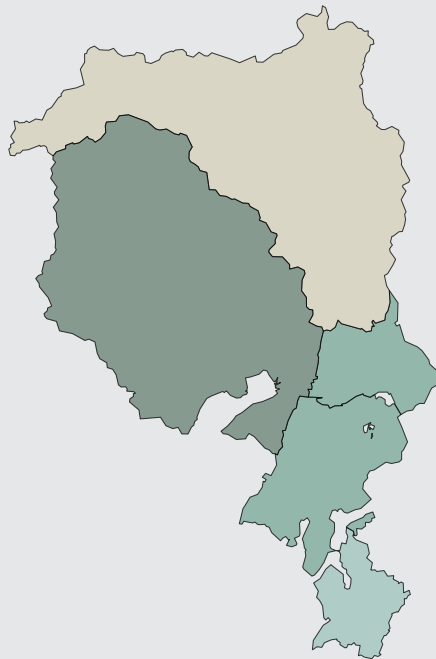




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2016

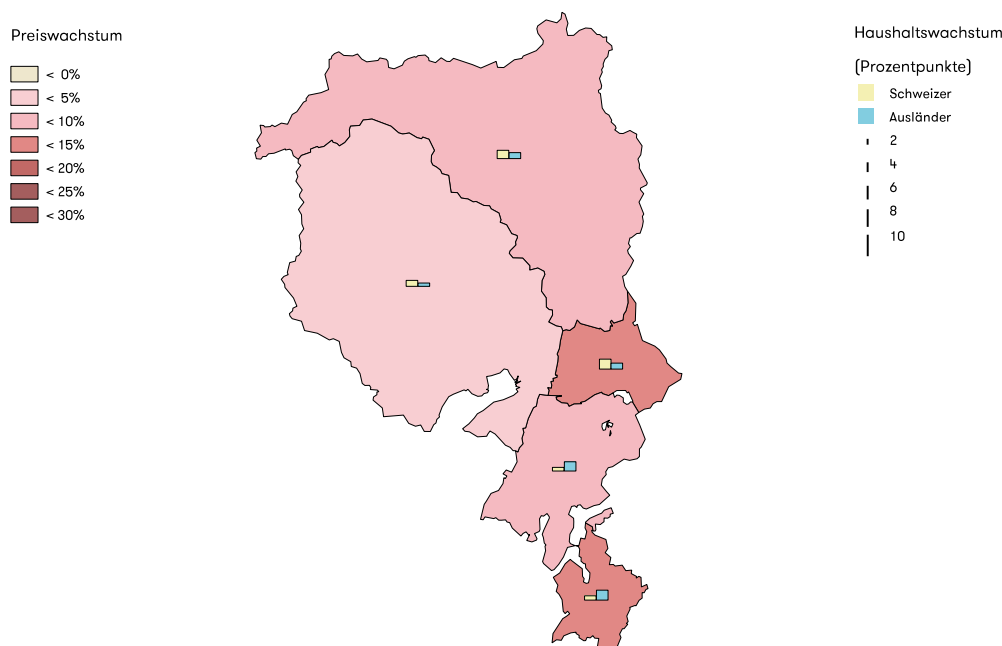
Tessin



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 hohe Zuwanderungsraten. 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 2011 – 2016



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2011

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Tessin in der Periode 2011 - 2016

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

Im Gegensatz zu den übrigen Regionen der Schweiz befand sich das Tessin seit Einführung der Personenfreizügigkeit nie in einer Situation des Nachfrageüberhangs, bis 2015 aber auch kaum in Situationen des deutlichen Überangebots. Über alle Regionen und die beiden Marktsegmente betrachtet war die Entwicklung ausgewogen, mit einem Preisanstieg (bis 2015) leicht über dem schweizerischen Mittel. Dies änderte sich allerdings 2016 (siehe „Gesamter Wohnungsmarkt 2016“).

Die ausgewogene Entwicklung wurde begünstigt durch eine sehr gute Versorgungslage zu Beginn der Personenfreizügigkeit. Denn in der Periode 2011-2016 wies das Tessin mit jährlich 1.3% eine der stärksten Haushaltswachstumsraten auf, denen die Bautätigkeit nicht vollständig folgen konnte.

Dies hat dazu geführt, dass anders als in ande-

ren Schweizer Regionen keine ausgeprägte strukturelle Divergenz (unterschiedliche Anspannung) in einzelnen Preissegmenten mehr besteht. Die unteren und oberen Preissegmente klaffen 2016 nur geringfügig auseinander.

Auffallend ist auch die Entwicklung zwischen den Besitzesformen: 2013 und 2014 war eine sehr hohe Quote von Baubewilligungen im Mietwohnungsbereich auszumachen, was diesen Bereich in der Folge deutlich und stärker als das Wohneigentum entspannt hat. Infolgedessen lag die Quote des (geplanten) Mietwohnungsbaus 2015 und 2016 wieder im schweizerischen Mittel.

Regional wies überraschenderweise das Gebiet „Tre Valli“ über den Betrachtungszeitraum die knappsten Indikatorwerte auf. Als Gegenstück dazu wies das Gebiet Mendrisio die entspanntesten Indikatorwerte auf. Trotzdem wies Mendrisio mit Bellinzona das stärkste Preiswachstum der

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

Region auf (Karte 1).

Auch wenn das Marktgeschehen im Tessin keinen Grund zur Besorgnis gibt, so prägen die ausländischen Haushalte den Markt. Die Abbildungen 1.1 und 1.2 verdeutlichen eine positivere Entwicklung der Einkommen der ausländischen Haushalte sowohl beim Eigentum als auch bei der Miete. Ausserdem tragen die ausländischen Haushalte stärker zum Haushaltswachstum bei als die schweizerischen, insbesondere in den Regionen Lugano und Mendrisio.

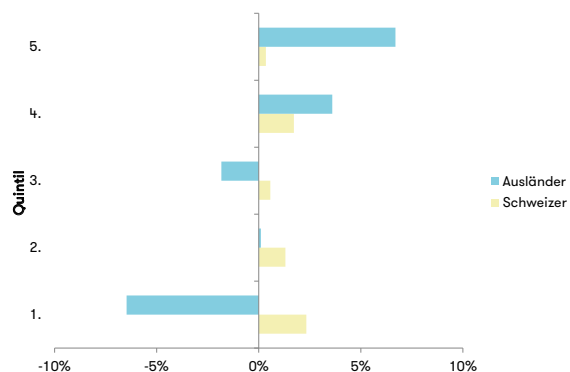


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

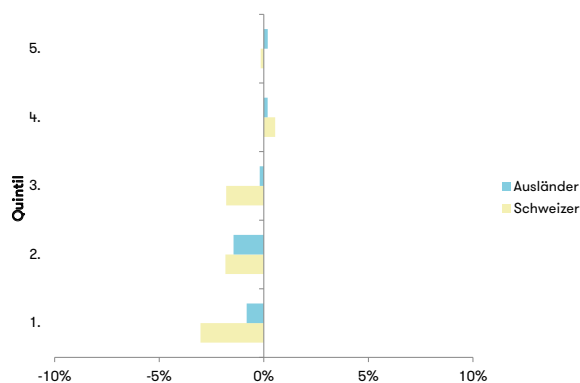
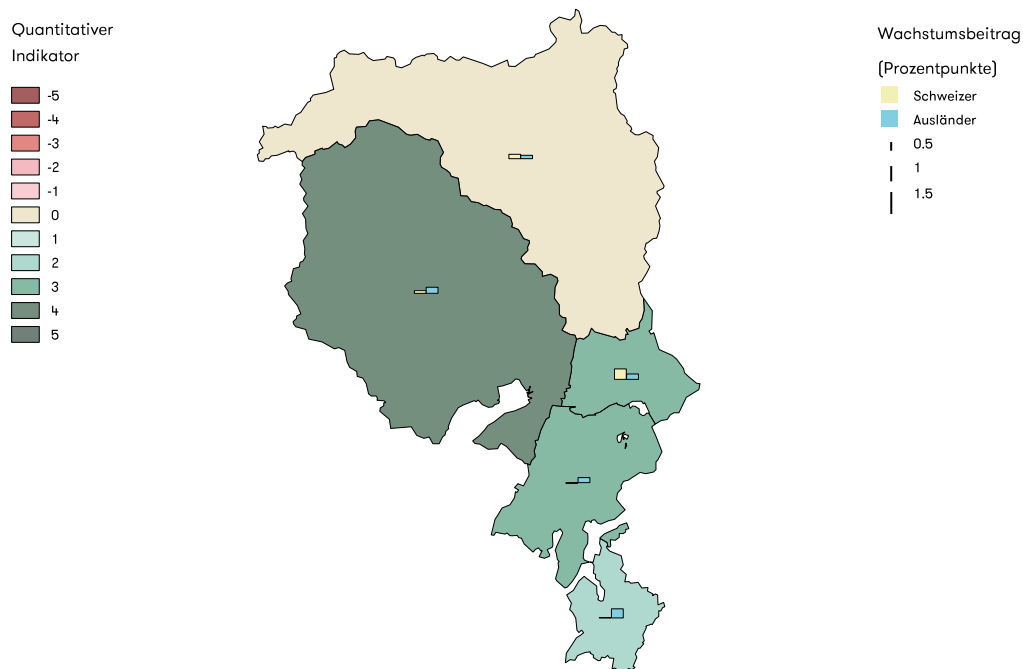


