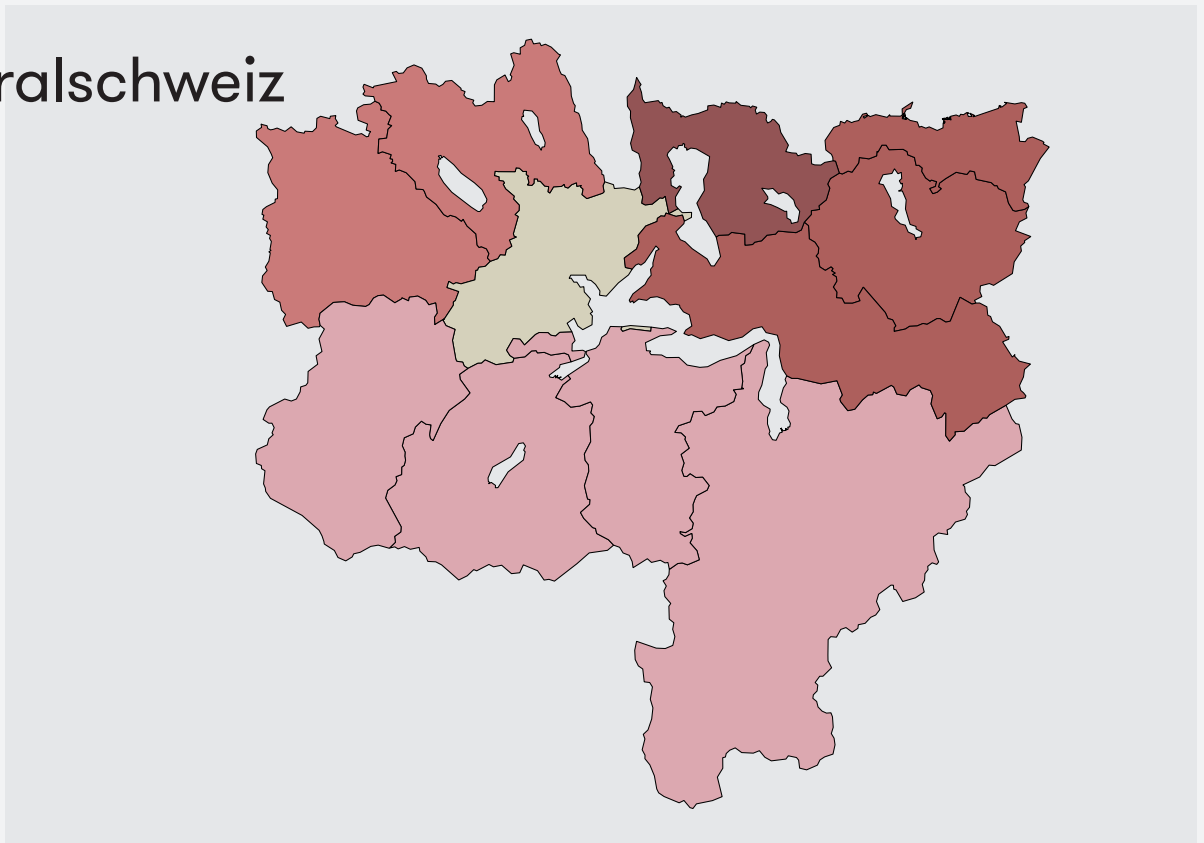




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2021

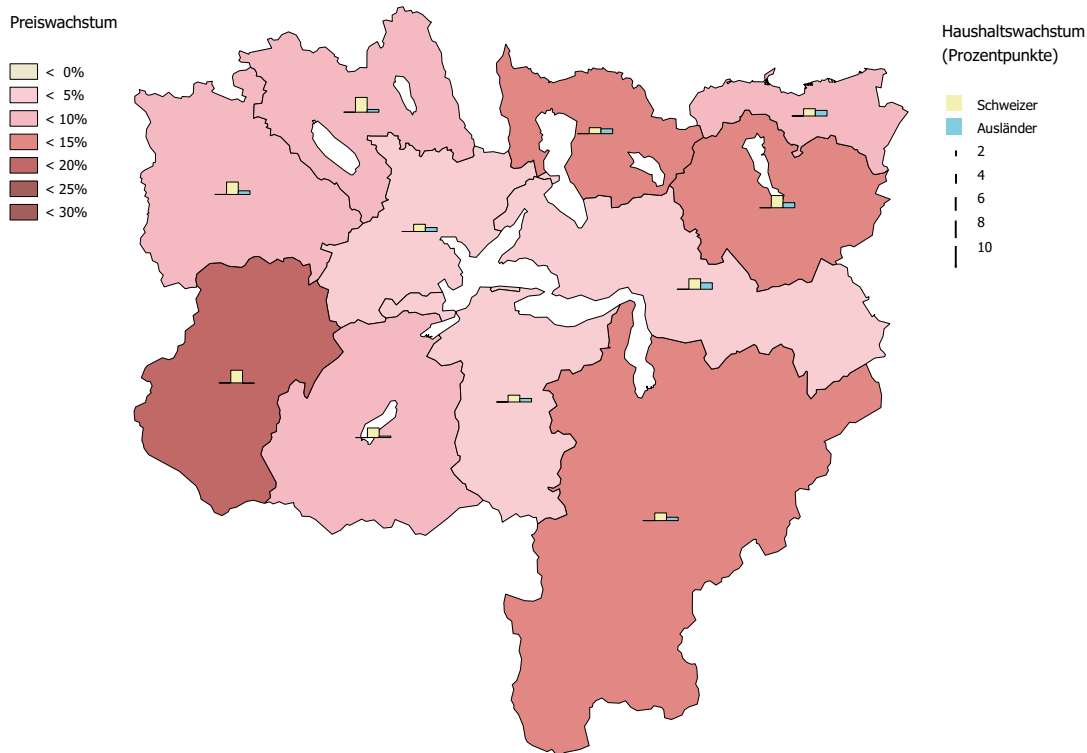
Zentralschweiz



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 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 Zentralschweiz in der Periode 2016 - 2021

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

Die Zentralschweiz verfügte 2016 wie fast alle anderen Schweizer Grossregionen mit Ausnahme von Zürich über den entspanntesten Wohnungsmarkt seit Beginn der Personenfreizügigkeit. Trotzdem war auch 2016 ein leichter Nachfrageüberhang zu beobachten. Da sich der Markt seither wieder angespannt hat, war er über den gesamten Zeitraum 2016 – 2021 ständig einem gewissen Preisdruck und teilweise Wohnungsmangel ausgesetzt. Dasselbe trifft auf die Region Zürich und die Région lémanique zu.

Die Anspannung seit 2016 ist in erster Linie auf das Wohneigentum zurückzuführen, während der Mietwohnungsmarkt bis 2019 beinahe zum Gleichgewicht fand. Geholfen hat dabei eine kräftige Bautätigkeit sowie eine Verlagerung derselbigen in den Mietwohnungsbau. Allerdings war die Zentralschweiz mit einem Haushaltswachstum von 6.6% knapp nach der Région lémanique die am zweitstärksten

wachsende Grossregion der Schweiz. Es ist deshalb nicht erstaunlich, dass der Neubau trotz gutem Investitionsniveau nur gerade mit dem Haushaltswachstum Schritt hielt. Dies erklärt auch den Wechsel des Mietwohnungsmarktes von Entspannung zu erneuter Anspannung ab 2020.

