



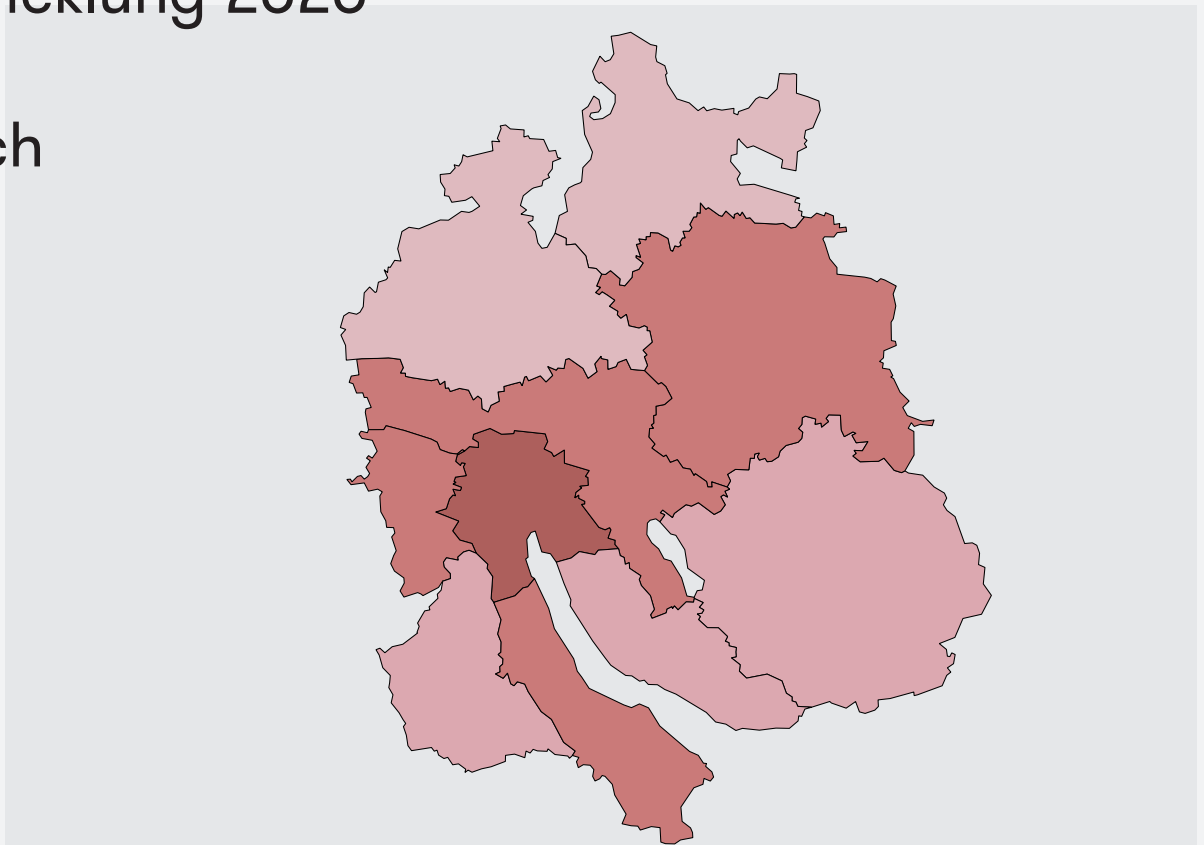
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2020

