

Siedlungsentwicklung nach innen

20. Mai 2021

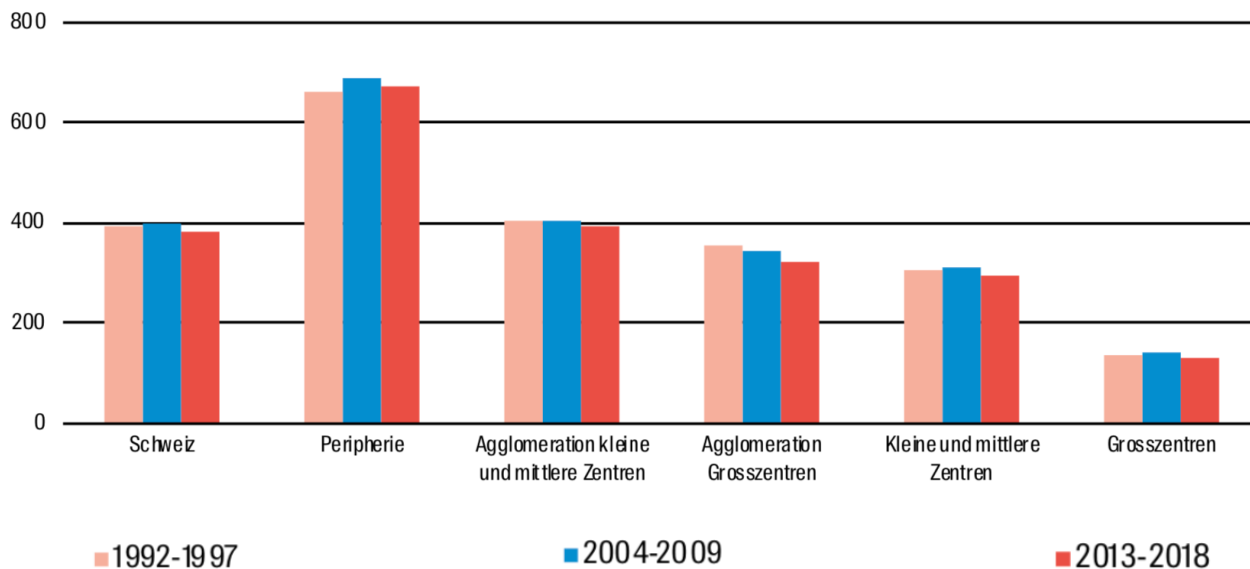
Real Estate Research Congress

Jörg Schläpfer
Leiter Makroökonomie



Siedlungsfläche pro Einwohner

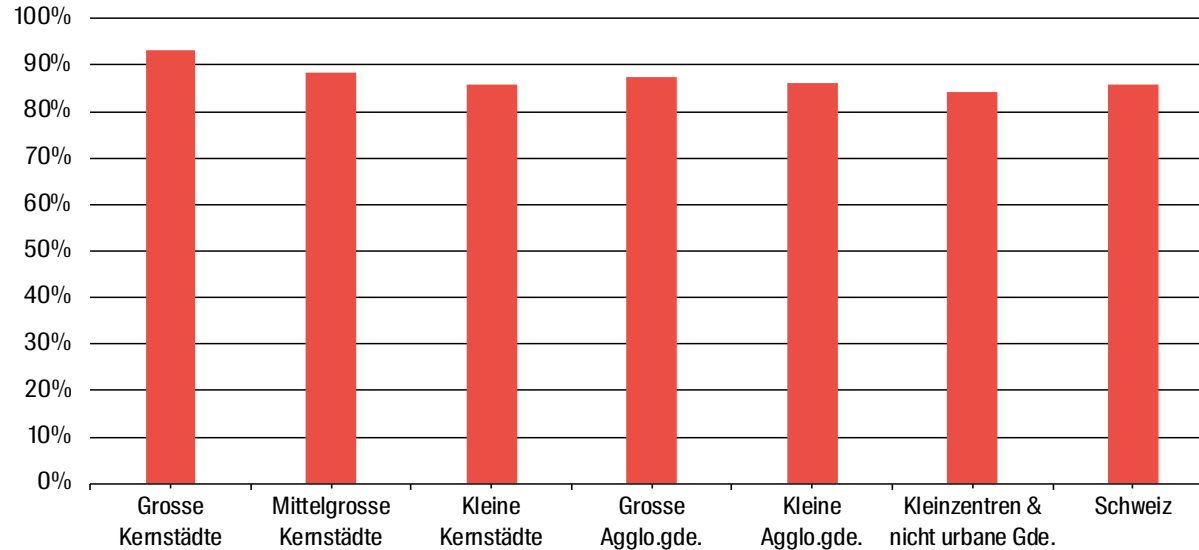
Siedlungsfläche in m² pro Kopf nach Gemeindetyp in drei Arealstatistiken



