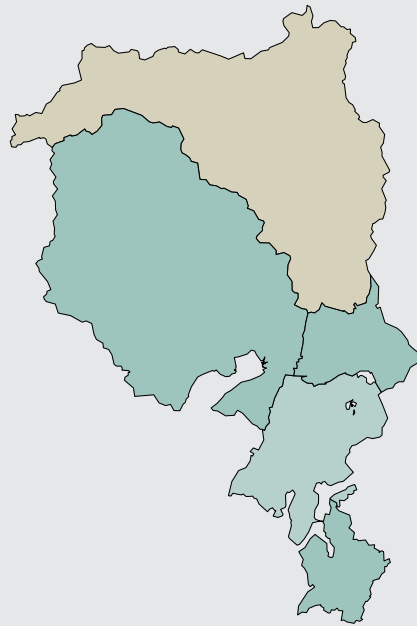




Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2020

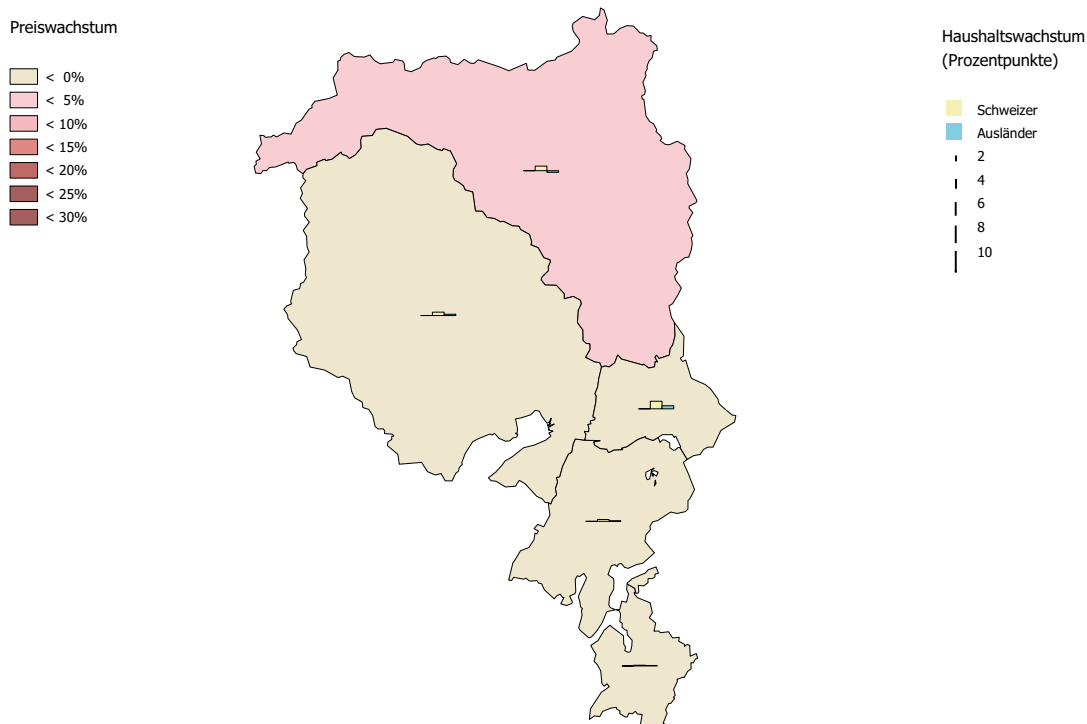
Tessin



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. 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 im Tessin in der Periode 2015 - 2020

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

Die im Vorjahr gemachte Feststellung, dass sich das Tessin seit Einführung der Personenfreizügigkeit nie in einer Situation des Nachfrageüberhangs befand, gilt auch im Jahr 2020. Startend aus einer Situation des Überangebots im Jahr 2015 verharrte das Tessin seither kontinuierlich darin. Die Ursache hierfür ist schnell gefunden: Das Tessin weist seit 2015 das mit Abstand schwächste Haushaltswachstum aller schweizerischen Grossregionen auf. Die Haushaltszahl ist in dieser Zeit lediglich um 2% angestiegen (schweizweit 5.6%).

