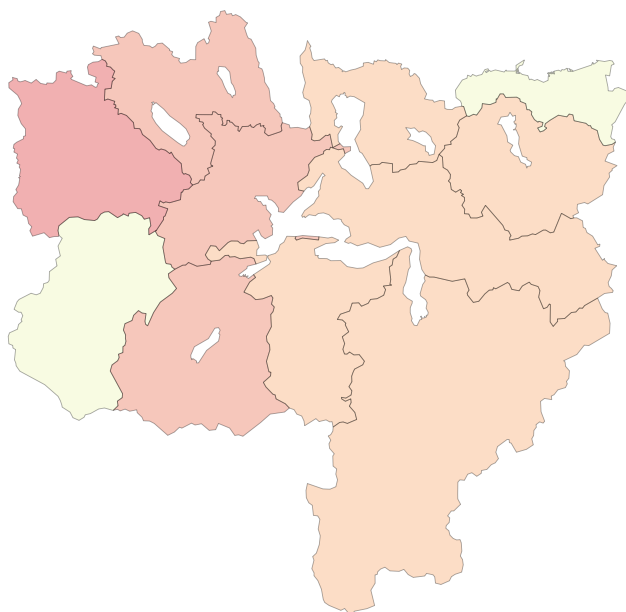


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2015

Zentralschweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

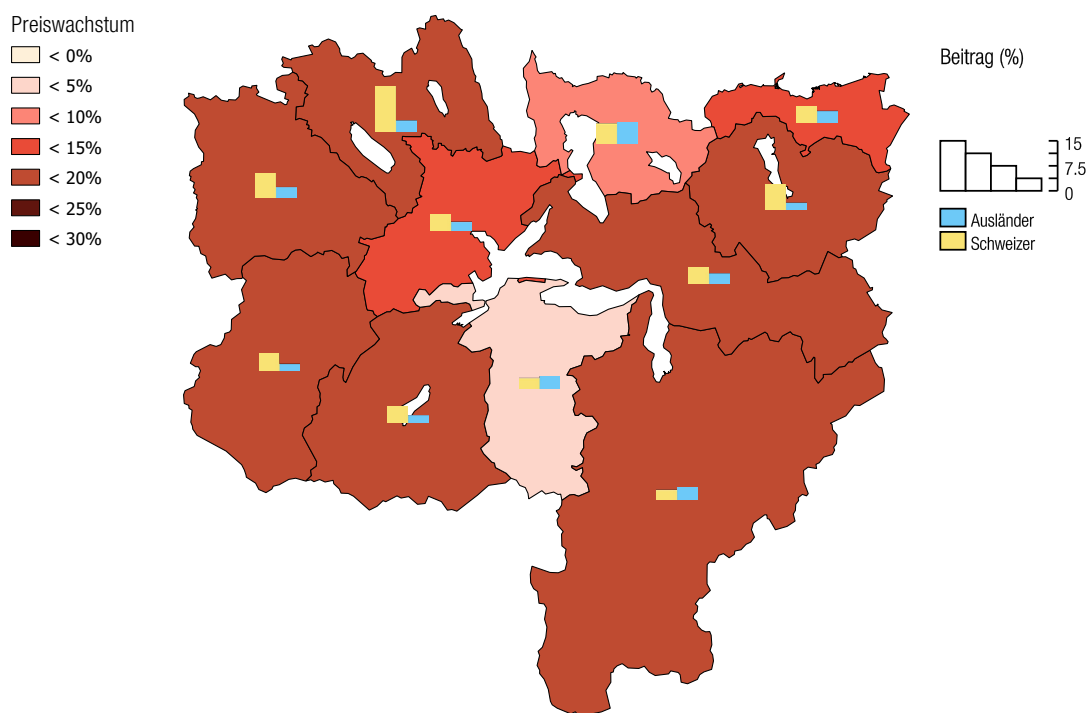
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies zuerst strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt, geblieben sind aber hohe Zuwanderungsraten. Dies wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2010 - 2015

Die Zentralschweiz ist gemeinsam mit dem Tessin diejenige Grossregion der Schweiz, die über den Zeitraum 2010 - 2015 das stärkste Haushaltswachstum aufwies. Mit 8.2% überstieg es das Wachstum des



