

DC.3

# Wohnbautätigkeit



---

## Einleitung

Der Ausbau der Gotthardachse ermöglicht ein erweitertes Verkehrsangebot und beeinflusst die Mobilitätsnachfrage. Die daraus resultierenden Veränderungen in der Erreichbarkeit wirken sich indirekt auch auf die räumliche Entwicklung aus. Ziel ist es, dass die neue Verkehrsinfrastruktur zum Erreichen der von Bund und Kantonen angestrebten Raumentwicklung beiträgt: Grossräumig mit einer polyzentrischen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, kleinräumig durch eine verstärkte Innenentwicklung.

Verändert sich infolge der neuen Mobilitätsangebote die räumliche Verteilung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen zeigt dies wiederum Auswirkungen auf Bodennutzung, Bautätigkeit und Immobilienmarkt.

Der Indikator zeichnet ein räumlich differenziertes Bild der Wohnbautätigkeit und beschreibt damit einen wesentlichen Treiber der räumlichen Entwicklung. Er liefert Hinweise für die Prüfung der folgenden Hypothesen:

- Zusammenhänge Raum-Verkehr in den Kantonen Tessin und Uri sowie in den Bahnhofsumfeldern (Hypothesen 3.1 / 3.2 / 3.3)
- Entwicklung des urbanen Knotens Lugano (3.7) sowie des Zentrums Altdorf (3.4)
- Bauliche Entwicklung in den Bahnhofsumfeldern (3.8)
- Veränderungen im Immobilienmarkt (3.9/10)

---

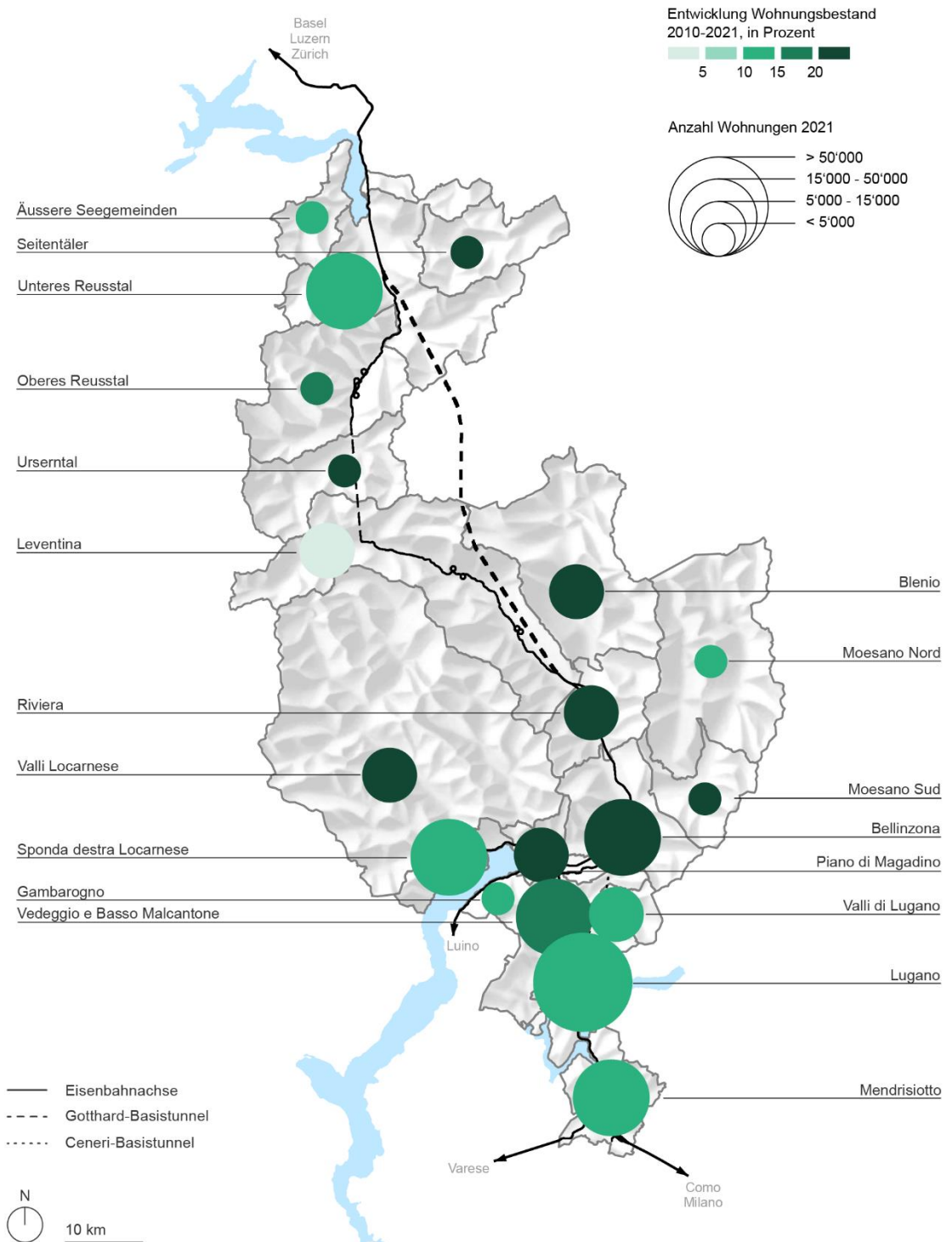
## Beschreibung des Indikators

Der Indikator beschreibt die Wohnbautätigkeit in den Regionen sowie den Bahnhofsumfeldern anhand von zwei Messgrössen. Die Neubautätigkeit wird anhand der Veränderungen im gesamten Wohnungsbestand ausgewiesen. In der zweiten Messgrösse wird ein detaillierter Blick auf die Neubauten geworfen. Aufgezeigt wird dabei die Struktur der neu gebauten Wohnungen nach Gebäudetyp für die Bauperioden nach 2000 im Vergleich zum älteren Wohnungsbestand.

### Ergebnisdarstellung

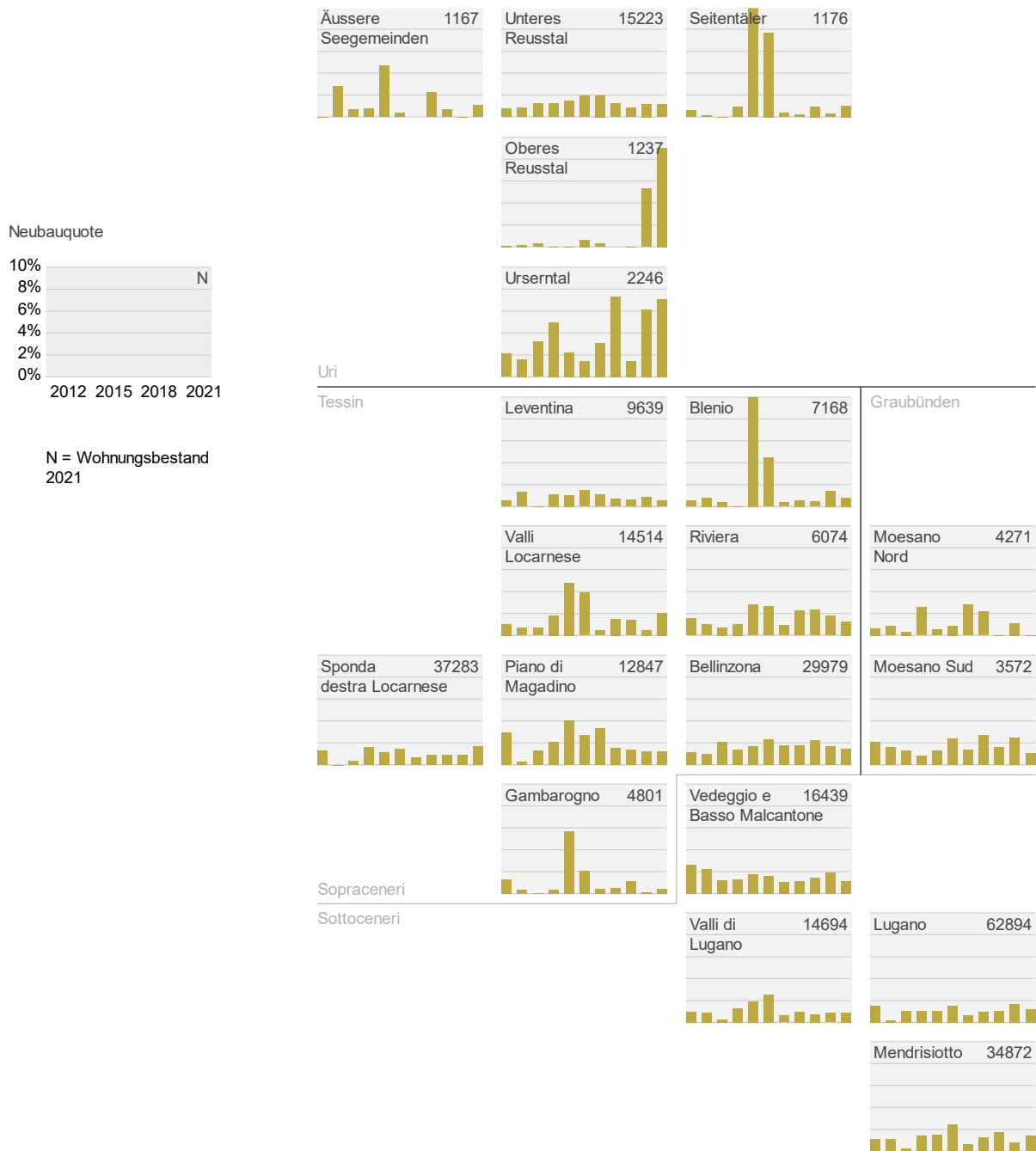
#### a. Veränderung Wohnungsbestand

Abbildung 1: Entwicklung Wohnungsbestand nach Regionen, 2010-2021



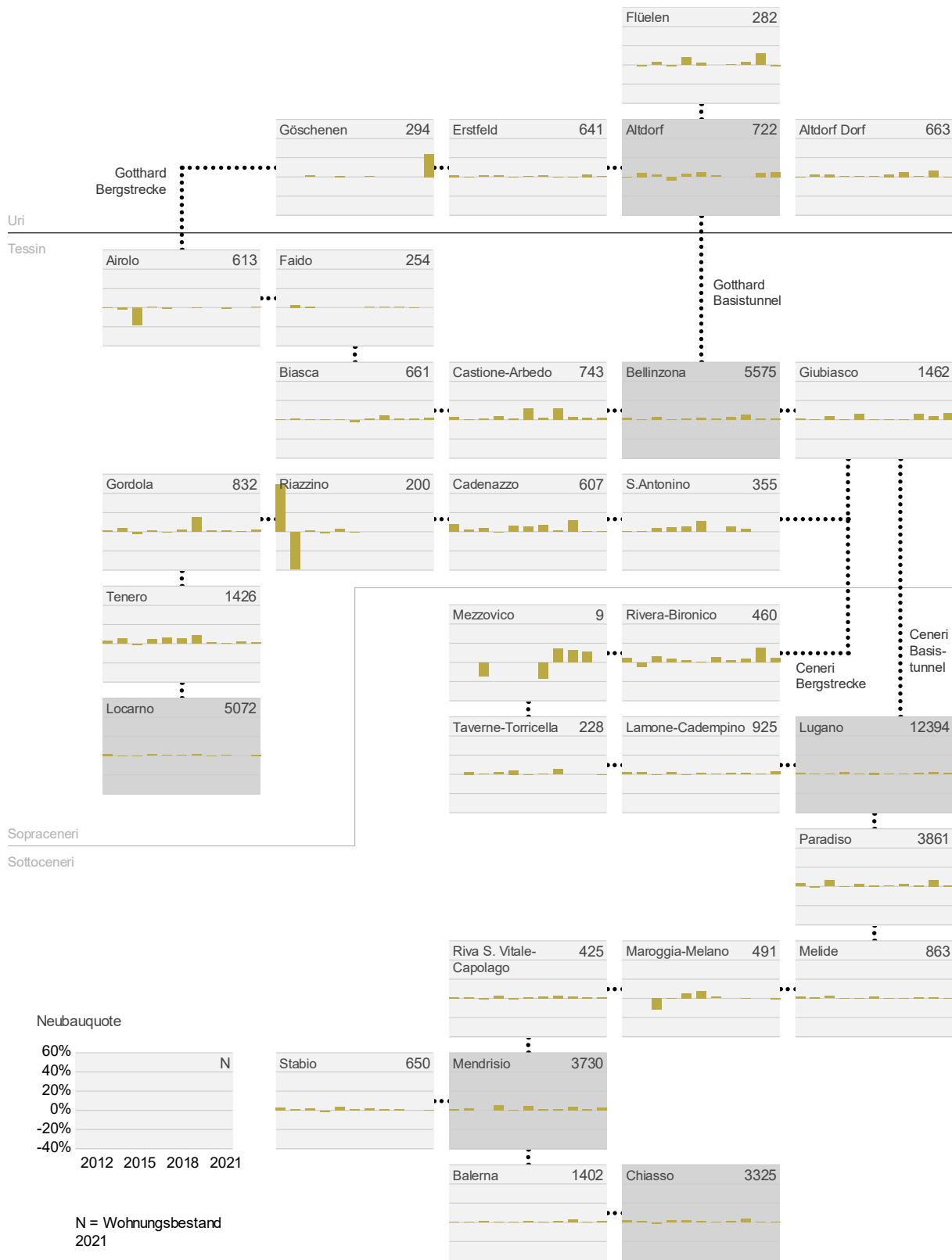
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Abbildung 2: Wohnungsbestand. Jährliche Neubaurate (in % des Gesamtwohnungsbestandes) nach Regionen, 2011-2021



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

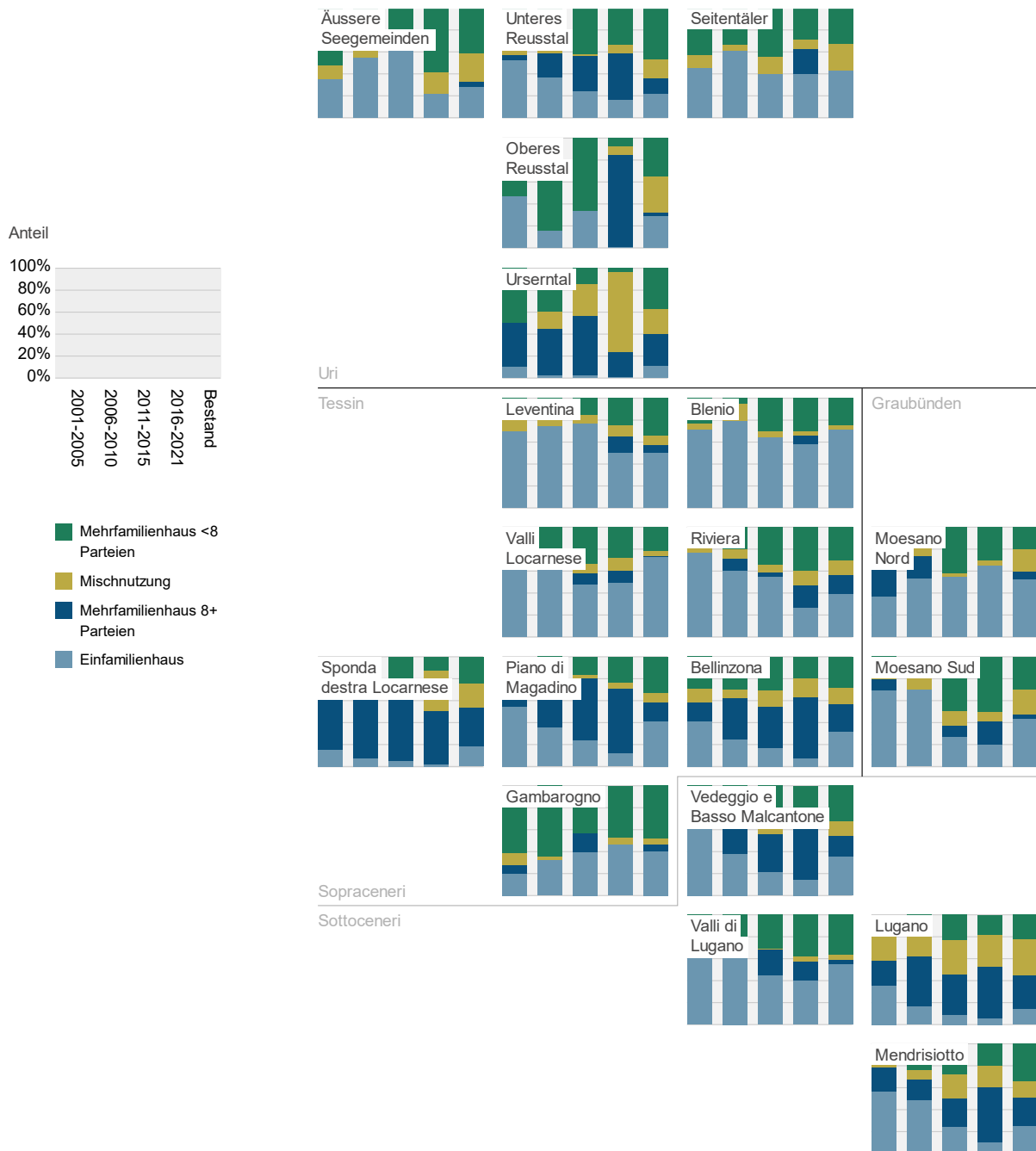
Abbildung 3: Wohnungsbestand. Jährliche Neubaurate (in % des Gesamtwohnungsbestandes) nach Bahnhofsumfeldern, 2011-2021



