



Analyse der Ungleichgewichte bei preisgünstigen Mieten im Kanton Tessin

*Giovanni Branca, Docente-ricercatore,
SUPSI Istituto sostenibilità applicata all'ambiente costruito*

Um die Probleme der Wohnkostenbelastung zu identifizieren, werden Ansätze zur Analyse des lokalen Mietmarkts benötigt, die auch eine Beurteilung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum umfassen. In einer Situation wie im Tessin, wo in den letzten Jahren eine hohe Leerstandsquote und eine allgemeine Konjunkturschwäche zu beobachten waren, sind spezifische Analysen für zukünftige Strategien besonders wichtig.

Die vorgeschlagene Vorgehensweise beschreibt die Gegebenheiten des Tessiner Mietmarktes, der den Bedürfnissen der wirtschaftlich schwächsten Bevölkerungsschichten aktuell nicht gerecht wird. Als Referenzeinheit für die Analyse dient der Haushalt. Bezahlbare Mieten werden also in Bezug auf die Haushalte, unter Berücksichtigung ihrer Grösse und entsprechend dem erzielten Einkommen, definiert.

Der ausgewählte Ansatz besteht darin, die zulässigen Mieten mit den verfügbaren Mieten zu vergleichen – dabei wird mit Wahrscheinlichkeitsverteilungen gearbeitet. Unser Konzept der zulässigen Mieten basiert vor allem auf Einkommensdaten, anhand deren die Kaufkraft der Haushalte in einer bestimmten geografischen Region dargestellt wird. Eine genauere Evaluation der Wohnkostenbelastung ermöglicht es, das Wohnungsangebot besser auf die lokale Nachfrage abzustimmen. Der Begriff der verfügbaren Mieten beschreibt sowohl die Angebotsmieten für momentan leerstehende als auch die Bestandesmieten für belegte Wohnungen.

Beide Verteilungen (die zulässigen und die verfügbaren Mieten) werden auch mit der Wohnregion und der Haushaltsgrösse in Verbindung. Jedoch wird nur Wohnraum von für einen bestimmten Haushalt angemessener Grösse berücksichtigt. Dadurch soll eine langfristig nachhaltige Belegung des Wohnraums gefördert werden: Anstatt durch eine übermässige Wohndichte niedrige Mieten zu erreichen, soll eine ausreichende Mindestwohnfläche sichergestellt werden. Dank der Möglichkeit, die Wohnflächen, die Grösse des betrachteten Haushalts sowie die zulässige Wohnkostenbelastung zu variieren, bietet der Ansatz ausreichende Flexibilität, um mehrere Szenarien zu analysieren.