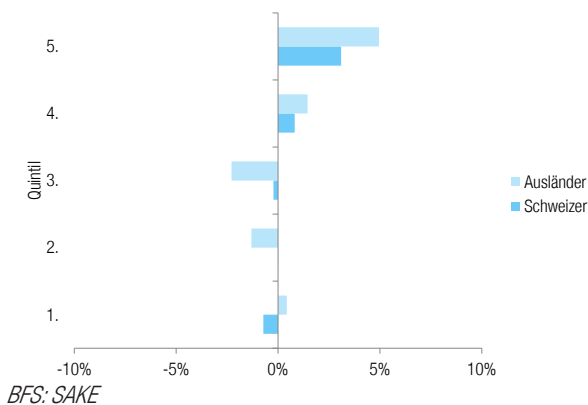
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2010

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

Tessins (7.0%) zudem recht deutlich. Der Wachstumsbeitrag der Schweizer Haushalte lag dabei mit 5.25 Prozentpunkten deutlich über den 2.95 Prozentpunkten der ausländischen Haushalte. Dies im Vergleich zur gesamten Schweiz, wo der Wachstumsbeitrag der schweizerischen Haushalte den ausländischen (2.3 zu

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



Einkommen Mieter

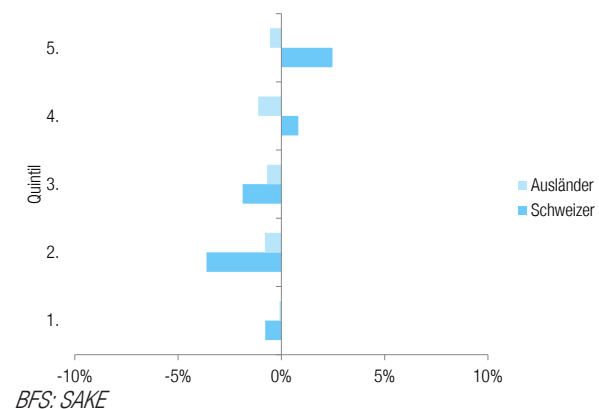
Abbildung 1a: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Zentralschweiz

stärksten gestiegen. Charakteristisch ist der Umstand, dass dies nicht in den Regionen der Fall war, die bereits 2010 zu den knappsten gehörten, nämlich Luzern und Zug. Auch in der Zentralschweiz waren es periphere Regionen, die das stärkste aggregierte Preiswachstum aufweisen (Karte 1).

Bezüglich Nachfragestruktur ergibt sich hingegen das typische Bild, wie es in der Periode 2010-2015 auch in der gesamten Schweiz vorherrscht. Bei den Mieterhaushalten legen die Ausländer in den oberen Einkommensklassen stärker zu als die Schweizer. Das führt dazu, dass sie auf dem Mietwohnungsmarkt als recht kompetitiv wahrgenommen werden. Im Eigentumsmarkt haben dafür die Schweizer in den oberen Segmenten zugelegt und beeinflussen dort die Marktentwicklung stärker als die Ausländer (Abbildungen 1a und 1b).

1.8 Prozentpunkte) nur knapp überwog. Dies zeigt einerseits die Attraktivität der Zentralschweiz als Pufferregion der Region Zürich und andererseits, dass relativ mehr Schweizer Haushalte dorthin ausweichen. Ausländische Haushalte legten überproportional in den steuerlich attraktiven Gebieten Zug und Nidwalden zu (Karte 1). Gemeinsam mit dem Tessin ist die Zentralschweiz auch die einzige Schweizer Grossregion, in der das Angebotswachstum nicht mit dem Haushaltswachstum Schritt hielt.

