

DC.6

Wohnungsmarkt



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 beschreibt mit der Preisentwicklung 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)

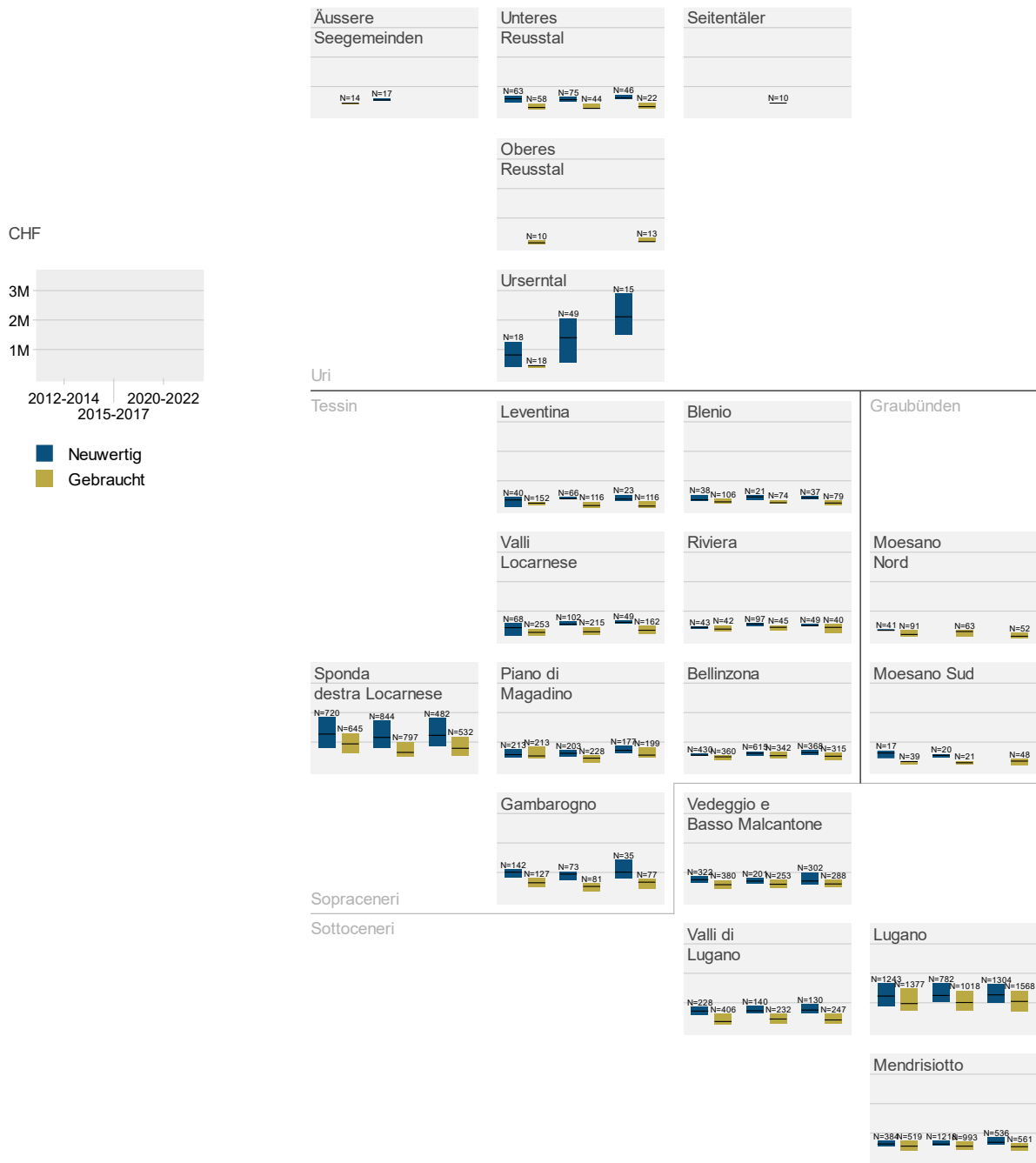
Beschreibung des Indikators

Der Indikator beschreibt die Entwicklung der Angebotspreise von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen nach Zustand (Altbau und