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

b. Entwicklung des Wohnungsbestands (Typologie der Bebauung)

Abbildung 4: Wohnungsbestand. Anteil je Gebäudetyp am Total neu gebauter Wohnungen nach Regionen



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Abbildung 5: Wohnungsbestand. Anteil je Gebäudetyp am Total neu gebauter Wohnungen nach Bahnhofsumfeldern



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

---

**Beschreibung und Interpretation der Ergebnisse**

a. Veränderung Wohnungsbestand

Zwischen 2010 und 2021 hat die Zahl der Wohnungen in allen Regionen zugenommen. Das grösste prozentuale Wachstum war im Urserntal zu verzeichnen, angetrieben durch eine starke touristische Entwicklung. Daneben sind die hohen Wachstumsraten im Agglomerationsraum Bellinzona bemerkenswert, mit einer starken Zunahme insbesondere in der Piano di Magadino, in Moesano Sud, in Riviera aber auch in der Region Bellinzona selbst. Bellinzona hebt sich damit auch ab von den beiden urbanen Regionen Lugano (+13.9%) und Sponda destra Locarnese (+14.9%).

Tabelle 1: Regionen mit der stärksten Zunahme des Wohnungsbestandes, 2010-2021

Region	Wachstum (in %)	Zunahme (Anzahl Wohnungen)
Urserntal	51.8%	766
Seitentäler	35.8%	310
Blenio	31.1%	1'700
Piano di Magadino	21.3%	2'256
Moesano Sud	20.8%	614
Bellinzona	20.6%	5'117
Riviera	20.3%	1'026

Wie in allen Indikatoren gilt es auch hier die Grössenunterschiede zu berücksichtigen. Während die Seitentäler gut 1'000 Wohnungen aufweisen, sind es etwa in Bellinzona 30'000, in Sponda destra Locarnese 37'000, im Mendrisiotto 35'000 und in der Region Lugano gar mehr als 60'000 Wohnungen.

Das Bild der jährlichen prozentualen Veränderung des Wohnungsbestandes wird geprägt durch einzelne grössere Bauprojekte in bevölkerungsschwachen Regionen, die sich in einzelnen hohen Veränderungsraten niederschlagen (Seitentäler, Blenio, Oberes Reusstal). Eine negative Bautätigkeit kann sich beispielsweise durch einen Ersatzneubau ergeben (geringere Anzahl an neuen Wohnungen, zeitliche Verzögerung zwischen Abriss und Neubau), da die Veränderung anhand der Bestandsentwicklung aufgezeigt wird. In den jährlichen Veränderungsdaten wird die kontinuierliche Entwicklung der Tourismusregion Urserntal erkennbar.

Das Wachstum verlief nicht gleichmässig über den gesamten Zeitraum. In absoluten Zahlen verzeichneten viele Regionen im Tessin in der Periode 2011-2016 die höchste Bautätigkeit, so Bellinzona, Piano di Magadino, Sponda destra Locarnese, Vedeggio e Basso Malcantone, Lugano und Mendrisiotto. Die Neubautätigkeit in den Jahren 2017 bis 2019 war in den meisten Regionen geringer. Tendenziell sank sie dabei in den Regionen des Sottocener etwas stärker ab als im Sopraceneri. 2020 und mehr noch 2021 lag die Neubauquote coronabedingt in verschiedenen Regionen nochmals etwas tiefer.

Tabelle 2: Bahnhofsumfelder mit der stärksten Zunahme des Wohnungsbestandes, 2010-2021

Bahnhofsumfeld	Wachstum (in %)	Zunahme (Anzahl Wohnungen)
Cadenazzo	58.1%	233
Rivera-Bironico	54.9%	163
Castione-Arbedo	54.8%	263
Tenero	44.9%	442
S.Antonino	40.9%	103
Giubiasco	36.3%	389

Der Blick auf die Bahnhofsumfelder mit den höchsten Wachstumsraten bestätigt das regionale Bild. Sechs der sieben Bahnhofsumfelder mit einer Zunahme der Anzahl Wohnungen von insgesamt mehr als 35% liegen in den Regionen Piano di Magadino und Bellinzona.