Entsprechend sind hier die Preise im Betrachtungszeitraum gemeinsam mit dem Tessin auch am



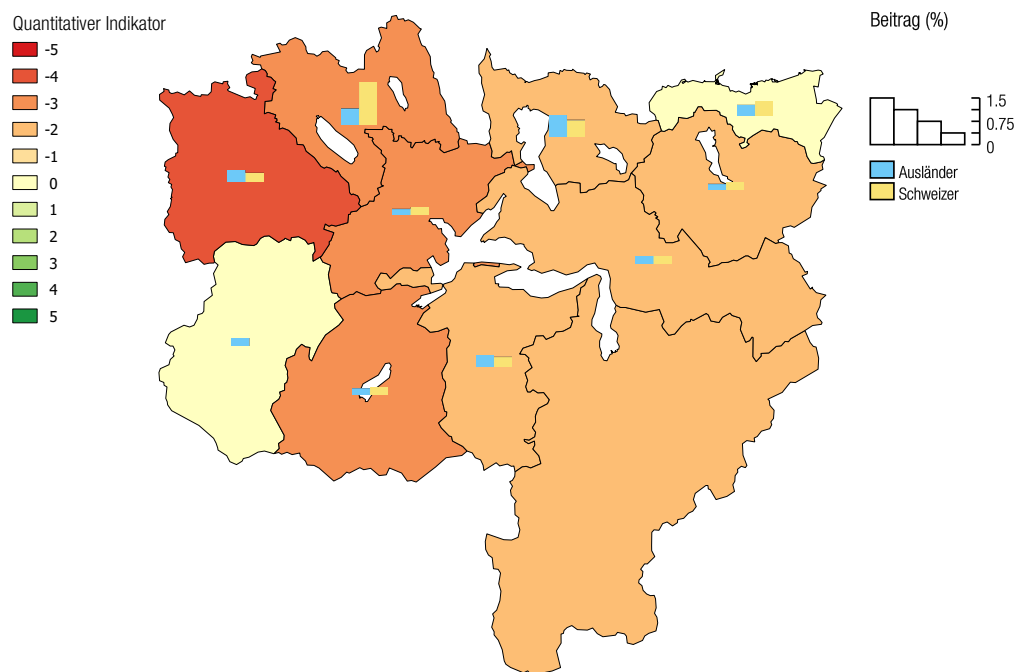
Einkommen Eigentümer

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

Der Markt in der Zentralschweiz war über den gesamten Zeitraum sehr knapp. Den Zenit der Knappheit erreichte er 2014. Dadurch blieb auch die Divergenz zwischen den Preissegmenten immer sehr tief. Eine Entspannung trat erst im letzten Jahr ein.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2015

Wie in den meisten anderen Grossregionen der Schweiz hielt die Bautätigkeit der Zentralschweiz im Jahre 2015 mit dem Haushaltswachstum Schritt. Dadurch hat sich der Markt etwas entspannt, allerdings



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

weniger ausgeprägt als in anderen Regionen der Schweiz. Die Zentralschweiz weist im Moment noch vor Zürich den knappsten Markt der Schweiz auf. In der aggregierten Entwicklung (Miete und Wohneigentum) ist auch kein grosser Unterschied zwischen Gross- und Mittelagglomerationen (Luzern, Zug, March) und Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten zu erkennen. Der Indikatorwert für die quantitative Anspannung reduzierte sich in beiden Teilgebieten um etwa 0.5 auf -3.3 resp. -3.4, was immer noch eine überdurchschnittliche Knappheit bedeutet (Tabelle 2a).

	2010	2014	2015	2015
Zentralschweiz	-3.0	-3.9	-3.3	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	-3.8	-3.8	-3.3	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-2.0	-4.0	-3.4	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

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

Das ausgeprägteste Haushaltswachstum wiesen die Regionen Zug und Sursee / Seetal auf. Zug bleibt weiterhin bei ausländischen Haushalten sehr attraktiv und weist mit einem Anteil von 21% auch einen im schweizerischen Vergleich weit überdurchschnittlichen Anteil an ausländischen Haushalten auf. Es ist die einzige Region, in der das Haushaltswachstum das Angebotswachstum überstieg, entsprechend war im Mietwohnungsmarkt auch keine Entspannung festzustellen. Sursee /

	2010	2014	2015	Wachstum 2015	Wachstum seit 2010
Zentralschweiz	100.0	114.4	113.1	-1.1%	13.1%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	114.1	111.6	-2.1%	11.6%
Kleinagglomerati- onen und ländliche Gebiete	100.0	114.7	114.9	0.1%	14.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Seetal hingegen behält weiterhin seine Rolle als Pufferregion für schweizerische Haushalte.

