

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2015

### Tessin



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

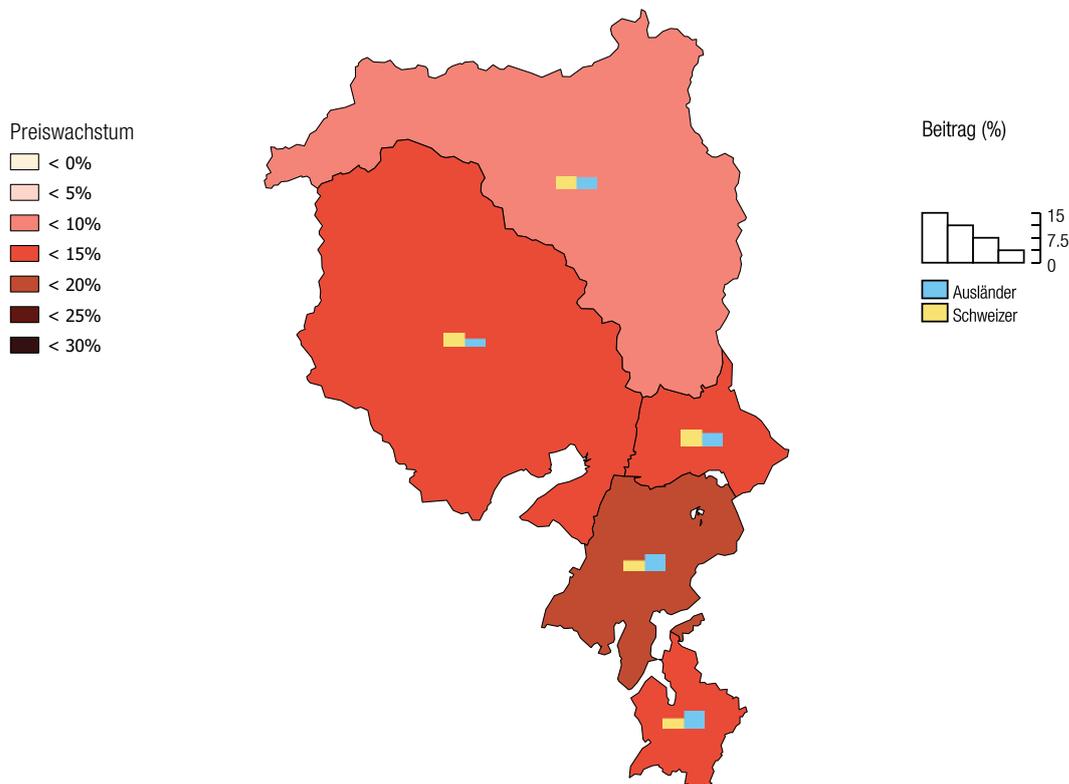
Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

## 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

Das Haushaltswachstum lag im Tessin seit 2010 bei ungefähr 7.0%. Dieser Anstieg liegt deutlich über dem schweizerischen Mittel. Mit einem Wachstumsbeitrag von 3.8 Prozentpunkten überstieg dabei der Anstieg



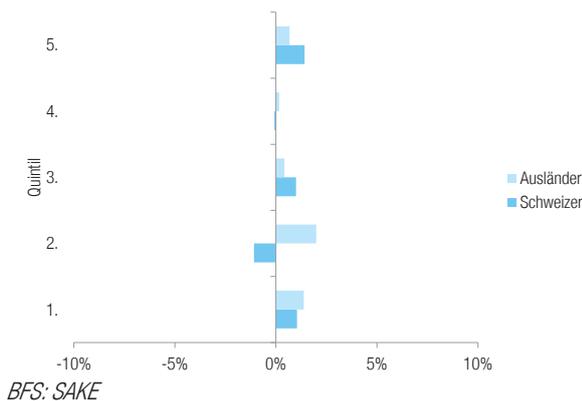
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2010

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

der ausländischen Haushalte denjenigen der schweizerischen, was sich auch aus Karte 1 ableiten lässt. Nur in der Region Locarno überwog der Wachstumsbeitrag schweizerischer Haushalte deutlich.

\* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode. Negative Wachstumsbeiträge werden nicht ausgewiesen.

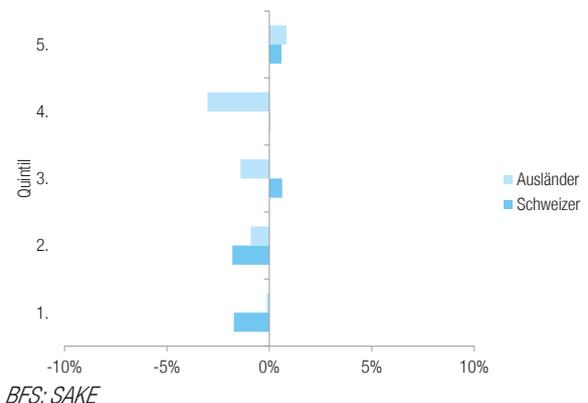


**Einkommen Mieter**

Abbildung 1a: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

Grundsätzlich ändern sich die Marktsituationen im Tessin relativ abrupt, was einerseits mit der Fragmentierung des ohnehin schon kleinen Marktgebietes zu tun hat, andererseits mit der deutlich höheren Beteiligung ausländischer Haushalte am Marktgeschehen. Der Anteil ausländischer Haushalte von 23% wird nur von der „Région lémanique“ übertroffen und das Tessin weist mit (ebenfalls) rund 23% auch die höchste Quote an ausländischen Wohneigentümern auf. Diese volatilere Einwohnergruppe nimmt also sowohl auf den Miet- als auch auf den Wohneigentumsmarkt Einfluss.

Das Angebot hielt mit diesem Wachstum nicht Schritt, wodurch das aggregierte Preiswachstum im Zeitraum 2010-2015 mit rund 13.5% noch vor der Zentralschweiz das kräftigste sämtlicher Schweizer Grossregionen war. Trotzdem (oder vielleicht deswegen) war das Tessin über diesen Zeitraum die einzige Schweizer Region, die immer im Gleichgewicht oder gar deutlich entspannt war. In Bezug auf den Besitz folgte dabei eine Phase sehr knapper Eigentumsmärkte 2012-2014 auf leicht knappe Mietwohnungsmärkte 2010-2011.



**Einkommen Eigentümer**

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

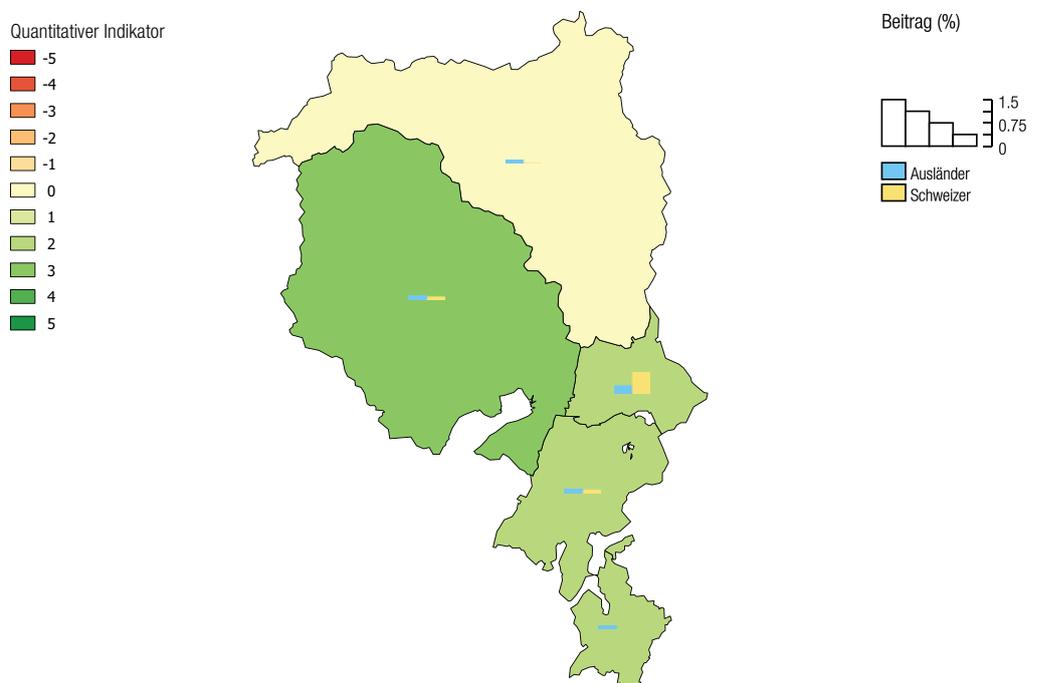
Die Richtung des Einflusses ausländischer Haushalte bezüglich Preissegmenten und Kaufkraft ergibt über die letzten 5 Jahre allerdings ein wenig klares Bild, wie die Abbildungen 1a und 1b illustrieren.

