

Erkenntnisse zum Verhältnis von Wohnbautätigkeit und Innenentwicklung

Begleitender Bericht zur Studie von
Wüest Partner AG



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Office fédéral du développement territorial ARE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Uffizi federal da svilup dal territori ARE

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Produktion

Michael Furger, Leiter Kommunikation ARE

Titelbild

Keystone SDA

Zitierweise

ARE (2024), *Erkenntnisse zum Verhältnis von Wohnbautätigkeit und Innenentwicklung*.

Begleitender Bericht zur Studie von Wüest Partner AG. Bundesamt für Raumentwicklung, Bern.

Bezugsquellen

Elektronische Version: www.are.admin.ch

Zusammenfassung:

Welche Faktoren erklären Unterschiede im Wohnungsbau und welche Rolle spielt dabei die Raumplanung? Das ARE untersucht diese Frage anhand von Datenanalysen und Fallstudien.

Die vom ARE und Wüest Partner AG (2024) durchgeführten Arbeiten zeigen räumliche Unterschiede in der Wohnbautätigkeit seit 2013 und erklären die unterschiedliche Bautätigkeit in den Gemeinden.

- Ländliche und periurbane Gemeinden haben im Verhältnis zu ihrem Erstwohnungsbestand mehr Wohnungen gebaut als Städte. Es entstehen weiterhin viele Wohnungen auf bisher unbebauten Bauparzellen. Der Anteil nimmt jedoch ab und ist insbesondere in Städten und touristischen Gebieten tief. Baubewilligungen für neue Wohnungen auf bereits in irgendeiner Art überbauten Bauparzellen (Bauen im Bestand) sind schweizweit sogar in der Mehrheit (59 Prozent von 2018-2022).
- Neue Wohnungen im bereits dicht besiedelten Gebiet entstehen primär in urbanen Räumen. Jedoch gibt es auch periurbane und ländliche Gemeinden mit starkem Wachstum innerhalb bereits dicht besiedelter Gebiete sowie städtische Gemeinden mit einem hohen Anteil von neuen Wohnungen am Rand oder ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.
- Die Bautätigkeit auf freien Bauparzellen lässt sich besser durch messbare Treiber (bspw. Absatzpreisentwicklung und Angebotsmieten) beschreiben als die Bautätigkeit im Bestand.
- In Gemeinden mit vergleichsweise grösseren unbebauten Bauzonenreserven ist die Bautätigkeit im Bestand geringer.
- Projekte, die einen Beitrag zur Siedlungsqualität leisten sowie aktive Gemeinden erleichtern das Bauen im Bestand.

Der Wohnungsbau im Bestand bringt grössere Herausforderungen mit sich als der Bau auf bisher unbebauten Bauparzellen. Die Gemeinden sind entsprechend gefordert. Die Arbeiten zeigen, dass die Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung und somit eine Kernforderung der ersten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) ein wichtiger Schlüssel für die Förderung der Wohnbautätigkeit im Bestand ist.

1. Hintergrund

Das Inkrafttreten von RPG 1 (Teilrevision des Raumplanungsgesetzes RPG) jährt sich im Jahr 2024 zum zehnten Mal. Inzwischen haben die Kantone ihre Richtpläne an das revidierte Gesetz angepasst. Die Gemeinden ihrerseits sind nun daran, die RPG-Revision in ihren Nutzungsplänen umzusetzen, es ist aber noch zu früh um festzustellen, wie sich die Revision auf diese Planungen auswirkt. Gleichzeitig hat das Thema der Wohnbautätigkeit momentan eine hohe Aktualität.

Mit der Teilrevision des RPG wurden Bestimmungen verschärft, um den haushälterischen und zweckmässigen Umgang mit dem Boden zu stärken und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Aus Sicht einer nachhaltigen Raumentwicklung zählt somit nicht nur, dass genug Wohnungen zur Verfügung stehen, sondern auch, wo neue Wohnungen entstehen.

Es stellt sich daher die Frage, inwiefern die Raumplanung mit dem Ziel der qualitätsvollen Innenentwicklung die Wohnbautätigkeit beeinflusst.

Das ARE untersucht diese Entwicklungen anhand von Indikatoren und analysiert Zusammenhänge und Einflussfaktoren. Dieses Dokument fasst den Erkenntnisstand der aktuellen Arbeiten zusammen. Das ARE stützt sich für die vorliegenden Analysen auf zwei unterschiedliche Datengrundlagen. Im Auftrag des ARE hat Wüest Partner AG (2024) Baubewilligungsdaten analysiert, zudem hat das ARE Analysen mit Daten des Bundesamts für Statistik (BFS) durchgeführt (siehe Anhang für weitere Informationen).

