

RAIFFEISEN



Raum Schweiz – Is the sky the limit? **Woher kommt der nötige Raum?**

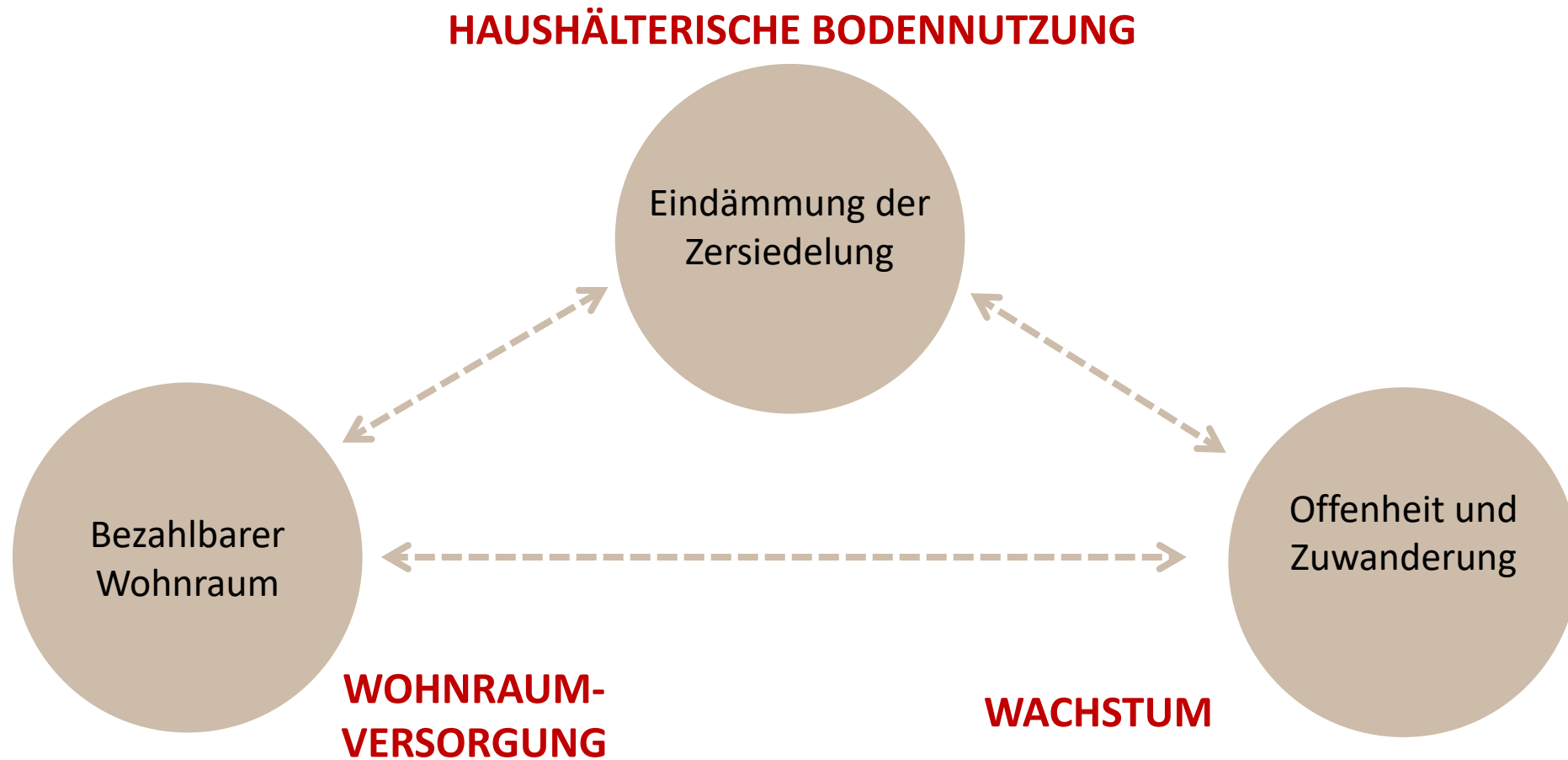
Fredy Hasenmaile | Chefökonom | Raiffeisen Gruppe