Dieses Haushaltswachstum war nicht uniform. Es wurde dominiert von den schweizerischen Haushalten. Ausgehend vom zweittiefsten Ausländeranteil aller schweizerischen Grossregionen verzeichnete die Zentralschweiz aber zwischen 2016 und 2021 mit rund 14% das stärkste Ausländerwachstum aller Grossregionen überhaupt. Trotz dieser hohen Zuwachsrate betrug der Beitrag ausländischer Haushalte zum Haushaltswachstum insgesamt aufgrund des tiefen Anteils nur rund ein Drittel. Dies gilt jedoch nicht für Zug und die March. Dort tragen die ausländischen Haushalte fast hälftig zum

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

Wachstum bei. Beide Regionen erfreuen sich bei kaufkräftigen Haushalten ungebrochener Beliebtheit. Das stärkste Haushaltswachstum verzeichneten jedoch nicht diese teuren Regionen, sondern die Pufferregionen Sursee, Willisau, Innerschwyz und Einsiedeln (Karte 1).

Eher moderat entwickelten sich im schweizweiten Vergleich die aggregierten Preise. Wie bereits andernorts erwähnt, liegt die Hauptursache daran, dass die Zentralschweiz bis 2016 mit der Région lémanique zusammen das stärkste Preiswachstum seit Einführung der Personenfreizügigkeit aufwies. Analog zum Haushaltswachstum sind die Preise in peripheren Regionen stärker gestiegen als im Zentrum (Karte 1).

Wie es für Entspannungssituationen typisch ist, war die Divergenz zwischen den Preissegmenten im Jahr 2016 relativ hoch, denn das obere Preissegment war durch die Neubautätigkeit entspannt, das untere jedoch noch angespannt. Im Zuge der erneuten Verknappung reduzierte sich diese Divergenz. Die Indikatorwerte sanken bei der Miete von 3.6 (2016) auf 0.9 (2021) und beim Eigentum von 2.8 (2016) auf 0.5 (2021). In beiden Märkten verknappte sich das obere Preissegment deutlich mehr als das untere. Bei den Mietwohnungen deckt sich dies mit der Einkommensentwicklung, die sich nach oben verschob (Abbildung 1.1). Sieht man von der starken Einkommensbewegung der ausländischen Haushalte in den oberen 2 Quintilen der Mietereinkommen ab, gilt dasselbe in ähnlicher Weise für das Wohneigentum (Abbildung 1.2).