2. An welchen Orten und an welchen Lagen wurden in den letzten Jahren Wohnungen gebaut?

Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zentral. Dafür ist es wichtig zu erfassen, wo neue Wohnungen entstehen. Die Bautätigkeit und somit eine Vergrösserung des Wohnungsangebots im Bestand, also auf bereits in irgendeiner Art überbauten Bauparzellen, ist angesichts der wachsenden Wohnraumnachfrage eine notwendige Bedingung für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Sie kann trotz Bevölkerungswachstum dem Landverbrauch und der Zersiedelung entgegenwirken. Aufstockungen und Umnutzungen des Bestands sind zudem ressourcenschonender als Ersatzneubauten.

Deshalb ist es wichtig, mehr über die Treiber der Bautätigkeit in den verschiedenen Segmenten zu verstehen. Neben dem Beitrag zur baulichen Verdichtung und dem Ressourcenaufwand der Bautätigkeit stellt sich auch die Frage, wie der neu geschaffene Raum gestaltet ist und wie und von wem er genutzt wird. Letzteres wird allerdings aus den vorliegenden statistischen Daten nicht klar. Die Erkenntnisse aus den ebenfalls durchgeführten Fallbeispielen, die im Kapitel 2 diskutiert werden, weisen aber darauf hin, wie bedeutsam es ist, dass die Bauprojekte einen Beitrag zur Siedlungsqualität leisten.

2.1. Bauen auf bisher unbebauten Bauparzellen und Bauen im Bestand

Ein Blick auf den Zeitraum von 2018-2022 zeigt, dass der Anteil der durchschnittlichen Bautätigkeit auf bereits bebauten Bauparzellen 59 % ausmachte.

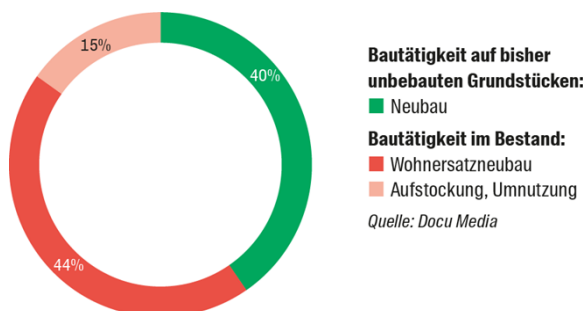


Abbildung 1: Anteile baubewilligte Wohneinheiten nach Bausituation. 2018-2022. Darstellung von Wüest Partner mit Daten von Docu Media.

Ein Vergleich mit den Anteilen aus früheren Jahren – welche aber teilweise auf unterschiedlichen Daten beruhen – zeigt, dass die Bautätigkeit auf unbebauten Bauparzellen (Grundstücken) zwischen 2018-2022 anteilmässig tiefer und dafür der Wohnersatzneubau höher lag als in den Jahren 2005-2017. Abbildung 2 zeigt, dass der Anteil der Bautätigkeit im Bestand relativ heterogen über die Schweiz verteilt ist und in vielen Regionen mehr als die Hälfte der Bautätigkeit ausmacht (Rottöne in Abbildung 2). Besonders hoch fiel er in der Stadt Zürich, im Kanton Basel-Stadt sowie in und um Davos aus.

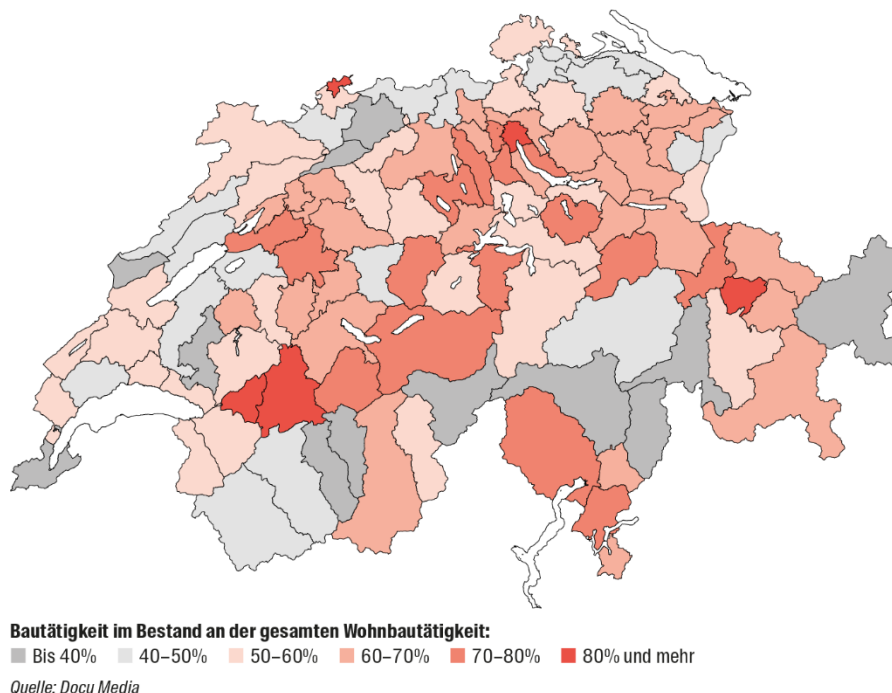


Abbildung 2: Anteil der Bautätigkeit im Bestand an der gesamten Wohnbautätigkeit nach MS-Regionen (2018-2022). Bemerkung: Bautätigkeit im Bestand beinhaltet Wohnersatzneubau und Umnutzung/Aufstockung. Abbildung von Wüest Partner mit Daten von Docu Media. Wüest Partner arbeitet mit MS-Regionen als mikroregionale Zwischenebene.