### Zürich



**meta  
- sys**

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften



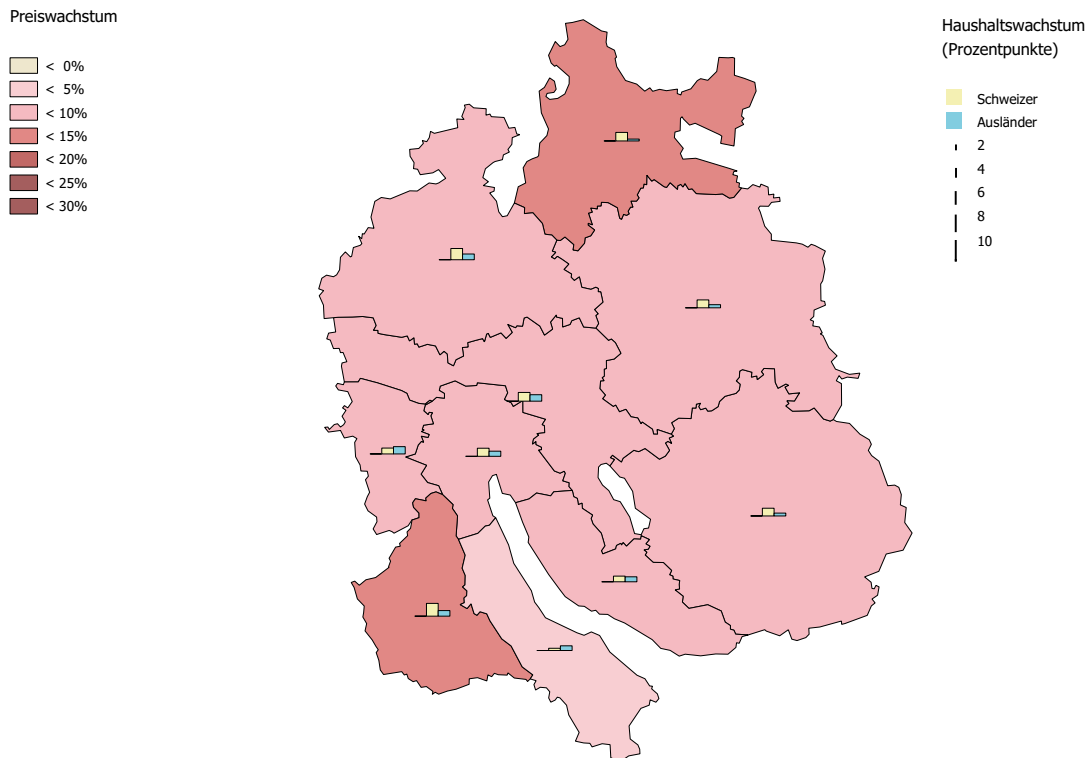
**School of  
Management and Law**



# 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. 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 der Grossregion Zürich in der Periode 2015 - 2020

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

Zu Beginn der hier betrachteten 5-Jahres-Periode entspannte sich der Wohnungsmarkt der Grossregion Zürich nach Jahren stärkster Anspannung etwas. Anders als in anderen Regionen schritt die weitere Entspannung im Mietwohnungsmarkt danach aber nur langsam voran und der Markt verharrte über die ganze Periode im Zustand des Nachfrageüberhangs. Das Wohneigentum verknappte sich ab 2015 wieder bis zur Situation maximaler Knappheit 2020. Im Vergleich zu 2015 ist Zürich mit der Région lémanique (und dem Tessin, dort allerdings auf entspanntem Niveau) deshalb die einzige Schweizer Grossregion, deren Marktsituation 2020 angespannter ist als 2015.

Ursache für diese Entwicklung ist der anhaltende Nachfrageanstieg im Vergleich zur Angebotsentwicklung. Das Haushaltswachstum war mit 6.4% nach der Région lémanique das zweithöchste aller Schweizer Grossregionen und

lag in etwa auf der Höhe der Zentralschweiz. Dies sind denn auch nach wie vor die drei Boomregionen der Schweiz. Dieses Wachstum akzentuiert sich aufgrund der Marktsituation eher peripher im Knonaueramt, dem Zürcher Unterland und dem Weinland (Karte 1), während es im Zentrum und auch am Zürichsee sehr moderat ausfällt. Die ausländischen Haushalte, die in Zürich rund 20% der Haushalte ausmachen, leisteten mit 2.5% den höchsten Wachstumsbeitrag aller Schweizer Regionen. Insgesamt stieg ihre Zahl über die Periode um 12.6%.

