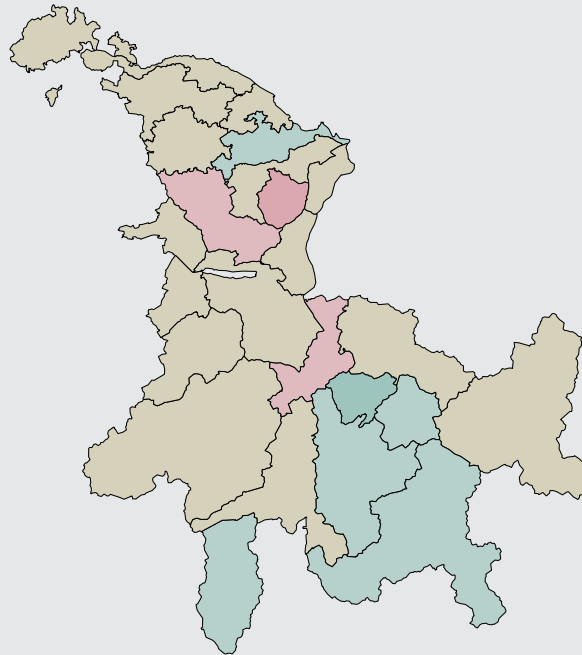




# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2019

### Ostschweiz

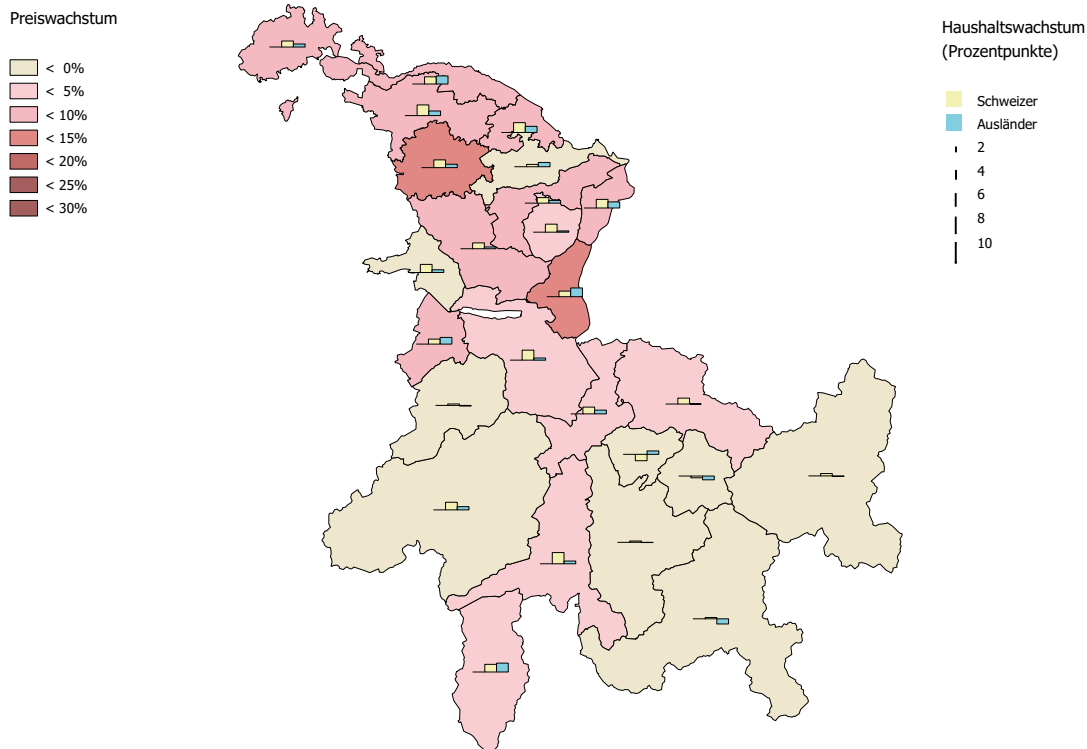




## Einleitung

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. 2019 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung in der Schweiz bei 1.2%, während im Zuge 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 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 2014 – 2019



## Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2014

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum der Ostschweiz in der Periode 2014 - 2019

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

Das Startjahr der hier betrachteten Fünfjahresperiode war das einzige Jahr in den letzten fünfzehn Jahren, in dem in der Ostschweiz eine deutliche Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten war. Dies galt gleichermassen für Miete und für Eigentum. 2015 entspannte sich der Markt wieder analog zur übrigen Schweiz, um sich 2016 wieder ausgeglichen zu präsentieren. Danach aber geht die Schere zwischen Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsmarkt deutlich auseinander.

Die Entspannung wurde durch ein Angebotswachstum ermöglicht, das deutlich über dem im schweizerischen Vergleich unterdurchschnittlichen Haushaltswachstum lag. Der Anteil der ausländischen Haushalte an diesem Wachstum lag dabei leicht über dem schweizerischen Mittel, allerdings innerhalb der Region äusserst ungleich verteilt. Eine starke Zunahme ausländischer Haushalte war vor

allem im grenznahen Gebiet zu verzeichnen. In den vormals stark zulegenden touristischen Gebieten Graubündens war hingegen kein wesentliches Wachstum mehr zu verzeichnen. Einzige Ausnahme bildet im südlichen Teil der Grossregion das Gebiet Mesolcina (Karte 1). Im Oberengadin sowie in Davos ging die Zahl der ausländischen Haushalte sogar zurück.

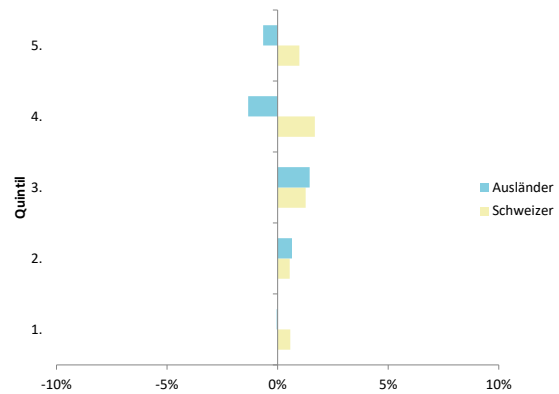
Das Haushaltswachstum auf Karte 1 korreliert auch mit dem Preiswachstum. Dies ist primär auf die Entwicklung des Marktes für Wohneigentum zurückzuführen. Die Mieten stiegen vor 2014 im Zuge der Verknappung moderat und seither gar nicht mehr. Das Wohneigentum wies schon vor 2014 ein überdurchschnittliches Preiswachstum auf und hat nun nochmals zugelegt. Dies am stärksten in den Gebieten, wo auch die von schweizerischen Haushalten geprägte Nachfrage am stärksten stieg.

Die Entwicklung in den einzelnen Preissegmenten

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

wies in der Ostschweiz das typische Bild über einen Zyklus auf. Aus einer Knappheitssituation aller Preissegmente, sowohl was Miete und Eigentum betrifft, entspannten sich aufgrund der Neubautätigkeit die oberen Preissegmente. Das Eigentum profitierte dabei noch von hohen Eigentumsanteilen am Neubau vor 2014, während danach der Mietwohnungsanteil wieder auf gegen 60% anstieg, ein Niveau, auf dem er seither stabil verharrt. Aufgrund dieser Angebotsentwicklung entspannte sich der Mietwohnungsmarkt ausgehend vom oberen Segment auch im mittleren und tieferen. Alle Mietpreissegmente waren schliesslich entspannt. Beim Wohneigentum hingegen verknappte sich das obere Preissegment nach 2016 wieder. Alle Segmente sind nun wieder sehr knapp.