Tendenziell scheint insbesondere im Mietwohnungsbereich eine Zunahme einkommensschwächerer ausländischer Haushalte spürbar. Dauerhafte Auswirkungen auf die Knappheit im unteren Preissegment hatte dies allerdings nicht. Auch wenn es 2013 - 2014 leicht knapp war, präsentiert sich dieses aktuell doch entspannt.

Regional am ausgeprägtesten war der Einfluss ausländischer Haushalte in den Regionen Lugano und Mendrisio, also im Sottoceneri. Diese waren auch am stärksten von einem Ungleichgewicht zwischen Angebots- und Haushaltsentwicklung betroffen, was sich in Lugano im stärksten Preiswachstum der beobachteten Periode äussert, ohne allerdings weitere schädliche Nebenwirkungen bezüglich Wohnraumversorgung zu verursachen.

# GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2015

Im Jahr 2015 hat sich der Wohnungsmarkt aus einem Gleichgewichtszustand in eine entspannte Situation bewegt, wie dies das Grün in Karte 2 sowie die Entwicklung des quantitativen Indikators in Tabelle 2a illustrieren.



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

## Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass das Angebotswachstum das Haushaltswachstum überstieg und der Anteil an Eigentumswohnungen innerhalb des Neubaus überdurchschnittlich ausfiel. Dies half die sich 2012-2014 verknappenden Wohneigentumsmärkte zu entspannen. Allerdings trifft das nicht auf die Region „Tre Valli“ zu, die als einzige dem Gebiet der „Kleinagglomerationen“ zugeteilt ist. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl ist ihr Gewicht im Gesamtindikator allerdings sehr klein.

	2010	2014	2015	2015
Ticino	1.1	-0.2	2.6	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	0.0	2.8	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.8	-1.8	0.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

## Quantitative Anspannung

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

Wie Tabelle 2c ausweist, wuchs die Zahl der ausländischen Haushalte 2015 wiederum stärker als die der schweizerischen Haushalte. Mit 0.9% liegt diese Wachstumsrate allerdings deutlich unter dem schweizerischen Mittel. Der Wachstumsbeitrag an das gesamte Haushaltswachstum hielt sich zwischen schweizerischen und ausländischen Haushalten die Waage.

	2010	2014	2015	Wachstum	
				2015	seit 2010
Ticino	100.0	111.0	113.4	2.2%	13.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	111.3	113.9	2.4%	13.9%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	107.2	107.2	0.0%	7.2%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Preisentwicklung (2010 = 100)**

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

Paradoxerweise weist das Tessin neben dem ausgewogenen Markt 2015 die höchste Preiszunahme auf (Tabelle 2b). Während in den

übrigen Grossregionen die Preise stagnierten oder sogar rückläufig waren, stiegen sie im Tessin markant an. Dies ist nur ein scheinbarer Widerspruch, da sowohl Preisanstiege als auch kräftige Wohnbautätigkeit Märkte in die entspannte Situation führen können. Zudem wies das Tessin 2014 einen Nachfrageüberhang beim Wohneigentum auf. Diesen galt es zuerst abzubauen.

Mit Ausnahme des schwierig zu interpretierenden Marktgebietes „Tre Valli“ gibt es im Moment im Tessin keine Region, wo in Miete oder Eigentum die Versorgung mit Wohnraum nicht ausreichend bis gut wäre.

