Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zh
aw School of
Management and Law

META-SYS

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Ostschweiz

Entwicklung 2010

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Einleitung

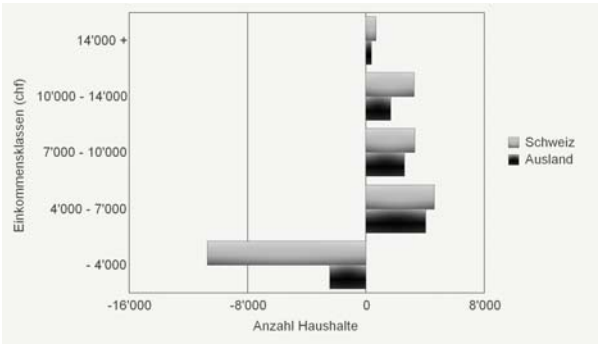
Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz beeinflusst. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist höher als früher. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt zu überprüfen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnimmobilienmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

Marktentwicklung 2005 - 2010

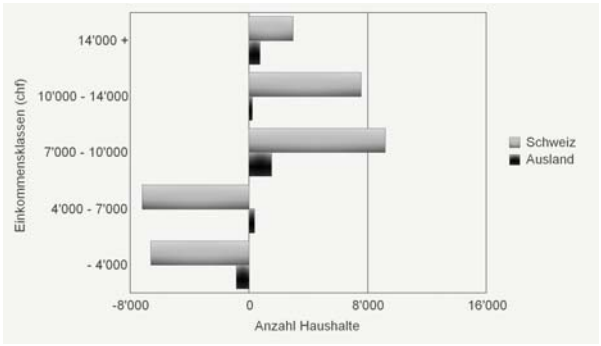
Die starke Zuwanderung seit 2005 hat einen starken strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 stellt die Veränderung der Haushaltszahlen in den einzelnen Einkommenskategorien in der Ostschweiz dar.

Abbildung 1: Entwicklung der Struktur der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt 2005 – 2009 nach Einkommensklassen in der Ostschweiz[1]