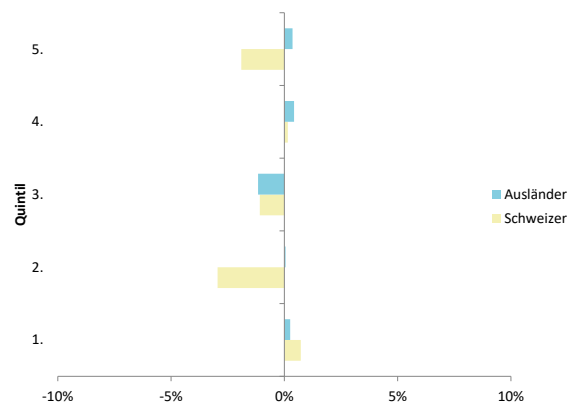
Die Entspannung des unteren Preissegments des Mietwohnungsmarkts wurde sicherlich durch die Einkommensentwicklung begünstigt, die sich für die Mieterhaushalte insbesondere bei den Schweizern nach oben verschob (Abbildung 1.1). Weniger aussagekräftig ist die Einkommensentwicklung hingegen bei den Eigentümern, wo sich Einkommen und Finanzierungsmöglichkeit in vielen Regionen der Schweiz zunehmend entkoppeln (Abbildung 1.2).



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Ostschweiz

BFS: SAKE

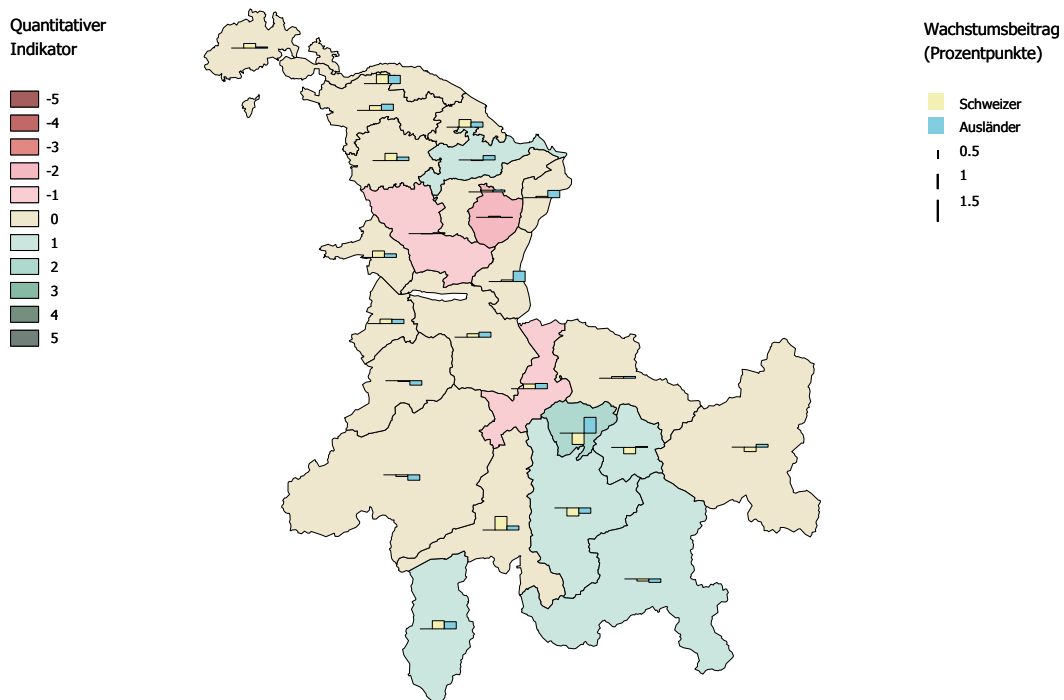


**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**

Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Ostschweiz

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2019



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Ostschweiz im Jahr 2019 und geschätzter Wachstumsbeitrag\* der in- und ausländischen Haushalte 2019

