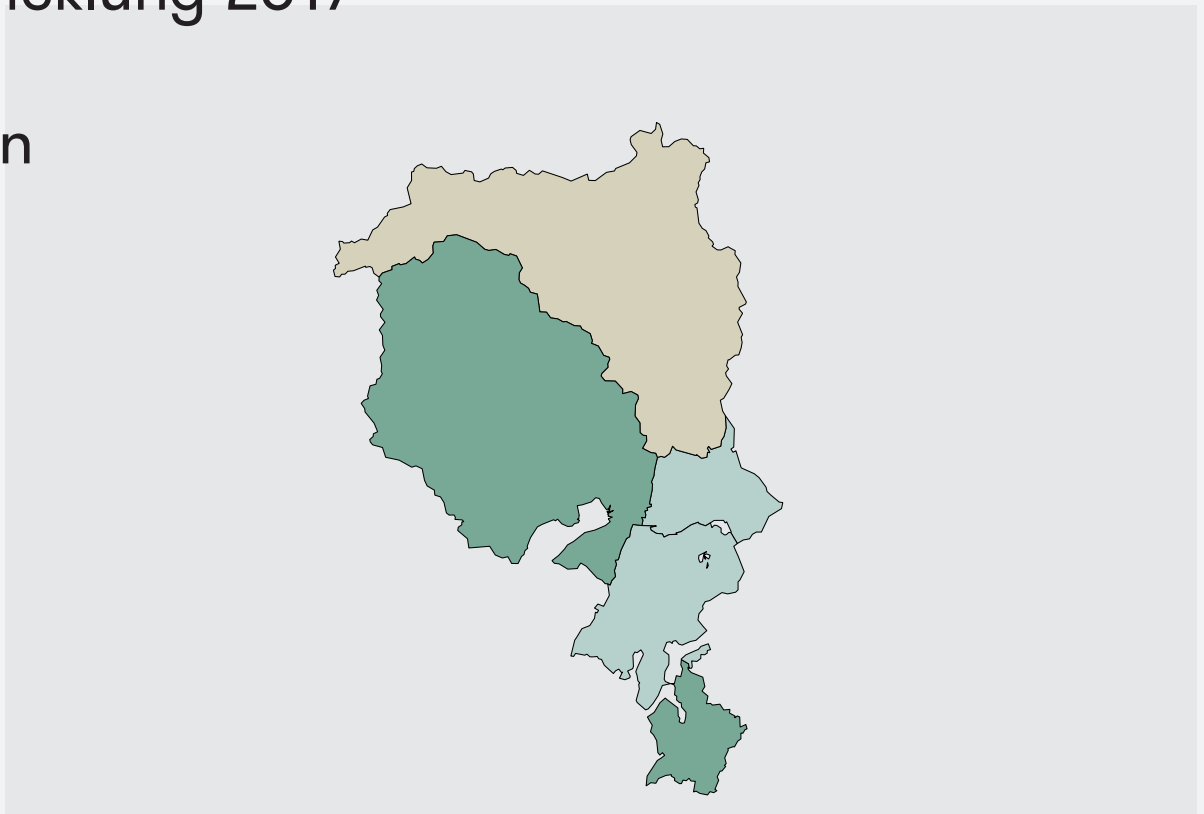




# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2017

### Tessin

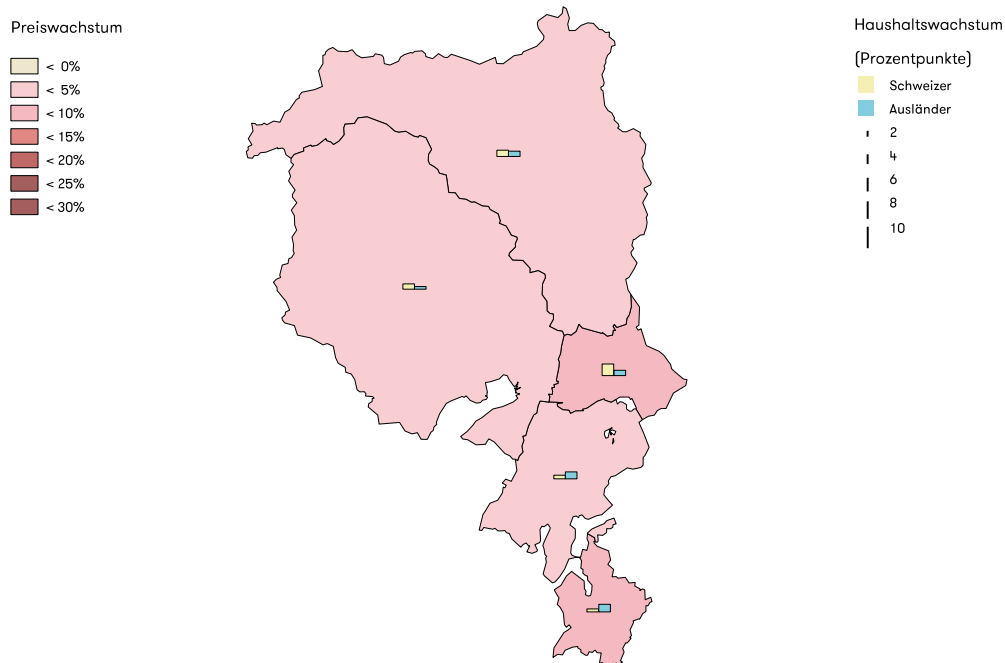




## Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies zuerst strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt; geblieben sind aber teilweise hohe Zuwanderungsraten. Im Berichtsjahr fiel diese im Tessin allerdings sogar negativ aus. Dies 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 2012 – 2017



## Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2012

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Tessin in der Periode 2012 - 2017

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

Wie bereits im Vorjahr festgestellt, befand sich das Tessin seit Einführung der Personenfreizügigkeit nie in einer Situation des Nachfrageüberhangs. Einzig im Jahr 2014, in dem in fast allen Schweizer Regionen starke Knappheit herrschte, war auch im Tessin ein leicht negativer Wert des Indikators