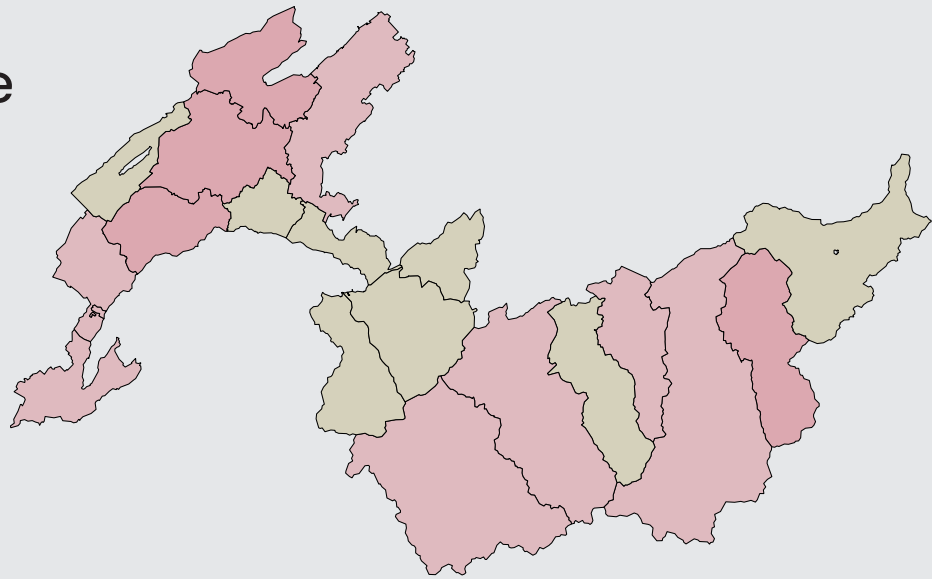




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2019

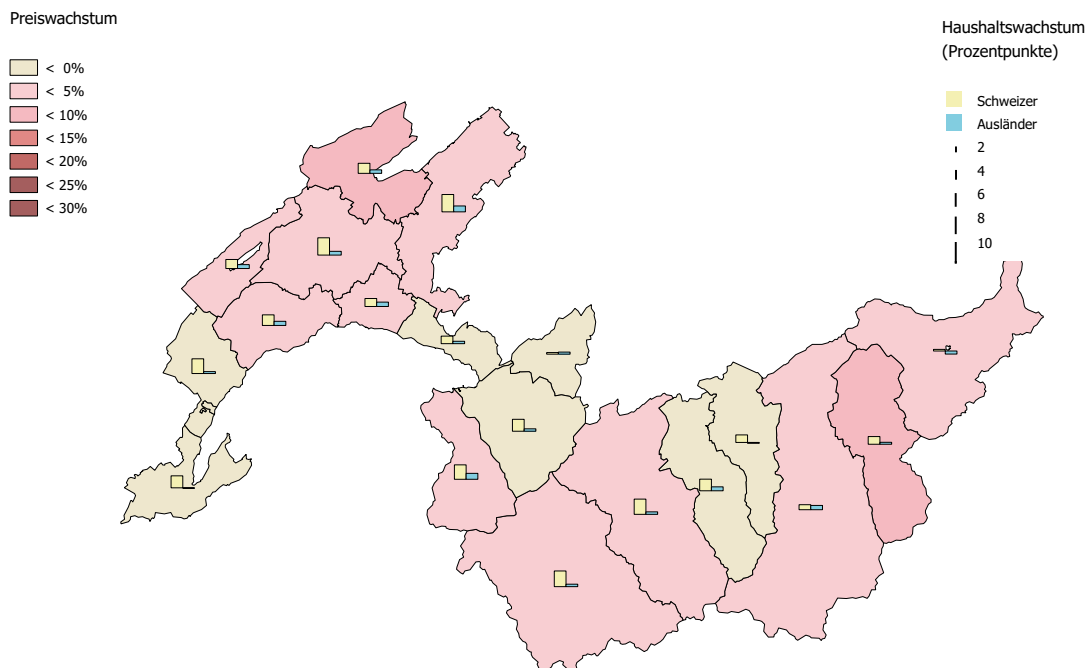
Région lémanique



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 in der Région lémanique in der Periode 2014 - 2019

