



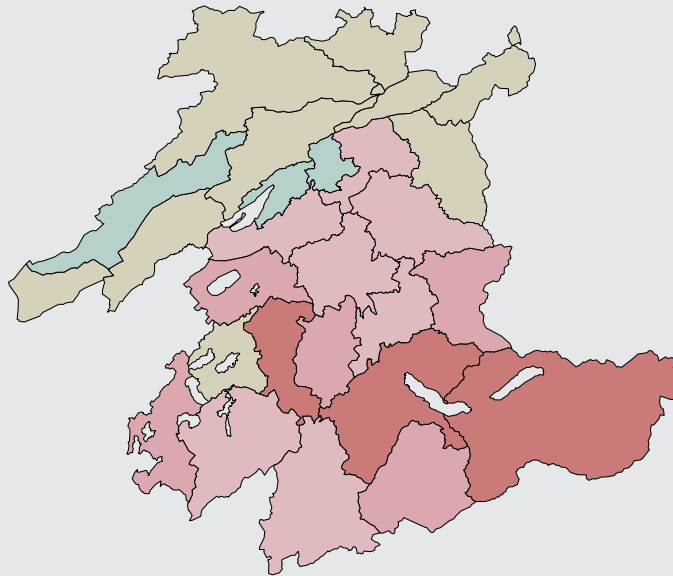
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2019

Espace Mittelland



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

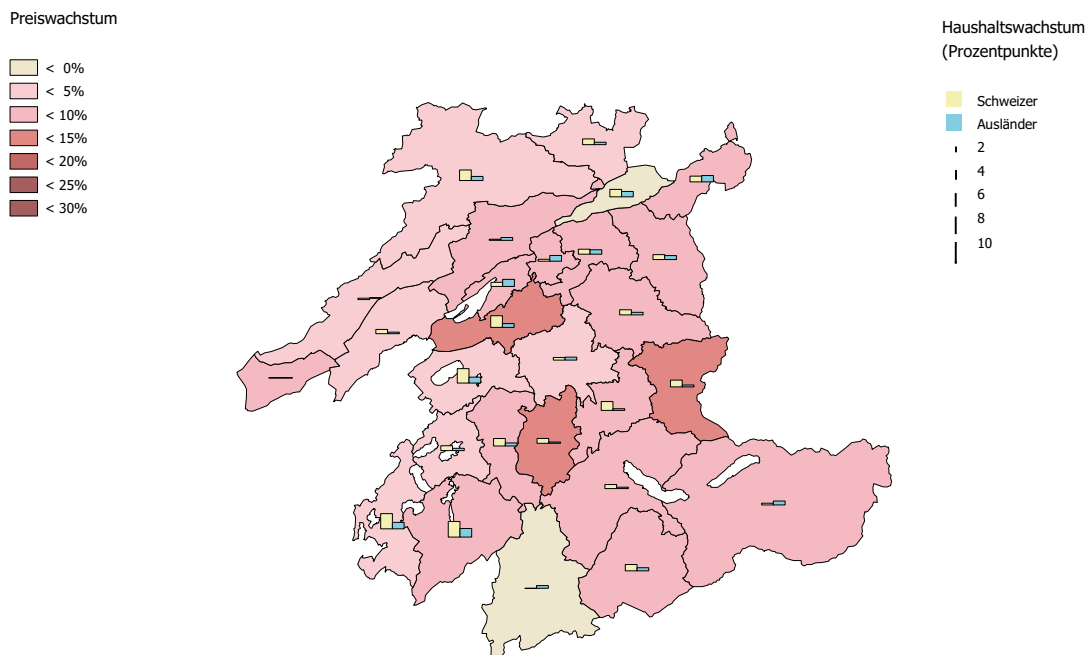


**School of
Management and Law**

Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen 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. 2019 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung in der Schweiz bei 1.2%, während im Zuge 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 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 2014 – 2019



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2014

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Espace Mittelland in der Periode 2014 - 2019

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

Die vergangene 5-Jahresperiode zeichnet sich in der Grossregion durch ein schwaches Haushaltswachstum aus, bei der in der Mehrheit der Regionen die schweizerischen Haushalte die Zuwächse dominieren. Nur in der Gegend von Biel und Grenchen überwiegen die Wachstumsbeiträge ausländischer Haushalte und gegen den Kanton Solothurn halten sich die Beiträge schweizerischer und ausländischer Haushalte die Waage (Karte 1). Das Bild trägt nicht: Unter den schweizerischen Grossregionen war das Haushaltswachstum in dieser Periode nur im Tessin schwächer.

Das Angebotswachstum übertraf das Nachfragewachstum in diesem Zeitraum deshalb deutlich und aus einer starken Knappheitssituation 2014 gelangte die Region in eine fast ausgeglichene Situation 2019. Dies allerdings analog zur übrigen Schweiz mit einer sehr unausgeglichene Entwicklung zwischen

Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum, wo die Entspannung ausschliesslich dem Mietwohnungsbereich zu verdanken ist. Im schweizerischen Kontext bewegt sich der Espace Mittelland seit 2014 zwischen den knappen Gebieten der Région lémanique, Zürich und der Zentralschweiz und den unter Überangebot leidenden Regionen Nordwestschweiz, Ostschweiz und Tessin. Er stellt damit den insgesamt ausgewogensten Markt dar. Dank der Entwicklung im Mietwohnungsbereich kann auch die Versorgungssituation insgesamt – trotz Knappheit beim Wohneigentum – als gut bezeichnet werden. Nach einer Phase ansteigender Divergenz der Mietwohnungsmärkte ist der entsprechende Indikator wieder auf dem Niveau von 2014, dies aber auf deutlich entspannterem Niveau: Auch das unterste Segment im Mietwohnungsbereich ist mittlerweile ausgeglichen.

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

Auch das Preisniveau hat über den Betrachtungszeitraum aufgrund der Entwicklung der Wohneigentumsmärkte zugelegt. In vielen Regionen lag das Wachstum über 10%. Nur im Gebiet Thal und in Saanen-Obersimmental sind stagnierende oder gar rückläufige aggregierte Preise zu beobachten. Wie in den übrigen Schweizer Regionen bleibt das nicht ohne Auswirkungen auf die Nachfrage: Für die unteren Einkommenssegmente wird Wohneigentum auch im Espace Mittelland zusehends unerschwinglich. Nur in der obersten Klasse ist eine Zunahme der Eigentümerhaushalte zu beobachten (Abbildung 1.2). Wer kein Wohneigentum erwerben kann, verbleibt im Bereich der Mietwohnungen. Insbesondere ausländische Haushalte mit mittleren Einkommen zeigen hier eine stärkere Zunahme (Abbildung 1.1).

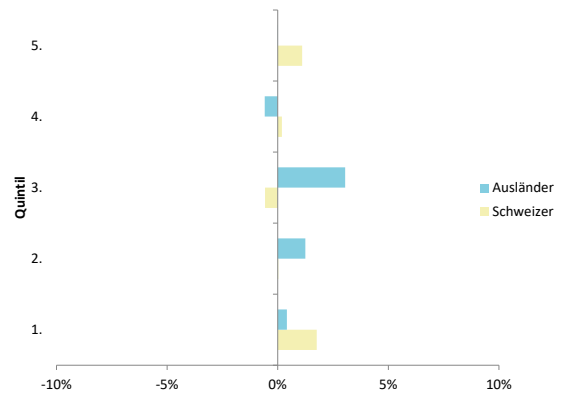


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

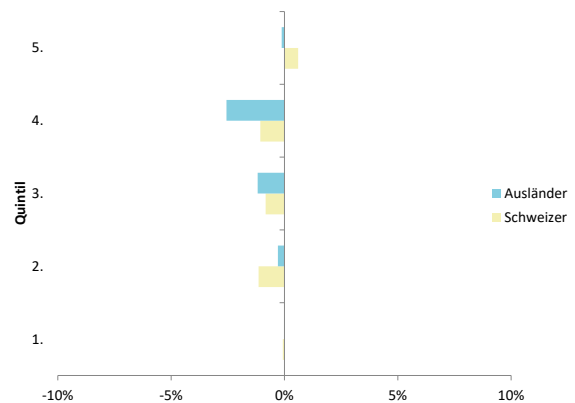
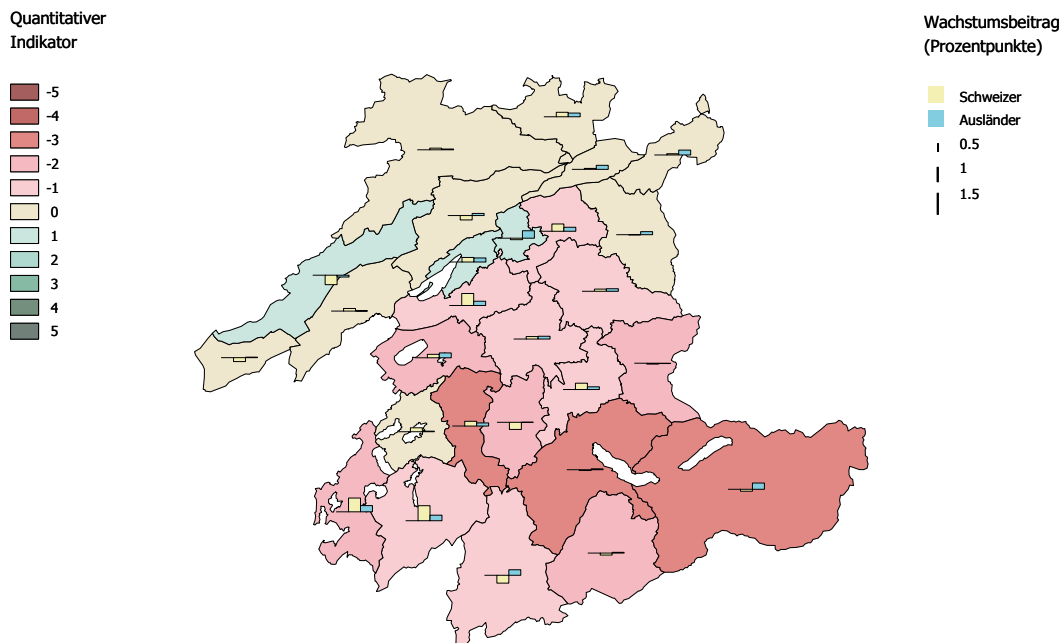


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2019



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland im Jahr 2019 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2019

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

Auch im Jahr 2019 wies der Espace Mittelland mit rund 0,4% das nach dem Tessin zweitschwächste Haushaltswachstum der Schweiz auf. Karte 2 zeigt dabei ein recht unspezifisches Bild. Auffallend sind etwa rückläufige Zahlen schweizerischer Haushalte in den Gebieten La Chaux-de-Fonds, Schwarzwasser und Saanen-Obersimmental. Ausländische Haushalte dominieren die Entwicklung weiterhin primär im Kanton Solothurn sowie im östlichen Berner Oberland. Insgesamt haben sie im ländlichen Raum am stärksten zugelegt (Tabelle 2.3). Unter dem Strich haben schweizerische und ausländische Haushalte somit etwa gleich viel zum Wachstum beigetragen.

Das Angebotswachstum übertraf dieses Wachstum 2019 recht deutlich, weshalb sich der Gesamtmarkt in allen drei Teilgebieten des Espace Mittelland entspannt hat (Tabelle 2.1). Durch die Knappheitssituation beim Wohneigentum gilt

aber die übliche Reihenfolge "Metropolraum", "Mittelagglomerationen" und "ländlicher Raum" bezüglich Knappheit nicht mehr. Aufgrund des deutlich höheren Anteils an Wohneigentum sind es im Espace Mittelland die ländlichen Gebiete, die nun im Aggregat die knappsten Märkte ausmachen (Karte 2). Die Entspannung zeigt sich auch in der gegenüber dem Vorjahr wiederum schwachen Preissteigerung (Tabelle 2.2).

2020 schwächt sich der Angebotszuwachs ab, während das Haushaltswachstum kaum weiter zulegen dürfte. Die Anteile an Wohneigentum und Mietwohnungen entsprechen in etwa der Wohneigentumsquote. Entsprechend kann eine seitwärts gerichtete Marktentwicklung erwartet werden.

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

	2014	2018	2019	2019
Espace Mittelland	-3.6	-1.4	-0.8	↗
Metropolraum	-4.0	-2.0	-1.3	↗
Mittelagglomeration	-3.4	-0.4	0.2	↗
ländlicher Raum	-3.5	-2.1	-1.6	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Espace Mittelland	100.0	104.1	104.4	0.4%	4.4%
Metropolraum	100.0	104.3	104.4	0.0%	4.4%
Mittelagгло.	100.0	103.4	104.0	0.6%	4.0%
ländlicher Raum	100.0	104.5	104.8	0.3%	4.8%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

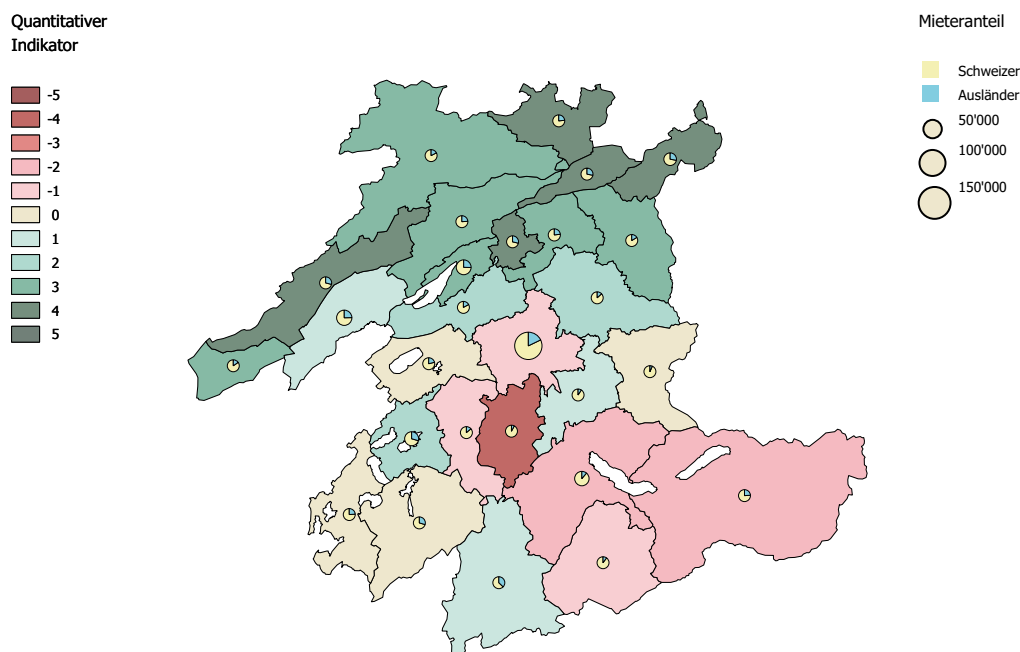
		2018	2019	2018-2019
Espace Mittelland	CH	716'480	718'057	0.2%
	AUS	118'004	119'754	1.5%
Metropolraum	CH	173'465	173'951	0.3%
	AUS	25'348	25'779	1.7%
Mittelagгло.	CH	267'021	267'441	0.2%
	AUS	54'666	55'138	0.9%
ländlicher Raum	CH	275'994	276'665	0.2%
	AUS	37'990	38'838	2.2%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Espace Mittelland

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2019



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2019

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

Der Mietwohnungsmarkt hat sich 2019 deutlich entspannt. Der Anteil Mietwohnungen an der Bautätigkeit entsprach in etwa der Mieterquote, weshalb mehr Einheiten auf den Markt kamen, als absorbiert werden konnten (Tabelle 3.1). Regional zeigt sich dabei nicht primär eine Stadt-Land, sondern eine Nord – Süd Differenz. Während der Jurabogen ein deutliches Überangebot aufweist, ist das Mietwohnungsangebot um den Thunersee eher knapp (Karte 3). Trotzdem ist der ländliche Raum insgesamt relativ entspannt, was sich auch in der Preisentwicklung widerspiegelt (Tabelle 3.2). Die Mieten sanken im ländlichen Raum am deutlichsten, im Einklang mit einer sich abschwächenden Nachfrage ausländischer Haushalte, deren Mieterquote rückläufig war (Tabelle 3.4).

Das positive Ergebnis der Entspannung ist die sinkende Divergenz (Tabelle 3.3). Während im Vorjahr im Metropolraum und in den Mittelagglomerationen das unterste

Mietpreissegment einen Nachfrageüberhang aufwies, ist es nun ausgeglichen und entspannt. Das Überangebot im mittleren und oberen Segment nahm jedoch nicht in demselben Ausmass zu. Die verstärkte Nachfrage nach teureren Objekten zeigt sich auch in der Einkommensentwicklung in Abbildung 3.5, wo in der obersten Einkommensklasse die Zahl der Schweizer merklich zunimmt. Dies zeigt sich an den tiefen Werten der Divergenz im Mietwohnungsmarkt. Mit 1.4 liegt diese insgesamt deutlich unter dem schweizerischen Mittel. Nur die Ostschweiz und das Tessin weisen tiefere Werte auf.

2020 steht einem schwächeren Angebotswachstum auch ein schwächeres Haushaltswachstum gegenüber. Aus diesem Grunde dürfte sich die Tendenz fortsetzen, allenfalls mit einem erneuten Ansteigen der Divergenz.

	2014	2018	2019	2019
Espace Mittelland	-3.3	0.5	1.9	↗
Metropolraum	-4.0	-1.0	0.0	↗
Mittelagglomeration	-3.0	2.0	3.0	↗
ländlicher Raum	-3.0	0.0	2.0	↗

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Espace Mittelland	100.0	101.2	101.0	-0.2%	1.0%
Metropolraum	100.0	101.5	101.3	-0.1%	1.3%
Mittelaggl.	100.0	101.4	101.5	0.1%	1.5%
ländlicher Raum	100.0	100.7	100.1	-0.6%	0.1%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2014 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Espace Mittelland	2.1	1.4	↘
Metropolraum	2.1	1.7	⇒
Mittelagglomeration	2.1	1.2	↘
ländlicher Raum	2.1	1.5	↘

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Espace Mittelland	CH	54%	53%	53%	53%
	AUS	86%	86%	87%	87%
Metropolraum	CH	61%	60%	60%	60%
	AUS	90%	89%	91%	92%
Mittelaggl.	CH	57%	55%	55%	55%
	AUS	86%	87%	87%	87%
ländlicher Raum	CH	48%	47%	47%	46%
	AUS	84%	84%	85%	82%

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

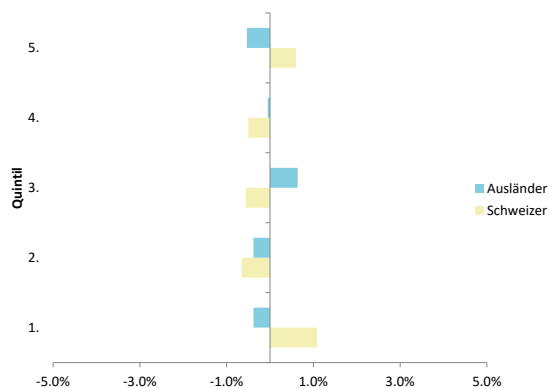
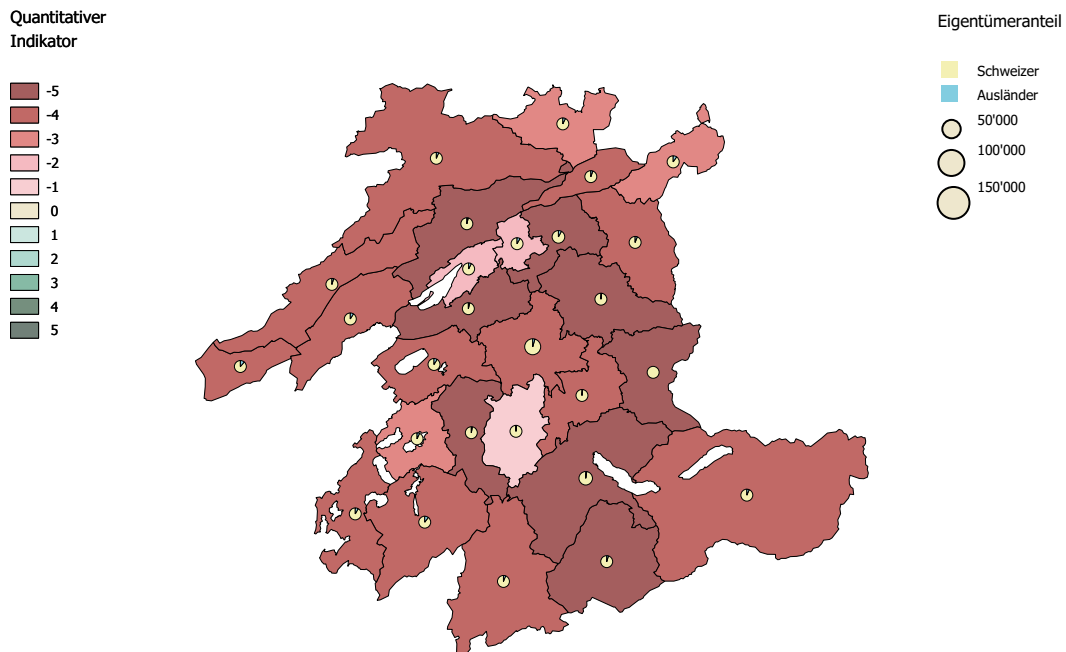


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2019



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2019

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

2019 hat sich die Situation der starken Knappheit im Wohneigentumsmarkt im Espace Mittelland fortgesetzt. Die Region weist zusammen mit der Zentralschweiz und nach der Grossregion Zürich nach wie vor den angespanntesten Markt für Wohneigentum auf und dies praktisch flächendeckend über das ganze Gebiet (Tabelle 4.1). Der daraus resultierende Preisanstieg liegt leicht unter dem schweizerischen Mittel von 1.2% (Tabelle 4.2) und fällt im Grossraum Bern (Metropolregion), wo die Preise bereits am höchsten sind, am schwächsten aus.

Weiterhin gelangt insgesamt zu wenig Wohneigentum auf den Markt, dessen Nachfrage anhaltend durch tiefe Zinsen gestützt wird. Erschwinglich ist es allerdings nur für einkommensstarke Haushalte, wie Abbildung 4.5 illustriert, oder für Haushalte mit hohem Eigenkapitalanteil. Die Wohneigentumsquote tendiert entsprechend seitwärts (Tabelle 4.4).

Nochmals reduziert hat sich die strukturelle Divergenz (Tabelle 4.3). Wie bereits im Vorjahr kann dies aber nicht positiv beurteilt werden. Im insgesamt knappen Markt gibt es nun praktisch keinerlei gut versorgte Nischen mehr: Weder in den Preissegmenten noch in den Regionen.

Die Entwicklung 2020 ist schwer zu prognostizieren. Neben der Einkommensentwicklung spielen bezüglich der Nachfrage wirtschaftliche Unsicherheit und Anlageoptionen eine entscheidende Rolle. Am ehesten kann mit einem seitwärts tendierenden Trend gerechnet werden.

	2014	2018	2019	2019
Espace Mittelland	-4.0	-4.0	-4.5	⇒
Metropolraum	-4.0	-4.0	-4.0	⇒
Mittelagglomeration	-4.0	-4.0	-4.0	⇒
ländlicher Raum	-4.0	-4.0	-5.0	⇩

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Espace Mittelland	100.0	107.9	109.0	1.0%	9.0%
Metropolraum	100.0	110.0	110.3	0.3%	10.3%
Mittelagglomeration	100.0	106.5	107.8	1.3%	7.8%
ländlicher Raum	100.0	108.1	109.3	1.1%	9.3%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Espace Mittelland	0.6	0.1	⇒
Metropolraum	0.6	0.6	⇒
Mittelagglomeration	0.6	0.0	⇩
ländlicher Raum	0.6	0.0	⇩

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Espace Mittelland	CH	46%	47%	47%	47%
	AUS	14%	14%	13%	13%
Metropolraum	CH	39%	40%	40%	40%
	AUS	10%	11%	9%	8%
Mittelagglomeration	CH	43%	45%	45%	45%
	AUS	14%	13%	13%	13%
ländlicher Raum	CH	52%	53%	53%	54%
	AUS	16%	16%	15%	18%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

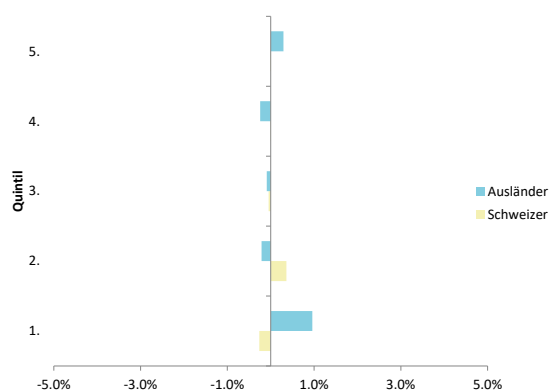


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Der Espace Mittelland nimmt unter den schweizerischen Grossregionen eine Mittelstellung ein. Insgesamt weist er weder eine ausgeprägte Knappheit noch ein deutliches Überangebot auf. Auf der erfreulichen Seite steht ein Mietwohnungsmarkt, der kein deutliches Überangebot aufweist und wo sich die Situation zwischen den Mietpreissegmenten angleicht, sodass auch im Metropolraum Bern das unterste Mietpreissegment keinen Nachfrageüberhang mehr aufweist. Diese Entwicklung wird beeinflusst durch ein schwaches Haushaltswachstum, zu dem die ausländischen Haushalte etwa die Hälfte beitragen.

Anders ist es beim Wohneigentum, wo der Espace Mittelland zu den knappsten Regionen der Schweiz gehört, und dies über das gesamte Gebiet. Hier stehen für willige Käufer kaum mehr Ausweichmöglichkeiten bereit. Entweder man hat die Mittel für die wenigen Angebote oder man bleibt Mieter.

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 - 2019 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 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.

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 2013 auf 2014 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.