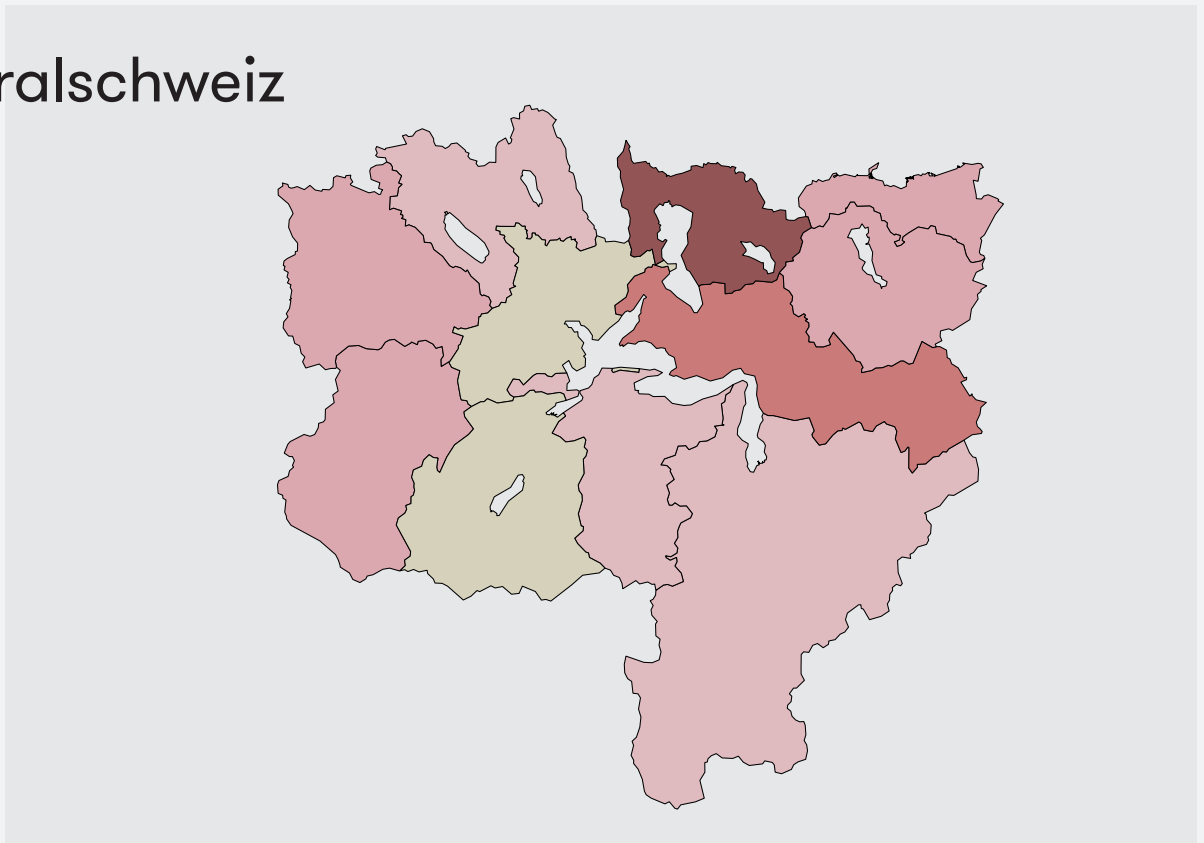




# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2020

### Zentralschweiz

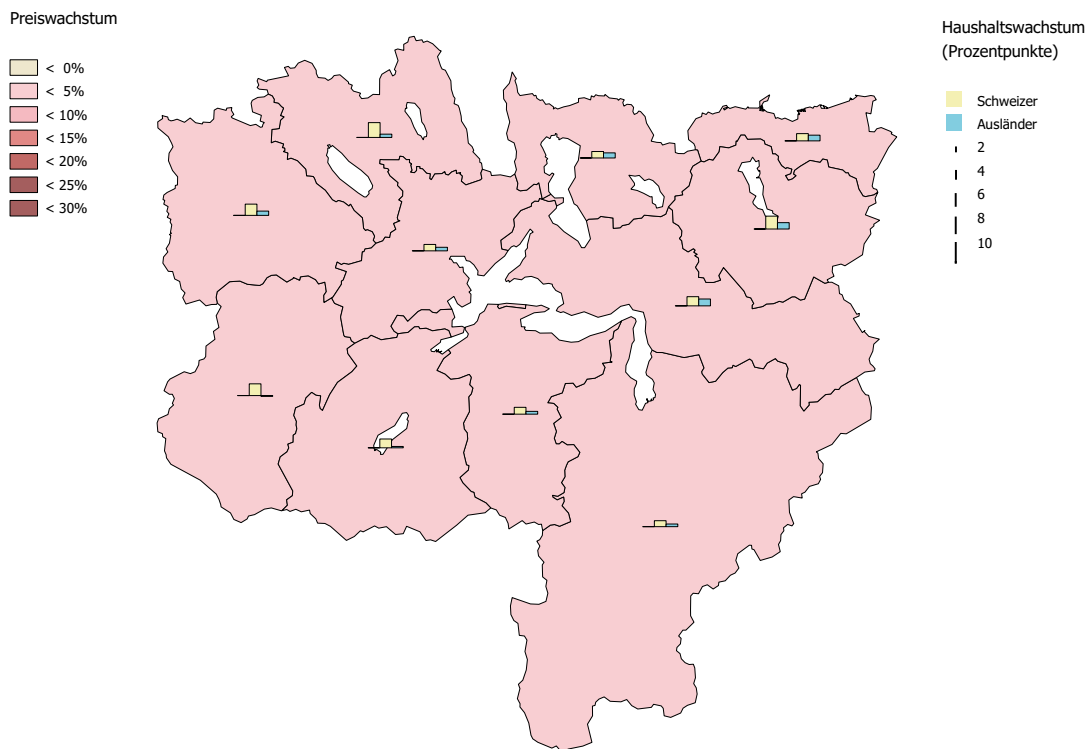




# Einleitung

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 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 in der Zentralschweiz in der Periode 2015 - 2020

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

Wie in fast allen anderen Schweizer Grossregionen war 2015 das erste Jahr, in dem sich der Wohnungsmarkt nach dem Höchststand der Anspannung 2014 wieder zurück in die Normalität bewegte. Dies sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsmarkt. In den letzten 5 Jahren hat sich die Lage zuerst weiter entspannt, dann aber ab 2018 erneut verknappt. Treiber der Entwicklung war hier erst das Wohneigentum, im letzten Jahr aber auch der Mietwohnungsmarkt.

Dass die aktuelle Situation trotzdem weniger angespannt ist als im Übergangsjahr 2015 liegt am kräftigen Wohnungsbau, der das ebenfalls kräftige Haushaltswachstum mit 0.6 Prozentpunkten leicht überstieg. Dabei galt der Fokus dem Mietwohnungsbau, bis 2018 etwa auf dem Niveau der Mieterquote, ab 2019 dann mit einem nochmals deutlich höheren Mietwohnungsanteil. Folgerichtig

sind die aggregierten Preise in dieser Periode nicht stark angestiegen, bei den Mieten sogar rückläufig, beim Wohneigentum mit rund 10% allerdings doch recht beachtlich. Auffallend ist die Uniformität des Preiswachstums über alle Regionen der Zentralschweiz (Karte 1). Vergleicht man diese Karte mit dem Vorjahr, fällt ausserdem auf, dass die preislich schwächer wachsenden Gebiete nun stärker zulegen und umgekehrt.