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

Im Jahr 2014 wies die Region lémanique mit einem aggregierten Indikatorwert von -4.2 den knappsten Markt der Schweiz auf (Tabelle 2.1). Dies galt sowohl für den Miet- als auch für den Wohneigentumsmarkt. Bis zu diesem Zeitpunkt war seit 2005 mit 33% auch der stärkste Preisanstieg der Schweiz zu beobachten, im Mietwohnungsmarkt mit deutlichem Abstand vor den übrigen Regionen.

Für die 5-Jahresperiode seit 2014 konnte dann praktisch dieselbe Entwicklung wie in der übrigen Schweiz beobachtet werden: Der Markt fand bis 2016 relativ schnell ins Gleichgewicht zurück und entwickelt sich seither im Mietwohnungsbereich gegenläufig zum Wohneigentum. Insgesamt weist der Markt allerdings kein Überangebot auf, handelt es sich doch um die schweizerische Grossregion mit dem stärksten Haushaltswachstum. Das Angebotswachstum hielt damit nicht ganz Schritt.

Auffällig in Karte 1 ist einerseits die Dominanz der Wachstumsbeiträge der schweizerischen Haushalte und andererseits die kräftigen Zuwachsraten ausserhalb von Genf. Während in Genf und dem angrenzenden Nyon, wie auch in den Waadtländer Gebieten Vevey, Aigle und Pays d'Enhaut sowie in den Walliser Gebieten Sierre und Leuk die Preisentwicklung über die gesamte 5-Jahres-Periode stagnierte, zeigten Lausanne und die zentrumsferneren Gebiete der Romandie nochmals merklich steigende Preise, primär aufgrund der Entwicklung beim Wohneigentum. Da die schweizerischen Haushalte auch die Hauptnachfrager nach Wohneigentum sind, erstaunt diese Entwicklungstendenz in der Région lémanique nicht, zumal sich auch in dieser Region die Angebotsentwicklung in Richtung Mietwohnungsmarkt verlagerte.

In Bezug auf die Wohnraumversorgung hat die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt

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

für Entspannung gesorgt. Das Niveau der strukturellen Divergenz liegt 2019 zwar praktisch auf demjenigen von 2014, allerdings auf einem anderen Niveau der quantitativen Anspannung. Während 2014 ein sehr starker Nachfrageüberhang bis ins mittlere Preissegment zu beobachten war und auch das oberste Segment lediglich eine ausgeglichene Situation aufwies, haben sich die Indikatorwerte nun nach oben verschoben: Nur das unterste Mietsegment ist noch knapp.

Die Preistendenz beim Wohneigentum reflektiert sich ausserdem in der Entwicklung der Erwerbseinkommen der Eigentümerhaushalte. Mit Ausnahme des untersten Einkommensegments, von dem man getrost annehmen darf, dass nur sehr hohe Eigenmittel das Wohneigentum ermöglichen, scheint der Erwerb von Wohneigentum nur noch in der obersten Einkommensklasse möglich. Den mittleren Einkommensklassen bereitet die Finanzierung offenbar grössere Probleme (Abbildung 1.2). Sie müssen mit dem Mietwohnungsmarkt vorliebnehmen.