Zusammen mit der Région lémanique tragen die ausländischen Haushalte auch den tiefsten Anteil zu diesem Wachstum bei (22%, Schweiz 33%). Am attraktivsten zeigte sich dabei die Region Bellinzona, gefolgt von Locarno (Karte 1). Die tieferen Wachstumsraten der ausländischen Haushalte liegen aber wie in der Région lémanique am hohen Anteil dieser Haushalte. Diese Quote

liegt im Tessin bei 23.5%. Nur die Région lémanique liegt mit 25.7% höher. Entsprechend stark beeinflussen die ausländischen Haushalte das Marktgeschehen im Tessin. Dies nicht nur im Mietwohnungsmarkt, sondern mit einer Eigentümerquote von rund 16% auch im Bereich des Wohneigentums.

Weil gleichzeitig die Zuwachsraten des Wohnungsbestandes nahe am schweizerischen Mittel verliefen, resultierte der mit Abstand grösste Angebotsüberhang aller schweizerischen Grossregionen. Mit dieser Entwicklung einher gingen folgerichtig rückläufige Preise sowohl im Bereich des Wohneigentums als auch im Mietwohnungsbereich. Karte 1 illustriert diese Entwicklung. Einzig im ländlichen Gebiet sind die Preise in diesem Zeitraum schwach angestiegen.

Wie in anderen Regionen auch, öffnete sich in diesem Zeitraum die Schere zwischen Miet-

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

wohnungsmarkt und Wohneigentum. Da der Löwenanteil der Bautätigkeit in Mietwohnungen floss, stieg dort der Indikator der quantitativen Anspannung auf seinen Maximalwert von 5 und dies im Jahr 2020 ohne jegliche Differenz zwischen den Mietpreissegmenten. Diese Absenz von Divergenz zeigt das Ausmass des Angebotsüberhangs im Tessin. Trotz einer Einkommensentwicklung, die im Mietbereich primär im unteren Bereich stieg (Abbildung 1.1), verknappte sich das untere Preissegment nicht.

2020 befindet sich das Tessin bezüglich Wohnraumversorgung etwa auf dem Niveau von 2015, allerdings mit knapperem Wohneigentum und einem Mietwohnungsmarkt im ausgeprägten Überangebot.

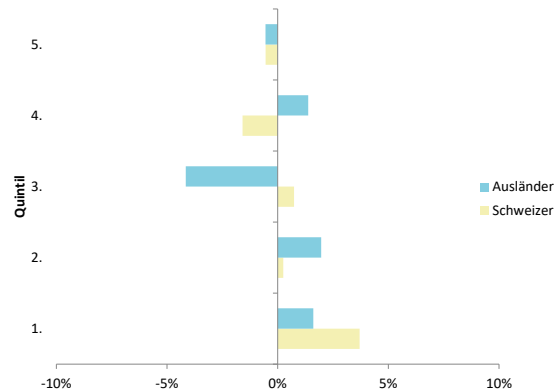


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

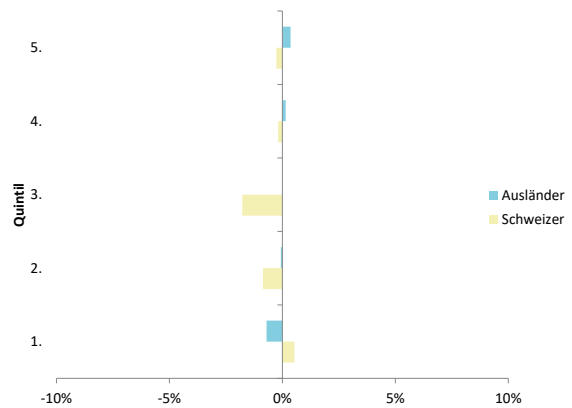
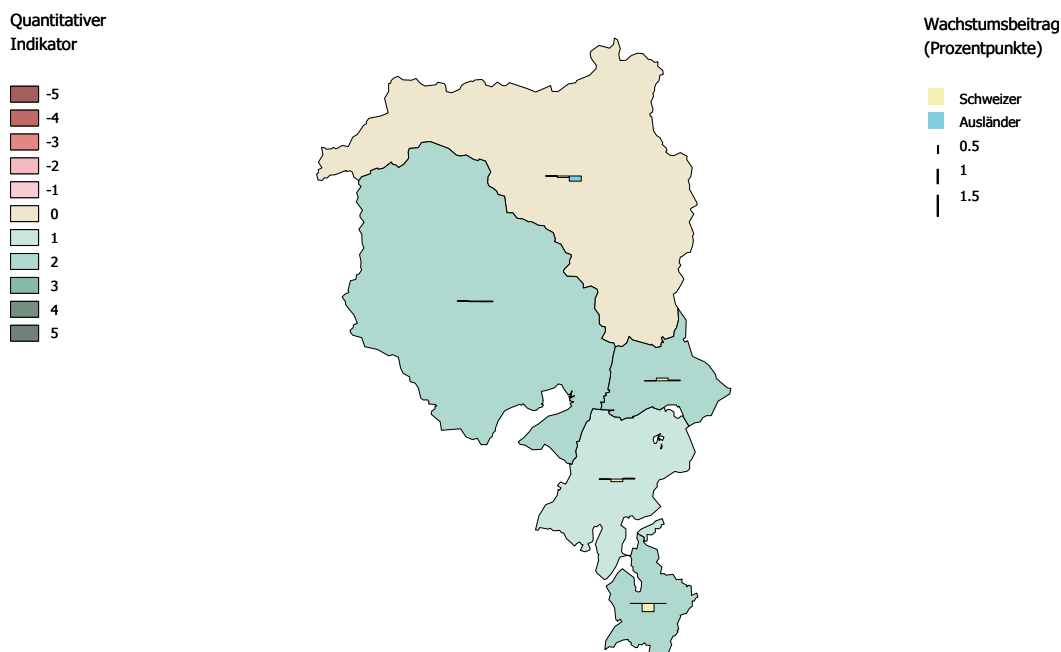