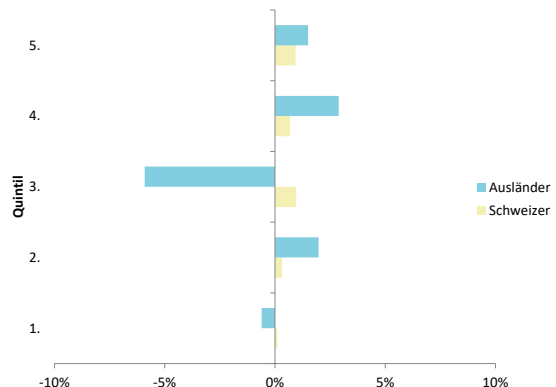
Nicht uniform war hingegen das Haushaltswachstum. Ausgehend vom zweit-tiefsten Ausländeranteil aller schweizerischen Grossregionen verzeichnete die Region zwischen 2015 und 2020 mit rund 14% das stärkste Ausländerwachstum aller Grossregionen überhaupt. Trotz dieser hohen Zuwachsrate betrug der Beitrag ausländischer Haushalte zum Haushaltswachstum insgesamt aber aufgrund des grundsätzlich tiefen Anteils nur rund ein Drittel.

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

Das Wachstum ausländischer Haushalte akzentuierte sich primär im Kanton Schwyz, und zwar in Einsiedeln und Innerschwyz als Pufferregionen der March und der Höfe am Zürichsee. Aber auch der Kanton Zug erfreute sich bei kaufkräftigen Haushalten ungebrochener Beliebtheit. Auch die schweizerischen Haushalte leisteten in diesen Regionen ihren Beitrag zum Haushaltswachstum. Ähnlich hohe Wachstumsraten, ohne entsprechendes ausländisches Wachstum, wiesen ausserdem die Pufferregionen des Kantons Luzern Sursee/Seetal und Willisau auf (Karte 1).

Von der Entspannung profitierte die Divergenz zwischen den Preissegmenten. Im Aggregat halbierte sich diese über die Periode von einem Indikatorwert von 3 auf 1.5. Dabei zeigt sich deutlich die gegenläufige Entwicklung von Miete und Eigentum. Im Mietwohnungsmarkt entspannte sich das unterste Mietsegment und näherte sich dem oberen etwas an. Allerdings blieb der Indikatorwert weiterhin im deutlich negativen, also angespannten Bereich. Mitgeholfen hat hierbei sicher auch die Einkommensentwicklung, die insbesondere bei den im Mietwohnungsmarkt wichtigen ausländischen Haushalten eine Verschiebung nach oben zeigt (Abbildung 1.1).

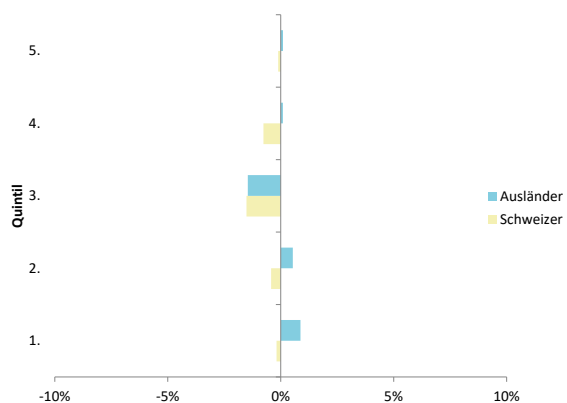
Umgekehrt ist es beim Wohneigentum, wo sich das oberste Preissegment maximal verknappt hat. Hier ist das Absinken der Divergenz also einer Angleichung der Knappheit der Preissegmente zu verdanken. Anders als bei den Mietwohnungen haben die Erwerbseinkommen bei dieser Entwicklung aber keine grosse Rolle gespielt (Abbildung 1.2).