der quantitativen Anspannung zu beobachten. Bis 2015 gab es allerdings auch keine Situation starken Überangebots. Dies hat sich 2016 geändert und zumindest im Mietwohnungsbereich auch 2017 fortgesetzt.

Ursächlich für diese Entwicklung war im Betrachtungszeitraum ein Wachstum des Wohnungsbestandes, das das Haushaltswachstum um 2.2 Prozentpunkte übertraf. Der Zuwachs der Haushalte lag mit jährlich 1.1% fast im schweizerischen Mittel. Dementsprechend fiel in den letzten fünf Jahren das Preiswachstum sehr moderat aus. Mit 3.3% war es das zweitiefste der Schweizer Regionen. Dies spiegelt sich auch in der rosa

Färbung von Karte 1 wider.

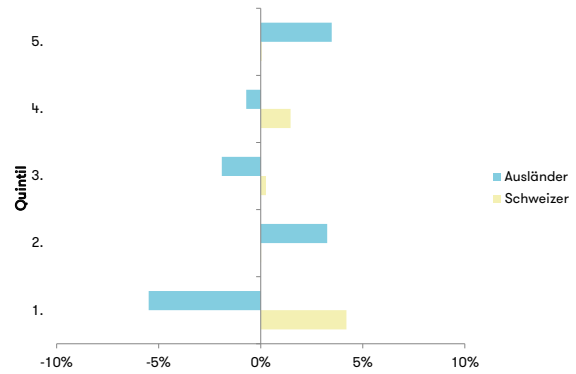
Der Löwenanteil der Bautätigkeit ging dabei mit zwei Dritteln in den Mietwohnungsbereich, was deutlich über der Mieterquote des Tessins liegt (Tabelle 3.4). Es ist deshalb wenig überraschend, dass das Tessin im Moment den Mietwohnungsmarkt mit dem schweizweit höchsten Überangebot aufweist.