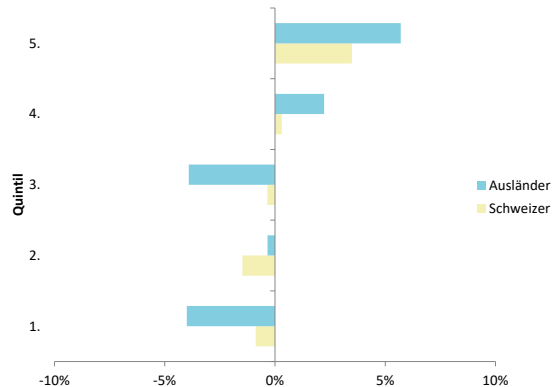
Die Angebotsentwicklung hielt mit dieser Nachfrageentwicklung nicht Schritt, wobei der Mietwohnungsmarkt besser versorgt wurde als der Eigentumsmarkt. Seit 2013 liegt der Anteil des Mietwohnungsbaus an der Bautätigkeit über der Mieterquote. In den Jahren ab 2015 sank der Anteil der Wohneigentumsproduktion teilweise auf 20%.

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

Trotz dieser Entwicklung waren keine Preisschübe wie ab 2005 zu verzeichnen. In der Periode 2005-2015 stiegen die Eigentumspreise um 50% und die Mieten um 20%. Seither war jedoch trotz anhaltendem Nachfrageüberhang nur Raum für moderatere Anstiege, wie dies auch Karte 1 illustriert. Trotzdem ist die Karte im Vergleich zum Vorjahr roter eingefärbt, denn 2020 legten sowohl Mieten als auch Eigentumspreise wieder stärker zu.

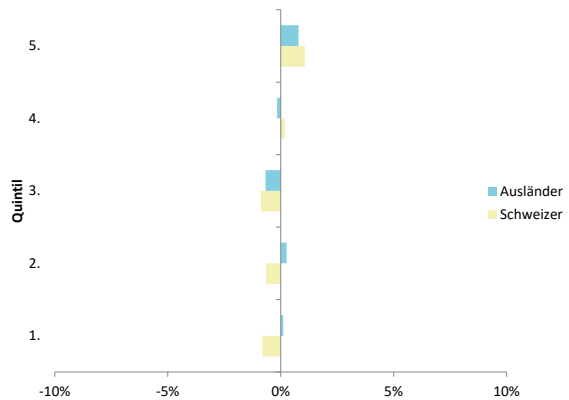
Im Zuge der Verknappung ist die Divergenz zwischen den Preissegmenten gesunken. Im Mietwohnungsmarkt insbesondere, weil das obere Mietpreissegment knapper wurde, während das untere zwar sehr angespannt ist, aber weniger als 2015. Dies hängt mit der positiven Entwicklung der Erwerbseinkommen zusammen (Abbildung 1.1). Sowohl ausländische als auch schweizerische Haushalte legten hier deutlich zu, was die entsprechende Änderung der Nachfragestruktur bewirkt haben dürfte. Zwar sind leichte Einkommensanstiege auch bei den Eigentümern zu verzeichnen (Abbildung 1.2), doch ist dort der Zusammenhang zur Preisentwicklung sicher weniger ausgeprägt.

Über alles gesehen hat sich die Wohnraumversorgung in Zürich über die fünf Jahre insofern verschlechtert, als dass eigentlich alle Kaufkraftklassen sowohl bei Miete als auch Eigentum einem sehr knappen Markt gegenüberstehen. Es besteht wenig Hoffnung, dass sich dies schnell ändert, zumal auch die Pufferregionen ausserhalb der Grossregion eher an Knappheit leiden.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**  
Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Grossregion Zürich