Quellen: BFS, Wüest Partner

Treiber und Bremsklötze

Überbauungsgrad der Bauzonen nach Gemeindetyp

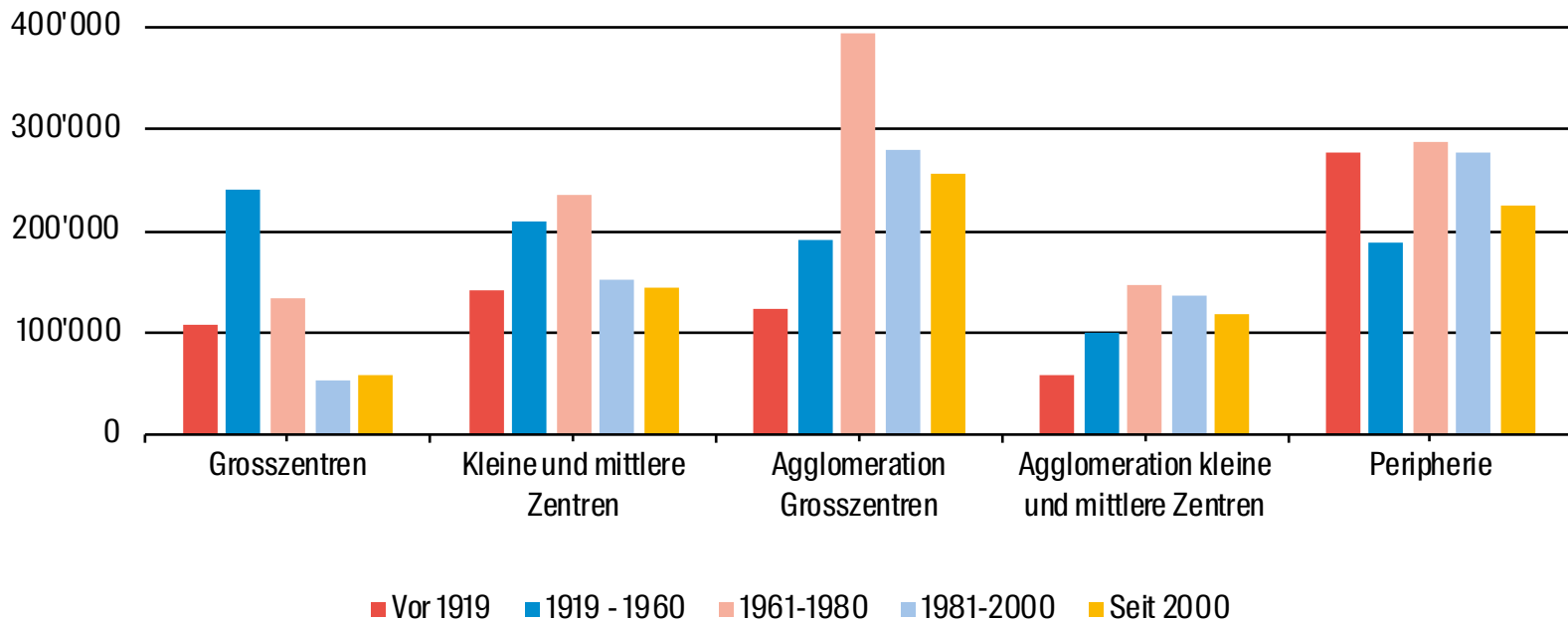


- Raumplanung
- Persönlicher Flächenbedarf
- Eigentumsverhältnisse
- Leerstand
- Überbauungsgrad
-

