Grundlagenstudie:

Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung

Schweizer Wohntage 2023

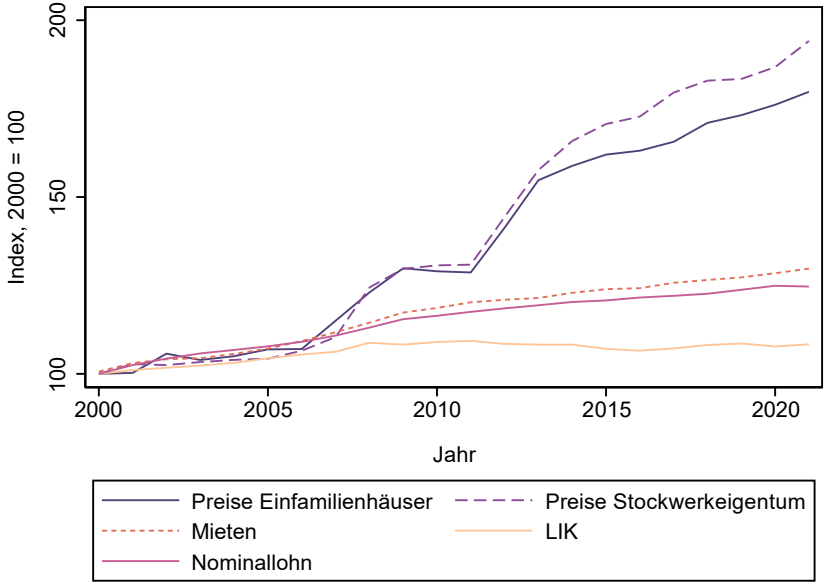
Verdichten
Vorkaufsrechte einführen
Büros umnutzen
Lärmschutz verringern
Raumplanung revidieren
Ausnutzung erhöhen
Zuwanderung reduzieren
Genossenschaften stärken
Rendite & Miete kontrollieren
Bauen attraktiver machen
Uetikon a. S.
URSINA EGLI IN DEN NATIONALRAT
Familien entlasten
KMU stärken
IT-Hotess verbessern
bisher
Ingold
BDP
GRÜNE
EVP
ZH 55387

Wohnkosten sind gestiegen

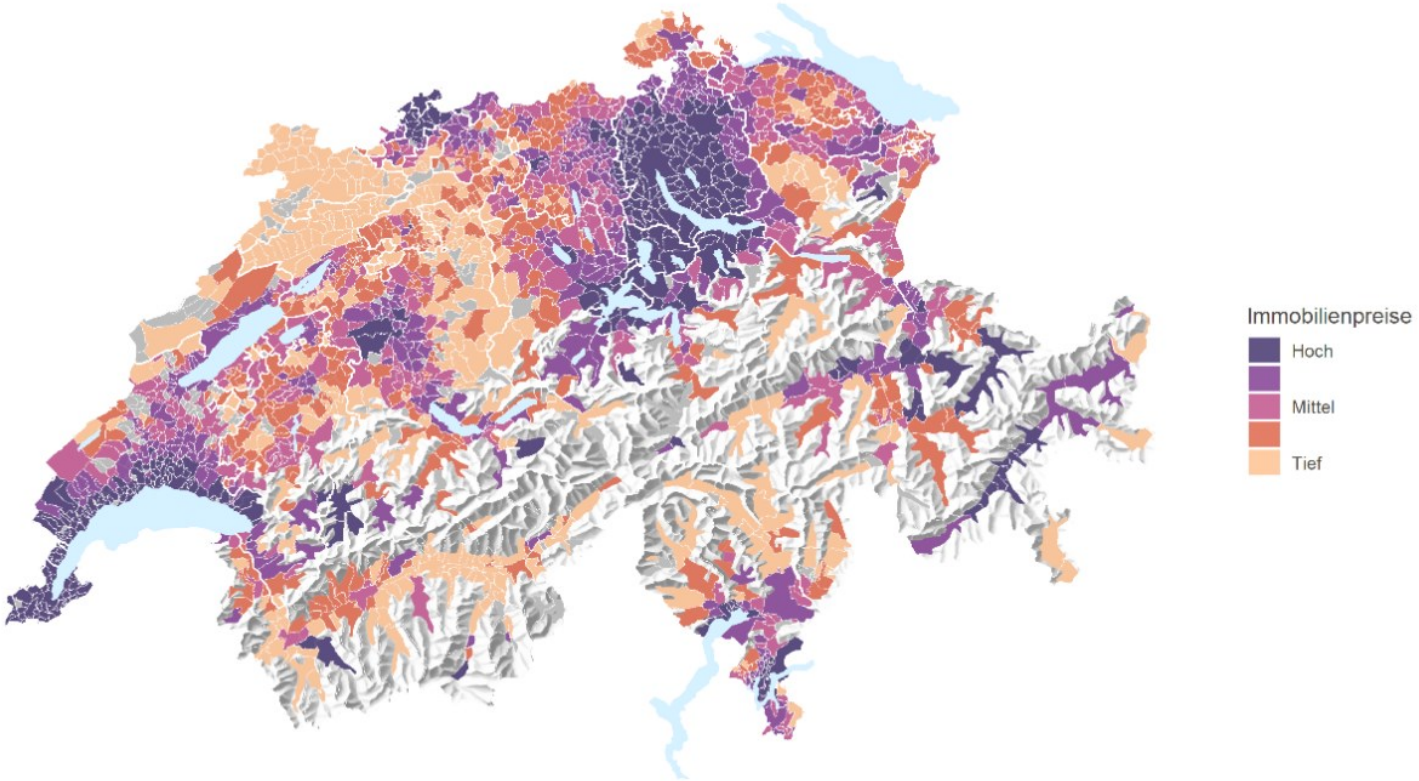
- Die **Preise** von **Stockwerkeigentum** und **Einfamilienhäusern** sind zwischen 2000 und 2021 um **94%** bzw. **80%** gestiegen.

- Auch die **Mieten** sind in diesem Zeitraum mit **30%** stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+8%).

- Im Schnitt geben Schweizer Haushalte **20%** ihres monatlich verfügbaren Einkommens für Wohnraum aus



Grosse Regionale Unterschiede



Forschungszusammenarbeit

- **Bund**

  Bundesamt für Wohnungswesen BWO

- **Kantone**

  Kantonsplaner*innen im Metropolitanraum Zürich

- **Wissenschaft**

  CRED Universität Bern, MIT

- **Privatwirtschaft**

  IAZI AG

Grundlagenstudie

- Welche Faktoren bestimmten die Wohnkostenentwicklung über die vergangenen 20 Jahre?
- Welche Rolle hat die Raumplanung dabei?
- Mit welchen Instrumenten wirkt sie wie auf die Wohnkosten?

7 Thesen getestet

IAZI CIFI

- Die **Wohnflächenbeanspruchung** nimmt laufend zu, was die Wohnkosten erhöht.
- Die tiefen **Zinsen** und der Anlagenotstand führen zu überhöhten Wohnkosten.
- Die **Baukosten** sind nicht verantwortlich für steigende Wohnkosten.
- Die **Zuwanderung** führt zu hohen Wohnkosten.
- Man müsste mehr **Bauland einzonen**, dann würden die Wohnkosten sinken.
- Wenn mehr Bauland verfügbar wäre (Stichwort **Baulandhortung**), würden die Wohnkosten sinken.
- Eine flächendeckende **Erhöhung der Ausnützungsziffern** und die Möglichkeit höher zu bauen, würde zu niedrigeren Wohnkosten führen.

Modellierung der Wohnkosten Gemeindeebene

Über 180 erklärende Variablen

- **Nachfrageseite**: Einkommen, Bevölkerung etc.
- **Angebotsseite**: Zinsniveau, Baukosten, Bautätigkeit
- **Raumplanung**

Wichtigste Variablen werden über

2 Machine Learning Verfahren ermittelt

Grafik: Abdeckung Transaktionen EWO

Hauptfaktoren - Grundmodell

Angebotsseite

- Faktoren, die eine Ausweitung des Angebots an Wohnraum begünstigen, etwa **tiefe Zinsen**, haben eine **dämpfende Wirkung** auf die Entwicklung der Wohnkosten.

- Faktoren, die eine Ausweitung des Angebots an Wohnraum **erschweren** (nicht bebaubares Terrain) führen zu **höheren Wohnkosten**. Das Angebot kann weniger flexibel auf die Nachfrage reagieren

Nachfrageseite

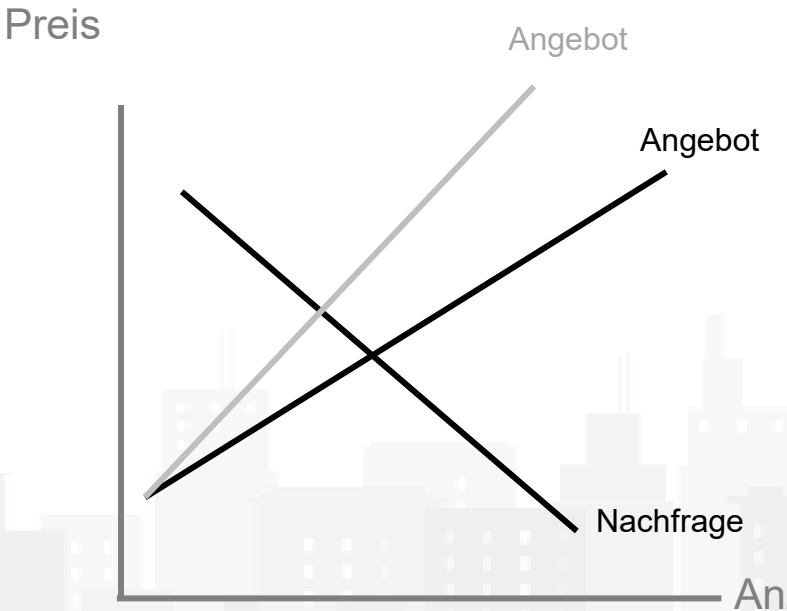
- Demografische Trends: **Bevölkerungswachstum** oder höherer **Wohnflächen-verbrauch pro Kopf** führen zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum.

