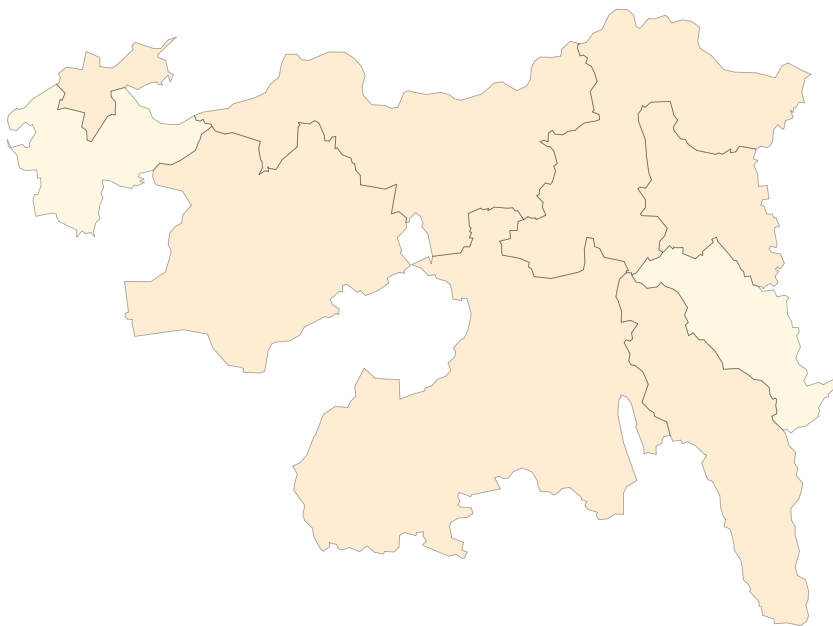


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2015

Nordwestschweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

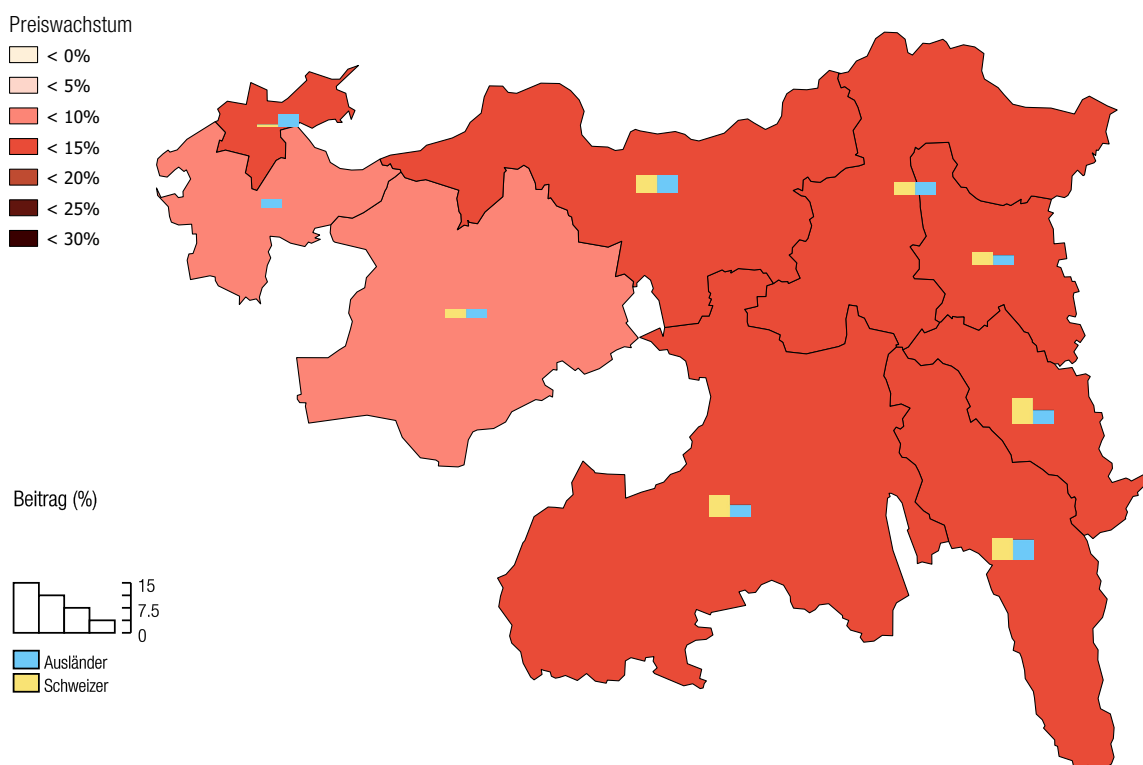
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies zuerst strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt, geblieben sind aber hohe Zuwanderungsraten. 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 2010 - 2015

