Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 11

Artikel: Ein kostbares Gut : eine Studie liefert neue Erkenntnisse zum Bodenmarkt

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107734

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Eine Studie liefert neue Erkenntnisse zum Bodenmarkt

Ein kostbares Gut

Bauland wird zusehends knapp und immer teurer. Während die Baulandreserven zur Neige gehen, wächst der Anteil neuer Wohnungen, die durch «innere Verdichtung» entstehen, deutlich an. Dies geht aus einer neuen Studie über den Bodenmarkt im Kanton Zürich hervor.

Foto: *wohnen*

Fast die Hälfte aller Neuwohnungen entstehen heute nicht mehr auf der «grünen Wiese», sondern durch Verdichtung. Dabei handelt es sich oft um unternutzte, relativ zentral gelegene Parzellen. Ein Beispiel dafür ist die kleine Brache im Zürcher Quartier Unterstrass, wo eine Baugenossenschaft ein Mehrfamilienhaus erstellen konnte.

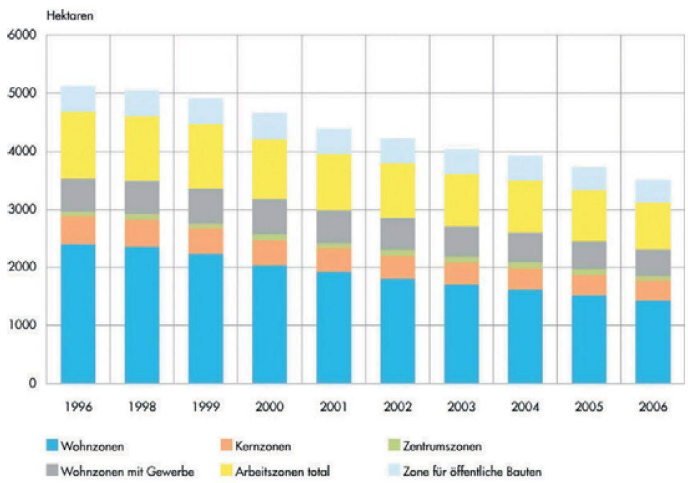
Von Jürg Zulliger

Die Ressource Boden ist bekanntlich von grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung. Die Art und Weise ihrer Nutzung oder die Preisbildung für Bauland sind allerdings umstritten. Zielkonflikte scheinen unausweichlich: Als Folge zunehmenden Wohlstands und des Wirtschaftswachstums steigt der Verbrauch an Land; zugleich ist es politisch erwünscht, dass das Gut Boden nicht zu knapp und nicht zu teuer ist, damit die Mieten für viele Menschen bezahlbar bleiben und der Wirtschaftsstandort konkurrenzfähig bleibt. Neue Erkenntnisse zur Funktionsweise des Bodenmarktes liefert die Studie «Wertvoller Boden», die die Zürcher Kantonalbank und das Statistische Amt des Kantons Zürich gemeinsam herausgegeben haben.* Gestützt auf tatsächlich bezahlte Preise und weitere Statistiken zeigt die Studie den Preismechanismus auf und geht der Frage nach, wo überhaupt noch Spielraum für die weitere Siedlungsentwicklung gegeben ist.

