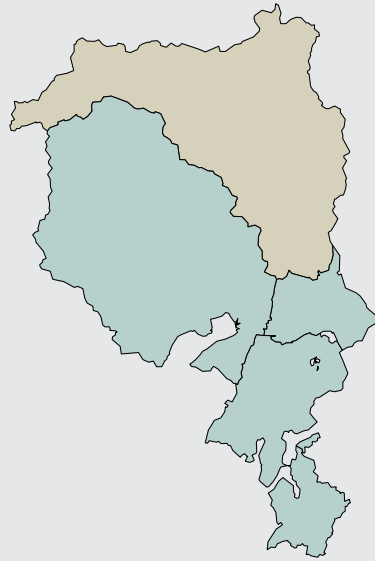




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2019

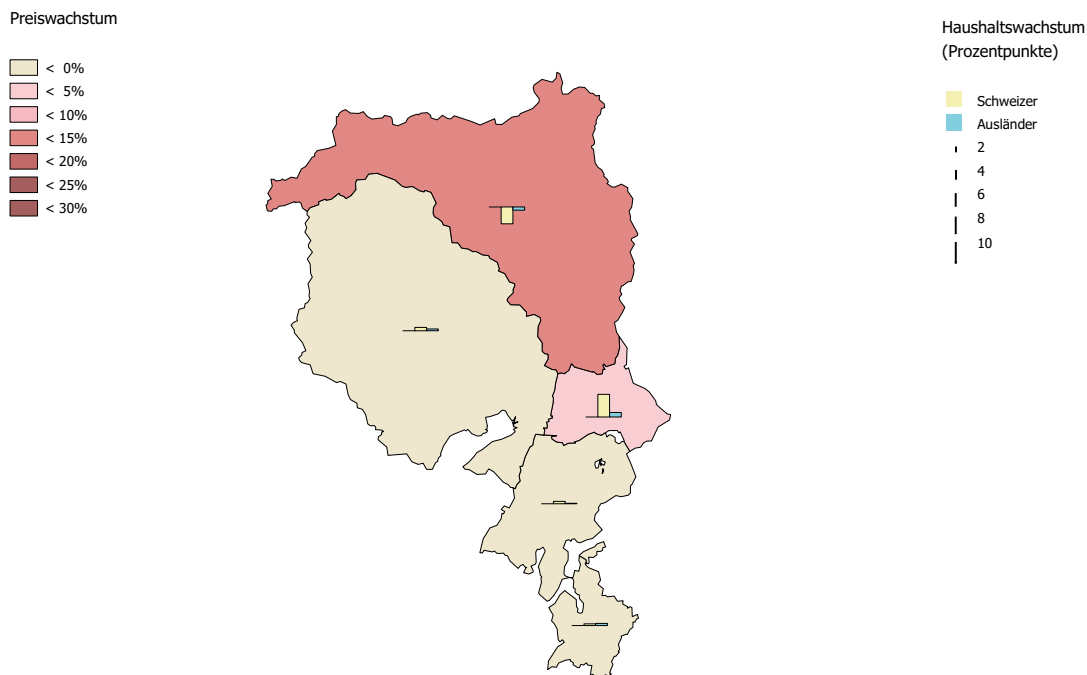
Tessin



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 bei geschätzten 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 im Tessin in der Periode 2014 - 2019

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

Seit Einführung der Personenfreizügigkeit befand sich das Tessin nie in einer Situation des Nachfrageüberhangs. Sogar im Jahr 2014, in dem in fast allen Schweizer Regionen starke Knappheit herrschte, war für das Tessin ein Indikatorwert der quantitativen Anspannung im Gleichgewicht zu beobachten. Von 2008 - 2014 gab es allerdings auch keine Situation starken Überangebots. Dies hat sich 2016 geändert und im Mietwohnungsbereich lässt sich auch in den Folgejahren, inklusive 2019, ein Nachfragedefizit beobachten.

