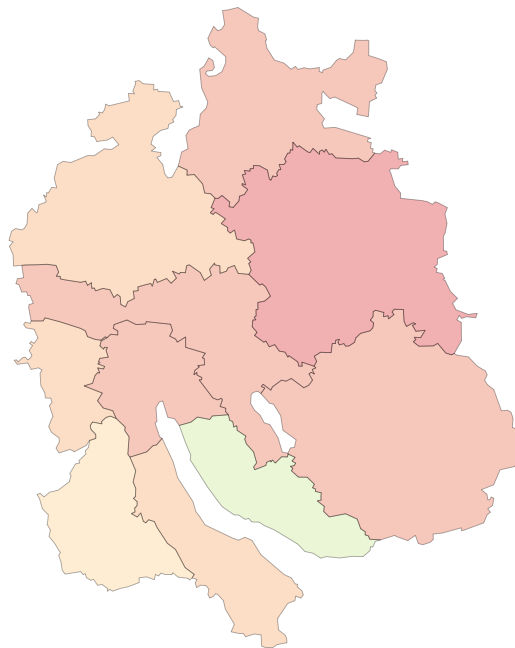


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2015

Zürich

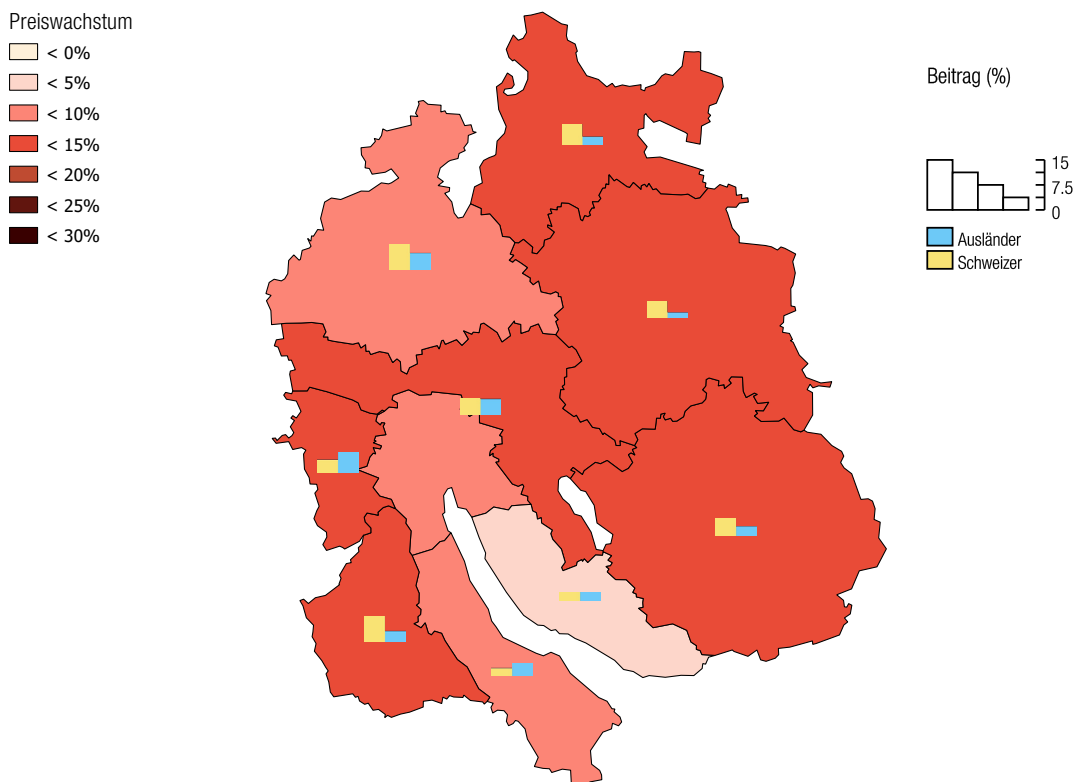


EINLEITUNG

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

Nach Einführung der Personenfreizügigkeit war die Grossregion Zürich die erste, in der eine Situation starker Knappheit beobachtet werden konnte. Dies war bereits 2008 der Fall. Betroffen war erst der sogenannte



