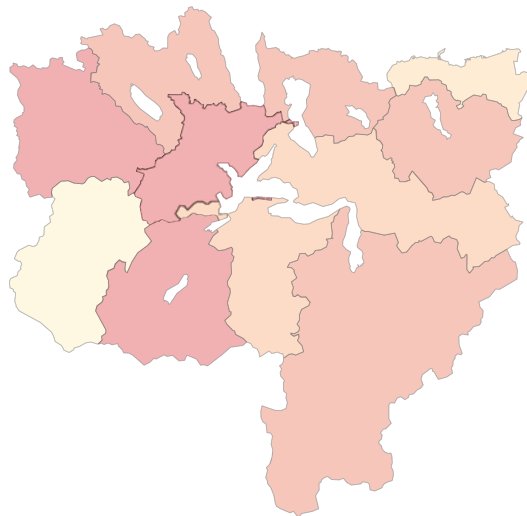


# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2014

### Zentralschweiz

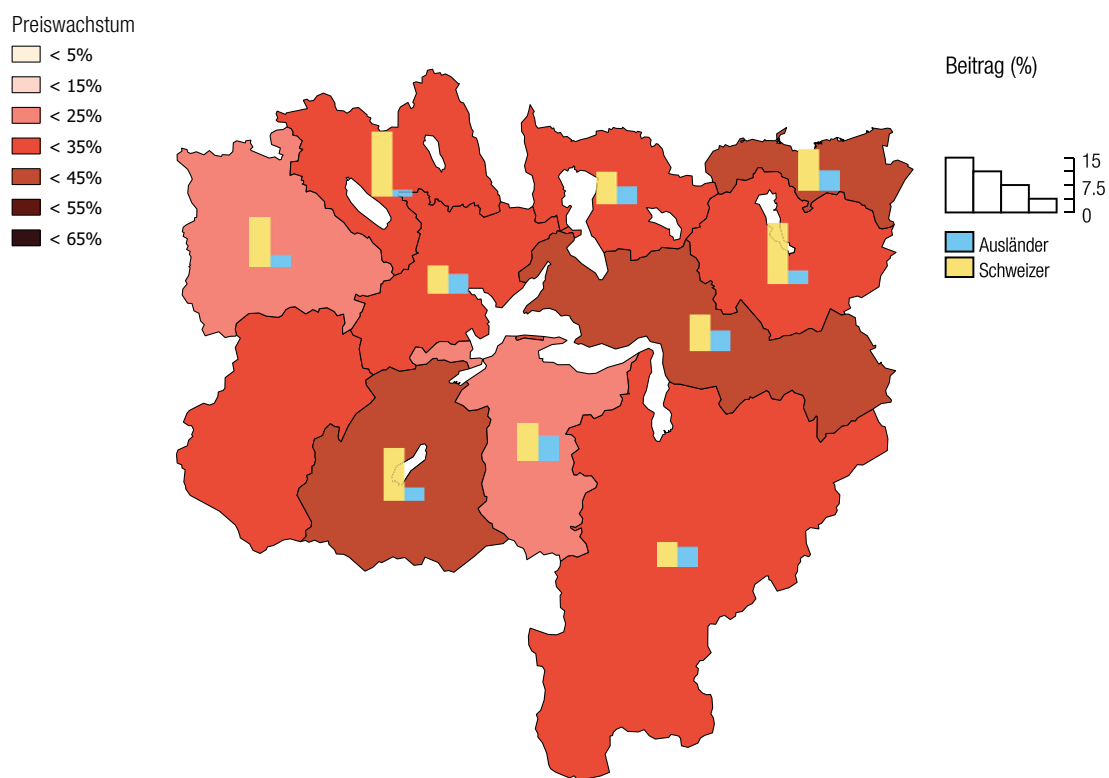


## EINLEITUNG

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 in der Vergangenheit keine deutliche Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung.



