

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2014

### Tessin

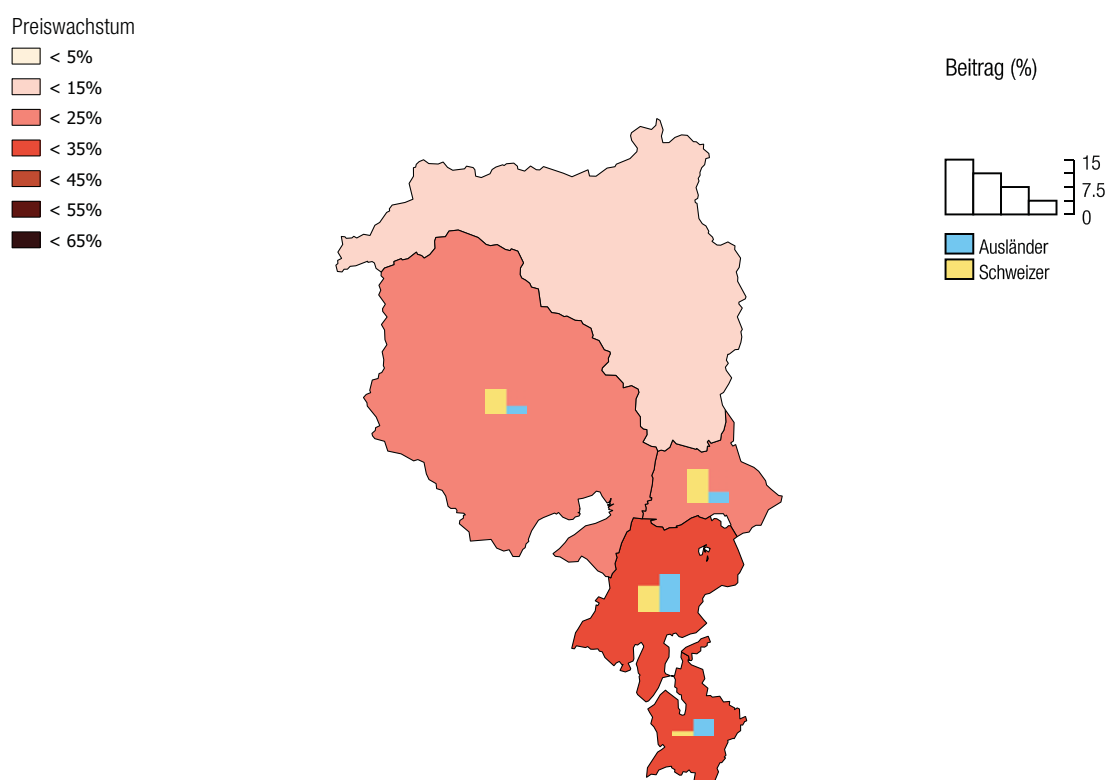


## EINLEITUNG

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 gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die



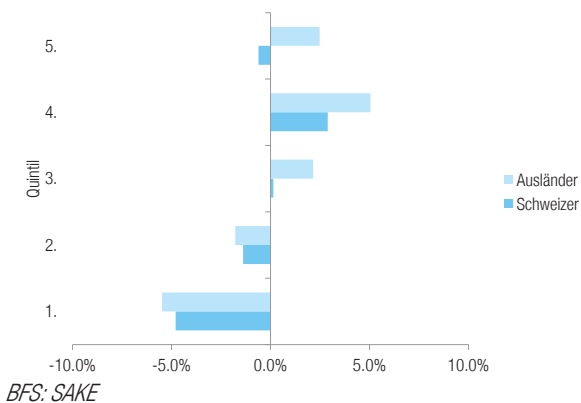
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

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

(Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2014 in den einzelnen MS-Regionen liegt im Tessin mit 24.8% ganz knapp unter dem schweizerischen Durchschnitt von 25%. Die relativ dunkle Farbe in den Mittelagglomerationen Locarno, Bellinzona, Lugano