Der Markt wird dabei überdurchschnittlich von ausländischen Haushalten beeinflusst. Mit 23.5% weist das Tessin nach der Région lémanique die zweithöchste Quote ausländischer Haushalte der schweizerischen Grossregionen auf. Auch die Wohneigentumsquote der Ausländer liegt mit 23% deutlich über dem schweizerischen Mittel.

Dadurch wird die Marktentwicklung auch durch die Einkommensentwicklung der ausländischen Haushalte deutlich beeinflusst. Die Zuwächse

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

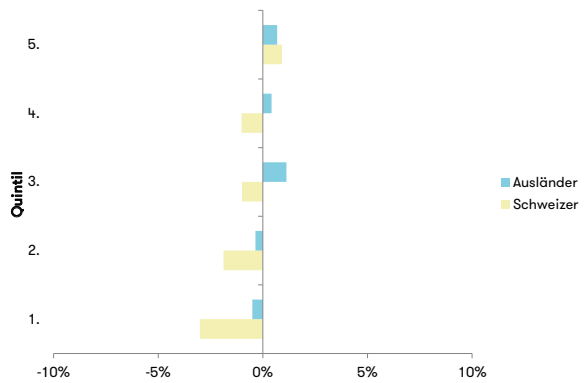
im oberen Einkommenssegment im Mietwohnungsbereich (Abbildung 1.1) sowie die leichte Verschiebung nach oben bei den Einkommen der Eigentümerhaushalte (Abbildung 1.2) stützen die Nachfrage in den oberen Preissegmenten. Aus diesem Grund und wegen der insgesamt entspannten Marktlage ist die Divergenz zwischen den Preissegmenten im Tessin schweizweit mit Abstand am tiefsten.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

Veränderung 2012 - 2017 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2012 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

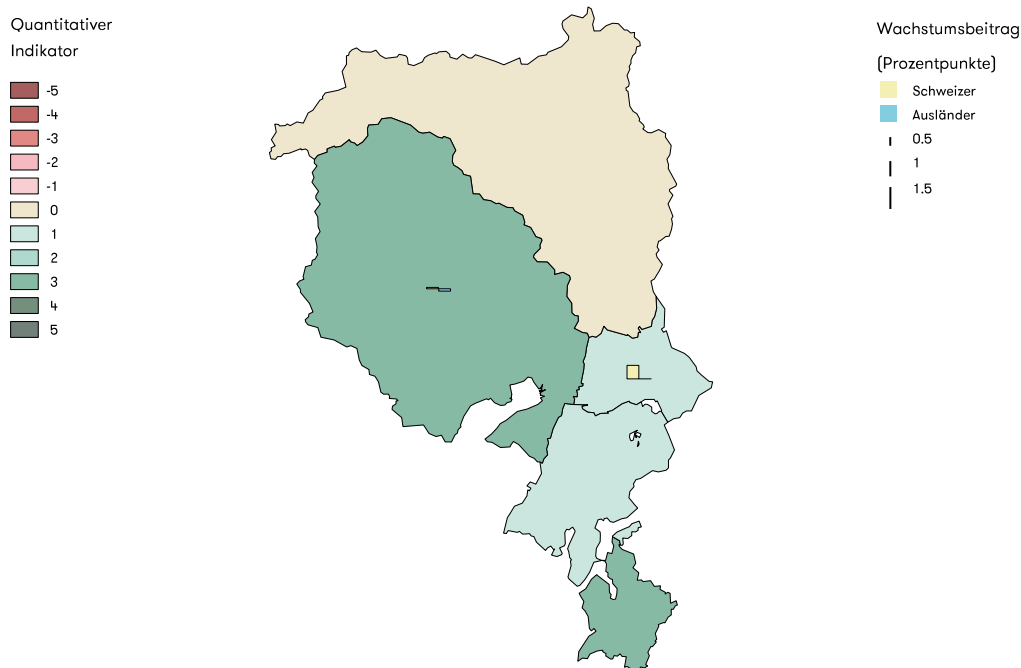


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

Veränderung 2012 - 2017 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2012 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2017



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2017 und geschätzter Wachstumsbeitrag\* der in- und ausländischen Haushalte 2017