Bei den bevölkerungsstarken Bahnhofsumfeldern mit mehr als 3'000 Wohnungen verzeichneten Paradiso (+28.3%), Mendrisio (+28%) und Bellinzona (+22.3%) die höchsten Zuwachsraten. In Chiasso (+12.8%), Lugano (+11.5%) und Locarno (+7%) lag die Wachstumsrate zwischen 2010 und 2021 unter dem Durchschnitt aller Bahnhofsumfelder mit +17.8%.

Im Gegensatz zu den Regionen lässt sich bei den Bahnhofsumfeldern kein Muster im Zeitverlauf erkennen. Zu stark sind die Entwicklungen gerade in kleineren Bahnhofsumfeldern von einzelnen Bauprojekten geprägt.

#### b. Entwicklung des Wohnungsbestands (Typologie der Bebauung)

Die Unterschiede in den Anteilen der verschiedenen Gebäudetypen am Bestand zeigen die unterschiedlichen baulichen Strukturen in den Regionen. Beispielsweise weisen die stärker städtisch geprägten Regionen Lugano (15%), Sponda destra Locarnese (19%) Unteres Reusstal (22%) und Mendrisiotto (25%) die geringsten Anteile an Einfamilienhäusern auf. In den Regionen Leventina (50%), Moesano Nord (53%), Valli di Lugano (56%), Blenio (71%) und Valli Locarnese (73%) sind mehr als die Hälfte aller Wohngebäude Einfamilienhäuser.

In der Entwicklung über die verschiedenen Bauperioden hinweg ist in vielen Regionen eine Verdichtungstendenz erkennbar. In den meisten Regionen sinkt der Anteil der Einfamilienhäuser an den neuen gebauten Wohnungen deutlich ab. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser, auch mit mehr als 8 Parteien, steigt deutlich an. Einzig in einigen ländlich-peripheren Regionen bleibt der Anteil der Einfamilienhäuser an den Neubauten konstant hoch (Blenio, Valli Locarnese, Gambarogno).

Die unterschiedlichen Baustrukturen zeigen sich auch in den Bahnhofsumfeldern. Der Anteil der Einfamilienhäuser liegt erwartungsgemäss deutlich tiefer als auf gesamtregionaler Ebene. Eine Verdichtung lässt sich daran erkennen, dass über die verschiedenen Zeitperioden der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit mehr als acht Parteien in den meisten Bahnhofsumfeldern



---

zunimmt. In der Periode 2015-2021 liegt deren Anteil an den Neubauten in mehr als der Hälfte der Bahnhofsumfelder bei mehr als 66%, in verschiedenen Orten gar bei (fast) 100% (Cadenazzo, Maroggia, Göschenen, Flüelen).

---

#### Datenquelle

Die Datengrundlage der Messgrössen bildet die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Bundesamts für Statistik (BFS). Basis der GWS ist das eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) in Kombination mit Daten der harmonisierten Einwohnerregister (EWR) sowie der Strukturerhebung (SE). Sie liefert jährliche Informationen zur Struktur des gesamten Gebäude- und Wohnungsparks und über die Wohnverhältnisse der Bevölkerung am Jahresende.

---

#### Metainformationen

Attributname	Typ	Beispiel	Bemerkung/Erklärung
Quelle	Extern	Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS	
Veröffentlicht am	Extern		
Letzte Änderung	Intern	30.6.2023	
Stichtag/Referenzperiode	Intern	Jahresende, 2010-2021	
Raumbezug	extern	Regionen und Bahnhofsumfelder	
Datenvertragsnummer	intern	200223 (GWS, STATPOP)	
Datum des Datenbezugs	intern	April 2020, April 2023	
Zu Löschen bis	intern	31.01.2025	

---

#### Impressum

##### Herausgeber

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
www.are.admin.ch

##### Auftragnehmer

INFRAS, Zürich, [www.infras.ch](http://www.infras.ch)  
Brugnoli e Gottardi, Massagno, [www.beg-ingegneri.ch](http://www.beg-ingegneri.ch)  
EBP Schweiz AG, Zürich, [www.ebp.ch](http://www.ebp.ch)

DC3\_Wohnbautätigkeit.docx