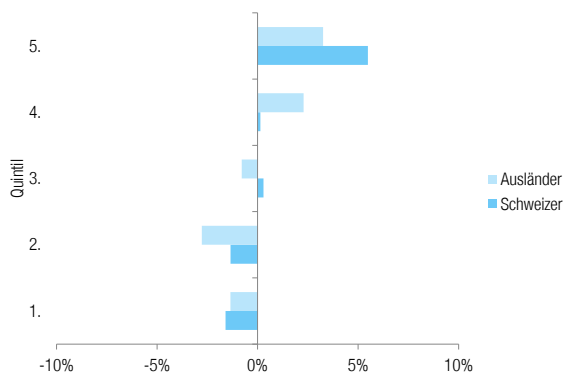
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2010

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

Metropolitanraum, zu dem mit Ausnahme von Winterthur und dem Zürcher Oberland alle Zürcher Regionen gehören. Winterthur und Zürcher Oberland zählen hingegen zum Gebietstyp der Gross- und Mittelagglomerationen. Ab 2008 verschärfte sich die Situation zusehends und zu Beginn der Betrachtungsperiode

* 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 Grossregion Zürich

beobachten. Das starke Haushaltswachstum von 6% war dort zu zwei Dritteln auf schweizerische Haushalte zurückzuführen.

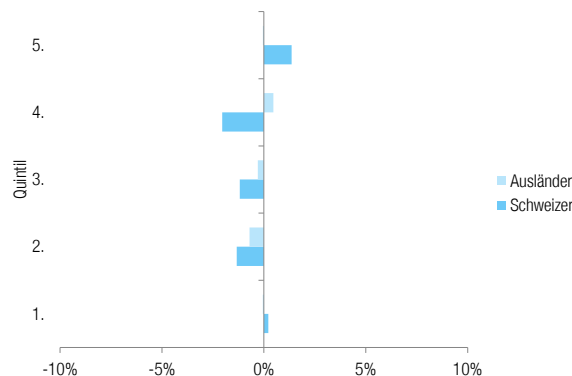
Das Preiswachstum (Karte 1) widerspiegelt diese Entwicklung. Aufgrund der nachfragedämpfenden Effekte des Preisanstiegs vor 2010, war es mit der Région lémanique und dem Espace Mittelland insgesamt das schwächste im Betrachtungszeitraum. Allerdings stiegen die Preise stärker in der Region Winterthur/Oberland als im Metropolraum.

Das Angebotswachstum hat im Vergleich zu 2010 zumindest ein wenig für Entspannung gesorgt. Allerdings betrifft dies vor allem das obere Preissegment. Im mittleren und unteren Preissegment war zwar ebenfalls eine leichte Entspannung zu beobachten, allerdings auf anhaltend knappem Niveau. Damit bleibt der Wohnungsmarkt insgesamt weiterhin sehr knapp.

Die Abbildungen 1a und 1b der Entwicklung der Haushaltserwerbseinkommen zeigen das für die Schweiz charakteristische Bild in etwas abgeschwächter Form. Die ausländischen Haushalte legen vor allem in den oberen Einkommensquintilen der Mieterhaushalte zu, während das Gegenteil bei den Eigentümerhaushalten zu beobachten ist. Allerdings haben die schweizerischen Mieterhaushalte in der oberen Einkommensquintile stärker zugelegt als die schweizerischen Eigentümerhaushalte. Diese Entwicklung unterscheidet sich deutlich von der Schweiz insgesamt. Auf jeden Fall haben die Einkommenszuwächse die Nachfrage nach neuen Wohnungen sowohl im Eigentums- als auch im Mietmarkt gestützt.

dieses Monitors (2010) herrschte in der Grossregion sowohl beim Wohneigentum als auch auf dem Mietwohnungsmarkt äusserste Knappheit.