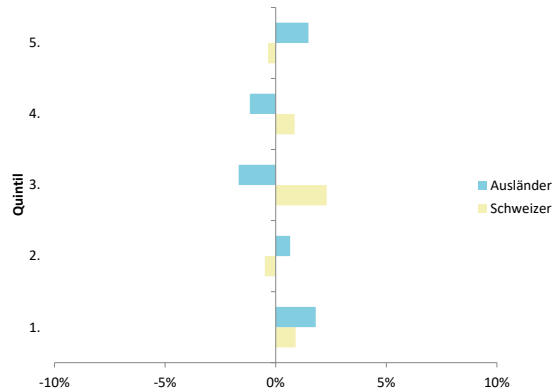


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Région lémanique

BFS: SAKE

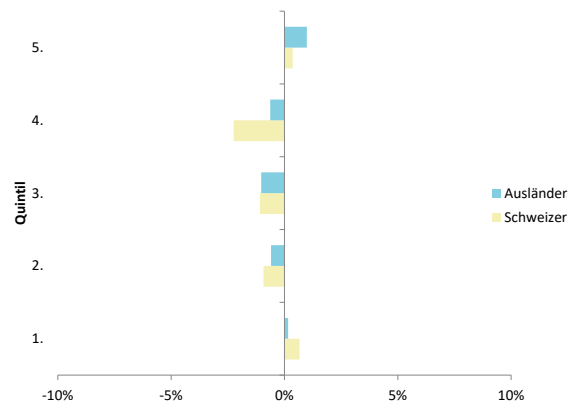
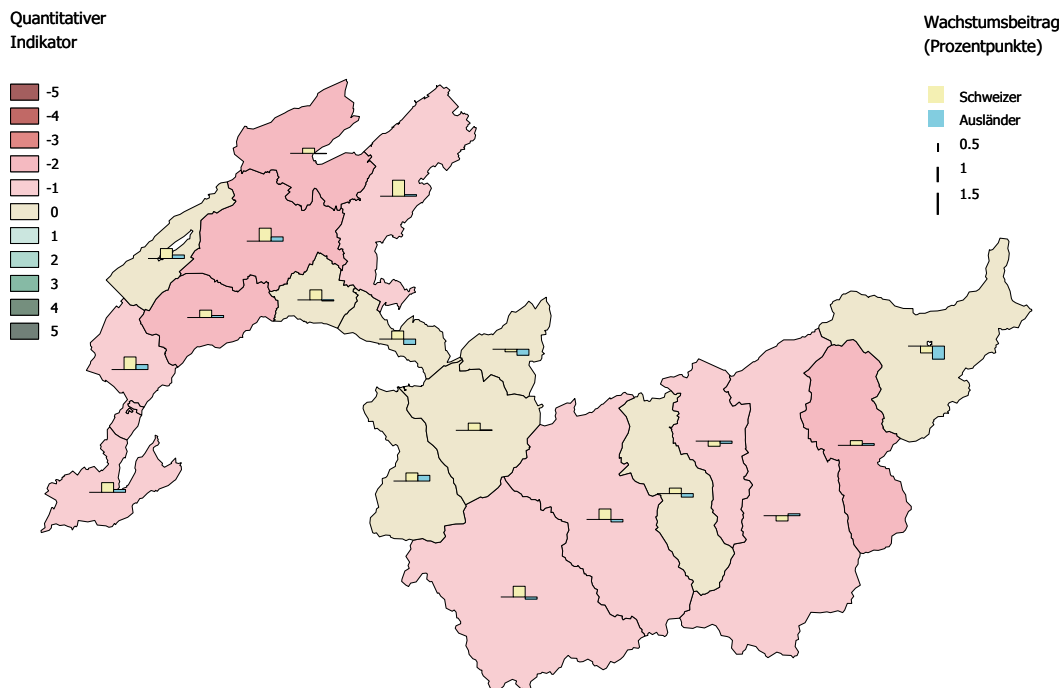


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Région lémanique

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2019



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Entgegen den Erwartungen des Vorjahres hat sich der Gesamtmarkt der Région lémanique im Jahr 2019 leicht entspannt. Dies war möglich, weil die Entwicklung am Mietwohnungsmarkt die Entwicklung beim Wohneigentum überlagert hat und das Angebotswachstum vermutlich etwas über dem Haushaltswachstum lag.