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2011 - 2016 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2011 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2016



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2016 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2016

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

2016 kippte die in der Entwicklung von 2011-2015 beschriebene ausgewogene Entwicklung im Tessin in ein deutliches Überangebot, wie die Entwicklung des quantitativen Indikators illustriert (Tabelle 2.1). Dies gilt nicht nur für die regionalen Märkte (Karte 2), sondern auch für die einzelnen Preissegmente. Weder im oberen noch im unteren Preissegment herrscht 2016 eine Überschussnachfrage. Die Divergenz der Marktsituation zwischen den Preissegmenten ist die tiefste der Schweiz.

Folgerichtig entwickelten sich auch die aggregierten Preise (Miete und Eigentum zusammen) zurück (Tabelle 2.2). Ursächlich für diese Entwicklung dürfte eine Bautätigkeit gewesen sein, die anders als in den Vorjahren das Haushaltswachstum überstieg. Dieses Haushaltswachstum war 2016 deutlich geprägt durch ausländische Haushalte (Tabelle 2.3), die in dieser Region allerdings nicht zur Verknappung,

sondern zur Stützung der Nachfrage beitrugen. Nach der Région lémanique weist das Tessin mit 23% den zweithöchsten Anteil ausländischer Haushalte auf.

Auffällig bleibt, dass das einzige als „ländlich“ klassierte Gebiet im Tessin (TreValli) der Entwicklung hinterherhinkt. Dies liegt aber wohl primär daran, dass es sich - mit Ausnahme von Bellinzona - kaum als Ausweichgebiet für die urbanen Ballungsräume eignet und deshalb von Übertreibungen jeglicher Art verschont bleibt.

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

	2011	2015	2016	2016
Tessin	0.5	2.4	4.3	↗
Mittelagglomeration	0.4	2.7	4.6	↗
ländliches Gebiet	1.3	-0.1	1.3	↗

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner
Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011- 2016
Tessin	100.0	109.4	107.8	-1.5%	7.8%
Mittelaggllo.	100.0	109.8	107.7	-1.9%	7.7%
ländliches Gebiet	100.0	105.4	108.6	3.1%	8.6%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

