

## RAUMPLANUNG, WOHNUNGSMARKT

# STEIGENDE PLATZANSPRÜCHE VERKNAPPEN DEN WOHNRAUM



Es wird viel gebaut in der Schweiz – und trotzdem findet man im Umkreis der wirtschaftlichen Zentren kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Wer Schuld für diesen Umstand allein bei der Zuwanderung sucht, macht es sich jedoch zu einfach. Es ist auch der steigende individuelle Platzbedarf, der zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt führt. Hinzu kommen eine ungünstige Verteilung der Baulandreserven und ein Nachholbedarf bei den planerischen und gesetzlichen Grundlagen.

**BODENVERBRAUCH** Die Anzahl Nutzer pro Wohnung ist rückläufig, der individuelle Platzbedarf steigt. Nebst dem Bevölkerungswachstum heizt dieser Trend die Bautätigkeit zusätzlich an. → Seite 2

**ZERSIEDLUNG** Die effiziente Nutzung des Bodens wurde in der Schweiz lange Zeit vernachlässigt. Das Rezept für die Zukunft heisst: Bauliche Verdichtung nach innen, vor allem in den Agglomerationen. → Seite 3

**DICHESTRESS** Das Schweizer Mittelland gehört heute bereits zu den am dichtesten besiedelten Gegenden Europas. Trotzdem kann es ein attraktiver Lebensraum bleiben. → Seite 4

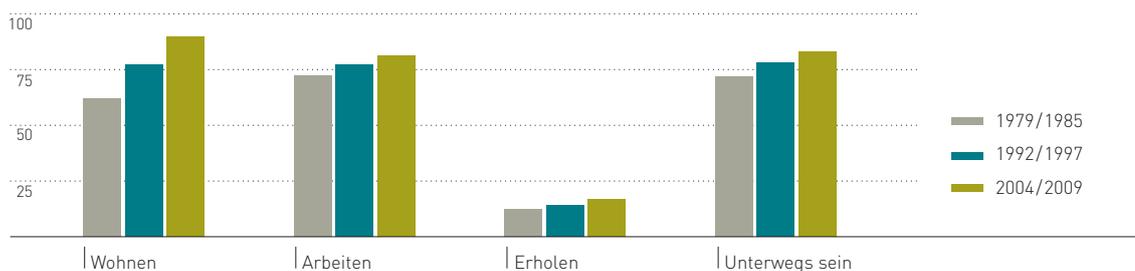
**ENGPÄSSE AUF DEM WOHNUNGSMARKT** Mieten und Preise für Wohneigentum sind in den vergangenen Jahren insbesondere in den Zentren stark gestiegen. Raum für mehr Wohnungen wäre aber vorhanden. → Seite 5

## BODENVERBRAUCH

### WIR ALLE NEHMEN IMMER MEHR PLATZ IN ANSPRUCH

Der Raum in der Schweiz ist knapp bemessen. Von 41 284 Quadratkilometern Gesamtfläche gilt ein Viertel als nicht nutzbar (Fels, Feuchtgebiete, Gewässer, Gletscher), weitere 31 Prozent sind bewaldet. Den Rest teilen sich Landwirtschaft und Siedlungsgebiet, wobei Letzteres heute 9,4 Prozent einnimmt. Pro Sekunde wird in der Schweiz knapp ein Quadratmeter Boden verbaut, dabei handelt es sich fast ausschliesslich um sogenanntes Kulturland (Landwirtschaftsfläche). Es entstehen neue Wohnhäuser, Industriezonen, Sportanlagen, Strassen oder Schienenwege. Gemäss aktuellen Auswertungen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) ist die Siedlungsfläche der Schweiz in den vergangenen 24 Jahren um rund 24 Prozent gewachsen – eine Ausweitung, die täglich voranschreitet und in der Landschaft unübersehbare Spuren hinterlässt.

#### Entwicklung der Wohn-, Arbeits-, Erholungs- und Verkehrsflächen in 1000 Hektaren



Quelle: BFS.

