

Fünf fokussierte Beobachtungen zum Schweizer Bauland-(Markt) aus ökonomischer Sicht



dr. urs hausmann
strategieberatung

Zürich, 25. Mai 2023

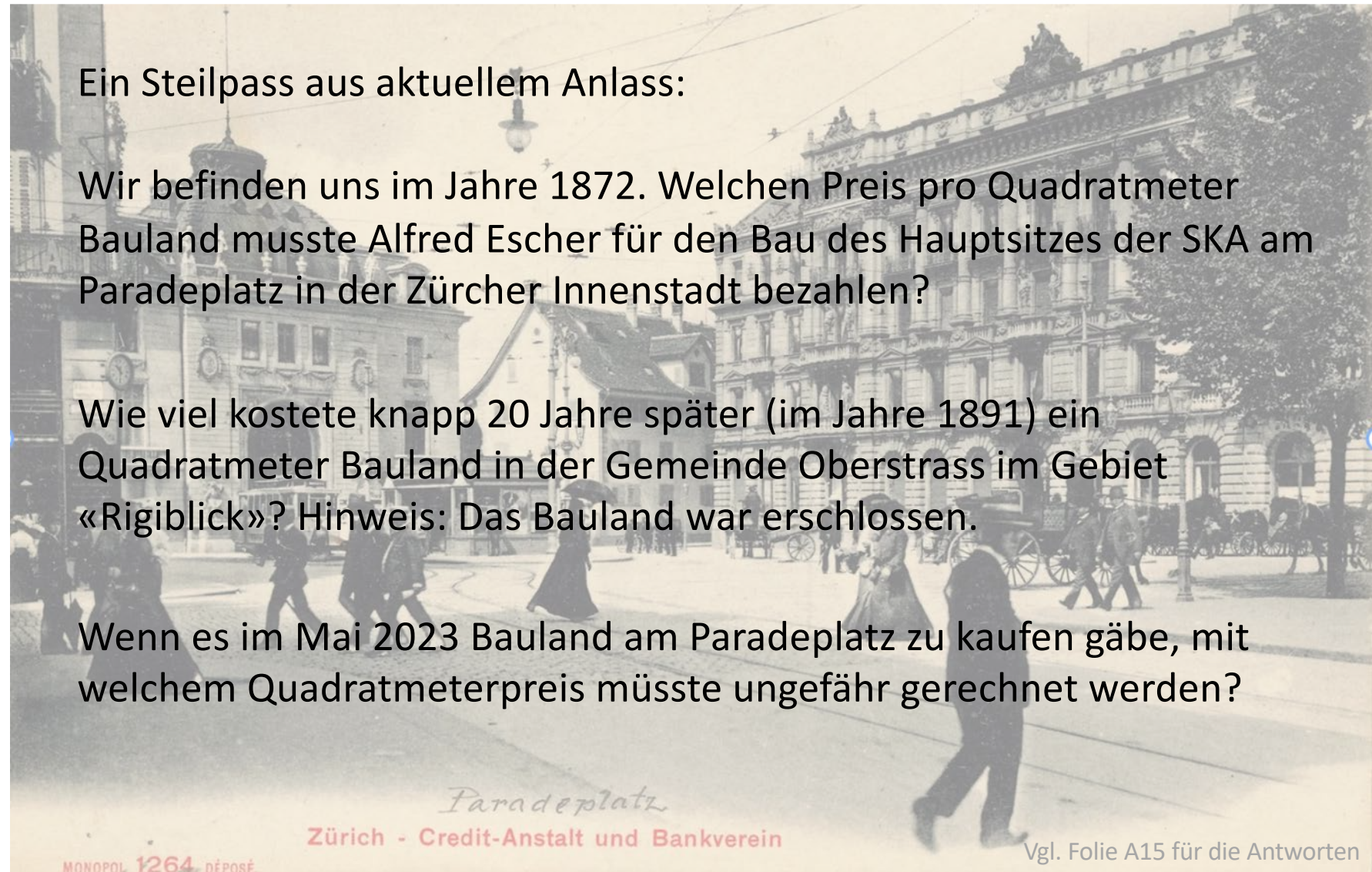
zawonet
Verein
Netzwerk
zahlbar Wohnen

00 Einleitendes Bonmot

*«Nicht das, was du nicht weisst, bringt dich in Schwierigkeiten,
sondern das, was du sicher zu wissen glaubst,
obwohl es gar nicht wahr ist.»*

