



**raumdaten**



## **Wohnpräferenzen im urbanen Raum Chancen und Herausforderungen für kommunale Wohnraumstrategien**

**Dr. Corinna Heye**  
raumdaten GmbH

**Grenchner Wohntage**  
8. November 2011



## Gliederung

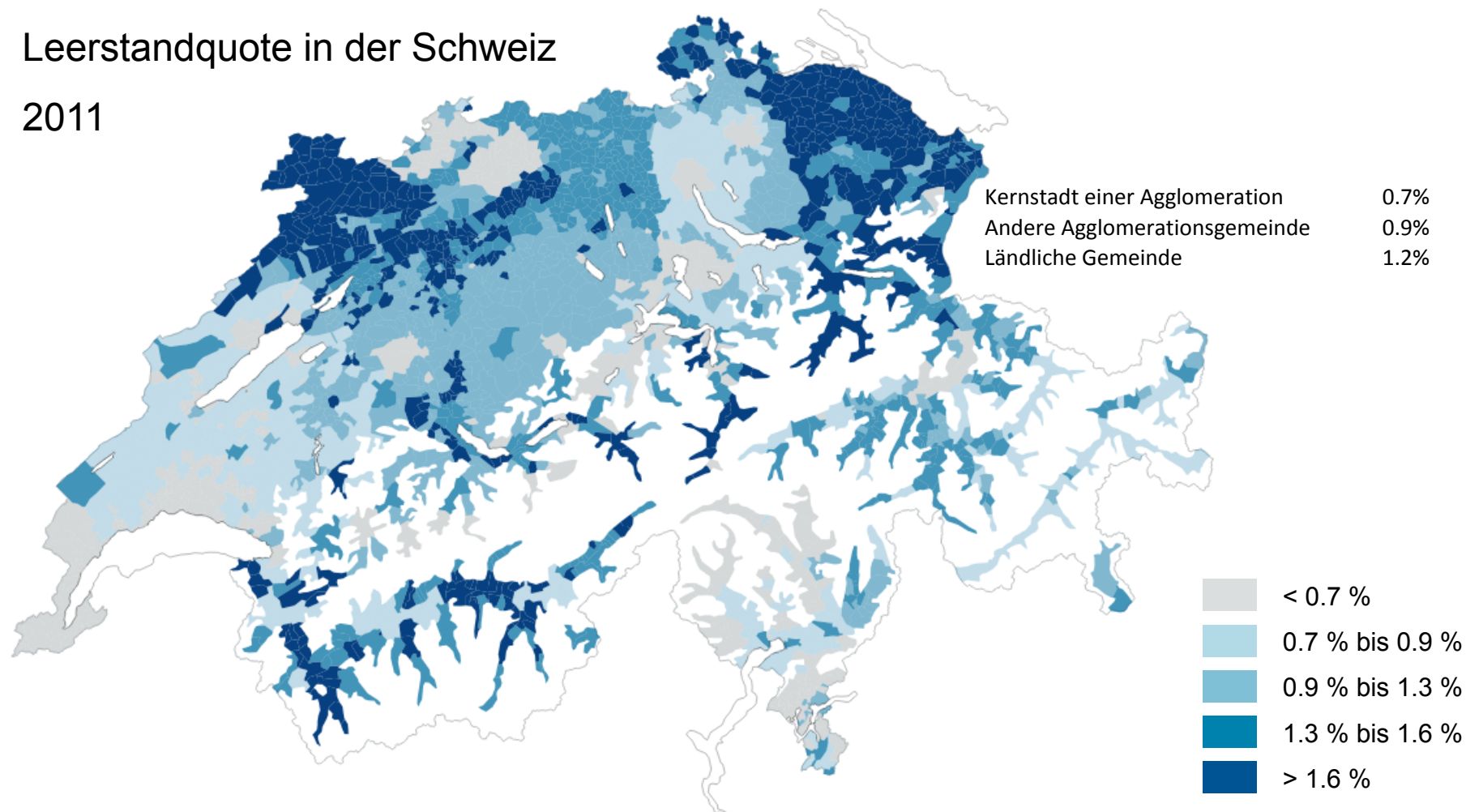
- Charakterisierung des Wohnungsmarkts in urbanen Räumen
  - Einfluss von Wohnpräferenzen/sozialen Wandel auf den Wohnungsmarkt
  - Zusammenspiel zwischen Angebot und Nachfrage
  - Lösungsstrategien
  - Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand
-