29. Januar 2024



Das Trilemma der Politik

Nur zwei der drei gesellschaftlichen Ziele lassen sich gleichzeitig erreichen

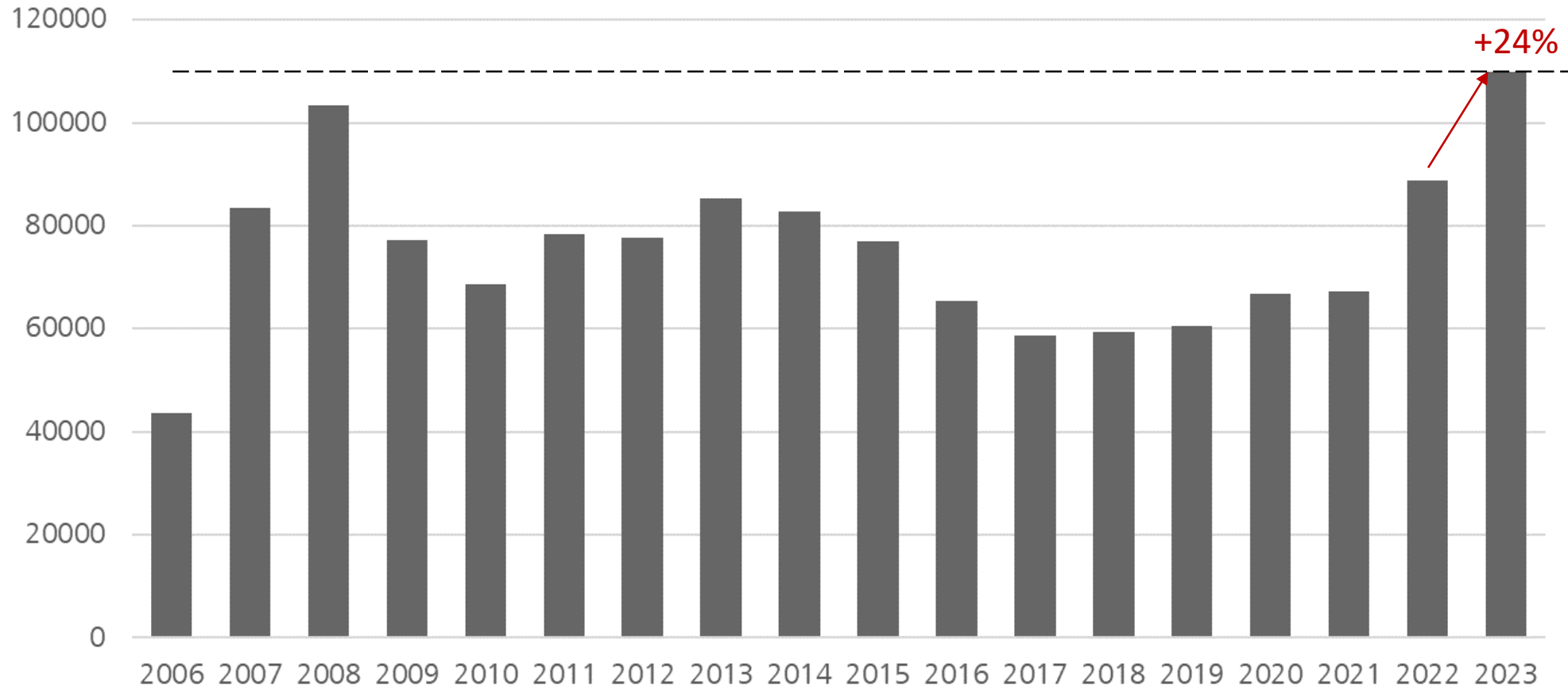


Quelle: Avenir Suisse, Raiffeisen Economic Research

Anhaltend starkes Bevölkerungswachstum

→ Wir brauchen Raum!

