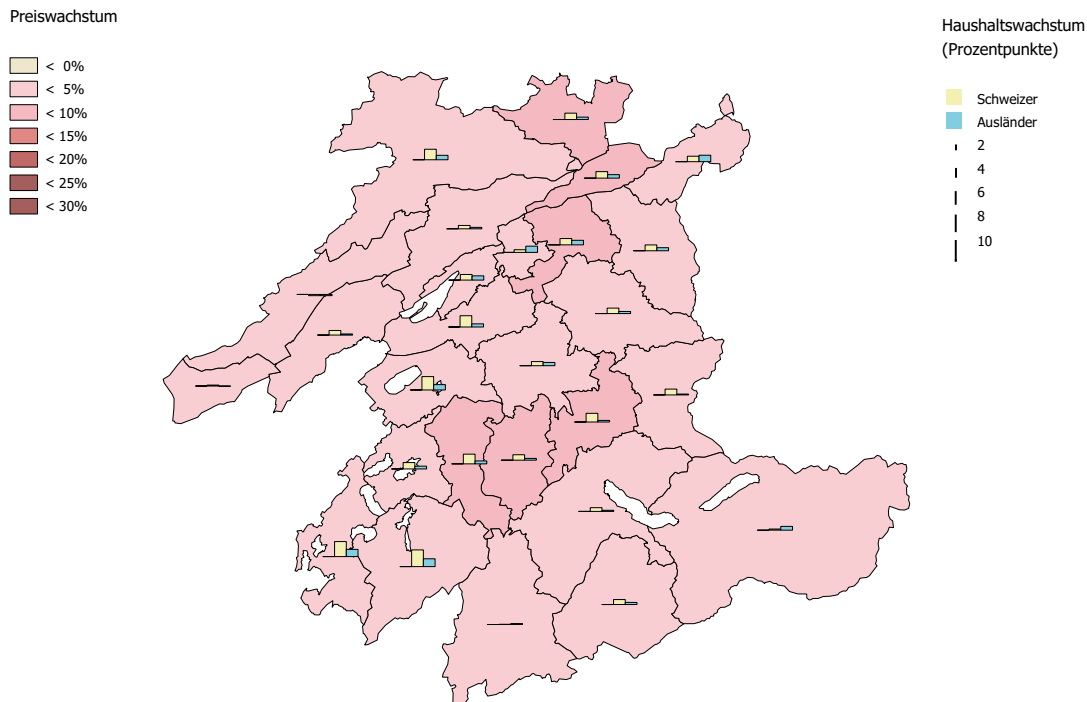


Einleitung

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. 2020 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung in der Schweiz bei 1.5%, während in den Jahren nach 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 in- und 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 2015 – 2020



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2015

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Espace Mittelland in der Periode 2015 - 2020

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

Seit 2015 hat sich der Espace Mittelland langsamer entwickelt als die übrigen Schweizer Regionen mit Ausnahme des Tessins. Mit 4.65% wies die Region das zweitiefste Haushaltswachstum auf. Die ausländischen Haushalte trugen dazu rund einen Drittel bei. Trotzdem ist der Einfluss ausländischer Haushalte beschränkt, denn der Espace Mittelland weist mit 14.4% den kleinsten diesbezüglichen Anteil aller Schweizer Grossregionen auf. Das schweizerische Mittel liegt bei 19.7%.

Der verstärkte Wachstumsbeitrag der Schweizer Haushalte zeigt sich deutlich in Karte 1, insbesondere in den Regionen Gruyère und Glâne/Vevay, die zum erweiterten Einzugsgebiet der Région lémanique gehören, sowie in den Gebieten Murten und Erlach/Seeland. Dieses Wachstum in peripheren Gebieten entspricht dem längerfristigen, seit 2015 etwas abgeschwächten Trend, bei dem immer mehr Haushalte

immer weiter weg von den Ballungszentren insbesondere Wohneigentumsobjekte suchen. Es entspricht denn auch der im Espace Mittelland zu beobachtenden Verknappung des Wohneigentums über die letzten 5 Jahre.