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2015 - 2020 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2015 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2020



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

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

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

Der Tessiner Wohnungsmarkt hat sich im Jahr 2020 leicht entspannt. Eine Ausnahme bildet lediglich der ländliche Raum, der sich verknappert hat und im Aggregat von Miete und Kauf nun einen negativen Wert der quantitativen Anspannung aufweist (Tabelle 2.1 und Karte 2). Allerdings ist der Anteil des so klassierten Gebiets am Gesamtmarkt gering. Wie schon in den Vorjahren liegt die Ursache in einem stagnierenden bis rückläufigen Haushaltswachstum (Tabelle 2.3), das sich in allen Regionen ausser Bellinzona beobachten lässt. Diesem steht eine Bautätigkeit gegenüber, die weiterhin bei rund 1% liegt. Auch wenn der Zweitwohnungsbau im Tessin eine grosse Relevanz hat, führt dies zu einer anhaltend guten Wohnraumversorgung für die Wohnbevölkerung.

Wenn trotzdem ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen war (Tabelle 2.2), dann liegt dies am Wohneigentum, denn wie anderswo in der

Schweiz entwickeln sich der Mietwohnungs- und der Eigentumsmarkt des Tessins unterschiedlich. Dies nicht zuletzt, weil weiterhin primär für den Mietwohnungsmarkt gebaut wurde. Eine Änderung dieser Entwicklungstendenz ist erst für das laufende Jahr absehbar.

Aufgrund der entspannten Situation gibt es zudem auch kaum Unterschiede zwischen den Preissegmenten. Das Tessin weist die tiefste Divergenz sämtlicher schweizerischen Grossregionen auf.

Die Region wird wohl längerfristig mit diesen Überkapazitäten leben müssen, die für die Bevölkerung bezüglich Wohnraumversorgung auch ihre Vorteile hat. Die angedeutete Korrektur der Bautätigkeit im laufenden Jahr in Richtung Wohneigentum hilft dabei, die Angebotsstruktur vermehrt der Nachfrage anzupassen.

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

	2015	2019	2020	2020
Tessin	2.5	1.8	2.2	⇔
Mittelagglomeration	2.7	2.0	2.4	⇔
ländliches Gebiet	-0.4	0.3	-0.9	↘

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Tessin	100.0	92.3	93.0	0.8%	-7.0%
Mittelagglom.	100.0	91.7	92.4	0.9%	-7.6%
ländliches Gebiet	100.0	100.8	100.4	-0.4%	0.4%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