Mit 6.0% lag das Haushaltswachstum in der Region Nordwestschweiz zwischen 2010 und 2015 über dem schweizerischen Wert von 4.2%. Der Beitrag der ausländischen Haushalte zu diesem Wachstum



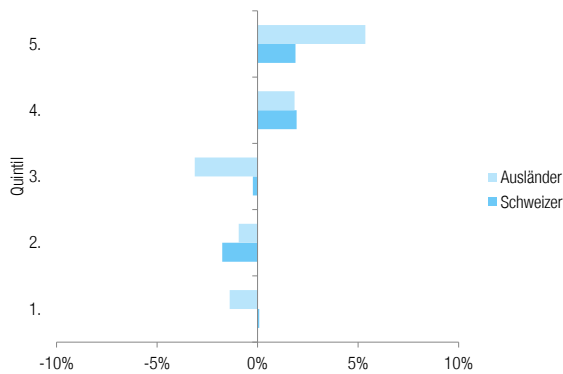
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2010

Karte 1: (Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Nordwestschweiz in der Periode 2010 - 2015

war ebenfalls höher als in der gesamten Schweiz. Mit 3.1 Prozentpunkten überzog er den Beitrag der schweizerischen Haushalte von 2.9 Prozentpunkten. Das Angebotswachstum hielt über die 5-Jahres-Periode mit dem Haushaltswachstum nicht ganz Schritt. Es ist deshalb wenig erstaunlich, dass sich der Markt aus

* 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 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Nordwestschweiz

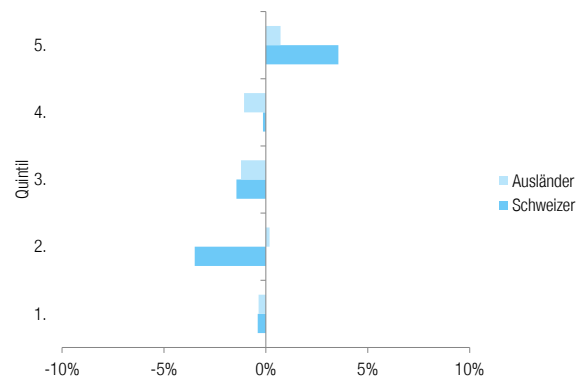
zu verzeichnen. Dies korreliert weitgehend mit dem Wachstumsbeitrag der Schweizer Haushalte dominiert. In der Stadt Basel hingegen überwiegt der Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte.

Die Abbildungen 1a und 1b weisen das charakteristische Bild der meisten Schweizer Grossregionen auf. Im Bereich der Miete legen die ausländischen Haushalte in der obersten Einkommensquintile deutlicher zu als die schweizerischen. Bei den Eigentümern hingegen nehmen die schweizerischen Haushalte im obersten Einkommensbereich stärker zu. Damit trugen die ausländischen Haushalte stärker zum Druck auf den Mietwohnungsmarkt bei, die schweizerischen dafür auf den Eigentumsmarkt.

Trotz der Verknappungstendenz über die Periode blieb die Entwicklung zwischen den Preissegmenten weitgehend homogen. Die Verknappung bis 2014 erfolgte weitgehend parallel, ebenso die Entspannung, wobei das tiefere Preissegment knapper war als das obere. Ausnahme bildet der Mietwohnungsmarkt, der sich 2014 stark verknappte und damit auch die Situation in den einzelnen Preissegmenten enger zusammenrücken liess.

einer Situation des leichten Überangebotes in eine Situation der Knappheit bewegte.