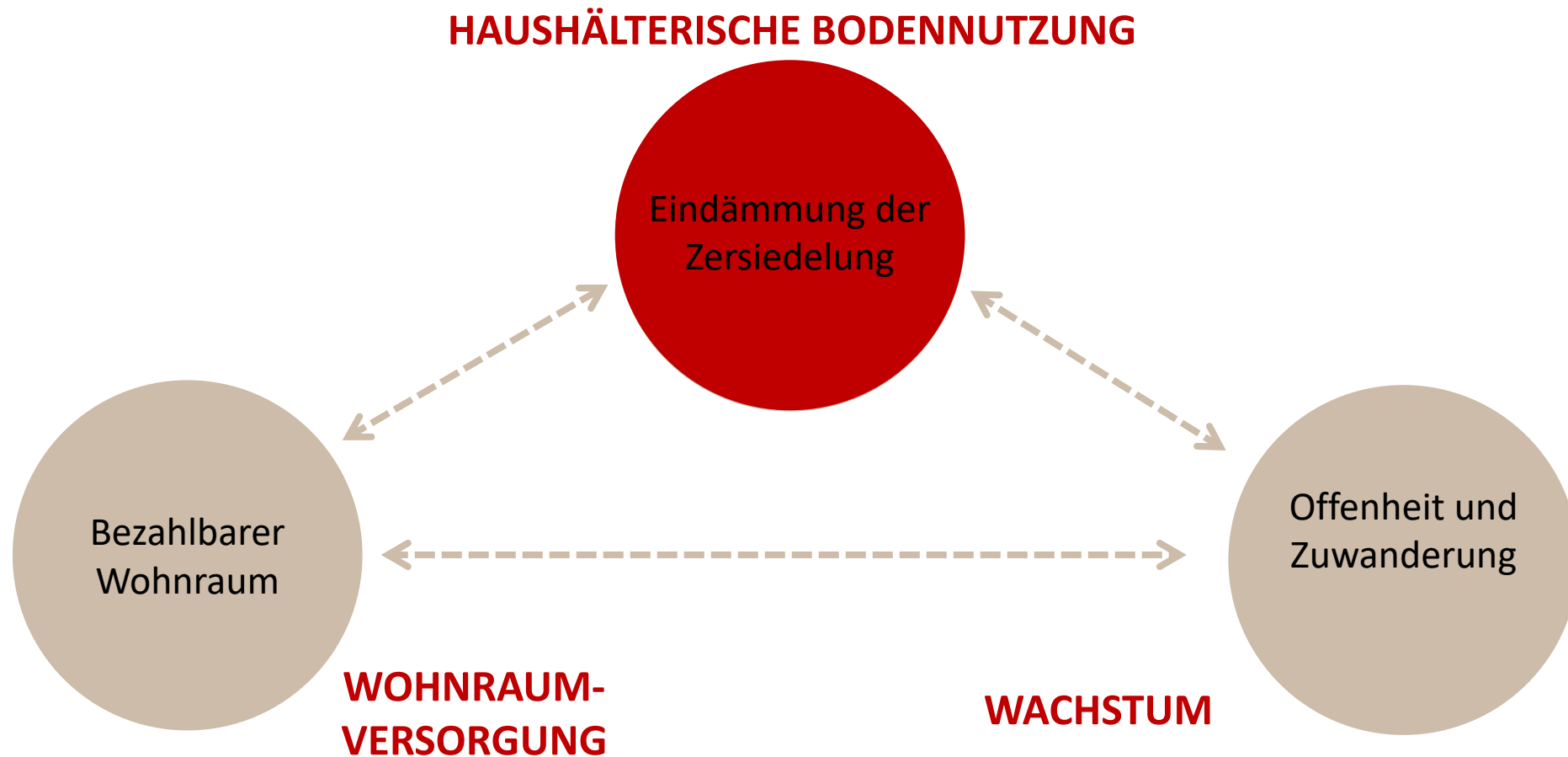
Nettozuwanderung Schweiz, ständige ausländische Wohnbevölkerung, 2006-2023 (Dezemberwert 2023 geschätzt)



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Raiffeisen Economic Research