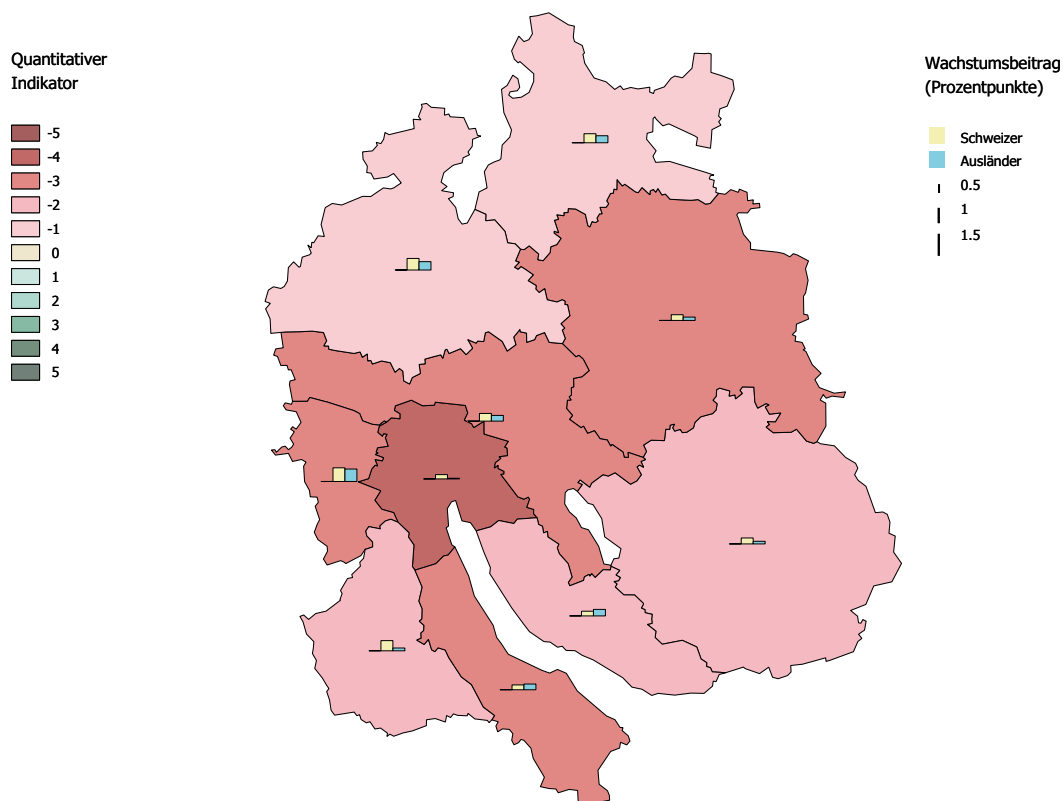
BFS: SAKE



**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**  
Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Grossregion Zürich

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2020



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Wie im Vorjahr verzeichnet die Region Zürich mit 0.8% das stärkste Haushaltswachstum aller Schweizer Grossregionen (Tabelle 2.3). Dieses lag aber deutlich unter dem Vorjahreswert von 1.1%, wie sich auch im Vorjahresvergleich von Karte 2 zeigt. Die Schweizer Haushalte leisteten dabei mit 0.49% den schweizweit grössten Wachstumsbeitrag. Dies wie bereits 2015-2020 eher in den peripheren Regionen im Westen von Zürich.

Obwohl die Bautätigkeit mit dem Haushaltswachstum knapp Schritt hielt, weisen alle Regionen dasselbe oder ein höheres Knappheitsniveau als im Vorjahr auf. Vor allem im Metropolraum stieg der Indikator der quantitativen Anspannung deutlich (Tabelle 2.1). Insgesamt handelt es sich um den stärksten Verknappungsschub innerhalb eines Jahres seit 2008. Eine Konsequenz dieser allgemeinen Verknappung ist eine sinkende Divergenz, weil sich sowohl bei Miete, als auch bei Eigentum,

das obere Segment stärker verknappte als das (vorher schon sehr knappe) untere.