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Zentralschweiz

BFS: SAKE

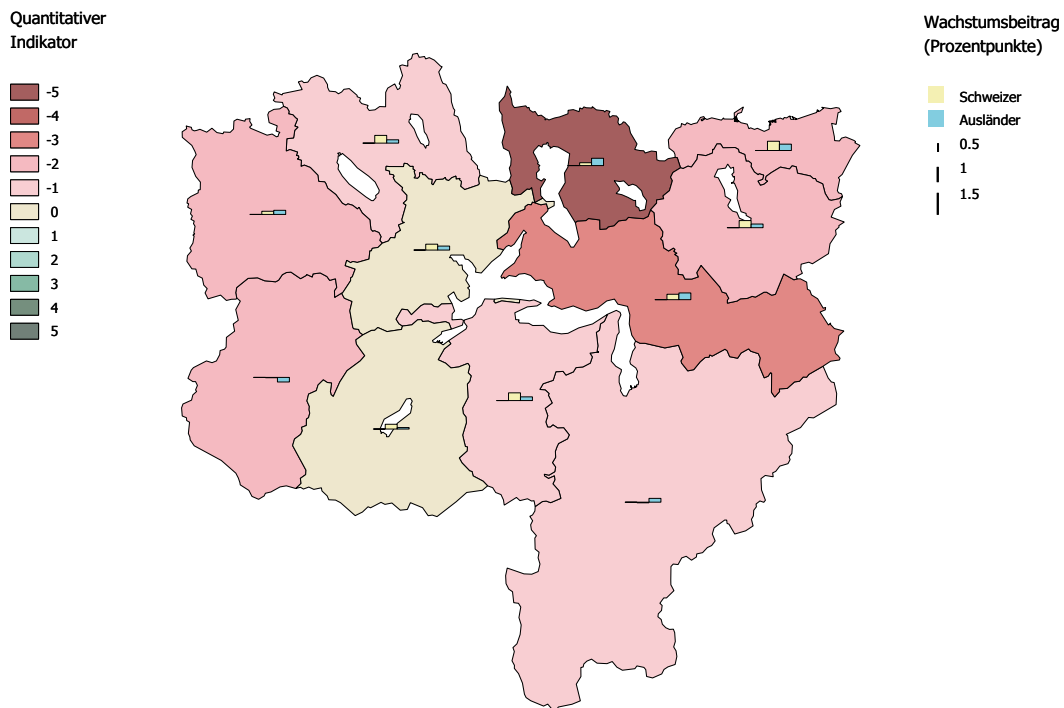


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Zentralschweiz

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2020



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Zentralschweiz im Jahr 2020 und geschätzter Wachstumsbeitrag\* der in- und ausländischen Haushalte 2020

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

Vergleicht man Karte 2 mit dem Vorjahr, zeigt sich eine Verknappung in fast allen Regionen. Nur Zug bleibt Zug, nämlich wie seit langem anhaltend im Nachfrageüberhang und dies sowohl im Mietwohnungs- als auch im Wohneigentumsmarkt. In den übrigen Regionen ist die Rotfärbung hingegen meist der Situation auf dem Wohneigentumsmarkt zu verdanken.

Das Haushaltswachstum lag 2020 mit 0.75% leicht über dem schweizerischen Mittel, wobei sich der Wachstumsbeitrag ausländischer und schweizerischer Haushalte in etwa die Waage hielt, wenn auch ungleich über die Regionen verteilt (Tabelle 2.3). Mit Ausnahme des anhaltend überdurchschnittlichen Wachstums in Sursee/Seetal und dem Wiedererstarren der Nachfrage in der March, sind in Karte 2 keine besonderen regionalen Auffälligkeiten auszumachen. Wie in der Periode 2015-2020 verzeichnete die Region 2020 damit mit 2.2% das stärkste Ausländerwachstum aller Schweizer

Grossregionen, während das Wachstum der Schweizer Haushalte etwa im Mittel lag. Dies bewirkte einen Nachfrageschub auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere auch im unteren Mietpreissegment. Trotz insgesamt ausreichender Bautätigkeit verknappte sich der Mietmarkt infolgedessen deutlich und damit auch der aggregierte Wohnungsmarkt (Tabelle 2.1). Preislich war dies allerdings nur beschränkt zu spüren. Der Auftrieb in Tabelle 2.2 wurde primär durch das Wohneigentum verursacht.

