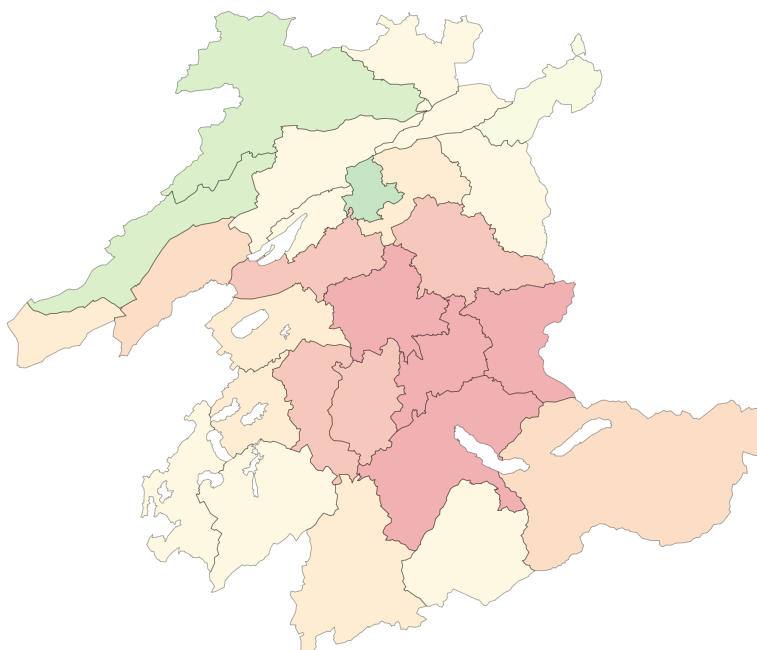


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2015

Espace Mittelland



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

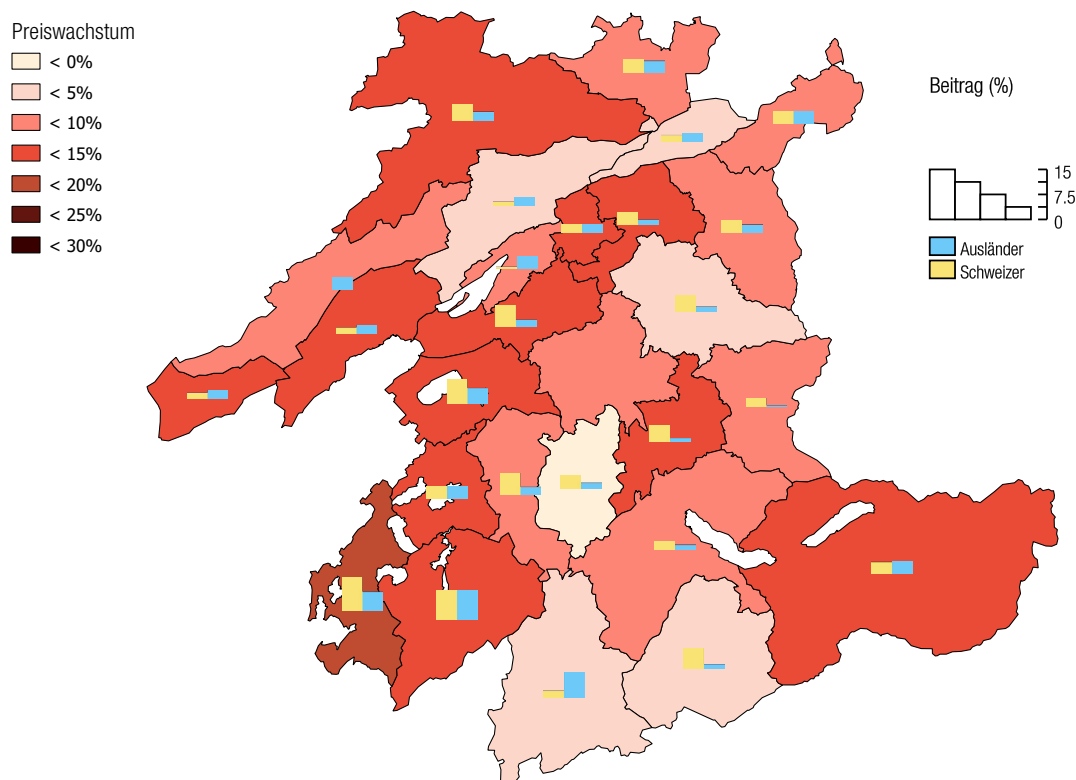
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

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

Das Haushaltswachstum lag im Espace Mittelland seit 2010 bei ungefähr 3.8%. Dieser Anstieg liegt leicht unter dem schweizerischen Mittel. Die schweizerischen und ausländischen Haushalte trugen je hälftig zu diesem Wachstum bei.