Das Trilemma der Politik

Nur zwei der drei gesellschaftlichen Ziele lassen sich gleichzeitig erreichen



Quelle: Avenir Suisse, Raiffeisen Economic Research

Paradigmenwechsel bei der Raumplanung

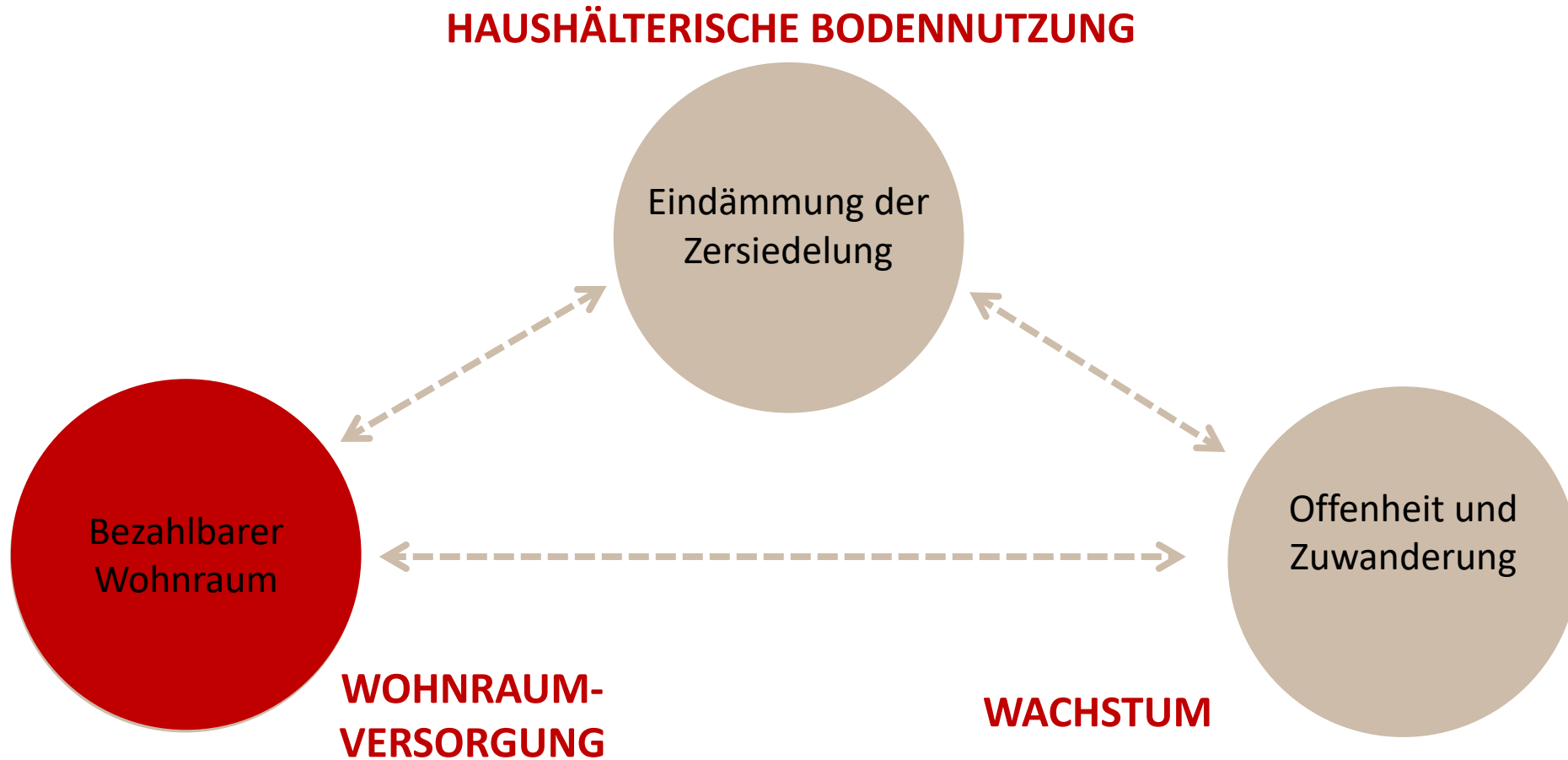
Seit Annahme des neuen Raumplanungsgesetzes (in Kraft seit 2014)