\* 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**

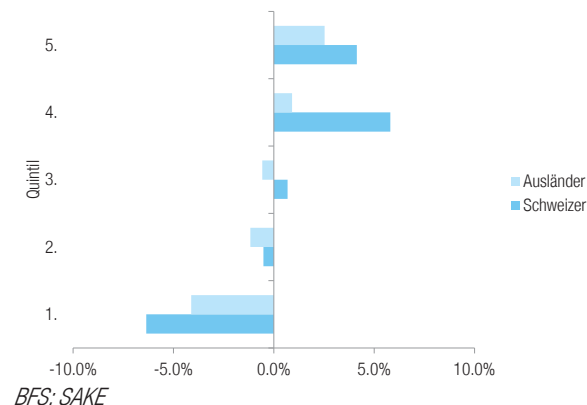
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen im Tessin

Regionen. Bei den ausländischen Haushalten weist der Tessin mit 22.5% Eigentümern sogar den höchsten Wert aller hier betrachteten Regionen aus (Tabelle 4d).

Die Zuwanderung aus dem Ausland erreichte nur in der Région lémanique und im Espace Mittelland höhere Werte als im Tessin. Sie hat sich mit einer veränderten Einkommensstruktur auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Die Abbildungen 1a und 1b stellen diese Einkommensstruktur dar. Sie weisen die Veränderung der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensquintilen aus, und zwar aufgeteilt nach Miete und Eigentum und nach in- und ausländischen Haushalten. Hier zeigt sich für den Tessin ein ähnliches Muster wie für die gesamte Schweiz. Die Anzahl Personen in der höchsten Einkommensklasse (20% der Haushalte) hat bei schweizerischen Eigentümer-Haushalten stärker zugenommen als bei ausländischen. Allerdings fällt der Unterschied im Vergleich zum schweizerischen Mittel deutlich geringer aus. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen im Segment der 20% Haushalte mit den höchsten Einkommen viel höher ausfiel als die der Schweizer. Für diese fiel die Zunahme sogar negativ aus. Die ausländischen Haushalte sind somit im Mietwohnungssektor vermehrt als kaufkräftige Mitbewerber aufgetreten.

und Mendrisio geht auf starke Preiserhöhungen vor allem in den Wohneigentumsmärkten zurück. Entsprechend ist in diesen Zentren auch die Zahl der Haushalte gewachsen, was an der Höhe der jeweiligen Säule abgelesen werden kann.

Erstellte man dieselbe Karte nur für den Mietwohnungsmarkt, so wäre die Entwicklung weniger eindrücklich, denn im Tessin wird von den neu zuziehenden Schweizer Haushalten eher Wohneigentum nachgefragt. Wohnen in den eigenen vier Wänden ist im Tessin beliebter als in anderen