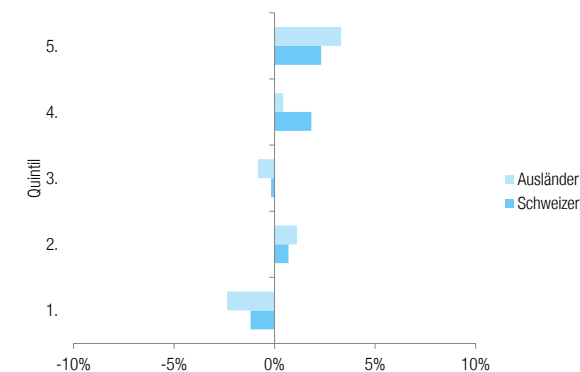
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2010

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

Das Angebot hielt 2010-2015 mit diesem Wachstum weitgehend Schritt, wodurch das aggregierte Preiswachstum (Miete und Wohneigentum) mit rund 9% moderat ausfiel. Gemeinsam mit den Regionen Zürich

* 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

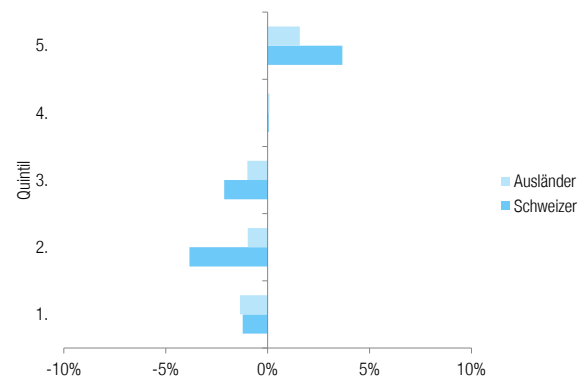
Einkommen Mieter

Abbildung 1a: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

stärker ausfiel, aber das Angebot weniger ausgeprägt Schritt hielt.

Die nach Preisniveau unterschiedenen Marktsegmente entwickelten sich über den Zeitraum weitgehend parallel, wobei das tiefste Segment immer das knappste war. Aufgrund der Verknappung im Gesamtmarkt liegt die Knappheit der einzelnen Preissegmente relativ eng beieinander. Dazu beigetragen hat die Einkommensentwicklung der letzten 5 Jahre. Deutlich zeigt sich in den Abbildungen 1a und 1b, dass die Anzahl Personen im obersten Quintil der Haushaltserwerbseinkommen markant zugenommen hat - sowohl bei Schweizern und Ausländern. Die gegenteilige Entwicklung ist im untersten Quintil zu beobachten. Das hat die Nachfrage im oberen Preisbereich verstärkt. Charakteristisch ist die stärkere Zunahme bei den ausländischen Haushalten im Mietbereich, während sich das Bild bei den Eigentümerhaushalten umgekehrt präsentiert.

und „Région lémanique“ ist dies der schwächste Preisanstieg der schweizerischen Grossregionen in diesem Zeitraum. Anders als die beiden genannten Regionen hinkt der Espace Mittelland dem schweizerischen Zyklus aber hinterher. 2010 gehörte er noch zu den ausgewogenen Märkten. Ein erster Verknappungsschub war 2012 beim Wohneigentum zu beobachten. Ein weiterer in beiden Besitzesformen 2014. Eine wesentliche Ursache ist die Verknappung im Bereich des Wohneigentums im Metropolitanraum (Bern), ein weiterer die ungenügende Pufferfunktion der Mittelagglomerationen und der ländlichen Gebiete, wo das Haushaltswachstum zwar relativ