Neubau). Da die Wohnungspreise stark von der Wohnungsgrösse geprägt sind, fliessen ausschliesslich 4-Zimmerwohnungen in die Auswertung nach Regionen ein. Wird in einer Region eine minimale Anzahl an Insertionen nicht erreicht, werden mangels statistischer keine Werte ausgewiesen.

Ergebnisdarstellung

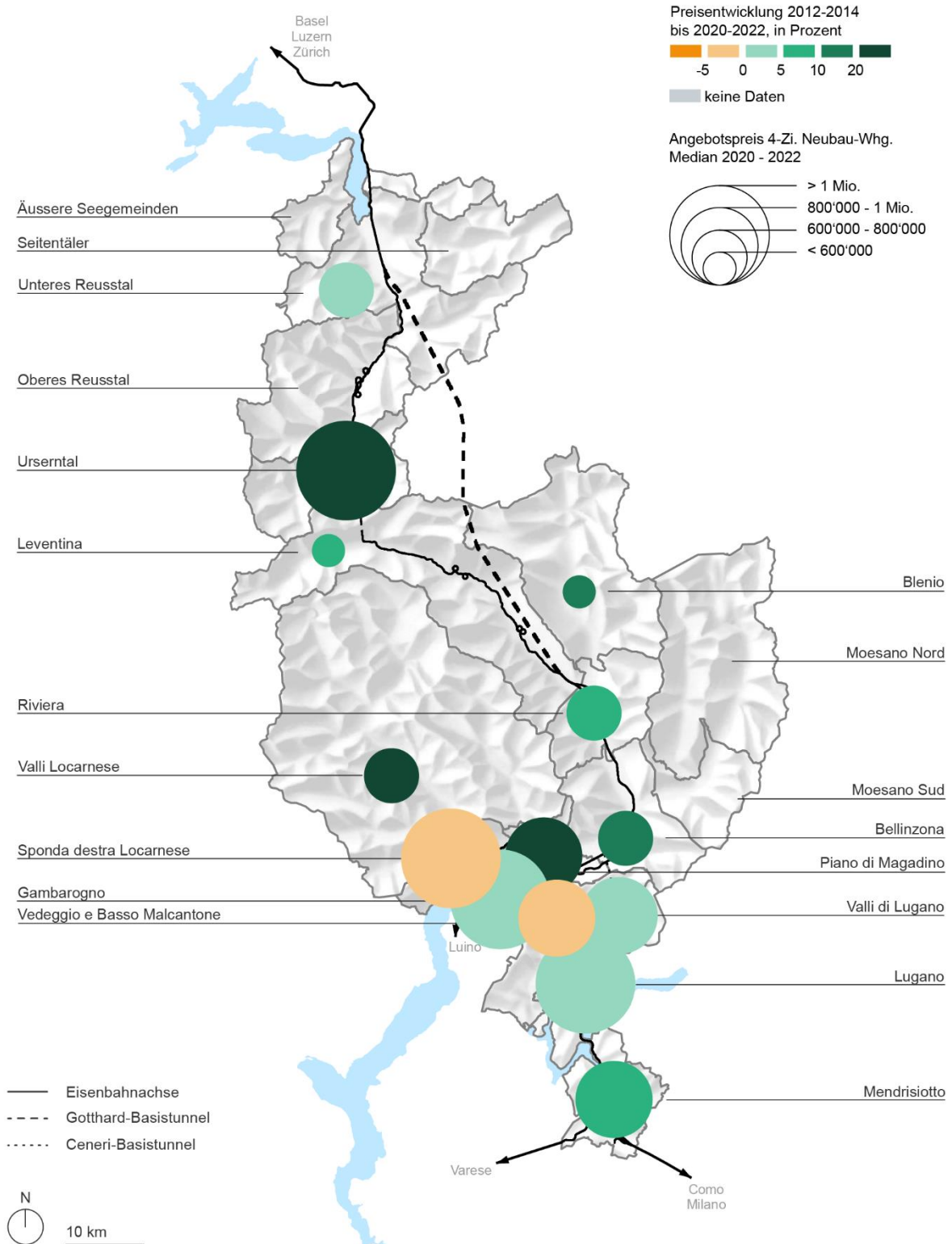
a. Angebotspreise auf dem Immobilienmarkt

Abbildung 1: Angebotspreis einer 4-Zimmer Eigentumswohnung (in Schweizer Franken, CHF)



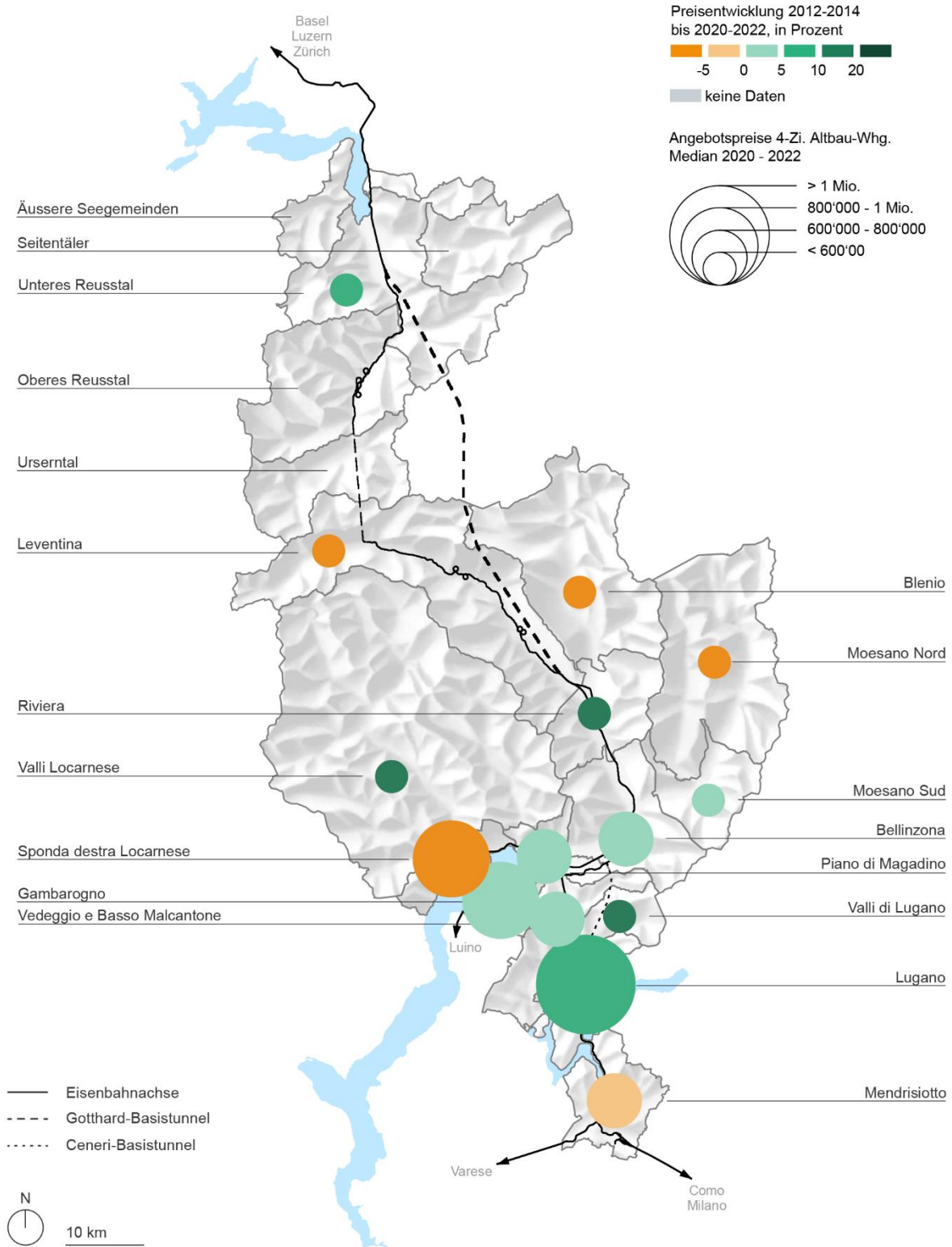
Quelle: ImmoCompass AG

Abbildung 2: Preisentwicklung 4-Zimmereigentumswohnung (Neubau)



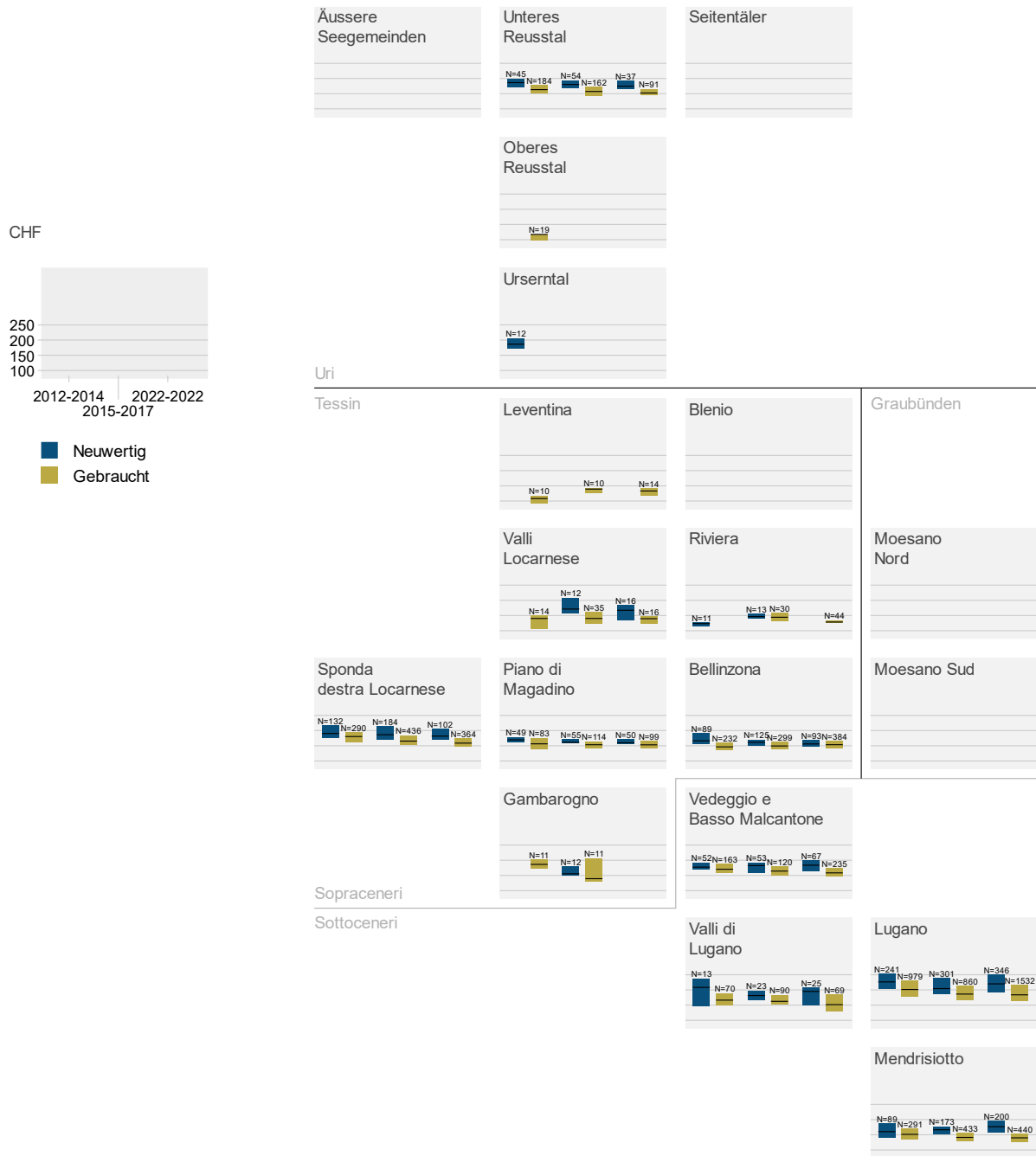
Quelle: ImmoCompass AG

Abbildung 3: Preisentwicklung 4-Zimmereigentumswohnung (Altbau)



Quelle: ImmoCompass AG

Abbildung 4: Angebotsmiete einer 4-Zimmerwohnung (in Schweizer Franken, CHF, pro m2/Jahr)



Quelle: ImmoCompass AG

Beschreibung und Interpretation der Ergebnisse

a. Angebotspreise auf dem Wohnungsmarkt

Die Preisunterschiede zwischen den Regionen sind beträchtlich. Der Median einer 4-Zimmer-Neubauwohnung lag in der Zeitperiode 2020-22 in den Regionen Lugano (1.41 Mio.), Sponda destra Locarnese (1.37 Mio.) und Gambarogno (1.15 Mio.) über einer Million Franken. Die Preise in der Region Bellinzona liegen mit 780'000 CHF deutlich darunter. Das Urserntal spielt mit dem Wohnungsangebot des Tourismusresorts in einer eigenen Liga (2.25 Mio.). Die Preise in der Leventina und in der Region Blenio liegen demgegenüber bei unter 600'000 Franken. Auch ist, wenig überraschend, das Preisniveau von Wohnungen in Altbauten