Miete



Eigentum

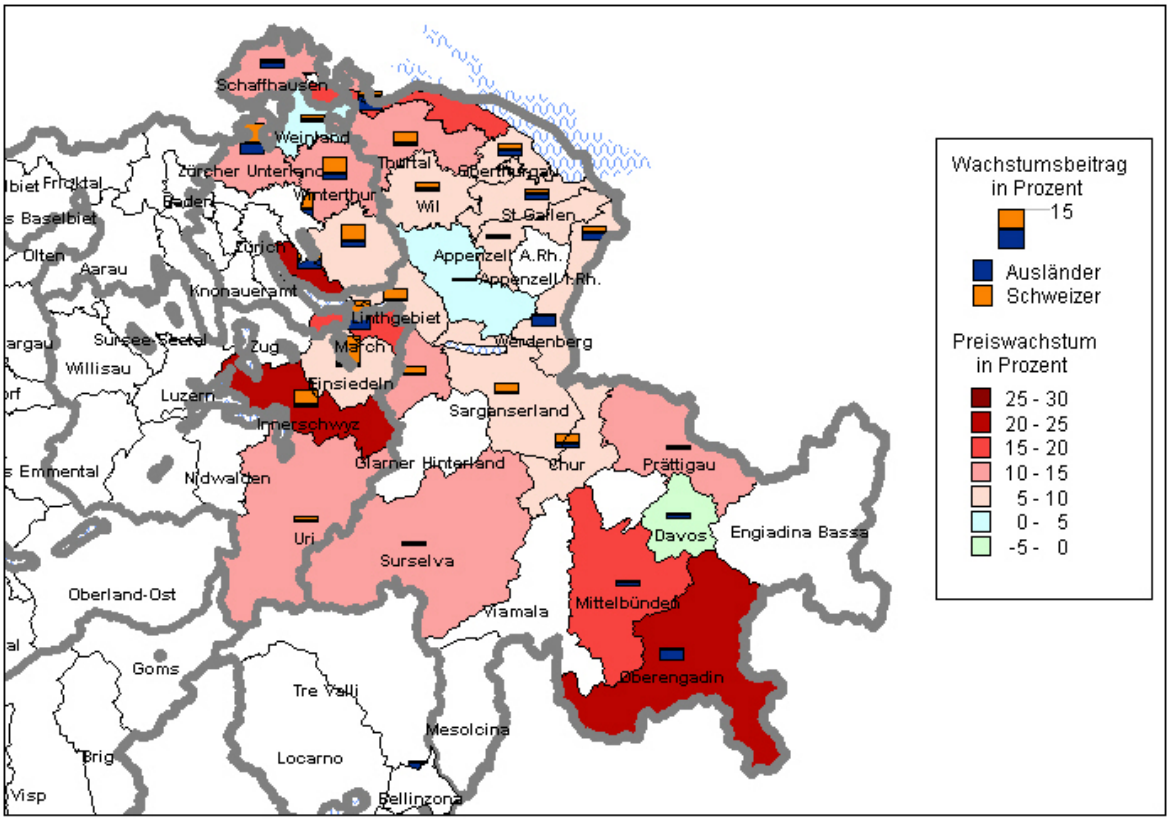


BFS: SAKE, ESPOP, eigene Berechnung

Die Einkommensbewegung der Mieter- und Eigentümerhaushalte in der Ostschweiz zeigt für 2005 - 2009 ein von der ganzen Schweiz etwas abweichendes Bild. Insbesondere sind die Zuwächse im obersten Bereich ab 14'000 Franken deutlich weniger ausgeprägt. Die Zuwächse im unteren Einkommensbereich (4000 - 7000) im Mietwohnungsmarkt sind ebenfalls atypisch. Der Anteil ausländischer Haushalte liegt in der Ostschweiz nahe am schweizerischen Mittel, nämlich bei rund 7% bei den Eigentümerhaushalten und bei rund 25% bei den Mieterhaushalten. Damit ist der Einfluss auf das Marktgeschehen im Bereich des Wohneigentums wie in der übrigen Schweiz beschränkt, während er im Mietwohnungsbereich deutlich spürbar ist. Dies zeigt sich auch in Abbildung 1. Während im Mietbereich die Anteile ausländischer Haushalte an der Veränderung der Haushaltszahlen nach Einkommensklasse sehr hoch liegen, ist dies im Bereich des Eigentums kaum der Fall.

[1] Aufgrund einer Revision wird die SAKE später als üblich und voraussichtlich ohne Einkommensvariable ausgeliefert. Aus diesem Grunde können die Abbildungen nicht - oder nur mit Schätzungen - aktualisiert werden. Für die Schätzung der Haushaltszahlen (siehe weiter unten) wird für die ausländische und schweizerische Wohnbevölkerung getrennt bezüglich Besitzstatus (Miete/Eigentum) die Struktur von 2009 angenommen, was sicherlich eine gewisse Verfälschung beinhaltet.

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum* in der Ostschweiz in der Periode 2005 - 2010



** Zuwachs der ausländischen Haushalte 2005 – 2010 geteilt durch den Bestand aller Haushalte 2005*
BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete) 2005-2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten fünf Jahren. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 15 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Karte 1 zeigt für die Periode 2005 - 2010 das Bild eines ausgewogenen Marktes mit mässigem Preiswachstum und zum Teil starkem Einfluss der Zuwanderung auf die Preisentwicklung. Der Anstieg zugewanderter Haushalte überwiegt denjenigen der Schweizer Haushalte in allen Grenzregionen, aber auch im Mittelbünden und der Surselva. Am stärksten hat sich die Zuwanderung sicherlich im Gebiet Untersee/Rhein, in Mittelbünden und im Oberengadin auf die Preise ausgewirkt. In anderen Gebieten, wie etwa Werdenberg, Oberthurgau oder St. Gallen/Rorschach kann der relativ starken Zuwanderung keine wesentliche Knappheitswirkung zugeordnet werden.