BFS: SAKE

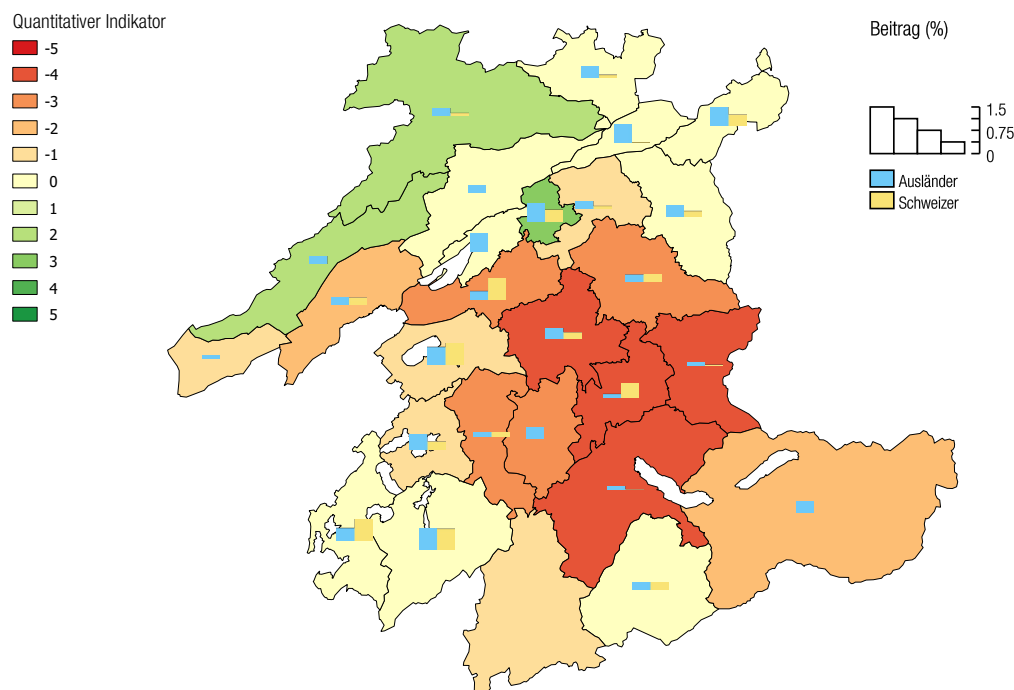
Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

Regional auffallend ist das starke Haushaltswachstum in den Gebieten des Kantons Freiburg, was auch entsprechende Preisanstiege zur Folge hatte. Dabei weichen nicht mehr einfach nur die Schweizer Haushalte den teuren Zentren aus, sondern das Wachstum erstreckt sich auch auf die ausländischen Haushalte. In den Regionen Bern und Thun ist das Preiswachstum eher gedämpft, was allerdings mit den höheren Mietwohnungsanteilen und entsprechend weniger Flexibilität bei Preisanstiegen zusammenhängt.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2015

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Espace Mittelland eine deutliche Entspannung auszumachen (Tabelle 2a). Das Angebot stieg stärker als die Haushalte, die rund 0.7% zulegten, wobei der Wachstumsbeitrag der



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

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

ausländischen Haushalte mit rund 0.45 Prozentpunkten stärker ausfiel als derjenige der Schweizer. Damit hinken sowohl das Haushaltswachstum als auch der Wachstumsbeitrag der schweizerischen Haushalte dem schweizerischen Mittel hinterher. Entsprechend war auch bei den Preisen insgesamt kein Wachstum zu verzeichnen (Tabelle 2b).

	2010	2014	2015	2015
Espace Mittelland	0.8	-3.6	-2.0	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-0.4	-4.0	-4.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	0.8	-3.4	-1.4	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.6	-3.5	-1.5	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt des Espace Mittelland (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Allerdings ist die Entwicklung, wie auch Karte 2 illustriert, nicht ganz ausgewogen. Die Regionen Bern, Aaretal und Thun befinden sich in einer Situation ausgeprägter Knappheit, weshalb in diesen Gebieten auch weiterhin ein gewisser Preisauftrieb spürbar bleibt. Dies sind (nebst den Freiburger Gebieten) auch diejenigen Gebiete, wo die Angebotsentwicklung nur knapp (oder im Falle von Bern gar nicht) mit der Nachfrage Schritt gehalten hat. Entsprechend bleiben dort auch alle Preissegmente sowohl im

	2010	2014	2015	Wachstum 2015	Wachstum seit 2010
Espace Mittelland	100.0	109.0	109.0	0.0%	9.0%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	107.8	108.1	0.3%	8.1%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	109.4	109.6	0.2%	9.6%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	109.3	109.0	-0.3%	9.0%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt des Espace Mittelland (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Miet- als auch im Wohneigentumsmarkt knapp.