Quelle: SRF, Raiffeisen Economic Research

Das Trilemma der Politik

Nur zwei der drei gesellschaftlichen Ziele lassen sich gleichzeitig erreichen

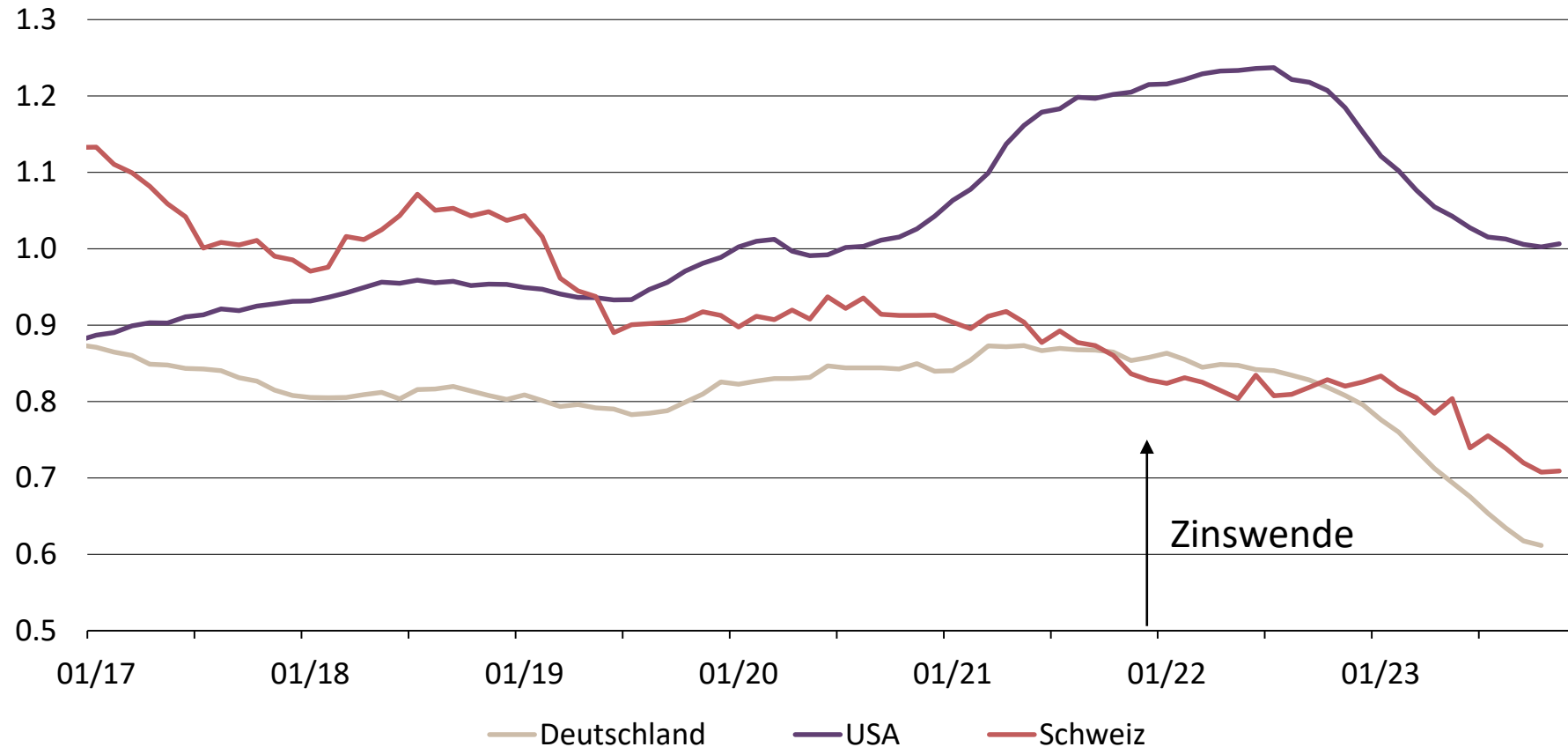


Quelle: Avenir Suisse, Raiffeisen Economic Research

Nur Zinswende Schuld an Kolbenklemmer im Bau?

➔ Ungenügende Umsetzung der neuen Raumplanung unter Generalverdacht

Baubewilligungen (12-Monatssumme) in % des Wohnungsbestands



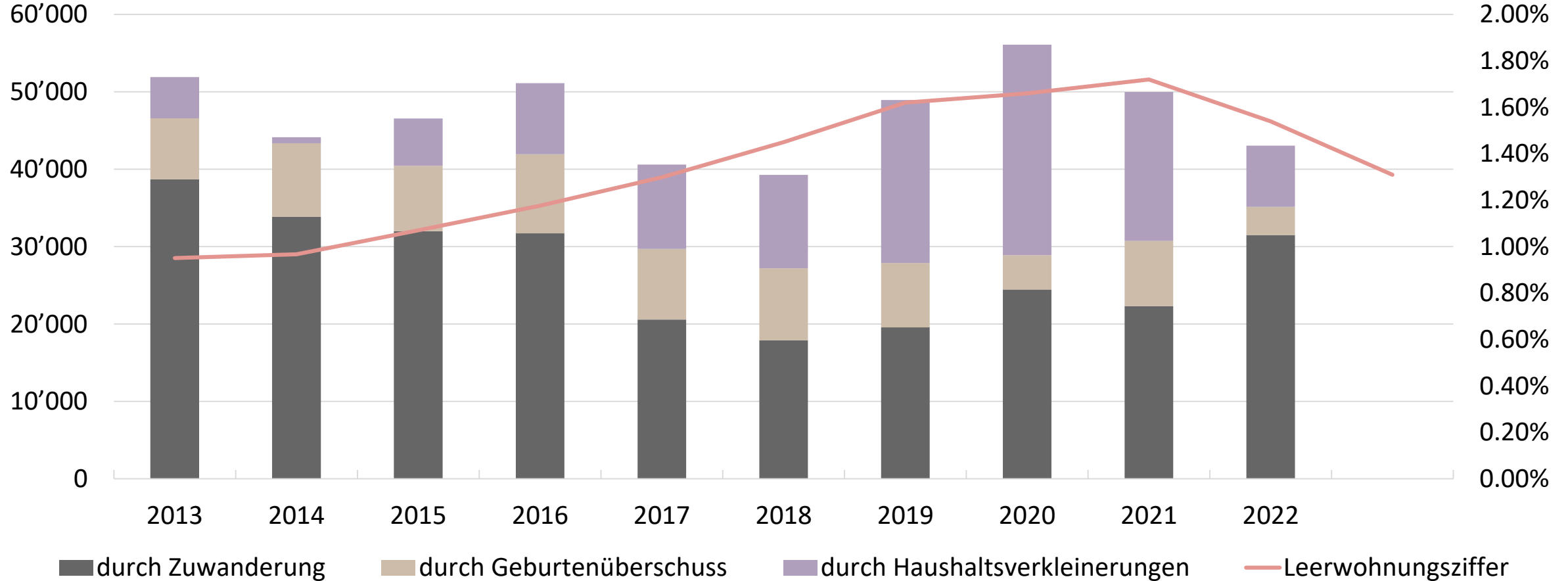
Quelle: Destatis, US Census, Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

Woher kommt nun künftig
der Raum?