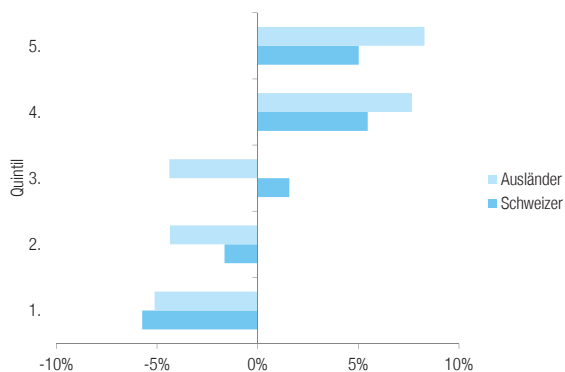
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

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

Die (Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2014 ist in der Grossregion Zentralschweiz mit rund 31% höher als im schweizerischen Durchschnitt ausgefallen. Die überdurchschnittlich hohe Zunahme der in- und ausländischen Haushalte durch Zuwanderung

\* 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**

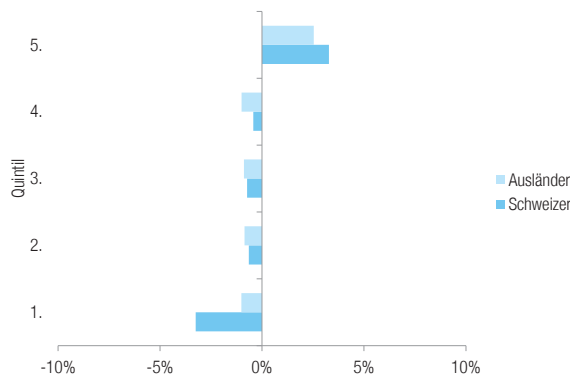
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2014 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in der Zentralschweiz

Nachfragestruktur bereitete eine gewisse Mühe. Die Zuwanderung nach Zug, in die March und in die Zentren der Innerschweiz, die zudem noch durch relativ hohe Einkommen der Zuwanderer aus dem Ausland begleitet wurde, 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 die Agglomeration und immer mehr auch in periphere Gebiete wie in den Kanton Obwalden, das Entlebuch und den Kanton Uri.

Wie wichtig der Faktor Einkommen zur Erklärung der Preisentwicklung in der Vergangenheit war, zeigen die Abbildungen 1a und 1b. Sie stellen die Veränderung 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 der höchsten Einkommensklasse im Eigentumssektor viel stärker zugenommen als die der Ausländer, die sogar anteilmässig abgenommen haben. 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 fast doppelt so hoch ausfiel wie 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.

aus dem In- und Ausland hat bei einer im Rahmen der gesamtschweizerischen Entwicklung liegenden Neubautätigkeit massgeblich zu einem knappen Wohnungsmarkt beigetragen. Die in Karte 1 mit Balken dargestellte Bevölkerungsbewegung macht deutlich, dass die ausländischen Haushalte in etlichen Regionen der Zentralschweiz überproportional zu ihrem Anteil in der Bevölkerung zugenommen haben. Die Zentralschweiz ging 2005 mit einem relativ ausgeglichenen Markt in ein starkes Wirtschaftswachstum über und die Anpassung an die damit verbundenen Änderungen der

Zuwanderung nach Zug, in die March und in die Zentren der Innerschweiz, die zudem noch durch relativ hohe Einkommen der Zuwanderer aus dem Ausland