Ausserdem hat sich das Haushaltswachstum abgeschwächt. Anders als in der Periode 2014-2019 lag es nur noch leicht über dem schweizerischen Mittel. Auffallend und nebst dem Tessin am schweizweit ausgeprägtesten ist dabei die Entwicklung der ausländischen Haushalte. Ihr Beitrag zum Wachstum war mit 0.05% praktisch inexistent. In nicht wenigen Regionen ist sogar rückläufiges ausländisches Haushaltswachstum zu beobachten (Karte 2).

Die Marktaktivität ist im Metropolraum nach wie vor am höchsten, wie die Zuwachsraten der

Haushalte belegen (Tabelle 2.3). Trotzdem wardort dank der Entwicklung des Mietwohnungsmarkts auch die Entspannung am stärksten (Tabelle 2.1). Die insgesamt weiterhin eher knappe Situation führte allerdings auch zu einem Anstieg der Preise (Tabelle 2.2).

Die Entwicklung 2020 ist für die Région lémanique schwer zu prognostizieren. Sowohl das Angebots- als auch das Nachfragewachstum sind abgeschwächt. Aufgrund der Dominanz schweizerischer Haushalte in Bezug auf das Marktgeschehen scheint ein Seitwärtstrend am plausibelsten, mit weiterer Entspannung peripherer Mietwohnungsmärkte.

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

	2014	2018	2019	2019
Région lémanique	-4.2	-1.9	-1.2	↗
Metropolraum	-4.5	-2.7	-1.5	↗
Mittelagglomeration	-4.0	-0.8	-0.7	⇒
ländlicher Raum	-3.5	-0.6	-0.8	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014- 2019
Région lémanique	100.0	99.1	99.1	0.1%	-0.9%
Metropolraum	100.0	98.2	98.5	0.3%	-1.5%
Mittelagglomeration	100.0	100.1	99.5	-0.6%	-0.5%
ländlicher Raum	100.0	100.6	100.5	-0.1%	0.5%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

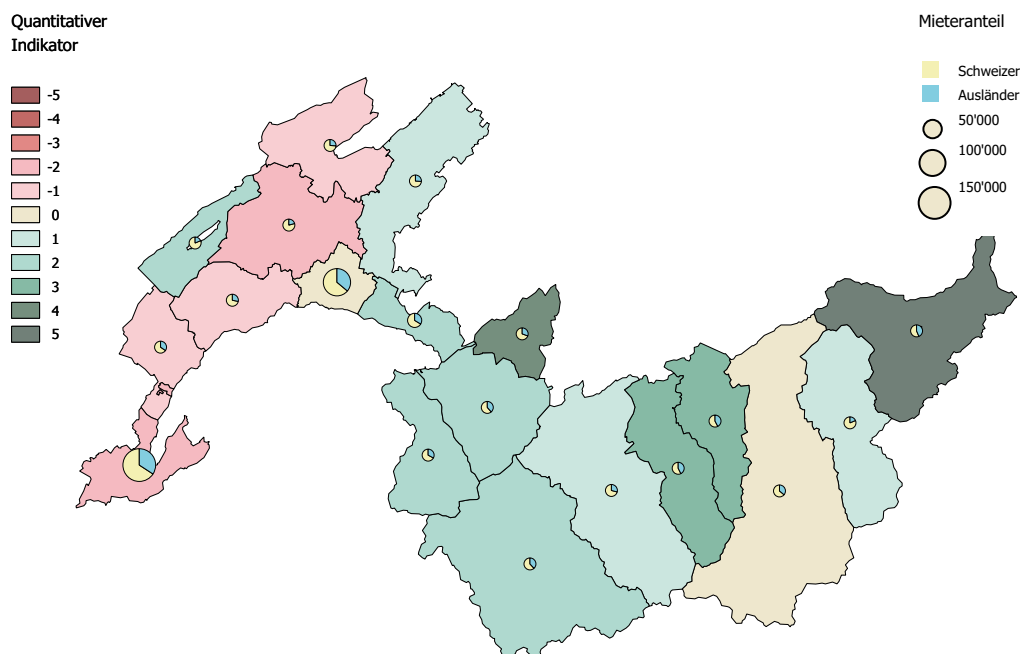
		2018	2019	2018- 2019
Région lémanique	CH	527'629	532'516	0.9%
	AUS	181'625	182'014	0.2%
Metropolraum	CH	304'560	307'810	1.1%
	AUS	124'470	125'060	0.5%
Mittelagglomeration	CH	84'902	85'575	0.8%
	AUS	23'751	23'499	-1.1%
ländlicher Raum	CH	138'167	139'132	0.7%
	AUS	33'404	33'455	0.2%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Région lémanique