#### 48 QUADRATMETER WOHNFLÄCHE PRO KOPF – TENDENZ STEIGEND

Es ist unbestritten, dass das Bevölkerungswachstum der wichtigste Treiber dieser Entwicklung ist. Seit 2002 wollten jedes Jahr durchschnittlich rund 70 000 Menschen mehr in der Schweiz wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen. Ebenfalls ins Gewicht fallen allerdings die gestiegenen Ansprüche an die Wohnfläche und die veränderten Lebensformen: 1980 gaben sich die Einwohnerinnen und Einwohner der Schweiz durchschnittlich mit 34 Quadratmetern zufrieden – im Jahr 2000 waren es 44 und heute rund 48 Quadratmeter. Gemäss Schätzungen des Bundes dürfte dieser Wert bis 2030 sogar auf 55 Quadratmeter ansteigen. Als wichtige Treiber dieser Entwicklung gelten demografische Veränderungen und gesellschaftliche Trends. Nicht nur der Wohlstand und damit auch der individuelle Platzbedarf steigt, sondern auch die Zahl der Einzelhaushalte. Lebten 1970 durchschnittlich noch mehr als drei Personen gemeinsam in einer Wohnung, so sind es heute nur noch etwa 2,2. Auch ohne Bevölkerungswachstum hätte in dieser Zeitspanne die Zahl der Wohnungen also um rund 50 Prozent erhöht werden müssen, um die Nachfrage zu befriedigen.

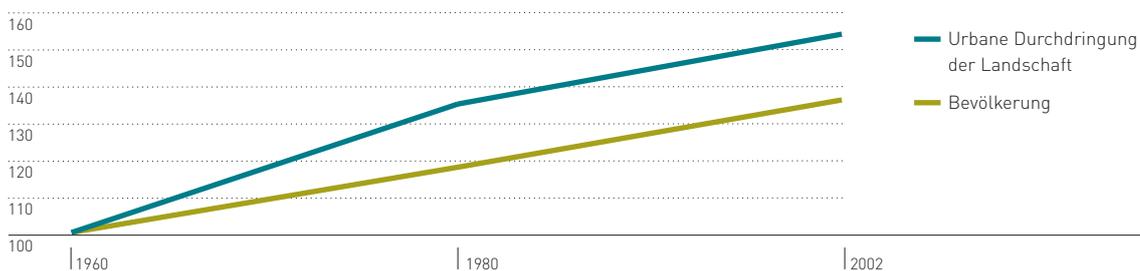
## ZERSIEDLUNG VERDICHTUNG ODER SIEDLUNGSBREI

Die Ausdehnung der Siedlungsfläche ist zwar ein normaler Vorgang in jeder Gesellschaft, deren Wohlstand, Raumansprüche und Bevölkerungszahl zunehmen. Die Frage ist jedoch, wie diese Ausdehnung erfolgt. Sind es klar umrissene Gebiete, die erschlossen und dann dicht bewohnt oder intensiv wirtschaftlich genutzt werden? Oder wird mehr oder weniger willkürlich ins Grüne gebaut? Werden Landschaften und Ökosysteme durch eine ausufernde Siedlungsentwicklung ausserhalb geschlossener Ortschaften beeinträchtigt oder zerstört, spricht man von Zersiedlung.

In einem nationalen Forschungsprogramm (NFP 54) wurde die Siedlungsentwicklung der Schweiz seit 1960 genauer untersucht. Dabei zeigte sich einerseits, dass vor allem in den Kantonen Basel-Stadt, Genf, Zürich, Basel-Landschaft und Aargau eine deutliche Ausbreitung städtischer Strukturen zu verzeichnen war. Andererseits wurde klar, dass in der Schweiz insgesamt viel mehr zerstreute Siedlungen erstellt als bestehende Wohngebiete verdichtet werden. Die Verteilung gleicht insgesamt mehr und mehr einer rein zufälligen Streuung. Hinsichtlich der Erschliessungskosten ist diese Entwicklung ineffizient, sie widerspricht aber auch den Vorgaben der Bundesverfassung, die eine haushälterische Nutzung des Bodens verlangt (Art. 75 BV).

### Zersiedlung und Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz

seit 1960, indiziert, 1960 = 100



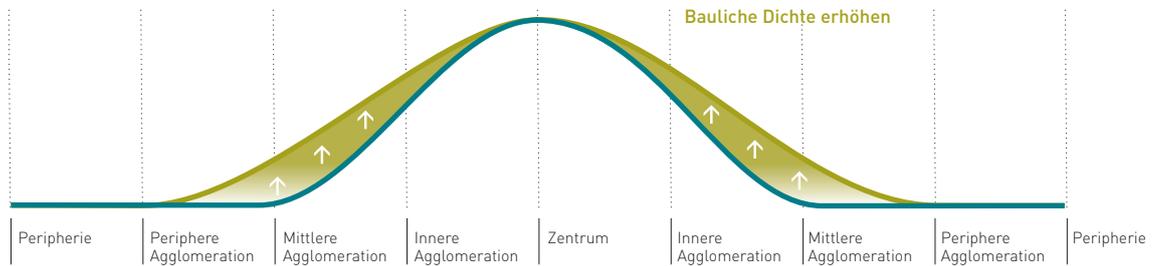
Quellen: NFP 54, BFS.

### VERTIEFTE DISKUSSION NÖTIG – UNABHÄNGIG VON DER ZUWANDERUNG

Wie die Grafik verdeutlicht, schreitet die Zersiedlung der Schweiz rascher voran als das Bevölkerungswachstum. Gründe dafür sind vor allem die zunehmenden individuellen Raumansprüche sowie Unterlassungen in der Raumplanung und den weiteren gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung. Letztere sind in der Schweiz eine Aufgabe der Kantone und Gemeinden. Da und dort hat bereits ein Umdenken stattgefunden, Veränderungen wurden eingeleitet. Geeignete Lösungen sind vor allem das verdichtete Bauen und eine bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in bereits erschlossenen Gebieten. Ein grosses Verdichtungspotenzial orten entsprechende Studien beispielsweise in den Agglomerationsgürteln der grösseren Städte (siehe Grafik, Seite 4). Obwohl diese Gebiete verkehrstechnisch meist sehr gut erschlossen sind, ist die Nutzung nicht sehr dicht – oft dominieren hier Einfamilienhaussiedlungen, die in den 1960er- bis 1980er-Jahren gebaut wurden, oder sogar noch ältere dörfliche Strukturen. Der Verdichtung stehen vielerorts auch die geltenden Bauvorschriften oder komplizierte Verfahren im Weg. Sie müssten liberalisiert und gestrafft werden. Letztlich geht es um das Abwägen von Interessen: Will man immer mehr individuelle Wohnfläche und nimmt dafür die weitere Zersiedlung in Kauf – oder ist man bereit, zugunsten einer intakten Landschaft im bestehenden Siedlungsgebiet näher zusammenzurücken und vermehrt auch in die Höhe zu bauen?

### Bauliche Verdichtung

Agglomerationen bieten das grösste Potenzial



Quelle: Fahrländer Partner.

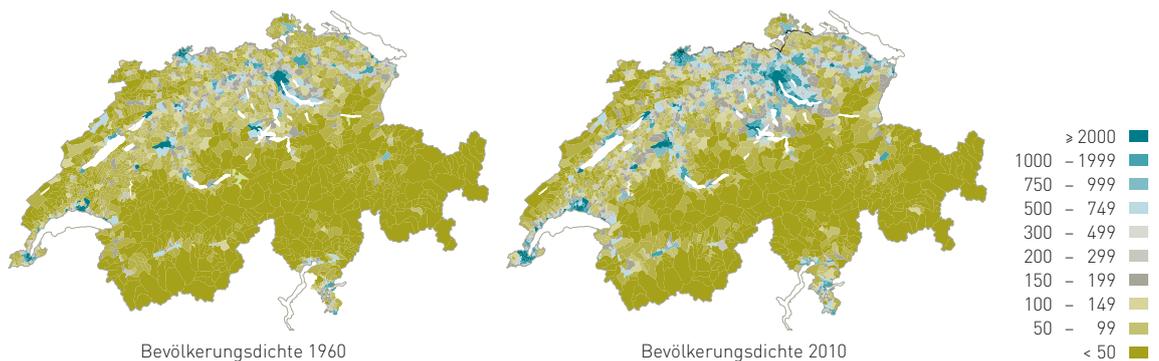
## DICHTESTRESS DAS SCHWEIZER MITTELLAND WIRD ZUR STÄDTISCHEN ZONE

Mit einer Bevölkerungsdichte von 190 Personen pro Quadratkilometer kann die Schweiz heute nicht als dicht besiedelt bezeichnet werden. In den Niederlanden, dem am dichtesten bevölkerten Land Europas, erreicht dieser Wert 402. Doch der Vergleich muss natürlich berichtigt werden: Nimmt man die für eine Besiedlung nicht verfügbaren Gebirgs-, Wasser- und Waldflächen aus der Rechnung, leben in der Schweiz auf jedem Quadratkilometer durchschnittlich 430 Personen (Niederlande: 488). Und in den städtischen Gebieten wird dieser Wert bei Weitem übertroffen.