Diese Entwicklung geht wiederum mit der gesamtschweizerischen einher. Seit 2015 stieg das Gesamtwohnungsangebot stärker als die Haushaltszahlen, was zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes der Region geführt hat. Seit 2016 ist ausserdem der Anteil Mietwohnungen stark angestiegen und liegt mittlerweile etwa auf dem Niveau der Mieterquote. Das hat dazu geführt, dass sich der Mietwohnungsmarkt viel stärker entspannt hat als das Wohneigentum. Aktuell belegt der Espace Mittelland bezüglich Knappheit als auch bezüglich Divergenz der Knappheit von Miete und Eigentum die Mittelposition der Schweizer Grossregionen, zwischen Zürich, Région lémanique, Zentralschweiz einerseits

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

und Ostschweiz, Nordwestschweiz und Tessin andererseits. Preislich lag die Entwicklung leicht über dem schweizerischen Durchschnitt, was sich in Karte 1 zum Teil in regionalen Anstiegen zwischen 5% und 10% äussert. Allerdings wies der Espace Mittelland zwischen 2005 und 2015 das schwächste Preiswachstum aller Schweizer Grossregionen auf.

Innerhalb der einzelnen Besitzesformen liegen die Unterschiede zwischen den Preissegmenten tiefer als 2015. Beim Wohneigentum hat sich das obere Preissegment auch ohne entsprechende Einkommenszunahme (Abbildung 1.2) deutlich verknüpft, was zu einer Angleichung der Marktsituationen nach Preissegment führte. Bei den Mietwohnungen hat sich das untere stärker entspannt als das obere. Diese Entwicklung hat einen Zusammenhang mit der Entwicklung der Erwerbseinkommen, die bei den Mieterhaushalten insgesamt eher in den oberen Quintilen zulegten als in den unteren, ohne dass allerdings eine eindeutige Tendenz auszumachen wäre (Abbildung 1.1).

