

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



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