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2019



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Der Mietwohnungsmarkt gelangte 2019 in sein Gleichgewicht (Tabelle 3.1). Dies ermöglichten mehrere Einflussfaktoren: Das Angebotswachstum, das ausbleibende Wachstum ausländischer Haushalte sowie die tendenzielle Abnahme des Mieteranteils an den Haushalten (Tabelle 3.4).

Am meisten unter Druck ist nach wie vor das Gebiet am Genfersee, während die peripheren Gebiete mittlerweile deutlich entspannt sind (Karte 3). Dies widerspiegelt sich vor allem in den Mietpreisen, die in allen Gebieten, wie schon im Vorjahr, abgenommen haben, aber auch im Indikator der strukturellen Divergenz (Tabellen 3.2 und 3.3). Die Unterschiede zwischen den Preissegmenten sind im Metropolraum immer noch am höchsten und das unterste Segment mit einem Wert von -4 anhaltend knapp. In den übrigen Gebieten hat sich auch das unterste

Segment deutlich entspannt, weder in den Mittelagglomerationen noch im ländlichen Raum ist ein deutlicher Nachfrageüberhang zu beobachten. Dazu beigetragen hat sicherlich auch die Verschiebung der Erwerbseinkommen ausländischer Haushalte nach oben (Abbildung 3.5). Dies umso mehr, als dass in diesen Regionen auch die Anteile ausländischer Mieterhaushalte höher liegen (Karte 3).

Tendenziell stehen die Zeichen 2020 auf eine weitere Entspannung. Die ausländische Nachfrage dürfte kaum ansteigen und der Anteil am Mietwohnungsbau bleibt beim Angebotswachstum mit rund 60% in etwa konstant.

	2014	2018	2019	2019
Région lémanique	-4.7	-1.9	0.0	↗
Metropolraum	-5.0	-3.0	-1.0	↗
Mittelagglomeration	-4.0	0.0	1.0	↗
ländlicher Raum	-4.0	1.0	3.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Région lémanique	100.0	96.3	95.8	-0.6%	-4.2%
Metropolraum	100.0	95.6	95.2	-0.5%	-4.8%
Mittelaggllo.	100.0	96.6	95.2	-1.4%	-4.8%
ländlicher Raum	100.0	98.9	98.6	-0.2%	-1.4%

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Région lémanique	2.7	2.6	⇒
Metropolraum	3.1	3.0	⇒
Mittelagglomeration	1.7	2.0	⇒
ländlicher Raum	2.3	1.5	⇓

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Région lémanique	CH	60%	59%	60%	59%
	AUS	86%	87%	87%	87%
Metropolraum	CH	71%	70%	71%	70%
	AUS	89%	90%	89%	89%
Mittelaggllo.	CH	53%	52%	51%	50%
	AUS	84%	84%	87%	86%
ländlicher Raum	CH	39%	39%	40%	39%
	AUS	77%	77%	80%	80%