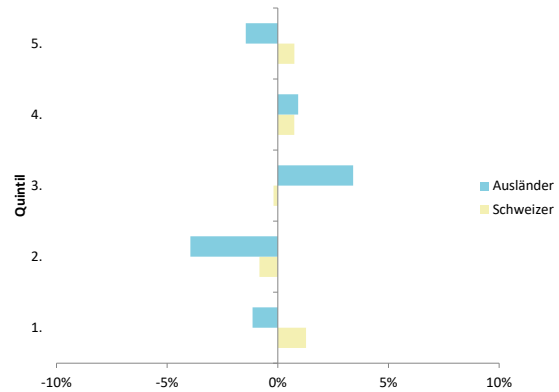


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

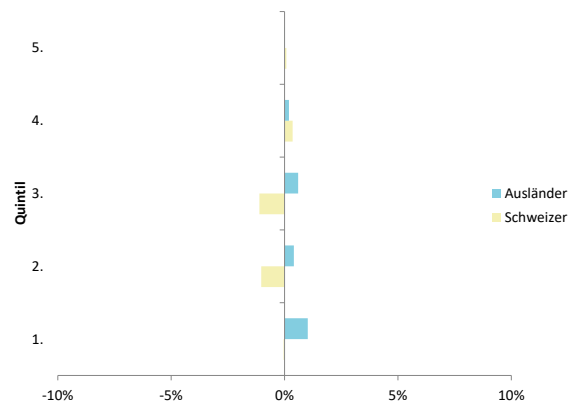
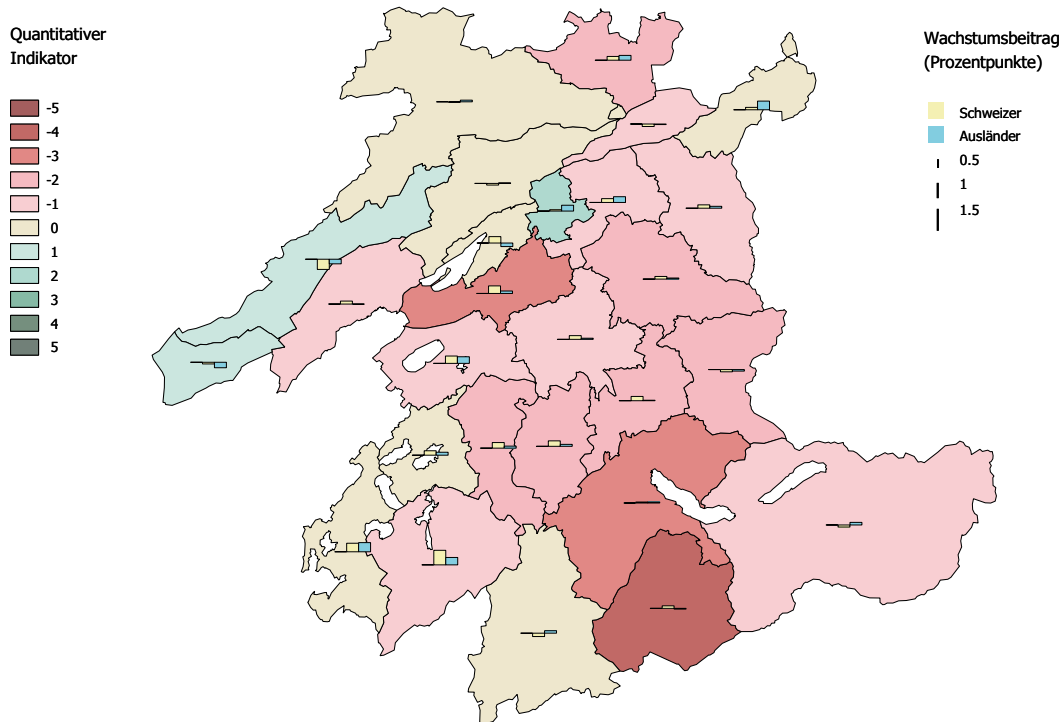


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Espace Mittelland

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2020



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland im Jahr 2020 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2020

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

Mit 0.4% war der Espace Mittelland 2020 die (nach dem Tessin) am zweitschwächsten wachsende Region der Schweiz. Ausländische Haushalte trugen dazu rund 40% bei (Tabelle 2.3). Wie bereits in der Periode 2015 – 2020 sind es die beiden Pufferregionen der Région lémanique, Gruyère und Glâne/Veveyse, die das stärkste Wachstum verzeichneten und dies sowohl was die schweizerischen als auch was die ausländischen Wachstumsbeiträge betrifft (Karte 2). Dieses Haushaltswachstum lag auch 2020 unter dem (im Vergleich zu 2019 abgeschwächten) Wachstum des Wohnungsangebotes.

Da der Fokus der Bautätigkeit weiterhin etwas einseitig auf dem Mietwohnungsbereich lag, hat sich der Wohnungsmarkt insgesamt leicht verknappt, im Metropolraum und den Mittelagglomerationen recht deutlich, im ländlichen Raum hingegen gar nicht (Tabelle 2.1). Richtig knapp ist es allerdings nur in Regionen,

wo sich ein knapper Mietwohnungsmarkt und ein knapper Wohneigentumsmarkt überlagern. Im Berner Oberland dürfte es sich dabei um ein vorübergehendes Phänomen handeln. Etwas stärker muss das Augenmerk auf Erlach/Seeland gelegt werden. Auffallend ist ausserdem, dass mit Ausnahme der Region Murten (und Solothurn) alle an Bern angrenzenden Regionen nun Indikatorenwerte der Anspannung von -2 aufweisen.