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

Im Jahre 2019 hat sich die bereits gegen Ende der Periode 2014-2019 zu beobachtende Entwicklungstendenz in allen Belangen verstärkt, wobei das Haushaltswachstum insgesamt unter dem schweizerischen Durchschnitt lag (Tabelle 2.3). Nach dem Tessin und dem Espace Mittelland war es das zweitschwächste der Schweiz. Insbesondere die Schweizer Haushalte wuchsen unterdurchschnittlich, während die ausländischen stärker zulegten als im schweizerischen Durchschnitt. Der Wachstumseinfluss der ausländischen Haushalte war mit 55% nach dem Tessin (hier im negativen Sinne eines Rückgangs) der zweithöchste der Schweiz. Dabei illustriert Karte 2, dass die Beiträge weiterhin im grenznahen Gebiet am stärksten waren. In den südlichen Gebieten hingegen sind nun teilweise sogar Rückgänge schweizerischer Haushalte zu beobachten, mit der anhaltenden Ausnahme des Gebiets Mesolcina.

Das Angebotswachstum übertraf dieses Haushaltswachstum mit einem überwiegenden Anteil an Mietwohnungen wiederum recht deutlich. Dies bewirkte eine weitere Öffnung der Schere zwischen Miete und Eigentum. Die Differenz zwischen der quantitativen Anspannung der beiden Besitzesformen ist nun die grösste in der Schweiz überhaupt. Unter dem Strich resultierte dadurch auch eine leichte Verknappung des Gesamtmarktes (Tabelle 2.1). Diese war ausgeprägter im ländlichen Gebiet, das einen höheren Anteil an Wohneigentum aufweist. Diese Marktsituation bewirkte insgesamt auch leicht steigende Preise (Tabelle 2.2).

Im Jahr 2020 scheint sich die Entwicklung weitgehend analog fortzusetzen. Es ist mit schwächerer Zuwanderung zu rechnen, die die Mietwohnungsmärkte noch mehr entspannt, während die Eigentumsmärkte wohl eher knapp bleiben.

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

	2014	2018	2019	2019
Ostschweiz	-2.8	1.0	0.4	↘
Mittellaggl.	-3.4	1.1	0.6	⇒
ländlicher Raum	-2.0	1.0	0.0	↘

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014- 2019
Ostschweiz	100.0	102.8	103.1	0.2%	3.1%
Mittellaggl.	100.0	103.8	104.1	0.3%	4.1%
ländlicher Raum	100.0	101.4	101.5	0.1%	1.5%

**Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2014 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

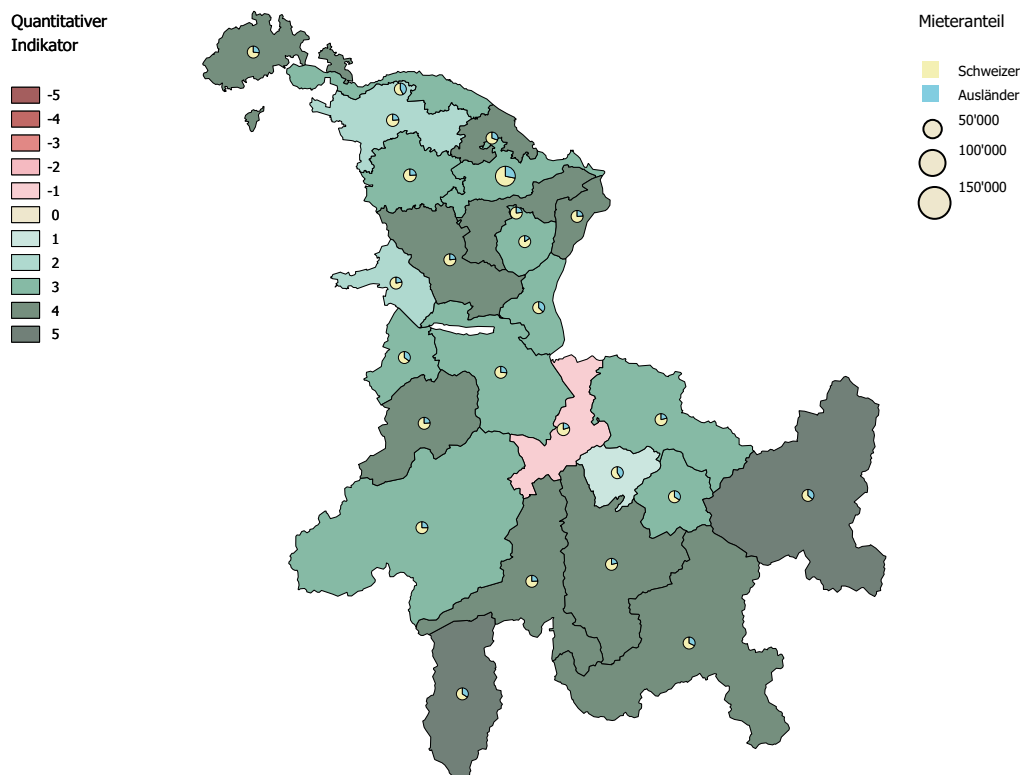
		2018	2019	2018- 2019
Ostschweiz	CH	421'396	422'670	0.3%
	AUS	95'451	97'006	1.6%
Mittellaggl.	CH	248'488	249'268	0.3%
	AUS	53'958	54'951	1.8%
ländlicher Raum	CH	172'908	173'403	0.3%
	AUS	41'493	42'055	1.4%

**Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung**

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Ostschweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2019



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2019

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

Der Mietwohnungsmarkt verharrte 2019 auf äusserst entspanntem Niveau (Tabelle 3.1), sowohl in den Mittelagglomerationen, als auch im ländlichen Raum. Dies illustriert auch Karte 1, wobei das einzige noch unter Überschussnachfrage leidende Gebiet die Region Chur umfasst. Der Ausländeranteil beeinflusst diese Marktentwicklung zwar, erklärt diese aber nicht vollständig. So ist beispielsweise die Region Chur mit tiefem Anteil ausländischer Haushalte angespannt, während Werdenberg mit einem deutlich höheren Anteil entspannt ist. Insgesamt wurde die Nachfrage auch dadurch gestützt, dass mehr Schweizer Haushalte Mietwohnungen nachfragten, wie Tabelle 3.4 illustriert. Dies hat trotz Angebotszuwachs eine stabilisierende Wirkung auf die unter Überangebot leidenden Märkte ausgeübt.

Die Preise entwickelten sich folgerichtig leicht nach oben, nachdem sie 2018 noch negative

Wachstumsraten angenommen hatten (Tabelle 3.2). Die Divergenz zwischen den Mietpreissegmenten nahm dennoch weiter ab (Tabelle 3.3). Im ländlichen Raum herrscht in allen Segmenten ein deutliches Überangebot auf demselben Entspannungsniveau. In den Mittelagglomerationen hingegen ist das tiefere Mietpreissegment trotz Anstieg des Indikators der quantitativen Anspannung noch etwas weniger entspannt als die oberen Segmente. Trotzdem sind die Indikatorwerte zusammengedrückt, weshalb die Divergenz auch in diesen Gebieten sank. Dazu beigetragen hat auch die Verschiebung der ausländischen Erwerbseinkommen nach oben (Abbildung 3.5). In der Ostschweiz sind im Mietwohnungsmarkt somit alle Nachfragesegmente gut versorgt.



	2014	2018	2019	2019
Ostschweiz	-2.2	4.0	4.0	⇒
Mittelaggl.	-3.0	4.0	4.0	⇒
ländlicher Raum	-1.0	4.0	4.0	⇒

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Ostschweiz	100.0	98.9	99.2	0.3%	-0.8%
Mittelaggl.	100.0	99.1	99.3	0.2%	-0.7%
ländlicher Raum	100.0	98.7	99.1	0.4%	-0.9%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2014 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Ostschweiz	1.2	0.7	⇒
Mittelaggl.	1.5	1.2	⇒
ländlicher Raum	0.6	0.0	⇓