# Wohnungsknappheit in urbanen Räumen

Leerstandquote in der Schweiz

2011

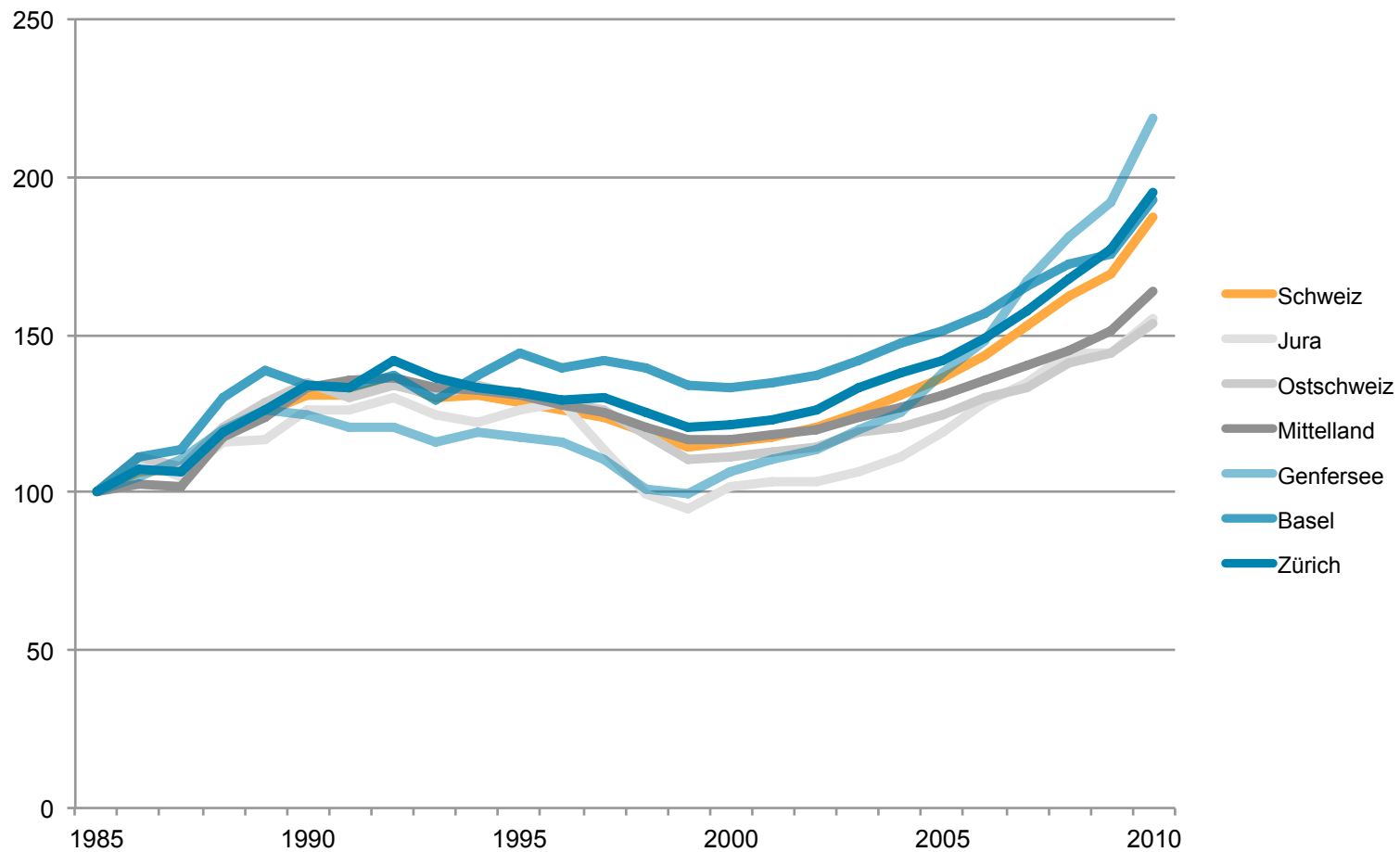


Quelle: Bundesamt für Statistik, Geostat / swisstopo. Darstellung: raumdaten GmbH



# Immobilienpreise in urbanen Räumen

Transaktionspreisindizes in der Schweiz (1985 = 100)



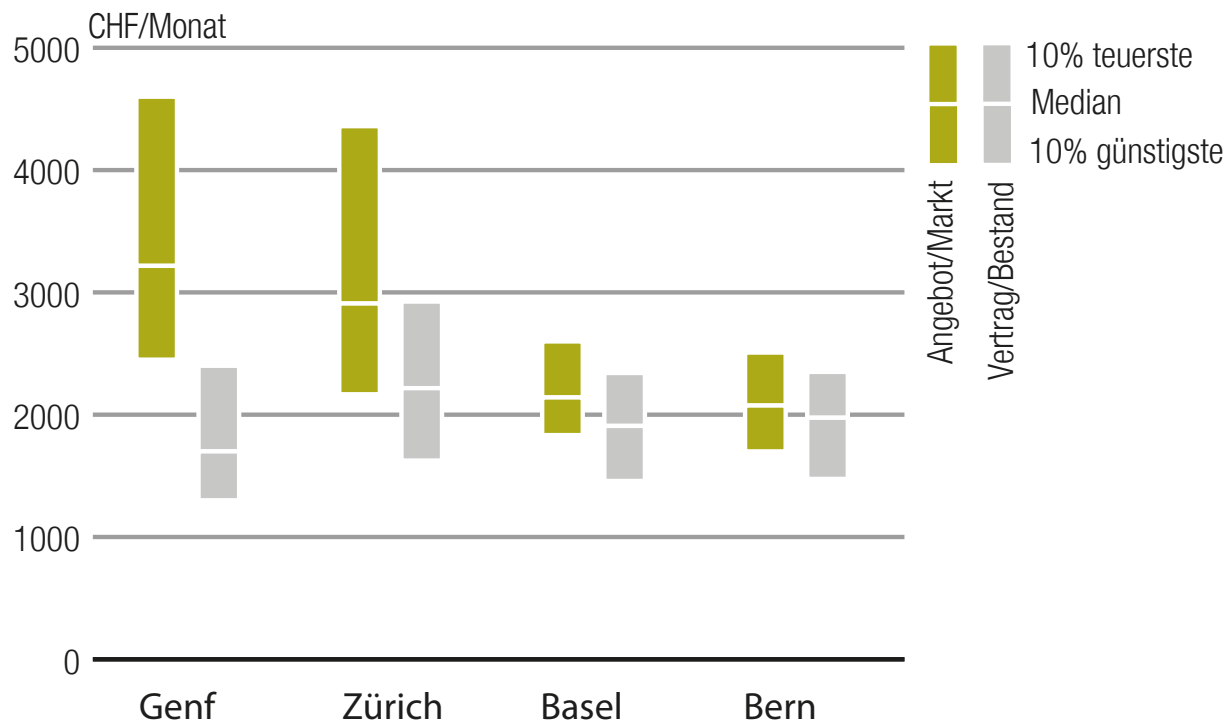
Quelle: Fahrländer Partner 2011. Darstellung: raumdaten GmbH