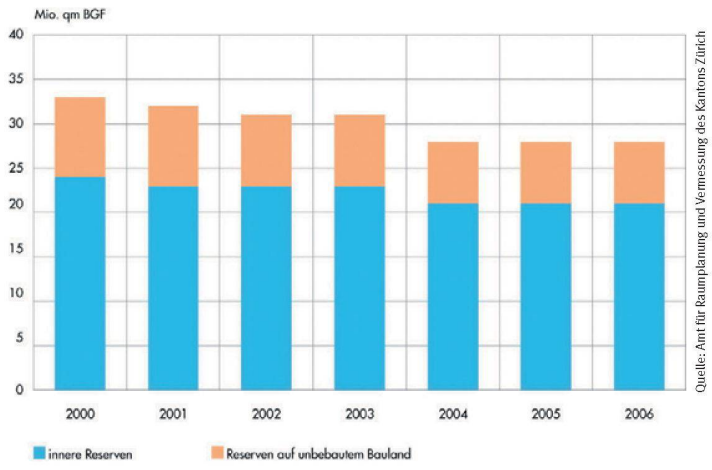
Rasantes Wachstum der Vorstädte

Die Publikation verdeutlicht vor allem, dass die Bauzonenreserven weiter stark schrumpfen. Zugleich weisen die Autoren darauf hin, dass die Wohnbautätigkeit an sich auf hohen Touren läuft. Im Kanton Zürich sind allein im Jahr 2007 8300 zusätzliche Wohnungen auf den Markt gekommen, ohne dass es deswegen zu einer nennenswerten Erhöhung der Leerstände gekommen wäre. Die starke Nachfrage ist zum Teil auf die wachsende Bevölkerung beziehungsweise die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zurückzuführen. Zugleich führen uns die Zahlen über den Wohnflächenkonsum vor Augen, dass Knappheit an Boden und Wohnraum heute ein «Luxusproblem» darstellt: Während noch 1980 jeder Einwohner durchschnittlich 34 Quadratmeter Wohnfläche konsumierte, liegt diese Ziffer heute bei rund 47 Quadratmetern.

Weil im Lauf der Zeit Mobilität bzw. das Pendeln mit dem eigenen Privatauto für immer mehr Haushalte bezahlbar wurde, haben sich die Räume für Wohnen und Arbeiten zunehmend entflochten. Die Pendelwege wurden länger und länger; förderlich für diese Entwicklung war nebst dem privaten Verkehr auch der laufende Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes und speziell die Erweiterung der S-Bahn-Linien. Die Analyse der Entwicklung der letzten dreissig bis vierzig Jahre zeigt, dass das Siedlungsgebiet in den suburbanen Gemeinden des Agglomerationsgebietes am stärksten gewachsen ist; und an diesen Standorten sind prozentual auch die stärksten Preisauf-



Entwicklung der Bauzonenreserven im Kanton Zürich seit 1996. Vor allem die reinen Wohnzonen sind in den letzten Jahren stark geschrumpft.



Nutzungsreserven in Wohnzonen im bestehenden Gebäudepark (innere Reserven) und auf unüberbauten Zonenflächen. Das Potenzial für Verdichtungen ist demnach gross.

schläge bei den Bodenpreisen festzustellen. Bauland an Citylage oder an den schon immer kostspieligen See- und Aussichtslagen war hingegen schon immer teuer; an diesen Standorten fielen die Preissteigerungen weniger stark aus als im Agglomerationsgürtel.

Baulandreserven verschwinden

Am Beispiel des Kantons Zürich wird sichtbar, in welchem Mass sich die Knappheit von Bauland verschärft hat. Insgesamt machen die rechtsgültig ausgeschiedenen Bauzonenflächen heute 28 500 Hektaren aus, aufgeteilt in verschiedene Zonen für reine Wohnzwecke, Kern- und Zentrumszonen usw. Seit 1996 sind die Bauzonenreserven im Kanton Zürich stark zurückgegangen; von den ausgeschiedenen Bauzonen sind heute noch rund 3500 Hektaren unbebaut; das entspricht einem Anteil von zwölf Prozent. Jahr für Jahr werden etwa 200 weitere Hektaren Bauzone überbaut. Vor allem bei den reinen Wohnzonen sind die Baulandreserven stark geschrumpft. Während in den Wohnzonen vor zehn Jahren noch 2400 Hektaren Bauland zur Verfügung standen, sind es heute nur noch 1400 Hektaren. Bei gleich bleibendem Verbrauch werden die aktuell verfügbaren Baulandreserven in Wohnzonen bereits in 15 Jahren aufgebraucht sein.

Die Studie zeigt allerdings auch: Die inneren Reserven in den heutigen Bauzonen sind beträchtlich, zumal mit der bestehenden Bausubstanz die vielerorts rechtlich maximal mögliche Ausnutzung gar nicht ausgeschöpft wird. Die Autoren der Studie schätzen, dass diese Reserven in den Wohnzonen das Dreifache dessen betragen, was auf noch unbebautem Land realisiert werden könnte. Ein Trend in Richtung Verdichtung auf den heutigen Bauzonen lässt sich an der gestiegenen Abbruchquote feststellen. Im Kanton Zürich hat sich die Zahl der abgerissenen Wohnungen gegenüber den 1990er-Jahren fast verdoppelt.