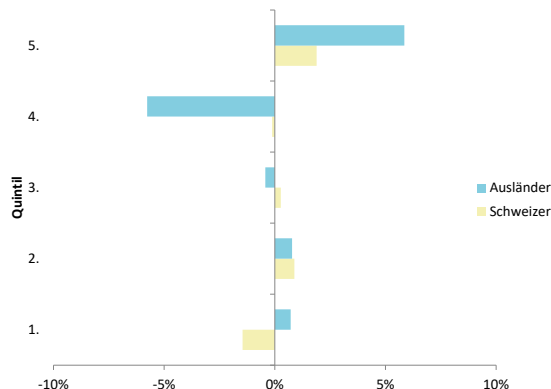


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

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

BFS: SAKE

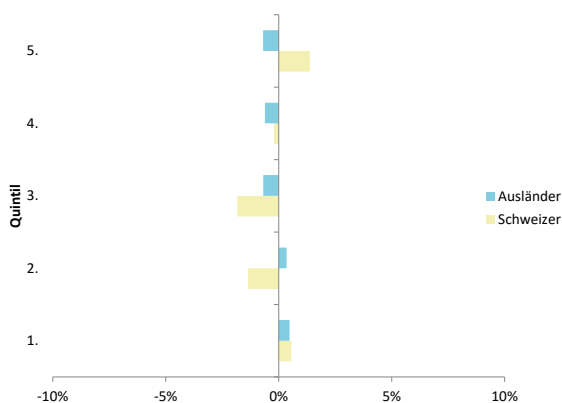
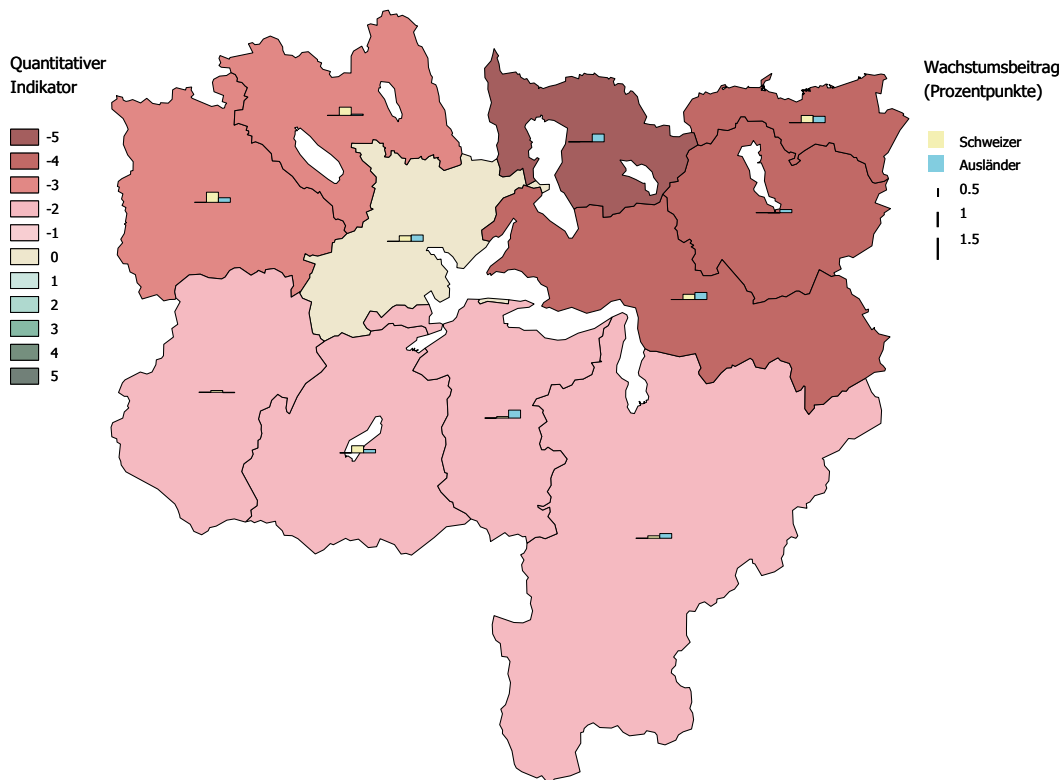


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

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

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2021



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Vergleicht man Karte 2 mit dem Vorjahr, zeigt sich (wie ebenfalls im Vorjahr) eine Verknappung in fast allen Regionen, mit Ausnahme von Luzern und Entlebuch. Beinahe überall stieg die Anspannung sowohl im Mietwohnungsmarkt (mit der Ausnahme von Luzern, Entlebuch, Nidwalden) als auch im Eigentumsmarkt (ausgenommen diejenigen Regionen, die bereits einen maximal negativen Anspannungswert aufweisen). Entsprechend sank auch der Indikator der quantitativen Anspannung (Tabelle 2.1).

Das Haushaltswachstum lag 2021 mit beinahe 0.8% leicht über dem schweizerischen Mittel von 0.7%, wobei die Zentralschweiz gemeinsam mit dem Tessin die einzige schweizerische Grossregion ist, in der der Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte denjenigen der schweizerischen übersteigt. Dies traf auf die Mittelagglomerationen und teilweise auch auf den ländlichen Raum zu (Tabelle 2.3). Nur in Sursee/Seetal und Willisau sind die Zuwächse noch deutlich durch Schweizer Haushalte geprägt. In den meisten anderen Regionen

überwiegt der Zuwachs durch ausländische Haushalte (Karte 2).