## Immobilienpreise in urbanen Räumen

Bruttomietpreise für eine 3.5 Zimmerwohnung mit 100 m2

Angebotsdaten und Vertragsdaten im Vergleich



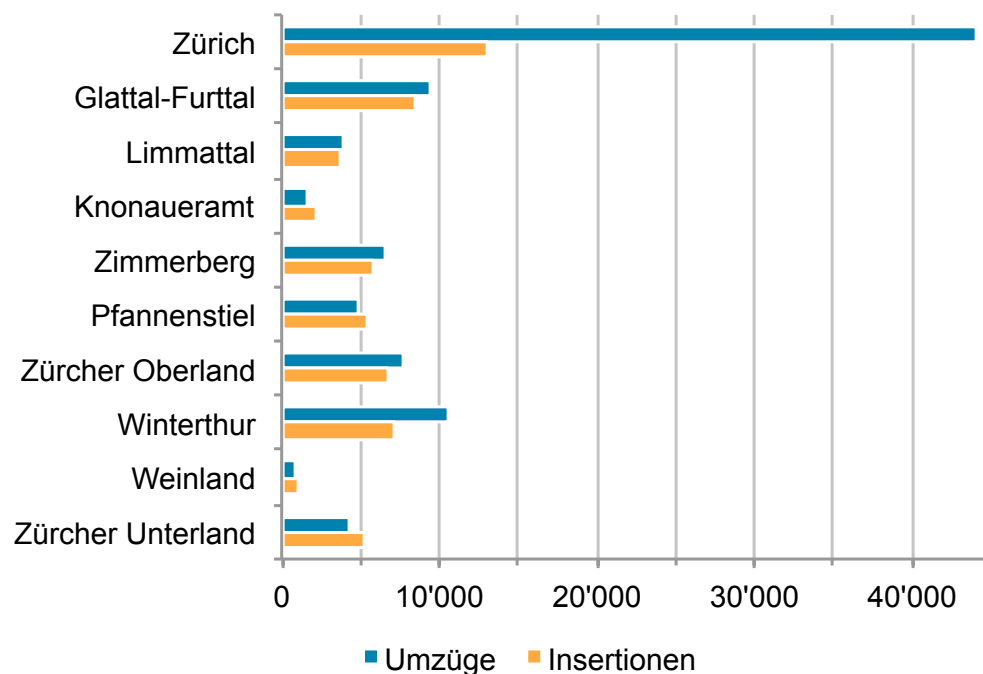
Quellen: Angebotsdaten aus immodatacockpit,  
Transaktionsdaten aus REIDA.

Quelle: Thurnherr 2012. In: NZZ, 1.11.2012



# Immobilienmarkt in urbanen Räumen

## Insertionen vs. Umzüge



|                   | Inserate zu<br>Umzüge | Umzüge<br>pro Inserat |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zürich            | 30%                   | 3.4                   |
| Glattal-Furttal   | 89%                   | 1.1                   |
| Limmattal         | 96%                   | 1.0                   |
| Knonaueramt       | 127%                  | 0.8                   |
| Zimmerberg        | 90%                   | 1.1                   |
| Pfannenstiel      | 111%                  | 0.9                   |
| Zürcher Oberland  | 87%                   | 1.2                   |
| Winterthur        | 68%                   | 1.5                   |
| Weinland          | 120%                  | 0.8                   |
| Zürcher Unterland | 123%                  | 0.8                   |
| Kanton Zürich     | 63%                   | 1.6                   |

Quelle: immocompass 2011. In: Heye & Hermann (2012).



# Immobilienmarkt in urbanen Räumen

Kennzeichen der angespannten Wohnungsmärkte

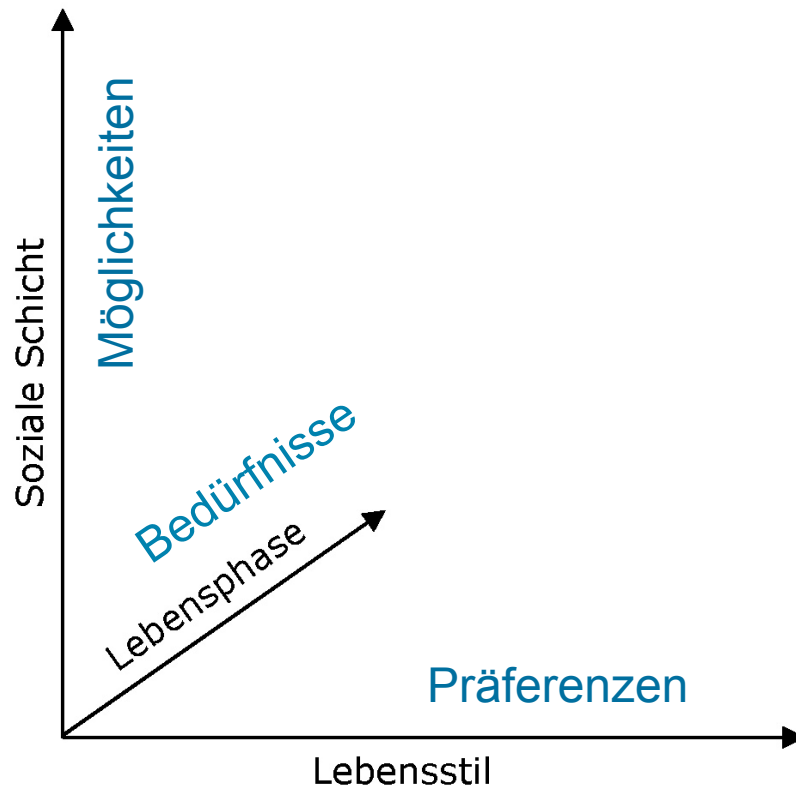
- Konstant hohe Leerstandsquoten
- Stark steigende Angebotsmieten
- Grosse Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandesmieten
- Fehlende Transparenz beim Angebot

Der Immobilienmarkt in urbanen Räumen

- ist ein Anbietermarkt,
  - ist stark segmentiert,
  - ist nicht transparent,
  - ist kein Markt im ökonomischen Sinn.
-



## Dimensionen der Nachfrage



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2012

Die **Soziale Schicht** entspricht einer klassischen Schichteinteilung und gibt Auskunft darüber, wie gut ein Haushalt finanziell ausgestattet ist.

Mit der Dimension **Lebensstil** werden unterschiedliche Einstellungen und Werthaltungen zu den Bereichen des Lebens abgebildet.