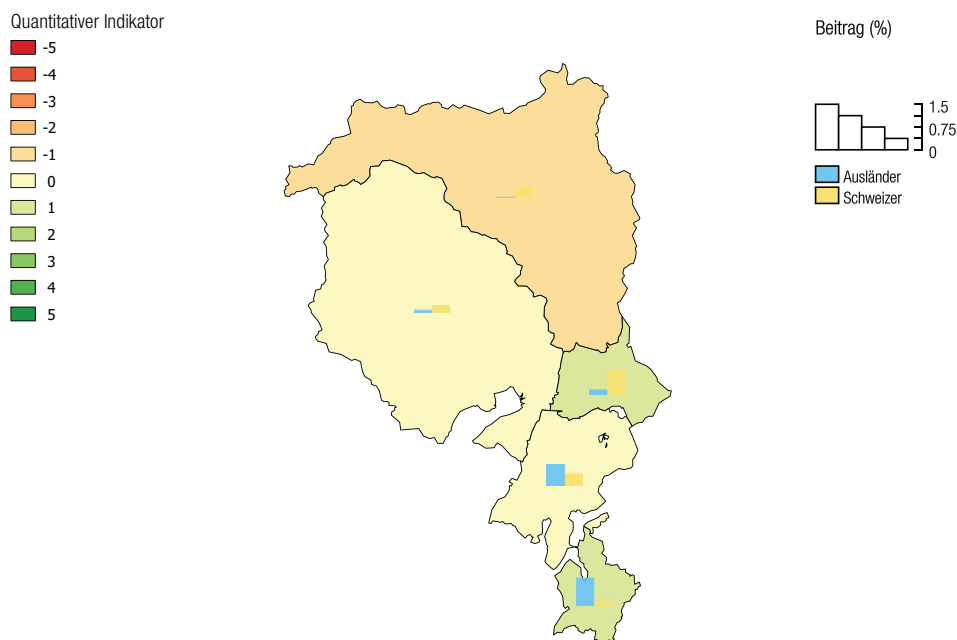


**Einkommen Eigentümer**

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

# GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2014

Das Haushaltswachstum überstieg im Tessin im Jahr 2014 das Angebotswachstum, was zu einer leichten Verknappung des Marktes auf entspanntem Niveau führte (Karte 2). Das Haushaltswachstum lag im



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

## Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

Betrachtungsjahr mit rund 1.05% im schweizerischen Mittel, ebenso wie der Ausländerbeitrag zum Wachstum (0.59 Prozentpunkte). Die Verknappung ist insbesondere auf eine unausgewogene Entwicklung zwischen den wesentlichen Mittelagglomerationsgebieten Locarno, Bellinzona, Lugano und Mendrisio zurückzuführen (Tabelle 2a). In Bellinzona, Lugano und Mendrisio waren Zuwachsraten der Haushalte zwischen 1.2% und 1.5% zu beobachten, mit denen das Angebotswachstum von 0.8% - 0.95% nicht Schritt hielt. Nur in Locarno wuchs das Angebot stärker als die Haushalte. In den Kleinagglomerationen,

	2005	2013	2014	2014
Ticino	4.3	2.4	1.2	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	4.6	2.8	1.4	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.0	-2.2	-0.8	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

## Quantitative Anspannung

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

im Tessin allein durch das ländliche Gebiet „Tre Valli“ repräsentiert, hat sich im Gefolge eines relativ hohen Angebotswachstums die Situation entspannt. Die Preise und Mieten blieben dabei weitgehend stabil (Tabelle 2b). Nicht nur regional, sondern auch zwischen Miete und Eigentum bestehen jedoch Unterschiede. Der Mietwohnungsmarkt präsentiert sich tief entspannt, während sich der Markt für Wohneigentum im Gleichgewicht befindet.

Die gute Versorgungslage wird sich auch 2015 nicht

	Wachstum				
	2005	2013	2014	2014	seit 2005
Ticino	100.3	125.3	125.2	-0.1%	24.8%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.7	126.9	127.0	0.0%	26.1%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	95.5	105.7	103.9	-1.7%	8.9%

*Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung*

**Preisentwicklung (2004 = 100)**

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

ändern. Die Bautätigkeit steigt voraussichtlich leicht an, womit weiterhin ein kräftiger Zuwanderungsschub absorbiert werden kann (Tabelle 2c). Allenfalls

könnte der zu erwartende höhere Mietwohnungsanteil das Bild etwas trüben, da der Bedarf doch eher im Wohneigentum zu liegen scheint.

