

DC.4

Wohnungsleerstand



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 liefert Hinweise für die Prüfung der Hypothesen 3.9 und 3.10, indem er mit dem Wohnungsleerstand einen wichtigen Hinweis auf die Entwicklung des Immobilienmarktes liefert.

Der Indikator beschreibt dabei mit dem Wohnungsleerstand eine zentrale Kenngrösse des Immobilienmarktes. Er liefert Hinweise für die Prüfung der folgenden Hypothesen:

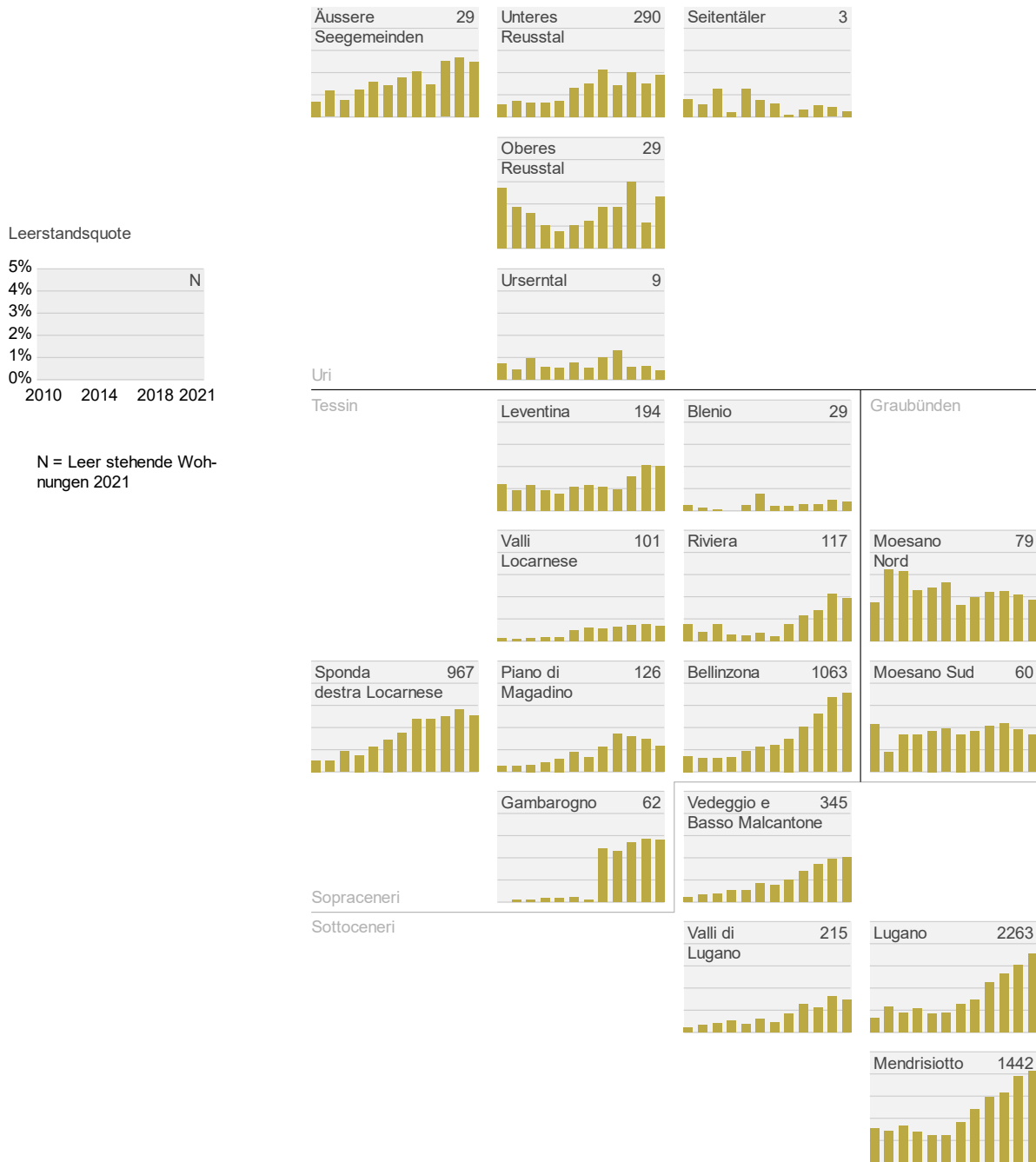
- Zusammenhänge Raum-Verkehr in den Kantonen Tessin und Uri sowie in den Bahnhofsumfeldern (Hypothesen 3.1 / 3.2 / 3.3)
- Veränderungen im Immobilienmarkt (3.9/10)

Beschreibung des Indikators

Der Indikator beschreibt das Verhältnis von leerstehenden Wohnungen zum gesamten Wohnungsbestand in den Regionen.

Ergebnisdarstellung

Abbildung 1: Anteil der leerstehenden Wohnungen am Total der Wohnungen, 2010-2021



Quelle: Leerwohnungsstatistik, BFS

Beschreibung und Interpretation der Ergebnisse

Der Beobachtungszeitraum 2010 bis 2021 war geprägt von einer regen Bautätigkeit, wenn auch mit abschwächender Tendenz. Die neu gebauten Wohnungen im Kanton Tessin konnten jedoch vom Markt nicht überall gleichermassen absorbiert werden. Die Leerstandsquote hat zwischen 2010 und 2021 deutlich zugenommen. In diesem Zeitraum hat sie einzig in den Regionen Urserntal, Oberes Reusstal, Seitentäler und Moesano Sud abgenommen. Seit 2016 ist in allen Regionen des Tessins ein teils sehr deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Besonders augenfällig ist die Zunahme der Leerstandsquote in den beiden Zentren Lugano und Bellinzona. Besonders hohe Leerstandsquoten weisen 2021 denn auch die städtisch geprägten Regionen Sponda destra Locarnese, Bellinzona, Lugano und Mendrisiotto auf. Diese Werte sind auch im gesamtschweizerischen Vergleich hoch, weist doch der Kanton Tessin mit die höchste Leerstandsquote aller Kantone auf.

Tabelle 1: Leerstandsquote in ausgewählten Regionen

Region	Leerstandsquote 2010 (in %)	Leerstandsquote 2016 (in %)	Leerstandsquote 2021 (in %)
Mendrisiotto	1.5%	1.8%	4.1%
Lugano	0.6%	1.3%	3.6%
Bellinzona	0.7%	1.2%	3.5%
Sponda destra Locarnese	0.5%	1.7%	2.5%
Vedeggio e Basso Malcantone	0.2%	0.8%	2.0%
Riviera	0.8%	0.2%	1.9%
Moesano Sud	2.1%	1.7%	1.7%
Piano di Magadino	0.3%	0.7%	1.2%

In den meisten Regionen zeigt sich insbesondere ein Anstieg des Leerstandes in Altbauwohnungen. Neue Wohnungen werden vom Markt noch absorbiert, ältere, teils unattraktivere Wohnungen werden jedoch weniger nachgefragt. Einzig in den Jahren 2017/18/19 war aufgrund der starken Bautätigkeit auch ein leichter Anstieg an temporär leerstehenden Neubauwohnungen zu beobachten. Dies insbesondere im Raum Bellinzona (Bellinzona, Piano di Magadino, Riviera). Auch steigt in den meisten Regionen die Leerstandsquote der Mietwohnungen deutlich stärker an als bei den Eigentumswohnungen.

Datenquelle

Die Datengrundlage der Messgrösse bildet die Leerwohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik (BFS). Die Leerwohnungsstatistik ist eine jährliche Vollerhebung und orientiert mit Stichtag 1. Juni über Zahl und Entwicklung der leerstehenden und auf dem Markt angebotenen Wohnungen in der Schweiz.

Metainformationen

Attributname	Typ	Beispiel	Bemerkung/Erklärung
Quelle	Extern	Leerwohnungsstatistik, BFS	
Veröffentlicht am	Extern		
Letzte Änderung	Intern	30.6.2023	
Stichtag/Referenzperiode	Intern	Jährlich, 1. Juni	
Raumbezug	extern	Regionen	
Datenvertragsnummer	intern	-	
Datum des Datenbezugs	intern	-	
Zu Löschen bis	intern	-	

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
www.are.admin.ch

Auftragnehmer

INFRAS, Zürich, www.infras.ch
Brugnoli e Gottardi, Massagno, www.beg-ingegneri.ch
EBP Schweiz AG, Zürich, www.ebp.ch

DC4_Wohnungsleerstand.docx