Mark Twain

10 Wirtschaftshistorische Schätzfragen zum Einstieg



11 Beob. 1: Bodenmarkt als sozialpolitischer Klassiker

Durch Menschen direkt und unmittelbar nutzbare Bodenflächen sind seit deren Sesshaftigkeit ein knappes (nicht vermehrbares) Gut und daher immer wieder auch Gegenstand von gesellschaftspolitischen Debatten.

Das rechtlich wie ökonomisch gesehen knappe Gut ist dabei weniger der physische Boden als Teil der Erdoberfläche. Vielmehr geht es qualitativ und quantitativ um den Zugriff auf die mit dem Eigentum eines Grundstückes verbundenen (baulichen) **Nutzungsrechten**.

Wichtig ist diese Differenzierung deshalb, weil letztere von Menschen fast «beliebig» geschaffen, definiert und verändert werden können.

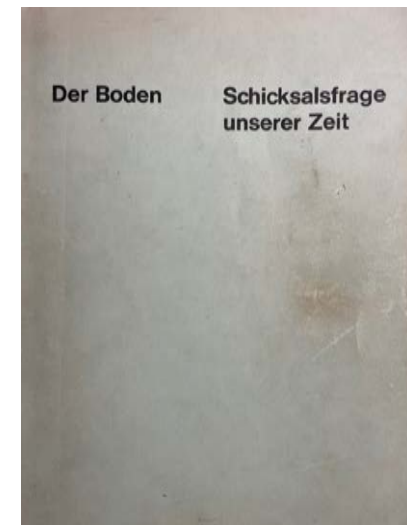
Kommentar: Das Wissen darüber, dass die fragliche Materie seit vielen Jahrhunderten behandelt wird und nach wie vor unter den Nägeln brennt, bringt per se keinen Mehrwert. Gleichwohl scheint es an dieser Stelle angemessen, zumindest darauf hinzuweisen.

11a Illustrationen zum sozialpolitischen Klassiker

1920: Professor Dr. Manuel Saitzew (Uni Zürich) verfasste ein Gutachten mit dem Titel «Die Bekämpfung der Wohnungsnot: Gutachten erstattet dem Schweiz. Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus».

1938: Der Architekt Hans Bernoulli «verlor» seinen Lehrauftrag und Professorentitel an der ETH Zürich. Der Grund: Er engagierte sich für eine Bodenreform in der Schweiz (Stichwort: Baurechtsvergabe nur durch öffentliche Hand).

1961: Die schweizerische Vereinigung für Landesplanung hielt unter dem Patronat von Bundesrat L. von Moos am 7. und 8. September 1961 in Solothurn eine Tagung zum Thema «Boden» ab. Vgl. Publikation rechts.



12 Beob. 2: eidgenössische Informations- und Dateneinöde

Das herausragende Defizit des Schweizer Baulandmarktes besteht im weitgehenden Fehlen von einschlägigem, flächendeckendem, akkuratem, belastbarem und aktuellen **Datenmaterial**. Das gilt – nicht abschliessend – für Angaben zum Bestand, zur Nutzung, zur Dynamik, zur Eigentümerstruktur, zur Verfügbarkeit und zum Handel mit Bauland. Das trifft sowohl auf der Mikro- als auch auf der Makroebene zu.

Kommentar: Dieser vollumfängliche datenbezogene Blindflug ist aus mindestens drei Gründen hochproblematisch. Erstens sind alle Akteure mit sehr hohen Transaktionskosten (u. a. Informations- und Suchkosten) konfrontiert. Zweitens wird die Fehlallokation von Bauland begünstigt. Und drittens lassen sich allfällig getroffene staatliche Massnahmen in keiner Weise zweckmässig evaluieren.