Getrieben vom Wohneigentum haben auch die Preise zugelegt (Tabelle 2.2). Deren Wachstum lag allerdings insgesamt etwas unter dem schweizerischen Mittel. Angesichts einer für 2021 zu erwartenden weiteren Abschwächung der Bautätigkeit muss man davon ausgehen, dass auch weiterhin ein Preisdruck bestehen wird. Der Markt im Espace Mittelland dürfte anhaltend knapp bleiben.

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

	2015	2019	2020	2020
Espace Mittelland	-2.1	-1.0	-1.4	⇒
Metropolraum	-4.0	-2.0	-2.7	⇄
Mittelagglomeration	-1.4	0.3	-0.3	⇄
ländlicher Raum	-1.5	-1.6	-1.5	⇒

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Espace Mittelland	100.0	102.7	104.2	15%	4.2%
Metropolraum	100.0	103.4	105.3	1.8%	5.3%
Mittelagglomeration	100.0	102.3	103.6	1.2%	3.6%
ländlicher Raum	100.0	102.5	104.2	1.7%	4.2%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

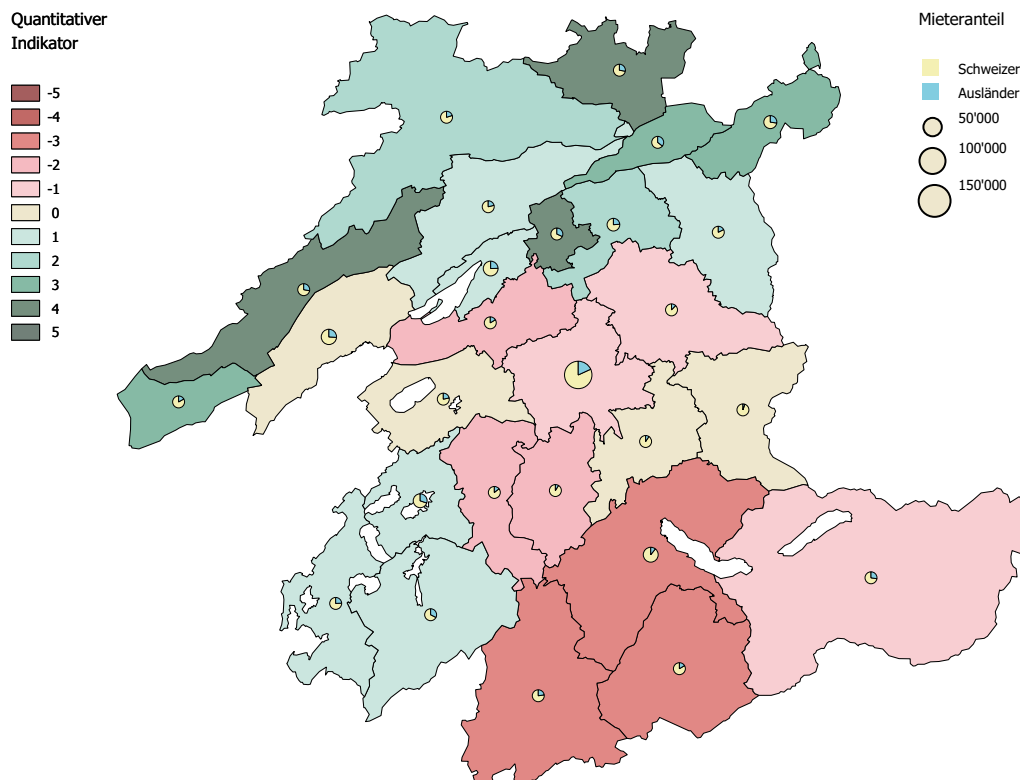
		2019	2020	2019-2020
Espace Mittelland	CH	723'340	725'271	0.3%
	AUS	121'166	122'480	1.1%
Metropolraum	CH	175'466	176'044	0.3%
	AUS	26'516	26'741	0.8%
Mittelagglomeration	CH	268'978	269'484	0.2%
	AUS	55'400	55'797	0.7%
ländlicher Raum	CH	278'896	279'743	0.3%
	AUS	39'250	39'942	1.8%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Espace Mittelland