Aufgrund dieser Ausgangslage überstieg die Bautätigkeit zwischen 2010-2015 den Haushaltszuwachs insgesamt deutlich, allerdings nicht in den Regionen Zürcher Oberland und Winterthur. Diese dienten als Ausweichgebiet für den sehr knappen Ballungsraum um Zürich. Während im Metropolraum die ausländischen Haushalte zulegten, die schweizerischen aber abnahmen, war im Gebiet Winterthur/Oberland das Gegenteil zu



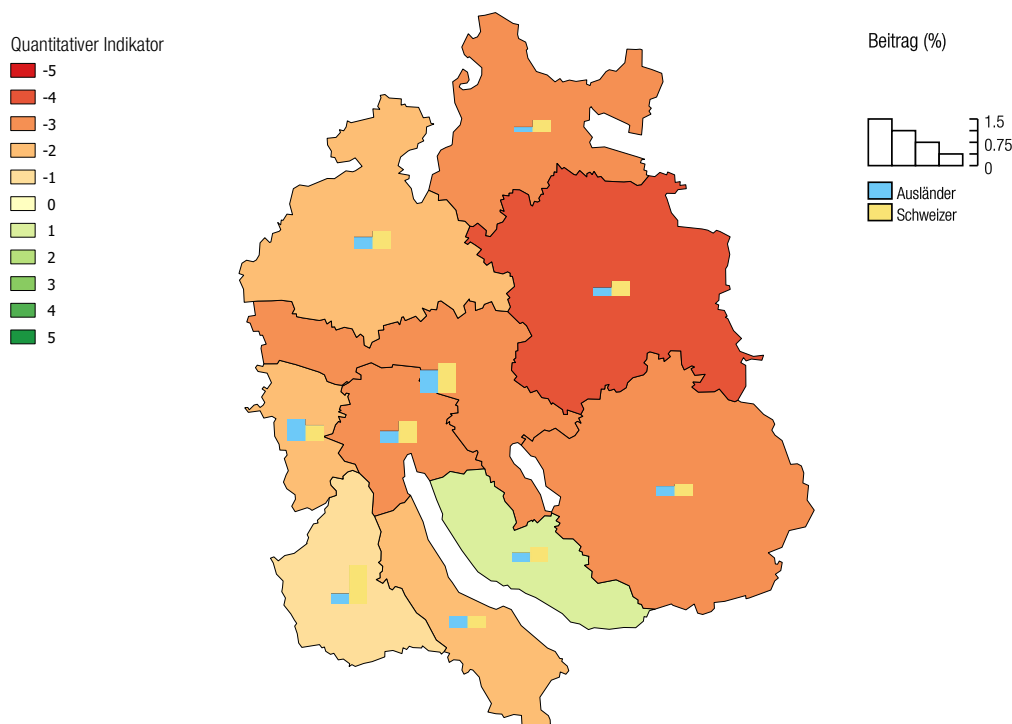
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

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

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2015

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Markt im Jahr 2015 entspannt, was auch in Karte 2 zum Ausdruck kommt. Dabei bleibt das Gebiet Pfannenstil in seiner Gleichgewichtsposition und nur die Region Winterthur



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

weist noch eine Knappheit von über -4 auf. Allerdings fiel die Entspannung nicht sehr ausgeprägt aus (Tabelle 2a). Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich Angebots- und Haushaltswachstum in etwa die Waage hielten, mit regional leicht unterschiedlichen Ausprägungen. Eher stärker als die Haushaltszahl wuchs das Angebot in den Gebieten Zimmerberg, Pfannenstil und vor allem dem Knonaueramt. Die umgekehrte Tendenz war in den übrigen Gebieten zu beobachten. Das Haushaltswachstum insgesamt übertraf das schweizerische Mittel. Ausserdem trugen die Schweizer Haushalte mehr zu diesem Wachstum bei als die ausländischen

Haushalte, obschon deren Wachstumsrate natürlich über der schweizerischen lag (Tabelle 2c). Das liegt am moderaten Anteil ausländischer Haushalte: Mit rund 19% liegt dieser in der Grossregion Zürich in etwa im schweizerischen Mittel.

	2010	2014	2015	2015
Zürich	-4.2	-3.6	-3.2	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-4.0	-3.2	-2.8	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	-4.6	-5.0	-4.4	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

Zum zweiten Jahr in Folge war auch ein Preisrückgang zu beobachten (Tabelle 2b). Von diesem wurde nun auch das Gebiet der Gross- und Mittelagglomerationen (Winterthur und Zürcher

	Wachstum				
	2010	2014	2015	2015	seit 2010
Zürich	100.0	109.4	108.9	-0.5%	8.9%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	108.7	108.1	-0.6%	8.1%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	111.8	111.5	-0.2%	11.5%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Oberland) erfasst, aufgrund der noch höheren Knappheit in diesem Gebiet allerdings weniger ausgeprägt.