Der Preisanstieg lag über die Periode mit rund 11.5% gemeinsam mit der Ostschweiz im schweizerischen Mittelfeld. Der Druck war dabei viel ausgeprägter beim Wohneigentum, das das zweitstärkste Wachstum der Schweizer Grossregionen zu verzeichnen hatte, als bei der Miete. Hier wurde der Markt im oberen Preissegment, wo sich Mietanstiege in der Regel deutlicher zeigen, über die ganze Periode nie richtig knapp. Wie Karte 1 illustriert, war das stärkste Wachstum im Osten der Nordwestschweiz Haushaltswachstum, wobei in diesen Gebieten der



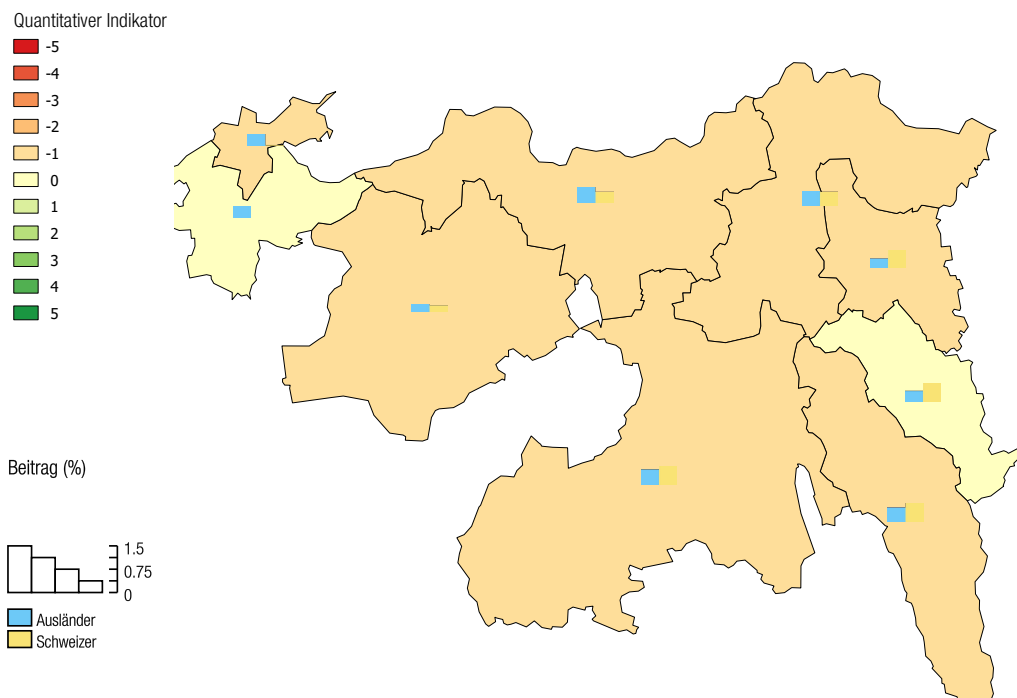
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Nordwestschweiz

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2015

Während sich der Markt im Vorjahr etwas unerwartet stark verknappte, erfuhr er in diesem Jahr dank einem Angebotswachstum, das das Haushaltswachstum deutlich überstieg, eine starke Entspannung. Sämtliche



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2015 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2015

Regionen der Nordwestschweiz zeigen sich gemäss Karte 2 in Bezug auf den Gesamtmarkt (Miete und Eigentum) nur in leichter Knappheit oder im Gleichgewicht. Der Wachstumsbeitrag zum Haushaltswachstum hielt sich zwischen schweizerischen und ausländischen Haushalten in etwa die Waage, wobei sich das bereits von Karte 1 über 5 Jahre vertraute Bild zeigt. Der Beitrag schweizerischer Haushalte ist stärker in den dem Aargau zugewandten Gebieten, während Basel überwiegend dank ausländischem Haushaltswachstum wächst.

	2010	2014	2015	2015
Nordwestschweiz	1.3	-3.4	-1.6	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.6	-3.4	-1.4	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	-3.5	-2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

Die Metropolräume und die Gross- und Mittelagglomerationen waren von der Entwicklung gleich betroffen. Die quantitative Anspannung reduzierte sich in beiden Teilgebieten in ähnlichem Ausmass (Tabelle 2a). Während das eigentliche Baselbiet dem Metropolraum zugeordnet wird, in welchem einzig Mutschellen und Basel-Stadt ein höheres Haushalts- als Angebotswachstum zu verzeichnen hatten, beinhalten die Gross- und

	Wachstum				
	2010	2014	2015	2015	seit 2010
Nordwestschweiz	100.0	111.3	111.5	0.2%	11.5%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	110.8	111.3	0.5%	11.3%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	111.9	111.8	-0.1%	11.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Mittelagglomerationen die Aargauer Gebiete Aarau, Brugg-Zurzach, Baden und Freiamt.