		Haushalte Wachstum		
		2014	2015	2015
Tessin	Schweizer	121,557	121,862	0.3%
	Ausländer	37,090	37,429	0.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	111,507	111,811	0.3%
	Ausländer	34,595	34,910	0.9%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	10,050	10,052	0.0%
	Ausländer	2,495	2,519	1.0%

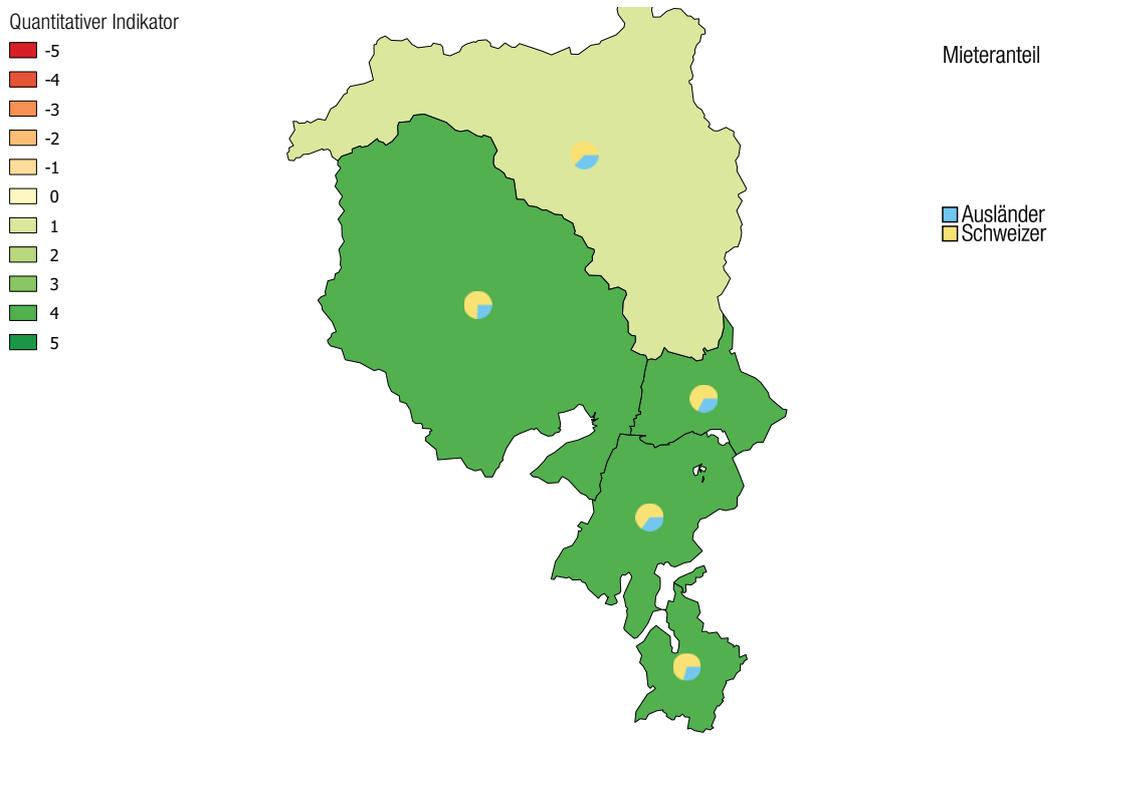
BFS: Statpop; eigene Berechnung

**Haushaltsentwicklung**

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Tessin

# MIETWOHNUNGSMARKT

Obwohl die Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich in gewissen Regionen äusserst gering ausfiel, hat sich der Markt 2015 weiter entspannt, sodass man mittlerweile von einem Angebotsüberhang sprechen kann,



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 2015

der allerdings aufgrund der bereits angesprochenen Volatilität der Tessiner Nachfrage auch schnell wieder absorbiert werden kann. Mitverantwortlich für die Entspannung dürfte die tendenzielle Verlagerung der Nachfrage ins Wohneigentum sein, die gemäss Tabelle 3d im Jahre 2015 zu beobachten war und gemeinsam

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Tessin	100.0	110.1	112.9	2.5%	12.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	110.2	112.8	2.3%	12.8%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	108.4	114.6	5.7%	14.6%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2010 = 100)

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

mit dem schwachen Haushaltswachstum keinerlei Nachfragedruck generierte. Schliesslich hat der markante Anstieg der angebotenen Mieten, der primär in den Regionen Lugano und Mendrisio zu beobachten war, noch das seinige zum aktuellen Marktbild beigetragen (Tabelle 3a). In diesen beiden Regionen wurden auch kaum neue Mietwohnungen erstellt.