Bei Wohnersatzneubauten ist es möglich, dass in der Summe kein zusätzlicher Wohnraum entsteht, wenn alte Wohnungen eins zu eins ersetzt werden. Neue Auswertungen zeigen jedoch, dass bei Ersatzneubauten in der Regel auch zusätzliche Wohnungen entstehen (Lutz et al. 2023).¹ Bei Aufstockungen und Umnutzungen entstehen in der Regel nicht nur mehr Wohnungen, sondern es fallen auch weniger Bauabfälle an, und es werden weniger Rohstoffe benötigt als bei einem Ersatzneubau. Abbildung 3 zeigt deshalb die Entwicklung im Bestand in Form von Aufstockung und Umnutzungen. Die Städte Zürich, Basel und Lausanne – die bereits eine hohe Dichte im Bestand aufweisen – haben den Bestand stark weiterentwickelt.

Grundsätzlich zeigen die Daten:

- Je weniger unbebaute Baulandreserven vorhanden sind, desto höher fällt der Anteil der Bautätigkeit im Bestand aus.
- In einigen Bergregionen ist ausserdem ein Zweitwohnungs-Effekt zu beobachten. In Gemeinden, die von den Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes betroffen sind, dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr entstehen. Bestehende Erstwohnungen können aber, wenn sie vor 2012 bewilligt wurden, in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Meist geschieht dies im Rahmen einer umfassenden Renovation oder durch einen Ersatzneubau. Diese stillen Konversionen, können die Baubewilligungen für neue Wohneinheiten im Bestand in diesen Gebieten nach oben treiben.

¹ Die [Untersuchung der ETH Zürich](#) zeigt, dass von 2001 bis 2022 durch Ersatzneubauten im Median 220% mehr Wohneinheiten generiert wurden im Vergleich zu den ersetzten Gebäuden (Lutz et al. 2023, Seite 20). Neue Wohneinheiten in Ersatzneubauten werden oft teurer vermietet als die ersetzten Wohnungen und können somit das Angebot an günstigem Wohnraum reduzieren (Lutz et al. 2024).

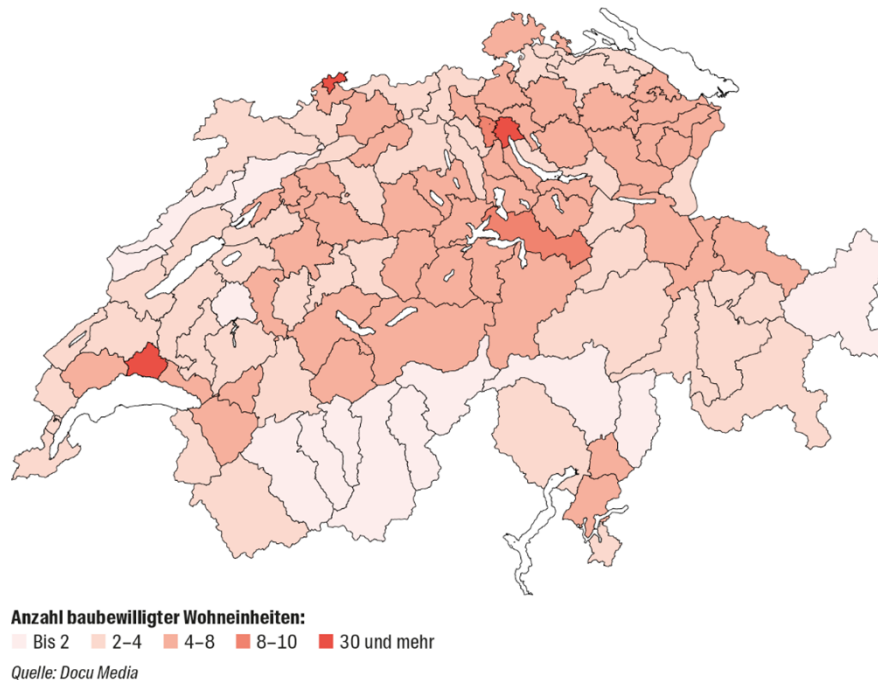


Abbildung 3: Anzahl baubewilligter Wohneinheiten im Rahmen von Aufstockungen und Umnutzungen (kumuliert 2013-2022) pro 10 Hektaren überbaute Bauzone 2012. Bemerkung: Bauzone besteht aus Wohn-, Misch- und Zentrumszone. Abbildung aus Wüest Partner (2024, Seite 20).