12a Illustrationen zur eidgenössischen Dateneinöde

109/6915 - Postulat Steinmann. Statistik des Grundstückverkehrs.

1956: Statistique des transactions immobilières.

1996: Das Bundesamt für Statistik erarbeitete ein Detailkonzept für eine schweizerische Bodenpreisstatistik. Ausgangspunkt bildete eine von beiden Räten überwiesene Motion Ruffy (86.938): Es blieb beim Konzept.

Quelle: Protokoll der Bundesversammlung, NR (ordentliche Frühjahrsession), 14. März 1956, S. 403 ff. Paul Steinmann, SP-Nationalrat aus dem Kanton Zürich.

Der Bundesrat wird eingeladen, die Frage zu prüfen und Bericht zu erstatten, auf welche Weise die Handänderungen von Grundstücken statistisch erfasst und für das Eidgenössische Statistische Jahrbuch verarbeitet werden könnten. Diese Erhebungen sollten Auskunft geben über die Handänderungen von

- a) landwirtschaftlichen Grundstücken,
- b) von Bauland in grösseren Orten und Städten,
- c) von bebauten Liegenschaften in grösseren Orten und Städten.

Die Statistik sollte ferner Auskunft geben über

- a) die Zahl der Handänderungen in den einzelnen Jahren,
- b) die Preisentwicklung in den einzelnen Jahren,
- c) die dabei erzielten Gewinne,
- d) die Erträge der Handänderungssteuern, soweit solche erhoben werden.

Mitunterzeichner: Aebersold, Aeschbach, Allemann, Arnold-Zürich, Bauer, Borel Georges, Bratschi, Brechbühl, Bringolf-Schaffhausen, Dellberg, Eggenberger, Frei, Geissbühler, Gitermann, Grütter Fritz, Heinzer, Herzog, Huber, (Kurz), Leuenberger, Meier-Netstal, Oprocht, Rodol, (Roth), Rubi, Schmid Arthur, (Schmid-Solothurn), Schütz, Steiner, (Uhlmann). (30)

12b Exkurs zu Eigentümer:innen: Pensionskassen

Fakten: Es existieren hierzulande **keine** Informationen bzw. Angaben zu Eigentums- und/oder Besitzverhältnissen **von Bauland** oder generell von Boden auf aggregierter Stufe. Auch bestehen keine Schätzungen oder Ähnliches dazu.

Datenlage: Zu Liegenschaften bzw. Grundstücken werden hierzulande nur zwei Statistiken regelmässig und flächendeckend erhoben: der Eigentümertyp nach der **Anzahl der vermieteten Wohnungen** einerseits und derjenige nach der **Anzahl der Wohngebäude** andererseits. Methodisch gesehen handelt es sich hierbei um Stichprobenerhebungen. Zur Vermeidung von Missverständnissen: Hierbei geht es ausschliesslich um gebaute Wohnungen und bestehende Gebäude mit Wohnungen.

Marktpositionierung: **Pensionskassen** spielen in der Summe beim Handel mit bebauten Grundstücken und in deren Vermietung eine mässig wichtige Rolle. Die mit grossem Abstand grösste Akteurgruppe bilden «Private». Noch weniger Präsenz markieren Pensionskassen beim Erwerb von unbebauten Parzellen. Hingegen waren sie bis zur letzten Zinswende als Käuferinnen von Projektentwicklungen (d. h. unbebaute Parzellen mit handfesten, bewilligten Bauprojekten) recht aktiv.