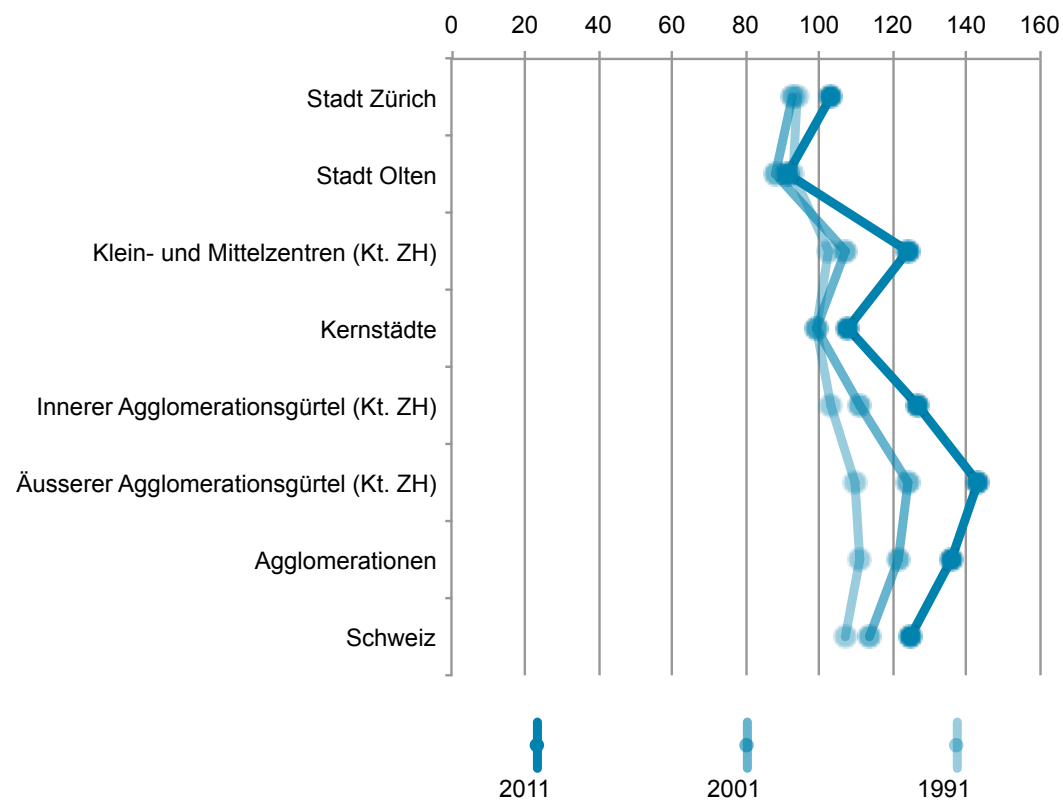
Die Dimension **Lebensphase** ist eine Typologie der Haushalte nach Alter sowie Zusammensetzung typologisiert.



## Ursache 1: Bevölkerungswachstum

Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz

Indexiert, 1980 bis 2011 (1981 = 100)



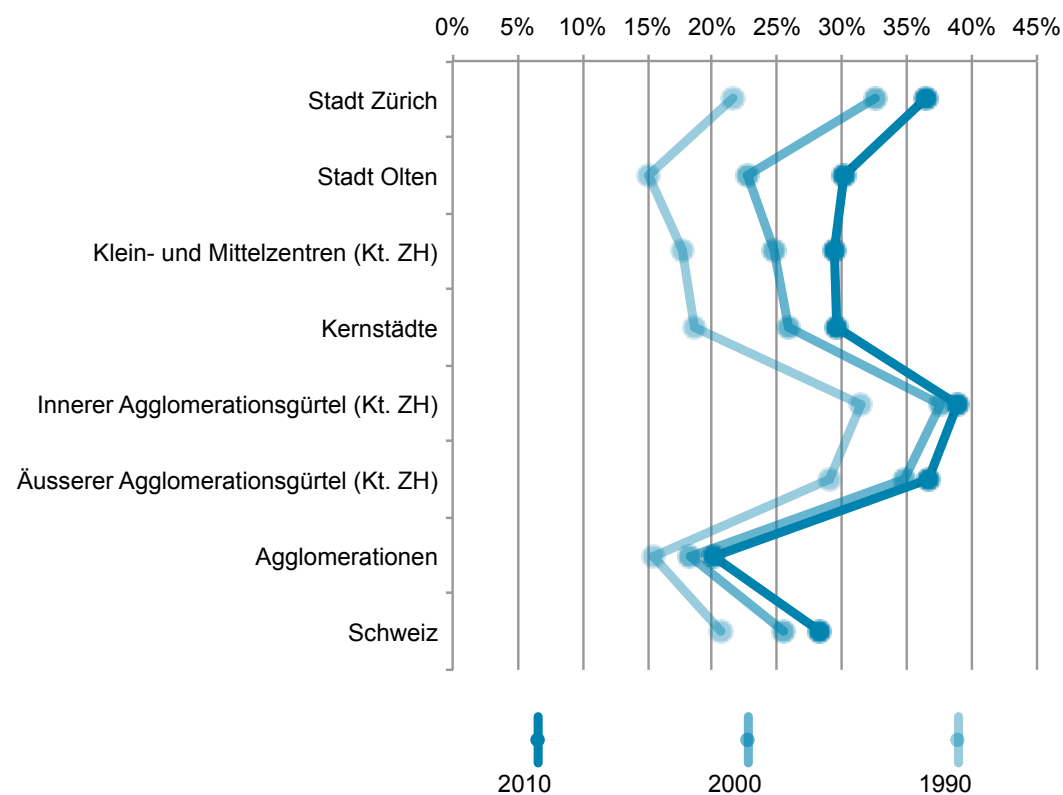
Quelle: Bundesamt für Statistik. Darstellung: raumdaten GmbH



## Ursache 2: Aufwertung der urbanen Räume

Anteil der statushohen Nachfragersegmente

1990 bis 2010



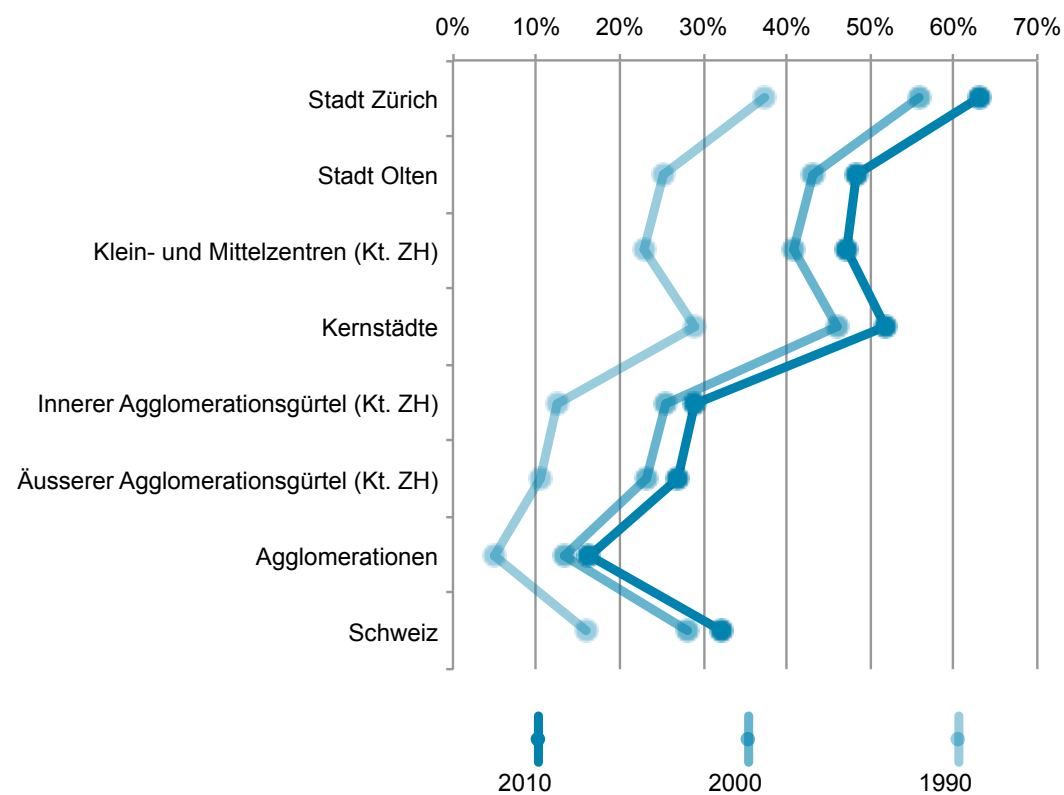
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2012. Darstellung: raumdaten GmbH