2.2. Bauen innerhalb und Bauen am Rand von Siedlungen

Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) zeigen, an welcher Lage die Wohnbautätigkeit tatsächlich stattgefunden hat:

Das ARE hat die Zahlen aufgrund ihrer Lage eingeteilt in (siehe Anhang für weitere Informationen zur Methode):

- Neue Wohnungen in bereits dicht besiedeltem Gebiet («innen»),
- Gebäude am Siedlungsrand oder in wenig dicht besiedeltem Gebiet («mittel») sowie
- Am Rand oder ausserhalb von Siedlungen («ausssen»).

Abbildung 4 zeigt die Zunahme des Anteils von Wohnungen innerhalb des Siedlungsgebietes - Kategorie «innen» - und in der Kategorie «mittel» auf Ebene der MS-Regionen.² In diese beiden Kategorien fällt eine Wohnung, wenn bereits mehr als 160 Einwohnerinnen und Einwohner oder Beschäftigte im Gebiet der entsprechenden Hektare sowie der benachbarten Hektaren wohnen oder arbeiten.

Gerade in ländlichen Gebieten mit wenig Einwohnerinnen, Einwohnern und Beschäftigten und wenig dichter Siedlungsstruktur ist es aufgrund der gewählten Kategorisierung schwierig und teilweise nicht möglich, in die räumliche Kategorie «innen» zu fallen. Daher beziehen die Resultate auch die Kategorie «mittel» ein. Abbildung 4 sowie auch Abbildung 5 zeigen, dass besonders in urbanen Gebieten neue Wohnungen in bereits besiedeltem Gebiet entstehen. Doch es gibt auch viele periurbane und ländliche Gemeinden mit starkem Wachstum in bereits besiedeltem Gebiet. Zudem entstehen auch in städtischen Gemeinden im Durchschnitt 20 Prozent der Wohnungen am Rand oder ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Lage der neu gebauten Wohnungen 2013-2022 nach MS-Region

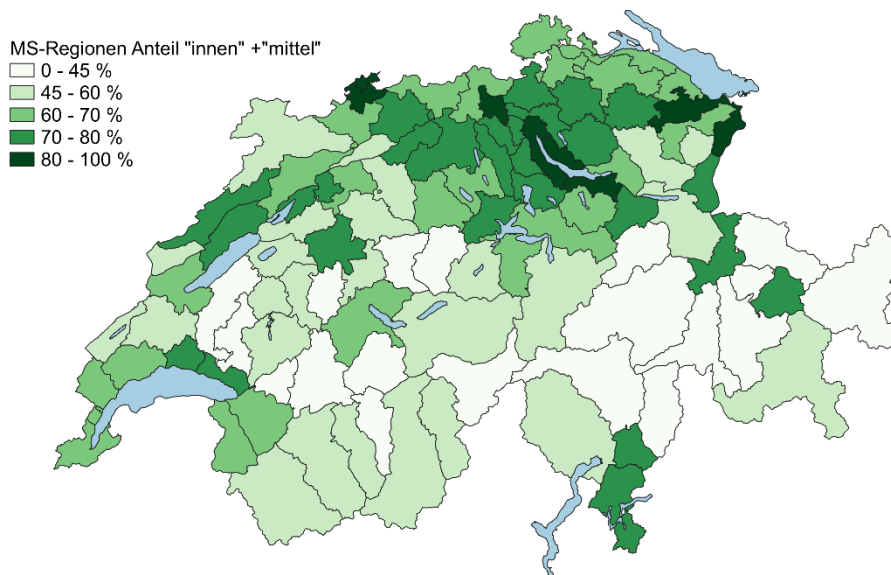


Abbildung 4: Lage der neu gebauten Wohnungen 2013-2022 nach MS-Region. Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS, eigene Berechnung und Darstellung ARE.

² Die 106 MS-Regionen (MS = mobilité spatiale) werden insbesondere als mikroregionale Zwischenebene für zahlreiche wissenschaftliche und regionalpolitische Zwecke verwendet. Sie zeichnen sich durch eine gewisse räumliche Homogenität aus und gehorchen dem Prinzip von Kleinarbeitsmarktgebieten mit funktionaler Orientierung auf Zentren. Einzelne MS-Regionen sind kantonsübergreifend. 2019 wurden die MS-Regionen durch die Arbeitsmarktregionen ersetzt. Um die Vergleichbarkeit mit den Karten von Wüest Partner zu gewährleisten, verwendet das ARE hier ebenfalls die MS-Regionen.