Als Konsequenz der Anspannung war auch ein kräftiger Preisanstieg zu verzeichnen (Tabelle 2.2). Über die Hälfte des aggregierten Preisanstiegs seit 2015 geht auf das Konto des letzten Jahres.

Die Zahlen weisen darauf hin, dass im Zuge der Corona-Krise vermehrt Zweitwohnsitze nachgefragt wurden, was sich natürlich nicht im Haushaltswachstum niederschlägt.

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

|                     | 2015 | 2019 | 2020 | 2020 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Zürich              | -3.7 | -2.9 | -4.2 | ↘    |
| Metropolraum        | -3.5 | -2.8 | -4.3 | ↘    |
| Mittelagglomeration | -4.4 | -3.2 | -3.8 | ↘    |

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                     | 2015  | 2019  | 2020  | 2020 | 2015-2020 |
|---------------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Zürich              | 100.0 | 102.7 | 106.3 | 3.5% | 6.3%      |
| Metropolraum        | 100.0 | 102.4 | 106.0 | 3.6% | 6.0%      |
| Mittelagglomeration | 100.0 | 104.0 | 107.1 | 3.0% | 7.1%      |

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

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

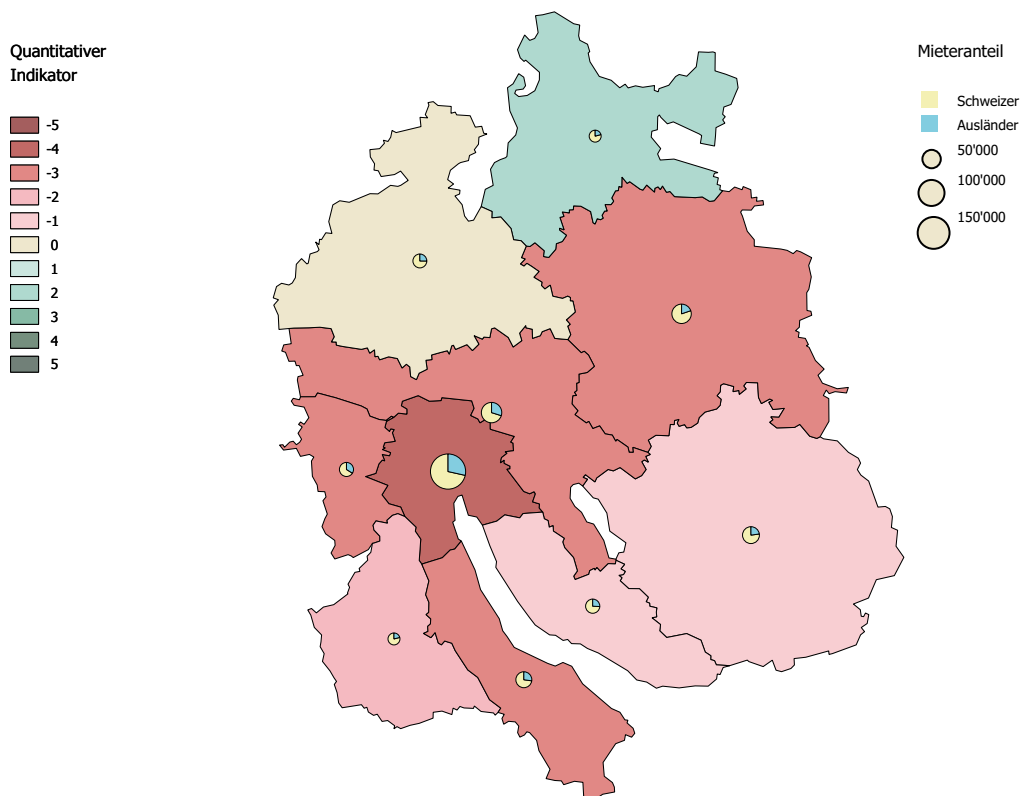
|                     |     | 2019    | 2020    | 2019-2020 |
|---------------------|-----|---------|---------|-----------|
| Zürich              | CH  | 548'537 | 551'942 | 0.6%      |
|                     | AUS | 143'150 | 145'313 | 1.5%      |
| Metropolraum        | CH  | 409'966 | 412'658 | 0.7%      |
|                     | AUS | 119'056 | 120'851 | 1.5%      |
| Mittelagglomeration | CH  | 138'571 | 139'284 | 0.5%      |
|                     | AUS | 24'094  | 24'461  | 1.5%      |

**Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Grossregion Zürich

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2020



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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

Im Jahr 2020 hat sich der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich insbesondere im Metropolraum sehr stark verknappert (Tabelle 3.1). Im Vergleich zum Vorjahr befinden sich nur noch das Weinland und das Zürcher Unterland in einer ausgewogenen Marktsituation (Karte 3). Erstmals seit längerem sind deshalb auch wieder steigende Mietpreise bei Neuvermietungen zu beobachten (Tabelle 3.2).

Die starke Verknappung kommt dadurch zustande, dass alle Mietpreissegmente betroffen sind und insbesondere auch das obere sich nun in einer Situation des Nachfrageüberhangs befindet. Diese Verknappung könnte unter anderem in der leichten Verschiebung der Erwerbseinkommen schweizerischer Mieterhaushalte nach oben begründet sein (Abbildung 3.5). Auf alle Fälle führt sie zu einem Absinken der Divergenz zwischen den Mietpreissegmenten (Tabelle 3.3), was wie immer in Verknappungssituationen eine

unerfreuliche Entwicklung darstellt, da dann einfach alle Segmente knapp sind.

Wie in der übrigen Schweiz ist seit 2015 die Mieterquote in der Region Zürich angestiegen (Tabelle 3.4). Allerdings war 2020 sowohl bei den ausländischen als auch bei den schweizerischen Haushalten überraschenderweise eine gegenläufige Tendenz zu beobachten.

Es ist denkbar, dass die sehr starke Verknappung des Mietwohnungsmarktes Pandemie-bedingt war. Entsprechend könnte sich die Lage bei einer Normalisierung zumindest im oberen Preissegment auch wieder etwas entspannen.



|                     | 2015 | 2019 | 2020 | 2020 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Zürich              | -4.0 | -2.0 | -3.8 | ↘    |
| Metropolraum        | -4.0 | -2.0 | -4.0 | ↘    |
| Mittelagglomeration | -4.0 | -2.0 | -3.0 | ↘    |

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|               | 2015  | 2019  | 2020  | 2020 | 2015-2020 |
|---------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Zürich        | 100.0 | 99.6  | 101.2 | 1.6% | 1.2%      |
| Metropolraum  | 100.0 | 99.4  | 101.2 | 1.8% | 1.2%      |
| Mittelaggllo. | 100.0 | 100.2 | 100.9 | 0.7% | 0.9%      |

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                     | 2019 | 2020 | 2020 |
|---------------------|------|------|------|
| Zürich              | 2.2  | 1.4  | ↘    |
| Metropolraum        | 2.1  | 1.5  | ↘    |
| Mittelagglomeration | 2.5  | 1.0  | ↘    |

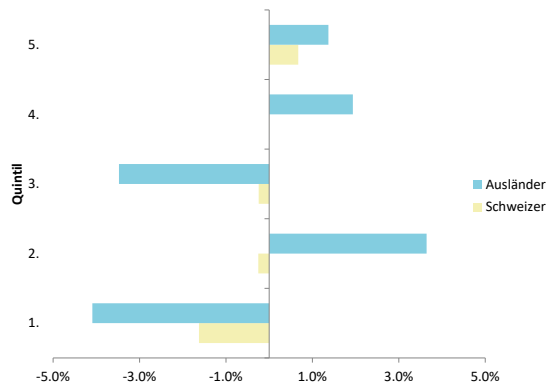
**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**  
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|               |     | 2015  | 2019  | 2020  |
|---------------|-----|-------|-------|-------|
| Zürich        | CH  | 65.6% | 66.9% | 66.2% |
|               | AUS | 90.8% | 91.6% | 91.1% |
| Metropolraum  | CH  | 69.1% | 69.8% | 69.2% |
|               | AUS | 91.6% | 91.8% | 91.3% |
| Mittelaggllo. | CH  | 55.3% | 58.2% | 57.0% |
|               | AUS | 87.2% | 90.8% | 90.3% |

