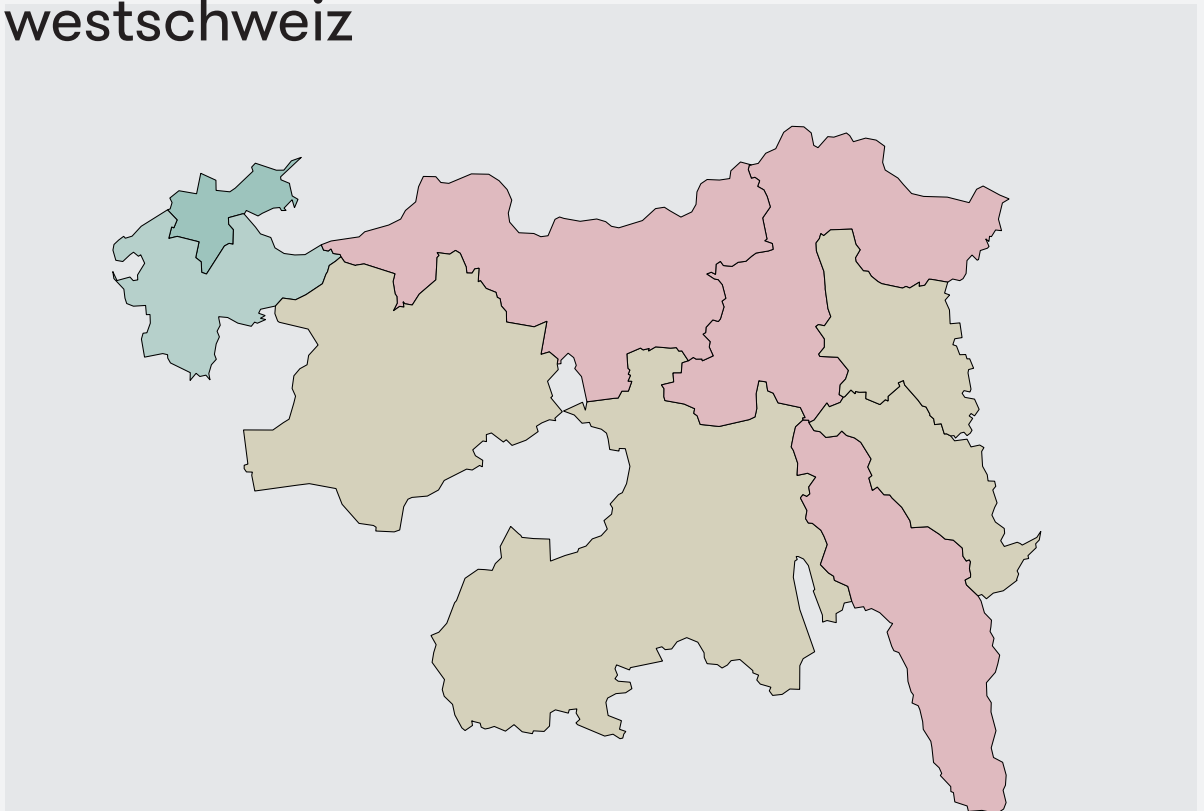




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2019

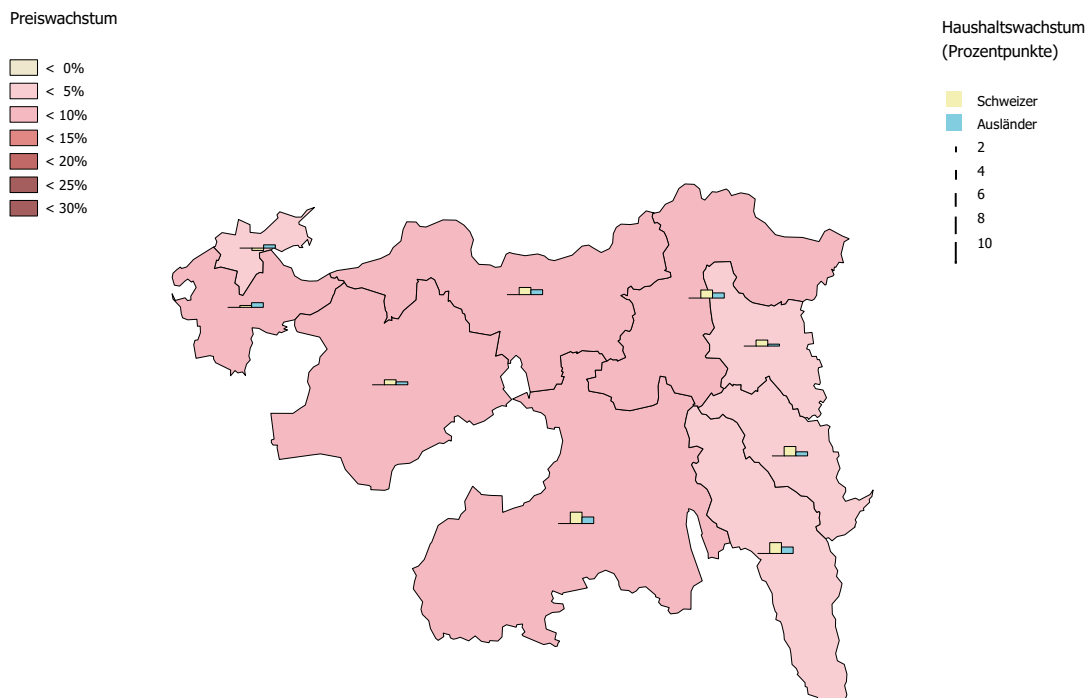
Nordwestschweiz



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 der Nordwestschweiz in der Periode 2014 - 2019

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

In den Jahren 2014-2019 gehörte die Nordwestschweiz zusammen mit der Ostschweiz, dem Espace Mittelland und dem Tessin zu den schwächer wachsenden Grossregionen der Schweiz. Allerdings wies sie mit 45% dabei den höchsten Ausländeranteil am Haushaltswachstum auf. Diese Entwicklung veranschaulicht Karte 1. In fast allen Gebieten trugen die Ausländer substantiell zum Wachstum bei. In Basel und dem unteren Baselbiet, wo das Wachstum insgesamt schwach ist, übertreffen die ausländischen Haushalte bezüglich Wachstum in absoluten Zahlen sogar die Schweizer Haushalte.

Das Angebotswachstum lag in diesem Zeitraum über dem Haushaltswachstum, wobei sich der Mietwohnungsanteil zwischen 60% und 70% bewegte, während er 2011 noch bei rund 40% lag. Dadurch verlief der Zyklus analog zum üblichen Schweizer Muster. Aus der Knappheitssituation 2014 erreichte der Markt bis 2016 ein aggregiertes

Gleichgewicht, der Mietwohnungsmarkt dabei mit leichtem Überangebot, der Eigentumsmarkt mit leichter Überschussnachfrage. Ab dann ging die Schere zwischen Miete und Eigentum aber äusserst stark auf. Nur in der Ostschweiz ist die Diskrepanz zwischen den beiden Marktsituationen grösser.

Preislich verläuft die Entwicklung allerdings entgegen dem Schweizer Muster. Bis 2014 waren nur im Espace Mittelland tiefere Preissteigerungen zu beobachten. Die Wachstumsraten ab 2014 sind aber die höchsten der Schweiz. Aufgrund der Marktsituation fallen sie im Mietwohnungsmarkt trotzdem moderat aus, im Wohneigentumsmarkt sind sie mit 12% aber recht bedeutend. Interessanterweise wachsen dabei weder Basel noch die im Sog von Zürich liegenden Aargauer Regionen am stärksten, sondern die etwas weniger urbanen Gebiete. Hier zeigt sich deutlich das mittlerweile

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

bekannte Bild des in die Peripherie ausufernden Zyklus beim Wohneigentum.