Wie bereits über die ganze Periode 2016-2021 verzeichnete die Zentralschweiz 2021 damit mit 2.6% das stärkste Ausländerwachstum aller Schweizer Grossregionen, während das Wachstum der Schweizer Haushalte etwa im Mittel lag. Dies führte wie im Vorjahr zu einem Nachfrageschub auf dem Mietwohnungsmarkt, dessen Effekt aber durch eine starke Bautätigkeit abgefedert wurde. Wie im Vorjahr wurde der Preisauftrieb in Tabelle 2.2 primär durch das Wohneigentum verursacht.

Der erneuten Verknappung könnten 2022 die nochmals stärkere Bautätigkeit sowie die steigenden Zinsen entgegenwirken. Dem gegenüber steht die anhaltende Attraktivität der Zentralschweiz auf zuwandernde Haushalte, sowohl aus der Schweiz, als auch aus dem Ausland. Es darf wohl mit Stagnation, nicht aber unbedingt mit Entspannung gerechnet werden.

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

	2016	2020	2021	2021
Zentralschweiz	-1.1	-3.0	-3.4	⇒
Mittlagglomeration	-1.4	-3.6	-2.9	↗
ländlicher Raum	-0.9	-2.3	-3.9	↘

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Zentralschweiz	100.0	102.3	105.6	3.3%	5.6%
Mittlagglo.	100.0	102.4	105.2	2.7%	5.2%
ländlicher Raum	100.0	102.1	106.1	3.9%	6.1%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

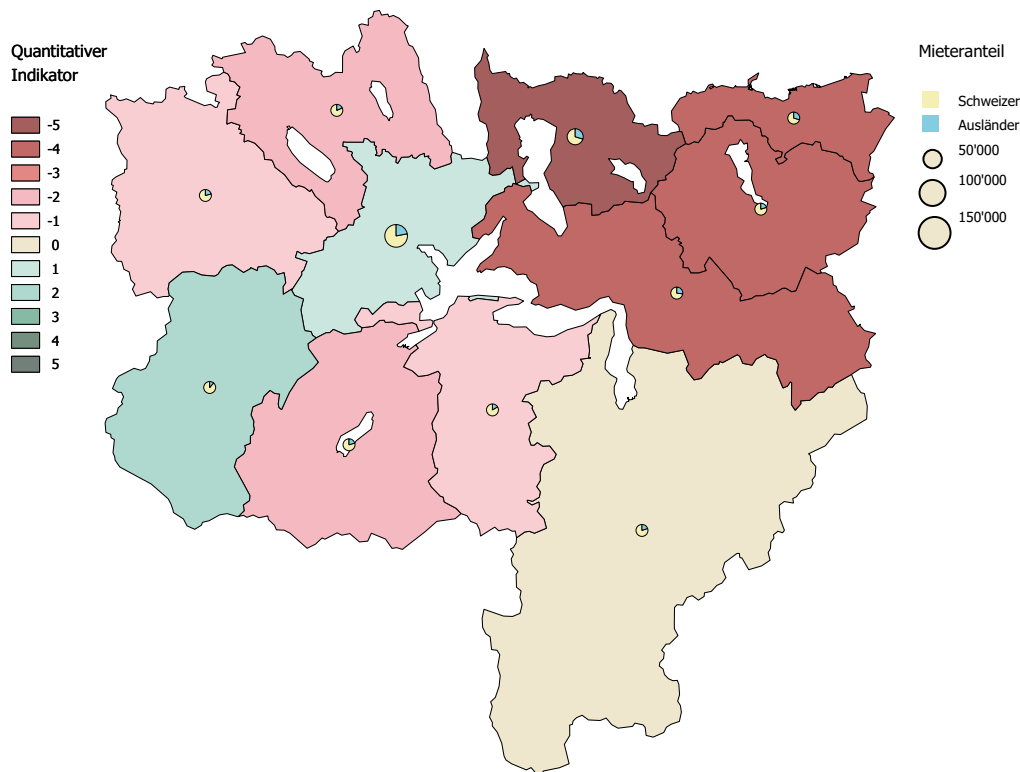
		2020	2021	2020-2021
Zentralschweiz	CH	297'416	298'713	0.4%
	AUS	57'239	58'754	2.6%
Mittlagglo.	CH	156'382	157'006	0.4%
	AUS	37'177	38'160	2.6%
ländlicher Raum	CH	141'034	141'707	0.5%
	AUS	20'062	20'594	2.6%