2016 dürfte sich diese Entwicklung fortsetzen. Das Angebotswachstum dürfte in etwa dasselbe Ausmass erreichen wie 2015 und beim Haushaltswachstum zeichnet sich kein neuerlicher Sprung ab. Allerdings verlagert sich die Bautätigkeit wieder stärker in den Metropolraum. Deshalb ist dort von weiterer Entspannung am oberen Rand auszugehen, was aber im Gesamtmarkt nur langsam spürbar sein wird.

		Haushalte			Wachstum
		2014	2015	2015	
Zürich	Schweizer	520,702	525,669	1.0%	
	Ausländer	124,482	127,612	2.5%	
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	388,759	392,863	1.1%	
	Ausländer	102,973	105,609	2.6%	
Gross- und Mittelagglomera- tionen	Schweizer	131,943	132,806	0.7%	
	Ausländer	21,509	22,002	2.3%	

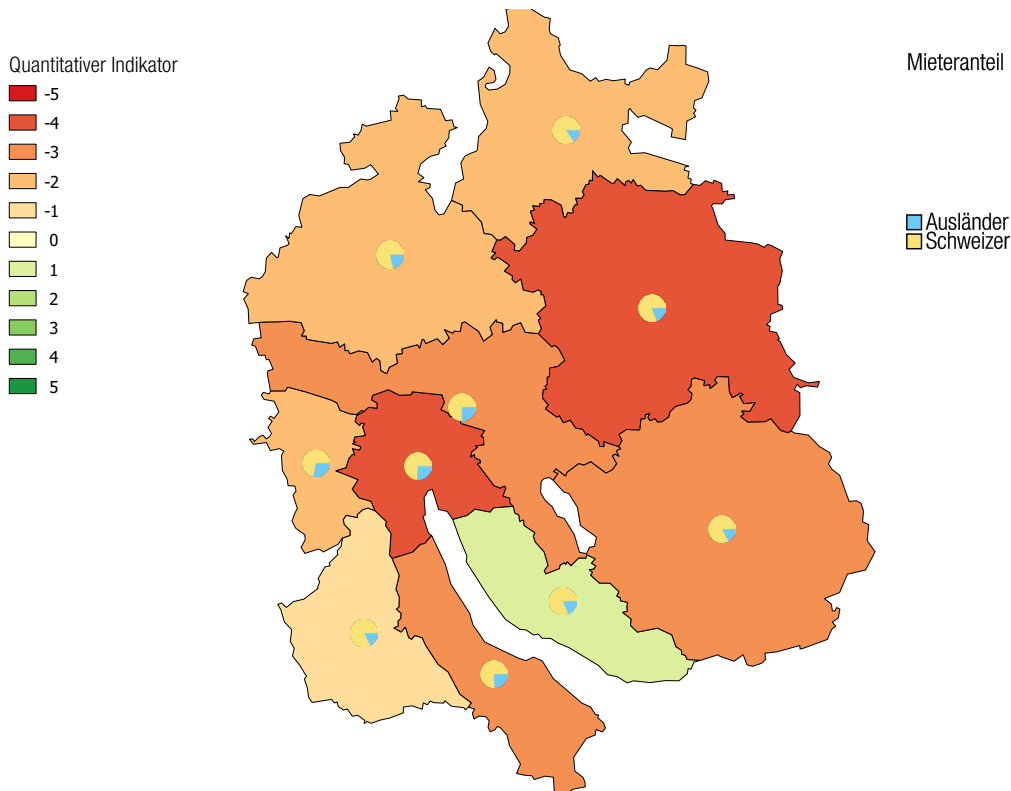
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Grossregion Zürich

MIETWOHNUNGSMARKT

Im Jahr 2015 begann die Bauwirtschaft bei der Planung zunehmend der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Der Anteil Mietwohnungen am Neubau dürfte sich für 2016 weiter erhöhen und in etwa



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2015

der Mieterquote (Tabelle 3d) entsprechen. Bisher lag der Fokus der Bautätigkeit überproportional auf dem Wohneigentum. Auch aus diesem Grund schreitet die Entspannung des Mietwohnungsmarktes äusserst schleppend voran (Tabelle 3b). Allerdings ist der Markt im Metropolraum im oberen Preissegment mittlerweile seit mehreren Jahren entspannt, was bei der Vermarktung von Neubauprojekten entsprechend spürbar ist.