Ursächlich für diese Entwicklung war im Betrachtungszeitraum ein Wachstum des Wohnungsbestandes, das das Haushaltswachstum um 5.4 Prozentpunkte übertraf. Der Zuwachs der Haushalte lag mit jährlich 0.5% deutlich unter dem schweizerischen Mittel. Aus diesem Grund ist über diese 5-Jahres-Periode auch kein Preiswachstum zu beobachten. Im Gegenteil, mit

-4.5% war die Entwicklung deutlich rückläufig. Karte 1 weist entsprechend auch drei Regionen mit negativen Preisentwicklungen auf, während die übrigen eine schwach positive Entwicklung verzeichneten.

Der Löwenanteil der Bautätigkeit ging mit rund 60% in den Mietwohnungsbereich, was 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. Diese Entwicklung setzte sich – nach einem Zwischenhalt im vergangenen Jahr – auch im Betrachtungsjahr fort.

Der Markt wird überdurchschnittlich von ausländischen Haushalten beeinflusst. Mit 23.4% weist das Tessin nach der Région lémanique die zweithöchste Quote ausländischer Haushalte der schweizerischen Grossregionen auf. Auch

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

die Wohneigentumsquote der Ausländer liegt mit 21% deutlich über dem schweizerischen Mittel von 13% (Tabelle 4.4).

Diese zum Überangebot neigende Marktentwicklung reflektiert sich wie im Vorjahr in der Einkommensentwicklung (Abbildungen 1.1 und 1.2), die keine klaren Muster nach Einkommenssegment erkennen lässt. Am ehesten spiegeln sich darin die unterschiedlichen Preisentwicklungen von Miet- und Eigentumsmarkt. Tendenziell kommen kaufkraftschwächere Haushalte eher im Bereich der Mietwohnungen zum Zug.

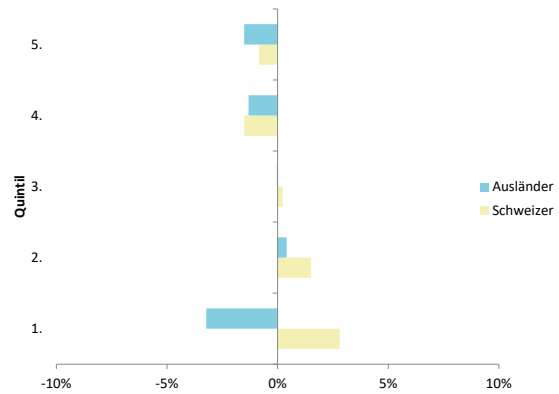


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter
Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

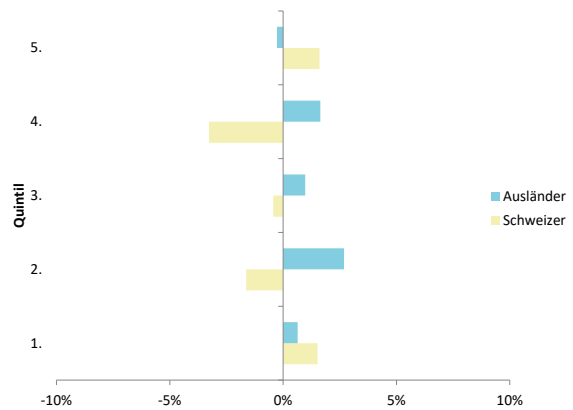
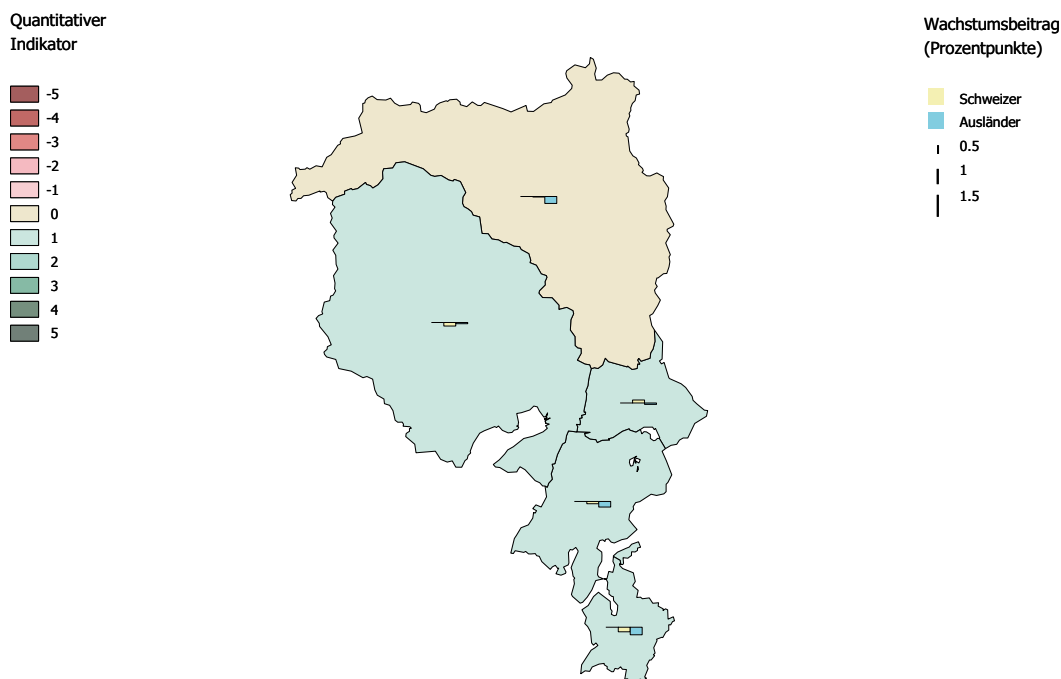