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

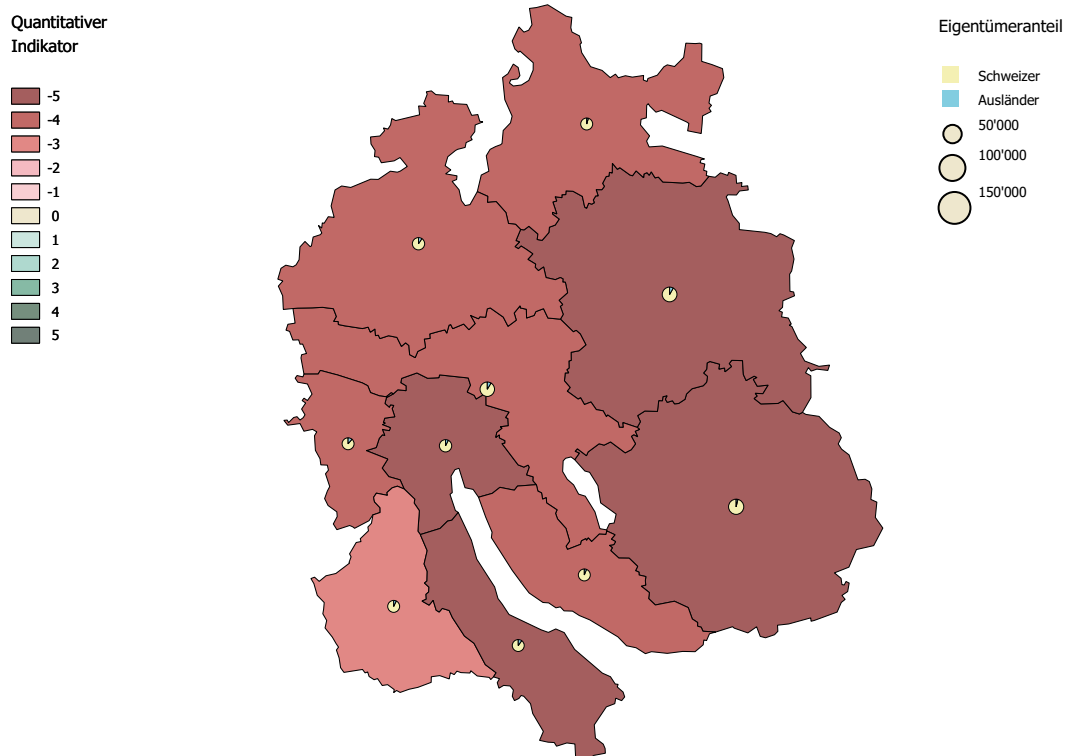
BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE



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

BFS: SAKE

## Markt für Wohneigentum 2020



### Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Der Markt für Wohneigentum kann sich im Vergleich zum Vorjahr nicht weiter verknappen, weist er doch schon im Metropolraum als auch in den Mittelagglomerationen Höchstwerte der quantitativen Anspannung auf (Tabelle 4.1). Entsprechend rot eingefärbt präsentiert sich weiterhin Karte 4, die ausserdem verdeutlicht, dass die ausländischen Haushalte nicht Treiber der Entwicklung im Wohneigentumsmarkt sind. Zu klein sind ihre Anteile, was sich an der Wohneigentumsquote ausländischer Haushalte von 8.9% zeigt (Tabelle 4.4). Ebenfalls kaum eine Rolle in Bezug auf das Marktgeschehen spielte die Einkommensentwicklung (Abbildung 4.5). Die geringen Verschiebungen können nicht Ursache der starken Preisbewegung sein.