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

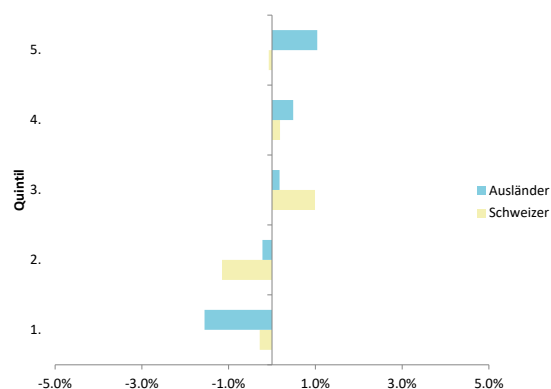
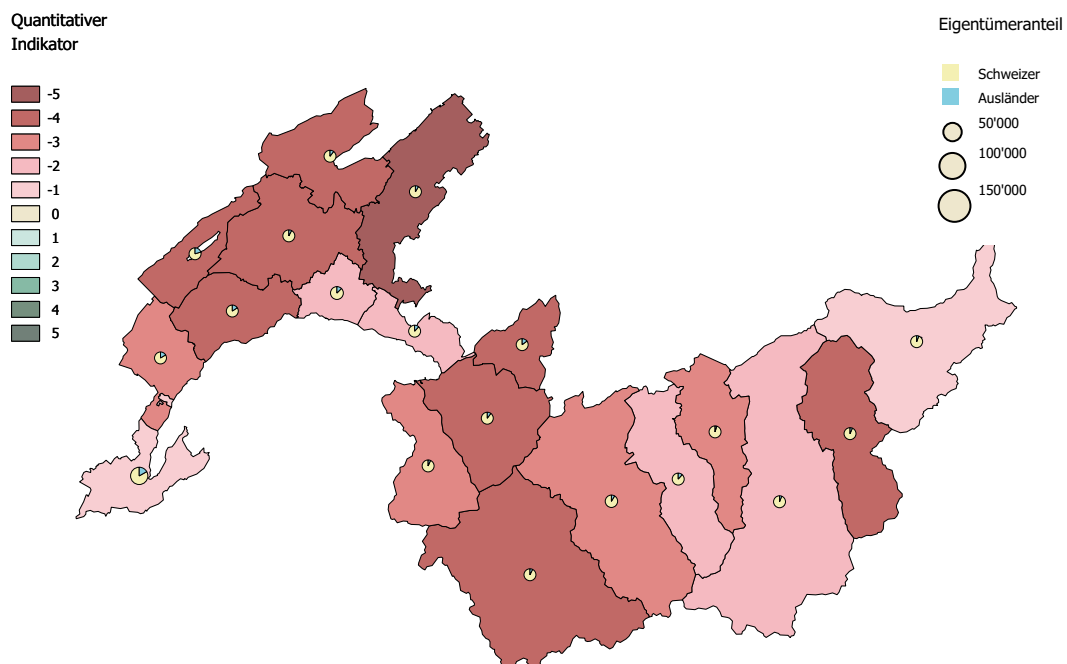


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Région lémanique

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2019



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Wie im Vorjahr an dieser Stelle erwartet, hat sich der Markt 2019 weiter verknappt (Tabelle 4.1) und die Preise sind gestiegen (Tabelle 4.2). Während das starke Preiswachstum in den Metropolregionen die Märkte stabilisiert, ist dies in den übrigen Gebieten weniger der Fall, wie der Indikator der quantitativen Anspannung in Karte 4 belegt. Die starke Dominanz schweizerischer Haushalte beim Nachfragewachstum schlägt sich in überproportionaler Nachfrage im Wohneigentumsmarkt nieder, was sich in einer tendenziell steigenden Wohneigentumsquote niederschlägt (Tabelle 4.4). Im schweizerischen Vergleich zählt der Markt allerdings zu den weniger knappen und verläuft ausgeglichener. Es hat sicherlich geholfen, dass der Anteil Wohneigentum am Neubau höher als im schweizerischen Mittel ausfiel, während die Eigentümerquote leicht unter dem schweizerischen Mittel liegt.