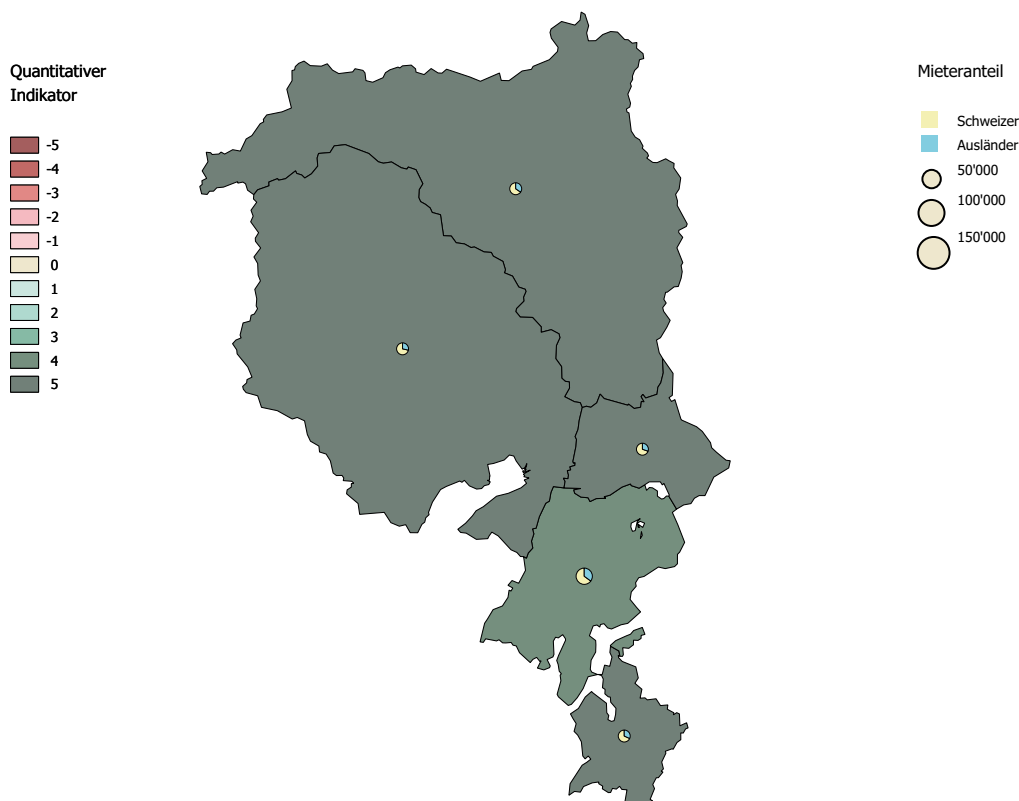
		2019	2020	2019-2020
Tessin	CH	125'191	124'922	-0.2%
	AUS	38'480	38'476	0.0%
Mittelagglom.	CH	116'217	115'961	-0.2%
	AUS	36'163	36'203	0.1%
ländliches Gebiet	CH	8'974	8'961	-0.1%
	AUS	2'317	2'273	-1.9%

Tabelle 2.3: Haushaltentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Tessin

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2020



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2020

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

Wie im Vorjahr illustriert Karte 3 einen Mietwohnungsmarkt mit deutlichem Überangebot. Der Indikatorwert für die quantitative Anspannung verharrt auch 2020 beim Höchstwert von plus 5 (Tabelle 3.1). Faktisch dürfte das Überangebot aber weiterhin zugenommen haben, denn der Anteil des Mietwohnungsbaus am Wohnungsbau lag wiederum auf dem Niveau der Mieterquote, gleichzeitig kamen aber kaum neue Mieterhaushalte zur Nachfrage dazu. Im Gegenteil, die Mieterquote weist sogar eine leicht sinkende, im ländlichen Raum (bei allerdings sehr kleiner Stichprobe) sogar eine deutlich sinkende Tendenz auf (Tabelle 3.4). Im Zuge dieser Entwicklung war auch weiterhin kein Raum für Mietpreissteigerungen. Die Mieten für Neuvermietungen waren 2020 wie bereits im Vorjahr rückläufig (Tabelle 3.2).

Das Überangebot dokumentiert sich auch in der Entwicklung der Divergenz (Tabelle 3.3) und der Einkommen (Abbildung 3.5). Da sich in den Mit-

telagglomerationen auch das unterste Segment nochmals entspannt hat, liegt die Divergenz der Mietpreissegmente nun praktisch bei 0. Der kleine Anteil des ländlichen Gebiets fällt dabei mit Blick auf den ganzen Kanton Tessin kaum ins Gewicht. Diese Entwicklung fand statt, obwohl die Mieterhaushalte im untersten Quintil der Erwerbseinkommen zugenommen haben, was eine stärkere Nachfrage im unteren Preissegment erwarten liesse. Aber wenn genug Wohnungen im Angebot sind, bleiben auch solche Nachfrageänderungen ohne Wirkung.

Für 2021 zeichnet sich eine Umorientierung der Bauwirtschaft in Richtung Wohneigentum ab. Dadurch dürfte sich der Mietwohnungsmarkt kaum verknappen, aber es ist ein Schritt in die richtige Richtung. Nachhaltig normalisieren dürfte sich der Tessiner Mietwohnungsmarkt aber nur im Zuge von Zuwanderung.