		2014	Haushalte 2015	Wachstum 2015
Zentralschweiz	Schweizer	277,886	279,431	0.6%
	Ausländer	48,476	49,822	2.8%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	Schweizer	148,198	148,973	0.5%
	Ausländer	32,127	32,906	2.4%
Kleinagglome- rationen und ländliche Gebiete	Schweizer	129,688	130,458	0.6%
	Ausländer	16,349	16,916	3.5%

BFS: Statpop; eigene Berechnung

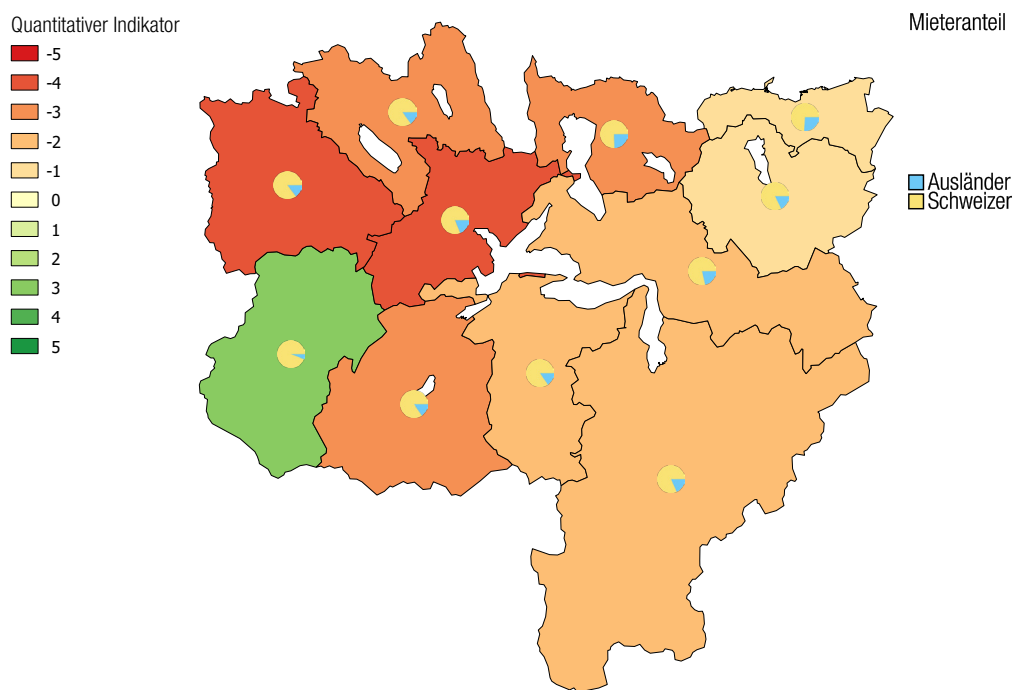
Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Zentralschweiz

Das Preiswachstum (Tabelle 2b) kam trotz anhaltender Knappheit zu einem Ende. In den Gross- und Mittelagglomerationen ist der Höhepunkt bereits überschritten, die Kleinagglomerationen und ländlichen Gebiete befinden sich diesbezüglich auf dem Zenit. Diese Entwicklung dürfte sich 2016 fortsetzen. Das Angebotswachstum bewegt sich auf ähnlichem Niveau wie 2015, mit einem etwas stärkeren Fokus auf die Zentren. Solange das Haushaltswachstum im Rahmen bleibt, steht einer weiteren Entspannung wenig im Wege. Entwarnung sollte allerdings noch keine gegeben werden. Im Zyklus steht die Zentralschweiz erst am Anfang der Entspannung. Das obere Preissegment hat sich entspannt, das untere verharrt in vielen Gebieten in sehr hoher Anspannung.

MIETWOHNUNGSMARKT

Für den Mietwohnungsmarkt kann 2015 noch keine Entwarnung gegeben werden. Das Angebotswachstum war im Vergleich zur Mieterquote (Tabelle 3d) etwas überproportional auf Wohneigentum ausgerichtet.



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

Entsprechend verharret der Markt auf sehr knappem Niveau, mit der Ausnahme der ländlichen Region Entlebuch. Die Region Luzern bleibt ein schweizerischer Brennpunkt bezüglich Versorgung mit Mietwohnungen. Aufgrund der deutlich höheren Mieterquote ist das Problem dort deutlich akzentuierter als etwa in der Region

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Zentralschweiz	100.0	110.2	108.2	-1.9%	8.2%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	111.1	108.5	-2.3%	8.5%
Kleinagglomeratio- nen und ländliche Gebiete	100.0	108.8	107.5	-1.2%	7.5%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Willisau, die ebenfalls einen Indikatorwert von -4 aufweist (Karte 3).

Im oberen Preissegment ist der Markt allerdings nicht mehr knapp. Dadurch konnten die Preise insgesamt etwas nachgeben. Deutlicher entspannt ist der Markt im oberen Preissegment in den Zentren, in den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten ist er hingegen nur leicht über dem Gleichgewicht.

	2010	2014	2015	2015
Zentralschweiz	-3.3	-4.0	-3.6	⇒
Gross- und Mittellagglomerationen	-4.0	-4.0	-4.0	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-2.0	-4.0	-3.0	↗

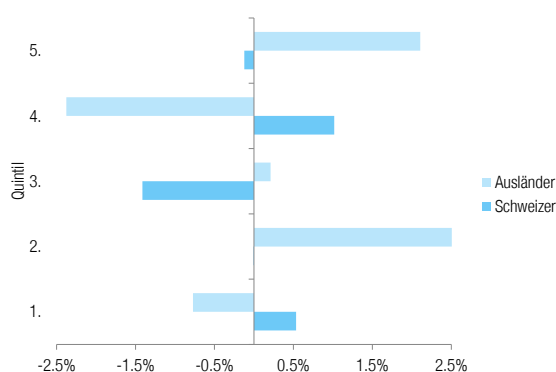
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Zentralschweizer Mietwohnungsmarkt

Dies widerspiegelt sich auch in Tabelle 3a, wo stärkere Preisnachlässe in den Zentren festzustellen sind. Ausdruck dieser Entwicklung ist auch der Indikatorwert der strukturellen Divergenz in Tabelle 3c, der deutlich angestiegen ist, wobei der stärkere Anstieg in den Zentren zu beobachten ist.

Weniger Einfluss auf die Marktentwicklung dürfte die Lohnentwicklung der Haushalte (Abbildung 2) gehabt haben. Diese weisen zwar relativ starke Schwankungen auf, allerdings finden in benachbarten Einkommensklassen meist entsprechende Kompensationen statt. Die Entspannung am oberen Rand dürfte sowohl vom steigenden Angebot als auch von schwächerer Kaufkraft getrieben sein.



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

	2014	2015	2015
Zentralschweiz	2.0	3.3	↗
Gross- und Mittellagglomerationen	2.1	3.8	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.7	2.5	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Zentralschweizer Mietwohnungsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Zentralschweiz	Schweizer	55.8%	53.5%	56.8%	54.9%
	Ausländer	87.1%	89.6%	85.9%	87.7%
Gross- und Mittellagglomerationen	Schweizer	65.8%	65.1%	67.5%	64.7%
	Ausländer	89.4%	91.5%	87.7%	89.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	46.4%	42.4%	46.3%	45.5%
	Ausländer	82.4%	85.8%	82.7%	83.9%