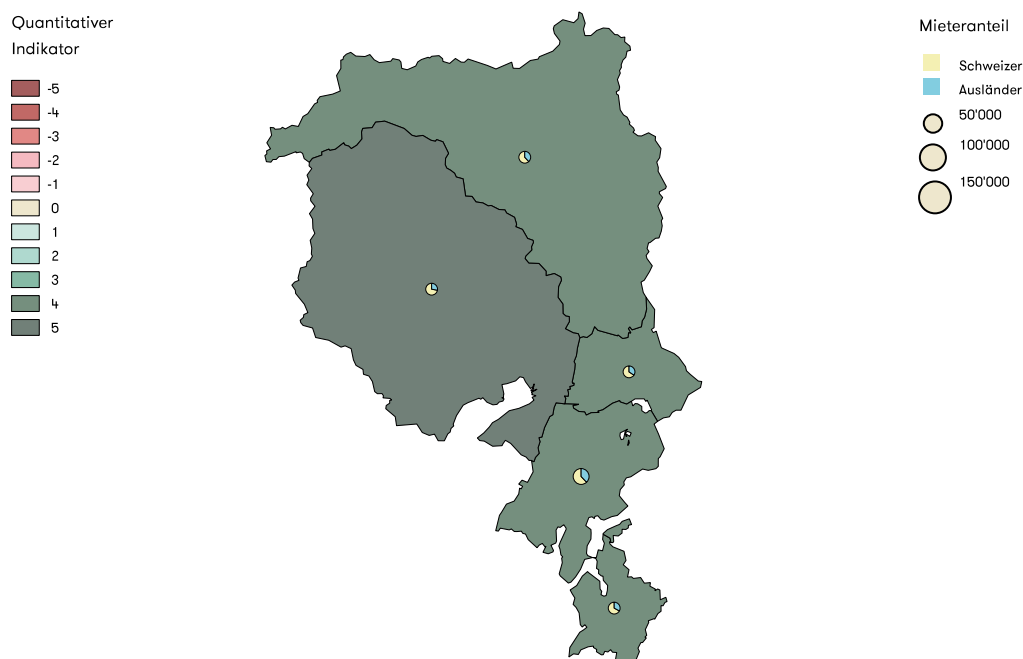
		2015	2016	2015- 2016
Tessin	CH	122'452	122'710	0.2%
	AUS	37'746	38'470	1.9%
Mittelaggllo.	CH	112'240	112'455	0.2%
	AUS	35'201	35'889	2.0%
ländliches Gebiet	CH	10'212	10'255	0.4%
	AUS	2'545	2'580	1.4%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Tessin

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2016



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2016

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

Wie Karte 3 illustriert gab es im Tessiner Mietwohnungsmarkt 2016 keinerlei Versorgungsengpässe. Der Indikatorwert hat sich in beiden Gebietstypen (Mittelagglomerationen und ländlicher Raum) des Tessins auf 5 erhöht (Tabelle 3.1). In Karte 3, die eine feinere regionale Gliederung aufweist, sind die Indikatoren leicht nuancierter und bewegen sich zwischen 4 und 5. Die Situation widerspiegelt damit diejenige des Vorjahres. Allerdings hatte diese Entwicklung im vergangenen Jahr anders als 2015 sinkende Mieten bei Neuvermietungen zur Konsequenz (Tabelle 3.2).

Bedingt wurde diese Entwicklung durch eine im schweizerischen Vergleich deutlich überproportionale Steigerung des Mietwohnungsanteils beim Wohnungsbau, die insbesondere im letzten Jahr zu spüren war. Aufgrund der ohnehin guten Gesamtversorgung führte das dazu, dass auch der günstige Mietwohnungsbereich im Tessin nicht als angespannt bezeichnet werden kann.

Entsprechend ist die Divergenz zwischen den Preissegmenten schweizweit mit Abstand die tiefste (Tabelle 3.3).

In Anbetracht der Angebotsentwicklung ist es wenig erstaunlich, dass die Mieterquote im Steigen begriffen ist (Tabelle 3.4).

Die wichtige Rolle der ausländischen Haushalte im Tessin wurde bereits erwähnt. Im Mietwohnungsbereich dürften sie aktuell insbesondere im oberen Preissegment spürbare Änderungen der Nachfragestruktur bewirken. Abbildung 3.5 dient dabei allerdings primär der qualitativen Illustration, denn aufgrund der eher kleinen Region weisen die zugrundeliegenden, auf Stichproben basierenden Schätzungen hohe Schätzfehler auf.