		Haushalte Wachstum		
		2013	2014	2014
Tessin	Schweizer	120,492	121,191	0.6%
	Ausländer	35,758	36,683	2.6%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	110,540	111,185	0.6%
	Ausländer	33,356	34,273	2.7%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	9,952	10,006	0.5%
	Ausländer	2,402	2,410	0.3%

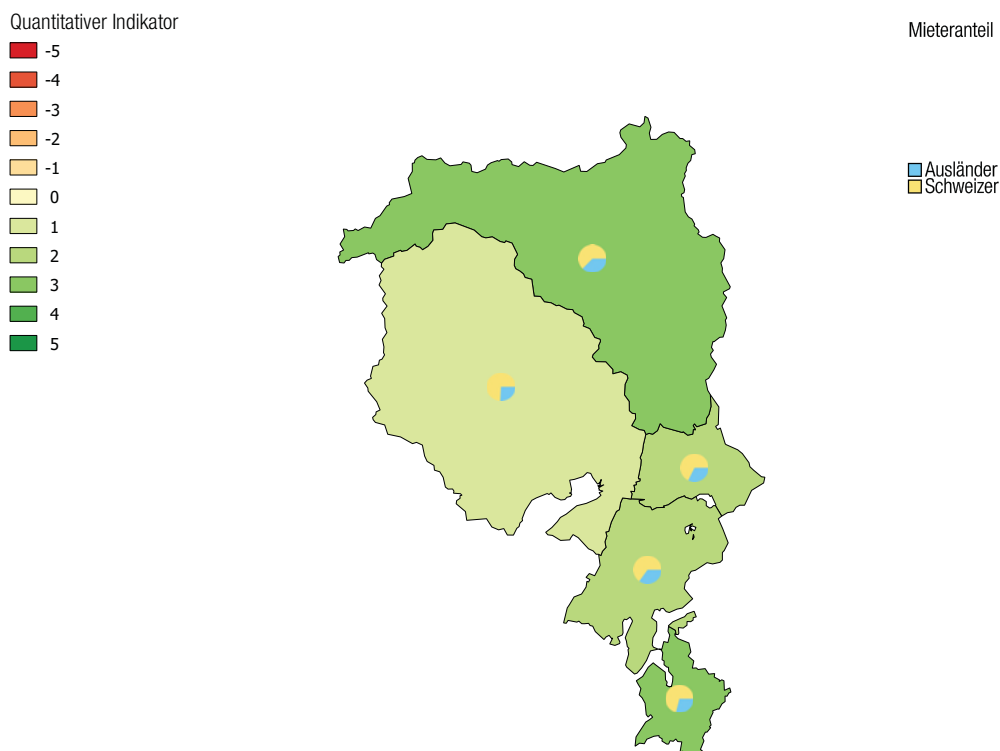
*BFS: Statpop; eigene Berechnung*

**Haushaltsentwicklung**

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Tessin

## MIETWOHNUNGSMARKT

Das Mietwohnungsangebot im Tessin ist zu den aktuellen Preisen nach wie vor ausreichend (Karte 2). Vermutlich auch weil der Markt 2013 im oberen und mittleren Preissegment einen Angebotsüberhang zeigte,



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

wurden 2014 kaum Mietwohnungen erstellt. Der Anteil Mietwohnungen am Neubau lag im Berichtsjahr unter 20%. Allerdings hat sich der Markt im letzten Jahr in den Regionen Mendrisio und Locarno leicht verknappt (Tabelle 3b). Ursache hierfür ist einerseits, dass die Bautätigkeit zumindest in Mendrisio ohnehin

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Tessin	98.8	114.2	115.0	0.7%	16.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	99.2	115.1	116.0	0.7%	16.9%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	92.7	97.6	98.0	0.5%	5.7%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Tessins

nicht mit dem Haushaltswachstum mithalten konnte, andererseits, dass die Mieterquote leicht angestiegen ist. Anders als in anderen Regionen sind im Tessin auch die tiefsten Preissegmente nicht wirklich knapp. Entsprechend zeigt Tabelle 3c auch keinerlei Divergenzzunahme. In den meisten Regionen ist der Markt ausgeglichen. Dazu beigetragen hat vermutlich auch die Einkommensentwicklung der Mieterhaushalte (Abbildung 2). Primär sind Zuwächse im mittleren Einkommensbereich zu beobachten. In