Quellen: <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/22224304> <https://www.bfs.admin.ch/news/de/2022-0072>

13 Beob. 3: Zunehmende Nutzungskonkurrenz

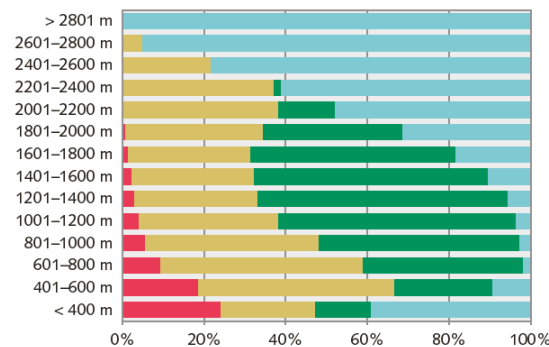
Die «Kampfzone» um den Zugang und die richtige und faire Nutzung von Bauland und dem dazugehörigen Surrogat, nämlich bereits bebauten Grundstücken, dürfte sich hierzulande in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter und markant akzentuieren, aber hoffentlich nicht radikalisieren. Weshalb? Sowohl die Nutzungskonkurrenz als auch dazugehörige materielle Zielkonflikte dürften nochmals zunehmen. Grund: Es existieren keine nennenswerte räumliche «Ventile».

13a Illustration zur Nutzungskonkurrenz: Arealstatistik

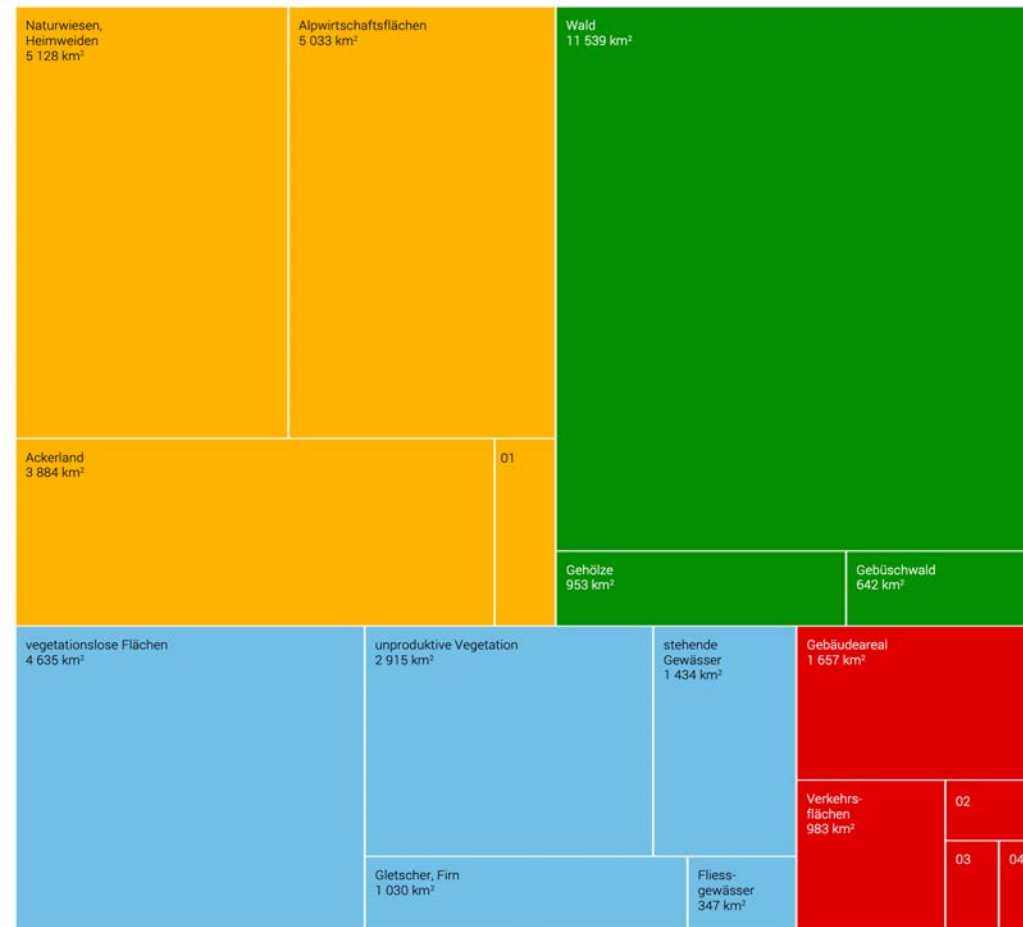
(Stand 2018)