1 Aus dem Flächenbestand = unfreiwillige Nachfrageverdichtung

➔ Die Schweiz rückt enger zusammen weil die Mieten stärker als notwendig steigen

Anzahl neue Haushalte nach Ursprung



Quelle: Bundesamt für Statistik, Raiffeisen Economic Research

② Aus dem Bestand an Bauzonen (Angebotsverdichtung)

➔ Verdichtungsoffensive nötig

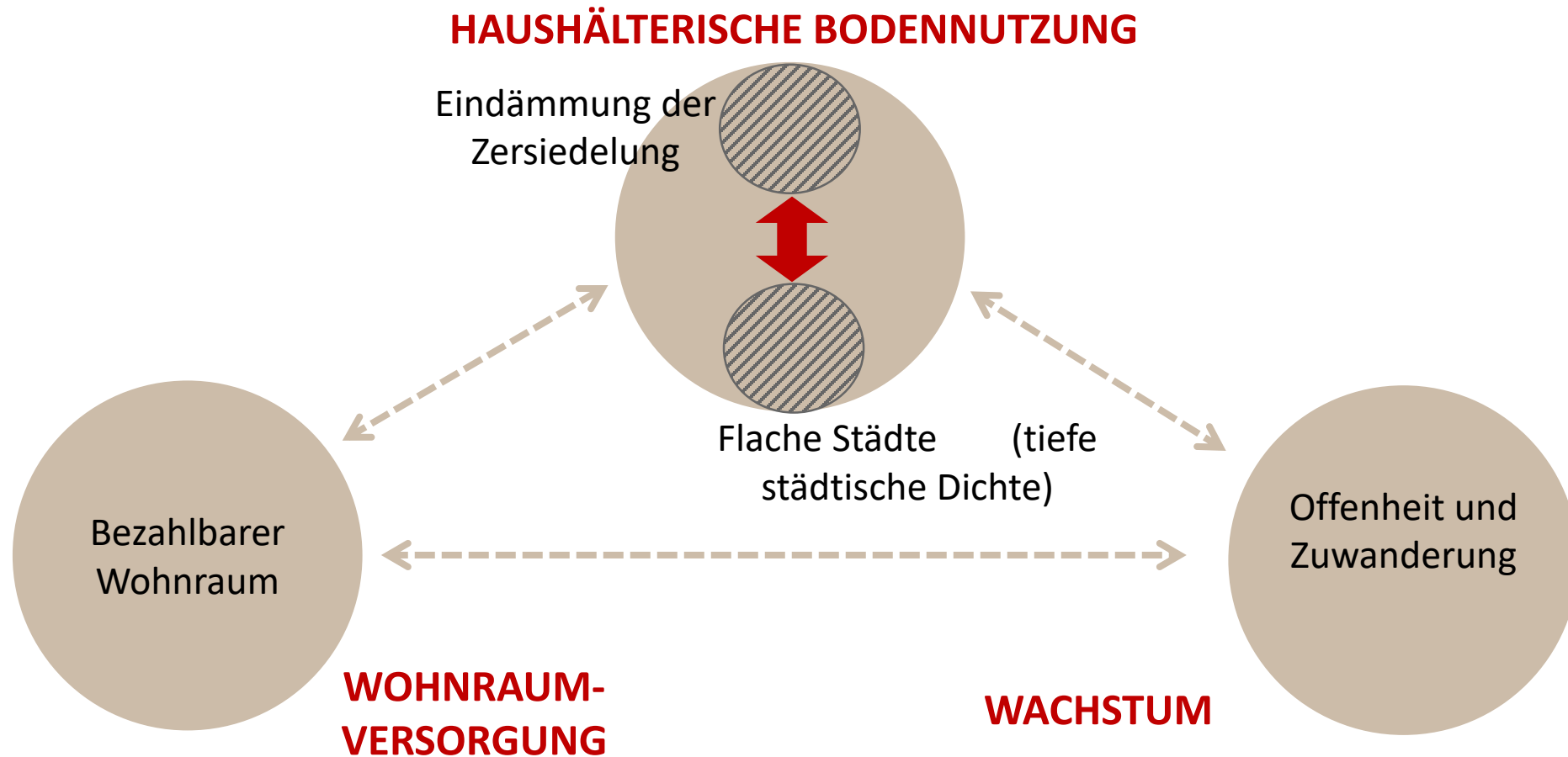
Massnahmen zur Beseitigung von Hemmnissen und Erhöhung der Anreize für das Bauen:

- Anpassung der Lärmgesetzgebung ➔ aktuell im Parlament
- Eindämmung des Einsprache-Tsunamis
- Deregulierung der Bauvorschriften
- Baulandhortung bekämpfen
- Planungssicherheit wiederherstellen
- Flächendeckende Aufstockung um zwei Geschosse (Aufzonung)
- Politischer Unwillen zur Verdichtung abwählen
- Zielkonflikte priorisieren



Trilemma der Politik: Es gäbe eine Lösung!