**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

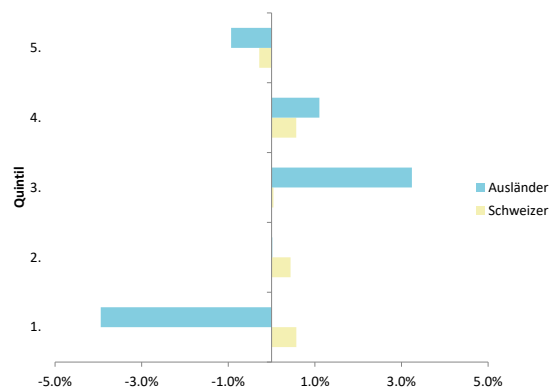
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Ostschweiz	CH	50%	48%	46%	48%
	AUS	84%	84%	84%	82%
Mittelaggl.	CH	53%	52%	51%	52%
	AUS	85%	86%	84%	85%
ländlicher Raum	CH	44%	43%	40%	41%
	AUS	83%	81%	83%	77%

**Tabelle 3.4: Mieterquote**

Anteil der Personen in Miete in- und ausländischen Haushalten der Ostschweiz

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

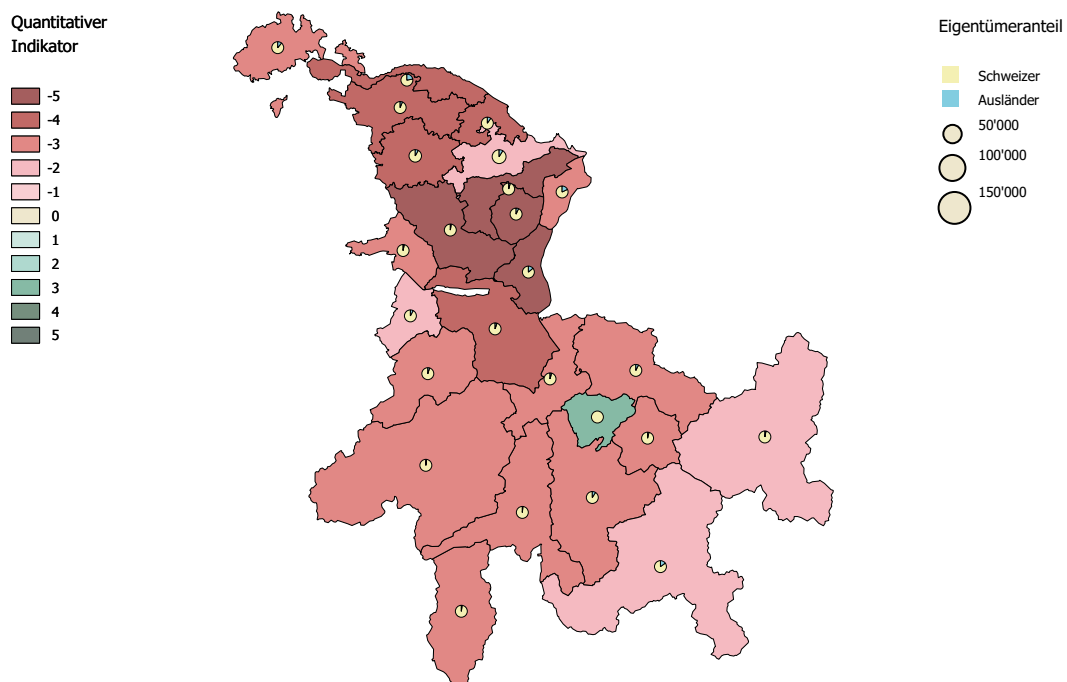


**Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Ostschweiz

BFS: SAKE

# Markt für Wohneigentum 2019



## Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2019

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

2019 brachte dem Markt für Wohneigentum in der Ostschweiz eine deutliche Verknappung (Tabelle 4.1), obschon der Anteil Wohneigentümer insgesamt rückläufig war (Tabelle 4.4). Allerdings nahm die Wohneigentumsquote der ausländischen Haushalte etwas zu, was gemeinsam mit den steigenden ausländischen Haushaltzahlen die Nachfrage stützte. Mit Ausnahme des Schanfigg sind alle Märkte der Ostschweiz mehr oder weniger angespannt (Karte 4). Auch das Engadin, das sich im Zuge stagnierenden Haushaltswachstums und starker Preiserhöhungen im Vorjahr im Gleichgewicht befand, hat sich wieder verknappt.