Tabelle 2.3: Haushaltentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Zentralschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2021



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Karte 3 zeigt optisch einen leicht angespannten Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz, der allerdings in den Pufferregionen der Grossregion Zürich einen deutlichen Nachfrageüberhang aufweist und sich im vergangenen Jahr leicht verknappt hat. Dabei ist eine dem Vorjahr entgegengesetzte Bewegung festzustellen. Die Mittelagglomerationen halten dem Nachfragedruck (vor allem dank Luzern) stand, während sich der ländliche Raum verknappt, insbesondere Einsiedeln und Innerschwyz (Tabelle 3.1 und Karte 3). Entsprechend sind im ländlichen Raum auch die Mieten neu vermieteter Objekte stärker angestiegen (Tabelle 3.2).

Die Verknappung fand im oberen Preissegment statt, im ländlichen Raum auch im mittleren, aber nicht im unteren. Dadurch sind die Werte der strukturellen Divergenz gesunken (Tabelle 3.3), die Marktsituationen in den Preissegmenten sind näher zusammengerückt. Dies hängt auch mit der Entwicklung der Mietereinkommen zusammen, die im mittleren Bereich und auch im obersten zunahm, im untersten Quintil aber rückläufig

waren (Abbildung 3.5). Die Entwicklung darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass das unterste Mietpreissegment mit einem Indikatorwert von -3 in den Mittelagglomerationen weiterhin einen deutlichen Nachfrageüberhang aufweist.

Dass keine stärkere Verknappung eingetreten ist, ist der kräftigen Bautätigkeit zu verdanken, die über dem Haushaltswachstum lag. Dass es trotzdem nicht zur Entspannung im Mietwohnungsmarkt reichte, liegt einerseits an Regionen im Dunstkreis von Zürich, andererseits an der überproportional steigenden Nachfrage im Mietwohnungsbereich aufgrund des knappen Wohneigentumsmarktes. Die Mieterquote ist 2021 auf alle Fälle deutlich angestiegen (Tabelle 3.4).

Für 2022 kann eine Fortschreibung dieser Entwicklung erwartet werden, wenn nicht sogar eine leichte Entspannung, denn die Bautätigkeit bleibt kräftig mit weiterhin hohem Mietwohnungsanteil.

	2016	2020	2021	2021
Zentralschweiz	-1.2	-2.2	-2.4	⇨
Mittelagglomeration	-2.0	-3.0	-2.0	↔
ländlicher Raum	0.0	-1.0	-3.0	↘

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Zentralschweiz	100.0	98.5	98.9	0.5%	-1.1%
Mittelagglomeration	100.0	98.9	99.1	0.2%	-0.9%
ländlicher Raum	100.0	97.9	98.7	0.8%	-1.3%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Zentralschweiz	1.9	0.9	↘
Mittelagglomeration	2.1	1.5	↘
ländlicher Raum	1.5	0.0	↘

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Zentralschweiz	CH	56.5%	58.7%	60.6%
	AUS	87.5%	88.8%	88.1%
Mittelagglomeration	CH	62.2%	64.6%	65.9%
	AUS	89.1%	89.3%	88.4%
ländlicher Raum	CH	49.9%	51.9%	54.6%
	AUS	84.2%	87.9%	87.5%