Entwicklung 2010: Gesamter Wohnungsmarkt

In der heterogenen Grossregion Ostschweiz zeigt sich im Jahre 2010 der aggregierte Markt gegenüber dem Vorjahr in allen Regionen entspannt. Das Angebot konnte spielend mit dem Nachfragewachstum mithalten. Zwar gibt es regional Ungleichgewichte, doch kaum in beiden Märkten (Miete und Kauf) gleichzeitig. Die einzigen Regionen, die im Jahr 2010 insgesamt eine geringfügige Anspannung zeigen, sind das Linthgebiet, das unter dem Einfluss der Agglomeration Zürich steht, sowie das Oberengadin.

Die Entwicklung in der Region Ostschweiz verlief ähnlich wie in der Nordwestschweiz. Das Haushaltswachstum fiel im Vergleich zur Schweiz unterdurchschnittlich aus. Ein

Angebotsüberhang im Mietwohnungsbereich wurde durch bescheidenes Angebotswachstum graduell abgebaut, während im Wohneigentumsbereich durch kräftige Bautätigkeit eher Überangebote geschaffen wurden. Der Wohneigentumsbereich beinhaltet allerdings auch Zweitwohnungsangebote in den Ferienregionen Graubündens.

Tabelle 1: Entwicklung der quantitativen Anspannung* im Wohnungsmarkt der Ostschweiz (Miet- und Wohneigentumsmarkt) 2005-2010

Quantitative Anspannung

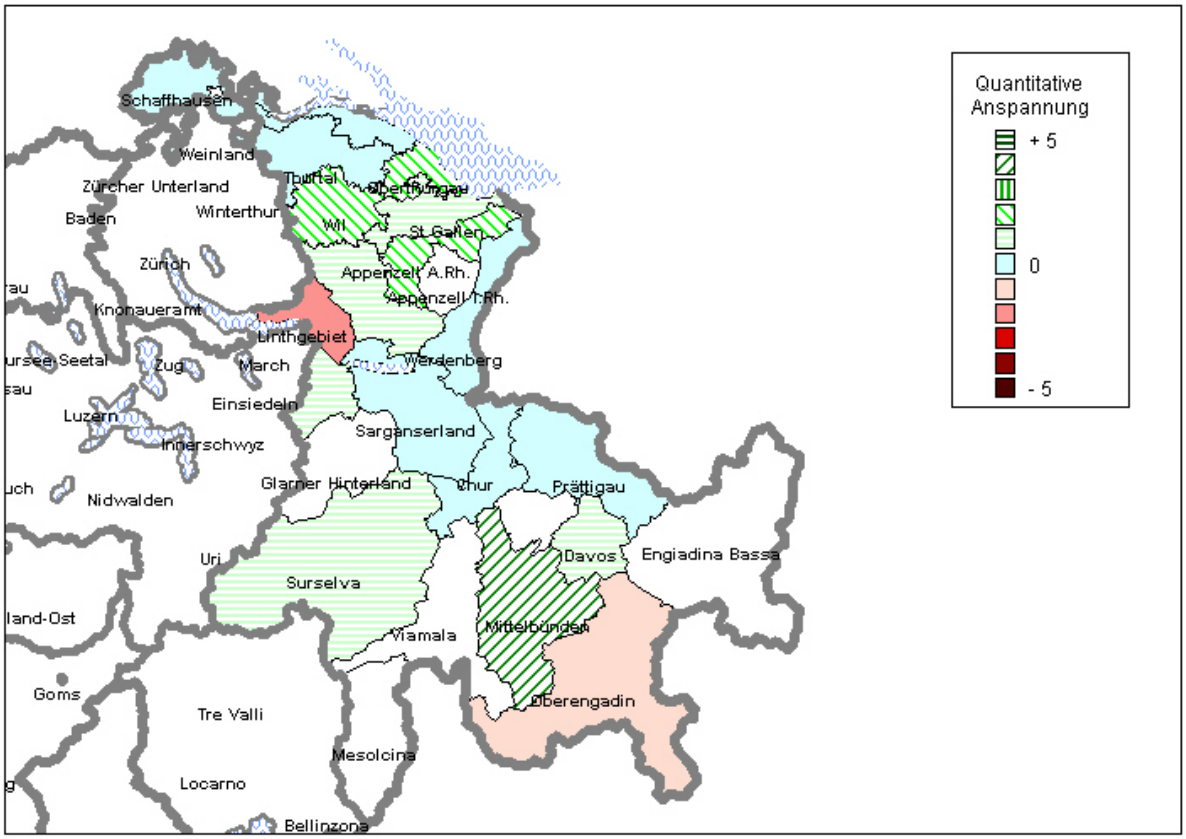
	2005	2009	2010	2010
Schweiz	-0.16	-1.78	-0.43	Entspannung
Ostschweiz	2.23	-0.93	1.47	Entspannung
St. Gallen	3.74	0.00	1.82	Entspannung
übrige Agglomerationsgebiete	2.13	-0.75	0.83	Entspannung
ländliche Gebiete	1.84	-1.40	2.00	Entspannung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%
Ostschweiz	100.51	108.42	110.14	1.59%	9.58%
St. Gallen	100.19	105.34	106.44	1.04%	6.23%
übrige Agglo-merationsgebiete	100.85	109.68	111.29	1.47%	10.36%
ländliche Gebiete	100.30	108.18	110.22	1.88%	9.89%