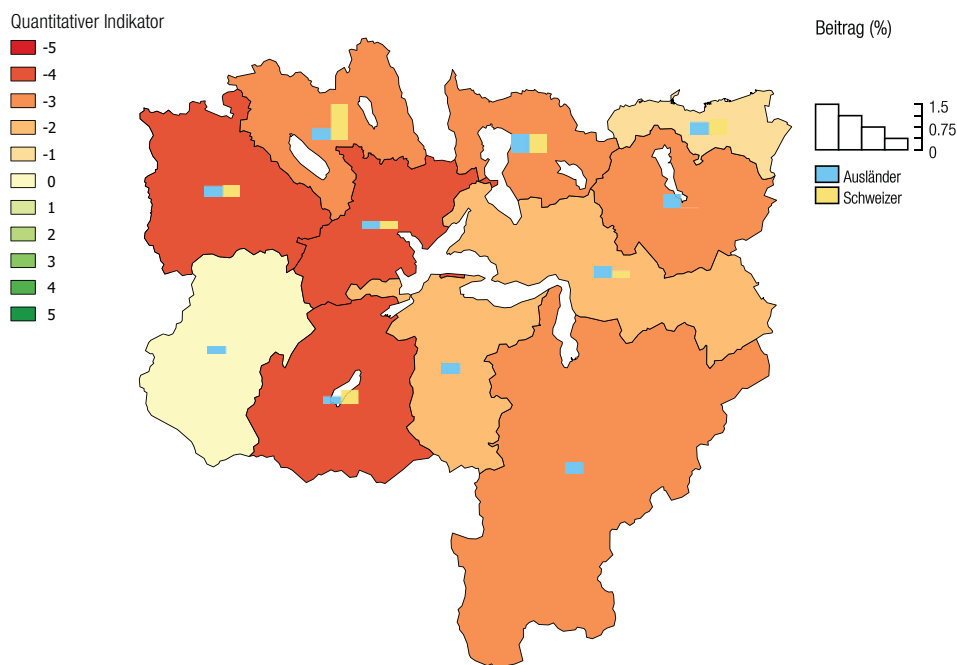
BFS: SAKE

**Einkommen Eigentümer**

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

# GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2014

Die Zentralschweiz weist 2014 fast flächendeckend ein Wachstum des Angebots auf, das das Haushaltswachstum übersteigt. Dabei wuchs das Angebot mit rund 1.6% über dem schweizerischen Mittel, die



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

## Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

Haushalte mit 0.95% aber unterdurchschnittlich (Tabelle 2c). Ausnahme der Regel bildet einzig die Region Sursee. Zudem lag der Wachstumsbeitrag der Schweizer Haushalte in der Zentralschweiz als einziger Grossregion neben der Grossregion Zürich über dem der ausländischen Haushalte.

Das Angebotswachstum bedient allerdings primär den Eigentumsmarkt, während der Mietmarkt anhaltend unter Druck steht. Dadurch bleibt der Gesamtmarkt stark angespannt, mit stärker steigender Anspannung in den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten, die als Puffergebiete der Zentren dienen (Karte 2). Nur das

	2005	2013	2014	2014
Zentralschweiz	1.6	-3.6	-3.9	⇔
Gross- und Mittelagglomerationen	0.8	-4.0	-3.8	⇔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.6	-3.0	-4.0	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

## Quantitative Anspannung

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

Entlebuch wurde von dieser Entwicklung verschont. Zu den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten in Tabelle 2a zählen alle Regionen der Zentralschweiz ausser Luzern, Zug und die Region March/Höfe. Auch die Preise haben aufgrund dieser Unausgewogenheit etwas zugelegt (Tabelle 2b), was primär in steigenden Mieten begründet liegt.

Die Immobilienmärkte der Zentralschweiz stagnieren bei relativ hoher Knappheit, was sich dämpfend auf die Preisentwicklung ausgewirkt hat. Der

	Wachstum				
	2005	2013	2014	2014	seit 2005
Zentralschweiz	100.3	130.0	131.3	0.9%	30.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.7	131.5	132.3	0.6%	31.3%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	99.8	128.2	130.0	1.4%	30.3%

*Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung*

**Preisentwicklung (2004 = 100)**

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

Angebotsüberschuss reicht jedoch (noch) nicht aus, um einen Preisrückgang wie in der Westschweiz oder in Zürich zu bewerkstelligen.

Im laufenden Jahr bleibt die Bautätigkeit hoch. Sollte sich das Haushaltswachstum in Grenzen halten, wird dies langsam auf dem Gesamtmarkt oder zumindest im Eigentumsmarkt spürbar werden.