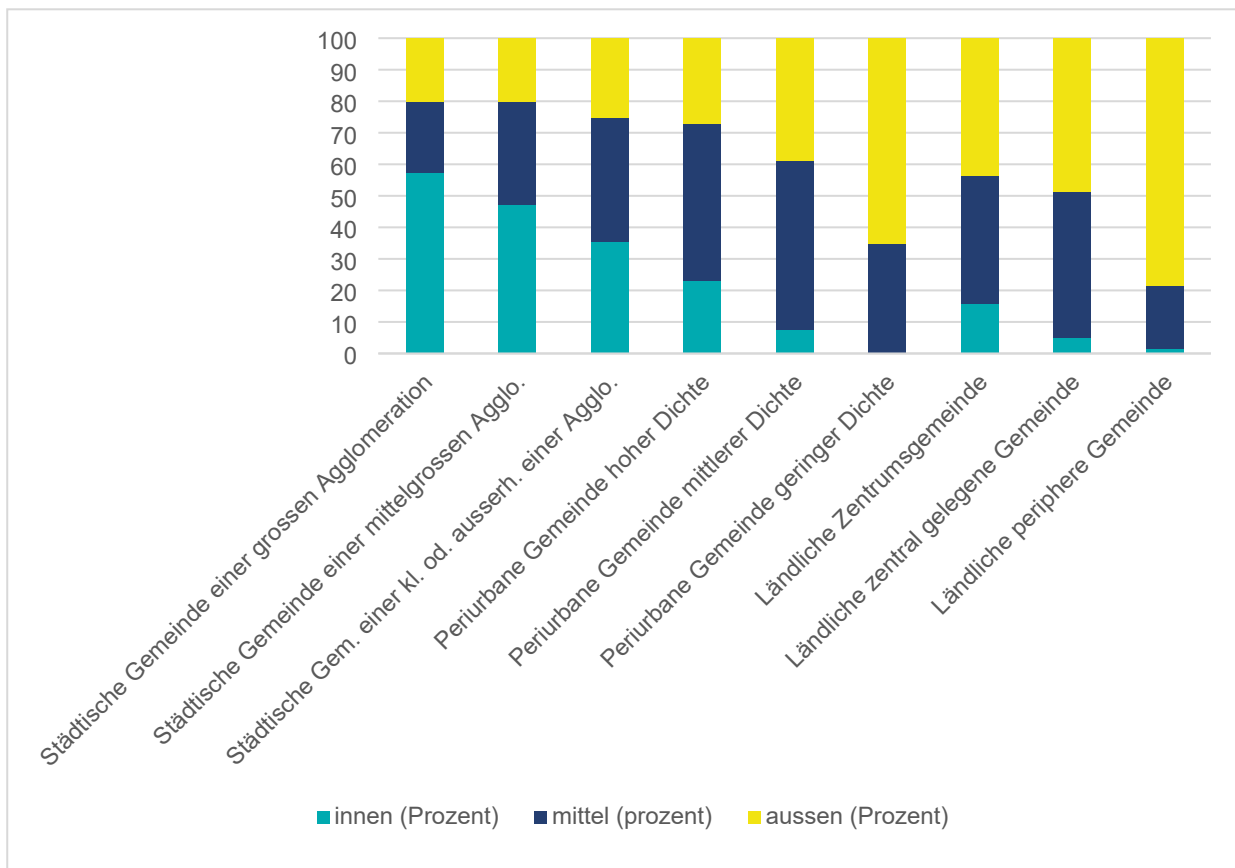


Abbildung 5: Lage der neu erbauten Wohnungen 2013-2022 nach Gemeindetyp. Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS, eigene Berechnung und Darstellung ARE.

3. Treiber unterschiedlicher Wohnbautätigkeit

Die Studie von Wüest Partner AG hat mittels statistischer Analysen und Fallbeispielen untersucht, welche Faktoren die Wohnbautätigkeit auf Gemeindeebene beeinflussen. Dabei können drei Erkenntnisse zusammengefasst werden, die anschliessend in Form von drei Fragen erläutert werden.

Erkenntnis 1: Bautätigkeit auf bisher unbebauten Bauparzellen lässt sich besser durch messbare Treiber beschreiben als Bautätigkeit im Bestand.

Erkenntnis 2: In Gemeinden mit vergleichsweise grösseren unbebauten Bauzonenreserven ist die Bautätigkeit im Bestand geringer.

Erkenntnis 3: Aktive Gemeinden sowie Projekte, die einen Beitrag zur Siedlungsqualität leisten, erleichtern das Bauen im Bestand.

3.1. Für welche Aspekte der Bautätigkeit gibt es Unterschiede nach Gemeindetypen?

Eine statistische Analyse des durchschnittlichen Wachstums der Anzahl Wohnungen in der Periode 2013 bis 2022, bezogen auf den Erstwohnungsbestand, zeigt folgende Unterschiede nach Gemeindetypen:

- Ländliche Gemeinden haben ihren Wohnungsbestand um 1.59% pro Jahr erhöht (pro 1000 Erstwohnungen 16 neue Wohnungen jährlich), während es bei städtischen Gemeinden nur 1.31% waren. Die

Wachstumsrate der periurbanen Gemeinden liegt mit 1.57% nur sehr leicht unter derjenigen der ländlichen Gemeinden.