Abkehr von der tiefen städtischen Dichte

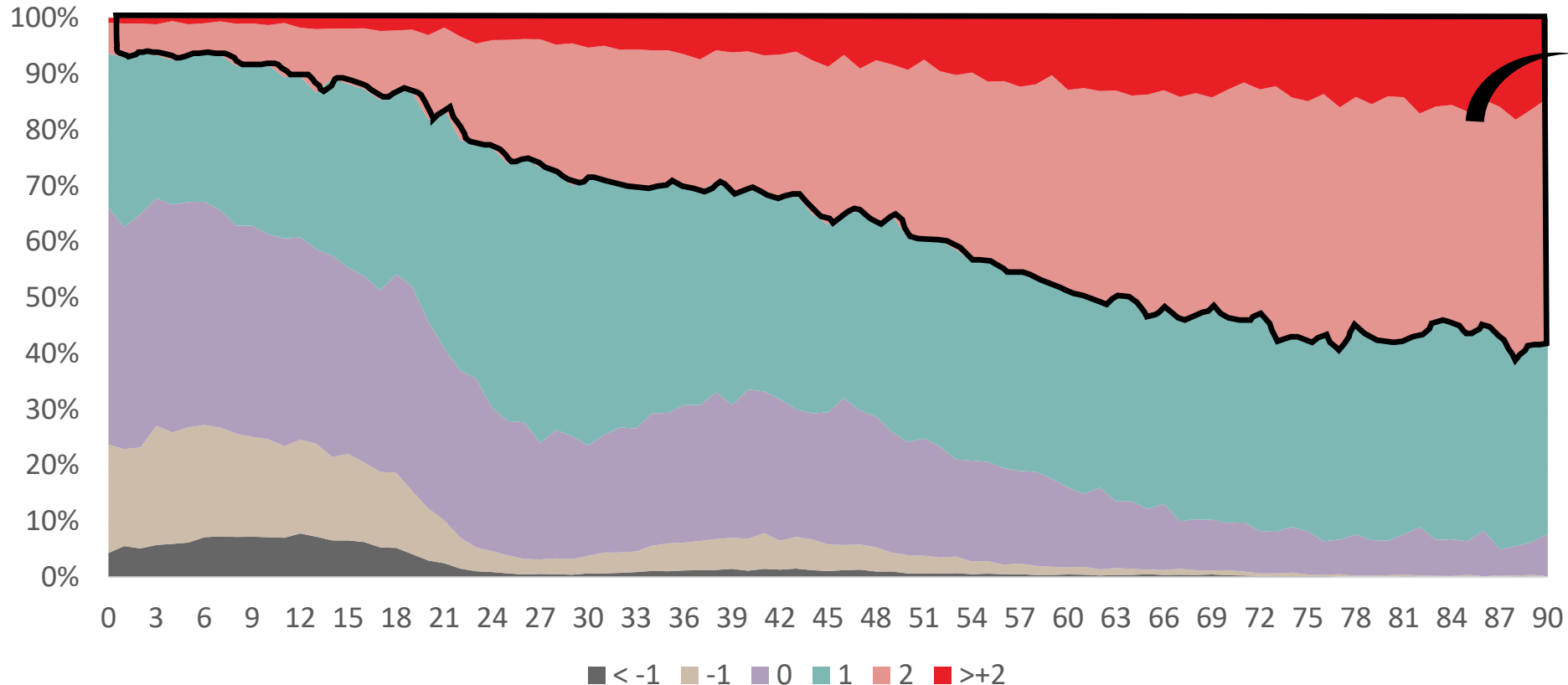


Quelle: Avenir Suisse, Raiffeisen Economic Research

3 Fehlanreize im Mietrecht stoppen

→ Flächenfehlallokation korrigieren

Verteilung der Differenz zwischen Zimmerzahl und Haushaltsgrösse nach Alter, 2021, in %



Anteil der Haushalte deren Wohnung mehr als 1 Zimmer mehr als Personen aufweist

Unternutzter Wohnraum

Riesiges Potenzial!

