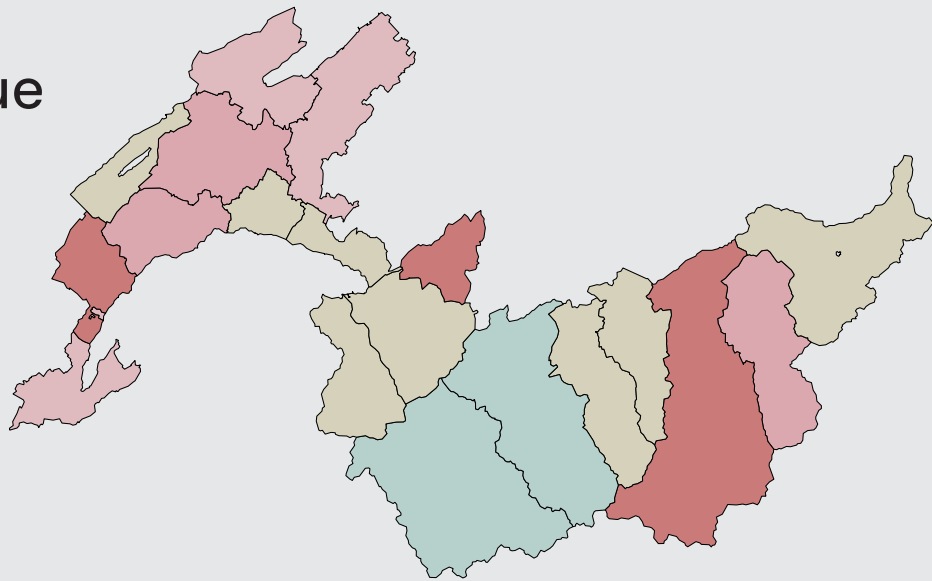




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2021

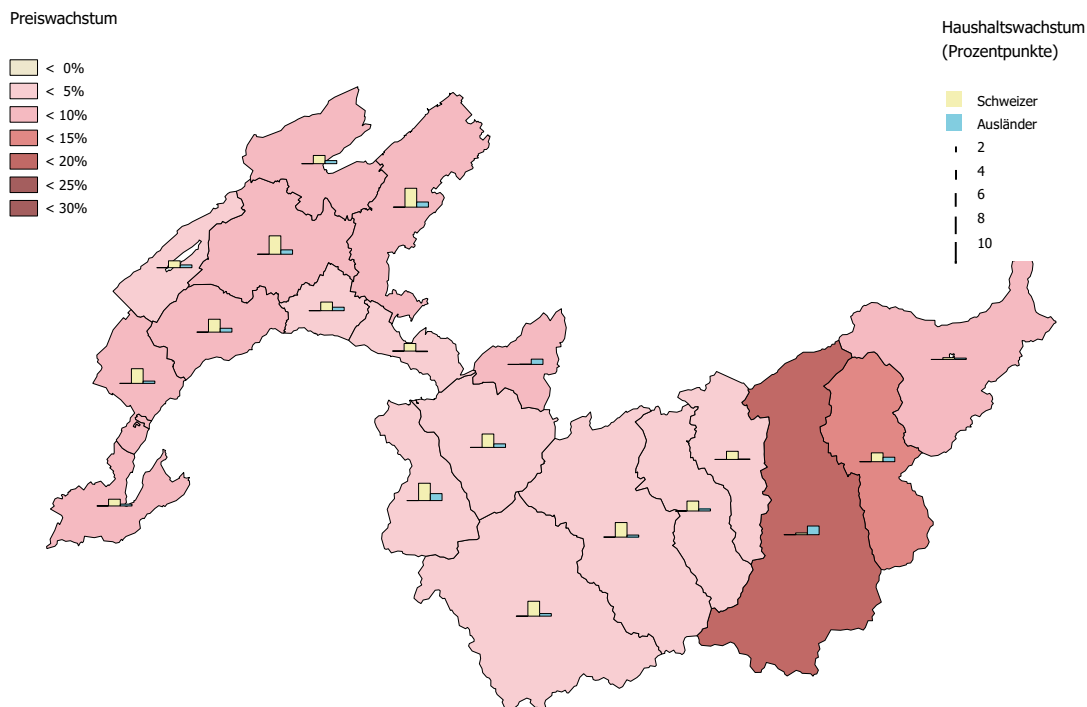
Région
lémanique



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 in der Région lémanique in der Periode 2016 - 2021
BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Wie in allen Grossregionen der Schweiz, mit Ausnahme von Zürich, war im Jahre 2016 auf dem Wohnungsmarkt der Région lémanique die entspannteste Situation über die ganze Dauer der Erstellung dieses Monitors zu beobachten. Diese Entspannung war kräftigen Zuwächsen des Wohnungsbestandes ab 2011 in der Grössenordnung von 1.5% jährlich zu verdanken. Nach 2016 wurde eine solche Quote jedoch nicht mehr erreicht, weshalb es auch nicht gelang, mit dem durchschnittlichen jährlichen Haushaltswachstum von 1.3% Schritt zu halten. Entsprechend präsentiert sich deshalb der Gesamtmarkt 2021 angespannter als 2016.

Das Haushaltswachstum ist seit 2016 weitgehend auf schweizerische Haushalte zurückzuführen (Karte 1). Der Anteil ausländischer Haushalte am Zuwachs lag lediglich bei 22% (Schweiz 32%). Ausnahmen finden sich in eher peripheren Gebieten wie Pays d'Enhaut

und Visp. Trotzdem spielen ausländische Haushalte im Wohnungsmarkt der Region eine bedeutende Rolle. Mit 25.8% ist ihr Anteil am Total der Haushalte der höchste aller Schweizer Grossregionen.

Dieser Einfluss der ausländischen Haushalte zeigt sich in der 5-Jahres-Periode insbesondere auf dem Mietwohnungsmarkt aufgrund der Entwicklung der Arbeitseinkommen, denn bei dieser Gruppe ist über die fünf Jahre eine deutliche Entwicklung nach oben auszumachen (Abbildungen 1.1 und 1.2). Dadurch wurden höherpreisige Mietangebote besser absorbiert und günstigere sind weniger knapp, was sich entsprechend auf die strukturelle Divergenz zwischen den Preissegmenten auswirkte. Diese ist in den 5 Jahren stark gesunken. Lag 2015 die Anspannung im unteren Preissegment bei -4 und im oberen bei +4, so liegen die entsprechenden Indikatorenwerte nun bei -2 und +2.

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

Die aggregierten Preise haben seit 2016 bis 2020 kaum zugenommen, was auch in den sehr kräftigen Preisanstiegen bis 2015 begründet ist. Das Preiswachstum in der Région lémanique war seit 2005 mit über 30% zusammen mit der Zentralschweiz das schweizweit stärkste. Da sich wie in der ganzen Schweiz im betrachteten Zeitraum (2016-2021) die Schere zwischen Wohneigentumsmarkt und Mietwohnungsmarkt geöffnet hat, stiegen die Preise seither primär im Eigentumsbereich. 2021 war hier ein veritabler Preisschub zu beobachten.

Zwar hat sich auch in der Région lémanique der Markt über die letzten 5 Jahre verknappt, allerdings weniger als in den anderen schweizerischen Boomregionen, Zürich und Zentralschweiz. Die Ursache hierfür liegt primär in der Entwicklung im Jahr 2021, für das in der Région lémanique eine deutliche Entspannung zu beobachten war.

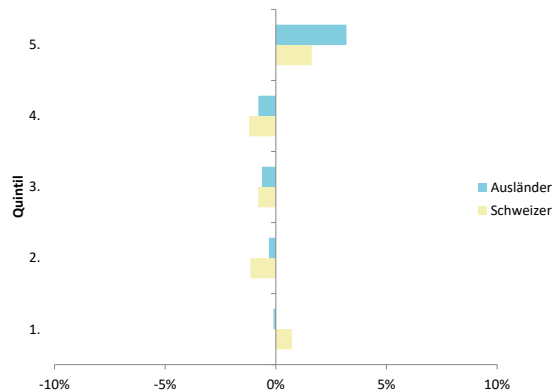


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Région lémanique

BFS: SAKE

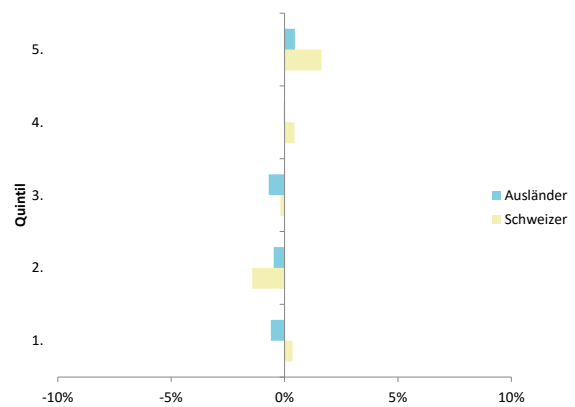
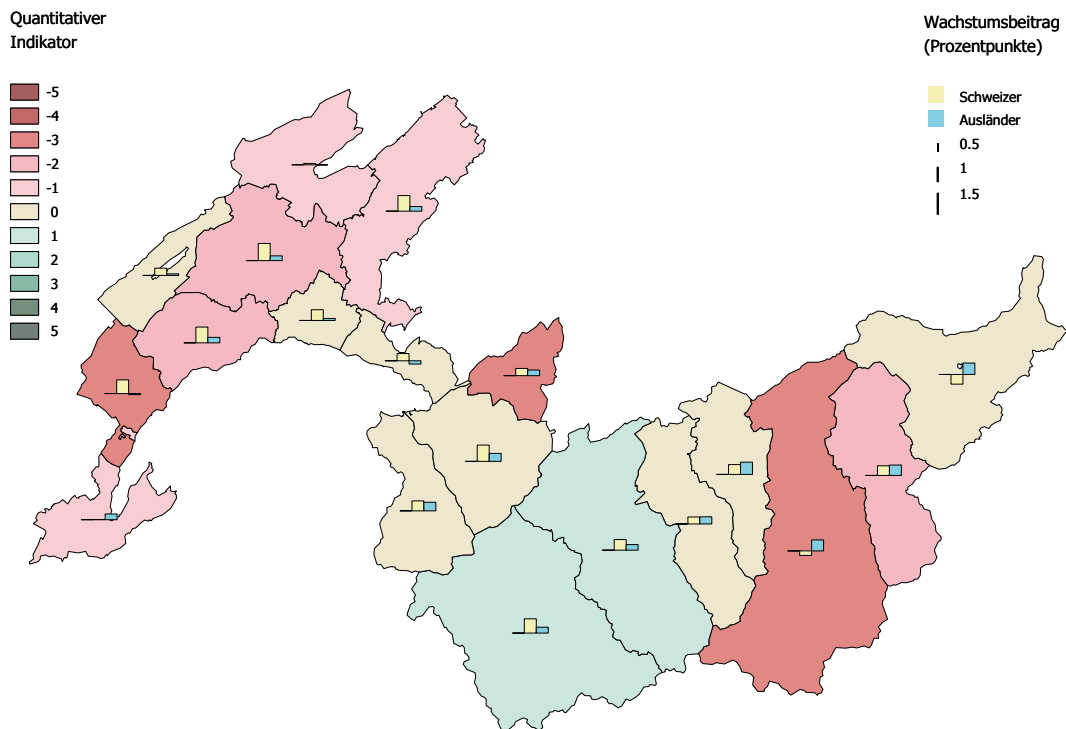


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Région lémanique

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2021



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique im Jahr 2021 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2021

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

Im Jahr 2021 war das Haushaltswachstum der Région lémanique im schweizerischen Vergleich überdurchschnittlich, gemeinsam mit der Ost- und der Zentralschweiz und – in geringerem Ausmass – der Nordwestschweiz. Auch wenn die Wachstumsrate ausländischer Haushalte etwas über derjenigen der schweizerischen Haushalte lag (Tabelle 2.3), dominierte – anders als im Vorjahr – wieder der Zuwachs der schweizerischen Haushalte das Marktgeschehen. Die Ausnahme findet sich in Teilen des Wallis. Dies illustriert Karte 2, wo insbesondere in den Gebieten des Mittel- und Oberwallis die Zuwächse der ausländischen Haushalte mehr zum Haushaltswachstum beitragen. Bemerkenswert ist zudem auf jeden Fall die Knappheit im Pays d’Enhaut und in Visp, jene beiden Regionen, die 2016 – 2021 zwar nicht das stärkste Haushaltswachstum aufwiesen, aber den höchsten Wachstumsanteil ausländischer Haushalte.

Obwohl die Bautätigkeit mit diesem Wachstum nicht Schritt hielt, hat sich der

Markt entspannt (Tabelle 2.1). Die Ursache liegt in der unterschiedlichen Entwicklung von Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt. Die Bautätigkeit an Mietwohnungen war im Berichtsjahr mehr als ausreichend, weshalb sich dieser Markt entspannte. Der Markt für Wohneigentum hingegen bleibt sehr knapp. Ein starkes Preiswachstum half hier aber, die Nachfrage etwas zu dämpfen, was ebenfalls zur Entspannung des Indikators der quantitativen Anspannung führte. Die Preisanstiege in Tabelle 2.2 sind denn auch primär auf das Wohneigentum zurückzuführen.

2022 dürfte sich der Markt weiter entspannen, da sich die Dominanz des Mietwohnungsbaus weiter fortsetzt, während beim Wohneigentum aufgrund des makroökonomischen Umfelds zumindest keine weiteren Nachfrageschübe zu erwarten sind.

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

	2016	2020	2021	2021
Région lémanique	-0.1	-2.5	-0.9	↗
Metropolraum	-1.2	-3.0	-1.8	↗
Mittelagglomeration	1.7	-1.1	0.3	↗
ländlicher Raum	1.5	-2.2	0.4	↗

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Région lémanique	100.0	100.8	104.4	3.6%	4.4%
Metropolraum	100.0	101.6	105.0	3.3%	5.0%
Mittelagglomeration	100.0	98.2	101.6	3.4%	1.6%
ländlicher Raum	100.0	100.3	104.8	4.5%	4.8%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

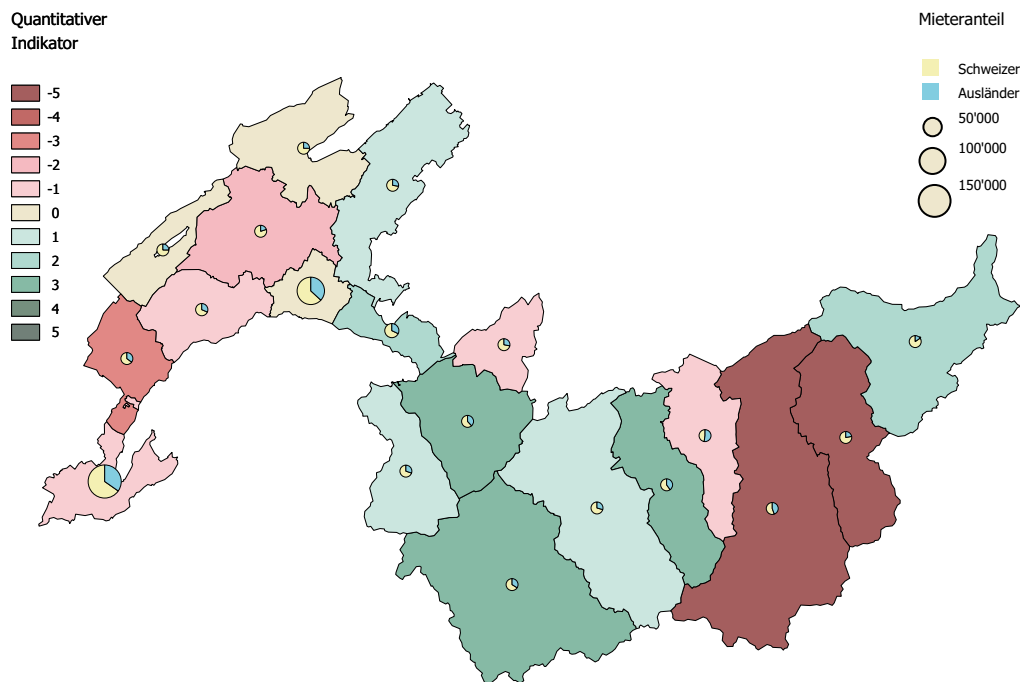
		2020	2021	2020-2021
Région lémanique	CH	543'211	547'490	0.8%
	AUS	188'109	190'469	1.3%
Metropolraum	CH	313'117	315'402	0.7%
	AUS	128'377	129'692	1.0%
Mittelagglomeration	CH	87'354	87'944	0.7%
	AUS	24'142	24'204	0.3%
ländlicher Raum	CH	142'740	144'144	1.0%
	AUS	35'590	36'573	2.8%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Région lémanique

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2021



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

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

Im Jahr 2021 hat sich der Mietwohnungsmarkt der Région lémanique in allen drei Subregionen entspannt (Tabelle 3.1). Wie aus Karte 3 im Vergleich zum Vorjahr ersichtlich, verteilte sich diese Entspannung fast über die ganze Region mit Ausnahme von Visp und Brig. Erfreulich ist die Entwicklung insbesondere in Genf und Morges. Hauptursache der Entwicklung ist der starke Anteil des Mietwohnungsbaus am Neubau, der die Nachfrage deutlich überstieg. Diese Neubautätigkeit dürfte auch die Preisentwicklung mitbeeinflusst haben. Anders als in den Vorjahren waren 2021 in allen Regionen wieder Mietanstiege bei Neuvermietungen zu beobachten (Tabelle 3.2). Ebenfalls beigetragen zur Entwicklung hat auch die Entwicklung der schweizerischen Mieterquote. Diese war entgegen dem schweizerischen Trend rückläufig (Tabelle 3.4).

Die Entspannung betraf alle Mietpreissegmente, am deutlichsten das mittlere, was auch mit der

Einkommensentwicklung in Zusammenhang stehen dürfte (Abbildung 3.5). Dies trifft zwar auch auf die Grosszentren zu, doch bleibt dieser Markt im unteren Preissegment mit einem Indikatorwert der quantitativen Anspannung von -3 weiter unversorgt. Diese "Parallelverschiebung" der Marktsituation in den Preissegmenten bewirkte entsprechend wenig Bewegung in Bezug auf die Divergenz zwischen den Preissegmenten. Aufgrund der stärkeren Entspannung des mittleren Segments ist sie leicht gesunken (Tabelle 3.3), verharrt aber auf mittlerem Niveau, da über die ganze Région lémanique das untere Preissegment einen Indikatorwert der quantitativen Anspannung von -2 und das obere einen von +2 aufweist.

Die Zeichen für 2022 stehen auf weiterer Entspannung. Die Bautätigkeit konzentriert sich weiterhin stark auf den Mietwohnungsbaus. Auch bei steigender Nachfrage sollten sich nicht so schnell Verknappungstendenzen ergeben.

	2016	2020	2021	2021
Région lémanique	-1.0	-1.9	-0.2	↗
Metropolraum	-2.0	-3.0	-1.0	↗
Mittelagglomeration	1.0	0.0	1.0	↗
ländlicher Raum	1.0	1.0	2.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Région lémanique	100.0	97.7	98.5	0.8%	-1.5%
Metropolraum	100.0	98.4	99.1	0.7%	-0.9%
Mittelagglomeration	100.0	94.8	95.8	1.0%	-4.2%
ländlicher Raum	100.0	97.1	98.3	1.3%	-1.7%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2016 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Région lémanique	2.4	2.3	⇒
Metropolraum	2.5	2.5	⇒
Mittelagglomeration	2.1	1.7	⇒
ländlicher Raum	2.3	1.7	↘

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Région lémanique	CH	59.2%	60.9%	60.3%
	AUS	86.4%	87.7%	87.6%
Metropolraum	CH	70.2%	71.3%	71.4%
	AUS	89.3%	90.5%	89.8%
Mittelagglomeration	CH	52.2%	53.9%	52.3%
	AUS	83.3%	85.5%	88.0%
ländlicher Raum	CH	39.3%	42.2%	40.5%
	AUS	77.7%	79.0%	79.4%

Tabelle 3.4: Mieterquote
Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten der Région lémanique

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

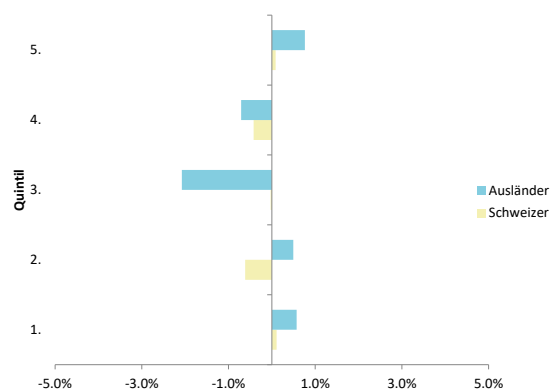
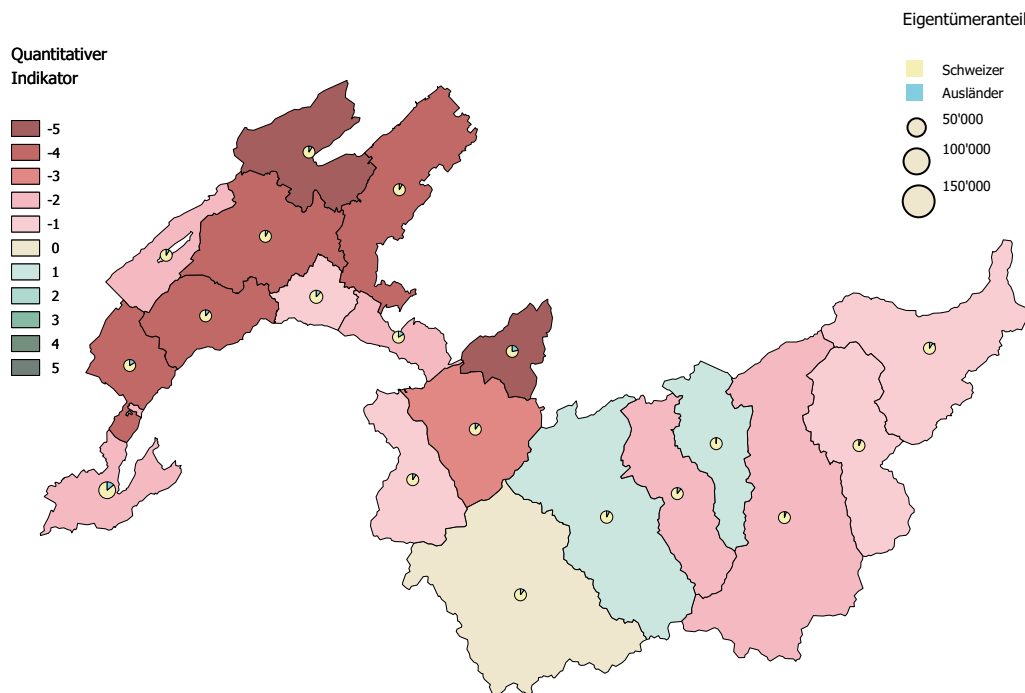


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Région lémanique

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2021



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Der Wohneigentumsmarkt der Région lémanique hat sich 2021 auf angespanntem Niveau entspannt, allerdings nicht gleichmässig (Tabelle 4.1). Anders als die übrigen Regionen hat sich der Metropolraum (Genf, Lausanne) verknappert, dies aber nicht primär in den Städten, sondern in der Agglomeration (Morges, Nyon, Gros-de-Vaud). Die übrigen Gebiete, vor allem in Richtung Wallis, zeigen sich mehrheitlich nur leicht oder mittel angespannt (Karte 4). Kongruent zu dieser Entwicklung verläuft auch die Eigentümerquote. Im Metropolraum stagnierte sie, aber in den Mittelagglomerationen wie auch im ländlichen Raum hat sie bei den schweizerischen Haushalten zugelegt (Tabelle 4.4). Wie Abbildung 4.5 illustriert, war es einkommensstarken schweizerischen Haushalten möglich die Finanzierungsanforderungen für den Wohneigentumserwerb zu erfüllen. Dies zeigt die Verschiebung der Einkommen der Eigentümerhaushalte nach oben.

Die Preise haben im vergangenen Jahr

kräftig zugelegt. Im Sog des Preisschubs im Metropolraum trifft dies auch auf alle anderen Gebiete zu. Während dies im Zentrum lediglich eine Stabilisierung des Marktes unterstützte, trug es im Umland zur Entspannung bei (Tabelle 4.2).

Auch die Divergenz zwischen den Preissegmenten widerspiegelt diese Entwicklung. Im Metropolraum ist sie angestiegen, weil insbesondere das untere Preissegment den Maximalwert der Knappheit von -5 aufweist. In den Mittelagglomerationen und im ländlichen Raum hingegen haben sich die Preissegmente angenähert und es sind keine bedeutenden Unterschiede wahrnehmbar. Entsprechend tief fallen dort die Werte für die Divergenz aus (Tabelle 4.3).

Im Jahr 2022 dürfte sich der Markt weiter beruhigen, da Zinsen und auch Konjunktur nicht auf weitere massive Nachfrageresteigerungen hindeuten. Allerdings bleibt das Preisniveau äusserst hoch.

	2016	2020	2021	2021
Région lémanique	1.7	-3.8	-2.4	↗
Metropolraum	1.0	-3.0	-4.0	↘
Mittelagglomeration	3.0	-3.0	-1.0	↗
ländlicher Raum	2.0	-5.0	-1.0	↗

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Région lémanique	CH	40.8%	39.1%	39.7%
	AUS	13.6%	12.3%	12.4%
Metropolraum	CH	29.8%	28.7%	28.6%
	AUS	10.7%	9.5%	10.2%
Mittelagglom.	CH	47.8%	46.1%	47.7%
	AUS	16.7%	14.5%	12.0%
ländlicher Raum	CH	60.7%	57.8%	59.5%
	AUS	22.3%	21.0%	20.6%

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Région lémanique	100.0	107.0	116.1	8.5%	16.1%
Metropolraum	100.0	111.0	122.0	10.0%	22.0%
Mittelagglom.	100.0	104.6	112.4	7.4%	12.4%
ländlicher Raum	100.0	103.2	110.5	7.1%	10.5%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Région lémanique

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Région lémanique	1.1	1.0	⇒
Metropolraum	1.0	1.5	⇒
Mittelagglomeration	1.0	0.6	⇒
ländlicher Raum	1.2	0.6	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

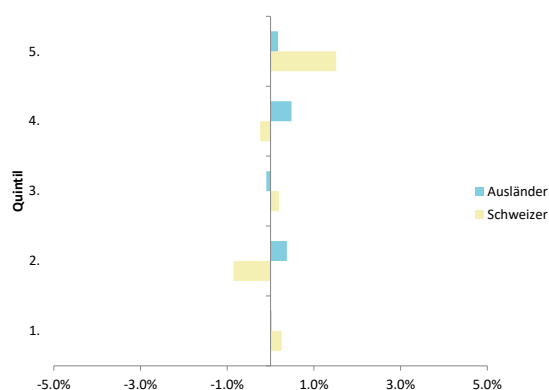


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Région lémanique

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Die Région lémanique ist die Grossregion mit dem höchsten Ausländeranteil aller schweizerischen Grossregionen. Sie wächst im schweizerischen Vergleich überdurchschnittlich, seit längerem mit dominierenden Wachstumsbeiträgen schweizerischer Haushalte, was die Nachfrage entsprechend beeinflusst.

Im Jahr 2021 war eine deutliche Verschiebung der Bautätigkeit in den Mietwohnungsbereich zu beobachten, welche die Zusatznachfrage deutlich überstieg. Entsprechend haben sich alle Unterregionen der Région lémanique entspannt und bei den Mietpreissegmenten ist nur eine mittlere Divergenz zu beobachten. Knapp bleibt das untere Segment im Metropolraum, aber insgesamt befindet sich der Mietwohnungsbereich im Gleichgewicht.

Der Markt für Wohneigentum erlebte sehr starke Preiszuwächse und hat sich im Metropolraum verknappt. Ausserhalb dieser Gebiete hat er sich aber etwas entspannt und es war kaufkräftigen schweizerischen Haushalten möglich Wohneigentum zu erwerben, wodurch dort entgegen schweizerischer Tendenzen sogar die Eigentümerquote zugenommen hat.

Für 2022 kann mit weiterer Entspannung im Mietwohnungsbereich gerechnet werden. Beim Wohneigentum dürfte aufgrund der sich ändernden konjunkturellen Situation zumindest der Preisauftrieb gestoppt werden.

Erläuterungen zu den Indikatoren

Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 bedeutet Entspannung, ein Wert < -1 Anspannung.

Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 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 Strukturerhebung 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.