Die Divergenz zwischen den Preissegmenten widerspiegelt ebenfalls den unterschiedlichen Verlauf von Miete und Eigentum. Bei beiden liegt der Indikatorwert 2019 etwa auf dem Niveau von 2014. Im Mietwohnungsmarkt ist die Situation allerdings deutlich entspannter. Diese Entspannung begann zuerst im oberen Preissegment, erreichte dann über die Zeit auch das untere. Dazu beigetragen hat die Einkommensentwicklung der Mieterhaushalte (Abbildung 1.1). Während die Einkommen bei den Schweizern ganz allgemein, aber unspezifisch zugenommen haben, lässt sich bei den Ausländern unter Vernachlässigung der drei unteren Einkommensklassen, die sich gegenseitig neutralisieren, eine klare Steigerung in den oberen Klassen feststellen. Beim Eigentum zeigen die Divergenzindikatoren anfangs der Periode 2014-2019 eine kurzfristige Entspannung im oberen und mittleren Preissegment. Diese ist aber in der Zwischenzeit wieder verschwunden. Auch dies spiegelt sich in der Einkommensentwicklung (Abbildung 1.2). Nur in den oberen Klassen gab es überhaupt Zuwächse.

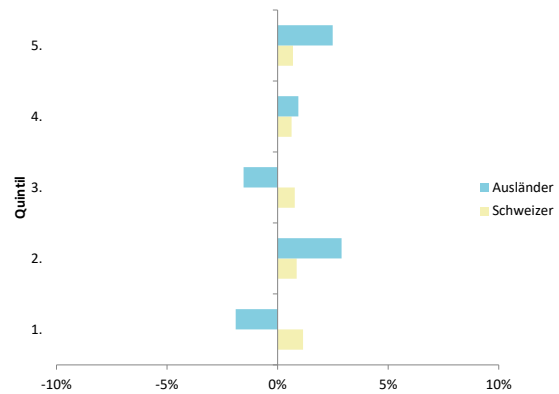


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

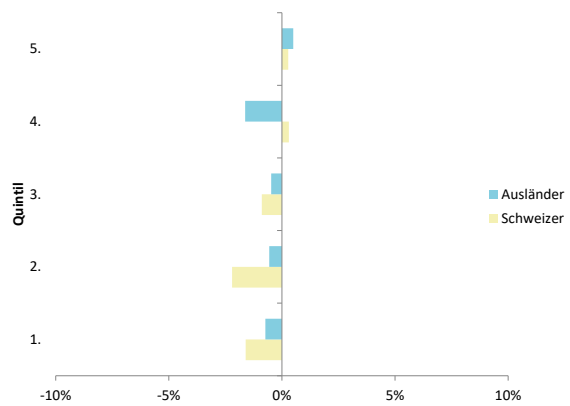
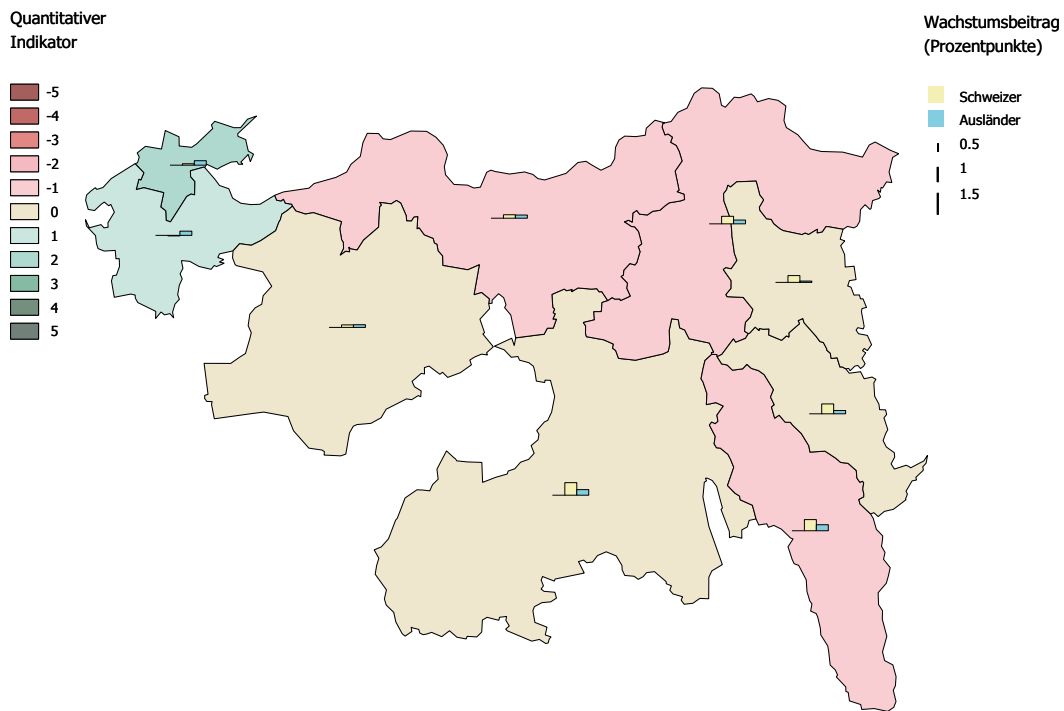