- Periurbanen und ländlichen Gemeinden, die als **Wohnschwerpunkt im kantonalen Richtplan** festgelegt sind, weisen eine deutlich höhere Bautätigkeit auf. Dies deutet darauf hin, dass es mithilfe der Richtplanung gelingt, das Wachstum anhand der Schwerpunkte zu kanalisieren.
- Es ist feststellbar, dass grösseres **Bevölkerungswachstum in einer Gemeinde** zu mehr Bautätigkeit führt. Der Zusammenhang ist im städtischen Raum am stärksten ausgeprägt.
- Die Studie hat auch untersucht, ob sich der Effekt der **Absatzpreisentwicklung der Immobilien je nach Gemeindetyp** unterschiedlich auf die Bautätigkeit auswirkt, also ob Immobilienmärkte in ländlichen Gebieten anders auf steigende Absatzpreise reagieren als im städtischen Raum. Die Studie konnte jedoch keinen Zusammenhang nachweisen.

3.2. Welche Faktoren erklären unterschiedliche Bautätigkeit?

Die statistischen Analysen zur Entwicklung unterschiedlicher Bautätigkeit zeigen folgende Zusammenhänge:

- **Ein höherer Anteil unbebauter Bauzonen** führt zu mehr Bautätigkeit auf bisher unbebauten Bauparzellen, während dieser Anteil für Aufstockungen und Umnutzungen sogar einen dämpfenden Effekt hat. Das ist intuitiv nachvollziehbar, da Projekte auf unbebauten Bauparzellen darauf angewiesen sind, dass unbebaute Bauzonen existieren. Die Mobilisierung von unbebauten Bauzonenreserven geschieht vor allem dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum gross ist, also in städtischen und periurbanen Gemeinden.
- Wie bereits oben beschrieben, gilt grundsätzlich, dass dort, wo **weniger unbebaute Baulandreserven** vorhanden sind, der Anteil der Bautätigkeit im Bestand höher ausfällt, insbesondere hinsichtlich Aufstockungen und Umnutzungen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Bautätigkeit im Bestand dort stockt, wo mehr unbebaute Bauzonen verfügbar sind, weil sich die Bautätigkeit dort zunächst auf bisher unbebaute Flächen konzentriert.
- Das **Mietpreiswachstum** ist wichtig für die Entwicklung der Bautätigkeit auf bisher unbebauten Bauparzellen und nicht statistisch relevant für die Bautätigkeit im Bestand. Dies könnte mit der Profitabilität von Bauprojekten begründet werden: Für die Entwicklung eines Grundstücks auf den unbebauten Bauparzellen ist es attraktiv, wenn die Preise eine deutliche Aufwärtsdynamik aufweisen. Für die Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand hingegen bestehen zusätzliche Hürden und somit zusätzliche Einflussfaktoren, wie der nächste Absatz zeigt.

3.3. Welche Faktoren fördern die Bautätigkeit im Bestand?

Die statistischen Analysen von Gemeinden bei der Bautätigkeit im Bestand ergaben keine klaren Treiber. Deshalb kann die Studie auch keinen signifikanten Zusammenhang zwischen dem **Innenverdichtungspotenzial** (d.h. ungenutzte Ausnutzungseserven, siehe Anhang für Definition) und der Bautätigkeit im Bestand feststellen, auch nicht in Gemeinden mit höherer Nachfrage. Die sechs systematisch ausgewählten Fallbeispiele aus der Studie von Wüest Partner AG (siehe Anhang für weitere Informationen) zeigen jedoch, dass das Innenverdichtungspotenzial sehr wohl eine wichtige Rolle spielen kann. Dies aber nur, wenn zusätzlich geeignete Rahmenbedingungen vorliegen, um die Potenziale zu aktivieren. Es braucht eine Kombination schwer messbarer Bedingungen für deren erfolgreiche Aktivierung. Folgende Bedingungen haben sich in den Beispielen herauskristallisiert:

- **Aktive und wachstumsfreundliche Gemeinden:** Als nützlich erwiesen sich Gespräche (inklusive Beratung) und Veranstaltungen zwischen Eigentümerinnen / Eigentümern und Bauherrschaften auf der einen sowie Behörden auf der anderen Seite. Hilfreich war weiter eine sorgfältige Koordination mit der

Bevölkerung und dem Kanton sowie der aktive Kauf von Grundstücken. Auf diese Weise gelingt es den Gemeinden oft, auch in Situationen kleinzelliger Parzellierung bebaubare Flächen zu mobilisieren und den Bestand weiter zu verdichten.