	2015	2019	2020	2020
Tessin	3.9	5.0	5.0	⇒
Mittelagglomeration	4.0	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

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Tessin	100.0	89.7	89.2	-0.5%	-10.8%
Mittelaggllo.	100.0	89.1	88.7	-0.5%	-11.3%
ländliches Gebiet	100.0	99.5	98.7	-0.8%	-1.3%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2015 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Tessin	0.6	0.0	⇓
Mittelagglomeration	0.6	0.0	⇓
ländliches Gebiet	0.6	0.6	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Tessin	CH	53.5%	55.1%	54.3%
	AUS	79.5%	83.0%	84.4%
Mittelaggllo.	CH	54.6%	55.9%	55.7%
	AUS	79.6%	82.9%	85.0%
ländliches Gebiet	CH	41.1%	43.9%	36.4%
	AUS	78.0%	84.5%	78.4%

Tabelle 3.4: Mieterquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

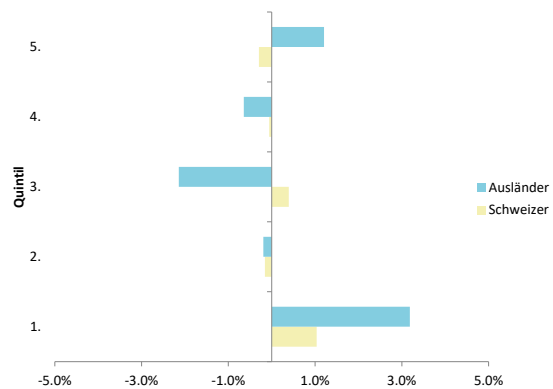
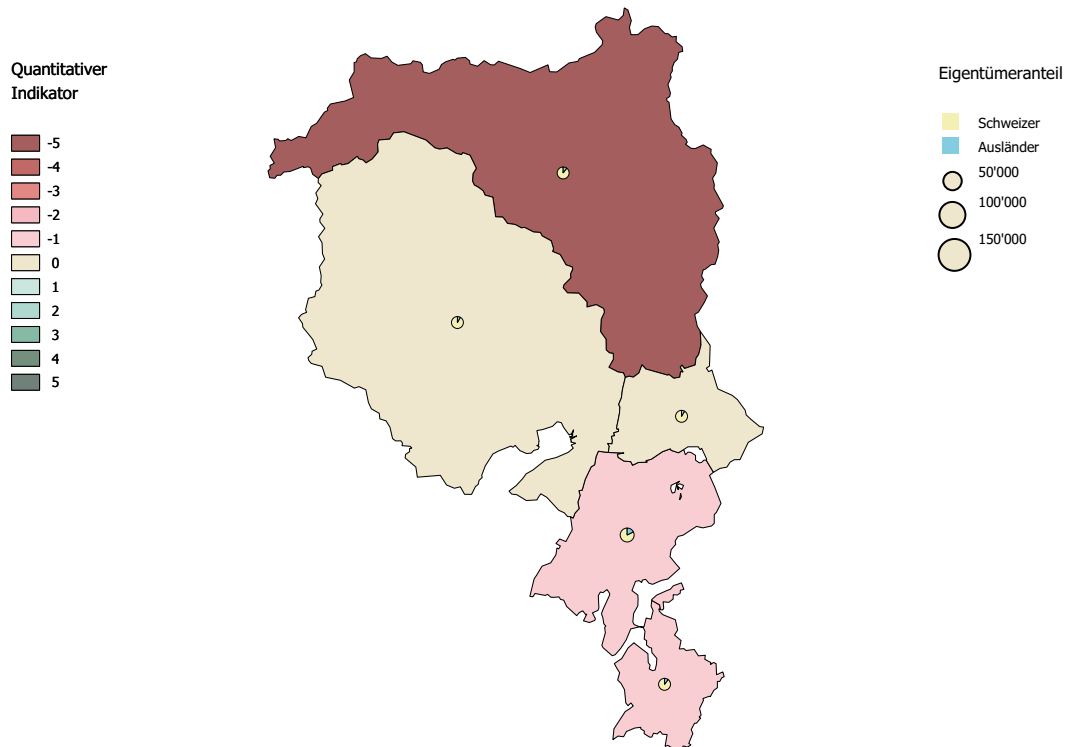


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten im Tessin

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2020



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Ausser im ländlichen Raum hat sich der Markt für Wohneigentum 2020 etwas entspannt, verharrt aber in einem Zustand der Überschussnachfrage (Tabelle 4.1 und Karte 4). Im schweizerischen Vergleich ist es der am wenigsten angespannte Wohneigentumsmarkt. Diese Knappheit drückt sich in steigenden Preisen aus (Tabelle 4.2). Auch hier handelt es sich im Quervergleich der schweizerischen Grossregionen aber um die tiefsten Anstiege.