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2019



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Im Berichtsjahr lag das (geschätzte) Wachstum der Haushalte mit rund 0.8% leicht über dem schweizerischen Mittel von 0.6%. Der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte blieb mit rund 41% bedeutend (Tabelle 2.3), lag aber hinter dem Espace Mittelland und der Ostschweiz. Die stärksten Zuwachsraten können in den Zürich affinen Gebieten beobachtet werden, sowohl was die Ausländer als auch was die Schweizer betrifft. In beiden Basel hingegen wird das schwache Wachstum weiterhin von den Ausländern dominiert (Karte 2).

Auch im Jahr 2019 überstieg das Wachstum des Wohnungsbestandes dasjenige der Haushalte. Mit 0.4 Prozentpunkten lag dieser Überschuss praktisch im schweizerischen Mittel. Der Gesamtmarkt blieb auf leicht entspanntem Niveau im Gleichgewicht (Tabelle 2.1). Karte 2 illustriert den über alle Regionen weitgehend ausgeglichenen Markt. Eine leichte Verknappung

war aber beim Wohneigentum zu beobachten. Dieses bewirkte einen gewissen Preisschub, so dass auch im Aggregat steigende Preise resultierten (Tabelle 2.2).

Bei einer Angebotsentwicklung, die in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegt, ist für 2020 keine Trendänderung zu erwarten. Das gemeinsam mit der Ostschweiz grösste Ungleichgewicht zwischen Miet- und Eigentumsmarkt dürfte weiterhin Bestand haben.

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

	2014	2018	2019	2019
Nordwestschweiz	-3.2	0.7	0.8	⇒
Metropolraum	-3.0	1.6	1.3	⇒
Mittelagglomeration	-3.5	-0.3	0.2	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014- 2019
Nordwestschweiz	100.0	103.9	105.2	1.2%	5.2%
Metropolraum	100.0	103.8	104.7	0.9%	4.7%
Mittelagglomeration	100.0	104.1	105.7	1.5%	5.7%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

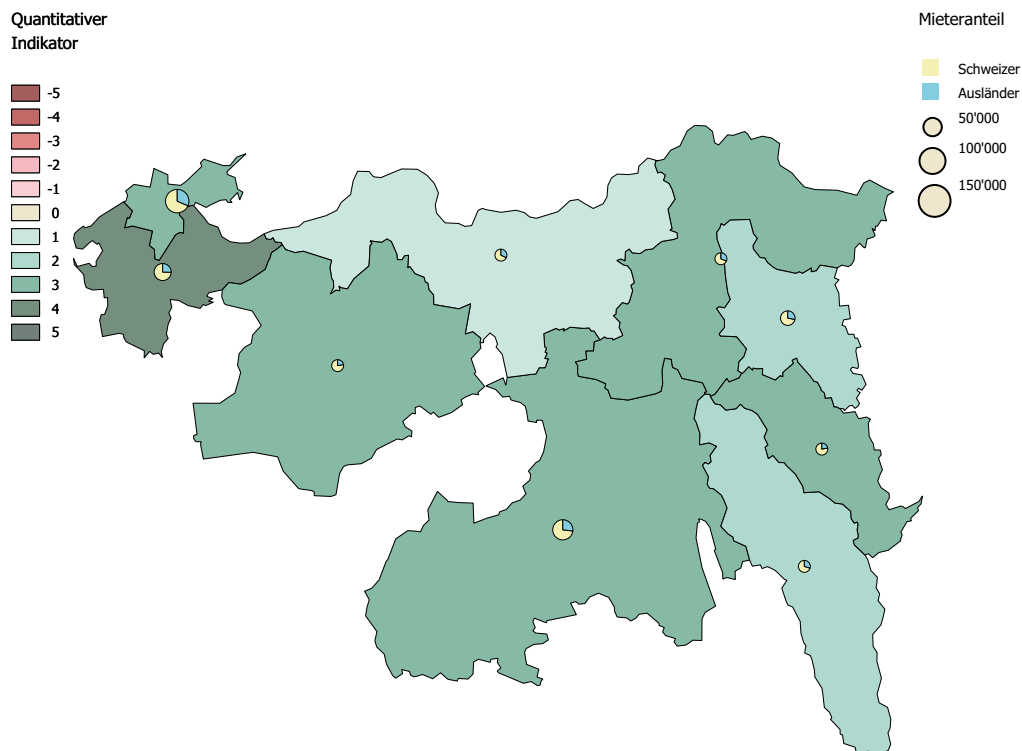
		2018	2019	2018- 2019
Nordwestschweiz	CH	409'914	412'183	0.6%
	AUS	103'192	104'780	1.5%
Metropolraum	CH	222'798	223'264	0.2%
	AUS	58'144	58'958	1.4%
Mittelagglomeration	CH	187'116	188'919	1.0%
	AUS	45'048	45'822	1.7%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Nordwestschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2019



