



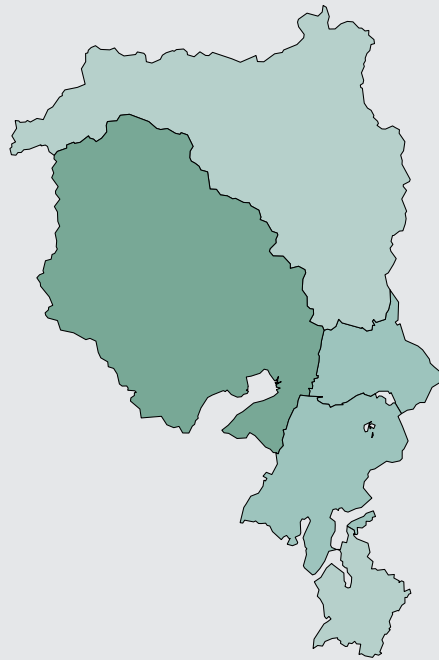
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2021

Tessin

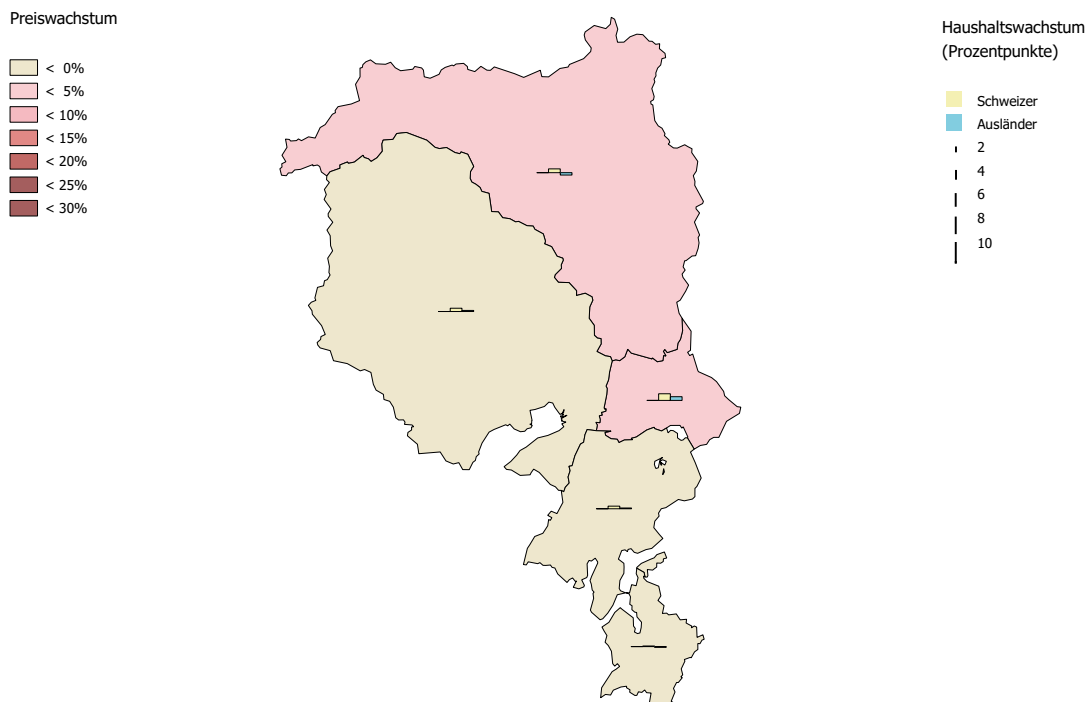


**meta
– sys**

Einleitung

Seit der Mitte des vorletzten 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. 2021 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung bei 1.4%, 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 2016 – 2021



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2016

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Tessin in der Periode 2016 - 2021

BFS: 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. Diese hatte auch 2021 Bestand. Startend aus einer Situation des Überangebots im Jahr 2016 verharrte das Tessin seither kontinuierlich darin. Die Ursache hierfür ist schnell gefunden: Das Tessin weist seit 2016 das mit Abstand schwächste Haushaltswachstum aller schweizerischen Grossregionen auf. Die Haushaltszahl ist in dieser Zeit lediglich um 2% angestiegen (schweizweit 5.75%).