	2005	2013	2014	2014
Ticino	4.4	3.7	3.1	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	5.0	4.0	3.0	↘
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-5.0	-1.0	4.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

	2013	2014	2014
Ticino	2.3	2.2	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	2.3	2.1	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.0	4.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Tessiner Mietwohnungsmarkt

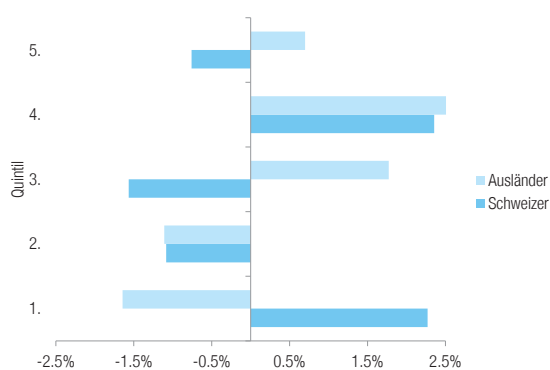
den übrigen halten sich Schweizer und Ausländer mit gegenläufigen Bewegungen eher die Waage. Der Tessin ist damit die einzige Schweizer Region, die sich seit 2005 der Verknappung im Mietwohnungsmarkt entziehen kann. Abgesehen von einer Phase von 2009 - 2011 war der Mietwohnungsmarkt nie wirklich knapp. Die Mieterquote liegt im Tessin etwa auf der Höhe der Ostschweiz und der Nordwestschweiz. Dadurch liegt sie natürlich unter dem schweizerischen Mittel (Tabelle 3d). Trotzdem hat der Markt damit eine ausreichende Grösse, dass er nicht bei den kleinsten Bewegungen aus den Fugen gerät, wie dies bei stark eigentumslastigen Regionen der Fall ist. Das Fehlen einer Kernagglomeration trägt das Seinige zu einer ausgewogenen Marktentwicklung

		2004	2012	2013	2014
Ticino	Schweizer	49.2%	44.4%	44.2%	45.4%
	Ausländer	75.1%	73.3%	74.7%	77.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	50.9%	46.2%	46.1%	47.0%
	Ausländer	75.0%	74.6%	74.9%	77.3%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	30.3%	28.5%	27.2%	32.3%
	Ausländer	75.2%	61.5%	73.0%	79.4%

BFS: SAKE

### Mieterquote

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



BFS: SAKE

### Einkommensentwicklung

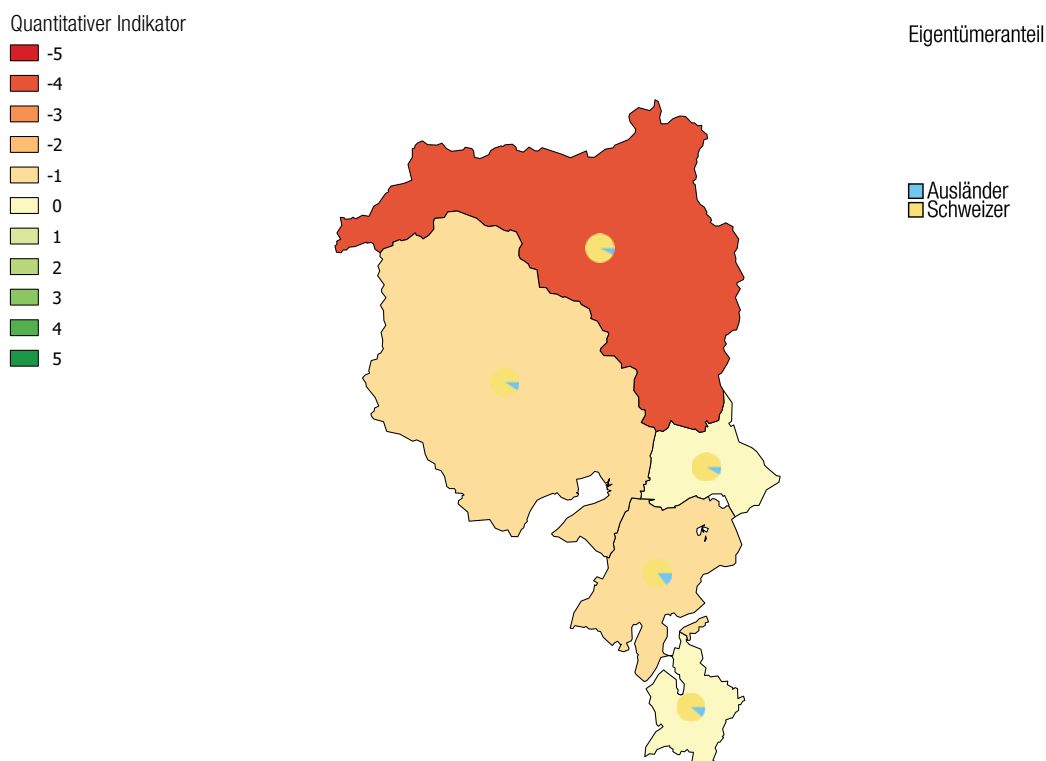
Abbildung 2: Veränderung 2014 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten im Tessin

