

*SPS-Mediengespräch, Bern, 8. Mai 2014*

*Aktuelle Wohnungsprobleme in der Schweiz*

*Prof. Dr. Armin Jans, Prof. Dr. Silvio Graf*



Building Competence. Crossing Borders.

## **Aktuelle Wohnungsprobleme in der Schweiz**

im Auftrag der SP-Fraktion der Bundesversammlung

**Prof. Dr. Armin Jans, Prof. Dr. Silvio Graf**

(Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften,

School of Management and Law,

Winterthur / Zürich)

# Überblick

- 1 Auftrag und Vorgehen
- 2 Warum Wohnungsknappheit ?
- 3 Zukunftsperspektiven
- 4 Empfehlungen

# 1) Auftrag und Vorgehen

Nachfolgestudie zum Bericht vom Juli 2011 mit Fokus:

- **Neue Rahmenbedingungen** (Revision Raumplanungsgesetz, Massnahmen gegen Preisblase im Immobiliensektor, usw.);
- **Marktentwicklung seit 2011**, insbesondere Preise und Wohnraumknappheit;
- Vorschläge zur **Optimierung der Baulandreserven** und zur **Verdichtung** des Wohnungsbestands;
- Anpassung der **Empfehlungen** vom Juli 2011.

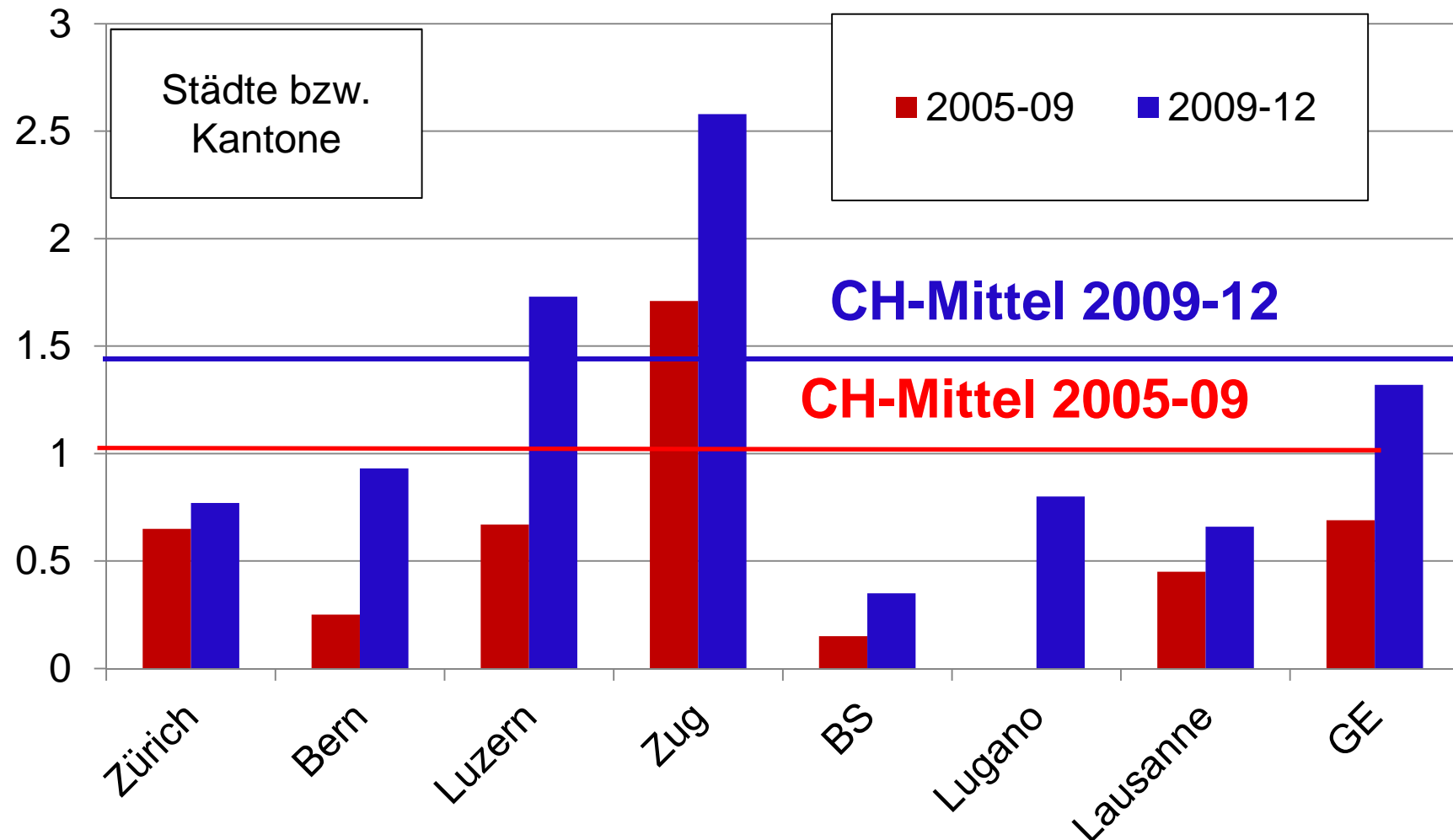
## Vorgehen

- a) Auswertung aktueller Materialien
- b) **Befragung von Fachleuten** aus den Kantonen BE, LU, ZG, BS, BL, GE und den Städten Zürich, Winterthur, Bern, Luzern, Zug, Lausanne, Lugano im Dezember 2013 und Januar 2014.

## 2) Warum Wohnungsknappheit ?

- **Angebot:** Wohnbautätigkeit an der **Kapazitätsgrenze** (ca. 45'000 Neuwohnungen pro Jahr), aber **zu wenig Neubauten in Zentren und für Personen mit bescheidenen Einkommen.**
- **Nachfrage getrieben durch**
  - historisch tiefe Zinssätze
  - steigende Realeinkommen
  - Einwanderung aus dem Ausland
  - Zunahme der inländischen Wohnbevölkerung (Geburtenüberschuss), kleinere Haushalte
  - höhere Komfortansprüche.
- Folgen: **Preise** steigen **schneller** als **Einkommen**, vor allem in den Zentren **Verdrängung** von Ansässigen.

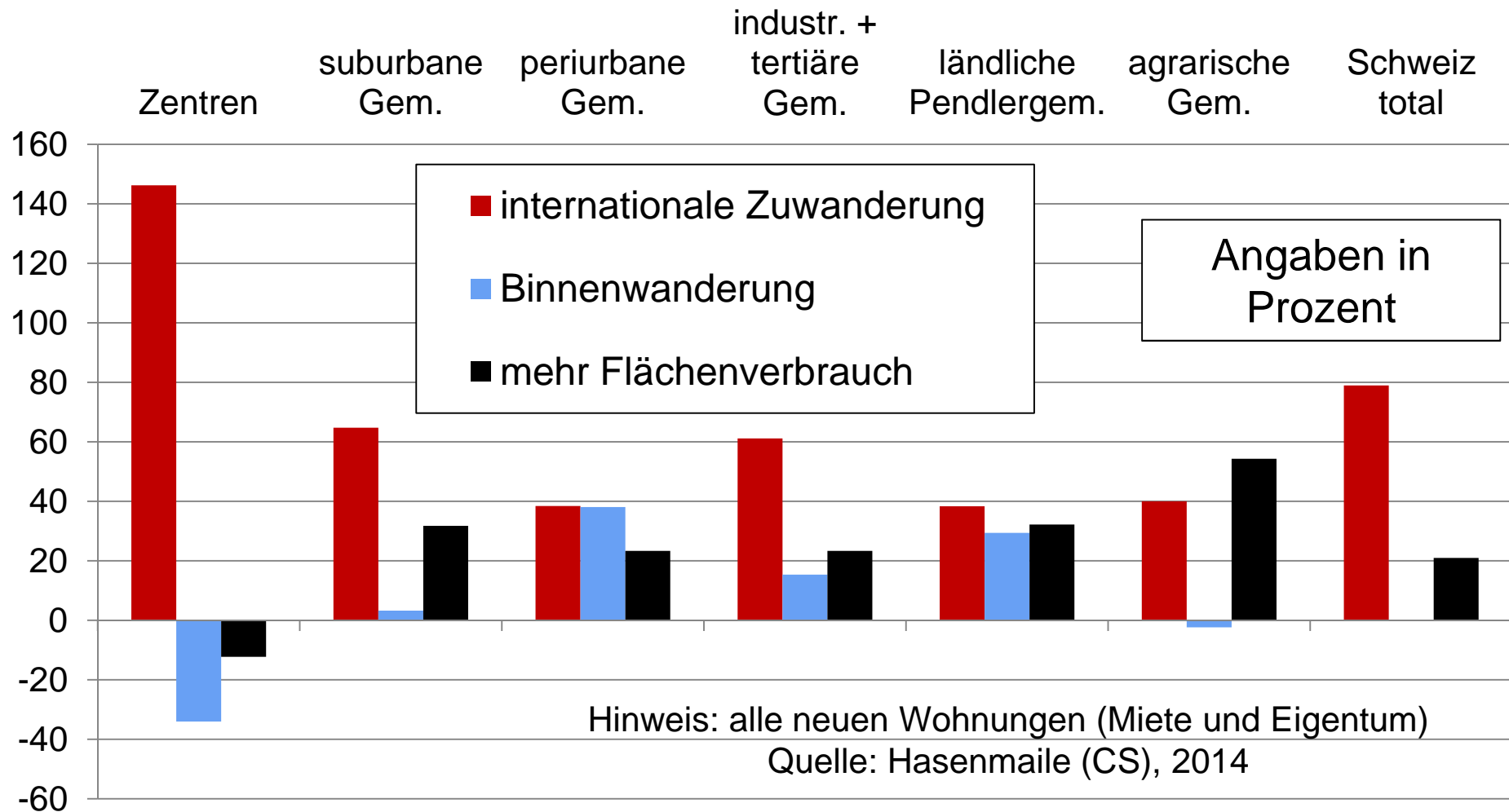
# Wohnungsbau 2005-2012 (Jahresmittel in % Bestand 2009)