Zusammen mit der Région lémanique tragen die ausländischen Haushalte auch den tiefsten Anteil zu diesem Wachstum bei (21%, Schweiz 32%). Am attraktivsten zeigte sich dabei die Region Bellinzona (Karte 1). Die tieferen Wachstumsraten der ausländischen Haushalte gehen aber wie in der Région lémanique mit dem hohen Anteil dieser Haushalte einher. Diese Quote liegt im Tessin bei

23.8%. Nur die Région lémanique liegt mit 25.8% höher. Entsprechend stark beeinflussen die ausländischen Haushalte das Marktgeschehen im Tessin. Dies nicht nur im Mietwohnungsmarkt, sondern mit einer Eigentümerquote von rund 16.2% 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 und in Bellinzona sind die aggregierten Preise in diesem Zeitraum schwach angestiegen.

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

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

Mietwohnungsmarkt 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 2021 beinahe ohne Unterschied zwischen den Mietpreissegmenten. Diese weitgehende Absenz von Divergenz zeigt das Ausmass des Angebotsüberhangs im Tessin. Trotz einer Einkommensentwicklung, die im Mietbereich primär im unteren Bereich bei den ausländischen Haushalten stieg (Abbildung 1.1), verknappte sich das untere Preissegment nicht.

2021 befindet sich das Tessin bezüglich Wohnraumversorgung etwas unter dem Niveau von 2016, mit knapperem Wohneigentum und einem Mietwohnungsmarkt mit noch deutlicherem Überangebot.

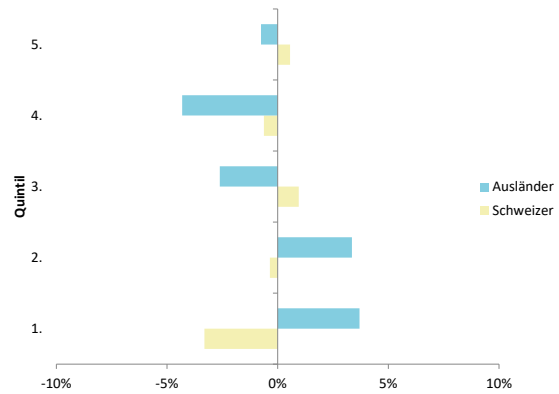


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

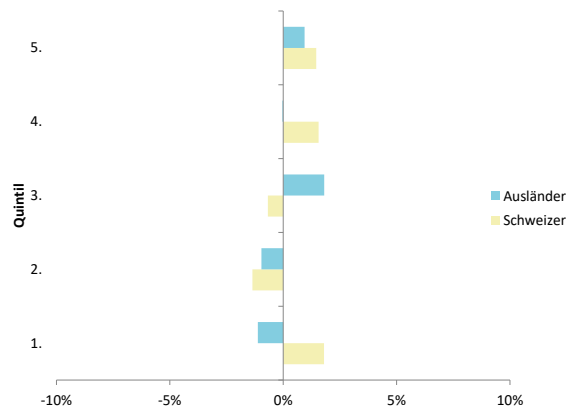
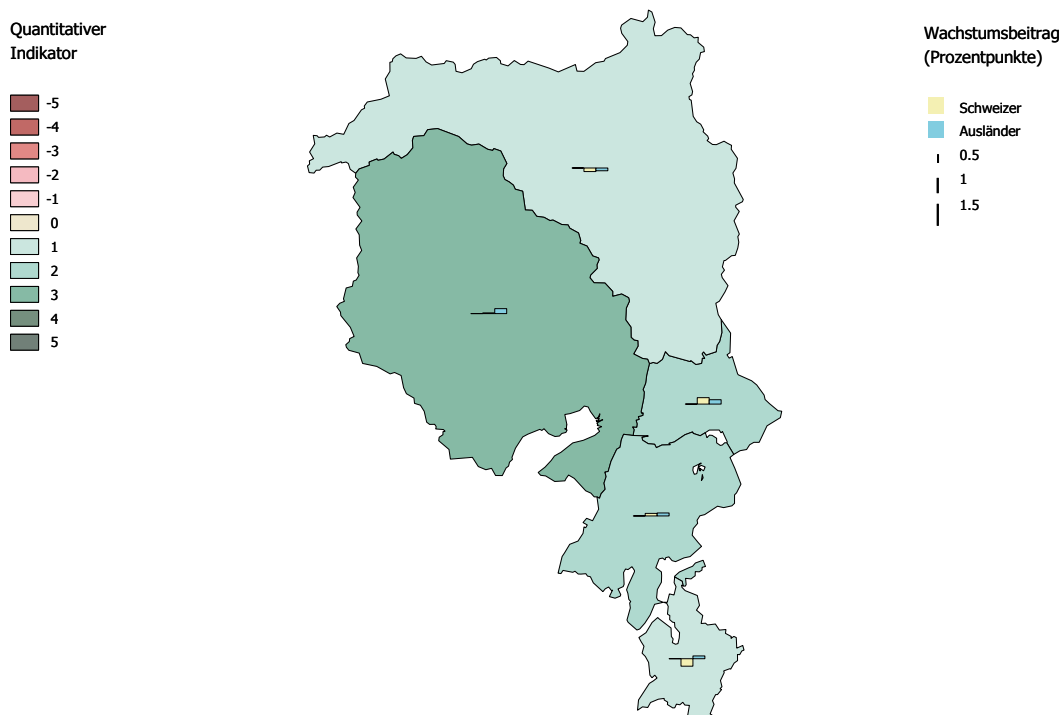