Die Verknappung im unteren Bereich des Mietwohnungsmarktes und die anhaltend knappe Situation beim Wohneigentum haben im Jahr 2020 zu gesteigener Anspannung geführt. Damit befindet sich der Wohnungsmarkt wieder in einer Situation deutlichen Nachfrageüberhangs. Dies ist Anlass zur Sorge, denn eine Entspannung dieser Situation ist für 2021 nicht in Sicht und wird auch nicht durch den Mietwohnungsneubau im oberen Mietpreissegment herbeigeführt.

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

	2015	2019	2020	2020
Zentralschweiz	-3.0	-1.9	-2.8	↘
Mittelagglomeration	-3.0	-2.0	-3.6	↘
ländlicher Raum	-3.0	-1.8	-1.9	⇒

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Zentralschweiz	100.0	100.6	102.6	19%	2.6%
Mittelaggl.	100.0	101.0	102.9	19%	2.9%
ländlicher Raum	100.0	100.1	102.1	2.0%	2.1%

**Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

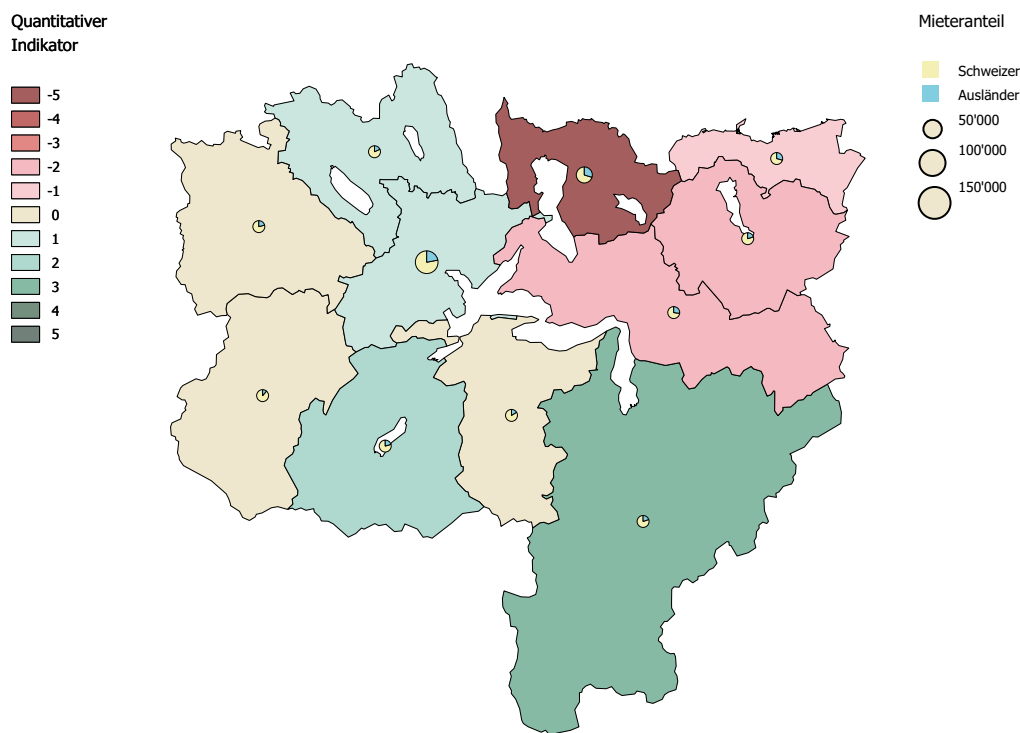
		2019	2020	2019-2020
Zentralschweiz	CH	293'284	294'690	0.5%
	AUS	55'983	57'194	2.2%
Mittelaggl.	CH	154'522	155'322	0.5%
	AUS	36'408	37'174	2.1%
ländlicher Raum	CH	138'762	139'368	0.4%
	AUS	19'575	20'020	2.3%