Tabelle 3.4: Mieterquote

Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten der Zentralschweiz

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

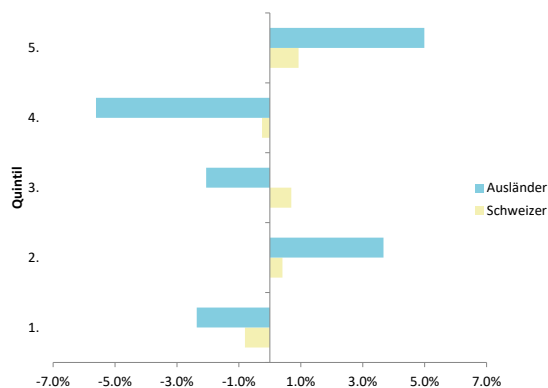
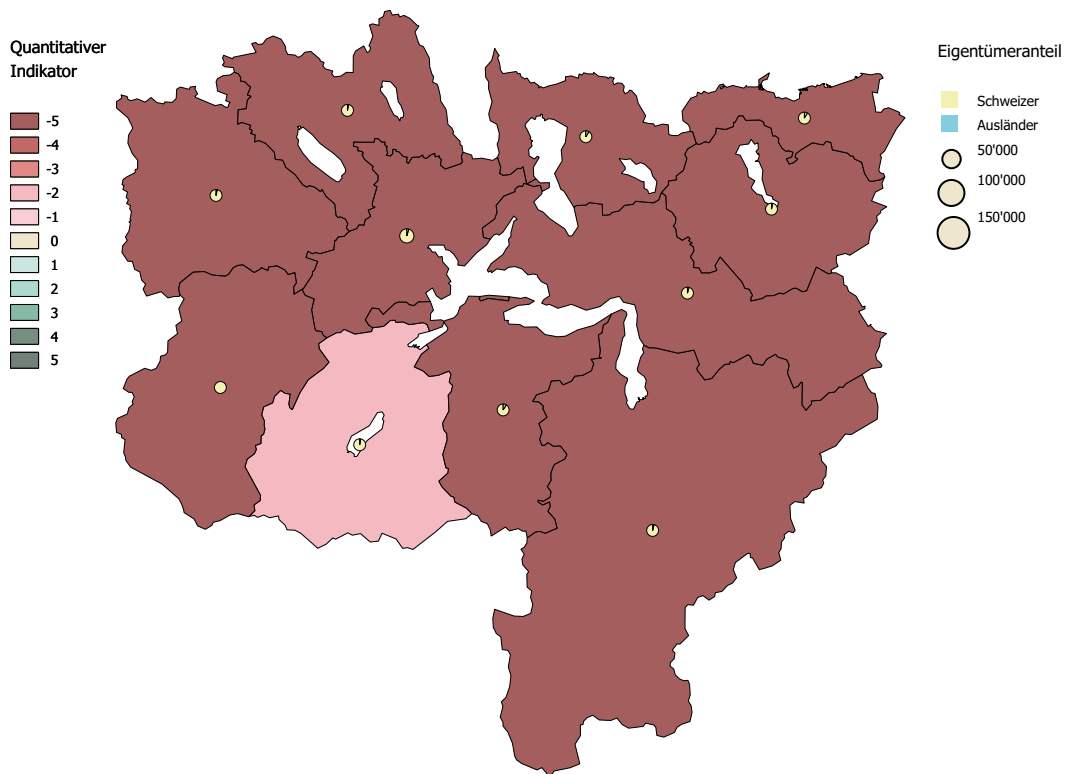


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Zentralschweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2021



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Karte 4 zeigt wie im Vorjahr einen deutlichen Nachfrageüberhang beim Wohneigentum, wobei nun auch der ländliche Raum das höchste Knappheitsmass aufweist. Dabei verbleibt in Obwalden (Region Sarneraatal) noch ein etwas weniger knapper Markt, der aber im aggregierten Indikatorwert nicht zum Tragen kommt. In der Zentralschweiz verharrt das Wohneigentum also auf einem Höchstmass der Anspannung (Tabelle 4.1), was sich wie im Vorjahr in einem veritablen Preisschub äusserte, sowohl im ländlichen Raum als auch in den Mittelagglomerationen (Tabelle 4.2).

