

DC.5

Zweitwohnungen und Ferienhäuser



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 dabei ein räumlich differenziertes Bild der Entwicklung auf dem Zweitwohnungsmarkt. 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 die Entwicklung des Zweitwohnungsanteils mit Hilfe von verschiedenen Datenquellen und Methoden. Zum einen werden auf Ebene der Regionen die aus dem Wohnungsinventar abgeleiteten Zweitwohnungsanteile dem Anteil bewohnter Wohnungen (Anzahl Wohnungen abzüglich Anzahl Haushalte abzüglich Anzahl leerstehender Wohnungen) gegenübergestellt. Als weitere Messgrösse zur Untersuchung des Zweitwohnungsanteils ist das Verhältnis der Anzahl Wohnungen und Haushalte. Diese Messgrösse ist wurde sowohl auf Ebene der MGA-Regionen als auch der Bahnhofsumfelder untersucht.

Ergebnisdarstellung

a. Anteil Nicht-Erstwohnungen

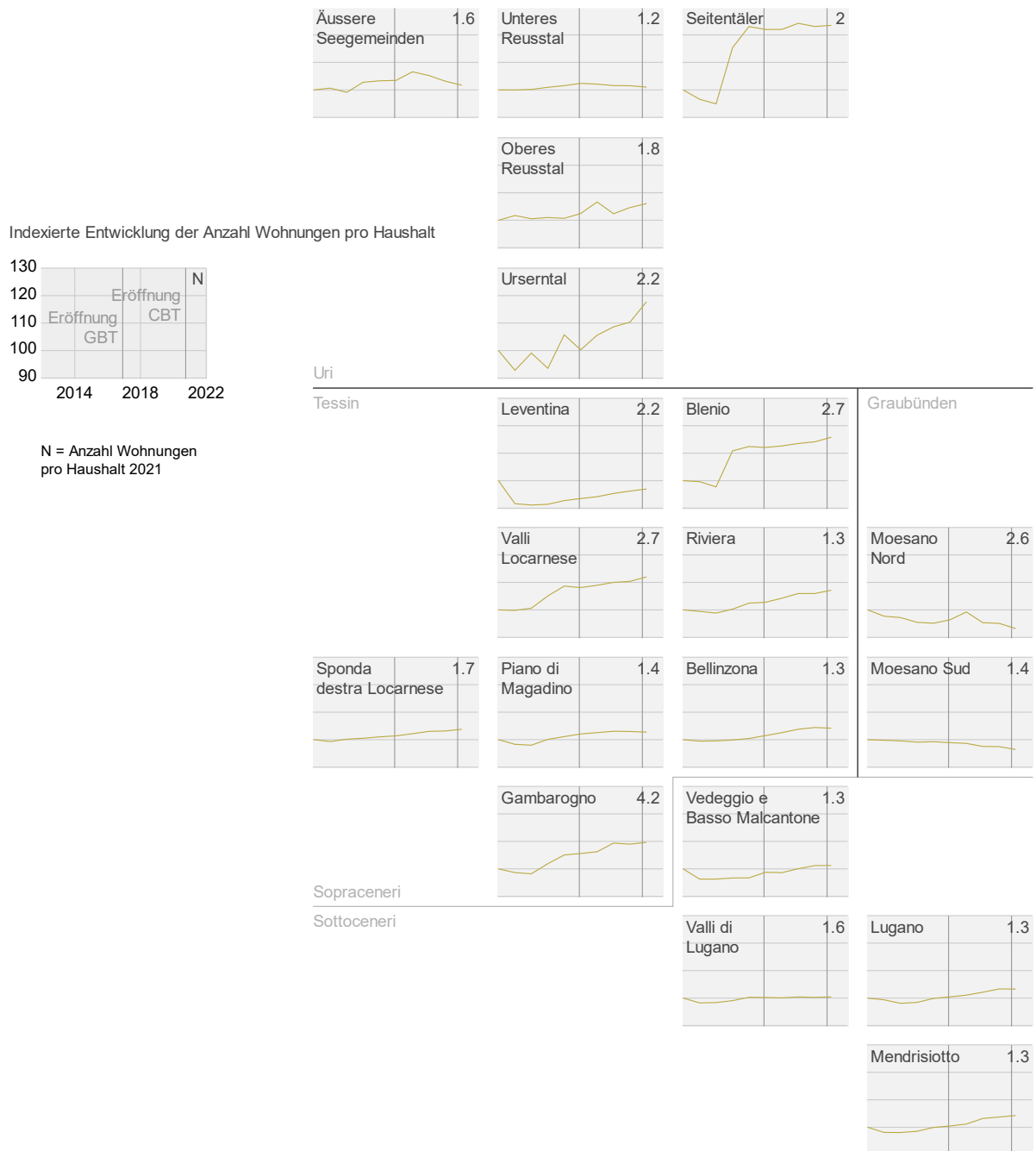
Abbildung 1: Anteil der Nicht-Erstwohnungen am Total der bewohnten Wohnungen, 2012-2022