- **Wirtschaftlichen Wohlstand**, (gestiegener Einkommen und tieferer Arbeitslosigkeit), erhöht Nachfrage nach Wohnraum. Dadurch **steigen die Wohnkosten.**

Rolle der Raumplanung

?

Rolle der Raumplanung



Raumplanung bestimmt mit wie flexibel das Angebot an Wohnraum ist und somit auf die Steigung der Angebotskurve.

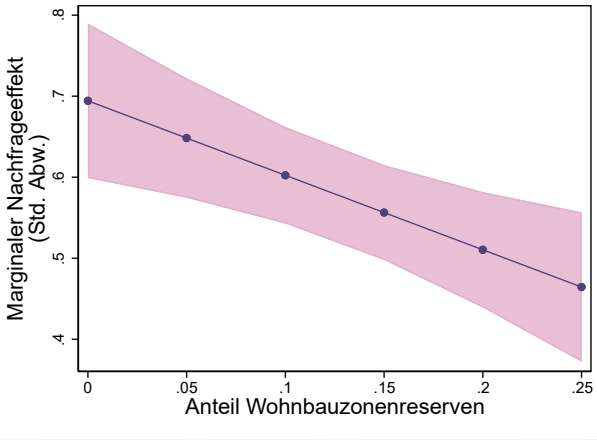
Nutzungsplanung

- Mittels Nutzungsplanung ermöglicht und steuert die Raumplanung **bauliche Entwicklung**
- In Regionen mit **mehr Bauland** und oder **Wohnbaureserven** steigen Wohnkosten weniger bei steigender Nachfrage
- Je gemessenes Instrument werden zwischen 1-5% der Varianz in den Wohnkosten erklärt (Messung über alle Schweizer Gemeinden)

Wohnbaureserven

- Ein Anstieg in der Nachfrage führt in Gemeinden mit keinen Reserven zu einem **40% höheren Anstieg** der Preise, als in Gemeinden mit viel Reserven.

Preise



Verdichtetes Bauen

- **Aufzonungen und Verdichtung** sind geeignete Instrumente, um in Gemeinden mit hoher Nachfrage **Wohnkosten zu dämpfen.**
- Effekte sind aber erst in der **mittleren Frist** messbar
- Steigende Nachfrage wirkt rund **30% stärker** auf die Mieten in Gemeinden mit hoher Dichteeinschränkung
- Density Restrictiveness Index **erklärt über 6% der erklärten Variation** in den Immobilienpreisen

Regulatorische Prozesse

- **Restriktive Regulatorische Prozesse** und häufige **Einsprachen** führen zu höheren Wohnkosten

- Höhere **Ablehnungsraten** bei Baugesuchen gehen mit höheren Wohnkosten einher.

- **NIMBYismus** als grosses Problem

Nutzenabwägung – ein Dilemma?

- Raumplanung plant über **lange Zeiträume**: Sie trägt nicht nur der **Wohlfahrt** heutiger, sondern auch **zukünftiger Generationen** Rechnung.
- Erhöhte Wohnkosten in der Gegenwart stehen der Wohlfahrt künftiger Generationen gegenüber.
- Die **Raumplanung** nimmt sich dieser Problemstellung bewusst an

Haupterkenntnisse

- Mehr Bauzone / Wohnbauzonen und **Wohnbauzonenreserven** gehen mit tieferen Wohnkosten einher.
- **Verdichtetes Bauen** am richtigen Ort hilft die Wohnkosten zu senken.
- **Effiziente Prozesse** im Baubewilligungsverfahren und weniger Einsprachen können Wohnkosten dämpfen.
- Die Raumplanung nimmt in erster Linie eine **moderierende Rolle** war, welche bestimmt wie flexibel das Angebot an Wohnraum auf eine gestiegene Nachfrage reagieren kann

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Nicola Stalder
Head of Analytics, IAZI AG

IAZI AG – CIFI SA

Tramstrasse 10
8050 Zürich
T 043 501 06 24
F 043 501 06 03
iazi.ch