bei. Anders als in anderen Gebieten konzentriert sich der Zuwanderungsfluss im Tessin nicht auf ein einziges Zentrum.

Es gibt wenig Anzeichen, dass sich die Situation im Tessiner Mietwohnungsmarkt im laufenden Jahr grundlegend ändern sollte. Der Neubau nimmt eher zu und der Anteil Mietwohnungen am Neubau ebenso. Entsprechend könnte auch ein kräftiges Haushaltswachstum absorbiert werden. Trotz der im schweizerischen Vergleich unterdurchschnittlichen Leerstandquote gilt es im Tessin eher das Auge auf zu viel als auf zu wenig Angebote zu richten.

## EIGENTUMSMARKT

Der Eigentumsmarkt des Tessins präsentiert sich 2014 ausgewogen. Karte 4 täuscht dabei insofern, als dass sie die relativ wenig besiedelte Region Tre Valli als grosse Fläche in tiefem Rot zeigt. Entscheidend sind



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

jedoch die dicht besiedelten Gebiete, die sich alle im Gleichgewicht befinden. Das Angebotswachstum der Mittelagglomerationen dürfte insgesamt mit der Nachfrage Schritt gehalten haben, aufgrund des hohen Anteils an Wohneigentum bei den Neubauprojekten allen voran in Locarno. Aber auch in Lugano, Mendrisio und

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Ticino	102.2	140.4	139.1	-1.0%	36.1%
Gross- und Mittelagglomerationen	102.9	144.1	143.0	-0.8%	39.0%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	97.3	111.3	108.0	-2.9%	10.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

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

Bellinzona, wo das Angebotswachstum insgesamt hinter dem Haushaltswachstum zurücklag, hielt sich die Anspannungszunahme in Grenzen (Tabelle 4b). Nachlassende Preise (Tabelle 4a) bestätigen den Eindruck eines entspannten Marktes. Die Zweitwohnungsnachfrage scheint den Markt auch nicht stark gestützt zu haben. Wie in anderen Schweizer Regionen aber auch, täuscht das Bild etwas. Die Einkommensentwicklung (Abbildung 3) deutet es an.



