

Die Sicht des Raiffeisen Chefökonom

Viele Hunde sind des Hasen Tod



Die grassierende Wohnungsknappheit in der Schweiz hat viele Ursachen. Genau deshalb ist eine schnelle Abhilfe illusorisch. Über Jahre hinweg hat sich ein Cocktail aus Faktoren angesammelt, die alle den Wohnungsbau behindern. Während der Negativzinsära investierten institutionelle Anleger zwar massiv in Immobilien, wodurch zahlreiche Wohnungen entstanden. Die schleichende Verschlechterung der baulichen Rahmenbedingungen blieb aber deswegen lange unbeachtet.

Ursachen der Wohnungsknappheit

Zu den bekanntesten Gründen zählen das fehlende neue Bauland, die groteske Fehlallokation von Wohnfläche infolge mietrechtlicher Subventionierung von Bestandsmietern, die wachsende Einsprachefflux sowie langwierige und komplexe Bewilligungsverfahren. Hinzu kommt die mangelhafte Mobilisierung von Bauland – eine Ursache, die wir jüngst vertieft unter die Lupe genommen haben. Unsere Analyse zeichnet ein ernüchterndes Bild: Trotz erheblicher Reserven an unbebautem Wohnbauland gelingt es seit über einem Jahrzehnt nicht, diese Flächen in ausreichendem Umfang für den Wohnungsbau zu aktivieren. In der Praxis hat sich die Wohnbautätigkeit auf unbebautem Land in den letzten zehn Jahren halbiert.

Baulandreserven-Nutzung schafft günstigere Mieten

Das ist insofern keine gute Entwicklung, als sich dadurch der Wohnungsneubau zu stark in Richtung Ersatzneubau verlagert – mit gewichtigen Nachteilen. Durch den Abbruch bestehender Gebäude gehen spezifisch preisgünstige Wohnungen verloren. Dank der Revision des Raumplanungsgesetzes konnte zwar die Zersiedelung wirksam gestoppt werden. Der Preis dafür sind jedoch soziale Härten: vermehrte Leerkündigungen im Zuge der Verdichtung und stark gestiegene Wohnkosten. Diese Nachteile liessen sich mildern, wenn bereits eingezontes, aber noch unbebautes Land – die sogenannten Baulandreserven – rascher aktiviert würde. Unbebaute Parzellen weisen in der Regel tiefere Bodenpreise auf, wie unsere Analyse zeigt, und ermöglichen dadurch den Bau günstigerer Wohnungen.

Noch erhebliche Baulandreserven vorhanden

Gemäss Bauzonenstatistik verfügt die Schweiz weiterhin über beträchtliche Reserven an unbebautem Wohnbauland. Je nach Definition gelten zwischen 9,0% und 16,7% der

Wohnbauzonen als unbebaut. Diese Flächen böten Platz für mindestens 950'000 Personen – bei dichter Bauweise sogar für deutlich mehr. Dennoch werden nur wenige dieser Reserven aktiviert. Im Kanton Zürich wurden in den Jahren 2023 und 2024 beispielsweise jeweils nur rund 3% dieser unbebauten Flächen neu überbaut. Wenn selbst in einem Kanton mit hohem Nachfragedruck nicht mehr Reserven mobilisiert werden, stellt sich die Frage, ob das vorhandene Potenzial nicht ganz einfach überschätzt wird.

Viele Mobilisierungshindernisse

Eine erste Erkenntnis ist, dass die Bauzonenstatistik die tatsächliche Verfügbarkeit von Bauland nur unzureichend abbildet. So sind im Kanton Zürich lediglich etwa drei Viertel der Baulandreserven auch tatsächlich baureif. Häufig fehlen Erschliessungen wie Abwasserleitungen oder Stromanschlüsse, oder es stehen planungsrechtliche Massnahmen noch aus. Zudem liegen viele Baulandreserven am falschen Ort. Ein grosser Teil befindet sich an Lagen mit unterdurchschnittlicher Qualität und damit nicht dort, wo die meisten Menschen leben wollen. Dies zeigt sich etwa an einer deutlich schlechteren ÖV-Erschliessung im Vergleich zu bereits überbautem Land. Weitere Mobilisierungshindernisse sind Naturgefahren, Altlasten, Nutzungskonflikte, anspruchsvolle Topografien sowie Ortsbildschutzaufgaben.