	2011	2015	2016	2016
Tessin	-0.2	3.9	5.0	↗
Mittelagglomeration	0.0	4.0	5.0	⇒
ländliches Gebiet	-3.0	3.0	5.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Tessin	100.0	109.7	106.5	-2.9%	6.5%
Mittelagglom.	100.0	109.7	106.4	-3.0%	6.4%
ländliches Gebiet	100.0	109.9	108.8	-1.0%	8.8%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Tessin	1.3	0.6	↘
Mittelagglomeration	1.2	0.6	↘
ländliches Gebiet	2.9	1.0	↘

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Tessin	CH	43%	44%	45%	48%
	AUS	78%	79%	77%	79%
Mittelagglom.	CH	45%	45%	46%	50%
	AUS	78%	79%	77%	78%
ländliches Gebiet	CH	25%	30%	29%	32%
	AUS	81%	75%	75%	82%

Tabelle 3.4: Mieterquote

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

BFS: SAKE

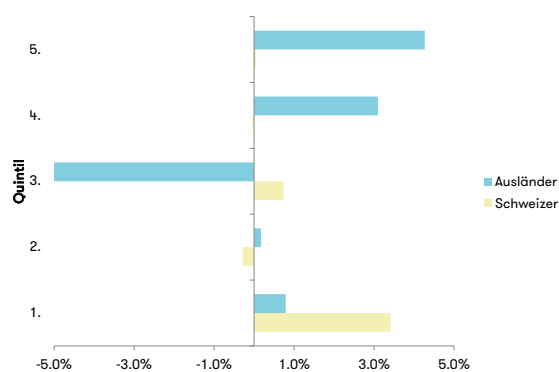
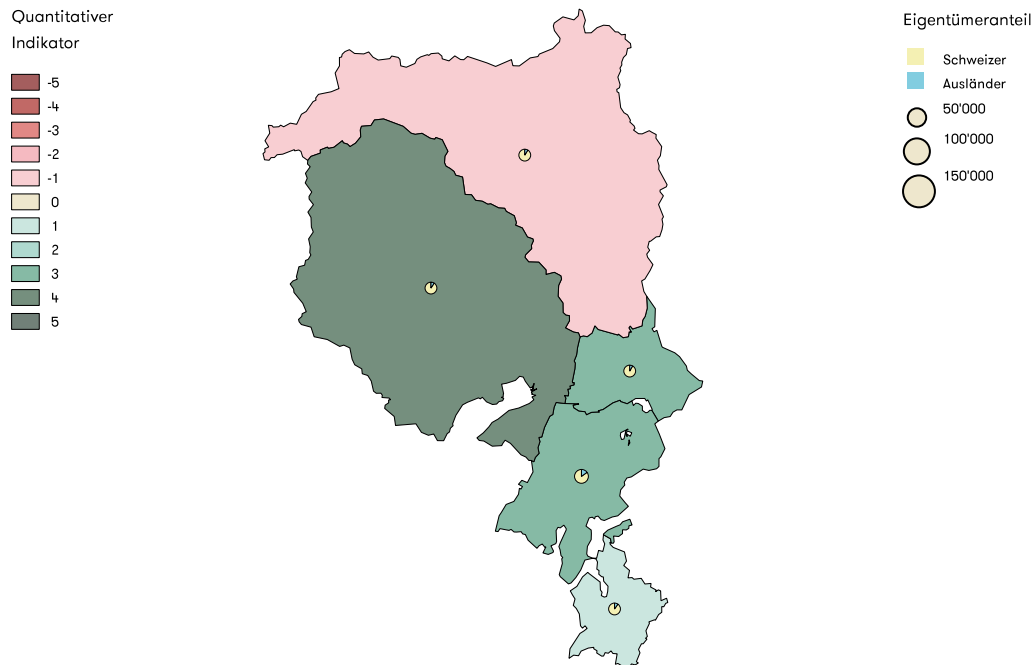


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten im Tessin

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2016



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2016

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

Einzig der Wohneigentumsmarkt weist in „Tre Valli“ im Tessin noch eine leichte Anspannung auf, was sich in Tabelle 4.1 für „ländliches Gebiet“ widerspiegelt. Ansonsten präsentiert sich aber auch der Markt für Wohneigentum überall entspannt (Karte 4).

Die Preisentwicklung reflektiert die Entwicklung des quantitativen Indikators. Einem Anstieg in „Tre Valli“ steht Stagnation in den Agglomerationsgebieten gegenüber (Tabelle 4.2).

Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt gab es im Bereich des Wohneigentums aber in den letzten 5 Jahren in allen Tessiner Regionen auch Phasen der Knappheit. 2016 hat sich das vermutlich nicht zuletzt aufgrund des wieder steigenden Anteils an Wohneigentum beim Neubau deutlich gewendet. Ausserdem scheint die Nachfrage auch in Bezug auf die Kaufkraft an Grenzen zu stossen. Die aufgrund des Stichprobenfehlers wiederum

mit etwas Vorsicht zu geniessende Abbildung 4.5 weist auf alle Fälle im Jahresverlauf keine Steigerung der Arbeitseinkommen der Haushalte im Bereich des Wohneigentums auf. Die Entwicklung der Wohneigentümerquote (Tabelle 4.4) dürfte hingegen - wie bereits beim Mietwohnungsmarkt notiert - einfach auch die Angebotsentwicklung reflektieren. Daraus eine geänderte Nachfragestruktur abzuleiten, scheint im Moment noch gewagt.

Die allgemeine Entspannung hat auch zum Gleichlauf der verschiedenen Preissegmente beigetragen. Die strukturelle Divergenz hat im vergangenen Jahr abgenommen (Tabelle 4.3). Auch wenn diese im Eigentumsbereich aufgrund der freien Preisbildung generell tiefer liegt als bei Mietwohnungen, so schlägt das Tessin auch hier sämtliche Schweizer Regionen: Der Indikatorwert der Divergenz ist minimal.

	2011	2015	2016	2016
Tessin	1.3	0.7	3.5	↗
Mittelagglomeration	1.0	1.0	4.0	↗
ländliches Gebiet	4.0	-2.0	-1.0	⇒

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Tessin	100.0	109.2	109.3	0.1%	9.3%
Mittelagglom.	100.0	110.0	109.4	-0.5%	9.4%
ländliches Gebiet	100.0	102.5	108.5	5.9%	8.5%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2011 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2016	2016
Tessin	1.5	1.1	⇒
Mittelagglomeration	1.5	1.2	⇒
ländliches Gebiet	1.0	0.6	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2011	2014	2015	2016
Tessin	CH	57%	56%	55%	52%
	AUS	22%	21%	23%	21%
Mittelagglom.	CH	55%	55%	54%	50%
	AUS	22%	21%	23%	22%
ländliches Gebiet	CH	75%	70%	71%	68%
	AUS	19%	25%	25%	18%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: SAKE

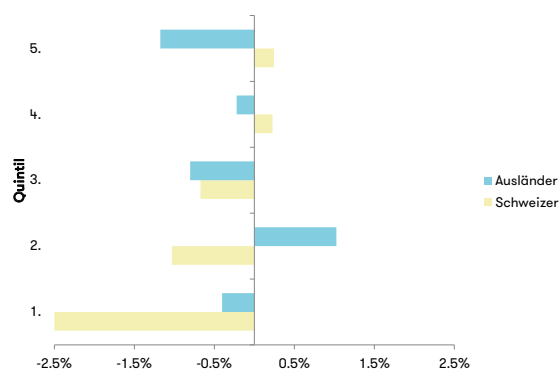


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2016 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2015 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten im Tessin

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Das Tessin weist im Vergleich zu den übrigen Schweizer Regionen den mit Abstand am Besten versorgten Wohnungsmarkt auf. Allerdings reagiert hier die Marktsituation aufgrund der geringen Haushaltszahl des Kantons und der regionalen Diversität ziemlich schnell auf Veränderungen bei Bautätigkeit und von Haushaltswachstum und -struktur. Grund zur Besorgnis bezüglich Überkapazitäten ist also (noch) fehl am Platz. Allerdings deuten die Indikatoren auf eine auch 2017 solide Bautätigkeit hin. Es ist also zumindest zu erwarten, dass sich die Marktlage auch in diesem Jahr ähnlich präsentieren wird. In der Regel folgt dann aber die Stabilisierung der Marktsituation, so zu beobachten bei der Ausdehnung und Reduzierung des Mietwohnungsbaus in der Periode 2014-2016.

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 - 2016 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 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 2010 auf 2011 gelegt. Ausserdem bedingt eine Neugewichtung der schweizerischen Arbeitskräfteerhebung eine leichte Revision der Indikatoren zu den Vorjahren.