Wie bereits über den längeren Zeitraum von 2010-2015 beobachtet, fällt auch im vergangenen Jahr

auf, dass sich das Wachstum der ausländischen Haushalte mit Ausnahme von Bern nicht auf die Zentren konzentriert (Tabelle 2c). Die stärksten Zuwachsraten verzeichnen weiterhin die Gebiete des Kantons Freiburg, resp. die Ausläufer des Grossraums Zürich im Kanton Solothurn sowie die Region Biel.

		2014	Haushalte 2015	Wachstum 2015
Espace Mittelland	Schweizer	696,392	698,128	0.2%
	Ausländer	105,371	108,939	3.4%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	170,176	170,743	0.3%
	Ausländer	23,102	23,883	3.4%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	261,071	261,346	0.1%
	Ausländer	49,775	51,267	3.0%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	265,145	266,039	0.3%
	Ausländer	32,494	33,790	4.0%

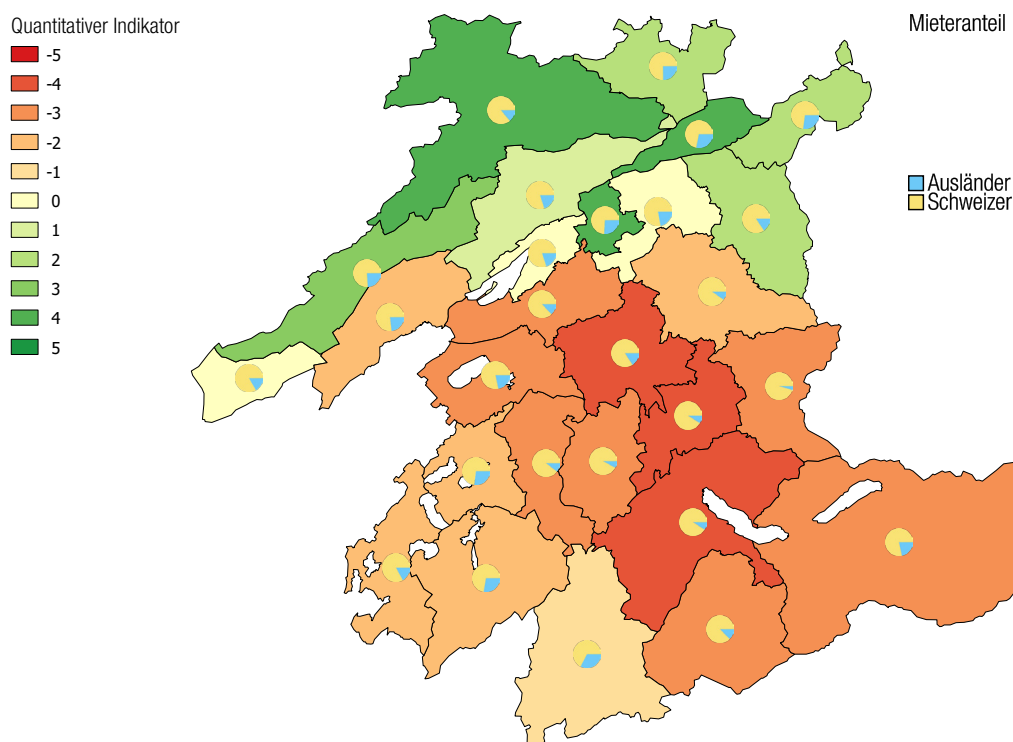
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Espace Mittelland

MIETWOHNUNGSMARKT

Der Mietwohnungsmarkt hat sich im Espace Mittelland insgesamt entspannt. Mit einem Indikatorwert von -2.1 ist er aber knapper als das schweizerische Mittel und belegt nach der Zentralschweiz, Zürich und der Région lémanique Rang 4 der schweizerischen Grossregionen. Erfreulich ist, dass die Mietwohnungsmärkte