# Mieten, Mietwohnungen, Realeinkommen 2005-2012

<b>Zuwächse in der Periode 2005-2012</b>	<b>in %</b>
Angebots- („Markt-“) Mieten nominell	15.8
Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise)	4.0
Angebots- („Markt-“) Mieten real	11.4
<b>Bestandesmieten</b> real (gemäss BfS-Mietindex)	<b>8.6</b>
Anzahl Mieterhaushalte	4.1
- ausländische Mieterhaushalte	5.0
- Schweizer Mieterhaushalte	-0.9
Anzahl Mietwohnungen	4.5
Reallöhne	<b>5.5</b>
Bruttoinlandprodukt real pro Kopf	7.2
<b>Differenz der Wachstumsraten 2005-2012 (in Prozentpunkten)</b>	
Mietwohnungen / Mieterhaushalte	0.4

# Wer wohnt in den 2011 neu gebauten 47'000 Wohnungen ?





### 3) Zukunftsperspektiven

#### Auswirkungen neuer Rahmenbedingungen

Angebotsseite	Auswirkungen (mittelfristig)
<u>Revision Raumplanungsgesetz</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verknappung Baulandreserven, Rückzonungen (VS, JU, GR, FR)</li><li>- Mehrwertabschöpfung</li></ul>	Bauland knapper und teurer;  Entschädigung bei Auszonungen, <b>Fonds</b> zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus
Nachfrageseite	
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Neuerwerber</b> benötigen mehr EK</li><li>- <b>Banken</b>: mehr EK zur Unterlegung der Wohnhypotheken (antizyklischer Puffer) und bei (zu) grosszügiger Kreditvergabe (exceptions to policy)</li></ul>	<b>Dämpfung</b> der Nachfrage  <b>Dämpfung</b> des Angebots an Wohnhypotheken und damit der Wohnungsnachfrage

## Wenig Baulandreserven in den grossen Städten 2012

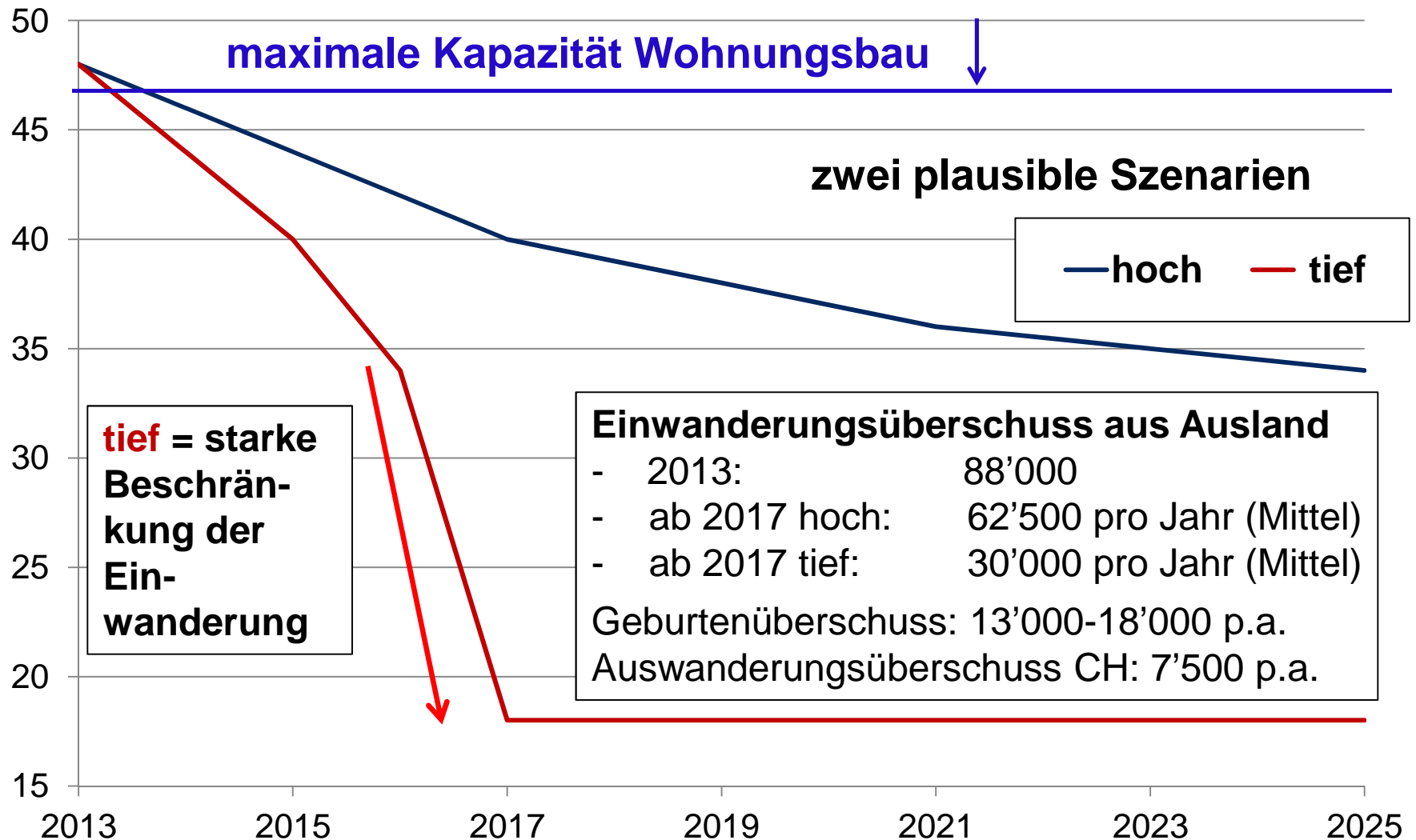
Stadt (Kanton)	Bauzone (in ha)	Unüberbaute Bauzone Annahme 1 (in ha)	Unüberbaute Bauzone Annahme 2 (in ha)	Unüberbaute Bauzone Annahme. 1 (in %)	Unüberbaute Bauzone Annahme 2 (in %)
Zürich	4779.2	144.64	314.79	<b>3.03</b>	<b>6.59</b>
Winterthur	2066.49	162.41	250.2	7.86	12.11
Bern	1736.23	107.57	168.04	6.20	9.68
Luzern	1365.18	124.58	183.23	9.13	13.42
Zug	477.78	52.78	76.72	<b>11.05</b>	<b>16.06</b>
Basel-Stadt	1656.71	31.5	75.96	<b>1.90</b>	<b>4.58</b>
Lugano	1000.97	84.55	153.17	8.45	15.30
Lausanne	1563.74	119.35	184.93	7.63	11.83
Genf	1228.72	63.37	179.14	5.16	14.58

Annahme 1: grössere unüberbaute Flächen am Rand der Bauzonen (Untergrenze)

Annahme 2: zusätzlich kleinere unüberbaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets,  
z.B. Baulücken (Obergrenze)

Quelle: ARE (2012), eigene Berechnung

# Jährlicher Wohnungsbedarf bis 2025 (in 1000)



## 4) Empfehlungen

1. **Marktkräfte nutzen**, aktive und zielkonforme Begleitung grosser privater Bauvorhaben durch öffentliche Hand.  
Zentral: **Verdichtung in Agglomerationen**.
2. Erschliessung neuer Potentiale für den **sozialen Wohnungsbau** mit planerischen Instrumenten (Ausnutzungszuschläge, überlappende Zonen in Wohnzonen etc.).
3. Griffige Massnahmen gegen Baulandhortung; **Mehrwertabgabe** auch bei Auf- und Umzonungen, nicht nur bei Neueinzonungen. → **Kantone !**
4. Sicherstellung von **Wohnraum für Personen mit tiefen Einkommen** durch Bautätigkeit der öffentlichen Hand oder Mandatierung und Unterstützung gemeinnütziger Träger. Politische Entscheidung über Ausmass der gewünschten sozialen Durchmischung in urbanen Räumen.

## Empfehlungen

5. Staatliche Bodenpolitik: kein Verkauf von Land an Meistbietende, sondern zielkonforme **Abgabe im Baurecht**.
6. In Problemregionen: **Abgabe von Bauland des Bundes** (Armasuisse, SBB, Oberzolldirektion usw.) an Städte und gemeinnützige Wohnbauträger zu **Vorzugskonditionen**.