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2020



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

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

Der Mietwohnungsmarkt hat sich 2020 im Vergleich zum Vorjahr recht deutlich verknappt (Tabelle 3.1). Einerseits betrifft dies den Metropolraum um Bern, wo keine Region mehr ein Überangebot aufweist. Andererseits betrifft es auch Gebiete des Berner Oberlandes, während der Jura weiterhin gut versorgt bleibt (Karte 3). Diese Verknappung äussert sich auch im Mietpreiswachstum (Tabelle 3.2). In den entspannten Mittelagglomerationsgebieten gingen die Mietpreise für Neuvermietungen nach einer Quasi-Stagnation im Vorjahr zurück, im Metropolraum stiegen sie aber an. Gemeinsam mit dem etwas moderateren Wachstum im ländlichen Raum führte dies im Espace Mittelland zu einem Mietanstieg auf dem Niveau des schweizerischen Mittels.

Die Divergenz zwischen den Preissegmenten ist im Zuge der Verknappung leicht angestiegen (Tabelle 3.3). Im ländlichen Raum ist dies auf Entspannung im oberen Mietsegment

zurückzuführen, im Raum um Bern aber auf Verknappung im unteren Mietsegment. Dort ist die Situation mit einem Indikatorwert der quantitativen Anspannung von -3 wieder stärker angespannt als im Vorjahr (-2).

Ein Grund für die Zunahme der Mieterquote (Tabelle 3.4), trotz steigender Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt, dürfte im hohen Anspannungsniveau im Eigentumsmarkt zu finden sein, und zwar in allen Regionen, insbesondere aber in den Mittelagglomerationen und im ländlichen Gebiet. Anders als in der gesamten Schweiz hat sich damit der Trend zu einer sinkenden Eigentumsquote im Espace Mittelland auch 2020 fortgesetzt.

	2015	2019	2020	2020
Espace Mittelland	-2.1	1.6	0.6	↘
Metropolraum	-4.0	-1.0	-2.0	↘
Mittelagglomeration	-1.0	3.0	2.0	↘
ländlicher Raum	-2.0	2.0	1.0	↘

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Espace Mittelland	100.0	100.0	100.2	0.2%	0.2%
Metropolraum	100.0	100.5	101.6	1.0%	1.6%
Mittelaggl.	100.0	100.4	99.8	-0.6%	-0.2%
ländlicher Raum	100.0	99.0	99.6	0.6%	-0.4%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2015 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Espace Mittelland	1.3	1.7	⇒
Metropolraum	1.2	1.7	⇒
Mittelagglomeration	1.2	1.5	⇒
ländlicher Raum	1.7	2.0	⇒

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Espace Mittelland	CH	53.0%	55.0%	55.8%
	AUS	85.9%	86.7%	86.2%
Metropolraum	CH	60.0%	61.9%	62.0%
	AUS	90.3%	90.7%	88.8%
Mittelaggl.	CH	55.4%	57.1%	57.6%
	AUS	87.5%	86.6%	86.2%
ländlicher Raum	CH	46.1%	48.7%	49.7%
	AUS	80.5%	84.3%	85.9%