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer

Veränderung 2016 - 2021 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2016 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen im Tessin

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2021



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2021 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2021

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

Der Tessiner Wohnungsmarkt hat sich im Jahr 2021 leicht entspannt. Sowohl die Mittelagglomerationen als auch der ländliche Raum befinden sich nun in einer Situation des Überangebots (Tabelle 2.1 und Karte 2). 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 sich im Vergleich zum Vorjahr zwar abgeschwächt hat, das Haushaltswachstum aber trotzdem deutlich übersteigt. Auch wenn der Zweitwohnungsbau im Tessin eine grosse Relevanz hat, führt dies zu einer anhaltend guten Wohnraumversorgung für die Wohnbevölkerung.

Trotz der Entspannung war ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen (Tabelle 2.2), wie anderswo in der Schweiz bedingt durch Preisanstiege beim Wohneigentum. Diese fielen allerdings deutlich moderater aus als in der übrigen Schweiz, nicht

zuletzt, weil im Jahr 2021 wieder vermehrt Wohneigentum erstellt wurde. Dem Druck auf die Renditen konnte sich das Wohneigentum aber auch im Tessin nicht entziehen.

Auch wenn 2021 erste Korrekturen (schwächeres Angebotswachstum, vermehrte Orientierung des Angebots auf Eigentum) sichtbar wurden, wird die Region wohl noch länger mit Überkapazitäten leben müssen. Diese Situation hat für die Bevölkerung bezüglich Wohnraumversorgung durchaus auch ihre Vorteile. Der Weg zu einem ausgeglichenen Markt führt im Moment nur über eine weiter reduzierte Neubautätigkeit oder einen erhöhten Abbruch.

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

	2016	2020	2021	2021
Tessin	3.8	2.3	2.8	⇔
Mittelagglomeration	4.0	2.5	2.9	⇔
ländliches Gebiet	0.6	-1.0	1.6	↗

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Tessin	100.0	94.5	96.4	2.0%	-3.6%
Mittelagglom.	100.0	94.0	95.8	1.9%	-4.2%
ländliches Gebiet	100.0	100.2	104.8	4.5%	4.8%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