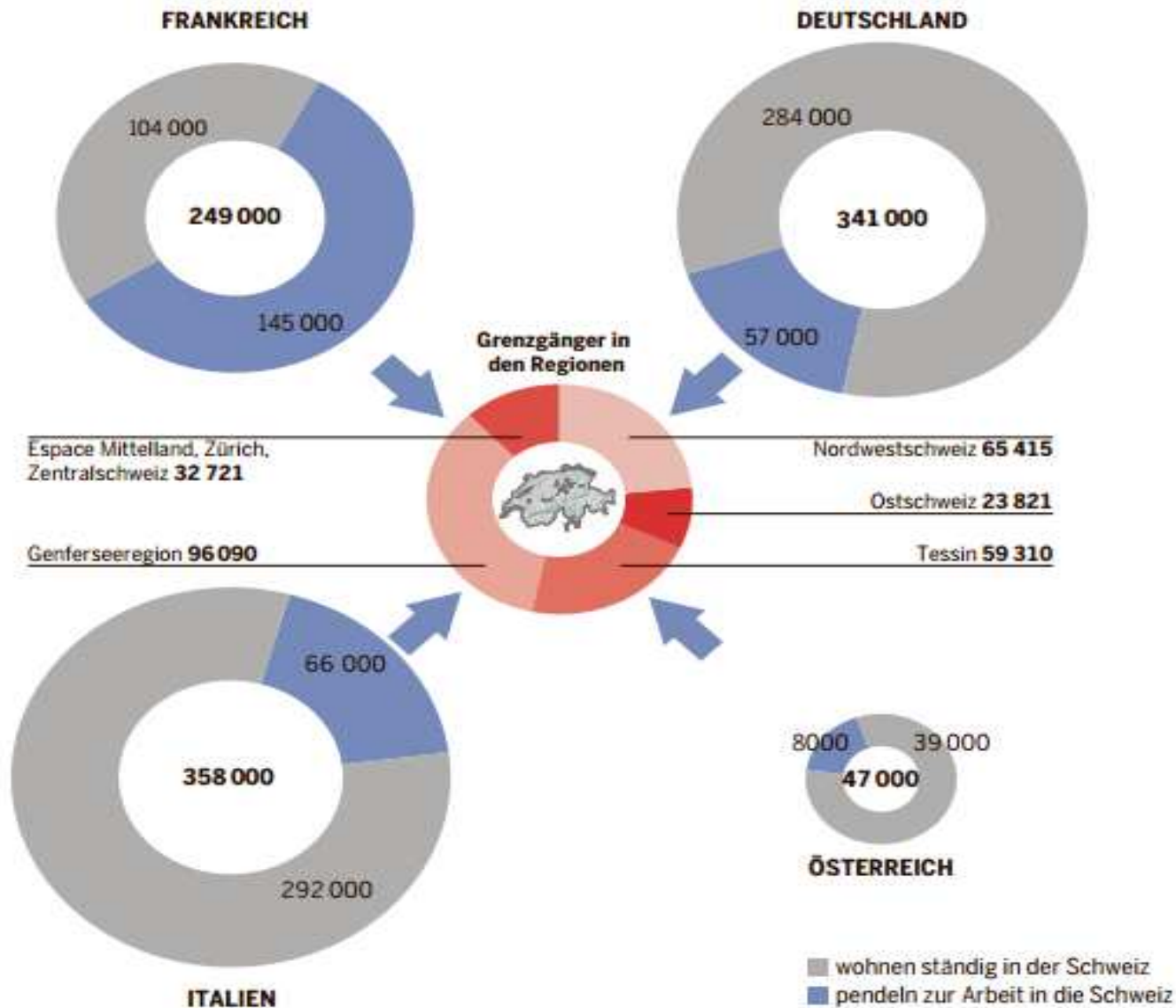
Neue **Einwanderungsbeschränkungen** werden zu einer Abflachung der Nachfrage und letztlich der Wohnbautätigkeit ab 2017 führen:

**Chancen zur Nutzung der freien Kapazitäten für den sozialen Wohnungsbau, vor allem in den Zentren,**  
prioritär für Personen mit bescheidenen Einkommen!

# Ergänzungen

- Situation Grenzgänger
- Mehrwertabgabe: Ist-Zustand
- Preisentwicklung – Monitor BWO
- Zukunft
- Was tut der Bund?