Die Preise stiegen vor allem in den 2018 knapperen Mittelagglomerationen deutlich an (Tabelle 4.2), während die Divergenz zwischen den Preissegmenten sank (Tabelle 4.3). Die 2018 noch etwas weniger angespannten oberen Preissegmente haben sich 2019

verknappt, sodass sich die Unterschiede zwischen den Preissegmenten reduziert haben. Eine nicht unwesentliche Rolle dürfte hier die Einkommensentwicklung gespielt haben, die eine Verschiebung der Erwerbseinkommen schweizerischer Eigentümerhaushalte nach oben zeigt (Abbildung 4.5).

Wie im Vorjahr kann auch für 2020 keine Rückkehr ins Gleichgewicht erwartet werden, allenfalls ist eine leichte Reduktion der Anspannung möglich.

	2014	2018	2019	2019
Ostschweiz	-3.5	-2.5	-4.0	↘
Mittelaggl.	-4.0	-3.0	-4.0	↘
ländlicher Raum	-3.0	-2.0	-4.0	↘

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Ostschweiz	100.0	107.4	107.6	0.2%	7.6%
Mittelaggl.	100.0	110.3	110.8	0.4%	10.8%
ländlicher Raum	100.0	104.0	103.9	-0.1%	3.9%

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2014 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Ostschweiz	1.3	0.6	↘
Mittelaggl.	1.5	0.6	↘
ländlicher Raum	1.0	0.6	⇒

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz

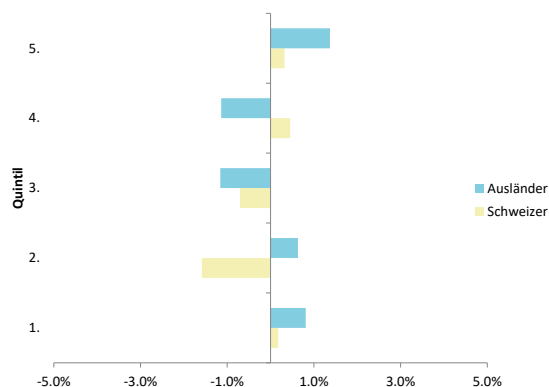
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Ostschweiz	CH	50%	52%	54%	52%
	AUS	16%	16%	16%	18%
Mittelaggl.	CH	47%	48%	49%	48%
	AUS	15%	14%	16%	15%
ländlicher Raum	CH	56%	57%	60%	59%
	AUS	17%	19%	17%	23%

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE



**Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Ostschweiz

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Wie in fast allen Schweizer Regionen hat sich der Gesamtwohnungsmarkt der Ostschweiz 2019 leicht verknappt. Dies hat seine Ursache nicht im weiterhin unter deutlichem Überangebot leidenden Mietwohnungsmarkt, sondern im Eigentumsmarkt. Die Schere zwischen der Marktsituation in diesen beiden Märkten ist in der Ostschweiz schweizweit die grösste. Dies dürfte auch an der Struktur der Region liegen, der neben dem Tessin als einziger ein (für Schweizer Verhältnisse) grosses städtisches Zentrum fehlt.

Die ausländischen Haushalte haben 2019 kräftig zur Stützung der Nachfrage beigetragen. Anders als in anderen Grossregionen geschah dies allerdings durch eine Erhöhung der Wohneigentümerquote insbesondere im Bereich des Wohneigentums, während Schweizer Haushalte vermehrt Mietwohnungen nachfragten.

Da für 2020 ein schwächeres Haushaltswachstum zu erwarten ist, ist trotz diesem Effekt aber mit einem Fortschreiten der allgemeinen Entwicklungstendenz und einer weiter steigenden Divergenz zwischen den Besitzesformen zu rechnen.



# 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 - 2019 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 Strukturerhebung 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 2013 auf 2014 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.