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

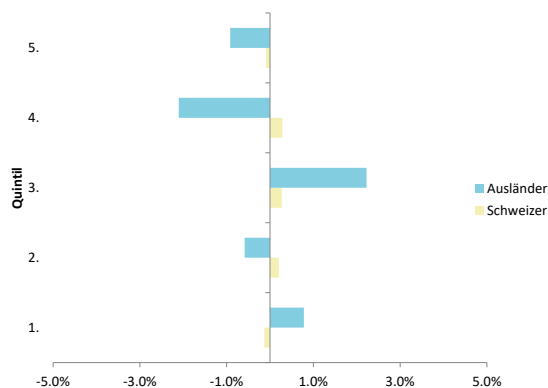
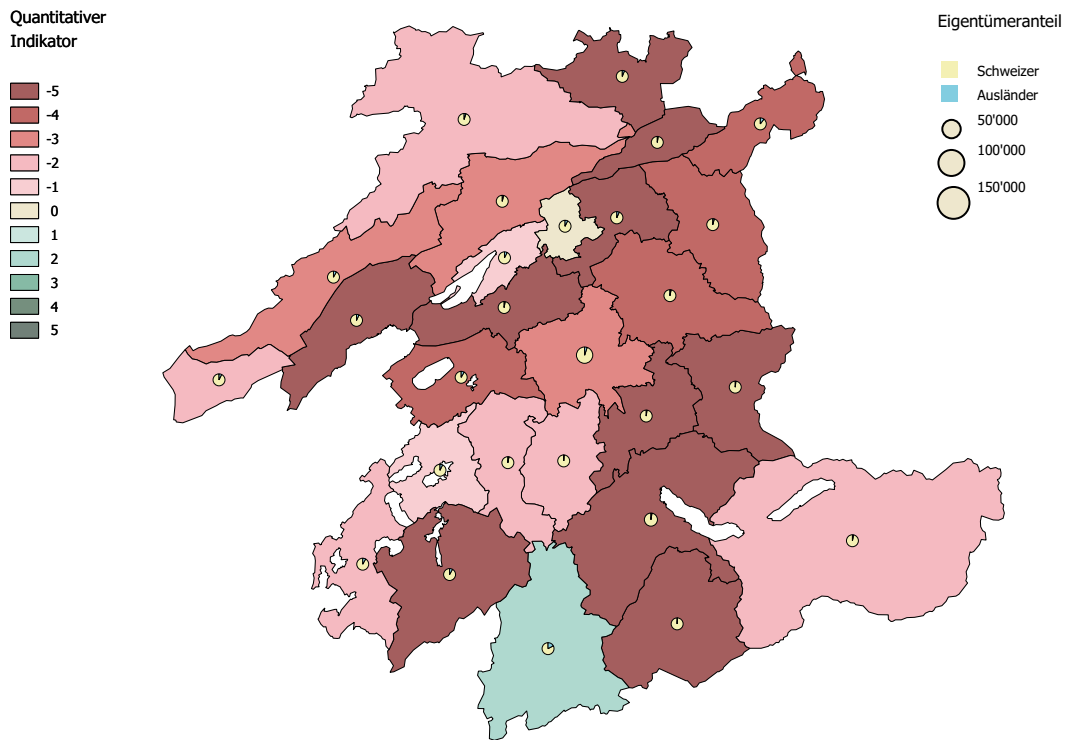


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2020



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Der Nachfragedruck im Wohneigentumsmarkt hat 2020 im Vergleich zum Vorjahr etwas abgenommen (Tabelle 4.1). Vergleicht man Karte 4 mit dem Vorjahr äussert sich dies vor allem im ländlichen Raum, der denn auch ursächlich für den Rückgang der quantitativen Anspannung ist. Ein Grund dafür sind das geringe Angebotswachstum und das schwächere Haushaltswachstum. Ausserdem können nicht alle Kaufwilligen Wohneigentum erwerben, was sich in einer sinkenden Wohneigentumsquote äussert (Tabelle 4.4).

Trotzdem bleibt der Markt äusserst angespannt und die Preise haben deutlich, wenn auch im schweizerischen Vergleich leicht unterdurchschnittlich zugelegt (Tabelle 4.2). Die Divergenz zwischen den Preissegmenten ist dabei angestiegen (Tabelle 4.3). Das untere und obere Preissegment haben sich etwas entspannt, nicht aber das mittlere. Anders als in anderen

Regionen deckt sich diese Zunahme der Divergenz auch mit der Entwicklung der Erwerbseinkommen (Abbildung 4.5), wo das zweitoberste Quintil Zuwächse zu verzeichnen hat.

