



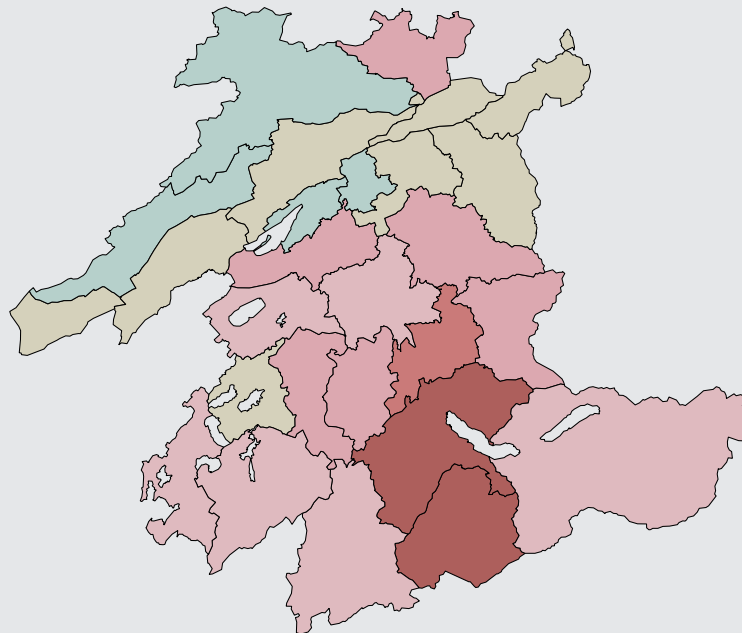
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2021

Espace
Mittelland

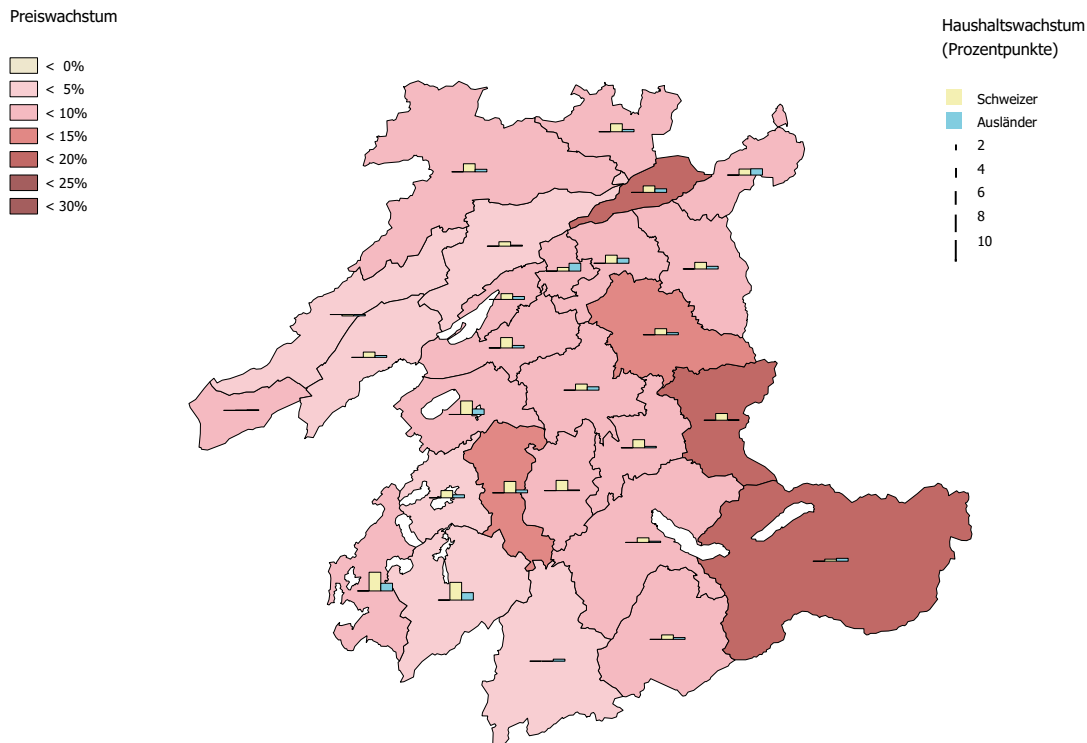


**meta
- sys**

Einleitung

Seit der Mitte des vorletzten 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 betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt. Auch die Zuwanderungsraten haben sich deutlich reduziert. 2021 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung in der Schweiz bei 1.4%, während in den Jahren nach der Einführung der Personenfreizügigkeit auch Wachstumsraten von über 3% zu beobachten waren. Diese Entwicklung wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der in- und 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 2016 – 2021