		Haushalte			Wachstum
		2013	2014	2014	
Zentralschweiz	Schweizer	274,447	276,067	0.6%	
	Ausländer	46,711	48,133	3.0%	
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	146,550	147,516	0.7%	
	Ausländer	31,086	31,877	2.5%	
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	127,897	128,551	0.5%	
	Ausländer	15,625	16,256	4.0%	

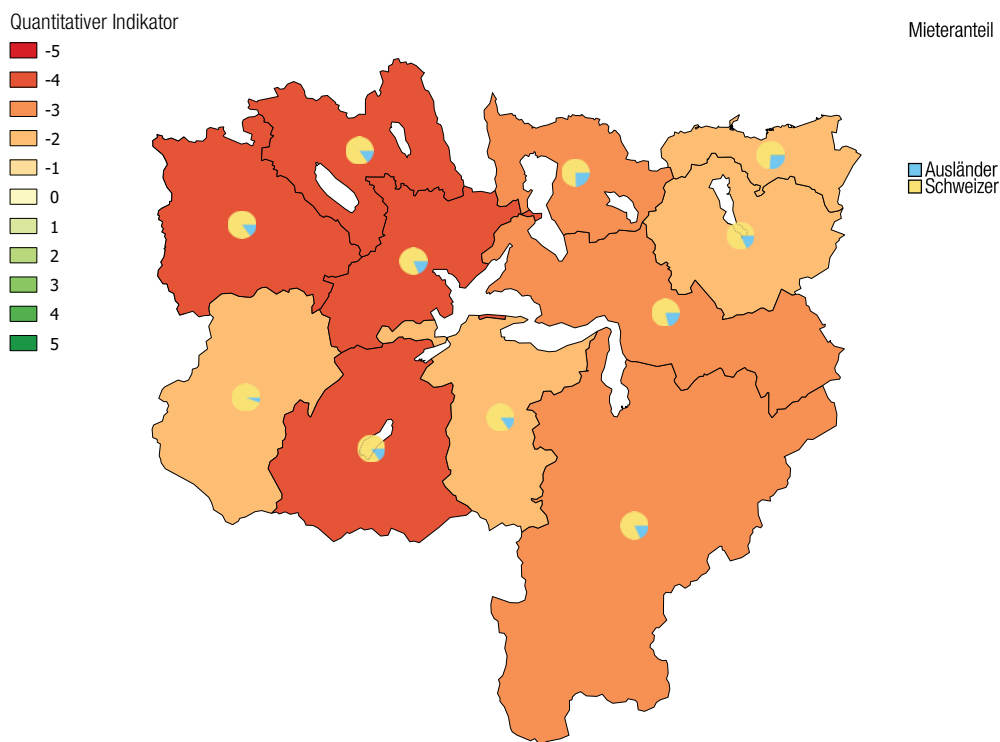
*BFS: Statpop; eigene Berechnung*

**Haushaltsentwicklung**

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

# MIETWOHNUNGSMARKT

Der Mietwohnungsmarkt hat sich 2014 leicht verknapppt. Während im Westen die Anspannung auf hohem Niveau verharrt, zeigt sich im gesamten Osten und hier insbesondere in den Regionen March/Höfe und



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

Einsiedeln die Lage eher entspannt (Karte 3). In der Zentralschweiz orientierte sich das Angebotswachstum überwiegend in den Eigentumsmarkt. Insbesondere in den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten war die Erstellungsquote von Mietwohnungen mit rund 30% unzureichend, liegt doch die Mieterquote in diesen

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Zentralschweiz	99.7	117.8	119.5	1.4%	20.0%
Gross- und Mittelagglomerationen	99.8	120.1	121.7	1.3%	21.8%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	99.3	114.0	116.0	1.8%	16.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

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

Gebieten deutlich höher (Tabelle 3d). Verschärft wird das Problem durch die steigende Mieterquote schweizerischer Haushalte. Anders als in anderen Schweizer Grossregionen ist die Tendenz bei den ausländischen Haushalten jedoch gegenläufig.