Quelle: Wohnungsinventar, ARE, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), Leerwohnungsstatistik (BFS)

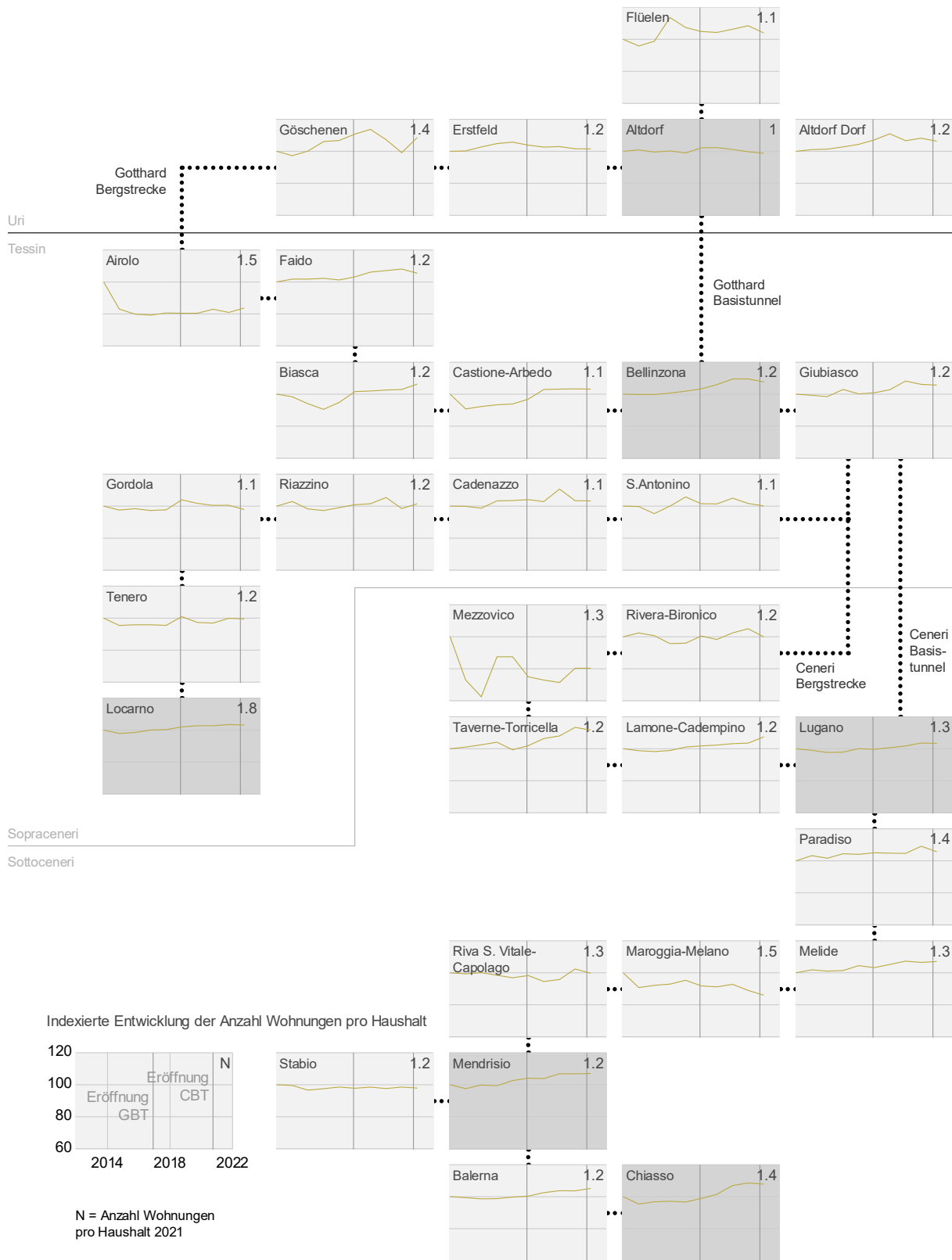
b. Wohnungen pro Haushalt

Abbildung 2: Anzahl Wohnungen pro Haushalt (indexiert auf Stand 2012) nach Regionen, 2012-2021



Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Abbildung 3: Anzahl Wohnungen pro Haushalt (indexiert auf Stand 2012) nach Bahnhofsumfeldern, 2012-2021



Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Beschreibung und Interpretation der Ergebnisse

a. Anteil Nicht-Erstwohnungen

Die Unterschiede im Anteil an Nicht-Erstwohnungen zwischen den Regionen sind beträchtlich. 2022 weisen die Regionen Blenio, Gambarogno, Leventina, Moesano Nord, das Urserntal und Valli Locarnese einen Wert von mehr als 50% auf. In den Regionen Bellinzona, Lugano, Mendrisiotto, Riviera, Unteres Reusstal und Vedeggio und Basso Malcantone liegt dieser Anteil bei unter 20%, dem Grenzwert gemäss Zweitwohnungsverordnung.

Aufgrund des Bruchs in der Messmethodik ist die Entwicklung seit 2012 schwierig interpretierbar. Im Zeitraum 2017-2022 zeigen sich meist nur geringfügige Entwicklungen in Bezug auf Zweitwohnungsanteil in den Regionen. Um maximal vier Prozentpunkte abgenommen hat der Anteil in den Regionen Moesano Sud, Bellinzona, äussere Seegemeinden sowie Piano di Magadino. Die touristische Entwicklung in Andermatt widerspiegelt sich in einer Zunahme des Anteils von Nicht-Erstwohnungen im Urserntal (+ 7 Prozentpunkte) und im Oberen Reusstal (+6 Prozentpunkte). Aber auch in den Regionen Leventina, Valli Locarnese, Seitentäler und Blenio, die bereits mit die höchsten Werte aufweisen, ist der Anteil nochmals mindestens um zwei Prozentpunkte gestiegen.

b. Wohnungen pro Haushalt

Die Messgrösse «Wohnungen pro Haushalt» bestätigt das Bild aus dem oben dargestellten Anteil von Nicht-Erstwohnungen. Wieder weisen die Regionen Bellinzona, Lugano, Mendrisiotto, Riviera, Unteres Reusstal und Vedeggio und Basso Malcantone die geringsten Werte auf, während in den Regionen Leventina, Urserntal, Moesano Nord, Valli Locarnese und Gambarogno mehr als doppelt so viele Wohnungen wie Haushalte zu finden sind.

In den allermeisten Regionen steigt der Wert zwischen 2012 und 2021 an, wenn auch meist nur geringfügig. Einen nennenswerten Anstieg gab es in den Region Seitentäler (+23%), Urserntal (+17%), Blenio (+15%), Valli Locarnese (+12%) sowie in Gambarogno (+10%).

Zu berücksichtigen ist, dass im Gegensatz zu Indikator TU.1, wo die selbst-genutzten Zweitwohnungen nicht mitgerechnet werden, in diesem Indikator alle Wohnungen berücksichtigt werden.

Bei den Bahnhofsumfelder ist kein eindeutiges Muster erkennbar. Einzelne Entwicklungen sind auf diesem kleinräumigen Massstab kaum interpretierbar.

Datenquelle

Die Datengrundlage der Messgrössen bildet zum einen das Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE). Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) verpflichtet seit 2016 alle Schweizer Gemeinden jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen, mit dem sie mindestens die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Erstwohnungen ausweisen.

Zum anderen bilden die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte des Bundesamts für Statistik (BFS) sowie die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Bundesamts für Statistik (BFS) eine weitere Datengrundlage. STATPOP ist Teil des eidgenössischen Volkszählungssystems und liefert jährliche Informationen zum Bestand und zur Struktur der Wohnbevölkerung am Jahresende sowie zu den Bevölkerungsbewegungen während des Kalenderjahres. Basis der GWS ist das eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) in Kombination mit Daten der harmonisierten Einwohnerregister (EWR) sowie der Strukturhebung (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	Wohnungsinventar, ARE, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Gebäude- und Wohnungsstatistik (STATENT), BFS, Leerwohnungsstatistik (BFS)	
Veröffentlicht am	Extern		
Letzte Änderung	Intern	30.6.2023	
Stichtag/Referenzperiode	Intern	Jahresende, seit 2017 (Wohnungsinventar), Jahresende, 2012-2021 (STATPOP HH), 2010-2020 (GWS), 1. Juni (Leerwohnungsstatistik)	
Raumbezug	extern	Regionen, Bahnhofsumfelder	
Datenvertragsnummer	intern	200223 (GWS, STATPOP)	
Datum des Datenbezugs	intern	April 2020, April 2023	
Zu Löschen bis	intern	31.01.2025	

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Monitoring Gotthard-Achse, Etappe B

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

DC5_Zweitwohnungen-Ferienhäuser.docx