Quelle: Bundesamt für Statistik, Raiffeisen Economic Research

4 Einzonen von unüberbautem Land (als Notlösung)

→ Droht, wenn die Mieter (und Stimmbürger) darin das kleinere Übel erkennen

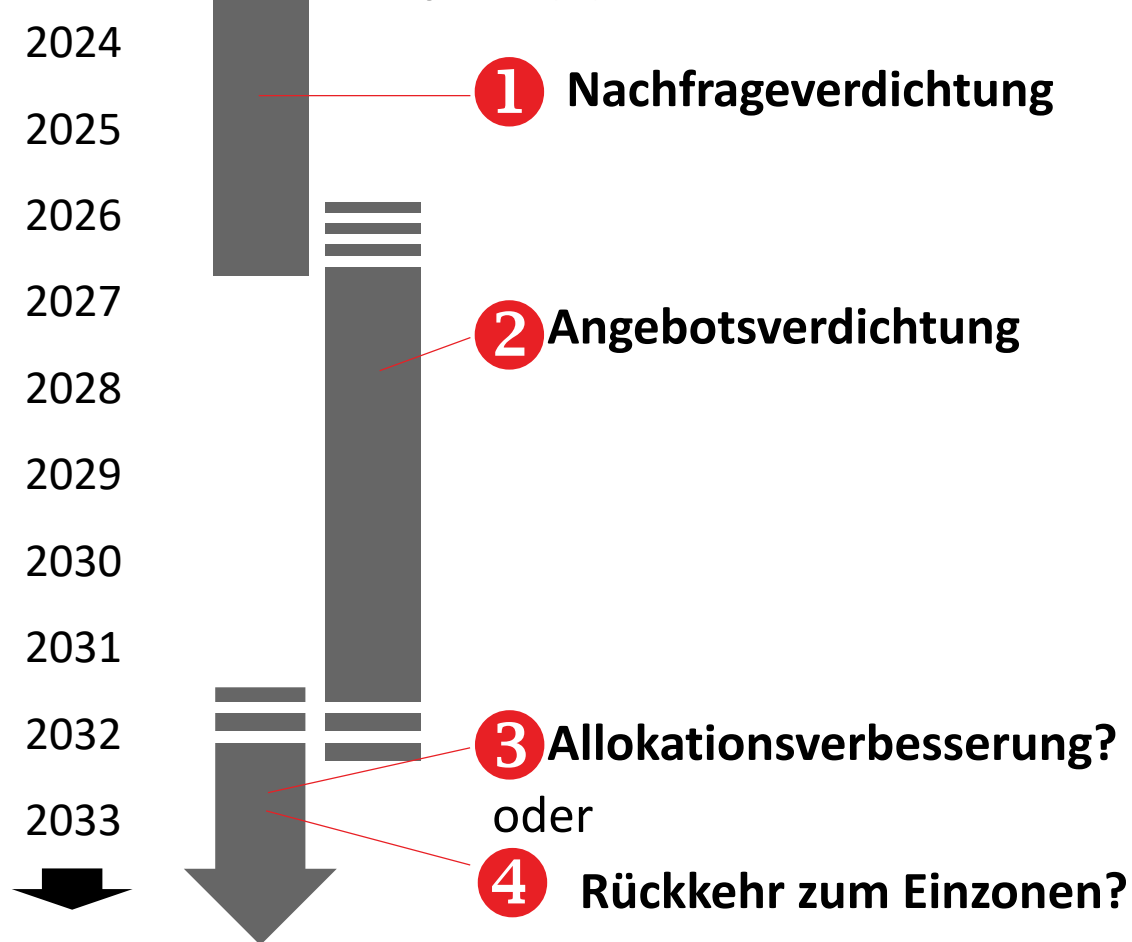


Quelle: SRF, Raiffeisen Economic Research

Fazit: Welche Raumquellen dürften wann zum Zuge kommen?

Und Handlungsanweisungen für Investoren

Dominante Raumquelle(n) nach Jahr



Was heisst das für Mieter?

- Sie bezahlen mehrheitlich den Preis für die falsche Prioritätensetzung (mit Ausnahme weniger Glücklicher)
- Ungleichbehandlung der Mieter

Was heisst das für Investoren?

- Immobilien kaufen! (Mietertragswachstum)
- Mieterspiegelanalysen zwingend
- Grosszentren meiden (Regulierung)
- Fokus auf die ersten Agglomerationsgürtel
- Sicherung von Land, das sich für Einzonen eignet
- Für grosse institutionelle Investoren:
 - Erwerb von Sanierungsobjekten Privater
 - Regulierungsknowhow aufbauen

RAIFFEISEN

Disclaimer / Rechtlicher Hinweis

Die hier veröffentlichten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb resp. Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Entscheide, die aufgrund der vorliegenden Unterlagen getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers dieser Information. Raiffeisen übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen.