

Wohnungsmarkt und Raumentwicklung

Dr. Maria Lezzi, Direktorin ARE
Swissbau Focus, 19. Januar 2024





Erklärungen für Dynamik der Wohnbautätigkeit

Nachfrage auf dem Nutzermarkt

- Bevölkerungsentwicklung und -struktur
- Haushaltzahl und -grösse
- Einkommen
- Preise anderer Güter
- Präferenz der Nutzer und Nutzerinnen (Lage, Grösse, Ausstattung etc. der Wohnung etc.)
- Veränderungsbereitschaft
- Regulierungen (Angebots-/Bestandesmiete; Steuergesetze etc.)
- ...

Bauleistungsmarkt

- Wohnungsbestand
- Baupreise
- Baureserven und ihre Verfügbarkeit
- Preis für Bauland
- Planungs-, Baubewilligungs- und Realisierungsdauer
- ...

Zinsen resp. Präferenz von Investoren

Absatzpreise



Erklärungen für Dynamik der Wohnbautätigkeit

Wirkungsbereich Raumplanung

Nachfrage auf dem Nutzermarkt

- Bevölkerungsentwicklung und -struktur
- Haushaltzahl und -grösse
- Einkommen
- Preise anderer Güter
- Präferenz der Nutzer und Nutzerinnen (Lage, Grösse, Ausstattung etc. der Wohnung etc.)
- Veränderungsbereitschaft
- Regulierungen (Angebots-/Bestandesmiete; Steuergesetze etc.)
- ...

Bauleistungsmarkt

- Wohnungsbestand
- Baupreise
- Baureserven und ihre Verfügbarkeit
- Preis für Bauland
- Planungs-, Baubewilligungs- und Realisierungsdauer
- ...

Zinsen resp. Präferenz von Investoren

Absatzpreise



Erklärungen für Dynamik der Wohnbautätigkeit

Wirkungsbereich Raumplanung

Nachfrage auf dem Nutzermarkt

- Bevölkerungsentwicklung und -struktur
- Haushaltzahl und -grösse
- Einkommen
- Preise anderer Güter
- Präferenz der Nutzer
- (Lage, Größe, Ausstattung)
- Veränderung der Wohnbedürfnisse
- Regulierung (Mietendeckelung, Mietpreisbremse, Mietendeckelung, Mietpreisbremse, Mietendeckelung, Mietpreisbremse)
- ...

Bauleistungsmarkt

- Wohnungsbestand
- Wohnfläche
- Baukosten und ihre Verfügbarkeit
- Baugrund
- Baubewilligungs- und Bauverfahren
- Bauzeitdauer
- Risiken resp. Präferenz von Investoren
- Absatzpreise

Mehr Wissen nötig über Schwankungen und räumliche Verteilung der Wohnbautätigkeit in der Schweiz.
Laufender Studienauftrag an Wüest Partner (ARE, in Zusammenarbeit mit BWO und KPK)



Lösungsbeitrag der Raumplanung bei steigender Wohnungsnachfrage?

1. Reserven aktivieren
2. Angebotsausweitung **am richtigen Ort** ermöglichen



Lösungsbeitrag der Raumplanung bei steigender Wohnungsnachfrage?

1. Reserven aktivieren
2. Angebotsausweitung **am richtigen Ort** ermöglichen

Wie?

- Richtplanung, Nutzungsplanung, etc.
- (Bauvorschriften)
- Baulandmobilisierung
- Bodenpolitik
- Anreize und Auflagen für preisgünstigen Wohnungsbau



Lösungsbeitrag der Raumplanung bei steigender Wohnungsnachfrage?

1. Reserven aktivieren
2. Angebotsausweitung **am richtigen Ort** ermöglichen

Wie?