deutlich tiefer, in vielen Regionen bis zu 40% unter demjenigen von Neubauwohnungen. Besonders ausgeprägt ist die Preisdifferenz in den Regionen Leventina, Blenio, Valli Locarnese, Valli di Lugano, Sponda destra Locarnese, aber auch im Unteren Reusstal.

Die Angebotspreise für Eigentumsobjekte haben sich zwischen den Zeitperioden 2012-2014 und 2020-2022 in den Regionen unterschiedlich entwickelt. Auch zeigen die Märkte für Neu- bzw. Altbauwohnungen unterschiedliche Entwicklungen.

Tabelle 1: Entwicklung Immobilienpreise 4-Zimmer-Wohnung (Median) 2012-14 bis 2020-2022, für ausgewählte Regionen

Region	Preisentwicklung Neubau (in %)	Preisentwicklung Altbau (in %)
Urserntal	135.6%	-
Valli Locarnese	31.0%	17.3%
Piano di Magadino	20.3%	4.2%
Bellinzona	12.2%	3.1%
Riviera	9.3%	10.8%
Mendrisiotto	7.3%	-2.9%
Leventina	5.7%	-25.7%
Valli di Lugano	4.1%	10.7%
Unteres Reusstal	3.8%	6.4%
Lugano	2.9%	6.5%
Sponda destra Locarnese	-3.0%	-13.9%
Vedeggio e Basso Malcantone	-5.0%	3.4%