- **Hohe Qualität:** Die Akzeptanz vonseiten der Bevölkerung für Wohnbauprojekte ist wahrscheinlicher und der Widerstand somit geringer, wenn die Bauprojekte einen Beitrag zur Siedlungsqualität leisten und zu einer Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung führen. Als Qualitätsmerkmale wurden in den Interviews für die Studie grosszügige und öffentlich zugängliche Freiräume sowie Biodiversität oder sozialverträglicher Wohnraum genannt. Dies gilt insbesondere für Entwicklungen im Bestand, wo mehr Personen als Nachbarn direkt betroffen sind.
- **Hohe Nachfrage** im Vergleich zum Angebot: Nachfragedruck entsteht entweder dadurch, dass die Gemeinde selbst attraktiv ist und Zuzüger / Zuzügerinnen anzieht, oder dadurch, dass die Gemeinde zwar gut erschlossen ist (also zum Beispiel über gute Verbindungen zu Standorten mit vielen Arbeitsplätzen verfügt), aber unzureichend Wohnraum anbieten kann.
- **Grosses Angebot:** Die Mobilisierung von Innenverdichtungspotenzialen ist einfacher, wenn die Ausnutzungsreserven gegenüber der heutigen Bebauung gross sind und die vorhandenen Bauparzellen nicht allzu vielen verschiedenen Eigentümern gehören. Bei zu geringen Ausnutzungsreserven ist eine Investitionsbereitschaft oft nicht gegeben, da sich ein Bauprojekt unter diesen Umständen wirtschaftlich nicht lohnt.
- **Tiefe Landpreise:** Wenn die Baulandpreise im Vergleich zu den umgebenden Gemeinden und zu den Standortfaktoren relativ günstig sind, ist Wohnraum einerseits für breite Bevölkerungskreise eher bezahlbar, andererseits ist die Rentabilität für die Immobilienentwicklung attraktiv.
- Eine anstehende **Revision der lokalen Bau- und Zonenordnungen** kann dazu führen, dass in der Hoffnung auf eine höhere Ausnutzung mit der Bebauung von Bauland oder der Mobilisierung von Reserven zugewartet wird. Angepasste Nutzungspläne erhöhen die Planungs- und dadurch auch die Investitionssicherheit.

Anhang: Informationen zu Daten und Methodik

Baubewilligungen inkl. Segmente:

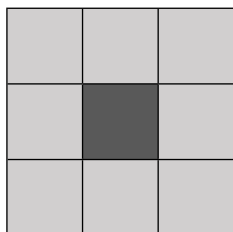
Die Anzahl baubewilligter Wohneinheiten basiert auf von den Gemeindebehörden erteilten Baubewilligungen. Die Baubewilligungsdaten können weiter unterschieden werden, zum Beispiel nach Bausituation:

- Bauen auf bisher unbebauten Bauparzellen innerhalb der Bauzone. Die Studie von Wüest Partner bezeichnet diese Baubewilligungen als Bauen auf der grünen Wiese (Green-field-Bautätigkeit).
- Bauen auf bereits in irgendeiner Art überbauten Bauparzellen. Die Studie von Wüest Partner bezeichnet diese Baubewilligungen als Brown-field-Bautätigkeit. Die Kategorie umfasst sowohl Wohnersatzneubau als auch Aufstockung/Umnutzung bestehender Bauten

Docu Media bereitete die Einzeldaten auf, Wüest Partner AG fasste sie pro Gemeinde zusammen.

Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS):

Das ARE hat die Daten der neu erstellten Wohnungen zwischen 2013 und 2022 gemäss GWS für jede Hektare der Schweiz aufgrund ihrer Lage in die drei Klassen «innen», «mittel» und «ausser» eingeteilt. Die Einteilung erfolgte nach der im Jahr 2013 bestehenden Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und Beschäftigten in der betroffenen Hektare (dunkelgraue Hektare) und ihrer 8 benachbarten Hektaren (hellgraue Hektaren).



Anschliessend wurden die Hektardaten nach Gemeinden aggregiert. In die Kategorie «innen» fällt eine neue Wohnung, wenn in der Hektare und in den acht benachbarten Hektaren im Jahr 2013 bereits mindestens 500 Einwohnerinnen und Einwohner oder Beschäftigte wohnen oder arbeiten. In die Kategorie «mittel» fällt eine Wohnung, wenn mehr als 160 aber weniger als 500 Einwohnerinnen und Einwohner oder Beschäftigte in der Hektare oder in den benachbarten Hektaren wohnen oder arbeiten. In die Kategorie «ausser» fällt eine Wohnung, wenn es weniger als 160 Einwohnerinnen und Einwohner oder Beschäftigte sind. Die Klassenbildung der Lagen «innen», «mittel» und «ausser» wurde so festgelegt, dass die Klassen ungefähr gleich gross sind.

- Lage «innen»: > 500 Einwohner/Beschäftigte in den 9 Hektaren
- Lage «mittel»: > 160 Einwohner/Beschäftigte in den 9 Hektaren
- Lage «ausser»: <= 160 Einwohner/Beschäftigte in den 9 Hektaren

Die Daten können auf Anfrage beim ARE zur Verfügung gestellt werden.

Vergleich der Datengrundlagen:

Die Baubewilligungsstatistik erlaubt gewissermassen in die Zukunft zu blicken. Die Daten zeigen, wo in den nächsten Jahren Wohnungen erstellt werden. Sie erfassen jedoch auch diejenigen bewilligten Wohnungen, welche schliesslich nicht realisiert werden. Es ist, insbesondere bei Wohnersatzneubauten, auch nicht ersichtlich, ob die bewilligte Wohnung eine alte Wohnung ersetzt, oder den Wohnungsbestand tatsächlich erhöht. Zudem sind die Daten nicht öffentlich zugänglich.