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

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2015

des Jurasüdfusses im Gleichgewicht oder sogar leicht im Überangebot sind (Karte 3). Zwischen Bern und Thun bleibt der Markt aber weiterhin äusserst knapp. Einerseits hält in diesen Regionen das Angebotswachstum mit dem Haushaltswachstum nur knapp Schritt, andererseits war der Anteil des Mietwohnungsbaus am Neubau (gemäss Projektierung) insbesondere im Gebiet Thun und im Aaretal sehr tief. Dadurch entspannen

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Espace Mittelland	100.0	106.9	107.2	0.3%	7.2%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	105.6	106.3	0.6%	6.3%
Gross- und Mittelagglomera- tionen	100.0	107.2	107.3	0.1%	7.3%
Kleinagglomeratio- nen und ländliche Gebiete	100.0	107.8	108.1	0.3%	8.1%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

sich die oberen Preissegmente kaum, wodurch die Divergenz gering bleibt. Dies zeigt sich in Tabelle 3c: Die Divergenz der Kleinagglomerationen nimmt durch die Entspannung deutlich stärker zu als im Metropolitanraum. Die Gross- und Mittelagglomerationen enthalten sowohl die Gebiete um Biel, als auch Thun, weshalb das Ergebnis dort nicht ganz eindeutig ist. Die Preiszunahme hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich abgeschwächt (Tabelle 3a).

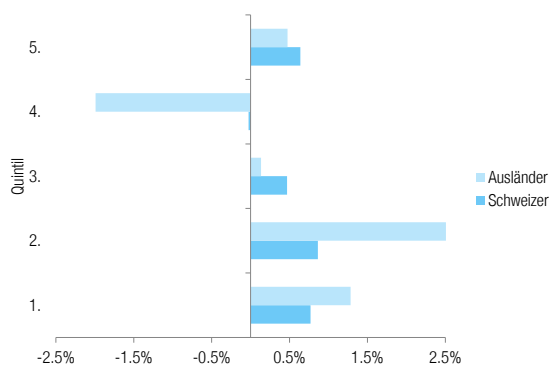
	2010	2014	2015	2015
Espace Mittelland	-0.3	-3.3	-2.1	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	-1.0	-4.0	-4.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	0.0	-3.0	-1.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.0	-3.0	-2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Nachfrageseitig fällt in Abbildung 2 der Ausschlag bei den ausländischen Haushalten im zweitobersten (4.) Einkommensquintil auf. Während sehr gut verdienende ausländische Haushalte weiterhin zulegen, sinkt der Anteil eine Stufe darunter. Die Zuwächse in den unteren Bereichen fallen dagegen stark aus. Dies ist eine auffallende Differenz zum Entwicklungstrend 2010-2015 und deutet auf eine breiter gefächerte Zuwanderung, die sämtliche Einkommens- und Qualifikationsbereiche abdeckt, hin. Entsprechend bleibt der Markt im untersten Preissegment in praktisch allen Gebieten angespannt. Nur im Berner Jura, Grenchen und Thal ist das unterste Preissegment entspannt.



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

	2014	2015	2015
Espace Mittelland	1.0	1.9	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	0.6	1.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	1.5	2.5	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.6	2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

		2010	2013	2014	2015
Espace Mittelland	Schweizer	48.6%	47.4%	49.1%	48.3%
	Ausländer	79.9%	78.4%	79.7%	80.2%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	59.3%	56.9%	59.3%	59.4%
	Ausländer	84.9%	84.5%	87.7%	84.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	50.5%	51.2%	53.4%	52.1%
	Ausländer	80.0%	78.3%	80.4%	82.0%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	39.6%	37.9%	39.0%	37.9%
	Ausländer	77.2%	74.1%	72.6%	73.3%

BFS: SAKE

Mieterquote

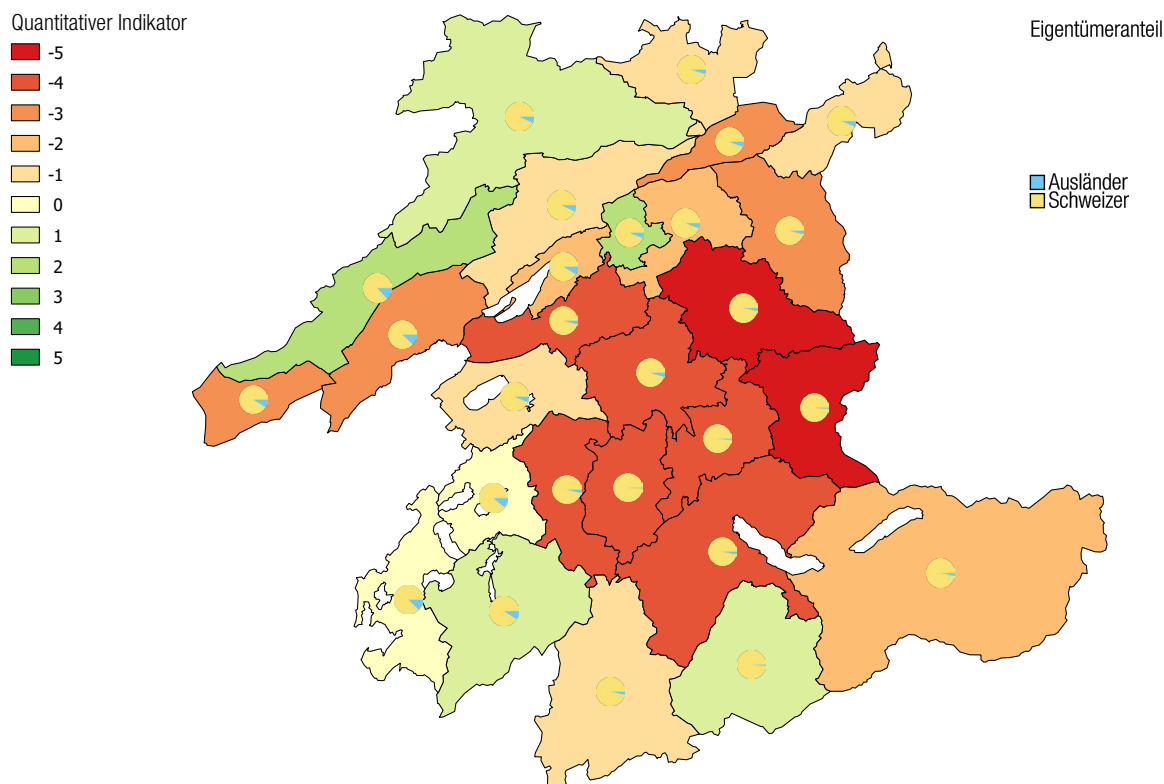
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten des Espace Mittelland

Bezüglich Miete oder Eigentum ist über die letzten drei, respektive fünf Jahre kein klarer Trend auszumachen (Tabelle 3d). Die Quoten schwanken stichprobenbedingt, aber weichen nicht systematisch vom Wert 2010 ab. Entsprechend scheint der grösste Schub der Verlagerung ins Wohneigentum im Espace Mittelland bereits abgeschlossen.

Der Ausblick für den Mietwohnungsbereich bleibt für den Espace Mittelland allerdings durchzogen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Musterung von Karte 3 auch 2016 ähnlich aussehen wird, da zuwenig Mietwohnungen projiziert sind, als dass sich der Markt wenigstens am oberen Rand entspannen würde. Ausserdem ist mit Blick auf Abbildung 2 zu befürchten, dass eine allfällige Entspannung am oberen Rand von einer Verknappung am unteren begleitet sein wird.

EIGENTUMSMARKT

Mit -1.9 ist der Eigentumsmarkt im Espace Mittelland zwar immer noch knapp, hat sich aber gegenüber dem Jahr 2014 deutlich entspannt (Karte 4). Zwar liegt die Knappheit noch über dem schweizerischen Mittelwert,



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

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2015

aber nur die „Région lémanique“ und der Tessin sind in Bezug auf den quantitativen Indikator im Jahr 2015 weniger knapp. Mitgeholfen haben eine solide Bautätigkeit, vor allem aber auch Einbussen bei den Lohneinkommen der Eigentümerhaushalte.

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Espace Mittelland	100.0	111.9	111.5	-0.4%	11.5%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	100.0	112.5	112.0	-0.4%	12.0%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	113.2	113.5	0.3%	13.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	110.8	109.8	-0.9%	9.8%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Abbildung 3 zeigt, dass insbesondere im 3. und 4. Quintil der Lohneinkommen die Anteile der schweizerischen Eigentümerhaushalte rückläufig sind. Dadurch erklären sich auch die stagnierenden Preise in Tabelle 4a. Ein starker Nachfrageüberhang herrscht primär noch im untersten Preissegment, während im mittleren und oberen trotz bestehender Nachfrage Preissteigerungen nicht möglich sind. Am deutlichsten ist dies in den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten festzustellen. Tabelle 4c illustriert

	2010	2014	2015	2015
Espace Mittelland	2.3	-4.0	-1.9	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.0	-4.0	-4.0	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	2.0	-4.0	-2.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.0	-4.0	-1.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

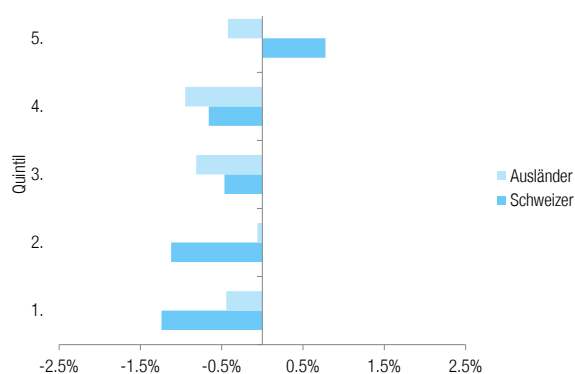
Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

diesen Umstand durch den deutlichen Anstieg der Divergenz.

Tabelle 4d bildet das Gegenstück zu Tabelle 3d. Entsprechend lässt sich auch hier kein klares Muster bezüglich der Entwicklung der Wohneigentümerquote ablesen, die sich stabilisiert zu haben scheint.

Auch im Wohneigentumsbereich muss im laufenden Jahr von einem status quo ausgegangen werden, wobei sich Karte 4 vermutlich weiterhin Richtung grün wandelt, aber dieselbe Musterung beibehält. Bei voraussichtlich etwas weniger Bau-



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

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

	2014	2015	2015
Espace Mittelland	0.8	1.8	↗
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	1.2	1.5	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	1.0	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.6	2.5	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

		2010	2013	2014	2015
Espace Mittelland	Schweizer	51.4%	52.6%	50.9%	51.7%
	Ausländer	20.1%	21.6%	20.3%	19.8%
Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung	Schweizer	40.7%	43.1%	40.7%	40.6%
	Ausländer	15.1%	15.5%	12.3%	15.1%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	49.5%	48.8%	46.6%	47.9%
	Ausländer	20.0%	21.7%	19.6%	18.0%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	60.4%	62.1%	61.0%	62.1%
	Ausländer	22.8%	25.9%	27.4%	26.7%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

Tabelle 4d: Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten im Espace Mittelland

tätigkeit als 2015 steigt der Anteil an Wohneigentum bei der Wohnbautätigkeit, sodass dem Markt auch in den zentralen Gebieten weiterhin genügend Eigentum zugeführt wird. Dieser wird sich im oberen Bereich deshalb weiter entspannen, aufgrund der anhaltend tiefen Zinsen bleibt die Nachfrage nach preisgünstigem Wohneigentum in zentralen Gebieten (als Substitut zur Miete) allerdings hoch, sodass dies am unteren Rand des Preisspektrums kaum der Fall sein wird.

SCHLUSSFOLGERUNG

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten hat im Espace Mittelland im Jahr 2015 deutlich abgenommen. Der Markt ist zwar noch knapp, befindet sich im Aggregat aber auf dem Weg zurück ins Gleichgewicht. Allerdings verstecken sich darunter noch Ungleichgewichte, die sich nicht so schnell ausbalancieren lassen. Im Raum Bern-Aaretal-Thun wird der Markt auch 2016 sowohl im Mietwohnungsbereich als auch im Wohneigentum knapp bleiben. Ursache ist im Mietwohnungsbereich die ungenügende Angebotssteigerung, während beim Wohneigentum zwar genügend gebaut wird, eine mässig kaufkräftige (und wenig vermögende) Nachfrage aber aufgrund der tiefen Zinsen im Tiefpreissegment andauernd für Knappheit sorgt, ohne dass diese durch deutliche Preissteigerungen zum Verschwinden gebracht werden könnte.

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 Haushaltsgrösse 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.