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

Anknüpfend an die Entwicklung 2016 wurde dem Markt auch 2017 mehr Wohnungsangebot zugeführt als durch das reine Wachstum der Haushaltszahlen benötigt. Die Haushaltszahlen waren leicht rückläufig, insbesondere aufgrund einer rückläufigen Anzahl ausländischer Haushalte. Diese hat sich sowohl in den Mittelagglomerationen als auch im ländlichen Gebiet reduziert (Tabelle 2.3). Deshalb weist das Tessin auch das im schweizerischen Quervergleich höchste Verhältnis von zusätzlichen Wohnungen zu zusätzlichen Haushalten auf.

Da aber 2017 weiterhin der Mietwohnungsbau dominierte, haben sich die quantitativen Indikatoren nicht weiter entspannt (Tabelle 2.1). Jedoch hat sich die Schere zwischen dem Mietwohnungs- und dem Eigentumsmarkt geöffnet. Karte 2 erscheint deshalb etwas weniger grün als im Vorjahr, zeigt aber natürlich immer noch das Bild des entspanntesten Marktes

der Schweiz. Regionales Haushaltswachstum ist kaum erkennbar, mit Ausnahme schweizerischer Haushalte in der Region Bellinzona.

Entsprechend stagnierten auch die aggregierten Preise und Mieten (Tabelle 2.2). Und wie bereits bei der Betrachtung der Entwicklung 2012-2017 erwähnt, weist das Tessin die tiefste Divergenz zwischen den Marktsegmenten überhaupt auf.

Ein Ende dieser Situation ist nicht abzusehen. Für 2018 ist zwar ein etwas geringeres Bauvolumen mit weniger Mietwohnungsanteil zu erwarten. Ohne ausländischen Nachfrageschub wird dies aber lediglich den Wohneigentumsmarkt wieder etwas entspannen. Das Tessin verharrt in einer Situation des Überangebots.

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

	2012	2016	2017	2017
Tessin	1.1	4.3	2.7	↘
Mittelagglomeration	1.2	4.6	2.8	↘
ländliches Gebiet	-0.6	1.3	1.3	⇒

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Tessin	100.0	103.8	103.3	-0.5%	3.3%
Mittelaggllo.	100.0	104.1	103.5	-0.6%	3.5%
ländliches Gebiet	100.0	100.7	101.4	0.7%	1.4%

**Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2012 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

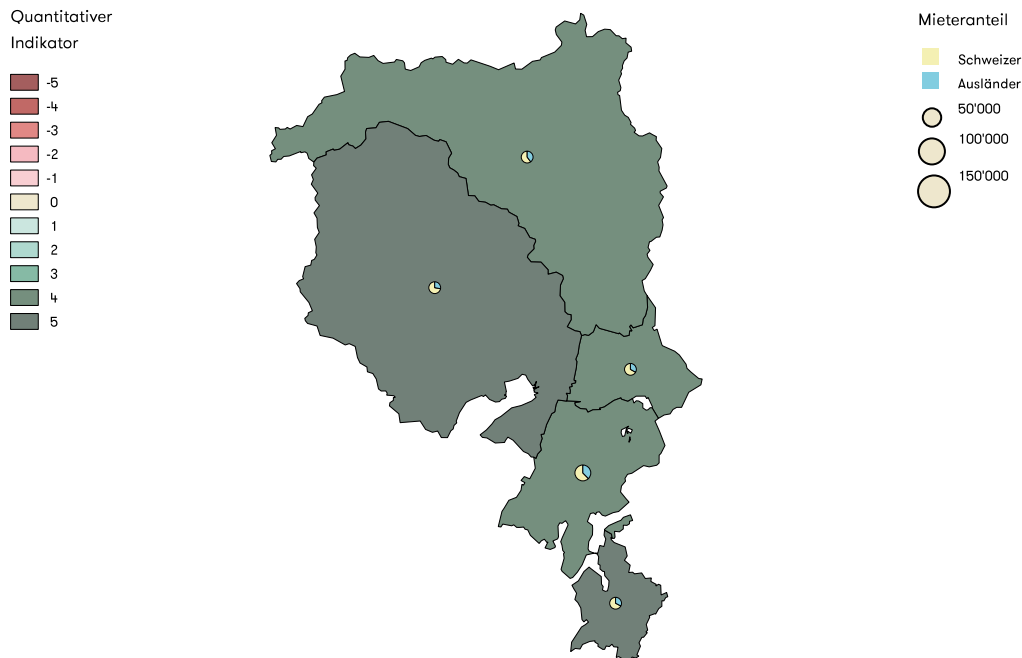
		2016	2017	2016-2017
Tessin	CH	123'402	123'546	0.1%
	AUS	38'721	38'335	-1.0%
Mittelaggllo.	CH	114'590	114'742	0.1%
	AUS	36'311	35'960	-1.0%
ländliches Gebiet	CH	8'812	8'804	-0.1%
	AUS	2'410	2'375	-1.4%

**Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Tessin

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2017



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2017

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

Karte 3 illustriert den schweizerischen Spezialfall eines Mietwohnungsmarktes mit deutlichem Überangebot. Der Indikatorwert für die quantitative Anspannung verharrt beim Höchstwert von plus 5. Faktisch dürfte das Überangebot im Jahr 2017 aber zugenommen haben. Die Bauleistung erfolgte schwergewichtig im Mietwohnungsbe- reich, während die ausländischen Haushaltszahlen zurückgingen.

In dieser Situation war kein Platz für Mietanstiege. Die Wohnungsmieten gingen leicht zurück (Tabelle 3.2). Und da auch das untere Mietsegment einen Indikatorwert der quantitativen Anspannung von +4 aufweist, gibt es auch praktisch keine Divergenz der Marktentwicklungen nach Mietsegmenten (Tabelle 3.3). Mit 0.6 weist das Tessin auch beim strukturellen Indikator im Vergleich zur übrigen Schweiz die mit Abstand ausgewogenste Entwicklung auf. Vielleicht hat hier auch die Einkommensentwicklung einen Beitrag geleistet, die

eine Verschiebung der Mietereinkommen in den mittleren Bereich anzeigt (Abbildung 3.5).

Für 2018 kann keine Absorption des Überangebots erwartet werden. Helfen würde im Moment einzig ein Nachfrageanstieg ausländischer Haushalte. Auch wenn im laufenden Jahr weniger neue Mietwohnungen in den Markt kommen, sind es immer noch zu viele.



	2012	2016	2017	2017
Tessin	2.8	5.0	5.0	⇒
Mittelagglomeration	3.0	5.0	5.0	⇒
ländliches Gebiet	0.0	5.0	5.0	⇒

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Tessin	100.0	103.4	101.7	-1.6%	1.7%
Mittelagglom.	100.0	103.5	101.7	-1.7%	1.7%
ländliches Gebiet	100.0	102.1	101.2	-0.8%	1.2%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2012 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Tessin	0.6	0.6	⇒
Mittelagglomeration	0.6	0.6	⇒
ländliches Gebiet	0.6	0.6	⇒

**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Tessiner Mietwohnungsmarkt

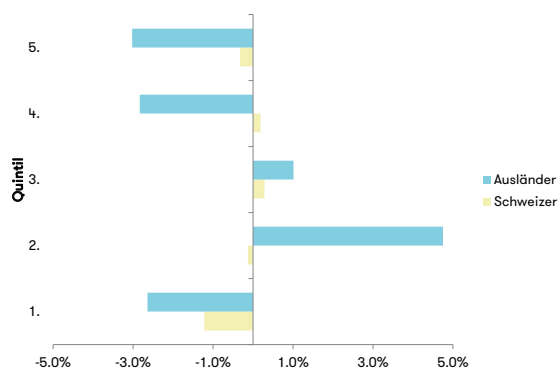
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Tessin	CH	41%	45%	48%	48%
	AUS	76%	77%	79%	77%
Mittelagglom.	CH	43%	46%	50%	48%
	AUS	76%	77%	78%	77%
ländliches Gebiet	CH	25%	29%	32%	41%
	AUS	76%	75%	82%	83%