BFS: SAKE

Mieterquote

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

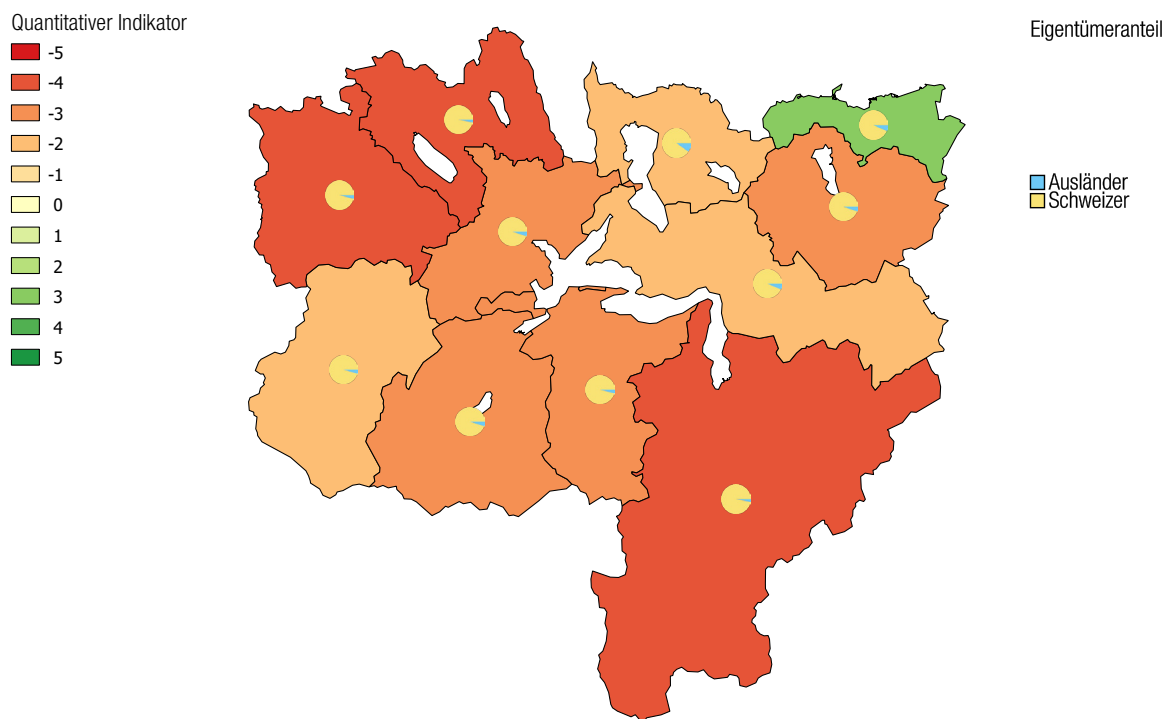
Ebenfalls kein Muster lässt sich bei der Entwicklung der Mieterquote (Tabelle 3d) ausmachen. Sowohl bei Schweizern als auch Ausländern schwankt sie seit 2010 ohne eindeutige Tendenz.

Die Aussichten für 2016 deuten auf eine anhaltende Entspannung in den Zentren hin, da das Angebotswachstum anhält und der Anteil Mietwohnungen in etwa gleich bleibt wie 2015. Das unterste Preissegment wird von dieser Tendenz aber sicher noch nicht profitieren. Auch das mittlere Preissegment wird wohl knapp bleiben.

Vermutlich bleiben die Kleinagglomerationen und ländlichen Gebiete 2016 deshalb Ausweichgebiete für die mittleren Kaufkraftsklassen und darum auch anhaltend knapp.

EIGENTUMSMARKT

Auch auf dem Markt für Wohneigentum kann für die Zentralschweiz 2015 keine Entwarnung gegeben werden. Zwar hat sich der Markt dank ausreichendem Angebotswachstum leicht entspannt, aber mit Ausnahme



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

des Gebiets March/Höfe bleiben alle Regionen knapp. Am knappsten bleiben dabei die drei Kleinagglomerationen oder ländlichen Gebiete Sursee/Seetal, Willisau und der Kanton Uri (Karte 4).

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Zentralschweiz	100.0	122.7	123.0	0.2%	23.0%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	123.4	121.2	-1.8%	21.2%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	122.2	124.1	1.6%	24.1%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

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

Bezüglich Preisentwicklung und Preissegmenten lässt sich eine gewisse Analogie zum Markt für Mietwohnungen ausmachen, allerdings deutlich akzentuierter. Im oberen Preissegment ist der Markt in den Zentren entspannt, in den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten aber weiterhin knapp. Entsprechend haben die Preise in der Zentralschweiz auch nur in den Zentren nachgelassen, dort dafür deutlich (Tabelle 4a). In Bezug auf die Preisentwicklung wurde der Zenit beim Wohneigentum in diesen Gebieten