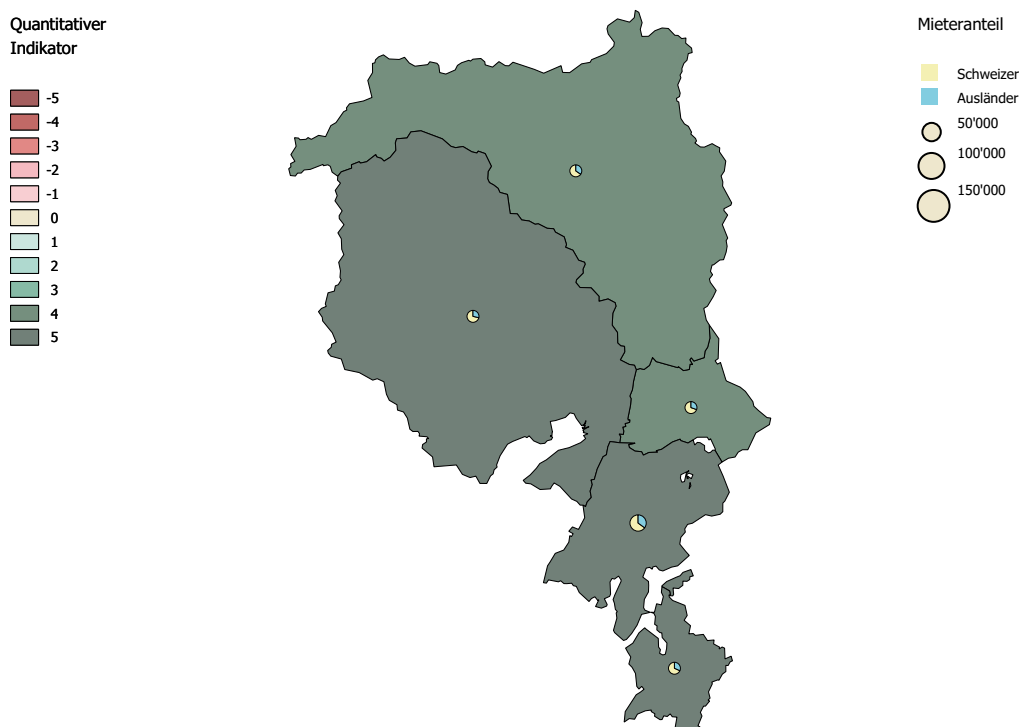
		2020	2021	2020-2021
Tessin	CH	125'890	125'986	0.1%
	AUS	39'005	39'399	1.0%
Mittelagglom.	CH	116'829	116'955	0.1%
	AUS	36'707	37'125	1.1%
ländliches Gebiet	CH	9'061	9'030	-0.3%
	AUS	2'298	2'274	-1.0%

Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Tessin

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2021



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt 2021 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 2021 beim Höchstwert von plus 5, allerdings liegt er im ländlichen Raum, der aber insgesamt nur wenig ins Gewicht fällt, mit plus 4 etwas tiefer (Tabelle 3.1). Damit hat sich das Überangebot auf dem höchsten Niveau zumindest stabilisiert. Dazu hat einerseits eine Korrektur bei der Angebotsentwicklung beigetragen, da der Mietwohnungsanteil am Neubau deutlich abgenommen hat. Andererseits kamen auch neue ausländische Mieterhaushalte zur Nachfrage dazu. Deren Mieterquote stieg 2021 deutlich an, während diejenige der schweizerischen Haushalte seitwärts tendierte (Tabelle 3.4). Weiterhin besteht allerdings keine Marktsituation, die Mietpreissteigerungen gestatten würde. Die Mieten für Neuvermietungen stagnierten im Jahr 2021 (Tabelle 3.2).

Die Stabilisierung wirkt sich geringfügig auch auf die Divergenz aus, die leicht angestiegen ist (Tabelle 3.3). Der Anstieg wird dadurch bewirkt, dass in Mittelagglomerationen und ländlichem Raum jeweils das mittlere Mietpreissegment etwas "angespannter" ist. Damit ist das Tessin die einzige Region, wo nicht das unterste Preissegment am knappsten ist. Die Ursache liegt in der Entwicklung der Einkommen, die sich 2021 nach oben verschoben haben (Abbildung 3.5).

Für 2022 zeichnet sich ab, dass die abgeschwächte Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau anhält. Dies sowie das eher knappe Wohneigentum dürfte weiterhin zu einer leichten Marktberuhigung beitragen. Nachhaltig normalisieren dürfte sich der Tessiner Mietwohnungsmarkt aber nach wie vor nur im Zuge von Zuwanderung.

	2016	2020	2021	2021
Tessin	4.0	5.0	5.0	⇒
Mittelagglomeration	4.0	5.0	5.0	⇒
ländliches Gebiet	3.0	5.0	4.0	⇩

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Tessin	100.0	91.2	91.2	-0.1%	-8.8%
Mittelaggllo.	100.0	90.8	90.8	0.0%	-9.2%
ländliches Gebiet	100.0	100.5	99.2	-1.2%	-0.8%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Tessin	0.0	0.6	⇩
Mittelagglomeration	0.0	0.6	⇩
ländliches Gebiet	0.6	1.0	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021
Tessin	CH 52.8%	54.4%	54.2%
	AUS 81.7%	80.6%	83.8%
Mittelaggllo.	CH 54.1%	55.1%	55.1%
	AUS 81.4%	80.3%	83.1%
ländliches Gebiet	CH 38.4%	45.0%	44.4%
	AUS 85.3%	84.3%	91.6%

Tabelle 3.4: Mieterquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

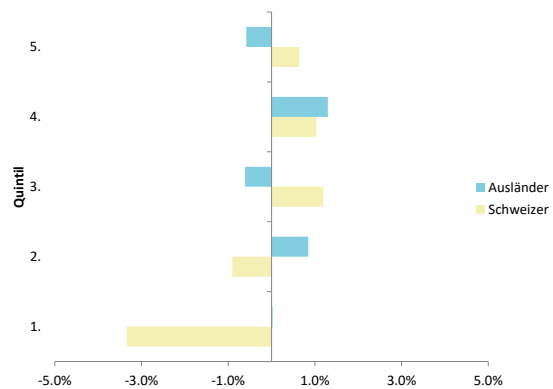
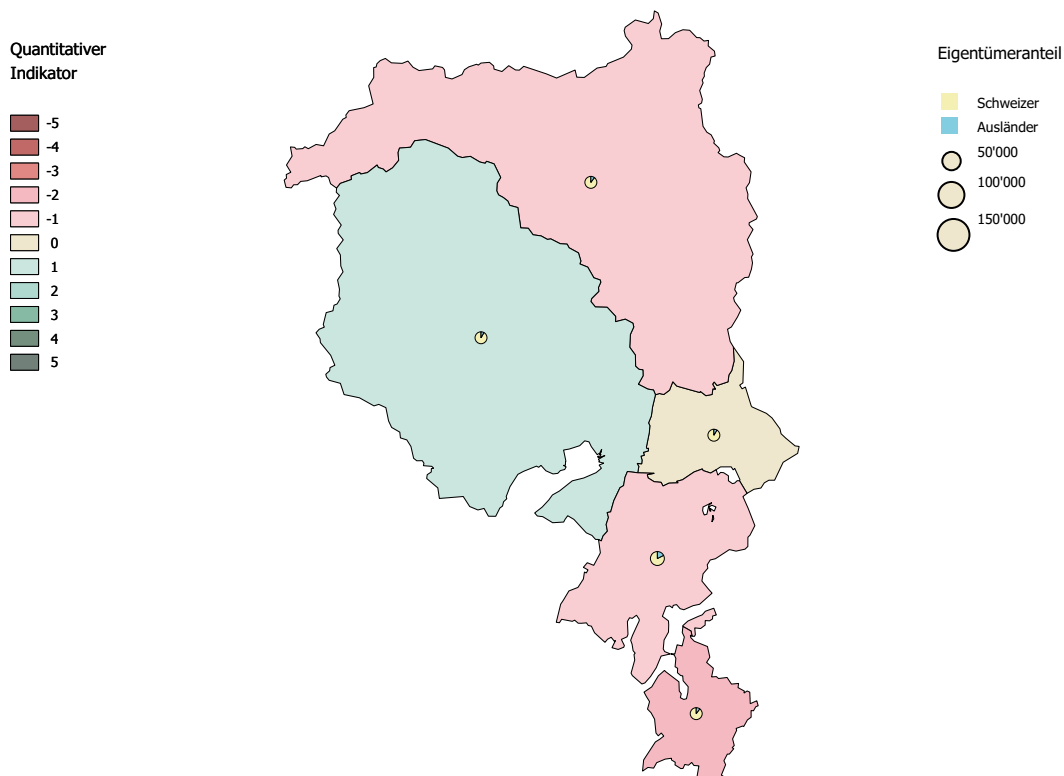


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten im Tessin

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2021



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt 2021 und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2020