## Ausländische Wohnbevölkerung und Grenzgänger in der Schweiz



# Bericht: Mehrwertabschöpfung

## Ausmass

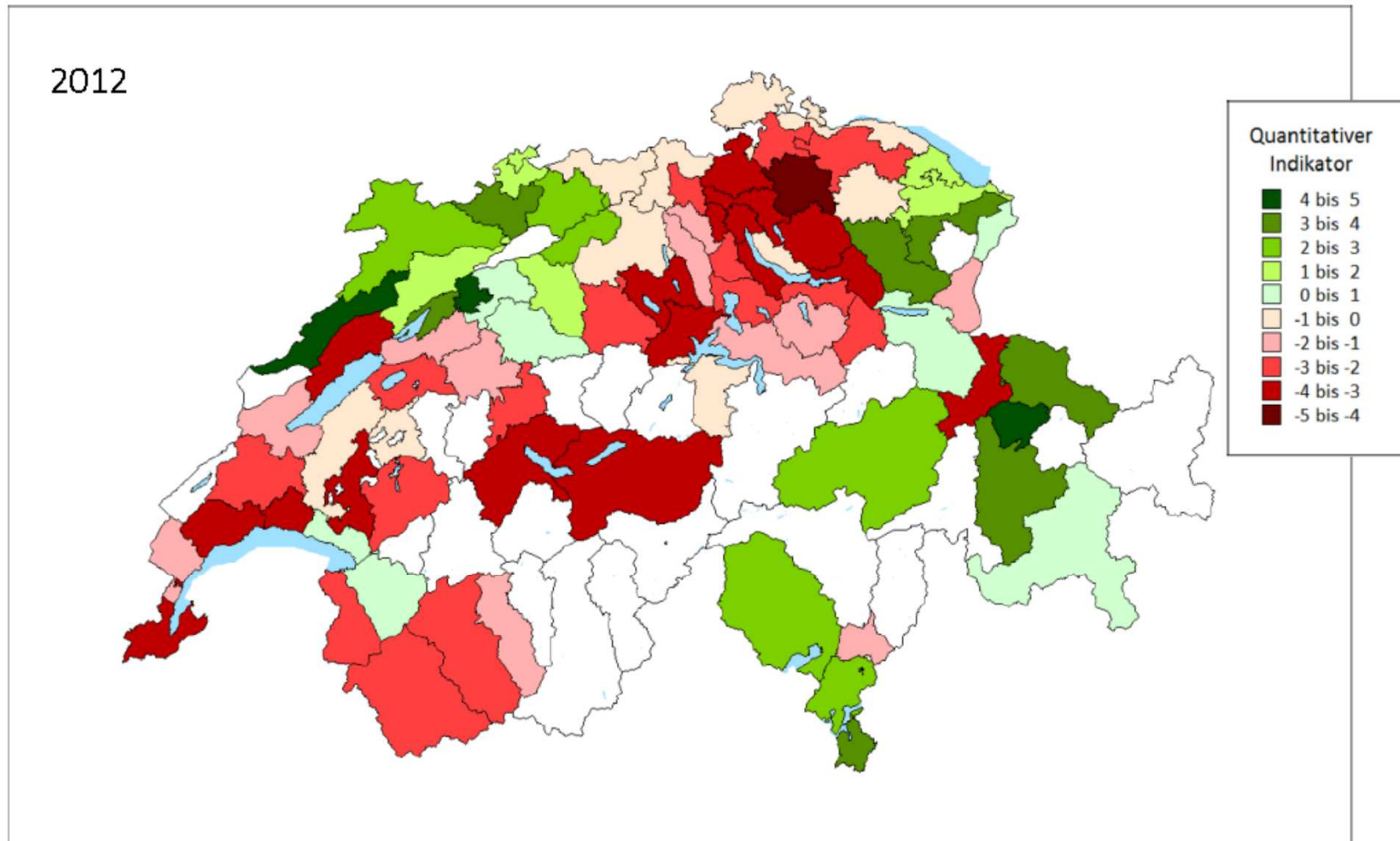
Kanton	Mehrwertabschöpfung
Basel-Stadt	50 %
Neuenburg	20 %
Genf	15 %
Thurgau	20 %