Ein Blick auf die Kartengrafik zeigt: Die Gebiete im Schweizer Mittelland wachsen rasch zu einem geschlossenen Siedlungsgürtel zusammen, während die Bevölkerung in den Randgebieten konstant bleibt oder sogar abnimmt. Für einen prosperierenden Wirtschaftsstandort wie die Schweiz ist diese Entwicklung nicht überraschend. Probleme ergeben sich dann, wenn sie unkoordiniert und ungewollt erfolgt und die Infrastruktur mit dieser zunehmenden Verstädterung nicht Schritt halten kann. Hierzu zählen neben effizienten Verkehrswegen, Freizeit- und Kulturangeboten auch Naherholungsräume in Form von gezielt ausgeschiedenen Freiflächen. Auch in diesem Bereich ist es vor allem Sache der Kantone und Gemeinden, für eine ausgewogene Entwicklung zu sorgen. Beispielsweise mittels regionaler Kooperationen, auch über Kantons- und Landesgrenzen hinweg.

### Entwicklung der Bevölkerungsdichte in der Schweiz

Einwohner pro Quadratkilometer Gesamtfläche



Quelle: BFS.

---

## ENGPÄSSE AUF DEM WOHNUNGSMARKT BAUZONENRESERVEN AM FALSCHEN ORT

Der Immobilienmarkt in der Schweiz, insbesondere in Ballungsräumen wie Zürich, Genf, Lausanne und Zug, war in den letzten Jahren von starken Preisanstiegen geprägt. Das entsprechende Monitoring des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) hat ergeben, dass insbesondere bei Mietwohnungen die Zuwanderung einen signifikanten Einfluss auf die Preisentwicklung seit 2005 hatte. Nebst dem Bevölkerungswachstum führt aber auch der steigende individuelle Raumbedarf zu einer grossen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Ein noch kaum beachtetes Phänomen, das die Knappheit zusätzlich verschärft, sind die Zweitwohnungen in den Wirtschaftszentren: Laut neueren Untersuchungen (Fahrländer Partner, 2008) existieren in den fünf grössten Städten der Schweiz rund 55 000 nur zeitweise genutzte Wohnungen. Die Hälfte davon wird während weniger als drei Tagen pro Woche bewohnt. Hier regulierend einzugreifen, widerspräche allerdings den grundlegenden Werten unserer Gesellschaft: In der Schweiz geniesst die Wahrung der Eigentumsfreiheit einen hohen Stellenwert.

Grundsätzlich besteht kein Mangel an Bauzonen, um die grosse Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum befriedigen zu können. Doch befinden sich diese Reserven sehr oft in Gebieten, wo der Bevölkerungsdruck gering oder überhaupt nicht vorhanden ist. In den städtischen Zentren und Agglomerationen ist freies Bauland hingegen rar geworden. Entsprechend steigen die Preise und die Wohnkosten. In der Stadt Zürich sind die Angebotsmieten von 2000 bis 2011 um durchschnittlich 40 Prozent in die Höhe geklettert. Beim Wohneigentum beträgt der Preissprung sogar 99 Prozent.

---

### Bauland wäre noch reichlich vorhanden, jedoch vor allem in Gebieten, wo der Bevölkerungsdruck gering oder inexistent ist.

---

Angesichts dieser Entwicklungen ist es überflüssig, darüber zu streiten, ob in den Grossstädten nun Wohnungsnot oder bloss Wohnungsknappheit herrscht. Die Situation spürbar verbessern könnte einerseits eine massive Ausweitung des Angebots. Nötig wäre aber auch ein freiwilliges Zurückschrauben des persönlichen Platzbedarfs plus die Bereitschaft, in ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu ziehen. Entscheidet sich die Schweiz für diesen Weg, muss die Entwicklung mittels der bereits genannten Instrumente politisch flankiert werden: griffigere Raumplanung, besseres Management der Siedlungsflächen und Anreize für die bauliche Verdichtung. Weiteres Potenzial besteht auch in der Förderung gut erschlossener Wirtschaftsstandorte abseits der grossen Zentren, beispielsweise am Jurasüdfuss.

---

#### ZUM THEMA ZUWANDERUNG SIND FOLGENDE FAKTENBLÄTTER ERHÄLTlich:

1. Einwanderungsland Schweiz
2. Rechtliche Situation der Personenfreizügigkeit
3. Veränderung der Zuwanderung durch die Personenfreizügigkeit
4. Drittstaatenkontingente
5. Wachstum und Arbeitsmarkt
6. Flankierende Massnahmen
7. Auswirkungen auf die Sozialwerke
8. Integration, Kriminalität und Asylpolitik
9. Raumplanung, Wohnungsmarkt
10. Verkehr, Umwelt, Energie
11. Steuerliche Anreize
12. Die Situation in anderen europäischen Ländern
13. Kommende Abstimmungen über die Zuwanderung