Trotz ausbleibendem Haushaltswachstum wurde die Nachfrage durch eine Zunahme der Wohneigentümer gestützt (Tabelle 4.4). Im ländlichen Raum scheint dies sogar deutlich der Fall gewesen zu sein, weshalb sich dieser Teilmarkt entgegen der allgemeinen Entwicklung verknappert hat. Wenig Nachfragewirkung ging hingegen von den Erwerbseinkommen aus (Abbildung 4.5). Einzig die ausländischen Haushalte konnten in den mittleren und oberen

Klassen zulegen. Ein deutliches Zeichen, dass die Erwerbseinkommen nur einen geringen Einfluss auf die Nachfragestruktur im Tessiner Wohneigentumsmarkt haben. Pensionäre und Vermögensentwicklung haben diesbezüglich einen grösseren Einfluss.

Auffallend ist der Anstieg der Divergenz zwischen den Preissegmenten (Tabelle 4.3). Anders als in anderen Regionen sind im Tessin das obere und mittlere Preissegment knapper als das tiefe. Dieses weist einen Indikatorwert von 0 auf.

Im Jahr 2021 dürfte sich die Entwicklung kaum wesentlich ändern. Das Angebot orientiert sich vermehrt in Richtung Wohneigentum, was eine leichte Entspannung bewirken könnte.

	2015	2019	2020	2020
Tessin	0.7	-2.1	-1.4	↗
Mittelagglomeration	1.0	-2.0	-1.0	↗
ländliches Gebiet	-2.0	-3.0	-5.0	↘

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Tessin	100.0	95.6	97.7	2.3%	-2.3%
Mittelagglom.	100.0	95.0	97.4	2.5%	-2.6%
ländliches Gebiet	100.0	101.8	101.6	-0.1%	1.6%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2015 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2019	2020	2020
Tessin	0.1	1.6	↗
Mittelagglomeration	0.0	1.7	↗
ländliches Gebiet	0.6	0.0	↘

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2015	2019	2020
Tessin	CH	46.5%	44.9%	45.7%
	AUS	20.5%	17.0%	15.6%
Mittelagglom.	CH	45.4%	44.1%	44.3%
	AUS	20.4%	17.1%	15.0%
ländliches Gebiet	CH	58.9%	56.1%	63.6%
	AUS	22.0%	15.5%	21.6%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

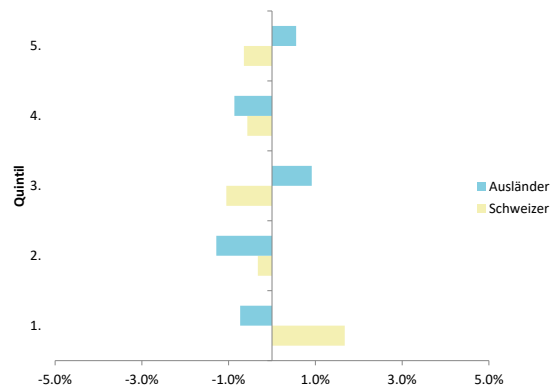


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2020 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2019 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten im Tessin

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Auch 2020 war der Wohnungsmarkt im Tessin der am besten versorgte Markt der Schweiz. Das Angebot wächst weiterhin stärker als die Nachfrage und letztere wird überdurchschnittlich von ausländischen Haushalten beeinflusst.

Die Schere zwischen dem Miet- und Eigentumsmarkt bleibt anhaltend gross. Der Mietwohnungsmarkt im Tessin weist das schweizweit höchste Überangebot auf und dies in allen Mietpreissegmenten. Beim Wohneigentum herrscht eine Überschussnachfrage, allerdings auf tieferem Niveau als in der restlichen Schweiz. Erst im laufenden Jahr scheint sich die Bautätigkeit wieder vermehrt auf das Wohneigentum auszurichten, was der geschilderten Entwicklung entgegenwirkt.

Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt ist im Tessin auf längere Sicht nur im Zuge von stärkerem Haushaltswachstum zu erwarten.

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. 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 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.