## Umfang

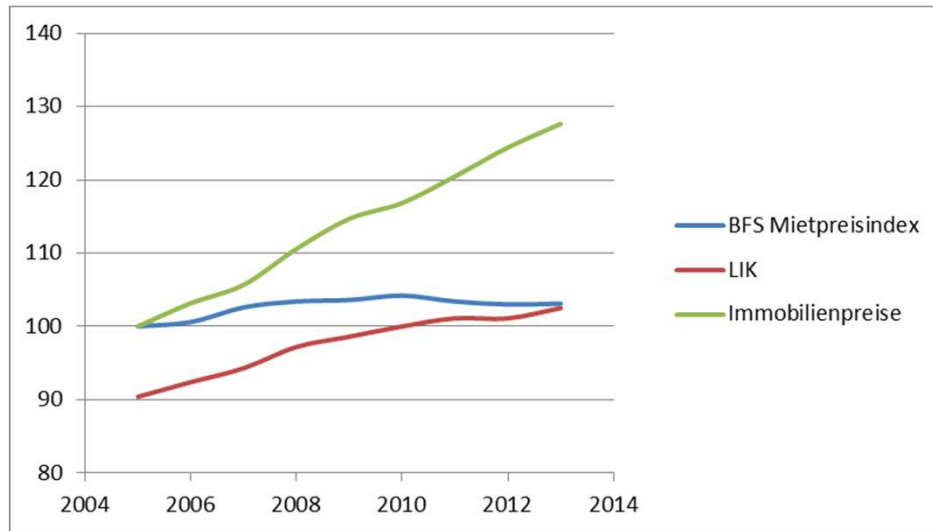
Kanton	Mehrwert bei Aufzoning
Basel-Stadt	Ja
Neuenburg	Nein
Genf	Nein
Thurgau	Nein
Waadt	Teilweise auf Gemeindeebene



# Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt

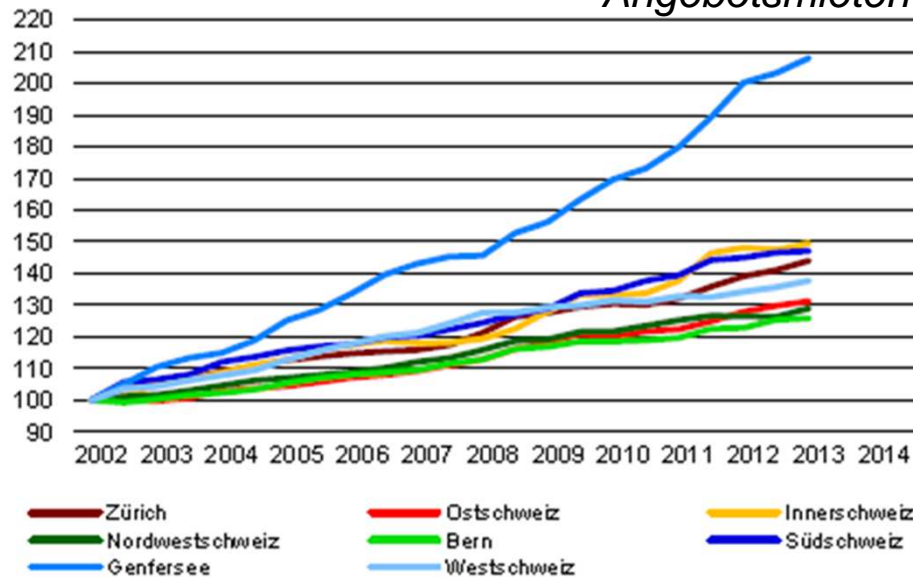


# Der Ausgleich geschieht über höhere Preise...



Quelle: SNB, BFS, eigene Berechnung

## Angebotsmieten



Jans/Graf, 8.5.2014

Quelle: SNB, Wuest & Partner.

*Bestandesmieten sind reguliert und real konstant geblieben.*

*Transaktionspreise von Mietwohnungen sind gestiegen.*

*Angebotsmietpreise sind stark gestiegen, und zwar regional sehr unterschiedlich.*

*Am stärksten sind die Preise von Eigentumswohnungen gestiegen.*

*Leidtragende sind Junge, Ausländer und ehemalige Bewohner von renovierten Wohnungen.*