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer
Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2019



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

2019 wurde dem Markt wiederum mehr Wohnungsangebot zugeführt als durch das reine Wachstum der Haushaltszahlen benötigt. Die Zahl schweizerischer Haushalte war voraussichtlich leicht, diejenige der ausländischen insgesamt deutlich rückläufig. Am stärksten waren davon wie letztes Jahr – auf tiefem absolutem Niveau – die ländlichen Gebiete betroffen (Tabelle 2.3). Regional ist lediglich in der Region Bellinzona noch ein Haushaltswachstum erkennbar (Karte 2). Wie im Vorjahr weist das Tessin deshalb das im schweizerischen Quervergleich höchste Verhältnis von zusätzlichen Wohnungen zu zusätzlichen Haushalten auf.

Die bereits 2018 zu beobachtende Verlagerung der Bautätigkeit zurück in den Wohneigentumsbereich setzte sich 2019 nur abgeschwächt fort. Die Anteile der Miet- und Eigentumsbautätigkeit lagen bei etwas kräftigerer Bautätigkeit in etwa auf dem Niveau der Mieter-

und Eigentümerquoten. Trotzdem verknappte sich der Indikator der quantitativen Anspannung (Tabelle 2.1) in allen Teilmärkten. Die Ursache liegt in der Verknappung des Wohneigentums, während der Mietwohnungsmarkt bereits den Maximalwert aufweist. Trotz dieser Verknappung war 2019 insgesamt ein Preisrückgang zu beobachten (Tabelle 2.2). Das Tessin bleibt der am besten versorgte Markt der Schweiz und weist vor der Ostschweiz die tiefste Divergenz zwischen den Marktsegmenten überhaupt auf.

Es wird dauern, bis das Tessin wieder in eine ausgeglichene Situation zurückkehren wird. Das Bauvolumen dürfte sich 2020 zwar abschwächen, aber der Mietwohnungsanteil bleibt relativ hoch. Und durch die Rezession dürfte sich die Nachfrage insgesamt weiter abschwächen. Das Tessin wird in einer Situation hohen Überangebots verbleiben.