Das Tessin verfügt damit über den über alle

	2010	2014	2015	2015
Ticino	-0.8	2.1	3.9	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	-1.0	2.0	4.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	3.0	3.0	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

	2014	2015	2015
Ticino	2.2	1.1	↘
Gross- und Mittelagglomerationen	2.1	1.0	↘
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	4.4	3.2	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Preissegmente am besten versorgten Schweizer Mietwohnungsmarkt. Auch das Tiefpreissegment leidet nicht unter Knappheit. Die in Tabelle 3c ausgewiesene Divergenz ist mit einem Wert von 1.1 die mit Abstand tiefste sämtlicher Schweizer Grossregionen.

Keinen spürbaren Einfluss auf die Marktentwicklung übte die Einkommensentwicklung aus. In Abbildung 2 lässt sich weder bei den schweizerischen noch bei den ausländischen Haushalten eine klare Tendenz erkennen. Abnahmen in einer Einkommensklasse der Lohneinkommen der Haushalte werden durch Zunahmen in der benachbarten Klasse neutralisiert. Am ehesten sollte ein Einfluss im unteren Preissegment zu spüren sein, ein solcher ist aber in

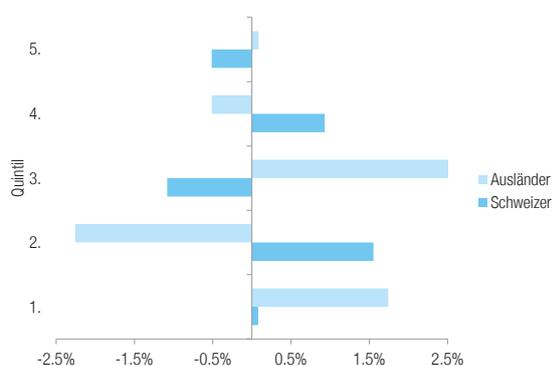
		2010	2013	2014	2015
Ticino	Schweizer	45.4%	44.2%	45.4%	44.6%
	Ausländer	77.5%	74.7%	77.5%	76.7%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	47.4%	46.1%	47.0%	46.6%
	Ausländer	78.5%	74.9%	77.3%	77.3%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	30.6%	27.2%	32.3%	26.9%
	Ausländer	67.3%	73.0%	79.4%	68.5%

BFS: SAKE

### Mieterquote

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

den übrigen Indikatoren nicht ersichtlich.