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Zürich	100.0	107.6	106.8	-0.7%	6.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	107.6	106.6	-1.0%	6.6%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	107.5	107.8	0.2%	7.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Etwas anders sieht es im Bereich der Gross- und Mittelagglomerationen (Winterthur/Oberland) aus. Dort bleibt auch das obere Segment knapp.

Die Situation widerspiegelt sich in den Preisen (Tabelle 3a). Im Ballungsraum Zürich sanken die angebotenen Mieten, nicht aber im östlichen Teil der Grossregion Zürich. Dort legten sie denn auch seit 2010 noch stärker zu.

	2010	2014	2015	2015
Zürich	-4.2	-3.4	-3.2	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-4.0	-3.0	-3.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	-5.0	-5.0	-4.0	⇌

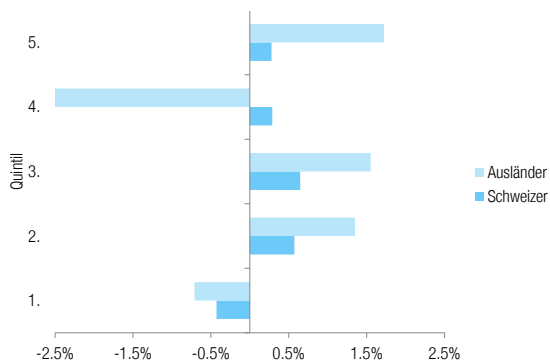
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Zürcher Mietwohnungsmarkt

Die Knappheit im Gebiet Winterthur/Oberland im oberen Preissegment reflektiert sich auch in der strukturellen Divergenz (Tabelle 3c). Während diese im Metropolraum das typische Bild eines Zyklus zeigt, der den Zenit überschritten hat und wo der Neubau im oberen Bereich für Entspannung sorgt, nicht aber im unteren, ist dies in Winterthur und dem Zürcher Oberland nicht der Fall. Der Indikatorwert bleibt mit 1.5 tief und deutet anhaltende Knappheit über alle Preissegmente an.

Etwas zur Entspannung im Ballungsraum Zürich beigetragen haben könnte eine tendenziell leicht rückläufige Mieterquote ausländischer Haushalte (Tabelle 3d). Der Effekt ist aber schwach. Und ansonsten ist über den Zeitraum seit 2010 keine



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

Aufgrund der leichten Verlagerung der Bautätigkeit in den Metropolraum ist es denkbar, dass 2016 eine weitere, leichte Entspannung zu spüren sein wird, die eventuell auch das mittlere Preissegment erreichen könnte. Insgesamt wird die Situation aber knapp bleiben.

	2014	2015	2015
Zürich	3.1	3.3	⇒
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	3.6	3.8	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	1.5	⇒

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Zürcher Mietwohnungsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Zürich	Schweizer	65.8%	64.5%	66.4%	65.4%
	Ausländer	89.4%	88.3%	89.2%	89.3%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	69.1%	68.5%	70.6%	69.1%
	Ausländer	90.9%	89.8%	90.6%	90.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	55.7%	53.9%	55.9%	55.4%
	Ausländer	82.8%	81.8%	83.2%	83.8%