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

	2014	2018	2019	2019
Tessin	0.1	2.8	1.8	↘
Mittelagglomeration	0.2	2.8	1.9	↘
ländliches Gebiet	-1.8	3.4	0.7	↘

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Tessin	100.0	97.5	95.5	-2.0%	-4.5%
Mittelagglom.	100.0	96.7	94.5	-2.3%	-5.5%
ländliches Gebiet	100.0	108.0	109.3	1.3%	9.3%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

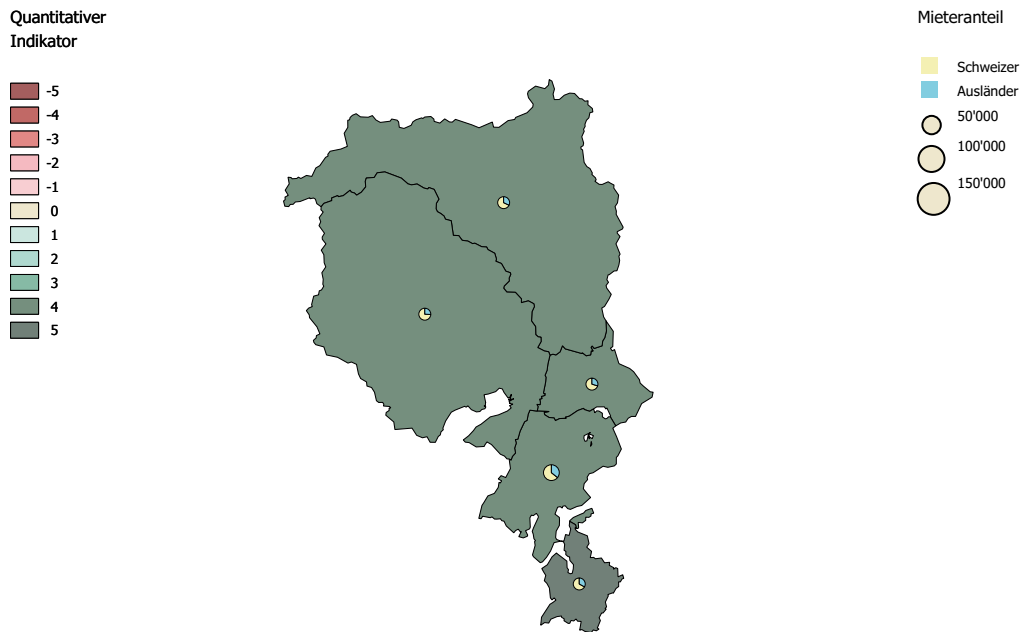
		2018	2019	2018-2019
Tessin	CH	124'820	124'576	-0.2%
	AUS	38'665	38'117	-1.4%
Mittelagglom.	CH	115'847	115'608	-0.2%
	AUS	36'319	35'830	-1.3%
ländliches Gebiet	CH	8'973	8'969	0.0%
	AUS	2'346	2'287	-2.5%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Tessin

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2019



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

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

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 (Tabelle 3.1). Faktisch dürfte das Überangebot im Jahr 2019 aber weiter zugenommen haben. Zwar lag der Anteil des Mietwohnungsbaus tiefer als noch etwa 2016-2017, doch waren die Haushaltszahlen insbesondere auch bei den ausländischen Haushalten rückläufig. Die Situation wird verschärft durch einen relativen (und absoluten) Rückgang der Mieterhaushalte, was in dieser Deutlichkeit einen schweizerischen Sonderfall darstellt (Tabelle 3.4).

In dieser Situation war kein Platz für Mietanstiege. Die angebotenen Wohnungsmieten gingen mit -2.1% wiederum recht deutlich zurück (Tabelle 3.2). Da auch das unterste Mietsegment mit +4 einen sehr hohen Indikatorwert der quantitativen

Anspannung aufweist, gibt es praktisch keine Divergenz der Marktentwicklungen nach Mietsegmenten: Der Indikatorwert liegt bei 0.6, der schweizweit tiefste (Tabelle 3.3). Allenfalls lässt die Einkommensentwicklung einen leicht steigenden Druck auf das untere Preissegment erkennen (Abbildung 3.5).

Für 2020 kann wie schon im Vorjahr keine Absorption des Überangebots erwartet werden. Das seit 2017 anhaltende Überangebot auf dem Mietwohnungsmarkt dürfte durch die zu erwartende Rezession und die damit weiter sinkende Nachfrage der potenziellen Mieterhaushalte und insbesondere der ausländischen Haushalte kaum verschwinden.