**Tabelle 3.4: Mieterquote**

Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten im Tessin

BFS: SAKE

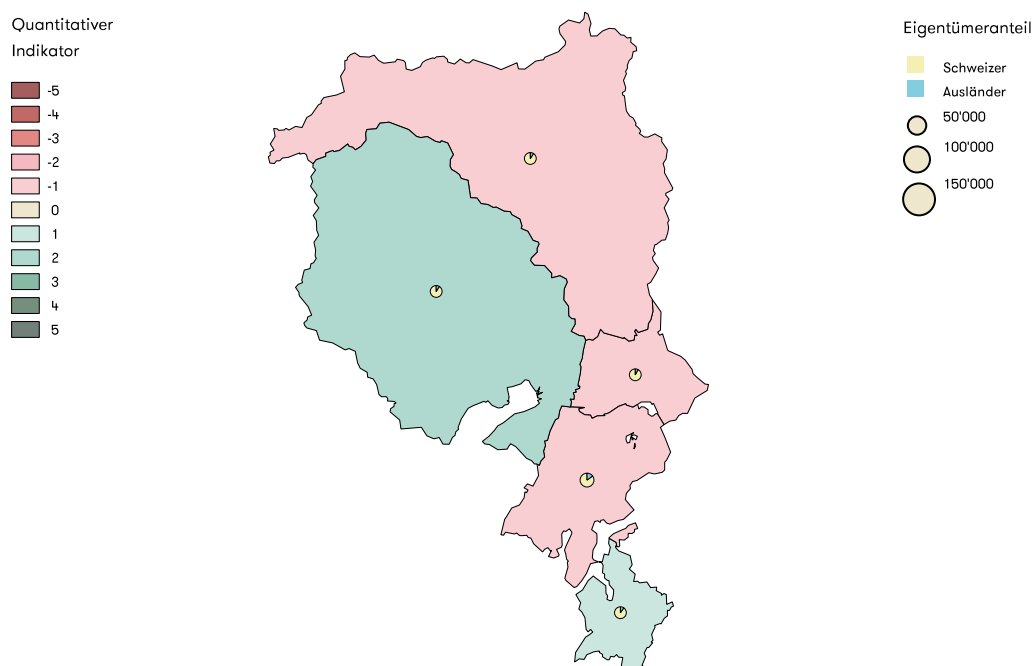


**Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten im Tessin

BFS: SAKE

# Markt für Wohneigentum 2017



## Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2017

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

Der Markt für Wohneigentum hat sich im Tessin 2017 deutlich verknappt. Anders als im Vorjahr weist Karte 4 wieder vermehrt rötliche Färbungen auf. Hauptursache dieser Entwicklung ist vermutlich die Einkommensentwicklung der Eigentümerhaushalte (Abbildung 4.5). Diese weist deutliche Anstiege in den oberen Einkommensklassen auf, was die Nachfrage gestützt hat. Dazu beigetragen hat auch der geringe Neubau an Wohneigentum, dem aber auch kein Haushaltswachstum gegenübersteht.

Die Preise (Tabelle 4.2) sind folglich leicht angestiegen, in den ländlichen Gebieten ausgeprägter als in den Agglomerationen, allerdings deutlich unter dem schweizerischen Mittel von 2.8%. Durch den Einkommensanstieg im unteren und oberen Bereich hat die strukturelle Divergenz etwas zugenommen (Tabelle 4.3). Die Verknappung ist nämlich primär im oberen und im unteren Preissegment zu beobachten. Mit einem Indika-

torwert von -1 für die quantitative Anspannung befindet sich das untere Preissegment als einziges Marktsegment im Tessin nicht in einer Situation des Überangebots.

Auffallend ist im Tessin der (seit 2012) tendenzielle Rückgang der Eigentümerquote der Schweizer Haushalte. Dies kann mit der guten Mietwohnungsversorgung zu tun haben. Eine Verdrängung aus dem Eigentumsmarkt aufgrund eines ungenügenden Angebots kann auf jeden Fall ausgeschlossen werden.