In den Mittelagglomerationen gibt es weiterhin keinen Unterschied zwischen den Preissegmenten. Die Divergenz ist 0, die Knappheit überall maximal (Tabelle 4.3). Anders ist es im ländlichen Raum, wo überraschenderweise das untere Preissegment etwas weniger knapp ist als das oberste. Dadurch bleibt eine kleine Divergenz

zwischen den Preissegmenten bestehen. Diese hat aber im Vergleich zum Vorjahr abgenommen.

Angesichts der Knappheit und der Preissteigerungen ist es wenig überraschend, dass die Eigentümerquote abgenommen hat (Tabelle 4.4). Da hilft auch eine tendenziell positive Einkommensentwicklung schweizerischer Eigentümerhaushalte nicht (Abbildung 4.5). Die Abbildung widerspiegelt eher die Schwierigkeiten mittlerer Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum.

Aufgrund des sich ändernden makroökonomischen Umfelds, insbesondere der Zinsentwicklung, kann für 2022 von einer Trendwende dieser Entwicklung ausgegangen werden.

	2016	2020	2021	2021
Zentralschweiz	-1.1	-4.5	-5.0	⇒
Mittelagglomeration	0.0	-5.0	-5.0	⇒
ländlicher Raum	-2.0	-4.0	-5.0	⇒

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Zentralschweiz	100.0	108.9	117.3	7.7%	17.3%
Mittelagglom.	100.0	110.4	118.9	7.7%	18.9%
ländlicher Raum	100.0	107.6	115.8	7.7%	15.8%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Zentralschweiz	0.8	0.5	⇒
Mittelagglomeration	0.0	0.0	⇒
ländlicher Raum	1.5	1.0	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Zentralschweiz	CH	43.5%	41.3%	39.4%
	AUS	12.5%	11.2%	11.9%
Mittelagglom.	CH	37.8%	35.4%	34.1%
	AUS	10.9%	10.7%	11.6%
ländlicher Raum	CH	50.1%	48.1%	45.4%
	AUS	15.8%	12.1%	12.5%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Zentralschweiz

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

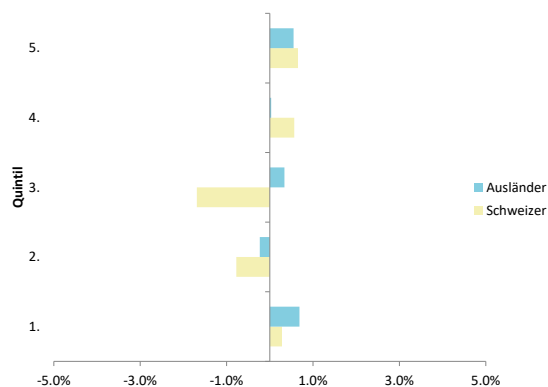


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Ausgehend vom zweittiefsten Anteil ausländischer Haushalte aller schweizerischen Grossregionen wies die Zentralschweiz 2021 mit 2.6% das stärkste Wachstum dieser Haushalte auf. Gemeinsam mit der extremen Knappheitssituation beim Wohneigentum hatte dies Einfluss auf die Mietwohnungsnachfrage, indem potenzielle Eigentümer ebenfalls im Mietwohnungsbereich nachfragen. Entsprechend ist die Mieterquote 2021 angestiegen. Deshalb hat sich der Mietwohnungsmarkt trotz starker Bautätigkeit 2021 leicht verknappt. Insbesondere im unteren Mietpreissegment der Mittelagglomerationen und in den Zürich nahen Regionen weist er einen deutlichen Nachfrageüberhang auf.

Im Bereich des Wohneigentums herrscht maximale Knappheit, die auch durch deutliche Preisanstiege nicht reduziert werden konnte. Hier kann nur die Zinswende, die 2022 einzutreten scheint, Abhilfe schaffen. Ein deutlich steigendes Angebot ist derzeit nämlich nicht in Sicht.

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.