	2010	2014	2015	2015
Zentralschweiz	-2.4	-3.6	-2.8	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	-3.0	-3.0	-1.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-2.0	-4.0	-4.0	⇒

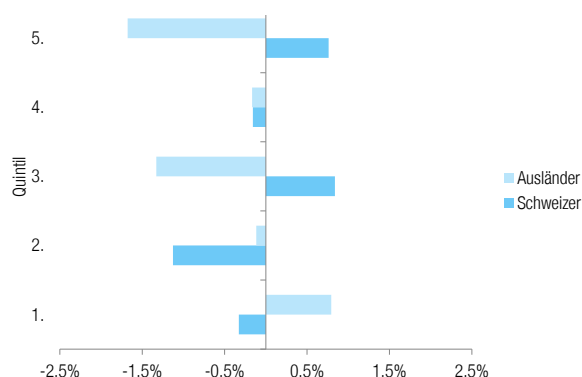
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Zentralschweizer Wohneigentumsmarkt

offensichtlich überschritten.

In den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten bleibt der Markt allerdings auch im oberen Preissegment knapp. Dadurch ergab sich für diese Gebiete auch 2015 ein weiterer Preisanstieg. Diese Entwicklung widerspiegelt sich in den Indikatoren zur strukturellen Divergenz (Tabelle 4c), die das Ausmass der unterschiedlichen Entwicklung in



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

	2014	2015	2015
Zentralschweiz	0.4	2.4	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	3.6	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.0	1.5	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Zentralschweizer Wohneigentumsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Zentralschweiz	Schweizer	44.2%	46.5%	43.2%	45.1%
	Ausländer	12.9%	10.4%	14.1%	12.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	34.2%	34.9%	32.5%	35.3%
	Ausländer	10.6%	8.5%	12.3%	10.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	53.6%	57.6%	53.7%	54.5%
	Ausländer	17.6%	14.2%	17.3%	16.1%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

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

einzelnen Preissegmenten misst. Diese nahm in den Gross- und Mittelagglomerationen stark zu. In den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten hat sie ebenfalls zugelegt, verharrt aber auf tiefem Niveau.

Ähnlich wie beim Mietwohnungsmarkt fällt auch die Interpretation der Entwicklung der Haushaltseinkommen (Abbildung 3) und der Eigentümerquote (Tabelle 4d) aus. Beide liefern für 2015 kein klares Bild bezüglich ihres Einflusses auf die Marktentwicklung.

Auch im Eigentumsmarkt ist 2016 mit einer Fortsetzung der Entspannung zu rechnen. Da ausreichend neues Angebot entsteht, zeichnet sich im Moment keine neue Verknappung ab. Allerdings dürfte sich der Markt auch noch nicht vollkommen ausgleichen. Zu angespannt ist der Gesamtmarkt (Miete und Wohneigentum) in der Zentralschweiz.

SCHLUSSFOLGERUNG

Die Zentralschweiz war 2015 noch vor der Grossregion Zürich der knappste Markt der Schweiz. Dank ausreichendem Angebotswachstum hat sie sich 2015 aber etwas entspannt. Dabei läuft die Entwicklung in den Zentren (Zug, Luzern) sowie in der faktisch zur Region Zürich zu zählenden March den übrigen Gebieten voraus. In diesen Gebieten ist der Zenit bei den Preisen überschritten, während in den Kleinagglomerationen oder auch ländlichen Gebieten die Preise noch steigen. In den Zentren ist das obere Preissegment im Miet- und Wohneigentumsmarkt entspannt, während es in den umliegenden Gebieten im Wohneigentumsbereich im tieferen und mittleren Segment anhaltend knapp ist und im Mietwohnungsbereich nur leicht über dem Gleichgewicht liegt.

Auch wenn die Entspannung im oberen Preissegment der erste Schritt zur Entspannung des Gesamtmarktes ist, so dürfte der Weg dahin in der Zentralschweiz noch weit sein und es reicht ein Wachstumsschub bei den Haushalten, um die Entwicklung wieder zu stoppen. Für 2016 darf man aber mit einer anhaltenden - aus Versorgungssicht - positiven Entwicklung rechnen.

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. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrosse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand

des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2005 auf 2010 gelegt.