Quellen: BFS, Wüest Partner

Wohnbauten nach Bauperiode

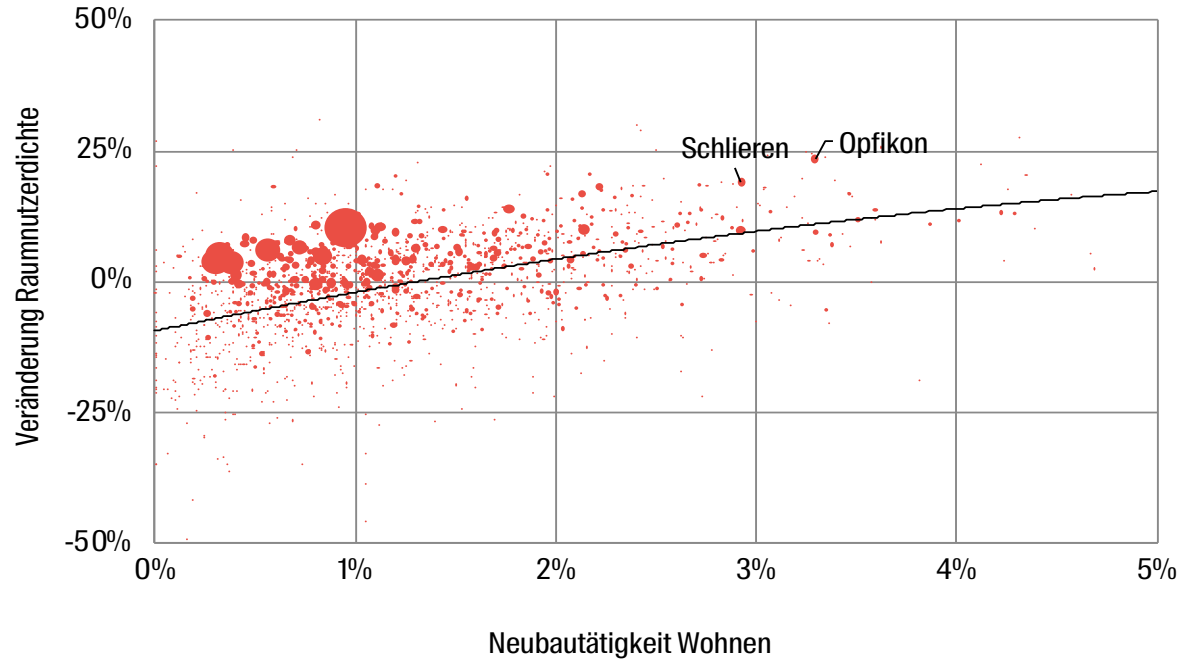
Anzahl Wohnungen: Aufteilung der 4.5 Mio. Wohneinheiten nach Gemeindetyp und Bauperiode



Quellen: BFS, Wüest Partner

Bautätigkeit und Verdichtung

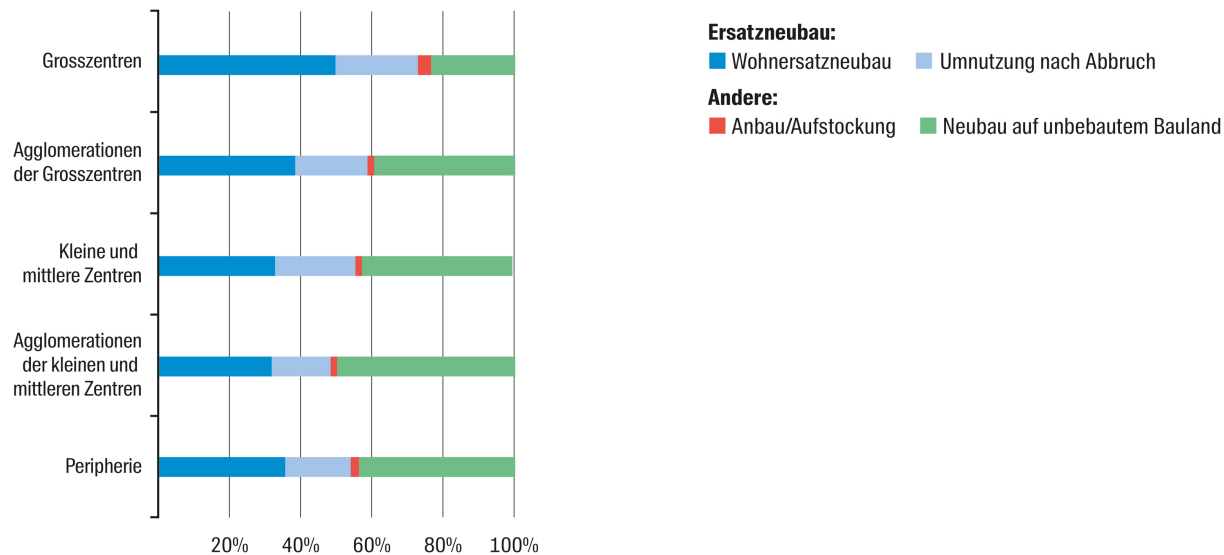
Wohnneubautätigkeit (pro Jahr) und Entwicklung der Raumnutzerdichte (kumuliert) (2006 - 2015)