## Ursache 3: Individualisierung

Anteil der individualisierten Nachfragersegmente

1990 bis 2010



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2012. Darstellung: raumdaten GmbH



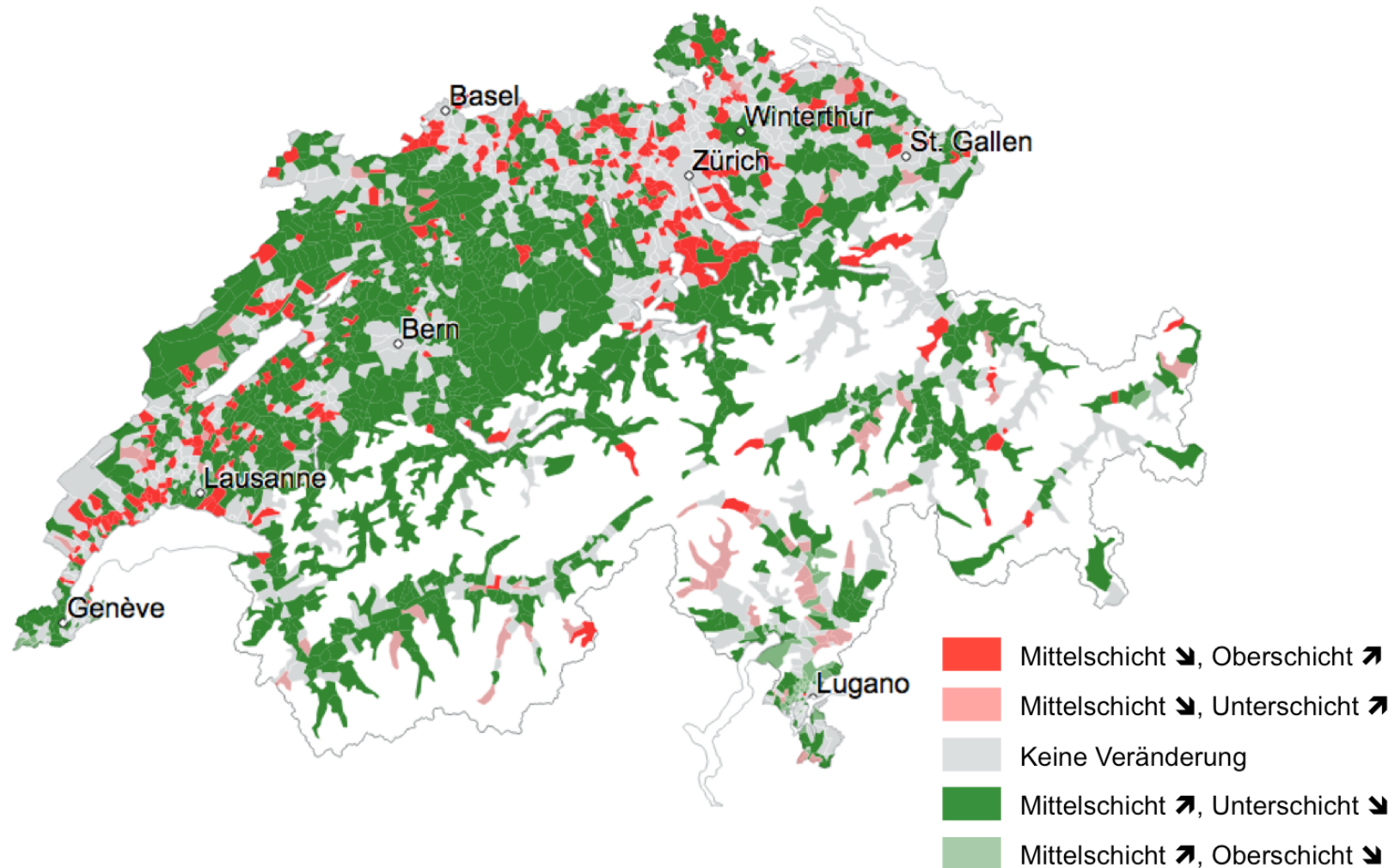
## Einfluss von Wohnpräferenzen/sozialen Wandel

Druck auf die urbanen Räume ist stark gewachsen und wird weiter hoch bleiben aufgrund

- der Reurbanisierung,
- der Aufwertung der Kernstädte und zentrumsnahen Regionen,
- der zunehmenden Individualisierung,
- der demographischen Alterung,
- des Strukturwandels der Zuwanderung.