		Haushalte			Wachstum
		2014	2015	2015	
Nordwestschweiz	Schweizer	398,340	400,295	0.5%	
	Ausländer	93,455	95,839	2.6%	
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	220,098	220,525	0.2%	
	Ausländer	53,515	54,778	2.4%	
Gross- und Mittelagglomera- tionen	Schweizer	178,242	179,770	0.9%	
	Ausländer	39,940	41,061	2.8%	

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

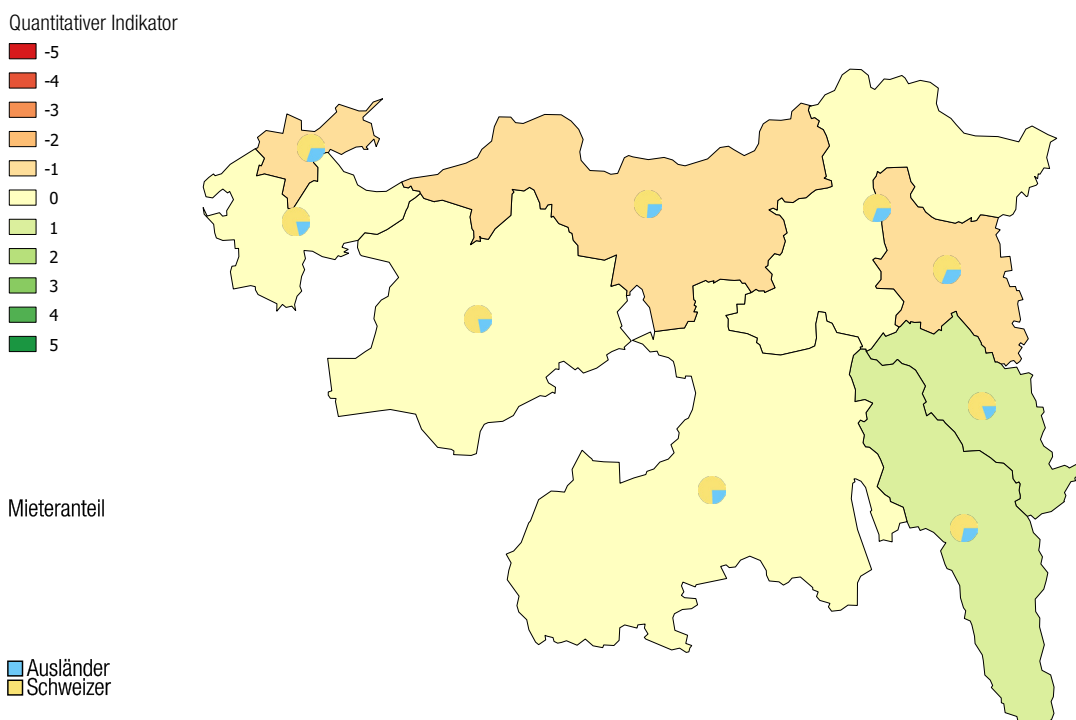
Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Nordwestschweiz

Da die Nordwestschweiz insgesamt einen weniger ausgeprägten Zyklus durchmacht als die meisten übrigen Regionen, fällt auch der Abschwung moderater aus. Die Preise sind 2015 noch leicht gestiegen, insbesondere im Metropolraum, wo - wie erwähnt - nicht alle Regionen ein stärkeres Angebots- als Nachfragewachstum aufwiesen.

Für 2016 kann allerdings mit einer nochmaligen Entspannung gerechnet werden. Die Bautätigkeit scheint bei entspannter Ausgangslage eher anzusteigen. Ohne Nachfrageschock, der - auch aus den benachbarten Schweizer Regionen - nicht in Sicht ist, sollte sich Karte 2 im nächsten Jahr grün färben.