**Tabelle 2.3: Haushaltentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Zentralschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2020



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

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

Karte 3 zeigt optisch einen ausgewogenen Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz, der allerdings in den Pufferregionen der Grossregion Zürich einen Nachfrageüberhang aufweist und sich deshalb insgesamt im vergangenen Jahr verknappt hat. Diese Verknappung tritt deutlich in den Mittelagglomerationen zu Tage, weniger im ländlichen Raum (Tabelle 3.1).

Die Verknappung wurde getrieben vom unteren und vom oberen Preissegment, wodurch die Divergenz zwischen den Mietpreissegmenten leicht sank (Tabelle 3.3). Dadurch ist die Wohnungssuche in den Mittelagglomerationen für kaufkraftschwache Haushalte wieder schwierig geworden. Deutlicher als in anderen Regionen zeigt sich dies an den Erwerbseinkommen der Mieterhaushalte. Dort gab es eine deutliche Verschiebung nach unten, nicht nur bei den ausländischen, sondern auch bei den schweizerischen Haushalten (Abbildung

3.5). Ebenfalls bewirkt die steigende Anzahl der Mieterhaushalte in den Mittelagglomerationen dort einen Nachfrageschub (Tabelle 3.4), während dies im ländlichen Raum nicht zu beobachten ist.

Aufgrund der Verknappung im unteren Mietsegment sowie einem oberen Mietsegment im leichten Angebotsüberhang, war trotz Verknappung kein Platz für Preisanstiege (Tabelle 3.2). Allerdings war auch der Rückgang der Mieten bei Neuvermietungen minim. Die Mieten blieben wie im Vorjahr weitgehend stabil.

Etwas beunruhigend ist die Entwicklung in den der Grossregion Zürich nahen Märkten. Auch im Grossraum Luzern ist die Versorgung im unteren Mietsegment eingeschränkt. Durch die rege Bautätigkeit könnte es sich dort aber um ein vorübergehendes Phänomen handeln.



	2015	2019	2020	2020
Zentralschweiz	-3.6	-0.2	-1.8	↘
Mittelagglomeration	-4.0	-1.0	-3.0	↘
ländlicher Raum	-3.0	1.0	0.0	↘

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Zentralschweiz	100.0	97.8	97.6	-0.2%	-2.4%
Mittelagglomeration	100.0	98.3	98.1	-0.2%	-1.9%
ländlicher Raum	100.0	97.0	96.9	-0.1%	-3.1%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**  
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Zentralschweiz	2.3	1.9	⇒
Mittelagglomeration	2.5	2.1	⇒
ländlicher Raum	2.1	1.5	↘

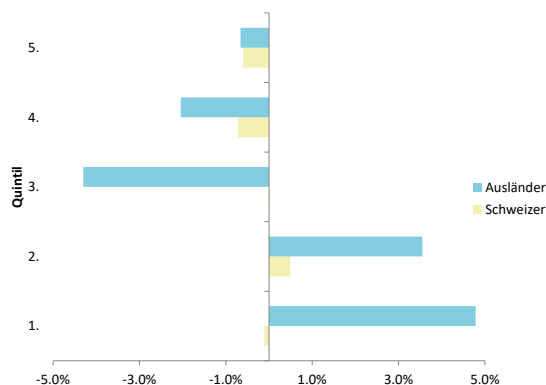
**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**  
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Zentralschweiz	CH	56.5%	58.9%	57.9%
	AUS	87.3%	87.9%	88.1%
Mittelagglomeration	CH	62.9%	64.6%	65.6%
	AUS	88.3%	88.8%	87.9%
ländlicher Raum	CH	49.1%	52.6%	49.7%
	AUS	85.3%	86.3%	88.5%