## Verdrängung aus urbanen Räumen

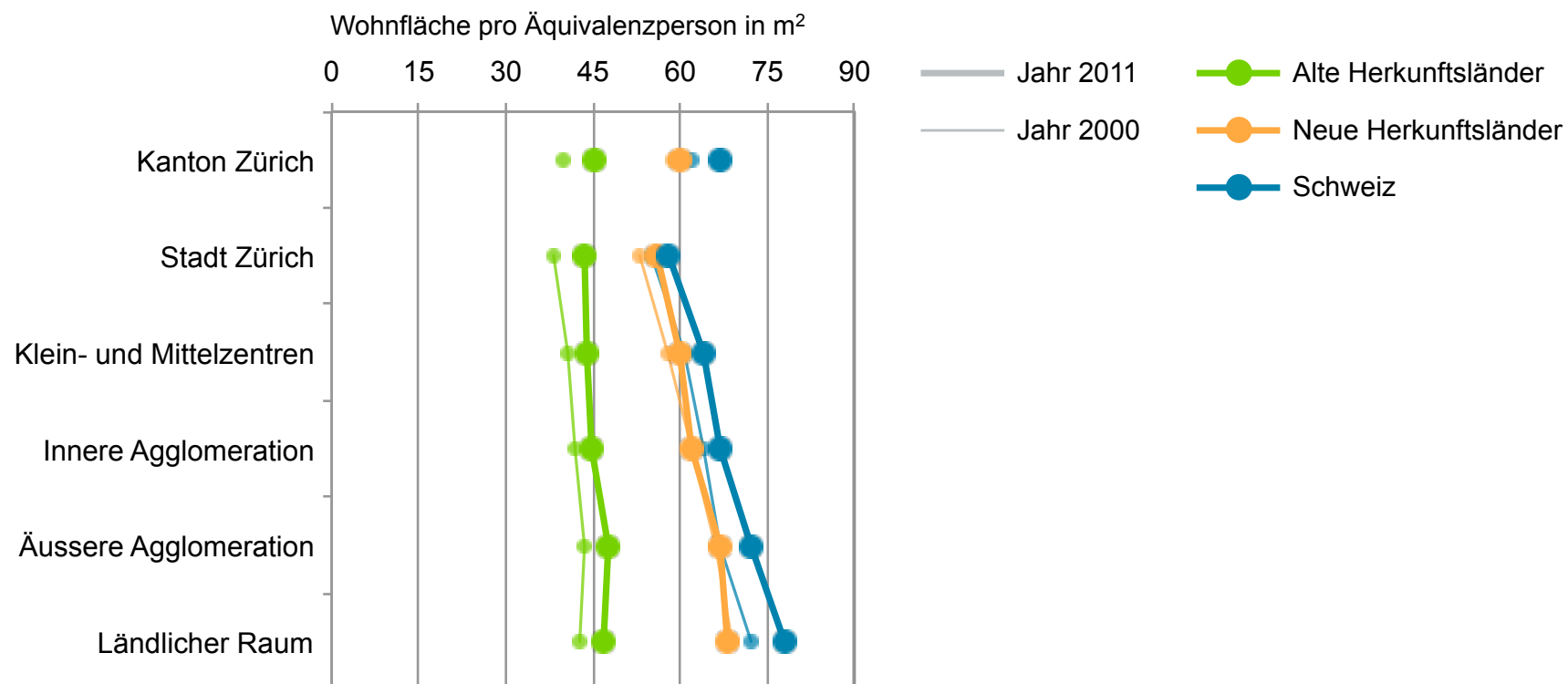


Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2012, Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH



## Steigender Wohnflächenverbrauch

Wohnflächenverbrauch pro Äquivalenzperson nach Raumtyp im Kanton Zürich, 2000 und 2011.





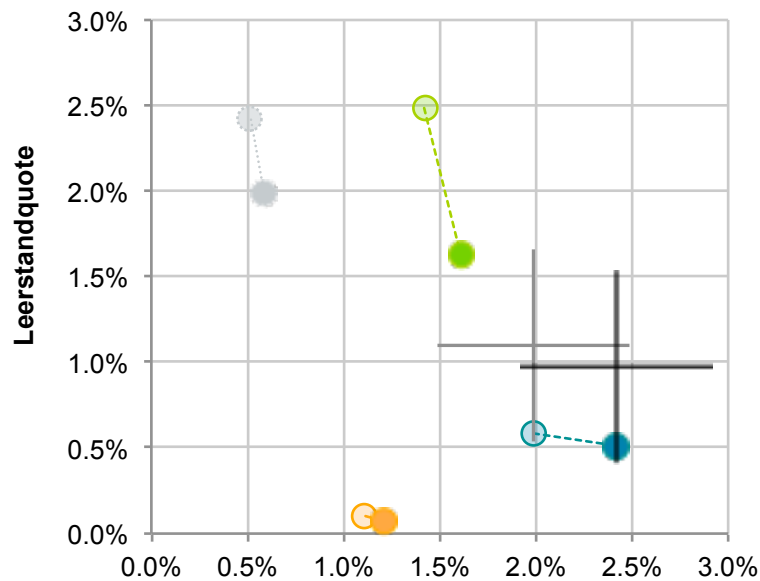
## Zusammenspiel zwischen Angebot und Nachfrage

- Trotz der angespannten Wohnungsmärkte steigt der Wohnflächenverbrauch deutlich.
  - Die grossen Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandesmieten führen zu einem Verteilungsproblem auf dem Wohnungsmarkt (mangelnde Anreize zu einem Wohnungswechsel bei wechselnder Lebensphase)
  - In angespannten Wohnungsmärkten setzt sich die Oberschicht am stärksten durch. Die Mittelschicht muss sich beim Wohnentscheid zwischen Qualität der Wohnung und der Lage entscheiden.
-

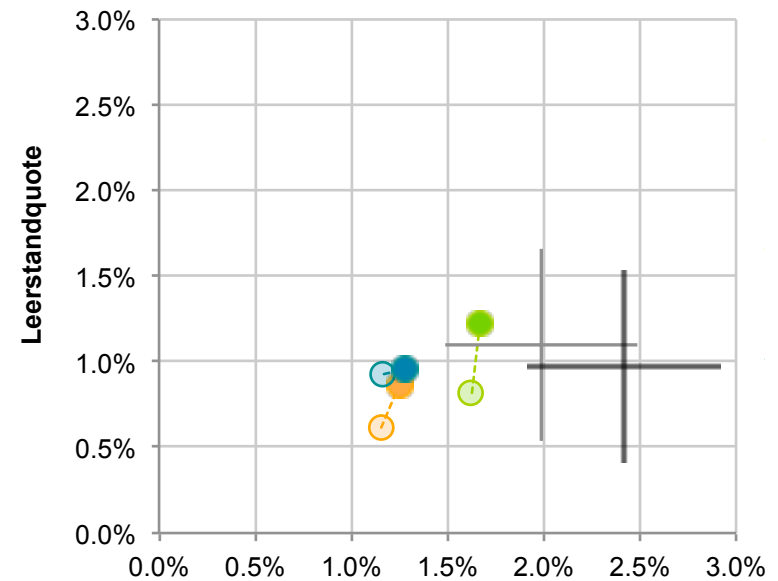


# Lösungsstrategie: Mehr Bauen?

Neubautätigkeit vs. Leerstandsquote, 2000, 2005, 2011.