BFS: SAKE

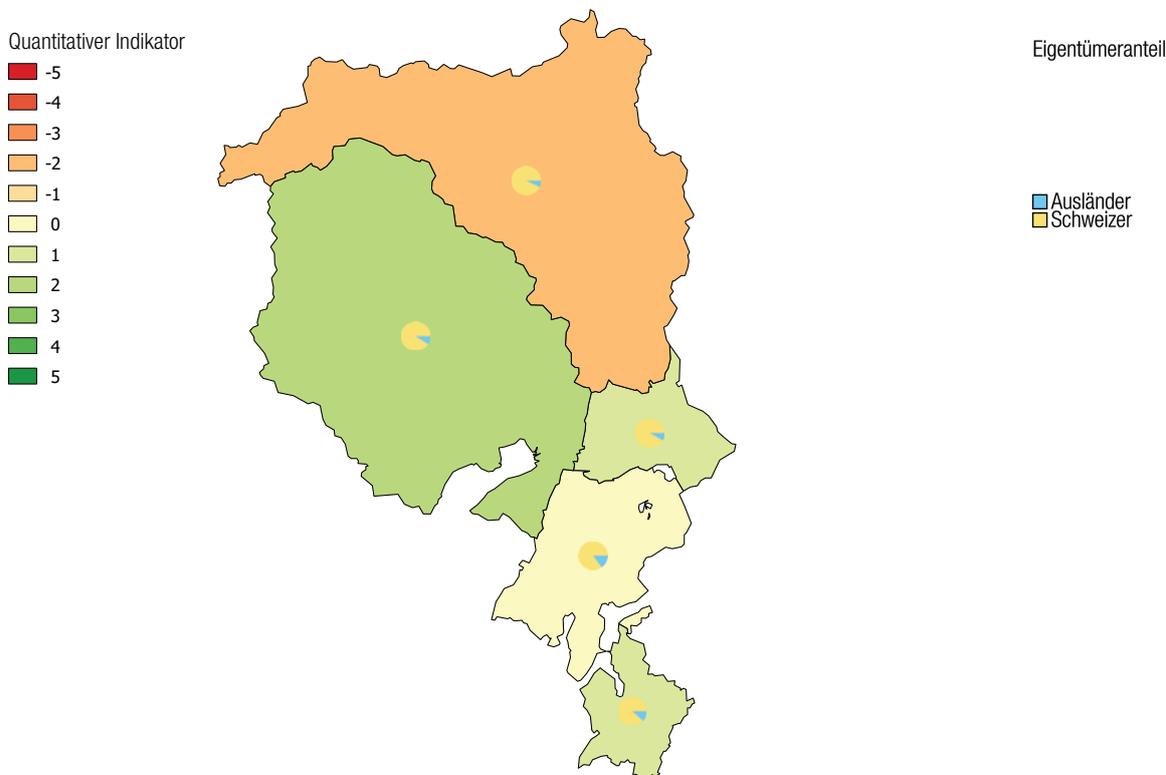
### Einkommensentwicklung

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

Für das aktuelle Jahr ist nicht mit einer Änderung der aktuellen Marktsituation zu rechnen. Im Gegenteil, im Vergleich zu 2015 scheint im Mietwohnungsbau etwas mehr Neubau geplant. Da bedürfte es schon eines massiven Nachfrageschubes, um die Situation grundlegend zu ändern. Da das Tessin aber schweizweit im Vergleich der Grossregionen die tiefste Mieterquote sowohl der Schweizer als auch der Ausländer aufweist (Tabelle 3d) ist damit eher nicht zu rechnen. Die Volatilität im Tessiner Markt wird primär durch das Wohneigentum verursacht.

# EIGENTUMSMARKT

Der Grossteil des Angebotswachstums 2015 wurde ins Wohneigentum gelenkt. Dadurch hat es das Nachfragewachstum überstiegen, was sich in der deutlichen Entspannung des Wohneigentumsmarktes äusserte



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 2015

(Karte 4). Vor allem Lugano und Mendrisio profitierten von dieser Entwicklung. In diesen Regionen war der Anteil des Mietwohnungsbaus äusserst tief.

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Ticino	100.0	112.1	114.2	1.8%	14.2%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	112.9	115.7	2.5%	15.7%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	106.3	102.2	-3.9%	2.2%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

## Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Nebst dem Angebotswachstum hat auch der Preisanstieg das seinige zum Ausgleich der Marktsituation beigetragen. Wie auch beim Mietwohnungsmarkt war das Tessin eine der wenigen Schweizer Grossregionen, in der die Preise auf dem Wohneigentumsmarkt noch spürbar anstiegen (Tabelle 4a). Allerdings ist der Preisanstieg im Wesentlichen auf die Region Lugano zurückzuführen, die auch die einzige ist, die sich aktuell im Gleichgewichtszustand, aber

	2010	2014	2015	2015
Ticino	3.7	-3.2	0.7	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	-3.0	1.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.0	-5.0	-2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

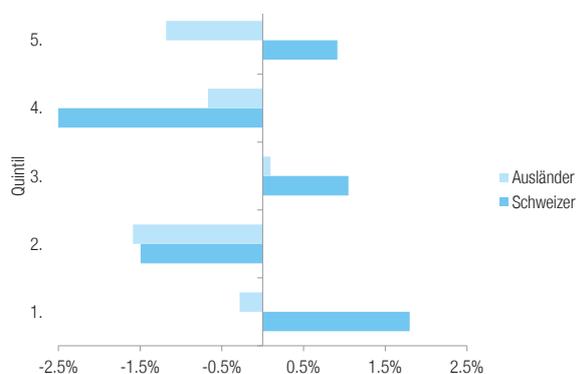
**Quantitative Anspannung**

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

nicht im Zustand des Überangebots befindet (Tabelle 4b).

