



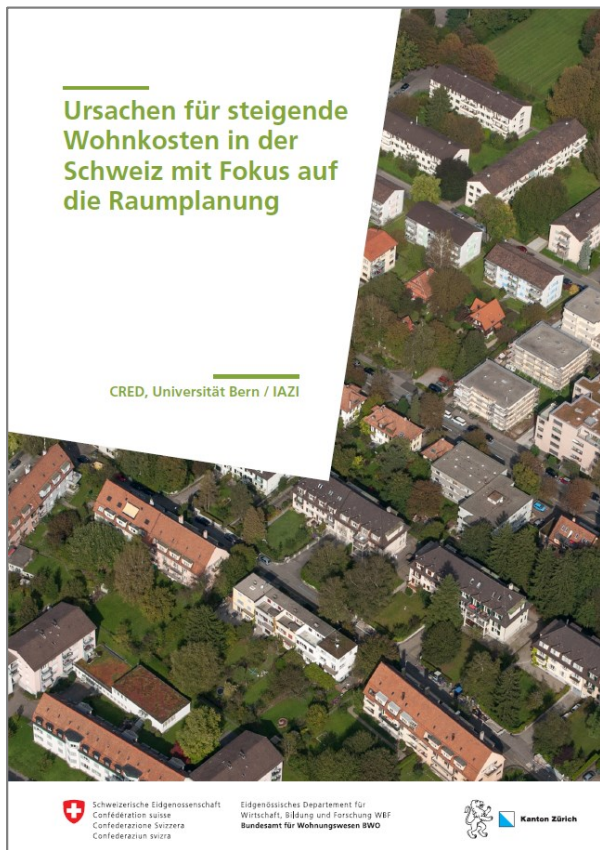
**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

Raumplanung und steigende Wohnkosten – eine Einordnung

Benjamin Meyer

Schweizer Wohntage, 6. November 2023

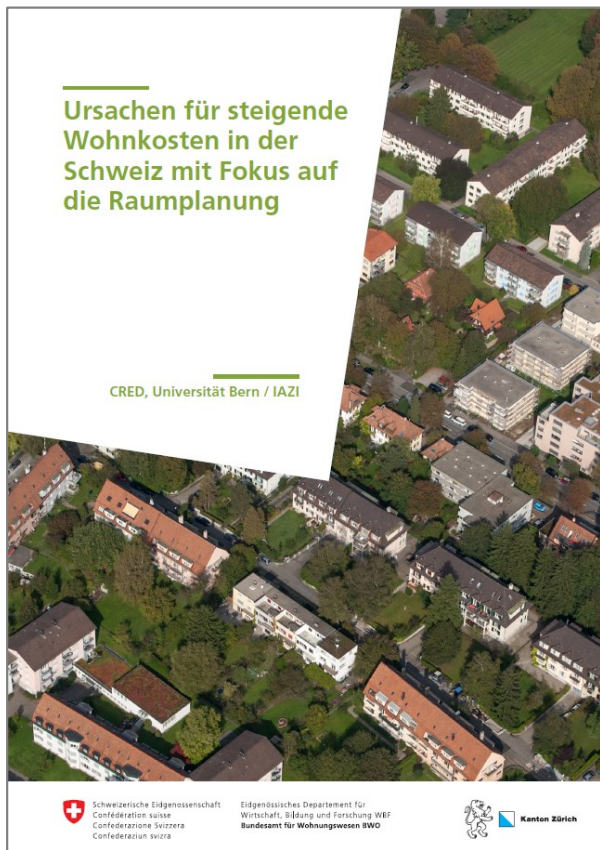




Amt für Raumentwicklung

Die Raumplanung beeinflusst über die Nutzungsplanung, wie flexibel das Angebot an Wohnraum an eine veränderte Nachfrage angepasst werden kann.

Die Studienresultate deuten darauf hin, dass die Raumplanung dadurch einen Einfluss auf die Wohnkosten nimmt.



Die Raumplanung beeinflusst über die Nutzungsplanung, wie flexibel das **Angebot** an Wohnraum an eine veränderte **Nachfrage** angepasst werden kann.

12

Zürich und Region

Neue Zürcher Zeitung

Mittwoch, 4. Oktober 2023

Die Raumplanung beeinflusst die Wohnkosten **weniger stark als erwartet**

Laut einer neuen Studie spielen andere Faktoren eine deutlich grössere Rolle

Rote Streifen am Hochkamin im Industriequartier

Bundesamt für Zivilluftfahrt verlangt bessere Sichtbarkeit

bas. - Er sticht mehr heraus denn je: der 90 Meter hohe Turm der im Jahr 2021 stillgelegten Kehrichtverbrennungsanlage Josefstrasse im Zürcher Industriequartier. Drei dicke Streifen in Rot prangen nun auf dem Hochkamin. Diese Farbgebung ist nicht etwa ein Jux von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ). Sie stellt auch keine augenzwinkernde Antwort auf die illegale Spray-Aktion von vor zwei Jahren dar, als eine Gruppe die Buchstaben «KCBRYNOT-MAFS» an dem Turm anbrachte. Vielmehr ist ERZ mit der Signalis-

STEFAN HOTZ

Das Problem ist akut wie schon lange nicht mehr. Wer eine neue Bleibe sucht, findet nur schwer etwas Passendes. Die Preise auf dem Wohnungsmarkt, ob für Miete oder für Eigentum, sind hoch. Vom Jahr 2000 bis 2021 sind in der Schweiz die Mieten um 30 Prozent gestiegen, die Preise für Einfamilienhäuser schossen um 80, jene für Stockwerkeigentum um 94 Prozent in die Höhe.

Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten im Vergleich

Index im Jahr 2000 = 100 Prozent

Stockwerkeigentum Einfamilienhäuser Mieten Nominallohn Konsumentenpreise





Wohnraum

Treiber der veränderten Nachfrage

**Zunahme
Anzahl
Personen**



Zuwanderung

Geburtenüberschuss

**Abnahme
Haushalts-
grösse**



Demografische Entwicklung

Gesellschaftliche Individualisierung

**Zunahme
Wohl-
stand**



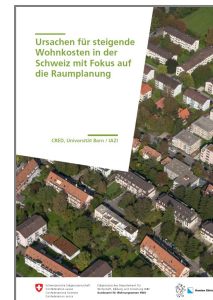
Einkommen

Wohnflächenkonsum

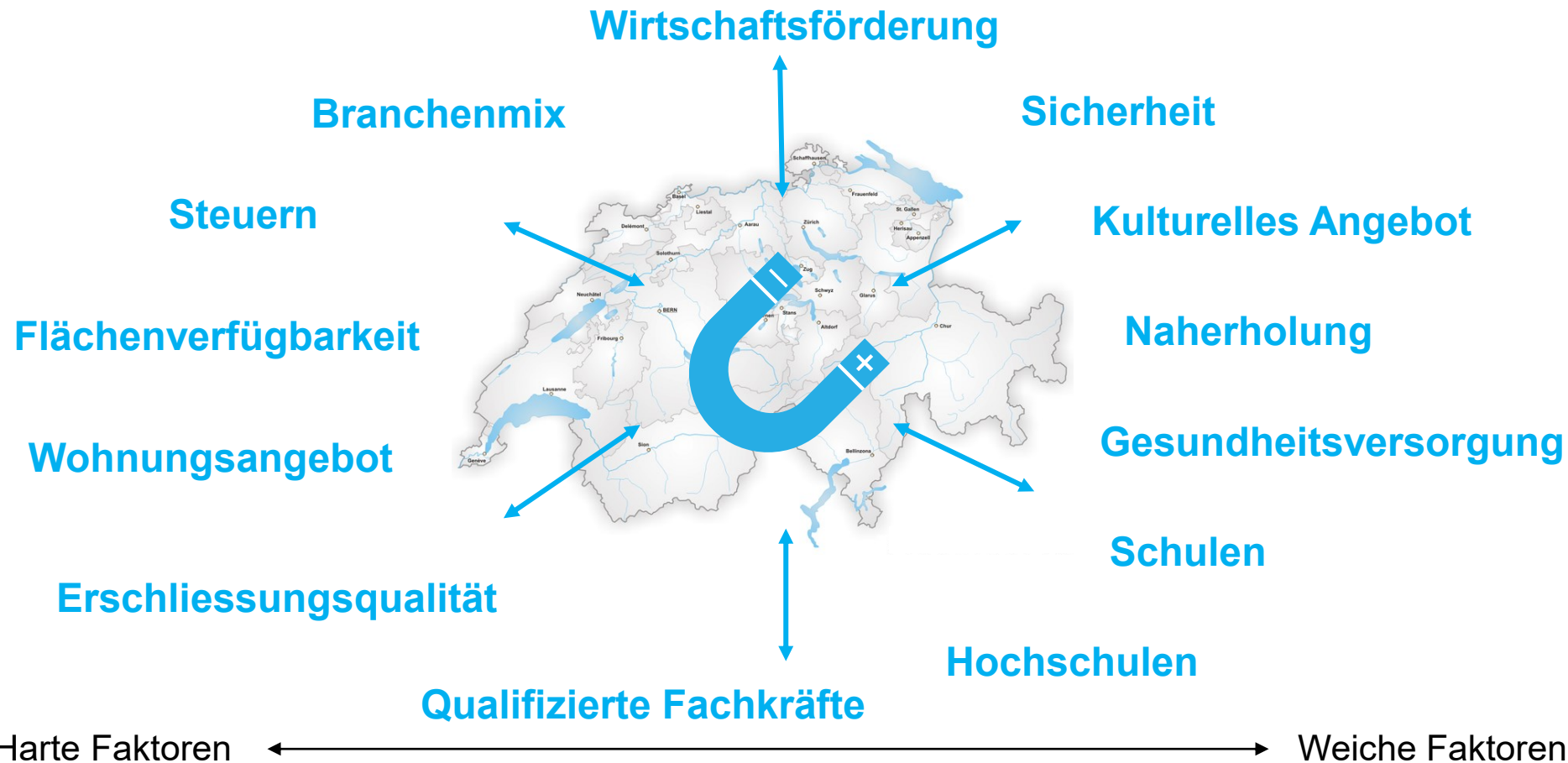
► **mehr Fläche**

► **mehr Haushalte**

► **mehr Wohnungen**



Standort- und Steuerungsfaktoren



Wie steuern wir das Wachstum?

- Über die Standortqualität? **Wohl kaum**
- Über Quoten bei der Zuwanderung? **Politisch umstritten**
- Über die Wirtschaftsförderung? **Vielleicht**

So oder so:

Wieviel Wachstum wollen wir?