- Stadt Zürich
- Stadt Olten
- Klein- und Mittelzentren (Kt. ZH)
- Kernstädte
- Schweiz



- Innerer Agglomerationsgürtel (Kt. ZH)
- Äusserer Agglomerationsgürtel (Kt. ZH)
- Agglomerationen

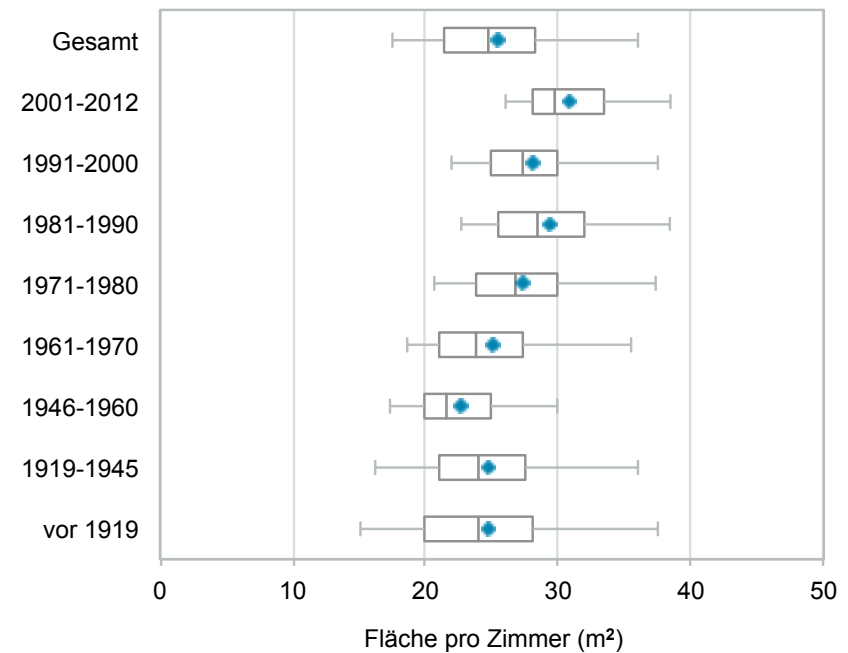
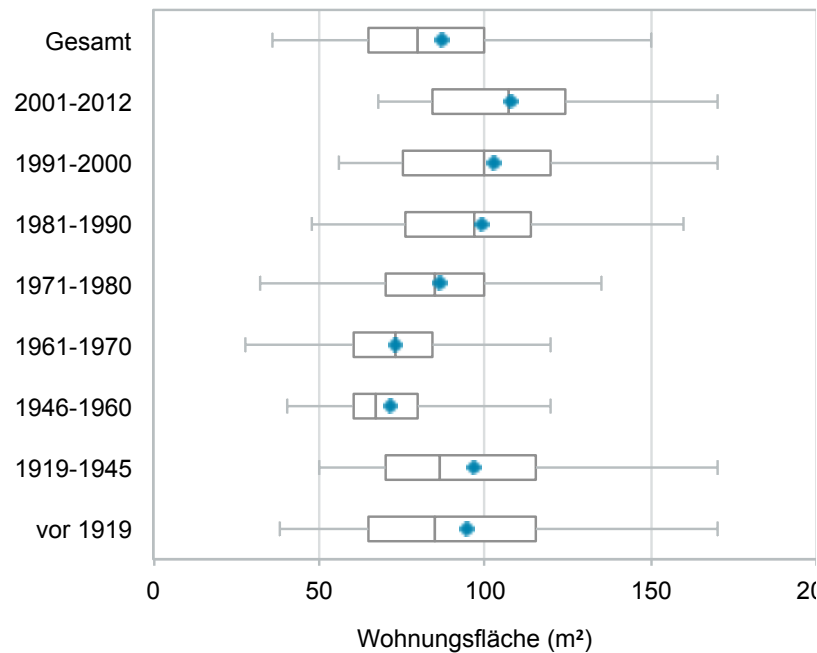
● ● ● + Mittelwerte 2000 bis 2005  
● ● ● + Mittelwerte 2006 bis 2010



## Lösungsstrategie: Neubau?

Fläche der Wohnungen und pro Zimmer nach Baujahr in m<sup>2</sup>

Stadt Olten 2011



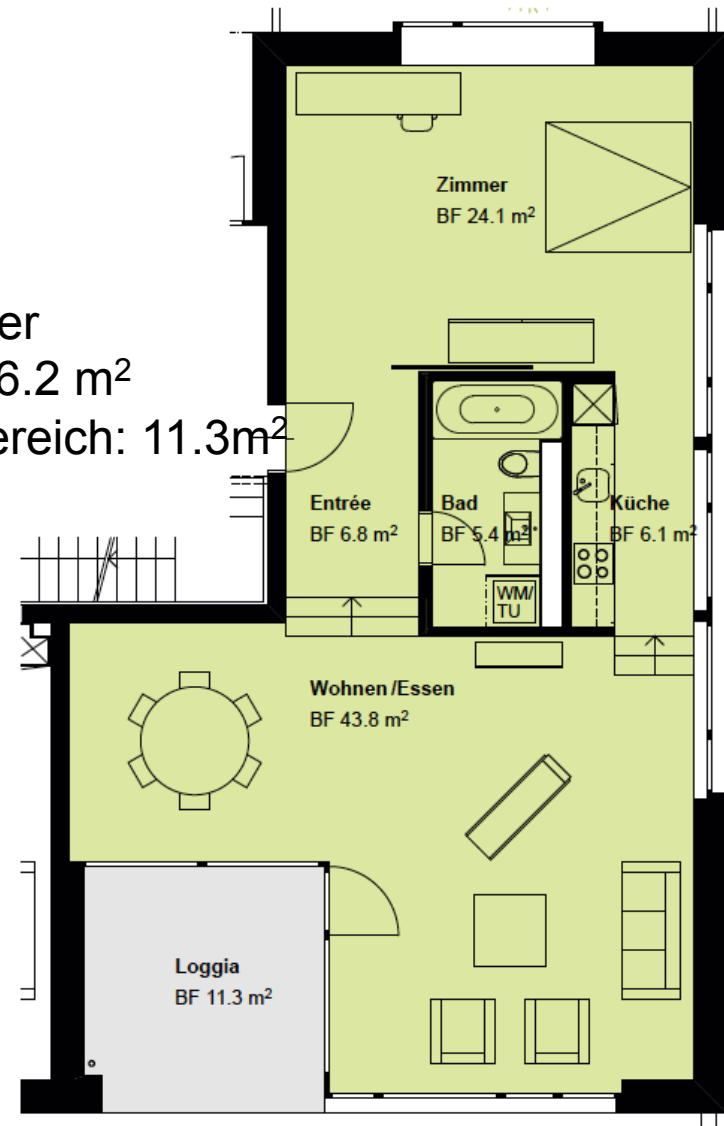
Quelle: Heye & Hermann 2012. Darstellung: raumdaten GmbH