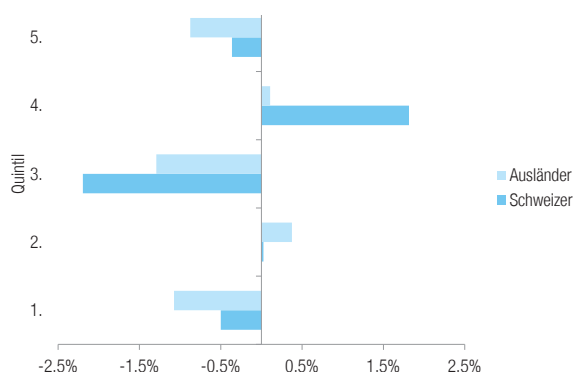
	2005	2013	2014	2014
Ticino	4.1	0.6	-1.3	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	1.0	-1.0	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	5.0	-3.0	-4.0	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Quantitative Anspannung**

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Im unteren und mittleren Einkommenssegment stieg der Anteil der Personen im Eigentum, nicht aber im oberen. Dies reflektiert sich beispielsweise in Locarno in einer starken Verknappung im untersten Preissegment. Ansonsten ist das Bild im Wohneigentum gemischt. Das unterste Preissegment ist zwar überall das knappste, das mittlere oder das obere können aber unterschiedlich entspannt sein. Die Divergenz zwischen den Segmenten ist denn wie auch schon 2013 nicht sehr ausgeprägt (Tabelle 4c). Auffallend ist die etwas abnehmende Eigentümerquote, sowohl bei Schweizern als auch bei Aus-



BFS: SAKE

**Einkommensentwicklung**

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

	2013	2014	2014
Ticino	1.5	1.1	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	1.5	1.2	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.5	1.0	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Strukturelle Divergenz**

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Tessiner Wohneigentumsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Ticino	Schweizer	50.8%	55.6%	55.8%	54.6%
	Ausländer	24.9%	26.7%	25.3%	22.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	49.1%	53.8%	53.9%	53.0%
	Ausländer	25.0%	25.4%	25.1%	22.7%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	69.7%	71.5%	72.8%	67.7%
	Ausländer	24.8%	38.5%	27.0%	20.6%

BFS: SAKE

**Eigentümerquote**

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

ländern (Tabelle 4d). Da auch im aktuellen Jahr der Hauptanteil im Neubau auf Wohneigentum liegt, gilt es zu beobachten, ob dies grundlegenden Änderungen der Haushaltsstruktur oder der eher komfortablen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt geschuldet ist. Auf alle Fälle ist im Tessin für 2015 keine wirkliche Knappheit absehbar. Sofern die Zuwanderung auch 2015 anhält, dürfte der Markt im Gleichgewicht bleiben. Sollte die Zuwanderung aber plötzlich - beispielsweise im Zuge einer sich verdüsternden Konjunktur - ausbleiben, könnte der Markt auch schnell ins Überangebot kippen.

## SCHLUSSFOLGERUNG

Das Tessin verfügt 2014 wie auch schon in der Vergangenheit über einen ausgeglichenen Wohnimmobilienmarkt. Da die Bautätigkeit mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt gehalten hat, hat sich der Wohnungsmarkt zwar leicht verknappt. Aufgrund des tendenziellen Überangebots allerdings zusammen mit leicht nachlassenden Preisen.

Der Mietwohnungsmarkt des Tessins weist in allen Regionen und Preissegmenten bei guter Versorgung eine leichte Verknappung auf. Ursächlich hierfür waren die etwas steigende Mieterquote als auch die praktisch ausbleibende Mietwohnungsbautätigkeit, sowie ein Wachstum der Haushaltszahlen im schweizerischen Mittel. Als einzige Schweizer Region muss im Tessin eher auf ein Über- als auf ein Unterangebot geachtet werden.

Das Wohneigentum hat sich im vergangenen Jahr ebenfalls leicht verknappt, dies allerdings primär aufgrund regionaler Unausgewogenheiten der Bautätigkeit (Lugano, Mendrisio und Bellinzona wiesen ein Angebotswachstum unter dem Haushaltswachstum auf) oder der schwachen Einkommensentwicklung (Anstieg der Knappheit in Locarno im untersten Preissegment). Insgesamt ist auch in diesem Bereich allerdings keinerlei Versorgungsengpass auszumachen. Aufgrund einer eher steigenden Bautätigkeit 2015 ist auch für dieses Jahr keine Verschlechterung zu erwarten.



## 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.