	2014	2018	2019	2019
Tessin	2.0	5.0	5.0	⇒
Mittelagglomeration	2.0	5.0	5.0	⇒
ländliches Gebiet	2.0	5.0	5.0	⇒

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Tessin	100.0	95.0	93.1	-2.1%	-6.9%
Mittelagglom.	100.0	94.1	91.9	-2.3%	-8.1%
ländliches Gebiet	100.0	109.9	111.4	11.4%	11.4%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
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

	2014	2017	2018	2019
Tessin	CH 55%	53%	51%	50%
	AUS 80%	81%	77%	79%
Mittelagglom.	CH 56%	53%	51%	51%
	AUS 80%	81%	78%	79%
ländliches Gebiet	CH 41%	43%	39%	39%
	AUS 82%	84%	71%	75%

Tabelle 3.4: Mieterquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

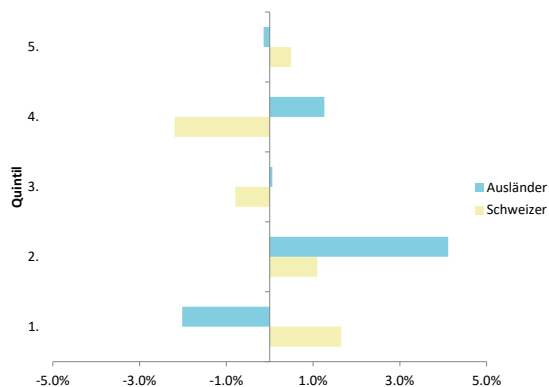
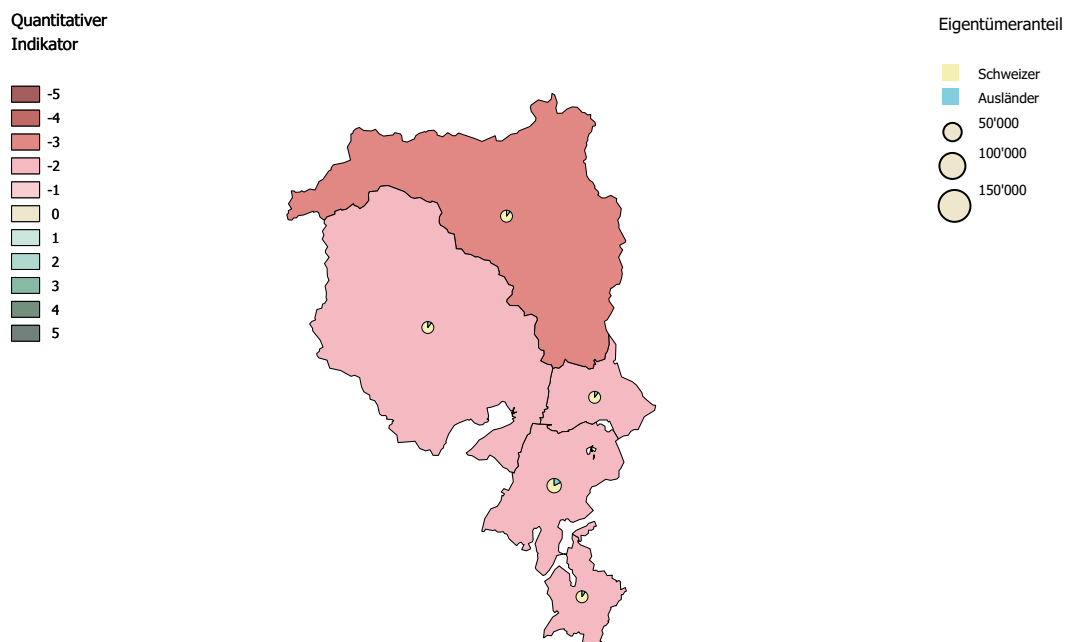


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2019



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

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

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

Der Markt für Wohneigentum hat sich im Tessin 2019 – entgegen den Erwartungen im Monitor 2018 – deutlich verknappert (Tabelle 4.1). Dies zeigt sich in Karte 4, wo im Gegensatz zum Vorjahr wieder alle Gebiete rötlich eingefärbt sind und damit einen negativen Indikatorwert der quantitativen Anspannung aufweisen. Hauptursache dieser Entwicklung dürfte der Nachfrageanstieg sein. Tendenziell steigt im Tessin wie bereits im Vorjahr der Anteil an Wohneigentum (Tabelle 4.4). Dies hilft das Angebotswachstum zu absorbieren.