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2016

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Espace Mittelland in der Periode 2016 - 2021

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

Seit 2016 hat sich der Espace Mittelland langsamer entwickelt als die übrigen Schweizer Regionen mit Ausnahme des Tessins. Mit 5.05% wies die Region das zweitiefste Haushaltswachstum auf. Die ausländischen Haushalte trugen dazu fast einen Drittel bei, was dem schweizerischen Mittel entspricht. Trotzdem ist der Einfluss ausländischer Haushalte beschränkt, denn der Espace Mittelland weist mit 14.6% den kleinsten diesbezüglichen Anteil aller Schweizer Grossregionen auf. Das schweizerische Mittel liegt bei 19.9%.

Der verstärkte Wachstumsbeitrag der Schweizer Haushalte zeigt sich deutlich in Karte 1, insbesondere in den Regionen Gruyère und Glâne/Vevay, die zum erweiterten Einzugsgebiet der Région lémanique gehören, sowie in den Gebieten Murten und Erlach/Seeland. Dieses Wachstum in peripheren Gebieten entspricht dem längerfristigen, seit 2016 etwas abgeschwächten

Trend, bei dem immer mehr Haushalte immer weiter weg von den Ballungszentren insbesondere Wohneigentumsobjekte suchen. Es entspricht denn auch der im Espace Mittelland zu beobachtenden Verknappung des Wohneigentums über die letzten 5 Jahre.

Diese Entwicklung geht wiederum mit der gesamtschweizerischen einher. Seit 2016 stieg das Gesamtwohnungsangebot stärker als die Haushaltszahlen, was zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes der Region geführt hat. Ausserdem ist der Anteil Mietwohnungen am Neubau stark angestiegen und liegt mittlerweile etwa auf dem Niveau der Mieterquote. Das hat dazu geführt, dass sich der Mietwohnungsmarkt viel stärker entspannt hat als das Wohneigentum. Aktuell belegt der Espace Mittelland zusammen mit der Région lémanique bezüglich Knappheit eine Mittelposition der Schweizer Grossregionen, zwischen Zürich und Zentralschweiz einerseits

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

und Ostschweiz, Nordwestschweiz und Tessin andererseits. Allerdings weist er eine sehr ausgeprägte Divergenz der Knappheit von Miete und Eigentum auf. Preislich lag die Entwicklung genau im schweizerischen Durchschnitt von 6.5%, weshalb in Karte 1 nur wenige Regionen ein Preiswachstum über 10% aufweisen.

Innerhalb der einzelnen Besitzesformen liegen die Unterschiede zwischen den Preissegmenten viel tiefer als 2016. Beim Wohneigentum hat sich das obere Preissegment auch aufgrund entsprechender Einkommenszunahmen (Abbildung 1.2) deutlich verknappt, was zu einer Angleichung der Marktsituationen nach Preissegment führte. Bei den Mietwohnungen hat sich das untere Preissegment entspannt, während das obere auf einem Niveau des leichten Überangebots verharrt. Auch diese Entwicklung hat einen Zusammenhang mit der Entwicklung der Erwerbseinkommen, die bei den Mieterhaushalten ebenfalls im obersten Quintil zulegte und dies bei schweizerischen und ausländischen Haushalten (Abbildung 1.1).

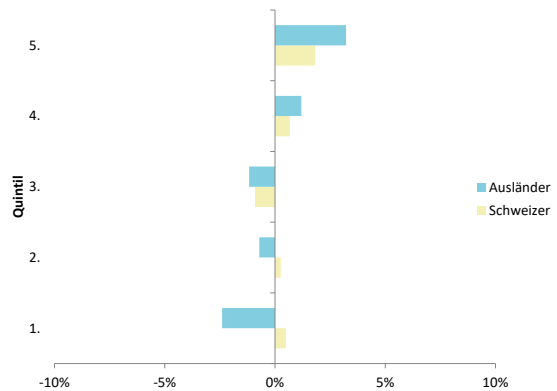


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

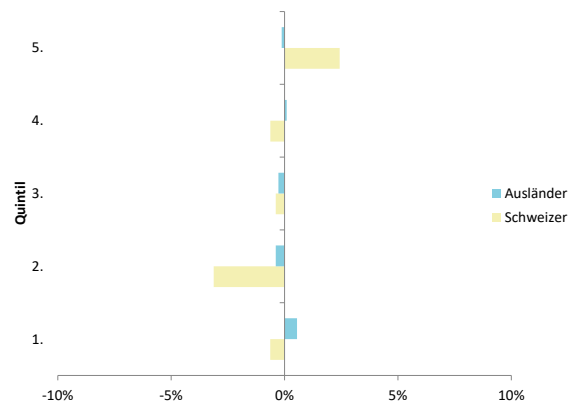
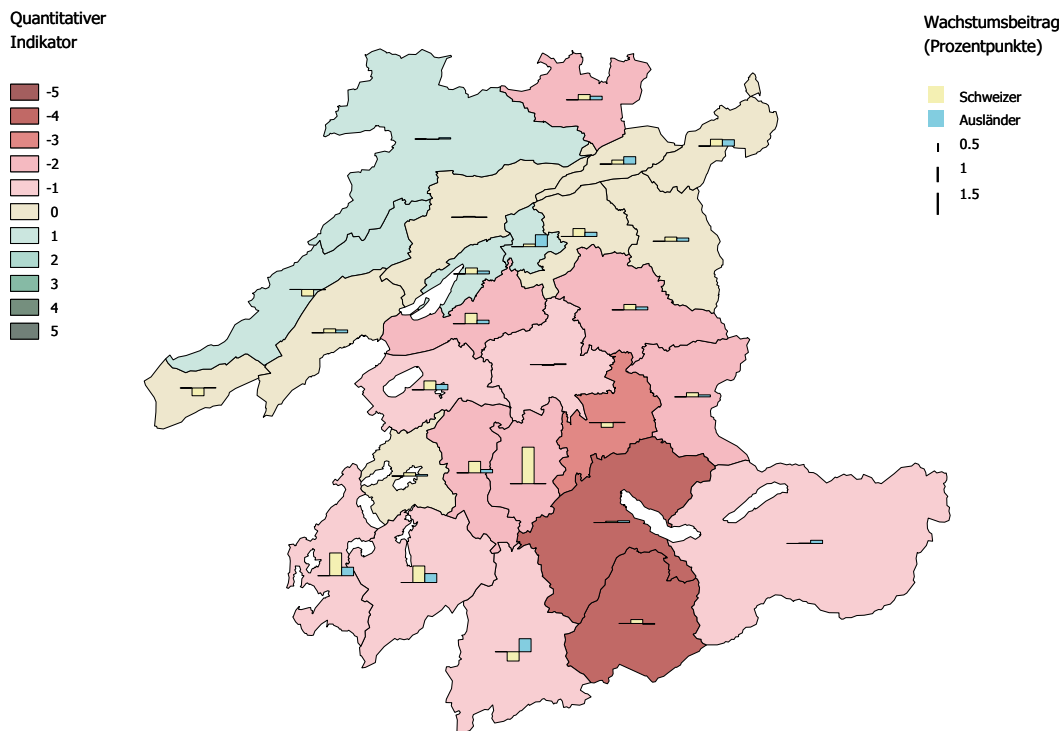


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2021



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland im Jahr 2021 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2021

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

Mit 0.5% war der Espace Mittelland 2021 die (nach dem Tessin) am zweitschwächsten wachsende Region der Schweiz. Ausländische Haushalte trugen dazu rund 44% bei (Tabelle 2.3). Wie bereits in der Periode 2016 – 2021 sind es die beiden Pufferregionen der Région lémanique, Gruyère und Glâne/Veveyse, die das insgesamt stärkste Wachstum verzeichneten und auch zu den jeweils 5 Regionen mit den stärksten schweizerischen als auch ausländischen Wachstumsbeiträgen gehörten (Karte 2). Bezüglich Wachstum ausländischer Haushalte fällt der starke Zuwachs in Grenchen auf. Dieses Haushaltswachstum lag jedoch auch 2021 unter dem (im Vergleich zu 2020 abgeschwächten) Wachstum des Wohnungsangebotes.

Im Aggregat verharrte der Wohnungsmarkt 2021 praktisch auf dem Niveau des Vorjahres. Einzig die Mittelagglomerationen zeigen sich etwas entspannter. Dahinter verbirgt sich aber die dichotome Entwicklung von Mietwohnungs-

und Eigentumsmarkt. Während ersterer auf das Niveau von 2019 zurückkehrte, verknappte sich der zweite deutlich (Tabelle 2.1). Regional gilt: je nördlicher desto entspannter. Richtig knapp ist es dort, wo sich ein knapper Mietwohnungsmarkt und ein knapper Wohneigentumsmarkt überlagern. Wie im Vorjahr ist dies in Thun der Fall und wider Erwarten auch im Kandertal. Nebst diesen sehr angespannten Gebieten akzentuiert sich die Überschussnachfrage im Espace Mittelland in den Regionen um Bern, was sich im Anspannungswert für den Metropolraum zeigt.

Getrieben vom Wohneigentum haben auch die Preise zugelegt (Tabelle 2.2). Deren Wachstum lag im schweizerischen Mittel. Angesichts der für 2022 zu erwartenden weiteren Abschwächung der Bautätigkeit muss man davon ausgehen, dass auch weiterhin ein Preisdruck bestehen wird. Der Markt im Espace Mittelland dürfte anhaltend knapp bleiben.

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

	2016	2020	2021	2021
Espace Mittelland	-0.5	-1.2	-0.9	⇒
Metropolraum	-3.0	-2.6	-2.3	⇒
Mittelagglomeration	0.5	-0.2	0.4	↗
ländlicher Raum	0.1	-1.4	-1.3	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Espace Mittelland	100.0	103.2	106.5	3.2%	6.5%
Metropolraum	100.0	104.3	106.8	2.4%	6.8%
Mittelagglomeration	100.0	102.7	105.9	3.1%	5.9%
ländlicher Raum	100.0	103.1	106.9	3.7%	6.9%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

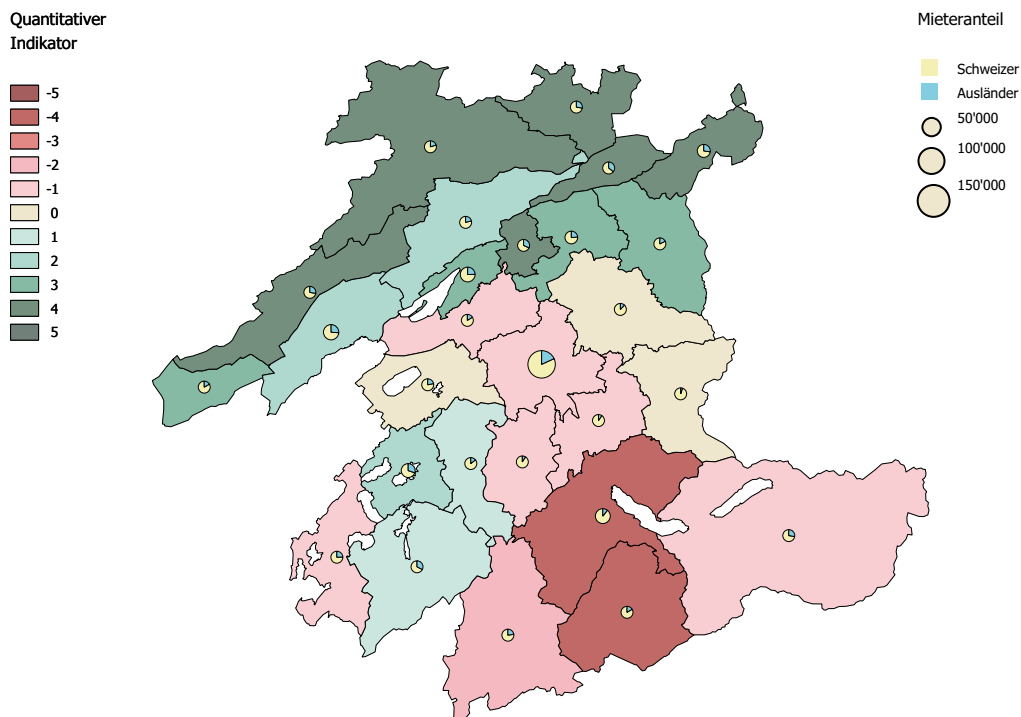
		2020	2021	2020-2021
Espace Mittelland	CH	732'364	734'832	0.3%
	AUS	124'681	126'593	1.5%
Metropolraum	CH	178'046	177'954	-0.1%
	AUS	27'352	27'522	0.6%
Mittelagglomeration	CH	272'083	272'983	0.3%
	AUS	57'029	57'733	1.2%
ländlicher Raum	CH	282'235	283'895	0.6%
	AUS	40'300	41'339	2.6%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Espace Mittelland

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2021



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

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

Nach der etwas überraschenden Verknappung des Vorjahres befindet sich der Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland wieder auf dem entspannten Niveau von 2019 (Tabelle 3.1). Da die Mietwohnungsbautätigkeit in allen drei Jahren über dem Nachfragewachstum lag, kann es sich 2020 eigentlich nur um einen temporären, vmtl. Corona bedingten Nachfrageschub gehandelt haben. Die Entspannung fand über den ganzen Espace Mittelland statt, mit der Ausnahme von Thun und Kandertal sowie dem östlichen Oberland (Karte 3). Die Mieten widerspiegeln diese Entwicklung: Zwar legten sie etwas zu, am schwächsten aber in den recht entspannten Mittelagglomerationen (Ausnahme Thun) und am meisten im teilweise recht angespannten ländlichen Raum (Tabelle 3.2). Der Mietanstieg insgesamt lag auf dem Niveau des schweizerischen Mittels.

Die Divergenz zwischen den Preissegmenten ist im Zuge der Entspannung wieder leicht

gesunken (Tabelle 3.3). Tatsächlich haben sich das mittlere und untere Preissegment stärker entspannt und sich damit dem oberen angenähert. Dies hat sicherlich mit der positiven Einkommensentwicklung der Mieterhaushalte im oberen Bereich zu tun (Abbildung 3.5). Auch wenn dies eine positive Entwicklung ist, ein Wermutstropfen bleibt. Wie in anderen Schweizer "Grossstädten" bleibt das untere Mietpreissegment im Metropolraum mit einem Indikatorwert von -3 sehr angespannt.

Ein Grund für die Zunahme der höheren Einkommen der Mieter ist auch, dass es sich dabei um verhinderte Eigentümerhaushalte handelt, die trotz gutem Einkommen mangels ausreichendem Eigenkapital kein Eigentum erwerben können. Auf alle Fälle ist die Mieterquote (Tabelle 3.4) im Berichtsjahr recht deutlich angestiegen.

	2016	2020	2021	2021
Espace Mittelland	0.3	0.6	1.6	↗
Metropolraum	-3.0	-2.0	-1.0	↗
Mittelagglomeration	2.0	2.0	3.0	↗
ländlicher Raum	1.0	1.0	2.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Espace Mittelland	100.0	99.9	100.4	0.5%	0.4%
Metropolraum	100.0	100.9	101.3	0.4%	1.3%
Mittelaggl.	100.0	99.4	99.6	0.2%	-0.4%
ländlicher Raum	100.0	99.8	100.7	0.8%	0.7%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2016 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Espace Mittelland	1.6	1.4	⇒
Metropolraum	1.7	1.7	⇒
Mittelagglomeration	1.5	1.0	⇒
ländlicher Raum	1.5	1.5	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Espace Mittelland	CH	53.0%	55.4%	56.5%
	AUS	86.1%	86.6%	89.0%
Metropolraum	CH	60.9%	63.1%	63.6%
	AUS	88.5%	89.9%	92.7%
Mittelaggl.	CH	54.4%	57.1%	58.0%
	AUS	87.9%	86.7%	87.8%
ländlicher Raum	CH	46.5%	48.8%	50.8%
	AUS	81.5%	84.1%	88.2%

Tabelle 3.4: Mieterquote
Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten des Espace Mittelland

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

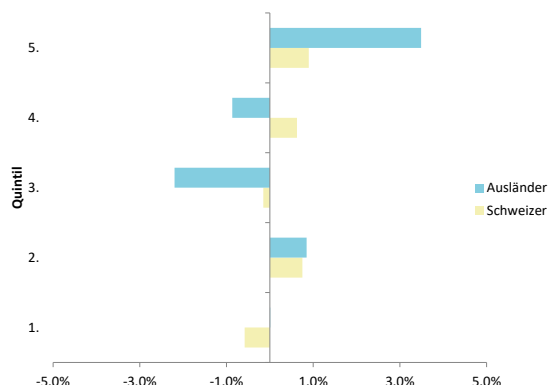
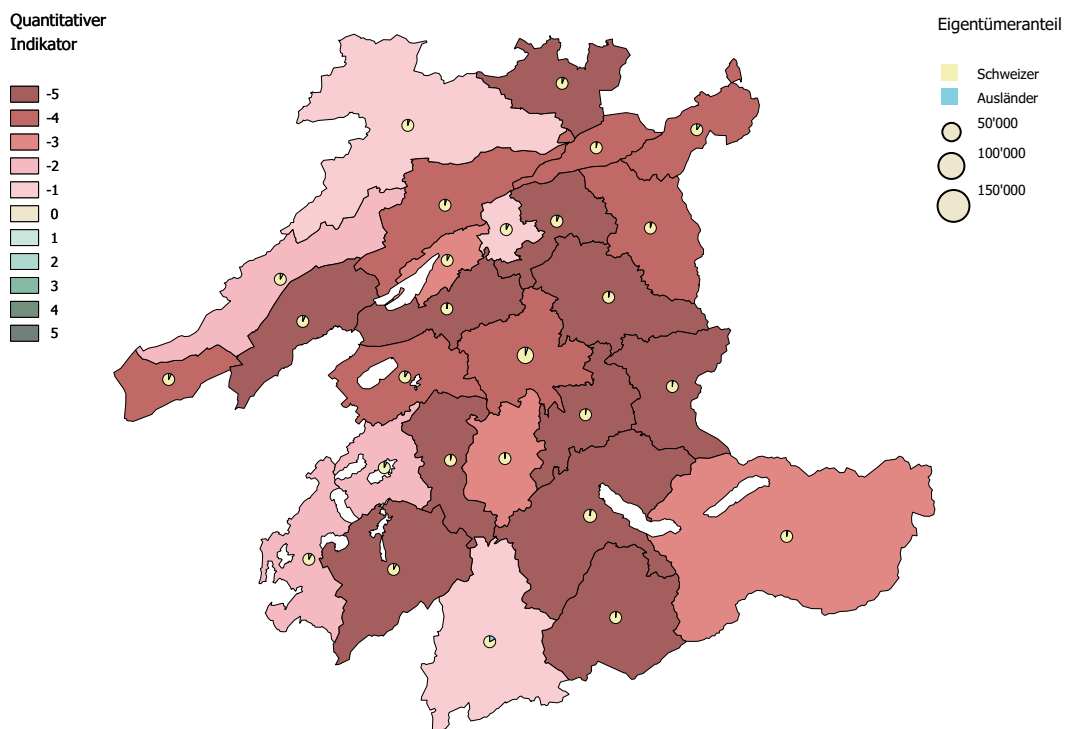


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2021



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Genau die Gegenbewegung zum Mietwohnungsmarkt liess sich 2021 im Markt für Wohneigentum beobachten. Wie in allen Grossregionen der Deutschschweiz hat er sich deutlich verknappt. Die Anspannung liegt nach einer leichten Entspannung 2020 wieder auf dem Niveau von 2019 (Tabelle 4.1).

Fast alle Regionen des Espace Mittelland weisen Indikatorwerte von -4 oder gar -5 auf. Beinahe ausgeglichene Märkte lassen sich nur noch im Jura, in Grenchen und in der Region Saanen-Obersimmental finden. Aber auch in diesen Regionen wurde dieses Gleichgewicht mit einem massiven Preisanstieg erkaufte, der sich in etwa im schweizerischen Mittel bewegt. Der Preisanstieg kommt zustande, weil aufgrund des schwachen Angebotswachstums, aber auch aufgrund von Vermietung von ehemaligem Wohneigentum längst nicht die ganze Nachfrage durch das Angebot befriedigt werden kann. Dies zeigt auch der Rückgang der Eigentümerquote (Tabelle 4.4).

Angesichts der Preise wenig überraschend haben sich die Einkommen der Eigentümerhaushalte etwas nach oben verschoben (Abbildung 4.5).

Wenig Bewegung ist bei der Divergenz der Marktsituationen nach Preissegmenten zu beobachten. Zwar ergaben sich leichte Verschiebungen, aber faktisch sind alle Preissegmente in allen Regionen stark angespannt. Entsprechend gering sind die Unterschiede. Am auffälligsten ist die deutlich erhöhte Anspannung im obersten Preissegment des Metropolraums. Dies erklärt die dort sinkende Divergenz (Tabelle 4.3).

An dieser Stelle wurde im Vorjahr erwartet, dass der Markt sich nicht nochmals verknappen würde. Diese Aussage lässt sich für 2022 wiederholen. Zumindest die Wiederholung des Preisschubes von 2021 ist für 2022 aufgrund der Zinsentwicklung nicht zu erwarten.

	2016	2020	2021	2021
Espace Mittelland	-1.7	-4.0	-4.6	↘
Metropolraum	-3.0	-4.0	-5.0	↘
Mittelagglomeration	-2.0	-4.0	-4.0	⇒
ländlicher Raum	-1.0	-4.0	-5.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Espace Mittelland	100.0	108.1	115.6	6.9%	15.6%
Metropolraum	100.0	111.4	118.3	6.1%	18.3%
Mittelagglomeration	100.0	108.2	116.4	7.6%	16.4%
ländlicher Raum	100.0	106.7	113.8	6.7%	13.8%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Espace Mittelland	0.7	0.7	⇒
Metropolraum	1.2	0.6	↘
Mittelagglomeration	0.6	1.0	⇒
ländlicher Raum	0.6	0.6	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Espace Mittelland	CH	47.0%	44.6%	43.5%
	AUS	13.9%	13.4%	11.0%
Metropolraum	CH	39.1%	36.9%	36.4%
	AUS	11.5%	10.1%	7.3%
Mittelagglomeration	CH	45.6%	42.9%	42.0%
	AUS	12.1%	13.3%	12.2%
ländlicher Raum	CH	53.5%	51.2%	49.2%
	AUS	18.5%	15.9%	11.8%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten des Espace Mittelland

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

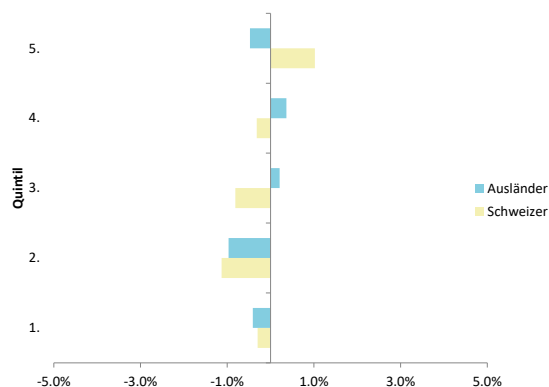


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Der Wohnungsmarkt im Espace Mittelland hat sich 2021 minim entspannt und nimmt unter den schweizerischen Grossregionen weiterhin die Mittelstellung ein. Der Gesamtwohnungsmarkt ist nur leicht angespannt. Allerdings ist die Divergenz der Anspannung zwischen Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum nach der Nordwestschweiz und der Ostschweiz die dritthöchste der Schweiz, das heisst, die Marktsituation der beiden Besitzesformen klafft massiv auseinander.

Der Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland ist insgesamt und auch im mittleren und unteren Mietpreissegment gut versorgt. Die Ausnahme bildet das untere Mietsegment im Metropolraum Bern, wo ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht. Die gute Versorgung gestattet es auch, verhinderte Wohneigentümer unterzubringen, denn die Wohneigentumsquote war 2021 rückläufig. Die Ursache liegt im äusserst knappen Wohneigentumsmarkt und massiven Preisanstiegen begründet, eine Situation, die sich fast über den ganzen Espace Mittelland erstreckt.

Eine wesentliche Änderung der Entwicklung ist 2022 nur in Bezug auf die Preisanstiege beim Wohneigentum zu erwarten, die aufgrund der Zinsentwicklung kaum mehr ein solches Ausmass annehmen dürften.

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 - 2021 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. Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten nach Miete und Eigentum 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 Haushaltsgrösse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation wird direkt über die SAKE berechnet, das Niveau des Besitzstatus über die Strukturhebung der Volkszählung, die aktuelle Entwicklung über die SAKE. Für die Darstellung der Besitzquoten nach MS-Regionen in den Karten 3 und 4 wird die SAKE verwendet.

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 2015 auf 2016 gelegt.

Im Jahr 2020 wurde die Berechnung der Mieter- und Eigentümerquoten angepasst. Während sie früher direkt aus der SAKE berechnet wurden und deshalb nicht direkt mit der Strukturhebung der Volkszählung vergleichbar waren, entstammen die Niveaus nun der Strukturhebung und nur die aktuelle Entwicklung wird durch die SAKE berechnet.