Brown-field-Bautätigkeit

- Umnutzung altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen steuern
- Umnutzungen
- Aufstocken und Anbauen
- Ersatzneubau

Green-field-Bautätigkeit

- Überbauung unbebauter Parzellen in Bauzone
- Neueinzonungen (Ausnahme seit RPG 1)



Lösungsbeitrag der Raumplanung bei steigender Wohnungsnachfrage?

1. Reserven aktivieren
2. Angebotsausweitung **am richtigen Ort** ermöglichen

Folgen:

- Beitrag an Preisdämpfung des Wohnungsangebotes
- Kürzere Pendeldistanzen
- genügend Nutzerinnen und Nutzer für Grundversorgung, gutes öV-Angebot etc. in Quartier und Gemeinde



Wo es nicht geklappt hat...

Münchenstein



QP Van Baerle,
abgelehnt
September 2021



?

Birsfelden



QP Zentrum
abgelehnt
März 2022



QP Zentrum 2.0
Überarbeitung
Mitwirkung
Frühling 2023
GV 2024

Arlesheim



Überarbeitung
Teilzonenvorschrift
Siedlung Ortskern
GV April 2023:
Rückweisung



Überarbeitete
Version
8.2.2024 GV

Fotos: Maria Lezzi 2021; © Harry Gugger Studio, Basel | Westpol
Landschaftsarchitektur, Basel | Visualisierung: HGS 2023;
© Gemeinde Arlesheim 11.1.2024

Aussenperspektive:
Alles richtig gemacht, oder? -> Lessons learnt?



Lösungsbeitrag der Raumplanung bei steigender Wohnungsnachfrage?

Basis schaffen:

- Einsprachen und Rekurse bei Baubewilligungen.
Studie von ARE, BWO und ZHAW
(Start Dezember 2023)

Lösungsvorschläge:

- Planungs-, Baubewilligungsverfahren für (Wohn-)bauprojekte vereinfachen und beschleunigen
- Qualität schafft Mehrwert
schafft Akzeptanz
schafft Mehrheiten
-



Schlussbemerkungen

Beim Aktionsplan Wohnungsknappheit für mehr qualitätsvolles, preisgünstiges und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot in der Schweiz

sind die Innentwicklung und die Raumplanung Teil der Lösung.





Raumplanung heisst



- Kulturland schützen
- Landschaft schonen



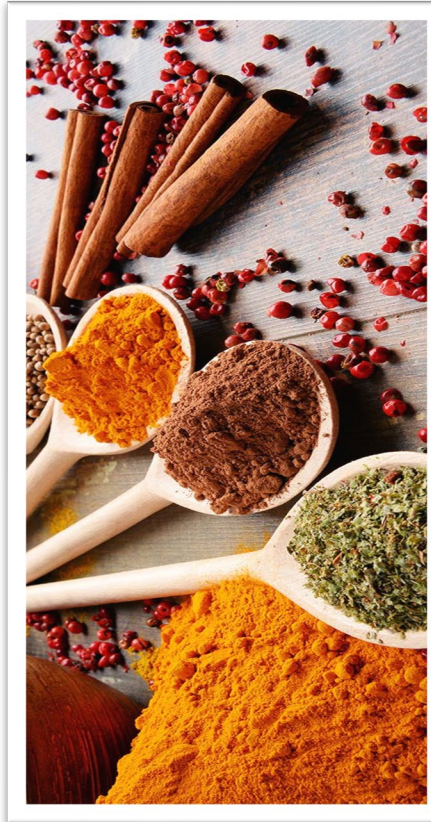
Raumplanung heisst...



- Kulturland schützen
- Landschaft schonen
- Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten



Raumplanung heisst...



- Kulturland schützen
- Landschaft schonen
- Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten
- Alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmen
- Künftigen Generationen Gestaltungsspielraum sichern



Wie die Innenentwicklung zu mehr Wohnungen beitragen kann



Martin Tschirren, BWO

Damian Jerjen,
EspaceSuisse

Maria Lezzi, ARE

Moderation:
Michael Furger, ARE