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2019

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

Aufgrund einer Angebotsentwicklung im Mietwohnungsbereich, die das Nachfragewachstum etwas überstieg, hat sich der Mietwohnungsmarkt insbesondere in den Mittelagglomerationsgebieten weiter entspannt (Tabelle 3.1). Allerdings dürften die ausländischen Haushalte die Nachfrage etwas stabilisiert haben, da ihr Beitrag zum Haushaltswachstum nach wie vor bedeutend ist und ihre Mieterquote und damit ihre Nachfrage nach Mietwohnungen hoch (Tabelle 3.4). Dies illustriert auch Karte 1. Alle Gebiete der Region sind mehr oder weniger entspannt, aber das Fricktal, das einen hohen Ausländeranteil aufweist, weist den tiefsten Entspannungsgrad auf.

Als Folge des Überangebots stagnieren die Mieten, sowohl im Raum Basel, als auch in der übrigen Nordwestschweiz (Tabelle 3.2). In Bezug auf die einzelnen Mietpreissegmente ist ein Näherrücken der Indikatorwerte zu beobachten,

was sich in einer sinkenden Divergenz in Tabelle 3.3 ausdrückt. Allerdings sind es das mittlere und obere Segment, die sich bei hohem Überangebot angleichen. Dabei hat sich das obere Segment im Grossraum Basel etwas verknappt. Dazu haben die ausländischen Haushalte beigetragen, deren Erwerbseinkommen sich nach oben verschoben haben (Abbildung 3.5). Aber auch das untere Preissegment befindet sich über dem Gleichgewichtsniveau, allerdings nicht in einer Situation starken Überangebots.

Für 2020 darf mit einer weiteren Entspannung gerechnet werden. Das Angebot wächst in ähnlichem Rhythmus weiter, die Nachfrage wird aber mit Sicherheit gedämpft ausfallen, insbesondere aufgrund der Bedeutung ausländischer Haushalte für die Region.

	2014	2018	2019	2019
Nordwestschweiz	-3.0	3.6	4.0	⇒
Metropolraum	-3.0	4.0	4.0	⇒
Mittelaggl.	-3.0	3.0	4.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Nordwestschweiz	100.0	99.9	99.7	-0.1%	-0.3%
Metropolraum	100.0	100.7	100.4	-0.2%	0.4%
Mittelaggl.	100.0	98.7	98.7	0.0%	-1.3%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2014 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Nordwestschweiz	1.9	1.7	⇒
Metropolraum	2.1	1.7	⇒
Mittelaggl.	1.5	1.7	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Nordwestschweiz	CH	53%	52%	51%	51%
	AUS	83%	84%	84%	86%
Metropolraum	CH	58%	57%	56%	56%
	AUS	87%	86%	86%	87%
Mittelaggl.	CH	46%	45%	46%	47%
	AUS	78%	80%	81%	83%

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

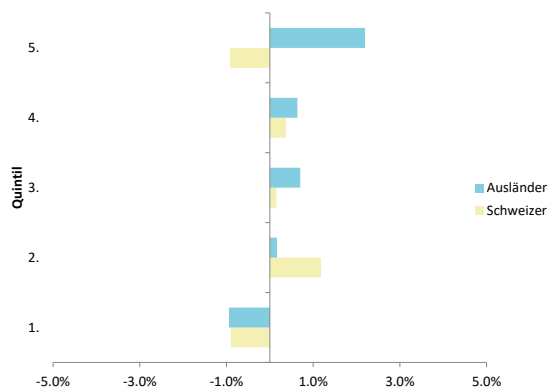
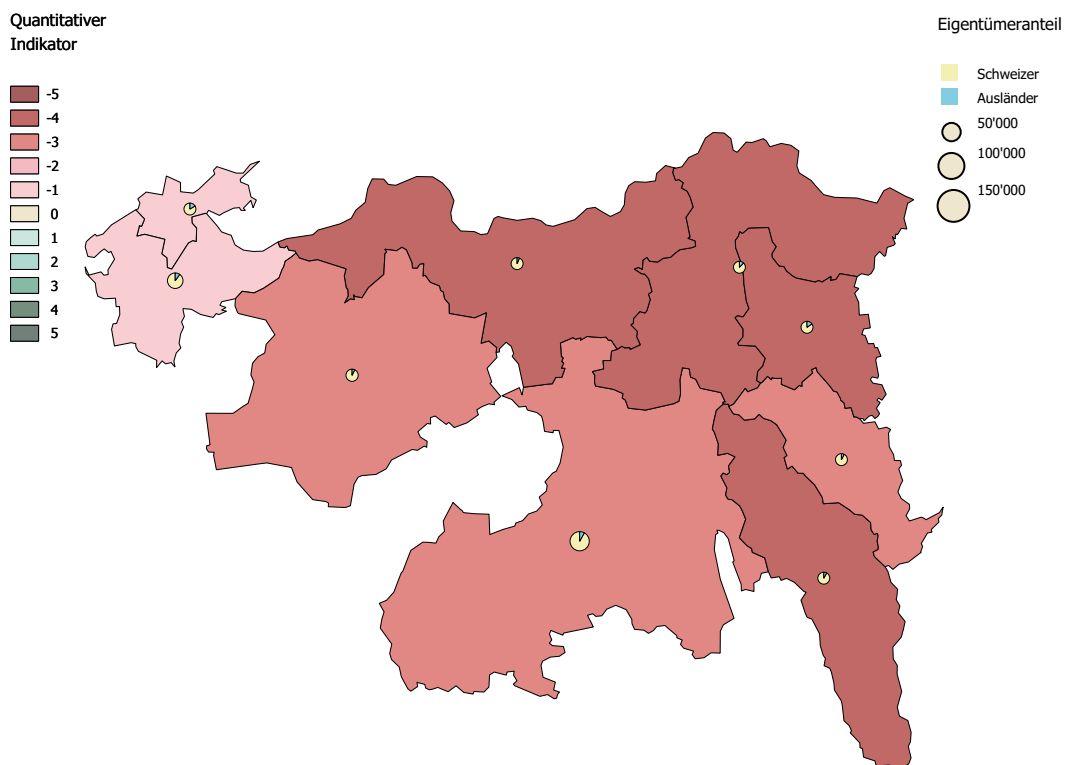


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2019



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2019

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

Der Markt für Wohneigentum in der Nordwestschweiz hat sich im Jahr 2019 verknappert (Tabelle 4.1). Die Verknappung fand allerdings primär in der Region Basel statt und führte diese aus einer Situation des Überangebots ins Gleichgewicht. Unverändert leiden jedoch primär die grenznahen Gebiete und das Freiamt unter starker Überschussnachfrage (Karte 4). Gebiete mit höherem Ausländeranteil weisen in der Regel weniger knappe Wohneigentumsmärkte auf. Dies bestätigt die auch anderswo geltende Beobachtung, dass die Schweizer Haushalte den Nachfragedruck beim Wohneigentum verursachen. In der Nordwestschweiz kommt dazu, dass die Eigentumsquote der ausländischen Haushalte im letzten Jahr tendenziell gesunken ist (Tabelle 4.4).