Ebenfalls geholfen haben dabei die in den Agglomerationen rückläufigen Preise (Tabelle 4.2). Das Tessin ist damit weiterhin die einzige Schweizer Grossregion mit deutlich sinkenden Wohneigentumspreisen. Die Nachfrage wurde durch die Einkommen der wesentlichen Schweizer Haushalte im unteren und oberen Bereich gestützt (Abbildung 4.5). Letztlich gerieten aber alle Preissegmente gleich unter Druck. Damit gibt

es nun keine Divergenz zwischen den Märkten mehr (Tabelle 4.3). Alle Preissegmente weisen einen Indikatorwert von -2 auf.

Für 2020 ist keine wesentliche Änderung der Situation zu erwarten. Insgesamt ist aufgrund des weiter steigenden Angebots im Wohneigentumsbereich eher mit einer Entspannung zu rechnen.

	2014	2018	2019	2019
Tessin	-2.2	0.2	-2.1	↘
Mittelagglomeration	-2.0	0.0	-2.0	↘
ländliches Gebiet	-5.0	2.0	-3.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Tessin	100.0	100.4	98.5	-2.0%	-1.5%
Mittelagglom.	100.0	99.9	97.6	-2.3%	-2.4%
ländliches Gebiet	100.0	106.3	107.5	11%	7.5%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Tessin	0.7	0.0	↘
Mittelagglomeration	0.6	0.0	↘
ländliches Gebiet	1.7	0.6	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Tessin	CH	45%	47%	49%	50%
	AUS	20%	19%	23%	21%
Mittelagglom.	CH	44%	47%	49%	49%
	AUS	20%	19%	22%	21%
ländliches Gebiet	CH	59%	57%	61%	61%
	AUS	18%	16%	29%	25%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

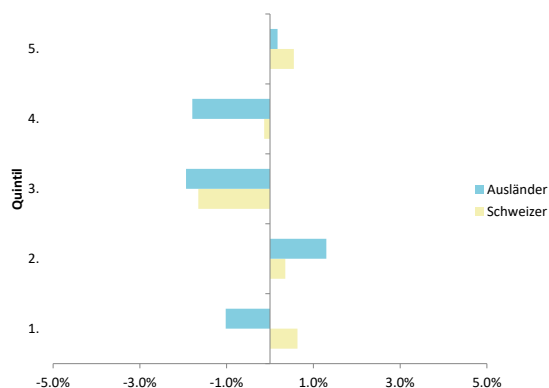


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

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

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Der Wohnungsmarkt im Tessin ist auch 2019 der am besten versorgte Markt der Schweiz. Das Angebot wächst weiterhin stärker als die Nachfrage und letztere wird überdurchschnittlich (aktuell negativ) von ausländischen Haushalten beeinflusst. Mit anderen Worten: Die Stützung der Nachfrage durch nachrückende Ausländerhaushalte greift nicht mehr wunschgemäss.

Die Schere zwischen dem Miet- und Eigentumsmarkt hat zugenommen. Zwar hat sich das Angebot im Vergleich zu 2016/17 verstärkt auf Wohneigentum ausgerichtet, doch hat es damit auch einen Nachfrageschub und eine Verlagerung der Nachfrage aus dem Mietwohnungsmarkt ausgelöst. Der Eigentumsmarkt weist nun einen Nachfrageüberhang auf, allerdings bei sinkenden Preisen. Der Mietwohnungsmarkt im Tessin weist das schweizweit höchste Überangebot auf. Die quantitative Anspannung verharrt auf dem höchsten Wert der hier verwendeten Skala und auch im unteren Mietpreissegment liegt der Indikator fast auf Maximalniveau.

Für 2020 ist eine Fortsetzung der Entwicklung zu erwarten. Zwar schwächt sich die Angebotsentwicklung ab, aber die Nachfrage dürfte im Zuge der Rezession noch stärker betroffen sein, insbesondere diejenige der ausländischen Haushalte.

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.