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

Sowohl in den Mittelagglomerationen, als auch sehr deutlich im ländlichen Raum hat sich der Markt für Wohneigentum 2021 etwas entspannt und befindet sich nun im Gleichgewicht. Insbesondere die Regionen Bellinzona und Locarno weisen keine Überschussnachfrage mehr auf (Tabelle 4.1 und Karte 4). Im schweizerischen Vergleich verfügt das Tessin weiterhin über den am wenigsten angespannten Wohneigentumsmarkt. Zur Stabilisierung haben auch steigende Preise beigetragen (Tabelle 4.2). Im Quervergleich der schweizerischen Grossregionen handelt es sich hier allerdings um die tiefsten Anstiege, aber ganz kann sich auch das Tessin nicht dem Renditedruck der Kapitalanlagen entziehen. Dies entkoppelt die Preisentwicklung bis zu einem gewissen Grad von der rein quantitativen Betrachtung des Angebots und der Haushaltsnachfrage.

Die Entspannung dürfte primär auf den vermehrten Neubau von Wohneigentum und das damit verbesserte Angebot zurückzuführen sein, denn

in Bezug auf die Haushalte ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zum Vorjahr. Die Quote schweizerischer Wohneigentümer hat etwas zugelegt, der Effekt wurde aber durch die Abnahme bei den ausländischen Eigentümerhaushalten kompensiert (Tabelle 4.4). Auf gleichem Niveau wie im Vorjahr verharret die Divergenz, wobei weiterhin das obere und mittlere Preissegment knapper sind als das tiefe (Tabelle 4.3). Dies ist eine Auswirkung der Einkommensentwicklung, die bei den schweizerischen Eigentümerhaushalten eine deutliche Verschiebung nach oben zeigt (Abbildung 4.5).

Im Jahr 2022 dürfte sich der Markt weiterhin leicht entspannen, da das gesteigerte Angebot auf kein entsprechendes Nachfragewachstum trifft. Die Preisentwicklung bleibt allerdings weiterhin von den alternativen Anlagemöglichkeiten auf den Finanzmärkten abhängig.

	2016	2020	2021	2021
Tessin	3.5	-1%	0.0	↗
Mittelagglomeration	4.0	-1.0	0.0	↗
ländliches Gebiet	-1.0	-5.0	0.0	↗

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Tessin	100.0	98.9	103.5	4.7%	3.5%
Mittelagglom.	100.0	98.7	102.9	4.3%	2.9%
ländliches Gebiet	100.0	100.0	108%	8%	8%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2016 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2020	2021	2021
Tessin	1.6	1.6	⇒
Mittelagglomeration	1.7	1.5	⇒
ländliches Gebiet	0.0	2.1	↗

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2016	2020	2021
Tessin	CH	47.2%	45.6%	45.8%
	AUS	18.3%	19%	16.2%
Mittelagglom.	CH	45.9%	44.9%	44.9%
	AUS	18.6%	19.7%	16.9%
ländliches Gebiet	CH	61.6%	55.0%	55.6%
	AUS	14.7%	15.7%	8%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

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

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

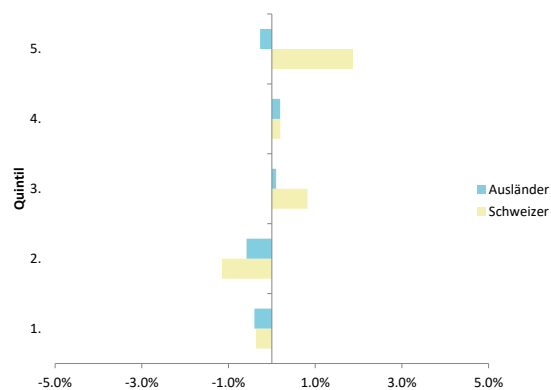


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2021 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2020 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten im Tessin

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Auch 2021 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, auch wenn sich der Eigentumsmarkt als schweizerische Ausnahmeerscheinung entspannt hat und sich im Gleichgewicht befindet. Zur Entspannung beigetragen hat ein verstärktes Angebotswachstum im Bereich des Wohneigentums. Dies tat auch Not: Der Mietwohnungsmarkt im Tessin weist das schweizweit höchste Überangebot auf und dies in fast allen Mietpreissegmenten.

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 - 2021 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. Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten nach Miete und Eigentum 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. Für die Darstellung der Besitzquoten nach MS-Regionen in den Karten 3 und 4 wird die SAKE verwendet.

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 2015 auf 2016 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.