Quellen: BFS, Wüest Partner

Wohnersatzneubauquoten

Neubaubewilligungen 2017-2019 nach Wohnbauarten und Gemeindetyp



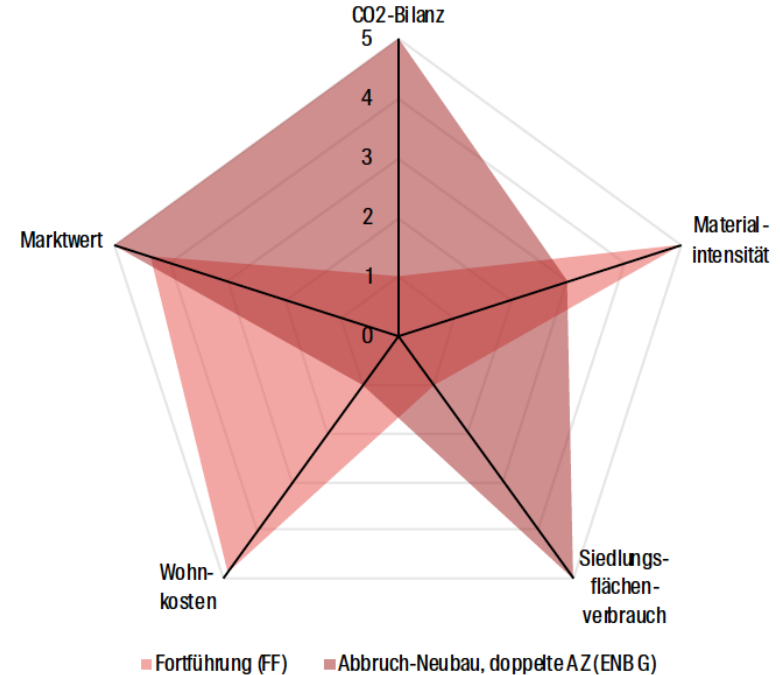
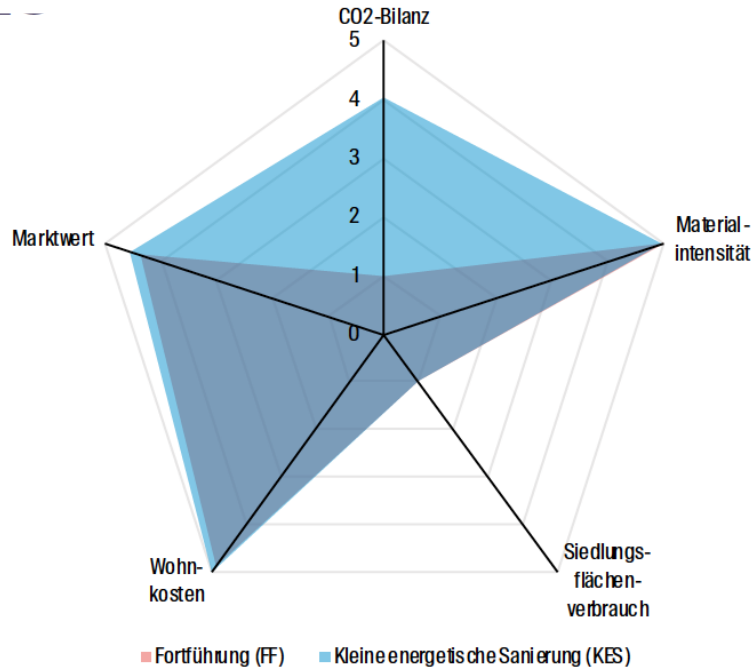
Quellen: BFS, Wüest Partner

Bautätigkeit und wirtschaftliche Ausgangslage

- hoher Anlagebedarf, wenig Angebot
 - hohes Mietpotenzial
 - geringes Mietpotenzial
 - hoher Leerstand, grosse Nachfrage
 - hoher Leerstand, geringe Nachfrage
 - grosse Nutzungsreserven, grosse Nachfrage
- > Investition in Bestand
 - > grosse Eingriffstiefe
 - > geringe Eingriffstiefe
 - > grosse Eingriffstiefe
 - > geringe Eingriffstiefe/Devestition
 - > Abbruch/Neubau/Erweiterung/Ergänzung

Strategien für Bestandesliegenschaften

Evaluation von Strategien für Bestandesliegenschaften anhand fünf Nachhaltigkeitskriterien (5 = gut)



Erfolgsfaktoren



- Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- Hohe funktionale Dichte
- Nachhaltige Areale mit attraktiven Aussenräumen

Quelle: Lokstadt, Implenia

Siedlungsentwicklung nach innen: These 1

Verdichtung bedingt, dass man Freiräume schafft.



Quelle: Richti-Areal

Siedlungsentwicklung nach innen: These 2

Verdichtetes Bauen ist komplexer als das Bauen auf der grünen Wiese.



Quelle: Graber Pulver

Literatur



Siedlungsentwicklung nach innen in den Städten

13. August 2018

https://staedteverband.ch/cmsfiles/180810_studie_siedlungsentwicklung_d_2.pdf

Kreislaufwirtschaft: Strategien im Umgang mit Bestandesliegenschaften

https://blog.wuestpartner.com/wp-content/uploads/2020/06/Kreislaufwirtschaft_BAFU_WP-1.pdf

Diskussion

Herzlichen Dank!

Jörg Schläpfer

044 289 90 34

joerg.schlaepfer@wuestpartner.com

Wüest Partner AG

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

wuestpartner.com