Durch die angespannte Situation war 2020 ein veritabler Preissprung wie schon lange nicht mehr zu verzeichnen (Tabelle 4.2). Alle Segmente waren davon betroffen und die Divergenz

nahm nochmals ab (Tabelle 4.3). Nur das obere Preissegment ist mit einem Indikatorwert von -4 nicht auf dem höchsten Anspannungsniveau.

Für 2021 besteht wenig Hoffnung auf Entspannung, zumal die Bautätigkeit weiterhin stark den Mietwohnungsmarkt favorisiert.

|                     | 2015 | 2019 | 2020 | 2020 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Zürich              | -2.9 | -5.0 | -5.0 | ⇒    |
| Metropolraum        | -2.0 | -5.0 | -5.0 | ⇒    |
| Mittelagglomeration | -5.0 | -5.0 | -5.0 | ⇒    |

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|               | 2015  | 2019  | 2020  | 2020 | 2015-2020 |
|---------------|-------|-------|-------|------|-----------|
| Zürich        | 100.0 | 109.9 | 118.0 | 73%  | 18.0%     |
| Metropolraum  | 100.0 | 110.1 | 118.8 | 78%  | 18.8%     |
| Mittelaggllo. | 100.0 | 109.4 | 116.1 | 61%  | 16.1%     |

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

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|                     | 2019 | 2020 | 2020 |
|---------------------|------|------|------|
| Zürich              | 0.9  | 0.4  | ⇒    |
| Metropolraum        | 1.0  | 0.6  | ⇒    |
| Mittelagglomeration | 0.6  | 0.0  | ⇒    |

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

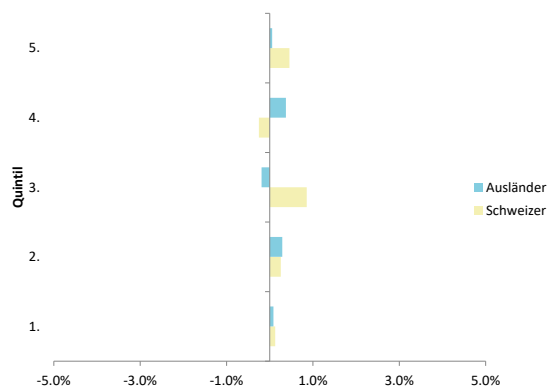
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

|               |     | 2015  | 2019  | 2020  |
|---------------|-----|-------|-------|-------|
| Zürich        | CH  | 34.4% | 33.1% | 33.8% |
|               | AUS | 9.2%  | 8.4%  | 8.9%  |
| Metropolraum  | CH  | 30.9% | 30.2% | 30.8% |
|               | AUS | 8.4%  | 8.2%  | 8.7%  |
| Mittelaggllo. | CH  | 44.7% | 41.8% | 43.0% |
|               | AUS | 12.8% | 9.2%  | 9.7%  |

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Grossregion Zürich

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 Grossregion Zürich

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Die Pandemie hat der Grossregion Zürich im Mietwohnungsmarkt eine massive Verknappung beschert, in deren Folge nun alle Mietpreissegmente einen deutlichen Nachfrageüberhang aufweisen. Diese Verknappung ist weniger durch das Haushaltswachstum an sich induziert, sondern vermutlich durch die Zweitwohnungsnachfrage. Dadurch besteht denn auch die Hoffnung auf eine erneute Entspannung im Zuge der Normalisierung der epidemiologischen Situation.

Keine solche Hoffnung gibt es für den Wohneigentumsmarkt, der auf höchstem Anspannungsniveau massivem Preisdruck ausgesetzt ist. Da das Angebot kaum wächst, wird sich diese Situation erst bei steigenden Zinsen entschärfen. Ausländische Haushalte sind allerdings nicht die Ursache für diese Entwicklung.



## 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. Verknappt 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.