Für 2018 ist keine wesentliche Änderung der Situation zu erwarten. Vermutet werden darf, dass sich die Situation wieder etwas entspannt, da die Bauwirtschaft zurzeit den Fokus verstärkt auf das Wohneigentum legt.

	2012	2016	2017	2017
Tessin	-1.0	3.5	-0.1	↘
Mittelagglomeration	-1.0	4.0	0.0	↘
ländliches Gebiet	-1.0	-1.0	-1.0	⇒

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Tessin	100.0	104.3	105.2	0.8%	5.2%
Mittelagglom.	100.0	104.9	105.7	0.8%	5.7%
ländliches Gebiet	100.0	99.9	101.6	1.7%	1.6%

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2012 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2017	2017
Tessin	1.1	1.4	⇒
Mittelagglomeration	1.2	1.5	⇒
ländliches Gebiet	0.6	0.6	⇒

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Tessiner Wohneigentumsmarkt

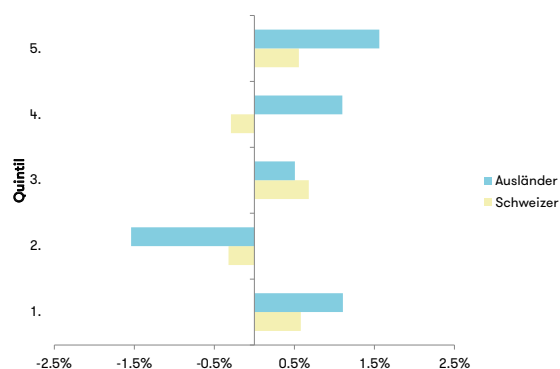
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2012	2015	2016	2017
Tessin	CH	59%	55%	52%	52%
	AUS	24%	23%	21%	23%
Mittelagglom.	CH	57%	54%	50%	52%
	AUS	24%	23%	22%	23%
ländliches Gebiet	CH	75%	71%	68%	59%
	AUS	24%	25%	18%	17%

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten im Tessin

BFS: SAKE



**Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2017 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2016 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten im Tessin

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Der Wohnungsmarkt im Tessin ist auch 2017 der am besten versorgte Markt der Schweiz. Das Angebot wächst weiterhin stärker als die Nachfrage und letztere wird überdurchschnittlich von ausländischen Haushalten beeinflusst. Mit 23.5% ausländischen Haushalten weist das Tessin nach der Région lémanique die zweithöchste Quote der schweizerischen Grossregionen auf. Regional stagniert das Haushaltswachstum. Eine Ausnahme bilden einzig die Schweizer Haushalte in der Region Bellinzona.

Die Schere zwischen dem Mietwohnungs- und dem Eigentumsmarkt hat sich weiter geöffnet, da das Angebot wie schon im Vorjahr und wie in der gesamten Schweiz vornehmlich auf den Mietwohnungsmarkt fokussiert. Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich im Tessin als schweizerischer Spezialfall eines Marktes mit deutlichem Überangebot. Die quantitative Anspannung verharrt auf dem höchsten Wert der hier verwendeten Skala. Faktisch dürfte das Überangebot im Jahr 2017 zugenommen haben. Die Bauleistung erfolgte schwergewichtig im Mietwohnungsbereich, während die ausländischen Haushaltszahlen zurückgingen. Entsprechend sind denn auch die Mieten in allen Tessiner Regionen gesunken. Ganz anders der Markt für Wohneigentum: Dieser hat sich im Tessin 2017 gegenüber 2016 deutlich verknappt. Zu dieser Entwicklung trugen zur Hauptsache der geringe Zuwachs an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auf der einen Seite und die Stagnation der Haushaltszahlen bei tendenziell steigenden Einkommen auf der anderen Seite bei. Eine Markträumung war unter diesen Umständen nur über gestiegene Preise zu erreichen.



## 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 - 2017 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 Haushaltzahlen.

### 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 und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

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 2011 auf 2012 gelegt.