## Typische Grundrisse in Neubauten



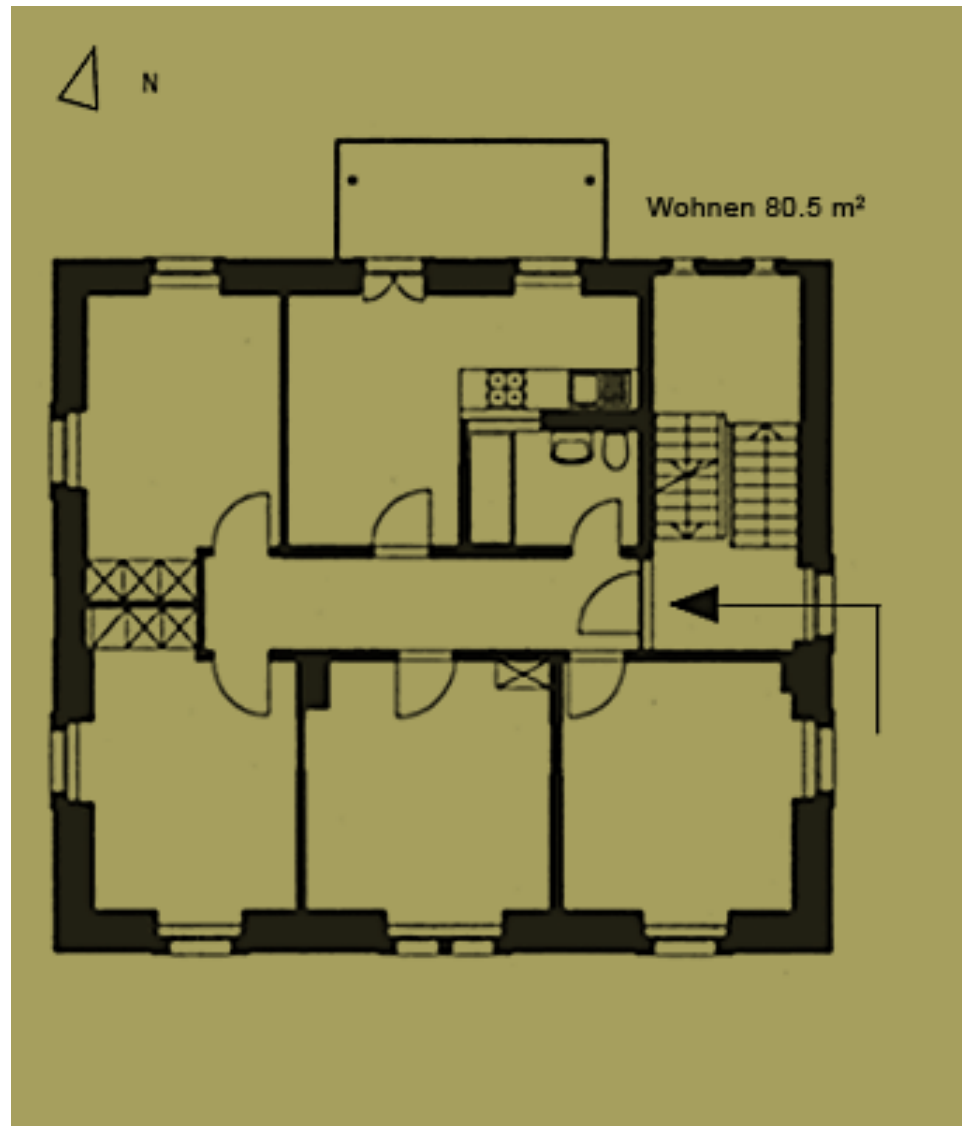
2.5 Zimmer  
Fläche: 86.2 m<sup>2</sup>  
Aussenbereich: 11.3 m<sup>2</sup>





## Grundriss 1879 – Renovation 1999

4 Zimmer  
Fläche: 80.5 m<sup>2</sup>  
Aussenbereich: 6 m<sup>2</sup>





## Lösungsstrategien

- Die gestiegene Neubautätigkeit in den letzten Jahren hat nicht zu einer spürbaren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in den urbanen Räumen geführt.
  - Die Anpassungsfähigkeit vieler Neubauten an sich wandelnde Gesellschaften muss angezweifelt werden.
  - Die Verdichtung hat vielerorts weniger dazu geführt, dass mehr Personen Wohnraum zur Verfügung steht, sondern vielmehr dazu dass wenige Personen mehr Wohnraum bewohnen.
- Die Lösungsstrategie zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit sollte stärker auf die Qualität als auf die Quantität der Neubauwohnungen zielen.
-



## Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand

- Raumplanerische Massnahmen bei Neueinzonungen und Umzonung wie Zonen preisgünstiger Wohnungen oder Abgabe von Bauland in Baurecht mit Auflagen
    - Kostenmiete
    - Belegungsvorschriften (Wohnflächenverbrauch)
    - Vorkaufsrecht der Gemeinden
  - Landkäufe
  - Anreize zur Flächenreduktion
  - Anreize für Innovationen
  - Beratung der Bauträger
-



**raumdaten**



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

**Corinna Heye**

raumdaten GmbH

Kanzleistrasse 126

8004 Zürich

+ 41 43 317 92 15

[info@raumdaten.ch](mailto:info@raumdaten.ch)

<http://www.raumdaten.ch>