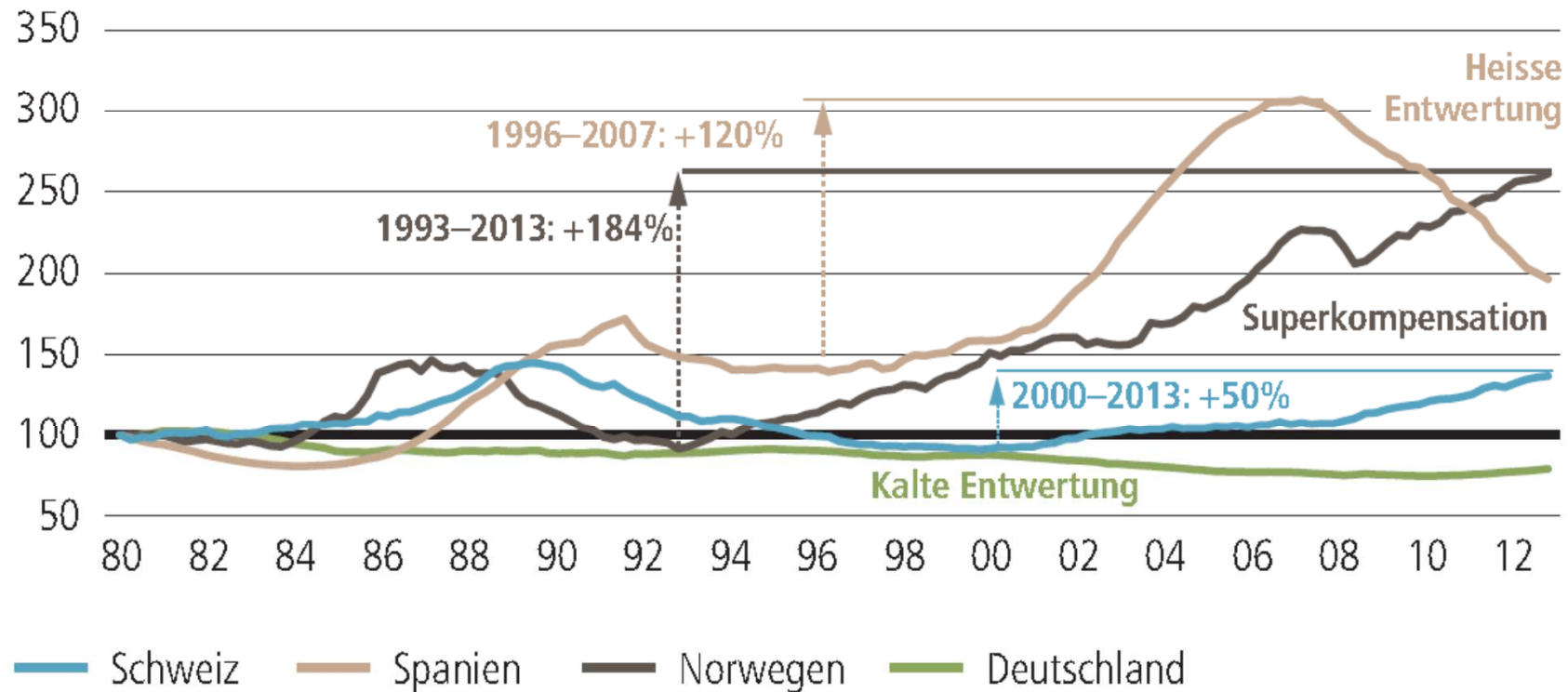
## ...und Beschränkung der Menge

<b>Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner (in m<sup>2</sup>) 1980-2012</b>				
	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2012</b>
Schweiz				
Grossregionen				
Schweiz	34	39	44	45
Région lémanique	35	39	41	41
Espace Mittelland	33	38	43	45
Nordwestschweiz	34	40	45	47
Zürich	34	39	44	44
Ostschweiz	35	41	45	47
Zentralschweiz	31	38	43	46
Ticino	34	41	42	47
© Bundesamt für Statistik / Volkszählung / GWE 2014, Neuchâtel				

# Preissteigerungen gehen nicht nur in eine Richtung

## Steigen die Preise weiter?

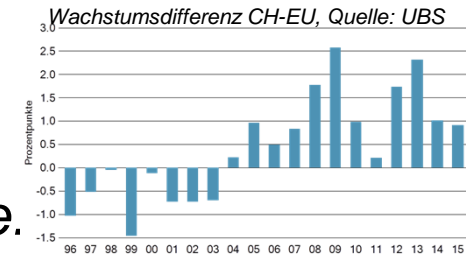
Eigenheimpreise (inflationbereinigt, Index 1980 = 100)



UBS Real Estate Focus, Wohnungsmarkt Schweiz 2014

# Zukunft

- *Bei den teuren Wohnsegmenten findet weiterhin eine Umschichtung von den Mietwohnungen in Eigentumswohnungen statt.*
- *Mit der (möglichen) Erholung im EU-Raum fällt der Einwanderungsdruck in der Schweiz und damit der Druck auf die Wohnungsnachfrage.*



- *Mit zunehmender Alterung der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach (kleinen) Wohnungen in den Städten weiter und die Preissteigerungen in den hot spots bleiben bestehen.*
- *Gentrification hält in den Zentren an. Es wird renoviert und teurer vermietet. Leben in der Innenstadt wird exklusiv.*
- *Mit zunehmender Bautätigkeit im periurbanen Raum steigt die Tendenz zu einer Sättigung (Ende des Immobilienzyklus). Erste Anzeichen in der Genferseeregion mit Preisrückgängen im obersten Segment.*

# Was tut der Bund?

## Vorschläge an die Städte



Städtische Massnahmen in der Wohnpolitik - eine Übersicht  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

11