**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

Karte 2: Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt der Ostschweiz (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2010



Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung und Darstellung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Schraffierte Flächen stellen einen entspannten Markt dar.

Karte 2 illustriert einen ausgewogenen Markt. Hinter dieser Entwicklung verstecken sich allerdings regionale Ungleichgewichte bei den Marktsegmenten, wie die folgenden beiden Abschnitte darlegen.

Entwicklung 2010: Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz ist der schweizerischen Tendenz gefolgt und hat sich 2010 entspannt, wobei die Entwicklung der Haushaltszahlen unter dem schweizerischen Mittel verlief.

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz 2005-2010

Quantitative Anspannung*

	2005	2009	2010	2010
Schweiz	0.32	-2.33	-1.59	Entspannung
Ostschweiz	3.20	-1.62	1.24	Entspannung
St. Gallen	4.00	0.00	3.00	Entspannung
übrige Agglomerationsgebiete	3.00	-2.00	0.00	Entspannung
ländliche Gebiete	3.00	-2.00	2.00	Entspannung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
Ostschweiz	99.61	105.36	105.62	0.25%	6.04%
St. Gallen	99.10	103.48	103.55	0.07%	4.50%
übrige Agglomerationsgebiete	100.15	106.73	107.29	0.52%	7.13%
ländliche Gebiete	99.19	104.47	104.41	-0.05%	5.26%

Strukturelle Anspannung*

	2009	2010	2010
Schweiz	1.72	1.90	
Ostschweiz	1.10	1.74	Divergenz steigend
St. Gallen	1.00	1.73	Divergenz steigend
übrige Agglomerationsgebiete	1.00	2.00	Divergenz stark steigend
ländliche Gebiete	1.53	1.53	

Haushaltsentwicklung*

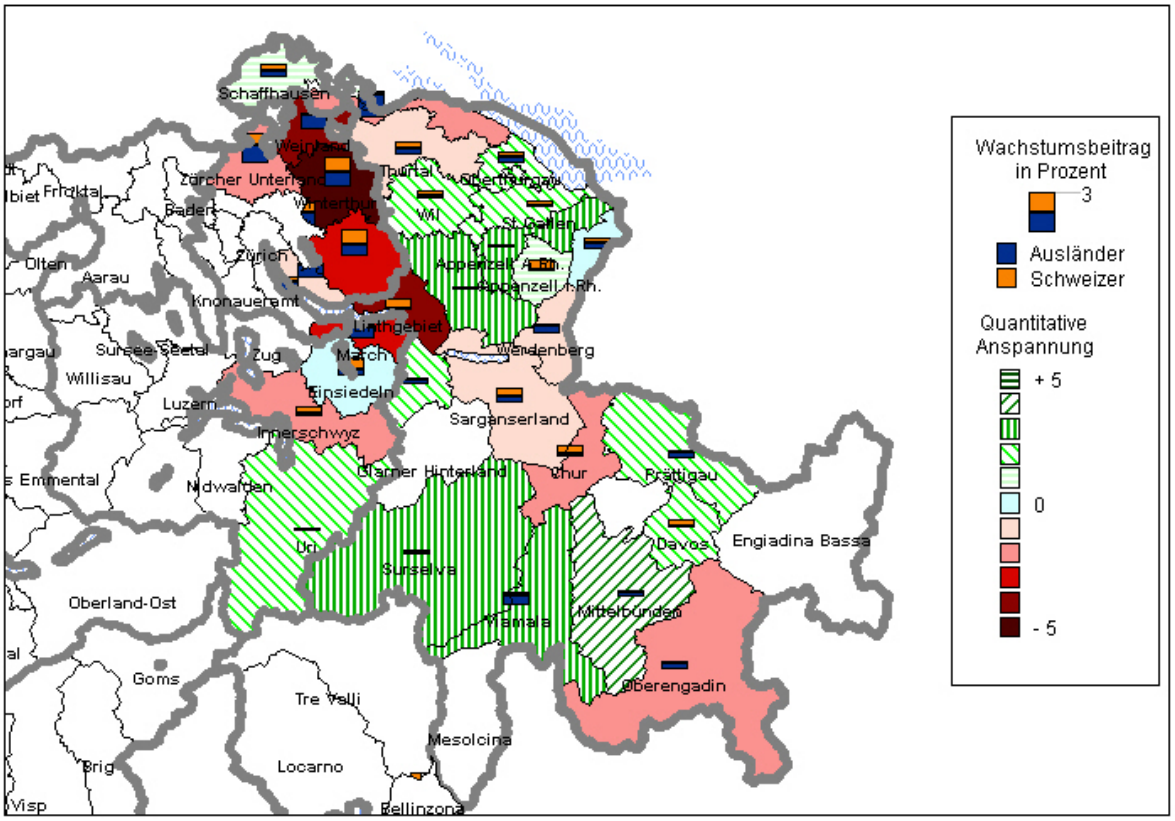
	Herkunft	2005	2009	2010	Wachstum 2009	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'531'944	1'541'575	-0.91%	0.63%	1.34%
Schweiz	Ausland	448'672	503'831	518'490	1.40%	2.91%	15.56%
Ostschweiz	Schweiz	177'561	178'829	179'578	1.91%	0.42%	1.14%
Ostschweiz	Ausland	53'075	59'337	60'248	-3.69%	1.54%	13.52%
St. Gallen	Schweiz	35'766	33'932	34'086	1.23%	0.45%	-4.70%
St. Gallen	Ausland	10'137	11'681	11'719	-6.46%	0.33%	15.60%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	79'114	83'785	84'292	5.80%	0.60%	6.55%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	25'951	29'646	30'216	0.13%	1.92%	16.43%
ländliche Gebiete	Schweiz	62'681	61'111	61'200	-2.63%	0.14%	-2.36%
ländliche Gebiete	Ausland	16'987	18'010	18'313	-7.71%	1.69%	7.81%

**siehe Erläuterung am Ende des Textes*
BFS: SAKE, ESPOP, Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

Grundsätzlich ist der Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz schon seit längerem ausgewogen; allenfalls herrscht sogar eine leichte Tendenz zu einem Überangebot. Der massive zuwanderungsbedingte Nachfrageschub im Jahr 2008 hat aber auch die Ostschweiz in die Knappheit geführt, eine Entwicklung, die im Jahr 2009 und 2010 aber wieder revidiert wurde, da die Bautätigkeit ihren Rhythmus beibehielt, das Haushaltswachstum aber abnahm.

Die entspannte Situation beinhaltet im Moment allerdings noch kein grosses Risiko von Leerständen im Altbestand. Im unteren Preisdrittel hat sich die Marktsituation eher verknappt. Wie in Abbildung 1 dargestellt, entstammt die Zuwanderung in der Ostschweiz auch eher dem mittleren Einkommenssegment, das offenkundig auch günstigen Wohnraum nachfragt. Aus diesem Grunde hat auch die Divergenz im Markt etwas zugenommen.

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2010



** Zuwachs der ausländischen Mieterhaushalte 2010 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2009*
Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 3 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Ein Einfluss der Ausländer auf die quantitative Anspannung ist am ehesten am Untersee und im Oberengadin festzustellen, die starke Anspannung bei den Mietwohnungen im Linthgebiet ist mehrheitlich hausgemacht (Karte 3), resp. auf den indirekten Effekt der Zuwanderung in den Grossraum Zürich zurückzuführen.

Entwicklung 2010: Eigentumsmarkt

Der Eigentumsmarkt der Ostschweiz ist wie auch der schweizerische im Gleichgewicht, mit leichter Tendenz zu einem Überangebot. Über die Jahre 2005 - 2010 war die Entwicklung insgesamt ausgewogen, das Angebot ist stärker gestiegen als die Zahl der Haushalte. Entsprechend moderat haben sich die Preise seit 2005 entwickelt. Der Nachfrageschub 2008 war auch im Wohneigentumsbereich spürbar und hat für temporäre Verknappung gesorgt, die 2010 durch stetiges Angebotswachstum kompensiert wurde. Die Ausnahme der Regel ist in der Agglomeration St. Gallen zu finden, wo das Bestandeswachstum unterdurchschnittlich

ausfiel und sich das obere Preissegment verknappte. Offensichtlich sind in St. Gallen die guten Lagen gefragt und nicht so einfach durch Neubau ergänzbar.

Durch die Anspannung im oberen Bereich hat sich die Divergenz reduziert, da die unteren Preissegmente der Agglomeration St. Gallen bereits unter Nachfragedruck litten.

Tabelle 3: Übersicht über die Entwicklung im Eigentumsmarkt in der Region Ostschweiz 2005-2010

Quantitative Anspannung

	2005	2009	2010	2010
Schweiz	-0.89	-0.97	1.28	Entspannung
Ostschweiz	1.16	-0.17	1.74	Entspannung
St. Gallen	3.00	0.00	-1.00	starke Verknappung
übrige Agglomerationsgebiete	1.00	1.00	2.00	Entspannung
ländliche Gebiete	1.00	-1.00	2.00	Entspannung

Preisentwicklung (2004 = 100)

	2005	2009	2010	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Ostschweiz	101.52	111.80	115.14	2.99%	13.42%
St. Gallen	103.27	109.79	113.36	3.25%	9.76%
übrige Agglomerationsgebiete	101.75	113.84	116.94	2.72%	14.93%
ländliche Gebiete	101.09	110.71	114.18	3.14%	12.95%

Strukturelle Anspannung

	2009	2010	2010
Schweiz	1.56	1.53	
Ostschweiz	1.74	1.19	keine wesentlichen Änderungen
St. Gallen	2.65	1.15	
übrige Agglomerationsgebiete	2.08	1.53	
ländliche Gebiete	1.53	1.00	

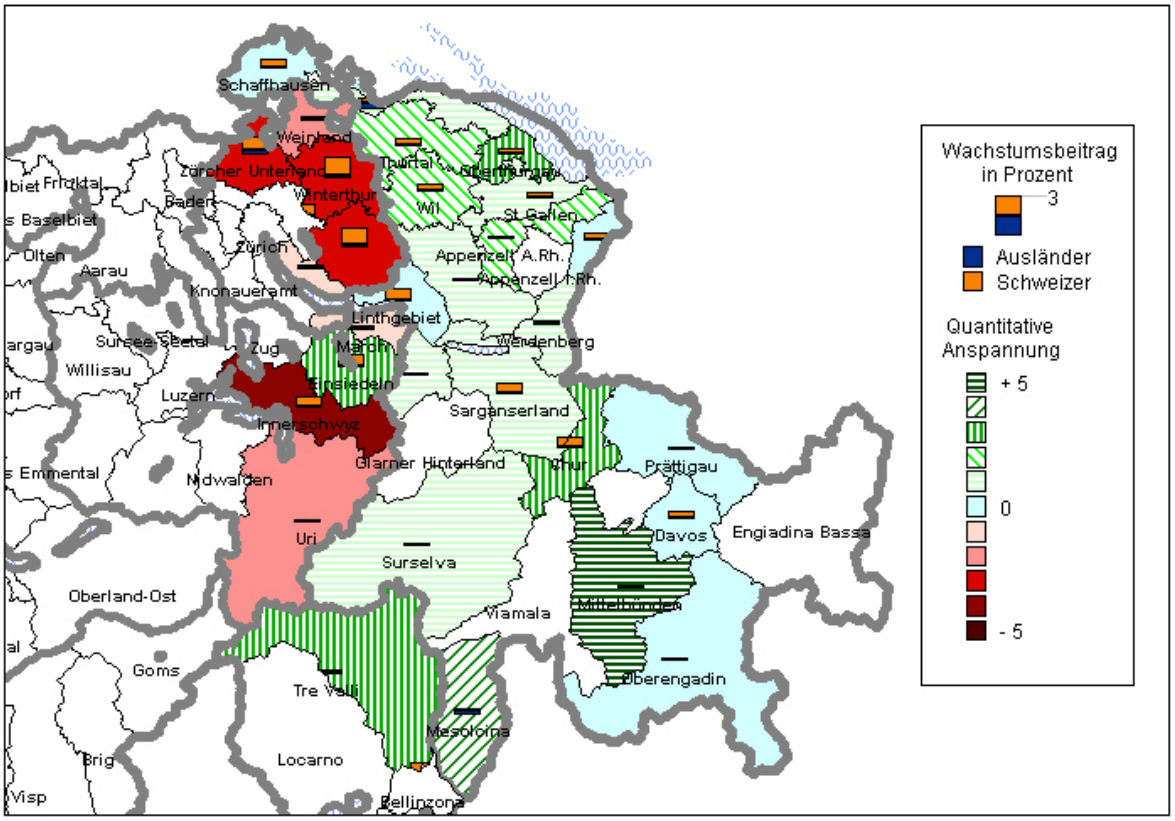
Haushaltsentwicklung

	Herkunft	2005	2009	2010	Wachstum 2009	Wachstum 2010	Wachstum seit 2005
Schweiz	Schweiz	1'211'210	1'288'191	1'295'971	3.40%	0.60%	7.00%
Schweiz	Ausland	83'561	104'921	107'917	1.65%	2.86%	29.15%
Ostschweiz	Schweiz	195'314	201'340	202'022	1.71%	0.34%	3.43%
Ostschweiz	Ausland	12'483	14'519	14'769	-5.99%	1.72%	18.32%
St. Gallen	Schweiz	15'204	18'004	18'085	5.86%	0.45%	18.95%
St. Gallen	Ausland	1'071	990	993	-12.85%	0.33%	-7.26%
übrige Agglomerationsgebiete	Schweiz	73'934	72'717	73'157	-2.90%	0.60%	-1.05%
übrige Agglomerationsgebiete	Ausland	6'494	7'819	7'969	-5.59%	1.92%	22.72%
ländliche Gebiete	Schweiz	106'176	110'620	110'780	4.30%	0.14%	4.34%
ländliche Gebiete	Ausland	4'918	5'710	5'807	-5.25%	1.69%	18.07%

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

Die Haushaltsentwicklung zeigt ein im schweizerischen Vergleich unterdurchschnittliches Wachstum sowohl der schweizerischen als auch der ausländischen Eigentümerhaushalte. Tendenziell sind die ausländischen Eigentümerhaushalte in der Agglomeration St. Gallen seit 2005 stagnierend bis rückläufig, allerdings auf einer kleinen Basis.