Pro abgebrochene Wohnung drei neue

Jedes Jahr verschwinden durch den Abbruch von Liegenschaften rund 850 Wohnungen. Durch die Steigerung der Ausnützung auf bestehendem Bauland werden pro abgebrochene Wohnung durchschnittlich drei neue gebaut. In vielen Fällen entstehen an oft gut erschlossenen, verkehrsgünstig gelegenen Standorten moderne Wohnüberbauungen. Im Kanton Zürich trifft dies vor allem auf Entwicklungs- und ehemalige Industriegebiete zu, etwa das Sulzer- und Haldengut-Areal in Winterthur oder in Zürich der Stadtraum Hauptbahnhof, das Zentrum Zürich Nord oder das Maag-Areal. Laut der Studie ging seit dem Jahr 2000 schon fast die Hälfte aller neuen Wohnungen auf das Konto «innere Verdichtung». Unter dem Begriff «Bauland» muss man sich also immer mehr etwas anderes vorstellen als die vielzitierte grüne Wiese in der noch nicht überbauten Bauzone – je länger, desto mehr handelt es sich dabei um eine unternutzte, relativ zentral gelegene Parzelle.

Die Autoren der Studie sind im Weiteren der Frage nachgegangen, welche Faktoren bzw. welche Eigenschaften letztlich den Preis von Boden bestimmen: Natürlich spielt die Form der Parzelle eine Rolle (am besten quadratisch), die Nutzungsmöglichkeiten aufgrund von Raumplanung und Baurecht, die Mikrolage (Standort innerhalb der Gemeinde, Aussicht usw.) und die Makrolage (Distanz zum nächsten städtischen Zentrum usw.). Je kürzer die Fahrzeit in die City von Zürich, umso höher der Preis – eine Minute Fahrzeit weniger (zum Beispiel zehn statt elf Minuten) erhöht den Preis bereits um vier Prozent. Entscheidend ist auch die Distanz zum nächsten S-Bahnhof: Ein Grundstück, das nicht weiter als 500 Meter von einem wichtigen Bahnhof der S-Bahn entfernt ist, ist 14 Prozent teurer als eine vergleichbare Parzelle in einer Entfernung von drei Kilometern und mehr. Von der Erschliessung abgesehen spielen aber auch der Steuerfuss und vor allem die Finanzkraft einer Gemeinde eine wichtige Rolle.

Paradoxien des Grundstückmarkts

Einiges davon ist an und für sich nicht neu, interessant ist aber die Erkenntnis, dass an den Ufern rund um den Zürichsee nicht unbedingt eine maximal mögliche Ausnützung das höchste der Gefühle ist, im Gegenteil. Der erwartete Zusammenhang zwischen baulicher Dichte und Preis trifft zwar in den Zentren und an ländlichen Lagen zu. Doch an den teuren Toplagen am See ist es gerade umgekehrt: Je tiefer die zulässige Bebauungsdichte, desto höher der Preis. Dieser Zusammenhang ist nur scheinbar paradox, zumal Eigentümer in Villenquartieren mit Seesicht nun einmal Wert auf eine möglichst unverbaute Sicht, auf viel Privatsphäre und eine parkähnliche Umgebung legen.

Auffallend ist weiter der Befund zu den Preisen von Grundstücken mit Abbruchliegenschaften: Während wohl jeder Laie und auch manche Fachleute erwarten würden, dass solche Grundstücke mit einem Preisabschlag gehandelt werden, ist genau das Gegenteil der Fall: Obwohl sie wegen der zusätzlichen Kosten für Abbruch, wegen der erhöhten Risiken und der oftmals kostspieligen Entsorgung von Altlasten etwas preiswerter sein müssten, wird für solche Gelegenheiten in Tat und Wahrheit ein Aufpreis bezahlt. Je nach Lage liegen die bezahlten Preise für solche Grundstücke um etwa 14 bis 16 Prozent höher. In den Seegemeinden beziffern die Experten den Preisaufschlag für Ersatzneubauland sogar auf 26 Prozent. >