Ausnahmslos alle Regionen und Preissegmente weisen negative Indikatorwerte zwischen -2 und -5 auf, wobei das unterste Segment etwas knapper

ist als die übrigen. Dies zeigt sich einerseits an den Indikatorwerten in Tabelle 4.1 aber auch an den Werten der strukturellen Divergenz in Tabelle 4.3. Diese liegen höher als in den meisten übrigen schweizerischen Wohneigentumsmärkten, aber deutlich tiefer als im Mietwohnungsmarkt und sind gegenüber dem Vorjahr stabil. Dies ist nicht zuletzt auch auf die relativ wenig ausgeprägte Entwicklung der Einkommen in den verschiedenen Klassen zurückzuführen (Abbildung 4.5).

Eine Prognose für 2020 ist schwierig abzugeben. Während die Rezession selbstverständlich nachfragesenkend wirkt, können die Kapitalmärkte auch nachfragesteigernd wirken. Welcher Effekt bei leicht sinkender Angebotsentwicklung die Oberhand behält ist kaum prognostizierbar.

	2014	2018	2019	2019
Région lémanique	-3.2	-2.0	-3.4	↘
Metropolraum	-3.0	-2.0	-3.0	↘
Mittelagglomeration	-4.0	-2.0	-3.0	↘
ländlicher Raum	-3.0	-2.0	-4.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Région lémanique	100.0	104.2	105.4	1.2%	5.4%
Metropolraum	100.0	105.8	108.3	2.4%	8.3%
Mittelaggllo.	100.0	104.9	105.4	0.5%	5.4%
ländlicher Raum	100.0	102.0	102.0	0.0%	2.0%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Région lémanique	1.1	1.0	⇒
Metropolraum	1.5	1.5	⇒
Mittelagglomeration	1.0	0.6	⇒
ländlicher Raum	0.6	0.6	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Région lémanique	CH	40%	41%	40%	41%
	AUS	14%	13%	13%	13%
Metropolraum	CH	29%	30%	29%	30%
	AUS	11%	10%	11%	11%
Mittelaggllo.	CH	47%	48%	49%	50%
	AUS	16%	16%	13%	14%
ländlicher Raum	CH	61%	61%	60%	61%
	AUS	23%	23%	20%	20%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Région lémanique

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

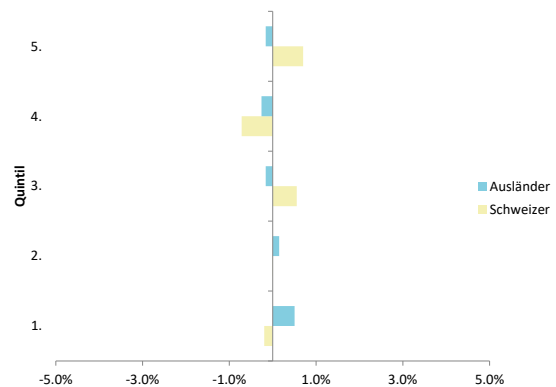


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Die Entwicklung der Région lémanique folgte 2019 der gesamtschweizerischen, allerdings weniger ausgeprägt: Im Mietwohnungsmarkt ist noch kein starkes Überangebot zu erkennen und der Markt für Wohneigentum weist einen schwächeren Nachfrageüberhang auf.

Die Versorgung insgesamt ist gewährleistet, einzig das unterste Preissegment des Mietwohnungsbereichs der Metropolregionen verharrt in deutlicher Knappheit. Zur Entspannung mitgeholfen hat dabei das praktisch ausbleibende Wachstum ausländischer Haushalte sowie die tendenzielle Verschiebung ihrer Erwerbseinkommen nach oben. Auch der Wunsch nach Wohneigentum scheint sich trotz hohem Preisniveau insgesamt noch etwas einfacher zu realisieren als in weiten Teilen der restlichen Schweiz.

Das Bild für 2020 ist ambivalent. Das Angebotswachstum dürfte sich abschwächen, ebenso die Nachfrage, dies sowohl im Miet- als auch im Wohneigentumsmarkt. Welcher Effekt schliesslich die Oberhand behält ist kaum absehbar.

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.