Eine steigende Bautätigkeit würde allerdings trotzdem nur langsam zur Entspannung der Zentralschweizer Mietwohnungsmärkte führen. Der Markt ist im obersten Preissegment sowohl in den Zentren als

	2005	2013	2014	2014
Zentralschweiz	1.7	-3.6	-4.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	-4.0	-4.0	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	-3.0	-4.0	⇐

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

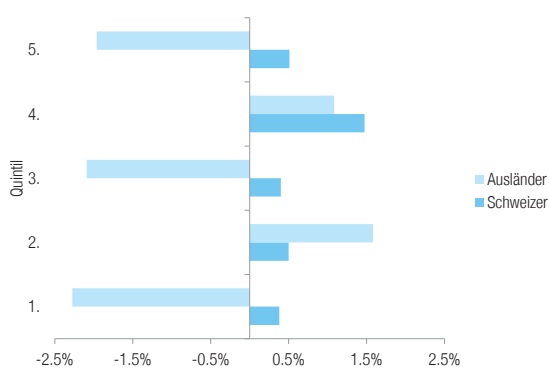
### Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Zentralschweizer Mietwohnungsmarkt

auch in der Peripherie ausgeglichen. Ausnahmen bilden dabei nur Willisau und Entlebuch, Märkte mit einer kleinen Basis im Mietwohnungsbereich. Da das untere und mittlere Preissegment anhaltend (sehr) knapp sind und das obere zwar entspannt, aber leicht rückläufig, hat sich die Divergenz zwischen den Preissegmenten etwas verringert (Tabelle 3c).

Aufgrund der angespannten Situation (Tabelle 3b) sind die Mieten 2014 im schweizerischen Vergleich überdurchschnittlich angestiegen. Nur die leicht knappen Märkte Nidwalden und March/Höfe wiesen sinkende Mieten aus.

Wenig aussagekräftig ist die Entwicklung der Einkommen. In den oberen beiden Quintilen besteht zwar ein leichter Trend zu steigenden Einkommen (Abbildung 2), doch ist dies im Mietwohnungsmarkt



BFS: SAKE

### Einkommensentwicklung

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

	2013	2014	2014
Zentralschweiz	2.8	2.3	⇐
Gross- und Mittelagglomerationen	3.2	2.6	⇐
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.1	1.7	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Zentralschweizer Mietwohnungsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Zentralschweiz	Schweizer	52.1%	54.1%	53.5%	56.8%
	Ausländer	83.9%	87.8%	89.6%	85.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	58.8%	65.6%	65.1%	67.5%
	Ausländer	83.6%	89.2%	91.5%	87.7%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	45.2%	43.1%	42.4%	46.3%
	Ausländer	84.6%	85.3%	85.8%	82.7%

BFS: SAKE

### Mieterquote

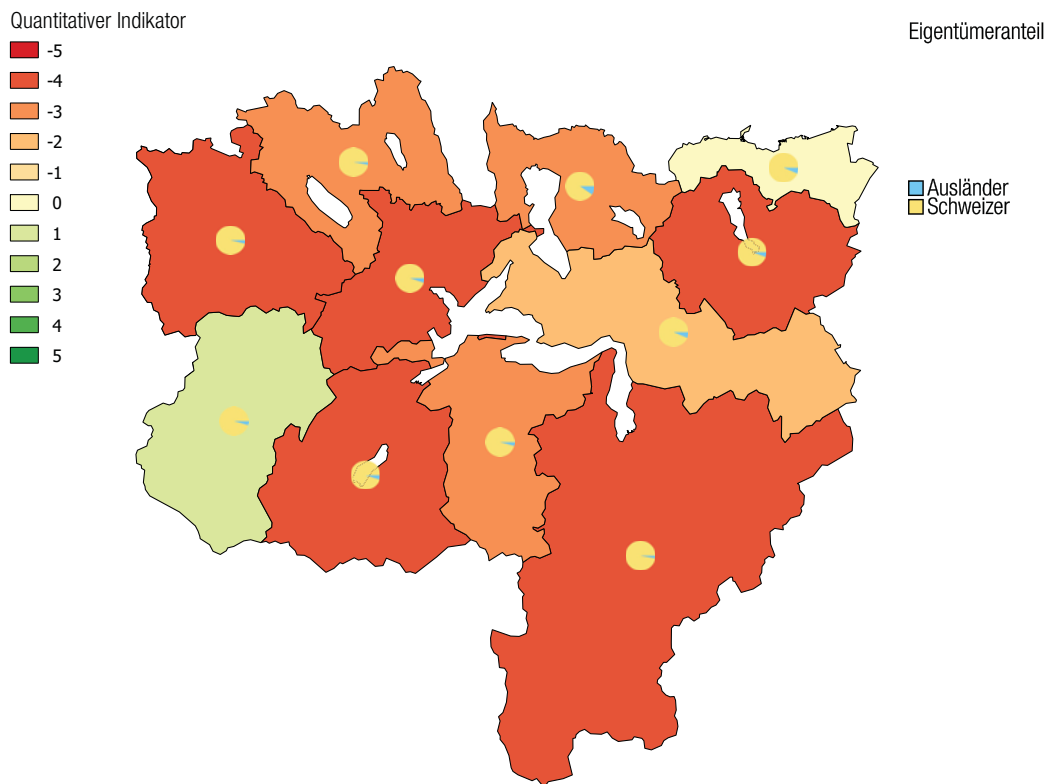
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Zentralschweiz

nur beschränkt spürbar. Der langfristige Trend zu steigenden Einkommen der Mieterhaushalte (Abbildung 1a), kann jedenfalls im Jahresvergleich nicht bestätigt werden. Tendenziell scheinen die ausländischen Haushalte im Mietwohnungsbereich eher wieder etwas einkommensschwächer zu werden.

Die Bautätigkeit hält 2015 kräftig an, allerdings weiterhin mit deutlich stärkerem Wachstum im Eigentumsbereich. Dies und die Unausgewogenheit zwischen den Preissegmenten lässt im Mietwohnungsmarkt nicht auf baldige Entspannung hoffen, zumal zunehmend auch die ländlichen Puffergebiete fehlen.

# EIGENTUMSMARKT

Die Bewegungen im Eigentumsmarkt spiegeln diejenigen des Mietwohnungsmarktes wider. Das Angebotswachstum überstieg das Haushaltswachstum deutlich, wodurch sich zumindest in Teilen der Zentralschweiz



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

### Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

der Markt etwas entspannt hat. Dies gilt für die Regionen Entlebuch, Innerschwyz, Zug und March/Höfe. March/Höfe ist auch aufgrund der seit 2005 mit rund 78% absolut höchsten Preissteigerungen in der Zentralschweiz mittlerweile ein ausgeglichener Markt. Entsprechend weisen Entlebuch, Innerschwyz und Zug

	2005	2013	2014	2014	Wachstum seit 2005
Zentralschweiz	101.6	154.5	154.8	0.2%	52.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	103.5	166.9	165.3	-0.9%	59.8%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.3	146.1	147.6	1.0%	47.2%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2004 = 100)

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

ebenfalls rückläufige Preisbewegungen auf. Über die ganze Region betrachtet ist das Bild gemischt: In den Gross- und Mittelagglomerationen (Ausnahme Luzern) hat sich der Markt etwas entspannt und die Preise sind rückläufig (Tabelle 4a). In den ländlichen Gebieten ist die Knappheit weiter angestiegen, weshalb hier auch die Preise weiterhin im Steigen begriffen sind.

Im ländlichen Raum gibt es eindeutig strukturelle Ungleichgewichte im Angebot, die nicht entlang der



	2005	2013	2014	2014
Zentralschweiz	1.2	-3.4	-3.6	⇔
Gross- und Mittelagglomerationen	0.0	-4.0	-3.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	2.0	-3.0	-4.0	↘

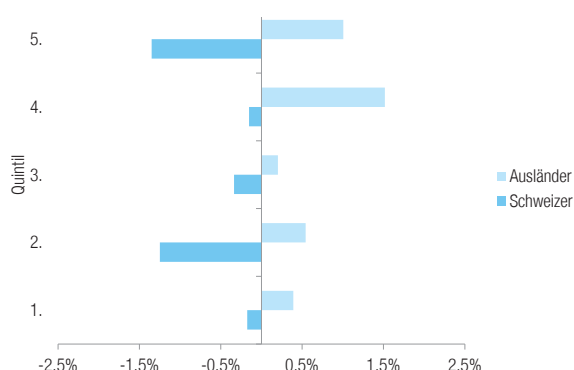
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Zentralschweizer Wohneigentumsmarkt

Preisachse verlaufen. Die Divergenz zwischen den Preissegmenten ist sehr tief (Tabelle 4c), weil alle drei Preissegmente, also auch das obere, knapp sind. Insbesondere gilt dies für Uri, Sarneraatal und Einsiedeln, auch wenn das Angebotswachstum in Uri und Einsiedeln zu den stärksten der Region gehört.

Eine mögliche Ursache kann eine leichte Änderung der Nachfragestruktur sein. Die ausländischen Haushalte fragen etwas vermehrt Wohneigentum nach (Tabelle 4d) und dies mit steigenden Einkommen (Abbildung 3). Deren Bedürfnisse decken sich



BFS: SAKE

### Einkommensentwicklung

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

	2013	2014	2014
Zentralschweiz	0.8	1.0	⇔
Gross- und Mittelagglomerationen	1.2	1.5	⇔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.6	0.6	⇔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Zentralschweizer Wohneigentumsmarkt

		2004	2012	2013	2014
Zentralschweiz	Schweizer	47.9%	45.9%	46.5%	43.2%
	Ausländer	16.1%	12.2%	10.4%	14.1%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	41.2%	34.4%	34.9%	32.5%
	Ausländer	16.4%	10.8%	8.5%	12.3%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	54.8%	56.9%	57.6%	53.7%
	Ausländer	15.4%	14.7%	14.2%	17.3%

BFS: SAKE

### Eigentümerquote

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

nicht unbedingt mit denjenigen der (aus dem Eigentum abwandernden) schweizerischen Haushalte und können die vereinzelte Knappheit im oberen Preissegment mit erklären.

In den zentralen Gebieten der Zentralschweiz ist die Kehrtwende beim Wohneigentum geschafft. Die Knappheit ist rückläufig und die Preise ebenfalls. Trotz ausreichender Bautätigkeit gilt dies noch nicht für den ländlichen Raum. Da diese 2015 aber anhält, darf auch in diesen Räumen mit zunehmender Entspannung gerechnet werden.

## SCHLUSSFOLGERUNG

Das Angebotswachstum überstieg 2014 das Haushaltswachstum deutlich. Allerdings führte dies nicht zu einer allgemeinen, sondern nur zu einer punktuellen Entspannung. Die Ursache für diese unerwartete Entwicklung ist in der Unausgewogenheit zwischen den Besitzesformen zu finden.

Im Mietwohnungsbereich hielt das Angebot nicht mit der Nachfrage Schritt. Einerseits war der Mietwohnungsbau relativ schwach, andererseits nahm die Mieterquote zu, was in der Folge zu einem knapperen Markt geführt hat. Allerdings ist das obere Preissegment weitgehend entspannt. Die Bautätigkeit hält 2015 zwar kräftig an, allerdings weiterhin mit deutlich stärkerem Wachstum im Eigentumsbereich. Dies und die Unausgewogenheit zwischen den Preissegmenten lässt im Mietwohnungsmarkt nicht auf baldige Entspannung hoffen, zumal zunehmend auch die ländlichen Puffergebiete als Ausweichmöglichkeiten fehlen.

Anders ist die Situation beim Wohneigentum. In den Gross- und Mittelagglomerationen (Ausnahme Luzern) ist die Kehrtwende beim Wohneigentum geschafft. Die Knappheit ist rückläufig und die Preise (bei relativ hohem Niveau) ebenfalls. Im ländlichen Raum muss trotz hoher Bautätigkeit weiter auf eine Entspannung gewartet werden. Auch im Jahr 2014 war Eigentum auf dem Land eine attraktive Alternative zum Wohnen in Miete. Sollte die hohe Bautätigkeit anhalten, dürfte aber schon im laufenden Jahr mit einer Wende hin zu einem entspannteren Eigentumsmarkt gerechnet werden.



## 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.