MIETWOHNUNGSMARKT

Der Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz entwickelt sich in beiden Teilregionen (Metropolraum und Gross- und Mittelagglomerationen) praktisch synchron. Dank einer soliden Bautätigkeit und einem Anteil an



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 2015

Mietwohnungen, der in etwa der Mieterquote entspricht, konnte er sich 2015 deutlich entspannen (Tabelle 3b). Preiswachstum war deshalb keines mehr zu beobachten. Auch der Anstieg von 7% zwischen 2010 und 2015 lag leicht unter dem schweizerischen Mittel.

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Nordwestschweiz	100.0	107.0	107.0	0.0%	7.0%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	107.1	107.2	0.1%	7.2%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	106.9	106.7	-0.2%	6.7%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Die Entspannung war aber nicht in allen Preissegmenten zu beobachten. Das unterste Preissegment verharrte auf dem Niveau des Vorjahres, sowohl bei Basel als auch im Aargau in grosser Knappheit. Das mittlere Segment hat sich hingegen entspannt und ist in beiden Teilgebieten auf Gleichgewichtsniveau. Im oberen Preissegment ist der Markt total entspannt. Dort hat 2015 die stärkste Entspannung stattgefunden.

	2010	2014	2015	2015
Nordwestschweiz	0.5	-3.0	-1.0	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	2.0	-3.0	-1.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	-2.0	-3.0	-1.0	↗

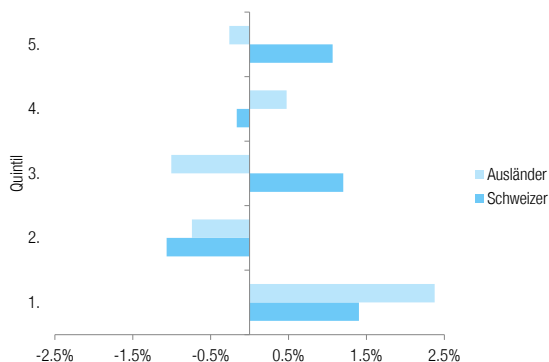
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Mietwohnungsmarkt

Der Indikator der strukturellen Divergenz widerspiegelt diese Entwicklung, die insbesondere in Basel besonders ausgeprägt ist. Einem Indikatorwert von -4 im unteren Bereich steht ein Wert von 4 im oberen Bereich entgegen. Das erklärt den sehr hohen Divergenzwert von 4.0 in Tabelle 3c. Etwas weniger ausgeprägt ist die Situation im Aargau (Werte von -3 im unteren, 3 im oberen Segment). Entsprechend liegt der Wert nur bei - immer noch hohen - 3.0.

Mit zur Entspannung beigetragen haben könnte die Entwicklung der Mieterquote (Tabelle 3d). Diese ist in der Tendenz insbesondere in der Region Basel bei Schweizern und Ausländern rückläufig. Im Aargau ist diese Tendenz hingegen nur bei den Ausländern zu beobachten.



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Nordwestschweiz

Abbildung 2: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Nordwestschweiz

Da die umliegenden Märkte in Zürich und in der Zentralschweiz allerdings im unteren Bereich auch anhaltend knapp sind, kann es auch sein, dass insbesondere der Aargau in diesem Bereich weiterhin als Pufferzone dient.

	2014	2015	2015
Nordwestschweiz	1.5	3.6	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.5	4.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	1.5	3.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Nordwestschweizer Mietwohnungsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Nordwestschweiz	Schweizer	48.0%	45.9%	46.4%	46.9%
	Ausländer	80.2%	78.6%	80.0%	79.1%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	54.8%	51.1%	52.7%	52.0%
	Ausländer	83.1%	82.7%	83.2%	81.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	40.6%	40.3%	39.6%	41.0%
	Ausländer	76.6%	74.5%	76.0%	75.9%