Horten ist lukrativer als überbauen

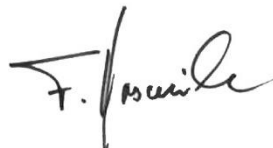
Bei einem Grossteil der ungenutzten Baulandreserven ist jedoch ein anderer Faktor ausschlaggebend: fehlendes Interesse der Eigentümer. Dieses rührt zumeist daher, dass das neue Raumplanungsregime die Hortung von Bauland rentabler macht als dessen Bebauung. Die historische Performance der letzten 25 Jahre zeigt, dass mit der Hortung von Bauland eine deutlich höhere Rendite erzielt werden konnte als mit der Realisierung und der Vermietung eines Mehrfamilienhauses – und dies erst noch mit substanziell tieferen Risiken. Fehlanreize verhindern demnach auch hier bessere Lösungen. Wenn es für die Baulandbesitzer wirtschaftlich am meisten Sinn macht, Bauland zu horten, dann muss man sich nicht wundern, wenn genau dies geschieht. Einmal mehr erweist das Schweizer Mietrecht den Mietern einen Bärendienst. Da es Mieterhöhungen im Bestand stark begrenzt, profitieren die Eigentümer nur eingeschränkt von steigenden Marktmieten. Die Wertsteigerung schlägt sich daher eher im

Bodenpreis niedriger als im Ertrag einer bebauten Liegenschaft, was das Horten wirtschaftlich attraktiver macht. Ein weiterer Kollateralschaden eines Mietrechts, das die kurzfristigen Interessen der Bestandsmieter über das Gemeinwohl stellt.

Abhilfemassnahmen

Die bisherigen Massnahmen zur Baulandmobilisierung waren zu zögerlich und zu schwach. Auch mehr als zehn Jahre nach der Raumplanungsreform zeigen sie kaum Wirkung. Im Kanton Zürich sind etwa die erlaubte Ausnützung, die Baumasseziffer oder die maximale Geschosshöhe auf unbebautem Bauland tiefer als im Bestand, was Anreize setzt, mit der Bebauung zuzuwarten. Schnellere Aufzonungen in Kombination mit Baupflichten innert einer zeitlichen Frist könnten hier Abhilfe schaffen. Zielführend wäre auch die Auszonung qualitativ mangelhafter Parzellen im Tausch gegen Einzonungen an geeigneten Lagen. Ebenso denkbar sind

Umzonungen von Arbeits- in Wohnzonen oder höhere Haltekosten für Bauland beispielsweise über eine Besteuerung. Es braucht aber auch einen konsequenteren Vollzug der Raumplanungsbestimmungen auf Gemeindeebene und klarere Sanktionen. Erst wenige Kantone verfügen über eine rechtliche Grundlage für Enteignungen. Landeigentümer sollten sich allerdings bewusst sein, dass dieses Mittel der letzten Wahl künftig häufiger zum Einsatz kommen könnte.



Fredy Hasenmaile
Chefökonom
Raiffeisen Schweiz

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Economic Research
The Circle 66
8058 Zürich-Flughafen
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/wohnen
raiffeisen.ch/anlegen

Publikationen

Erfahren Sie in unseren Publikationen unsere
aktuelle Sicht auf die Finanzmärkte
raiffeisen.ch/maerkte-meinungen

Beratung

Kontaktieren Sie Ihren Anlageberater oder Ihre
lokale Raiffeisenbank
raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z. B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräusserung von Finanzinstrumenten dar. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z. B. [Basis-]Prospekt, Fondsvertrag, Basisinformationsblatt (BIB) oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St.Gallen oder unter raiffeisen.ch bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im [Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe](#) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Raiffeisen Schweiz sowie die Raiffeisenbanken unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalts verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.