Der Markt scheint seinen Zenit erreicht zu haben und auch die Investitionsnachfrage kompensiert nicht vollständig die fehlende Nachfrage potenzieller Wohneigentümer, die nicht mehr kaufen können. Bis zu einer wirklichen Entspannung ist es aber noch ein weiter Weg, der 2021 eher nicht beschritten wird.

	2015	2019	2020	2020
Espace Mittelland	-19	-4.5	-4.0	⇒
Metropolraum	-4.0	-4.0	-4.0	⇒
Mittelagglomeration	-2.0	-4.0	-4.0	⇒
ländlicher Raum	-1.0	-5.0	-4.0	↗

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Espace Mittelland	100.0	106.3	109.6	3.2%	9.6%
Metropolraum	100.0	109.1	112.7	3.3%	12.7%
Mittelaggl.	100.0	105.3	109.4	3.9%	9.4%
ländlicher Raum	100.0	105.8	108.5	2.6%	8.5%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2015 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Espace Mittelland	0.1	0.7	↗
Metropolraum	0.6	1.2	↗
Mittelagglomeration	0.0	0.6	↗
ländlicher Raum	0.0	0.6	↗

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt des Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Espace Mittelland	CH	47.0%	45.0%	44.2%
	AUS	14.1%	13.3%	13.8%
Metropolraum	CH	40.0%	38.1%	38.0%
	AUS	9.7%	9.3%	11.2%
Mittelaggl.	CH	44.6%	42.9%	42.4%
	AUS	12.5%	13.4%	13.8%
ländlicher Raum	CH	53.9%	51.3%	50.3%
	AUS	19.5%	15.7%	14.1%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

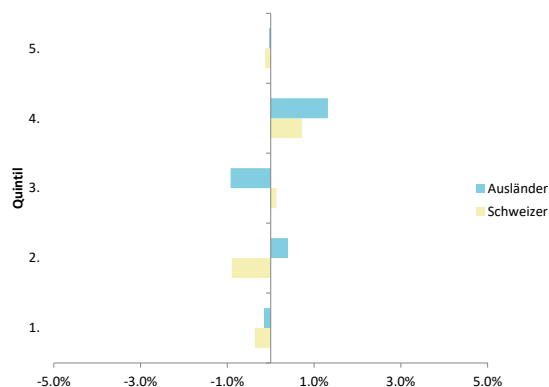


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten des Espace Mittelland

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Der Espace Mittelland nimmt unter den schweizerischen Grossregionen weiterhin die Mittelstellung ein und weist einen nur leicht angespannten Gesamtwohnungsmarkt auf. Auch die Divergenz der Anspannung zwischen Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum ist tiefer als etwa in Zürich, der Région lémanique und der Zentralschweiz. Hauptgrund ist ein eher schwaches Haushaltswachstum. Auch die Zahl der ausländischen Haushalte wuchs unterdurchschnittlich. Trotzdem gibt es in der grossen und heterogenen Region Räume, wo der Markt unausgewogen ist: So ist der Mietwohnungsmarkt in und um Bern insbesondere im unteren Mietpreissegment sehr angespannt.

Das Wohneigentum ist in der Region anhaltend knapp und anders als im schweizerischen Mittel verlief die Wohneigentumsquote auch 2020 rückläufig. Der Markt hat sich in einem Zustand äusserster Knappheit etwas entspannt, trotzdem gab es wie anderswo einen deutlichen Preisauftrieb.

Angesichts einer rückläufigen Bautätigkeit ist für 2021 mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung zu rechnen. Am ehesten dürfte sich im Wohneigentumsbereich eine leichte (aber keine ausgeprägte) Entspannung einstellen.

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 - 2020 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 Segmentgrenzen 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 2014 auf 2015 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.