Karte 4: Anspannung im Markt für Wohneigentum der Ostschweiz und Beitrag des ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2010



** Zuwachs der ausländischen Eigentümerhaushalte 2010 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2009*
Meta-Sys: Adscan, eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum im Jahr 2010 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 3 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Karte 4 zeigt, dass Knappheit beim Wohneigentum in der ganzen Ostschweiz nicht auftritt, resp. nur im urbanen Raum der Agglomeration St. Gallen, die nicht der Regionengliederung der Karte entspricht[2]. Der Eigentumsmarkt ist eher ein Käufermarkt. Die ausländischen Haushalte haben in verschiedenen Regionen zur Nachfragestützung beigetragen, so vor allem in Mittelbünden und im Misox, ein wenig auch im Thurgau. Von ausländischen Haushalten ist 2010 in keiner Region ein Beitrag zur Verknappung spürbar. Die „neutrale" Farbe des Oberengadins sollte allerdings nicht täuschen: Sie wurde mit 40% Preiswachstum seit 2005 "erkauft".

Fazit

Der aggregierte Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum) ist in der ganzen Region recht ausgeglichen, eine geringfügige Anspannung lässt sich noch im Linthgebiet und im Oberengadin feststellen. In der Fünf-Jahres-Betrachtung verlaufen Miet- und Eigentumsmarkt gegenläufig: Der eine vom starken Überangebot in eine ausgewogene Situation, der andere von der ausgewogenen Situation ins Überangebot.

[2] Für die Karten wird die feinere Gliederung der MS-Regionen benutzt.

Es besteht kaum Gefahr, dass der Markt in eine breite Knappheitssituation abrutscht. Die Erstellung von Wohneigentum ist bei entsprechender Nachfrage attraktiv und wird wohl entsprechend Schritt halten, der Mietwohnungsmarkt ist insgesamt ausreichend versorgt. Allerdings fehlt es an Angeboten im unteren Preissegment und der Angebotsüberhang im oberen Segment wird graduell absorbiert.

Die zugewanderte ausländische Bevölkerung hat vor allem am Untersee und im Oberengadin massgeblich zur Preisentwicklung in diesen Gebieten beigetragen. In anderen Regionen wie beispielsweise Werdenberg, Appenzell AR. und Oberthurgau war der Beitrag der ausländischen Haushalte eher stabilisierend.

Erläuterungen zu den Indikatoren in den Tabellen und Graphiken

Quantitativer Indikator

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 führt zu einer Entspannung, ein Wert < -1 zur einer Anspannung.

In den Graphiken und Tabellen ist die Knappheit nach Quintilen gegliedert: Das dunkelste Rot zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 20 % knappsten regionalen Marktsituationen der letzten 5 Jahre zählt. Das dunkelste Grün steht analog für die 20 % entspanntesten Regionen.

Struktureller Indikator

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 Segmenten.

Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Stichprobenerhebung der SAKE ermittelt (siehe unten). Bei der Berechnung von Wachstumsraten können sich dabei aufgrund des Stichprobenfehlers insbesondere bei Segmenten mit kleinen Anteilen (insbesondere bei Wohneigentum ausländischer Haushalte) starke Schwankungen ergeben.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus dem Marktinformationssystem Meta-Sys: Adscan beurteilt. Die Miet- und Eigentumsmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer, und zwar im Verhältnis zur Gleichgewichtsinsertionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann nämlich 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 Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird über die SAKE und die Bevölkerungsstatistik ESPOP vorgenommen. Die regionale Bevölkerungsprognose für das vergangene Jahr wird (solange nicht vom BFS vorliegend) über das zentrale Ausländerregister geschätzt. Über die SAKE lassen sich auch Umzugsraten, Haushaltsgrössen usw. ermitteln.

Die Entwicklung der Immobilienbestände erfolgt über die Baustatistik des BFS sowie über die Daten von DocuMedia (Baublatt), wobei verschiedene Umrechnungen und Schätzungen erfolgen, da insbesondere der Eigentumsstatus nicht in der Baustatistik erfasst wird.

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.