Schwieriger Markt für Genossenschaften
Falsch wäre nach Auffassung der Autoren die Ansicht, dass Bauland gehortet würde. Jährlich werden «rund fünf Prozent der verfügbaren Baulandreserven gehandelt», heisst es in der Studie. Auf einem anderen Blatt steht allerdings, zu welchen Preisen diese Transaktionen tatsächlich stattfinden und wer letztlich den Zuschlag erhält. Peter Schmid, Präsident des SVW Zürich, meint dazu: «Die Marktchancen für die Akquisition von Bauland sind für gemeinnützige Bauträger heute erschwert.» Ähnlich ist die Ausgangslage auch in anderen Regionen, etwa in Basel: «In Basel-Stadt ist es sehr schwer, Bauland zu finden», bestätigt Andreas Herbster, Geschäftsleiter der Genossenschaft Wohnstadt. Die Eigentümerstruktur sei kleinteilig und heterogen, es bewege sich nicht viel. Und ausserhalb der City in der Agglomeration gebe es durchaus Parzellen, allerdings «auf dem Niveau von Stockwerkeigentum».

Im Übrigen ist es heute gang und gäbe, dass nicht nur private Grundeigentümer, sondern beispielsweise auch der Bund, Kantone oder die SBB Bauland in einem Bieterverfahren dem Meistbietenden verkaufen würden. «Auch die Stadt Zürich geht bei Parzellen ausserhalb des Stadtgebietes heute so vor», sagt Peter Schmid vom SVW Zürich. Wenn solche Bieterverfahren zur Anwendung kommen, findet sich fast immer ein Promotor oder Investor, der aufgrund eines besonderen Interesses an der Lage oder aufgrund der lukrativen Aussicht, Stockwerkeigentum im oberen Preissegment erstellen zu können, Höchstpreise zahlt. Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus appellieren deshalb an die Verantwortung der grossen Landeigentümer, besonders im Kreis der öffentlichen Hand. «Ich finde es problematisch, wenn auch Gemeinden, Kantone oder der Bund Land nur noch zum Höchstpreis verkaufen und andere Aspekte wie eine gute Durchmischung in den Siedlungen bzw. Gegenmassnahmen zur Segregation ausser Acht lassen», sagt Peter Schmid.

Eigeninitiative entwickeln
Manchmal sei es aber auch einfach Zufall oder Glückssache, wenn Baugenossenschaften Wind von konkreten Kaufangeboten bekämen. Also gilt es, auf eigene Initiative Kontakte zu knüpfen und alle denkbaren Kanäle zu nutzen. Dazu zählen Beziehungen zu Generalunternehmern, Projektentwicklern und Promotoren, aber auch zu Vermittlern und zu Gemeindebehörden. Im Raum Zürich hat die lokale Sektion des SVW eine Förderstelle geschaffen, die sich diesem Thema widmet und gezielt Grundstücke auf Stadtgebiet vermittelt. Und die von Genossenschaften gegründete IG neues Wohnen versucht vor allem bei Grossprojekten Kontakte herzustellen. Weiter setzen etliche Genossenschaften ihre eigenen Instrumente und Kontakte ein, um Land akquirieren zu können, sei es durch «Vitamin B», sei es durch Baulandrecherchen oder Beziehungen zu Gemeinden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat im Übrigen eine Studie in Auftrag gegeben, um die Baulandreserven von Gemeinden zu erheben und die Bereitschaft zur Kooperation mit gemeinnützigen Bauträgern zu klären.

**Quelle: www.zkb.ch/bodenmarkt*

Anzeige

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service

Schweizer

Ein Glücksfaktor, der lange währt.
Sonnenkollektoren von Schweizer nutzen die Energiequelle der Zukunft.

Ästhetisch, flexibel in der Anwendung, unabhängig von anderen Energiesystemen: Mit Sonnenkollektoren von Schweizer treffen Sie die richtige Wahl. Unsere Sonnenkollektoren passen zu jedem Architekturstil und glänzen mit hervorragendem Energieertrag und erstklassiger Qualität. Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch