	140.8	141.8	0.7%	38.7%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

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

Von dieser speziellen Situation einmal abgesehen, relativiert sich der Angebotsüberhang. Der Markt hat sich 2014 deutlich verknappt und dies vor allem im oberen Preissegment. Dadurch herrscht in allen Preissegmenten Knappheit, in den Gross- und Mittelagglomerationen sogar ausgeprägter im oberen als im mittleren Preissegment (Tabelle 4b). Die

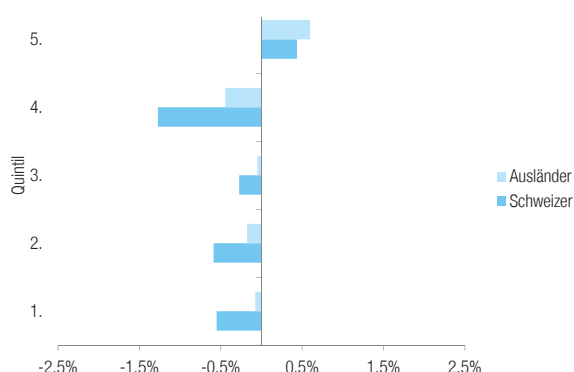
	2005	2013	2014	2014
Ostschweiz	3.5	-1.1	-3.5	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	-2.0	-4.0	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	0.0	-3.0	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Wohneigentumsmarkt

Preise sind entsprechend gestiegen (Tabelle 4a). Die Nachfrage im oberen Preissegment wurde im Betrachtungszeitraum trotz uneinheitlicher Einkommensentwicklung (Abbildung 3) gut gestützt, womit die Teilmärkte bezüglich Knappheit nicht auseinanderdriften. Entsprechend tief ist die Divergenz zwischen den einzelnen Segmenten (Tabelle 4c), obschon das übliche Bild des knappsten Marktes im günstigsten Segment auch für die Ostschweiz gilt. Wie beim Mietwohnungsmarkt haben sich die Regionen, die sich im Sog der Region Zürich befinden,



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

	2013	2014	2014
Ostschweiz	1.5	0.8	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	0.6	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.0	1.0	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Ostschweizer Wohneigentumsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Ostschweiz	Schweizer	54.1%	57.6%	58.7%	56.4%
	Ausländer	18.7%	19.9%	19.5%	19.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	50.7%	54.3%	55.4%	51.8%
	Ausländer	16.3%	18.3%	17.2%	17.7%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	58.5%	62.2%	63.4%	63.1%
	Ausländer	22.1%	22.2%	22.7%	21.6%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

nicht weiter verknappt. Verstärkt in den Brennpunkt gelangt sind St. Gallen, Wil und auch Schaffhausen. Da die Bautätigkeit und auch der Anteil Wohneigentum am Neubau auf ähnlichem Niveau wie 2014 verbleiben, sollte sich der Markt 2015 zumindest nicht weiter verknappen. Abzuwarten bleibt, ob die Abnahme der Eigentümerquote (Tabelle 4d) ein temporäres Phänomen oder aber ein dauerhafter (eventuell durch regulatorische Massnahmen forcierter) Trend ist.

SCHLUSSFOLGERUNG

In der Ostschweiz konnte 2014 das Angebot mit der Nachfrage quantitativ mehr als mithalten. Strukturell allerdings gibt es Ungleichgewichte zwischen Miet- und Eigentumsmarkt und (aufgrund des Zweitwohnungsbaus) zwischen den Regionen. In der Summe ergibt dies für den Gesamtmarkt eine Verknappung, wobei sich die Dynamik nach Osten verlagert. Linthgebiet und Thurtal, der Region Zürich nahe gelegene Gebiete, haben sich 2014 nicht weiter verknappert.

Im Mietwohnungsmarkt hat 2014 das Angebot nicht mit der Nachfrage Schritt gehalten. Der Markt entwickelt sich dichotom, knapp in den Gross- und Mittelagglomerationen, ausgeglichen in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum, was aber auch durch die spezielle Lage Graubündens bedingt ist. Die Quote der Personen in Mieterhaushalten hat sich leicht erhöht und das obere Preissegment hat sich auch im Zuge von Einkommensverbesserungen verknappert. 2015 dürfte keine wesentliche Änderung der Situation eintreten, da eine zunehmende Mietwohnungsbautätigkeit vor allem in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum zu beobachten ist.

Trotz ausreichender Bautätigkeit hat sich der Markt für Wohneigentum 2014 verknappert. Hinter den aggregierten Zahlen verbirgt sich der Anstieg im Zweitwohnungsbaus, der nicht zur Versorgung der Haushalte in den Gross- und Mittelagglomerationen beiträgt. In diesen herrscht in allen Preissegmenten ein ähnliches Knappheitsniveau. Eine deutliche Entspannung ist für 2015 nicht zu erwarten, eher ein Verharren auf dem gleichen Niveau.

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. 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.

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.