BFS: SAKE

Mieterquote

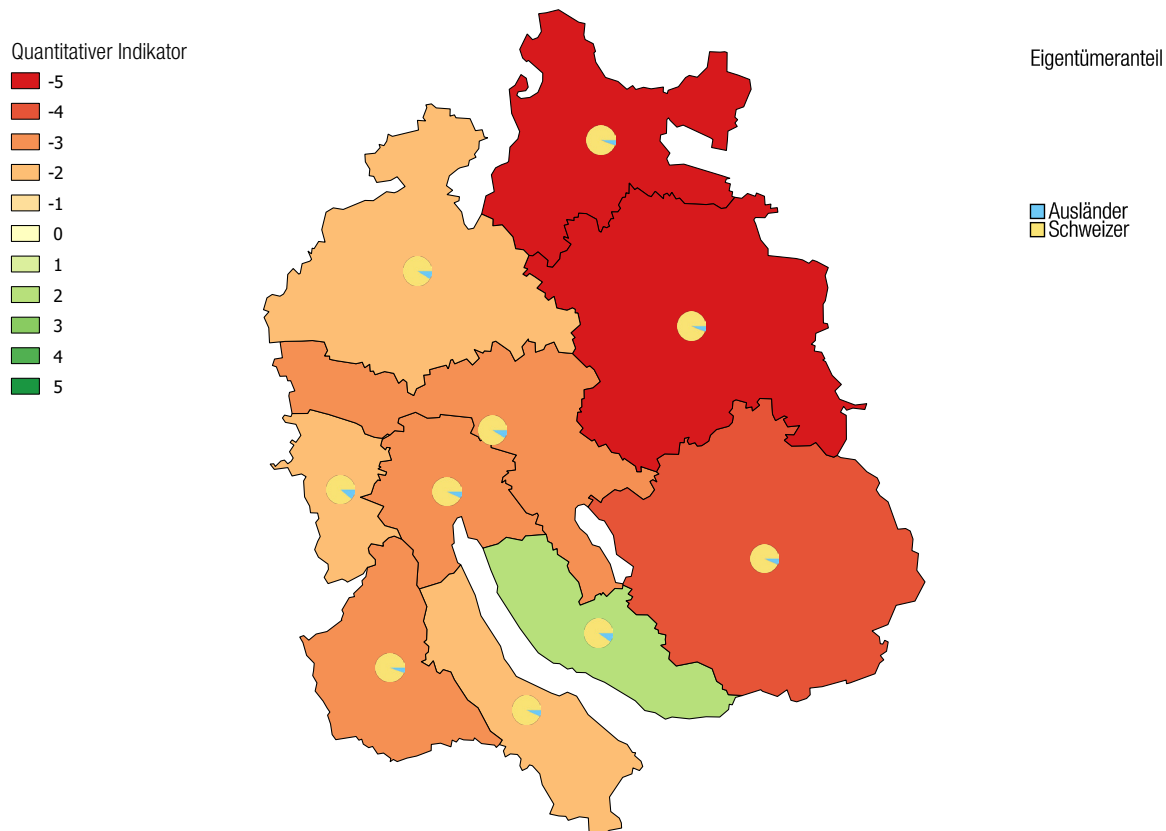
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Grossregion Zürich

klare Tendenz bei der Entwicklung der Mieterquote auszumachen.

Den Nachfragedruck im mittleren Preissegment hochgehalten hat dafür die Einkommensentwicklung (Abbildung 2). Zu- und Abnahme bei den Ausländern in den oberen beiden Quintilen halten sich die Waage, aber im zweiten und dritten Quintil sind die Zuwächse der Haushalte ausgeprägt. Entsprechend verharrte die Knappheit im Metropolraum im mittleren Preissegment auf dem Niveau des Vorjahres, während im unteren eine „Entspannung“ des quantitativen Indikators von -5 auf -4 zu beobachten war.

EIGENTUMSMARKT

Dank eines Angebotswachstums, das wohl über dem Haushaltswachstum lag, hat sich der Eigentumsmarkt 2015 etwas entspannt. Auch hier ist die Region Pfannenstil im Gleichgewicht, während der Osten der Gross-



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2015

region Zürich ein anhaltend attraktives Ausweichgebiet darstellt, das denn auch anhaltend knapp ist (Karte 4).

Interessanterweise spiegelt sich dies nicht in den Preisen. Diese haben im Metropolraum nochmals et-

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Zürich	100.0	115.2	115.5	0.3%	15.5%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	112.8	113.9	0.9%	13.9%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	119.7	118.5	-1.0%	18.5%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

was zugelegt, in den Gross- und Mittelagglomerationen (Winterthur/Zürcher Oberland) aber deutlich nachgelassen (Tabelle 4a). Dies ist schwer erklärbar. Einerseits ist die Knappheit in diesem Gebiet grösser als im Metropolraum (Tabelle 4b), andererseits ist auch die Knappheit im oberen Preissegment akzentuierter. Denkbar ist allenfalls, dass die Kaufkraft nachfragender Haushalte in dem Gebiet Winterthur/Zürcher Oberland stärker nachgelassen hat als im Metropolraum. Abbildung 3 verdeutlicht auf alle Fälle,

	2010	2014	2015	2015
Zürich	-4.0	-4.3	-3.0	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-4.0	-4.0	-2.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	-4.0	-5.0	-5.0	↔