BFS: SAKE

Mieterquote

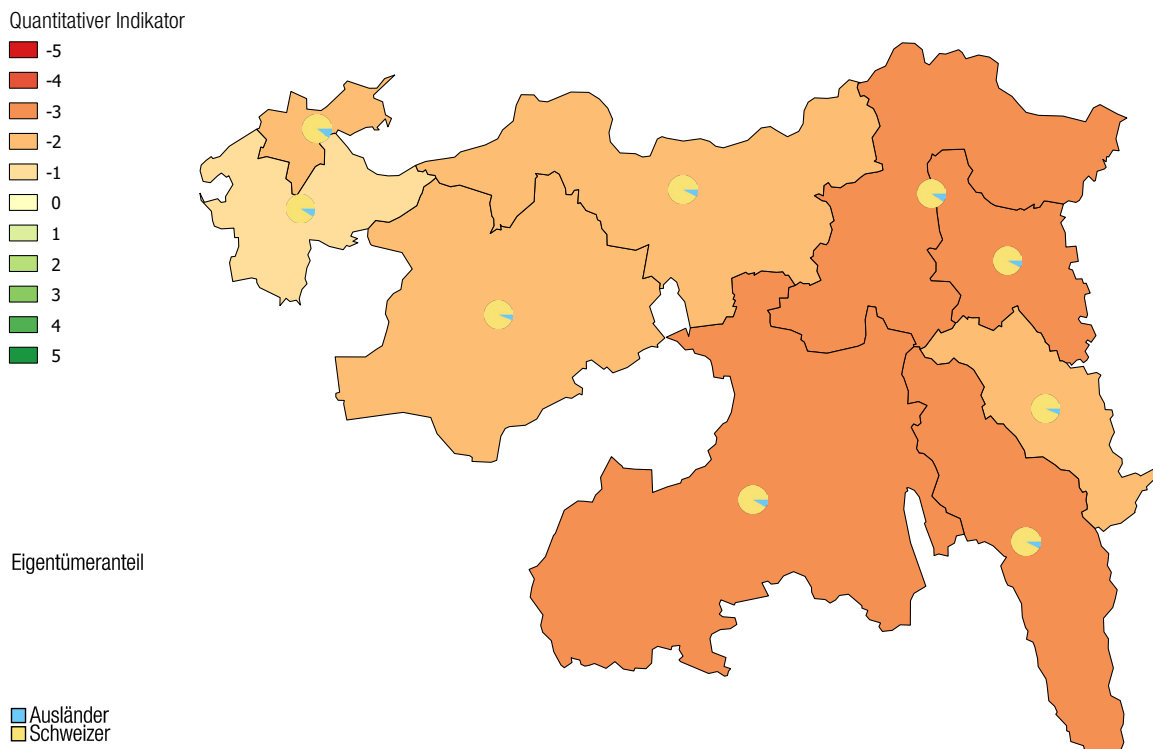
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Nordwestschweiz

Etwas zur Stützung der Marktes dürften auch die Einkommensanstiege in den einzelnen Einkommensklassen beigetragen haben. Insbesondere die auf gleichem Niveau verharrende Knappheitssituation im unteren Preissegment könnte von diesen verursacht worden sein.

2016 wird sich die Entwicklung fortsetzen. Es zeichnet sich eine steigende Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich ab. Deshalb ist nicht auszuschliessen, dass in der Nordwestschweiz in diesem Jahr auch das unterste Preissegment langsam etwas von der Angebotszufuhr am oberen

EIGENTUMSMARKT

Anders als der Mietwohnungsmarkt präsentiert sich der Markt für Wohneigentum 2015 noch nicht entspannt. Zwar wuchs auch hier das Angebot stärker als die Zahl der Haushalte, doch reichte das nicht, um



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 2015

das sehr hohe Knappheitsniveau vollkommen zu beseitigen. Um Basel ist die Situation allerdings nicht sehr problematisch. Anders im Aargau, wo nach wie vor rege Nachfrage nach Wohneigentum herrscht.

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Nordwestschweiz	100.0	117.1	117.8	0.6%	17.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	117.4	118.7	1.2%	18.7%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	116.9	116.9	0.0%	16.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Die Knappheitssituation ab 2011 hat einen kräftigen Schub bei den Preisen bewirkt. Wie in der Einleitung bereits geschrieben, weist die Nordwestschweiz mit rund 18% das zweitstärkste Wachstum der schweizerischen Grossregionen auf (Tabelle 4a). Im vergangenen Jahr lag die Preiszunahme mit 0.6% über dem schweizerischen Mittel. Da die Nordwestschweiz aber mit der Zentralschweiz und Zürich die knappste Region beim Wohneigentum bleibt, vermag dies nicht wirklich zu überraschen. Eher über-

	2010	2014	2015	2015
Nordwestschweiz	2.6	-4.0	-2.5	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.0	-4.0	-2.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	-4.0	-3.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Nordwestschweizer Wohneigentumsmarkt

	2014	2015	2015
Nordwestschweiz	1.3	1.8	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.5	2.0	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	1.5	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

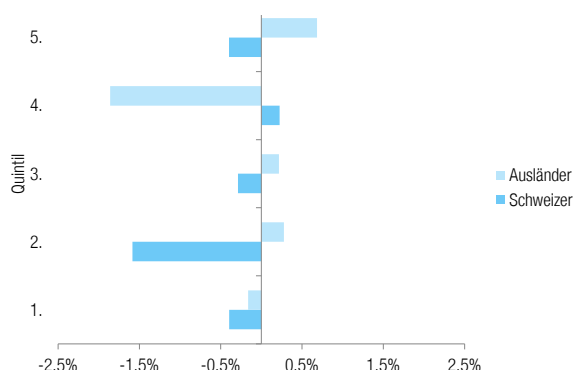
Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Nordwestschweizer Wohneigentumsmarkt

raschend ist hingegen, dass das Wachstum um Basel und nicht im Aargau stattfand.

In der Nordwestschweiz sind mit Ausnahme des oberen Preissegments in Basel alle Preissegmente knapp. Entsprechend weist die strukturelle Divergenz einen tiefen Indikatorwert auf, der im Raum Basel etwas höher ausfällt.

		2010	2013	2014	2015
Nordwestschweiz	Schweizer	52.0%	54.1%	53.6%	53.1%
	Ausländer	19.8%	21.4%	20.0%	20.9%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	45.2%	48.9%	47.3%	48.0%
	Ausländer	16.9%	17.3%	16.8%	18.1%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	59.4%	59.7%	60.4%	59.0%
	Ausländer	23.4%	25.5%	24.0%	24.1%

Etwas zum Marktdruck beigetragen haben könnte die Tendenz zum Wohneigentum, die im Metro-



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

polraum Basel und im Aargau bei den Ausländern auszumachen ist (Tabelle 4d). Diese Tendenz scheint sich nun seit 2010 zu verfestigen, auch wenn in einzelnen Jahren selbstverständlich Schwankungen zu beobachten sind.

Weniger Wirkung entfaltete wohl die Einkommensentwicklung. In den meisten Quintilen war der Anteil Haushalte rückläufig, insbesondere die Ausländer in der 4. Quintile (also bei relativ hohen Einkommen). Daraus lässt sich kein Nachfragedruck beim Wohneigentum ableiten.

Im laufenden Jahr ist wie bei den Mietwohnungen mit anhaltender Entspannung zu rechnen. Auch hier ist aber nicht mit allzu hohem Tempo zu rechnen. Einerseits scheint ein gewisser Schwenk in den Mietwohnungsbau stattzufinden, andererseits sind die umgebenden Regionen Zürich und Zentralschweiz ebenfalls noch knapp, sodass weniger die Zuwanderung aus dem Ausland als der innerschweizerische Wanderungsdruck die Nachfrage hochhält.

SCHLUSSFOLGERUNG

Der Markt der Nordwestschweiz erlebte zwischen 2010 und 2015 einen weniger stark ausgeprägten Zyklus als viele Schweizer Grossregionen. Nach einem Knappheitsschub 2014 entspannte sich der Markt 2015 dank kräftigem Angebotswachstum.

Im vergangenen Jahr präsentierte sich der Markt dichotom. Einem ausgewogenen Mietwohnungsmarkt stand ein knapper Eigentumsmarkt gegenüber. Der Mietwohnungsmarkt war dabei nicht nur im oberen, sondern auch im mittleren Preissegment entspannt. Im untersten Preissegment verharrte er allerdings auf sehr knappem Niveau. Im Bereich des Wohneigentums waren sowohl um Basel als auch im Aargau (mit Ausnahme des oberen Segments in Basel) alle Preissegmente knapp.

Eine tendenziell steigende Wohnbautätigkeit mit einem steigenden Anteil Mietwohnungen dürfte auch 2016 für Entspannung sorgen. Allerdings geht diese wohl langsam vonstatten, da Zürich und die Zentralschweiz weiterhin von Knappheit betroffen sind und der Aargau diesen als Puffer dient. Schneller könnte die Entwicklung im Gebiet um Basel voranschreiten.

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 - 2015 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 Eigentümersmärkte 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. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2005 auf 2010 gelegt.