Bei den Neubauten haben sich die Preise mit Ausnahme von Vedeggio e Basso Malcantone und Sponda destra Locarnese überall erhöht. Dies insbesondere in der Region Urserntal, aber auch in den Regionen Valli Locarnese; Piano di Magadino, Blenio und Bellinzona haben die Medianpreise um mehr als 10% zugenommen. Bei den Altbauwohnungen haben sich die Preise hingegen weniger stark erhöht bzw. sind gar zurückgegangen. Einen Rückgang von

mehr als 10% verzeichneten die Regionen Sponda destra Locarnese, Moesano Nord und Leventina, wo die Preise gar um mehr als 25% gesunken sind. Eine Erhöhung der Preise um mehr als 10% war hingegen in den Regionen Valli Locarnese, Riviera und Valli di Lugano zu beobachten. Im Gegensatz zu den Neubauwohnungen sind die Altbauwohnungen in Lugano (+6.5%) im Preis stärker gestiegen als in Bellinzona (+3.1%).

Interessant ist eine parallele Betrachtung der Preisentwicklung bei Alt- und Neubauwohnungen. In den Regionen Valli Locarnese, Piano di Magadino, Riviera, Bellinzona, Lugano und Valli di Lugano sind beide Medianpreise gestiegen. In den beiden Regionen des Sottoceneri steigen die Preise für Altbauwohnungen, im Gegensatz zu den Regionen des Sopraceneri, stärker an als für Neubauwohnungen. Und dies obwohl etwa in den Regionen Bellinzona und Riviera beispielsweise 2020-2022 mehr Neu- als Altbauwohnungen auf den Markt gelangt sind. In den Regionen Leventina und Mendrisiotto sind die Preise für Neubauten gestiegen, für Altbauten hingegen gesunken. In Veduggio e Basso Malcantone verlief die Preisentwicklung gegenteilig. In der Region Sponda destra Locarnese sind gar die Medianpreise für Neu- wie für Altbauten gesunken.

Bei den Mietobjekten sind die Preisunterschiede zwischen den Regionen 2020-2022 weniger ausgeprägt als im Markt für Eigentumsobjekte. Auch die Preisdifferenz zwischen Alt- und Neubauten fällt geringer aus. Bei den Mietobjekten gab es, mit Ausnahme des Unteres Reusstal, in allen Regionen deutlich weniger Angebote als bei den Kaufobjekten. Den grössten Anteil an Mietobjekten im Vergleich zu Kaufobjekten weisen noch die beiden städtischen Regionen Lugano und Bellinzona auf. Die Angebotspreise zwischen den beiden Perioden 2012-14 und 2020-22 haben sich weniger stark verändert als bei den Kaufobjekten. Sie sind zudem in den meisten Regionen, sowohl bei Alt- wie Neubauwohnungen sogar leicht gesunken.

Datenquelle

Die Datengrundlage der Messgrössen zum Immobilienmarkt basieren auf Insertionsdaten der Firma ImmoCompass AG. Dabei handelt es sich um auf den gängigen Immobilienplattformen inserierten Wohnobjekten mit Insertionsende in den Jahren 2012-2014, 2017-2019 und 2020-2022. Mit diesen Daten wurde die Entwicklung der Angebotspreise von Miet- und Eigentumsobjekten nach Wohnungszustand untersucht. Wohnungspreise sind stark geprägt von der Wohnungsgrösse. Um die Vergleichbarkeit der Objekte zu gewährleisten, wurden deshalb ausschliesslich 4-Zimmerwohnungen betrachtet. Aufgrund der geringen Anzahl Insertionen ist die statistische Aussagekraft in manchen Regionen eher gering, weshalb sie keine Werte aufweisen.

Metainformationen

Attributname	Typ	Beispiel	Bemerkung/Erklärung
Quelle	Extern	ImmoCompass AG	
Veröffentlicht am	Extern	-	
Letzte Änderung	Intern	30.6.2023	
Stichtag/Referenzperiode	Intern	Insertionsende 2012-2014, 2017-2019, 2020-2022	
Raumbezug	extern	Regionen	
Datenvertragsnummer	intern	-	
Datum des Datenbezugs	intern	Juli 2020, April 2023	
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

DC6_Wohnungsmarkt.docx