Etwas ausgeprägter als im Mietwohnungsmarkt ist die Divergenz zwischen den Preissegmenten. Das unterste Preissegment ist nach wie vor leicht angespannt, während die mittleren und oberen entspannt sind. Mit einem Wert von 1.9 (Tabelle 4c) liegt das Tessin aber auch hier leicht unter dem schweizerischen Mittel.

Es ist möglich, dass die Einkommensentwicklung einen gewissen Einfluss auf die anhaltende Divergenz hat, da an den beiden Extremen Zuwächse



BFS: SAKE

**Einkommensentwicklung**

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

kann bei gleichbleibender Nachfrageentwicklung in der Tendenz mit einer anhaltend ausgeglichenen Marktentwicklung gerechnet werden.

	2014	2015	2015
Ticino	0.6	1.9	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	0.6	2.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.2	1.5	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

**Strukturelle Divergenz**

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Tessiner Wohneigentumsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Ticino	Schweizer	54.6%	55.8%	54.6%	55.4%
	Ausländer	22.5%	25.3%	22.5%	23.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	52.6%	53.9%	53.0%	53.4%
	Ausländer	21.5%	25.1%	22.7%	22.7%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	69.4%	72.8%	67.7%	73.1%
	Ausländer	32.7%	27.0%	20.6%	31.5%

BFS: SAKE

**Eigentümerquote**

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

der Lohneinkommen der Schweizer Haushalte zu beobachten sind. Insbesondere im tieferen Preissegment hat das vermutlich zur anhaltenden leichten Knappheit beigetragen, zumal Tabelle 4d für das Tessin die schweizweit höchsten Eigentümerquoten bei den Schweizern und den Ausländern ausweist.

Eine Prognose für den Tessiner Wohneigentumsmarkt lässt sich für das Jahr 2016 nur schwer abgeben. Zu hoch ist der Einfluss ausländischer Haushalte und die entsprechende Volatilität auf dem Markt. Auch der Zweitwohnungsbereich spielt im Tessin natürlich eine zentrale Rolle. Da die Bautätigkeit im Wohneigentumsbereich eher etwas rückläufig ist,

## SCHLUSSFOLGERUNG

Nach Phasen der Knappheit im Mietwohnungsmarkt 2010-2011 und solchen im Eigentumsmarkt (2012-2014) weist das Tessin 2015 einen komplett ausgeglichenen Markt auf, teilweise sogar mit einer Tendenz zum Überangebot. Dies bei vergleichsweise starken Preiserhöhungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumsmarkt. Allerdings weist der Kanton die schweizweit im Vergleich der Grossregionen höchste Eigentumsquote von Ausländern auf und ausserdem den zweithöchsten Anteil ausländischer Haushalte. Dies, sowie die regionale Fragmentierung der Märkte macht das Marktgeschehen volatiliter als in anderen Regionen und es ist entsprechend schwieriger zu analysieren. Ein gewisser Pufferbestand an Wohnungen kann angesichts sich möglicherweise schnell ändernder Marktverhältnisse auf alle Fälle nicht schaden.

Im Jahr 2015 ist die Versorgung im Mietwohnungsbereich auch im unteren Preissegment mehr als ausreichend, sodass das Tessin eine der wenigen Regionen ist, die alle Nachfragergruppen ähnlich gut versorgt. Eine wesentliche Änderung hiervon ist auch 2016 nicht zu erwarten, obwohl sich die Marktsituation insbesondere im Eigentumsbereich relativ schnell ändern kann.



## 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 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. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2005 auf 2010 gelegt.