Im Zuge der hohen Anspannung sind auch die Preise angestiegen, sowohl in der Region Basel als auch etwas stärker in den übrigen

Gebieten (Tabelle 4.2). Die Divergenz zwischen den Preissegmenten hat sich aufgrund einer Verknappung der oberen Preissegmente reduziert (Tabelle 4.3). Ein Zusammenhang mit der Einkommensentwicklung ist hier nicht von der Hand zu weisen, denn die Schweizer Einkommen verschieben sich nach oben (Abbildung 4.5). Dadurch sind alle Preissegmente der Region sehr angespannt, allerdings im untersten Bereich nach wie vor am stärksten.

Wie in anderen Gebieten ist die Prognose für 2020 schwierig, da die wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung an den Finanzmärkten unterschiedliche Einflüsse ausüben können. Am wahrscheinlichsten ist wie in anderen Regionen eine Seitwärtsbewegung.

	2014	2018	2019	2019
Nordwestschweiz	-3.5	-3.0	-3.5	⇒
Metropolraum	-3.0	-2.0	-3.0	↘
Mittelaggl.	-4.0	-4.0	-4.0	⇒

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Nordwestschweiz	100.0	109.3	112.3	2.8%	12.3%
Metropolraum	100.0	108.6	111.4	2.5%	11.4%
Mittelaggl.	100.0	109.9	113.3	3.1%	13.3%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Nordwestschweiz	1.5	1.0	⇒
Metropolraum	1.5	1.0	⇒
Mittelaggl.	1.5	1.0	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Nordwestschweiz	CH	47%	48%	49%	49%
	AUS	17%	16%	16%	14%
Metropolraum	CH	42%	43%	44%	44%
	AUS	13%	14%	14%	13%
Mittelaggl.	CH	54%	55%	54%	53%
	AUS	22%	20%	19%	17%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigenen in in- und ausländischen Haushalten der Nordwestschweiz

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

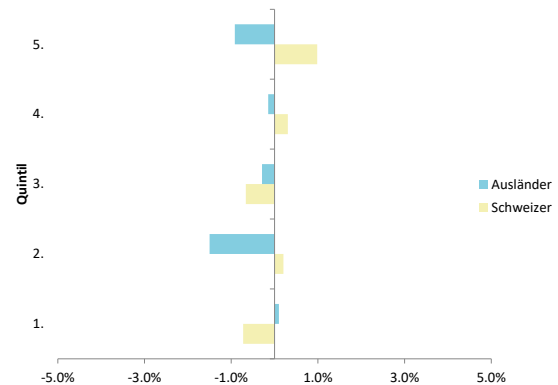


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Nordwestschweiz

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Aggregiert erscheint der Markt der Nordwestschweiz im Jahr 2019 im Gleichgewicht. Dahinter verbirgt sich allerdings die mit der Ostschweiz ausgeprägteste Divergenz zwischen Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt. Die ausländischen Haushalte beeinflussen dabei die Marktentwicklung nicht unwesentlich. Ihr Anteil am Haushaltswachstum ist mit über 40% weiterhin bedeutend und sie fragen vermehrt Mietwohnungen nach. Ausserdem stützen sie durch Einkommenszuwächse die Nachfrage im oberen Mietpreissegment, in dem ein hohes Überangebot herrscht. Aber auch das untere Segment ist in der Nordwestschweiz entspannt. Die Region ist gut versorgt.

Beim Wohneigentum dominieren die schweizerischen Haushalte die Nachfrage und ausserhalb der Region Basel befinden sich alle Regionen in einer ausgeprägten Knappheitssituation. Diese entspringt einer starken Nachfrage in den oberen Preissegmenten, die durch Einkommenszuwächse gestützt wurde. Wie in der übrigen Schweiz ist der Eigentumsmarkt dadurch weitgehend aus dem Lot geraten, mit wenig Optionen für vermögens- oder einkommensschwache Haushalte.

Für 2020 kann man im Mietwohnungsmarkt aufgrund anhaltenden Angebotswachstums bei geschwächter Nachfrage von weiterer Entspannung ausgehen, während im Eigentum am ehesten eine Seitwärtsbewegung zu erwarten ist.

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.