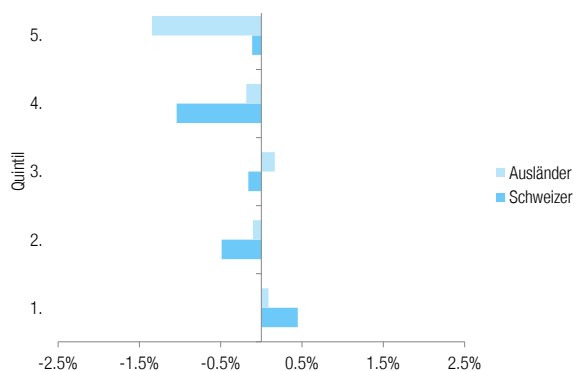
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Zürcher Wohneigentumsmarkt

dass die Einkommen der Eigentümerhaushalte 2015 eher ab- als zugenommen haben, was sicherlich einen Einfluss auf die Preisentwicklung hatte.

Im Gebiet Winterthur/Zürcher Oberland sind das untere und das mittlere Preissegment äusserst knapp, das obere leicht knapp. Im Ballungsraum Zürich ist das Ganze besser abgestuft: Die Knappheit der unteren Preissegmente ist geringer und das obere Preissegment ist im Gleichgewicht. Aus diesem Grunde ist die Divergenz im Metropolraum



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

Auch beim Wohneigentum ist für 2016 mit einer weiteren leichten Entspannung zu rechnen. Bei den Preisen scheint der Zenit definitiv überschritten, allerdings herrscht zum aktuellen Niveau im unteren und mittleren Preissegment ein anhaltend hoher Nachfragedruck. Entsprechend werden die grossen Preisnachlässe oder Entspannungsschritte ausbleiben.

	2014	2015	2015
Zürich	1.6	1.9	↔
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.5	2.0	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	1.7	1.7	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Zürcher Wohneigentumsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Zürich	Schweizer	34.2%	35.5%	33.6%	34.6%
	Ausländer	10.6%	11.7%	10.8%	10.7%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	30.9%	31.5%	29.4%	30.9%
	Ausländer	9.1%	10.2%	9.4%	9.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	44.3%	46.1%	44.1%	44.6%
	Ausländer	17.2%	18.2%	16.8%	16.2%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

grösser als in den Gross- und Mittelagglomerationen (Tabelle 4c).

Das Gegenstück zur Entwicklung der Mieterquote ist die Entwicklung der Eigentümerquote (Tabelle 4d). In der Tendenz kann die leichte Zunahme ausländischer Eigentümerhaushalte im Metropolraum einen Einfluss auf die Marktentwicklung genommen haben. Angesichts der tiefen Quote war dieser jedoch kaum sehr ausgeprägt.

SCHLUSSFOLGERUNG

Die Grossregion Zürich trat 2008 als erste in eine starke Knappheitssituation ein, entsprechend war die Situation 2010 bereits sehr angespannt. Über die letzten 5 Jahre hat sich die Situation nun aber leicht entspannt und der Zenit bei den Preisen ist sowohl bei den Mieten als auch bei den Wohneigentumspreisen überschritten. Ursächlich hierfür ist ein Angebotswachstum, das das Haushaltswachstum in den letzten 5 Jahren überstieg.

Ebenfalls überschritten ist wohl der Zenit der Knappheitssituation. Allerdings ist nur das obere Preissegment des Miet- und Eigentumsmarktes im Ballungsraum Zürich wirklich entspannt. Die unteren und mittleren Preissegmente sind überall (in unterschiedlicher Ausprägung) knapp. Im oberen Preissegment bleibt es in den Gebieten Winterthur/Zürcher Oberland ebenfalls knapp.

Obwohl der Zyklus früher begann, gehört Zürich anhaltend zu den knappsten Märkten der Schweiz. Das heisst, dass Entspannungstendenzen schnell durch Nachfrager aus den umliegenden Gebieten absorbiert werden. Dabei übt die Nachfrage der Schweizer Haushalte im Vergleich zur Gesamtschweiz im Moment einen bedeutend stärkeren Einfluss aus als die Nachfrage der ausländischen Haushalte. Entsprechend ist für 2016 zwar mit einer anhaltenden Entwicklung zu rechnen, die Fortschritte werden aber nur langsam sichtbar werden und tendenziell gering ausfallen.

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