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

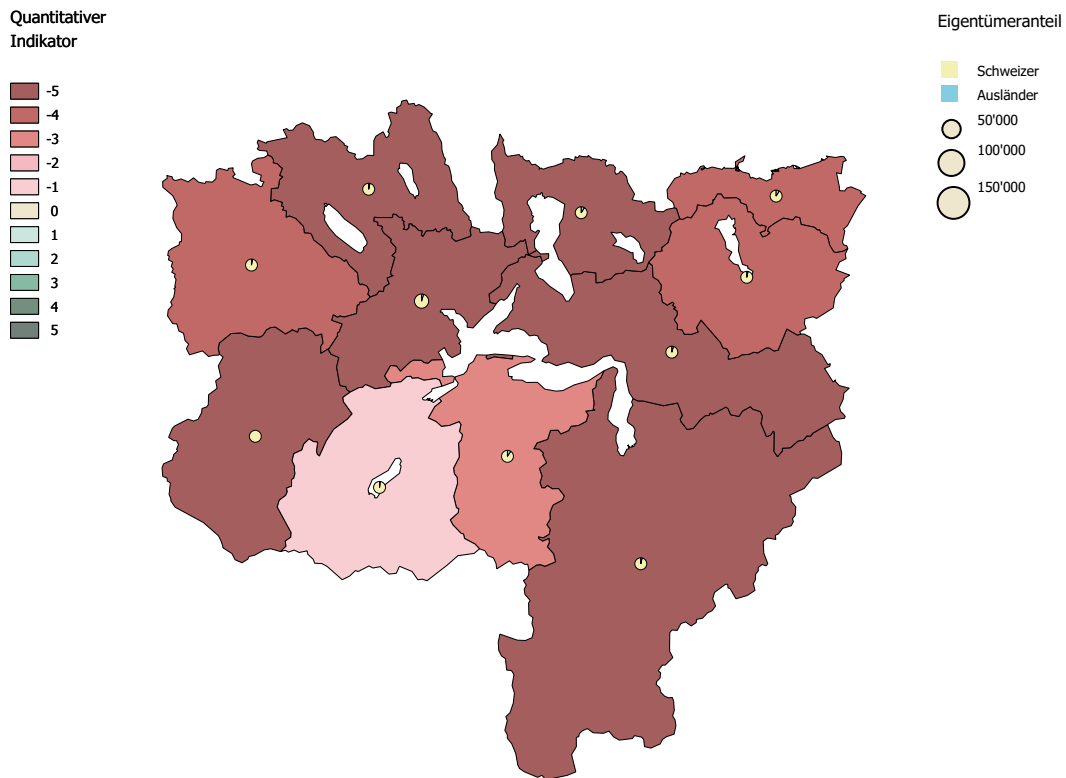
BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE



**Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung**  
Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Zentralschweiz

BFS: SAKE

# Markt für Wohneigentum 2020



## Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Karte 4 zeigt wie im Vorjahr einen deutlichen Nachfrageüberhang beim Wohneigentum, wobei sich die Knappheit in die Mittelagglomerationsgebiete verschoben hat. Im Mittel der Region verharret das Wohneigentum auf einem Höchstmass der Anspannung (Tabelle 4.1), was sich anders als im Vorjahr in einem veritablen Preisschub äusserte, auch dieser primär in den Mittelagglomerationen (Tabelle 4.2).

In den Mittelagglomerationen gibt es denn auch keinen Unterschied zwischen den Preissegmenten mehr. Die Divergenz ist 0, die Knappheit überall hoch (Tabelle 4.3). Etwas anders ist es im ländlichen Raum, wo überraschenderweise das untere Preissegment deutlich weniger knapp ist als das oberste. Dadurch ergibt sich dort bezüglich Divergenz eine gegenläufige Entwicklung. Dies hat wohl auch den Raum geschaffen für eine leicht ansteigende Wohneigentumsquote in diesen Gebieten (Tabelle 4.4). Wenig aussagekräftig

bezüglich Marktentwicklung sind mittlerweile wie in anderen Regionen die Erwerbseinkommen (Abbildung 4.5). Diese beeinflussen die Nachfrageentwicklung aufgrund der hohen Eigenmittelanforderungen nur marginal.

Wie in den meisten Regionen der Schweiz zu beobachten ist, hat die Pandemie die Nachfrage und die Preisentwicklung beim Wohneigentum nicht gebremst, sondern befördert. Und wie in anderen Regionen auch ist ein schneller Ausweg aus dieser Situation nicht in Sicht.

	2015	2019	2020	2020
Zentralschweiz	-2.1	-4.5	-4.5	⇒
Mittelagglomeration	-1.0	-4.0	-5.0	↘
ländlicher Raum	-3.0	-5.0	-4.0	↗

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Zentralschweiz	100.0	105.0	110.4	5.1%	10.4%
Mittelagglomeration	100.0	106.6	113.3	6.2%	13.3%
ländlicher Raum	100.0	103.7	108.0	4.1%	8.0%

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2015 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Zentralschweiz	0.5	0.8	⇒
Mittelagglomeration	1.2	0.0	↘
ländlicher Raum	0.0	1.5	↗

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Zentralschweiz

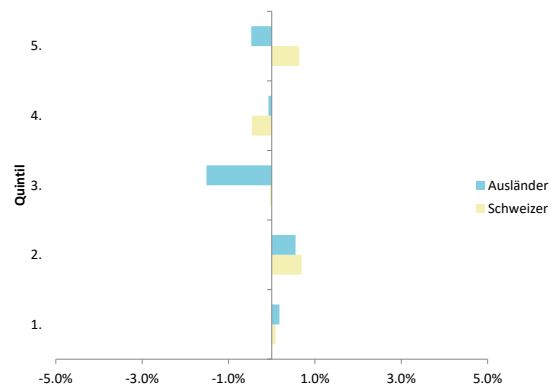
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Zentralschweiz	CH	43.5%	41.1%	42.1%
	AUS	12.7%	12.1%	11.9%
Mittelagglomeration	CH	37.1%	35.4%	34.4%
	AUS	11.7%	11.2%	12.1%
ländlicher Raum	CH	50.9%	47.4%	50.3%
	AUS	14.7%	13.7%	11.5%

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Zentralschweiz

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 der Zentralschweiz

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Ausgehend vom zweittiefsten Anteil ausländischer Haushalte aller schweizerischen Grossregionen wies die Zentralschweiz 2020 mit 2.2% das stärkste Wachstum dieser Haushalte auf. Dies hatte Einfluss auf die Mietwohnungsnachfrage und führte zusammen mit deutlichen Einkommensverschiebungen der Mieterhaushalte nach unten zu einer Verknappung im unteren Mietpreissegment. Diese Verknappung zeigt sich folglich auch im gesamten Mietwohnungsmarkt und im gesamten Wohnungsmarkt. Regional ist die Situation an den Grenzen der Grossregion Zürich am knappsten, während im Grossraum Luzern die Verknappung eher temporär zu sein scheint.

Ausgesprochen knapp bleibt das Wohneigentum, mit einer Verschiebung des maximalen Nachfrageüberhangs in die Mittelagglomerationen. Die Preise sind hier regelrecht explodiert. Im ländlichen Raum sind die unteren Preissegmente etwas entspannter, der Preisdruck etwas weniger hoch und 2020 gab es sogar einen leichten Anstieg der Eigentümerquote. Wie in allen anderen Schweizer Regionen ist aber eine baldige Entspannung im Markt für Wohneigentum nicht in Sicht.



# 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 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 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.