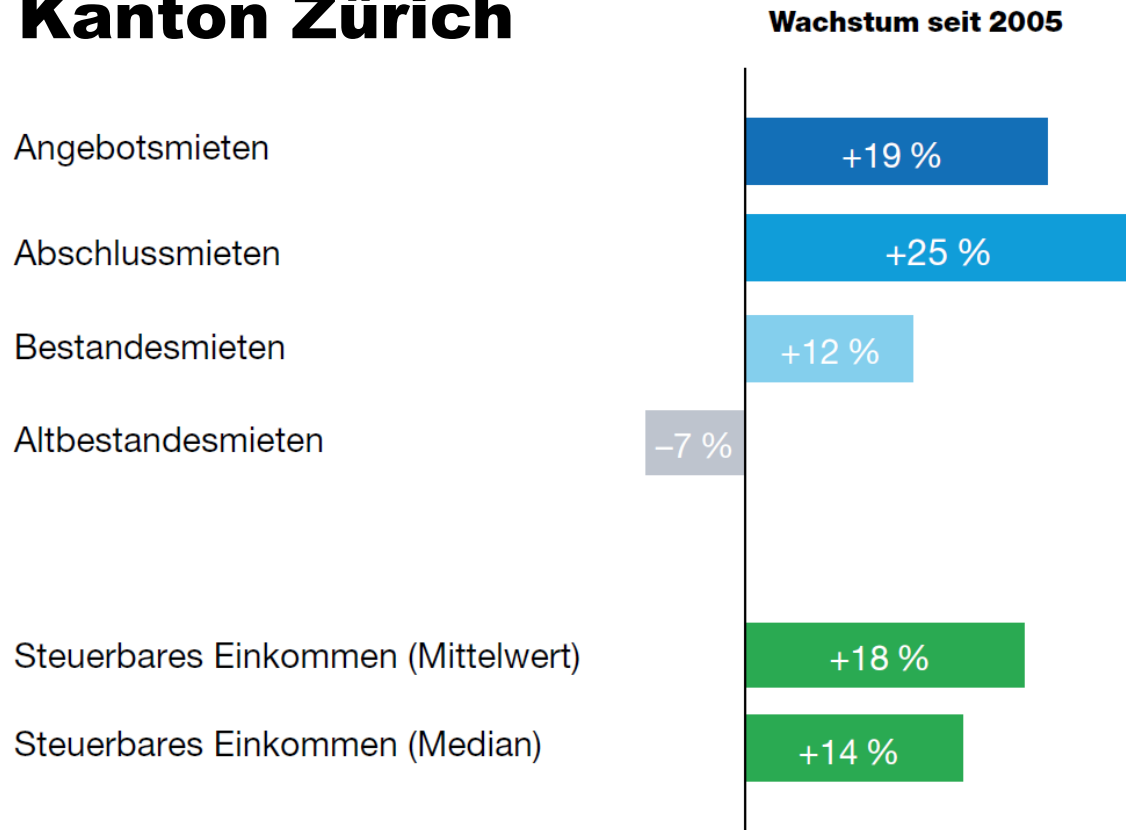


Auf der Nachfrageseite ist mit einem anhaltenden Druck zu rechnen.

Das Bevölkerungswachstum dürfte gemäss den Prognosen in den kommenden Jahren hoch bleiben und die Alterung schreitet voran – beides führt dazu, dass sich die Zahl der Haushalte weiter erhöhen wird.

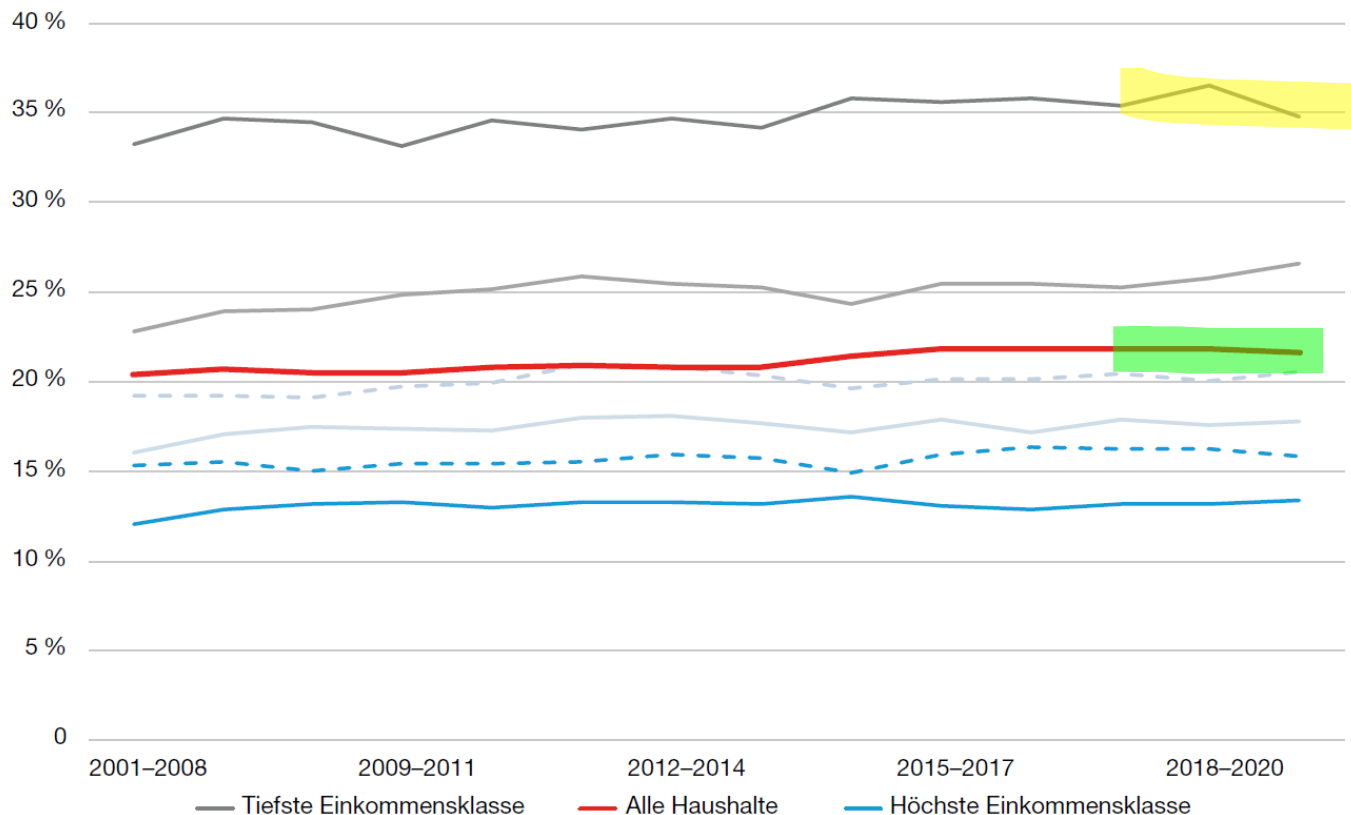


Mietpreis- und Einkommensentwicklung im Kanton Zürich



Anmerkung:
Das Wachstum der Mietpreise bezieht sich auf die Jahre 2005–2022, jenes der Einkommen auf die Jahre 2005–2020. Es wird auf eine Inflationsbereinigung verzichtet, da nominale Mietpreise mit nominalen Einkommen verglichen werden.

Anteil Mietausgaben (inkl. Nebenkosten) am Bruttoeinkommen in der Schweiz



gemäss «Drittelregel»:

Wohnen ist für die Mehrheit **«bezahlbar»**

...aber für die tiefste Einkommensklasse eine (zu) hohe **Belastung**



Weshalb ist bezahlbarer Wohnraum wichtig?

**Wohnen ist ein
Grundbedürfnis**

Attraktivität

Durchmischung

Vielfalt

**Wohnen ist ein
Grundrecht**

Nähe Arbeit – Wohnen

**Soziale
Gerechtigkeit**

**Sozialer
Zusammenhalt**

...und weitere.



Ein Dilemma entsteht...

- Raumplanung begrenzt die negativen Externalitäten des Wachstums (Zersiedelung, übermässiger Verkehr, Umweltbelastungen etc.)
- Als unerwünschte Nebenwirkung einer strikten Raumplanung steigen die Wohnkosten

Wie können wir

- **mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen,**
- **Wachstum ermöglichen und**
- **Zersiedelung vermeiden?**

Mittels «bezahlbarer Verdichtung»



Wohnraum

Faktoren zur Veränderung des Angebots

Zinsen

Zinsniveau

Erstellungskosten

Anlagesituation

Baukosten

Verfahrenskosten

**Anzahl, Lage und
Eigenschaften**

Potenziale

Tatsächliche Realisierung

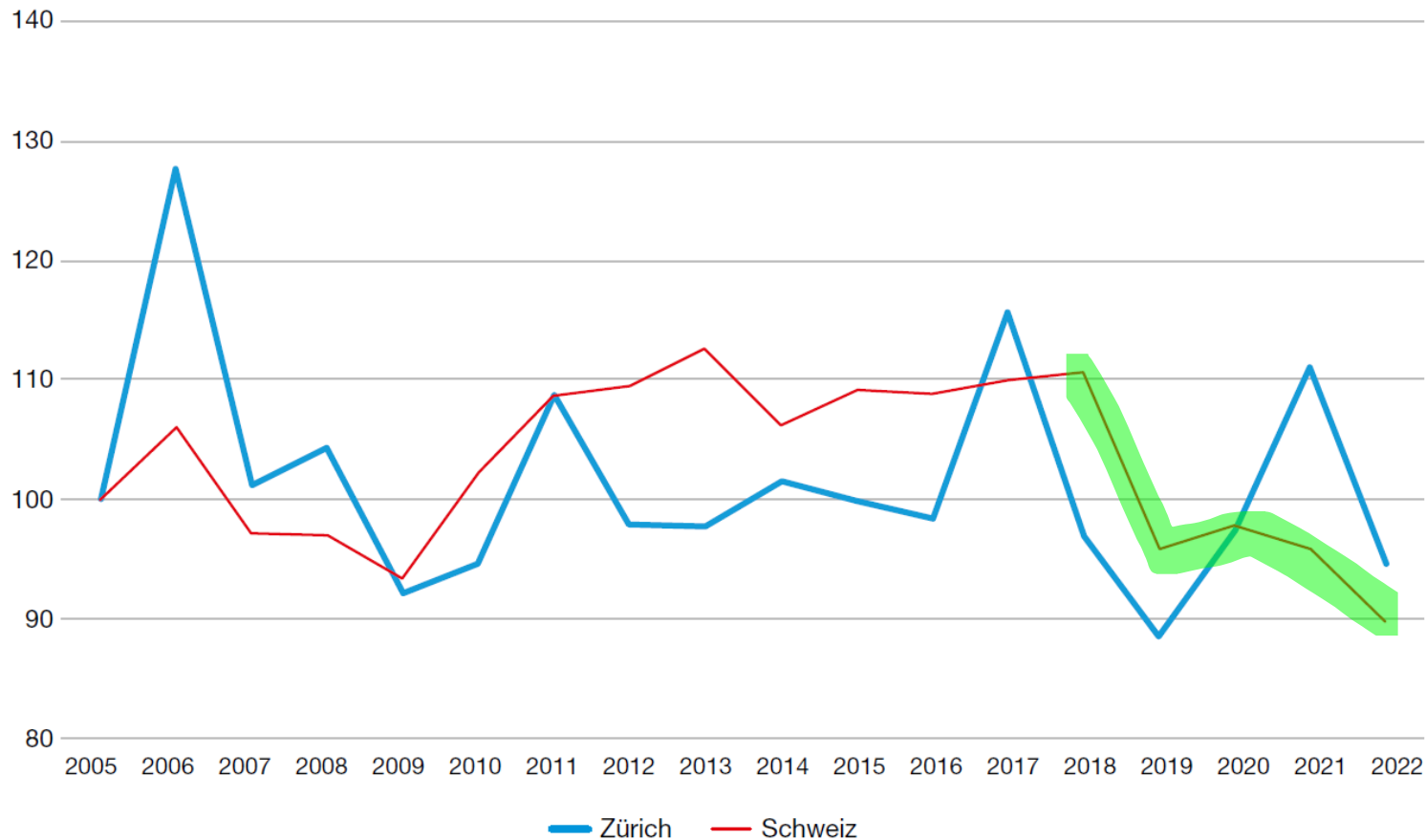




Bei der Bautätigkeit sind keine Sprünge nach oben zu erwarten – zumindest, wenn man die Baubewilligungsdaten betrachtet. Sie dienen als Indiz für das zukünftige Wohnungsangebot.



Neubaubewilligungen für Wohnungen (Index)



Quellen: Wüest Partner, Baublatt





Verfahrensbeschleunigung

Oft gehört:

- **Regelungsdichte muss abnehmen!**
- **Einsprachemöglichkeit muss reduziert werden!**

▶ **Tönt gut, aber wo ansetzen?**

▶ **Wer verzichtet? Wollen wir das?**

▶ **Einsprachen haben auch Kontrollfunktion**

Wie können wir die Verfahren beschleunigen?

- **Rechtsmittelverfahren beschleunigen**
- **Neue Technologien & Automatisierung nutzen**
- **Behörden mehr Ermessen zugestehen**
- **Ausnahmen unter Bedingungen vorsehen**
- **Technische Bestimmungen überprüfen**



Mehr Potenziale schaffen

Oft gehört:

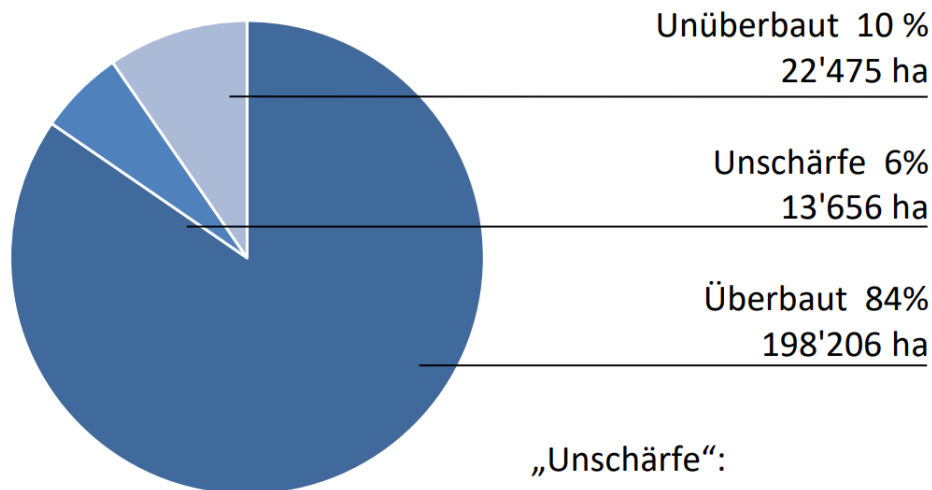
- **Wir müssen wieder einzonen!**
- **Wir müssen flächendeckend aufzonen!**

▶ **Einzonungen sind unerwünscht und werden oft abgelehnt**

▶ **Bewohner und Nachbarn leisten regelmässig Widerstand**



Es gibt mehr als genügend Bauzonen



„Unschärfe“:

Differenz zwischen den Annahmen für die Berechnungen

Quelle: **Bauzonenstatistik Schweiz 2022**

© ARE

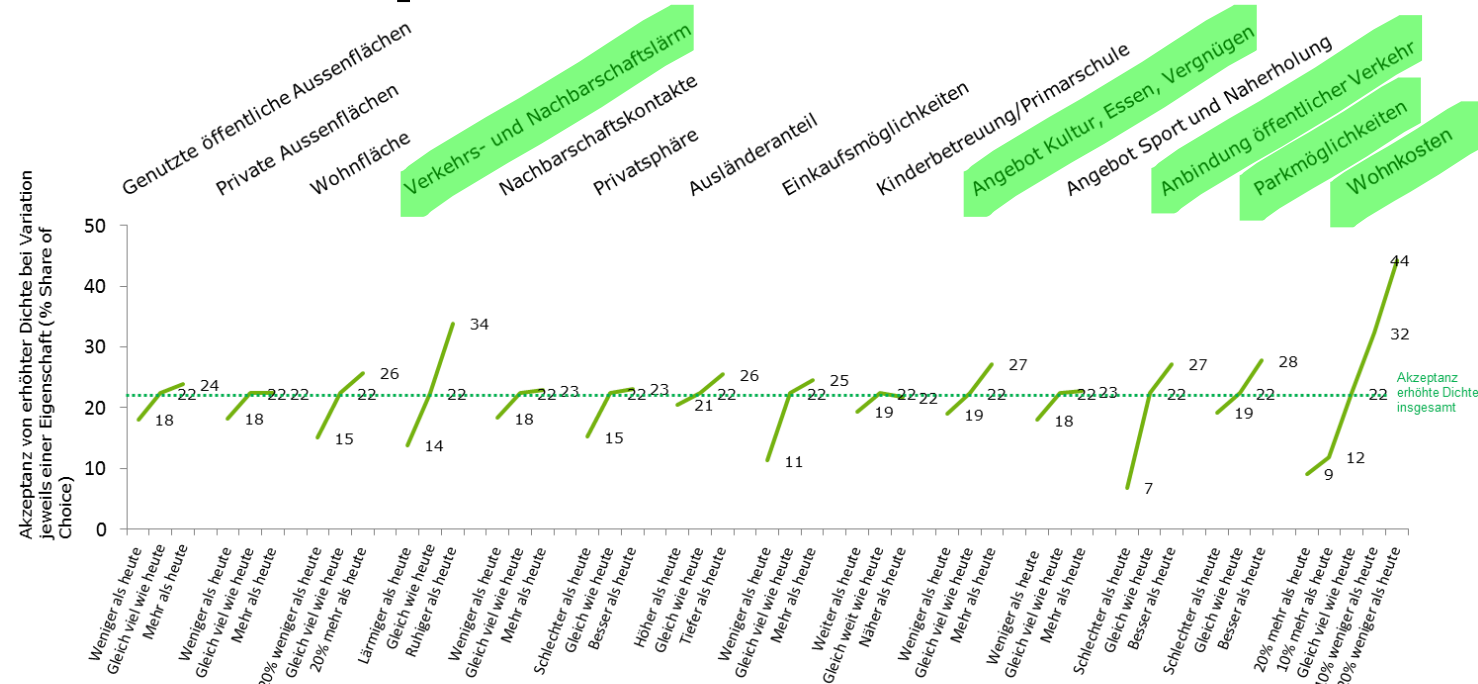
Von den etwa 234'300 Hektaren Bauzonen in der Schweiz sind zwischen 22'500 und 36'100 ha noch nicht überbaut.

► **Bauzonen Kt. ZH: 28'500 ha**

► **Ausbaugrad Kt. ZH: 65 %**



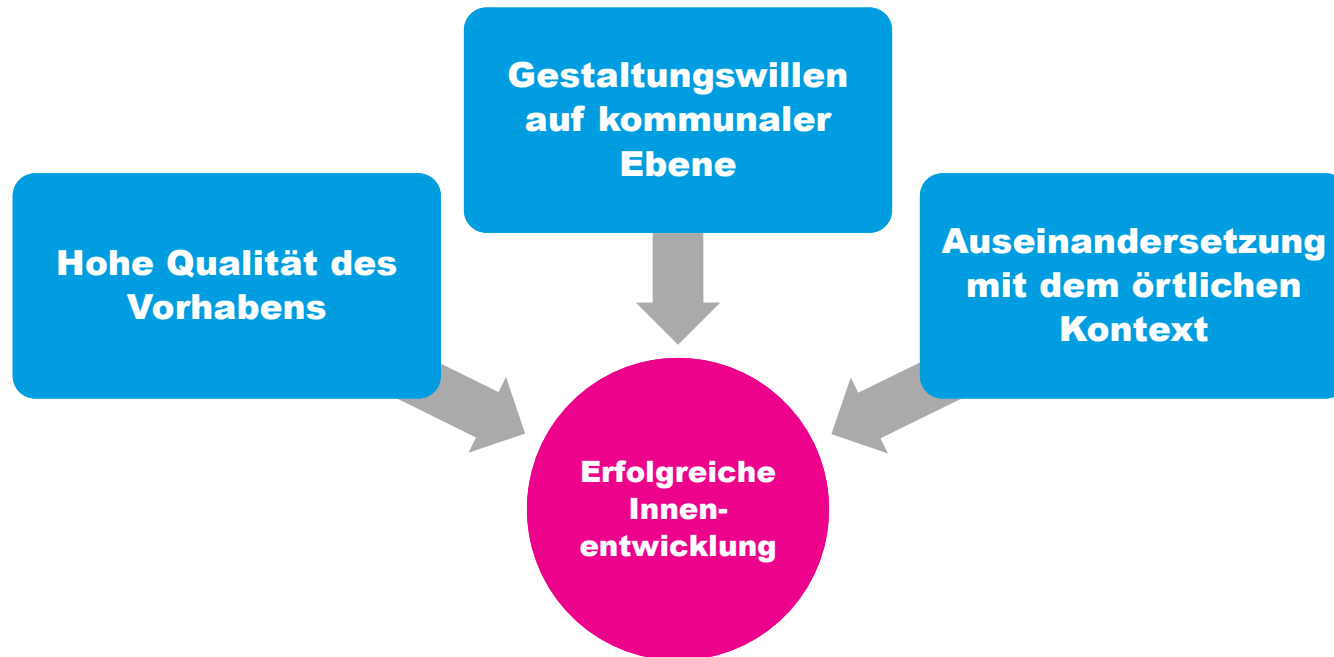
Akzeptanz der Dichte



Basisstudie ARE/STAT: 2014
Vertiefung ETH SPUR: 2022



Wir brauchen mehr als nur «Akzeptanz»



Wie können wir mehr Potenziale schaffen?

- **Verdichtung attraktiv gestalten**
- **Aufzonen am richtigen Ort und im richtigen Mass**
- **Weiterbauen ermöglichen**
- **Potenziale in den Bauzonen tatsächlich ausschöpfen**

Wie steuern wir das Wachstum?

- Über die Standortqualität? Wohl kaum
- Über Quoten bei der Zuwanderung? Politisch umstritten
- Über die Wirtschaftsförderung? Vielleicht

So oder so:

Wieviel Wachstum wollen wir?

1

Wie können wir

- mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen,
- Wachstum ermöglichen und
- Zersiedelung vermeiden?

Mittels «bezahlbarer Verdichtung»

2

Wie können wir die Verfahren beschleunigen?

- Rechtsmittelverfahren beschleunigen
- Neue Technologien & Automatisierung nutzen
- Behörden mehr Ermessen zugestehen
- Ausnahmen unter Bedingungen vorsehen
- Technische Bestimmungen überprüfen

3

Wie können wir mehr Potenziale schaffen?

- Verdichtung attraktiv gestalten
- Aufzonen am richtigen Ort und im richtigen Mass
- Weiterbauen ermöglichen
- Potenziale in den Bauzonen tatsächlich ausschöpfen

4