Die GWS ist öffentlich verfügbar, und tatsächlich realisierte Wohnungen sind erfasst. In der Entwicklung des Bestands fliessen zudem auch die abgebrochenen Wohnungen mit ein. Die Zahlen werden jedoch erst mit einer gewissen Verzögerung veröffentlicht und hinken somit der tatsächlichen Entwicklung hinterher.

Daten zum Innenentwicklungspotential von Wüest Partner

Der «Wüest Partner Potential Seeker» berechnet das Verdichtungspotenzial parzellenscharf für die Bauzonen von 16 Schweizer Kantonen aus der Deutschschweiz. Die Schätzung basiert auf einem Vergleich des Status quo (bestehende Ausnutzung gemäss Gebäude- und Wohnungsregister [GWR] des BFS) und der maximal mit Regelbauweise möglichen Geschossfläche auf Parzellenebene. Es resultieren Modellwerte zur Differenz zwischen effektiver und theoretischer Ausnutzung auf Parzellenstufe. Mehr Infos dazu in der Studie von Wüest Partner (2024).

Statistische Analysen

Wüest Partner AG hat für die Studie einen Paneldatensatz zusammengetragen, der verschiedene Masse für die Wohnbautätigkeit und eine Vielzahl von möglichen Einflussfaktoren enthält. Aus der Studie, Seiten 29-30: «Das Panel umfasst sämtliche 2136 Gemeinden der Schweiz (Gemeindestand 1. Januar 2023) sowie die Kalenderjahre 2013 bis 2022. Bei den Analysen auf Gemeindeebene wird eine Gewichtung nach Wohnungsbestand vorgenommen. Die Zusammenhänge in grösseren Gemeinden haben somit ein höheres Gewicht als die Zusammenhänge in kleineren Gemeinden. In der Schweiz gibt es knapp eine halbe Million Zweitwohnungen. Um Verzerrungen aufgrund des grossen Zweitwohnungsbestandes zu vermeiden, wird als Bezugsgrösse für die Gewichtung und auch für die Berechnung des Wohneinheitenwachstums auf den Erstwohnungsbestand abgestellt. Zur Vereinfachung der zeitlichen Struktur, aufgrund limitierter Datenverfügbarkeit, zur Begrenzung der Endogenitätsprobleme und zur Stärkung der Robustheit wird die Analyse nicht auf jährlicher Basis, sondern anhand von zwei fünfjährigen Zeitfenstern vorgenommen. Das erste Zeitfenster betrachtet die Baubewilligungen der Jahre 2013 bis 2017, das zweite jene von 2018 bis 2022. Das Ziel der Analyse besteht darin, die Treiber der Wohnbautätigkeit besser zu verstehen. Für die Messung der Bautätigkeit (die zu erklärende Variable) wird die durchschnittliche Anzahl baubewilligter Wohneinheiten über die fünf Jahre des jeweiligen Betrachtungszeitfensters verwendet. So können zufällige jährliche Fluktuationen, die insbesondere bei kleineren Gemeinden sehr ausgeprägt sind, geglättet werden. Einige wichtige Faktoren wie Zinsen oder Baupreise haben zwar einen grossen Einfluss auf die Bautätigkeit. Sie variieren aber nicht auf Gemeindeebene, sondern nur auf nationaler Ebene und können somit in Querschnittsbetrachtungen nicht berücksichtigt werden.» Weitere und tiefergehende Informationen zum methodischen Vorgehen finden sich in der Studie.

Fallstudien zur Ergänzung der statistischen Analysen

In der Studie von Wüest Partner wurden sechs Gemeinden analysiert. Die Fallstudien wurden sorgfältig ausgewählt. Aus der Studie, Seite 52: «Die untersuchten Gemeinden zeichnen sich einerseits durch Diversität bezüglich Raumtyp, Grössenklasse, Kanton und Sprachregion aus, um die gesamte Schweiz gut zu repräsentieren. Andererseits wurden Paare von Gemeinden mit möglichst ähnlichen Voraussetzungen gesucht, um vergleichbare Ausgangslagen präsentieren zu können. Es werden also jeweils zwei Gemeinden miteinander verglichen, die im Jahr 2012 über eine ähnliche Ausgangslage bezüglich Grösse, Nachfragedruck und Baulandreserven verfügten, sich bezüglich Wohnbautätigkeit in den folgenden 10 Jahren jedoch sehr unterschiedlich entwickelten.»

Quellen

Lutz, E., Kauer, F., & Kaufmann, D. (2023). *Mehr Wohnraum für Alle? Zonenplanänderungen, Bauaktivität, und Mietpreise im Kanton Zürich von 1996-2020*. ETH Zurich. <https://www.research-collection.ethz.ch/handle/20.500.11850/603242>

Lutz, E., Wicki, M., & Kaufmann, D. (2024). Creating inequality in access to public transit? Density, gentrification, and displacement. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, Early online: <https://doi.org/10.1177/23998083241242883>

Wüest Partner AG (2024). *Gemeindespezifische Wohnbautätigkeit besser verstehen*. Im Auftrag von: Bundesamt für Raumentwicklung, Bern.