Total Landesfläche Schweiz: 41 291 km²

■ Siedlungsflächen (8%, 3 271 km²) ■ Landwirtschaftsflächen (35%, 14 525 km²)
■ unproduktive Flächen (25%, 10 361 km²) ■ bestockte Flächen (32%, 13 134 km²)



■ Siedlungsflächen ■ Landwirtschaftsflächen
■ Bestockte Flächen ■ Übrige Naturräume



01: Obst-, Reb- und Gartenbauflächen (480 km²)
02: Industrie- und Gewerbeareal (256 km²)

03: Erholungs- und Grünanlagen (209 km²)
04: besondere Siedlungsflächen (168 km²)

Standardnomenklatur

Siedlung
Gebäudeareal (Gebäude und Umschlag von Industrie- und Gewerbe; Wohnareal; öffentlichem Gebäudeareal; landwirtschaftlichem Gebäudeareal; nicht spezifiziertem Gebäudeareal); Strassenareal; Bahnareal; Flugplatzareal; besondere Siedlungsflächen; Erholungs- und Grünanlagen

Landwirtschaft
Obstbauflächen; Rebbauflächen; Gartenbauflächen; Ackerland; Naturwiesen; Heimweiden; Alpwiesen; Alp- und Jurawiesen

Bestockte Flächen
Geschlossener Wald; aufgelöster Wald; Gebüschwald; Gehölze

Unproduktive Flächen
Stehende Gewässer; Fliessgewässer; Unproduktive Vegetation; Vegetationslose Flächen; Gletscher, Firm

Quelle: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/raum-umwelt/bodennutzung-bedeckung.gnpdetail.2021-0316.html>

14 Beob. 4: Wesentliches ist weder fass- noch greifbar

Der (ökonomische) Gehalt eines unbebauten Grundstücks ist in der Praxis anspruchsvoll zu erfassen. Neben objektiven, sicht- und messbaren Faktoren kommt externen Effekten (Externalitäten) immer eine herausragende Bedeutung zu. Sie können aus Sicht der Eigentümer und Besitzer von solchen Grundstücken positiver oder negativer Natur sein. Dieses Bündel von externen Effekten prägen das Preisniveau vor Ort massgeblich.

Kommentar: Niemand kann sich diesen externen Effekten vor Ort entziehen. Wir alle berücksichtigen sie bewusst oder unbewusst, selektiv oder umfassend bei der individuellen Beurteilung von Wohnstandorten bzw. von Wohnraum. Sie sind Bestandteil unserer Präferenzen, also das, was wir mögen oder eben nicht mögen. Im Alltag zählen einerseits unsere relativen Vergleiche dazu und andererseits die eigenen, persönlichen Präferenzordnungen. Letztere ändern sich im Verlauf des eigenen Lebens in aller Regel.

14a Illustration von schwer fassbaren Elementen

«Unbewusste» Quadranten	«Bewusste» Quadranten
Standorteigenschaften, «Lage» <ul style="list-style-type: none">▪ Makrolage (u. a. Externalitäten)▪ Mikrolage (u. a. Externalitäten)	Physische Eigenschaften <ul style="list-style-type: none">▪ Parzellengrösse▪ Parzellenform▪ Bebaubarkeit▪ Qualität des Baugrunds▪ Erschliessung
«Markt» für Bauland vor Ort <ul style="list-style-type: none">▪ Preisniveau pro m²▪ Marktliquidität / Angebotsmenge▪ Eigentümer und Marktakteure	Rechtliche Eigenschaften <ul style="list-style-type: none">▪ Zonenzugehörigkeit▪ Ausnützungsziffer / Baumasse▪ Grenzabstände▪ Baurechtliche Bestimmungen▪ Sachenrecht und Grundbuch

Bauland

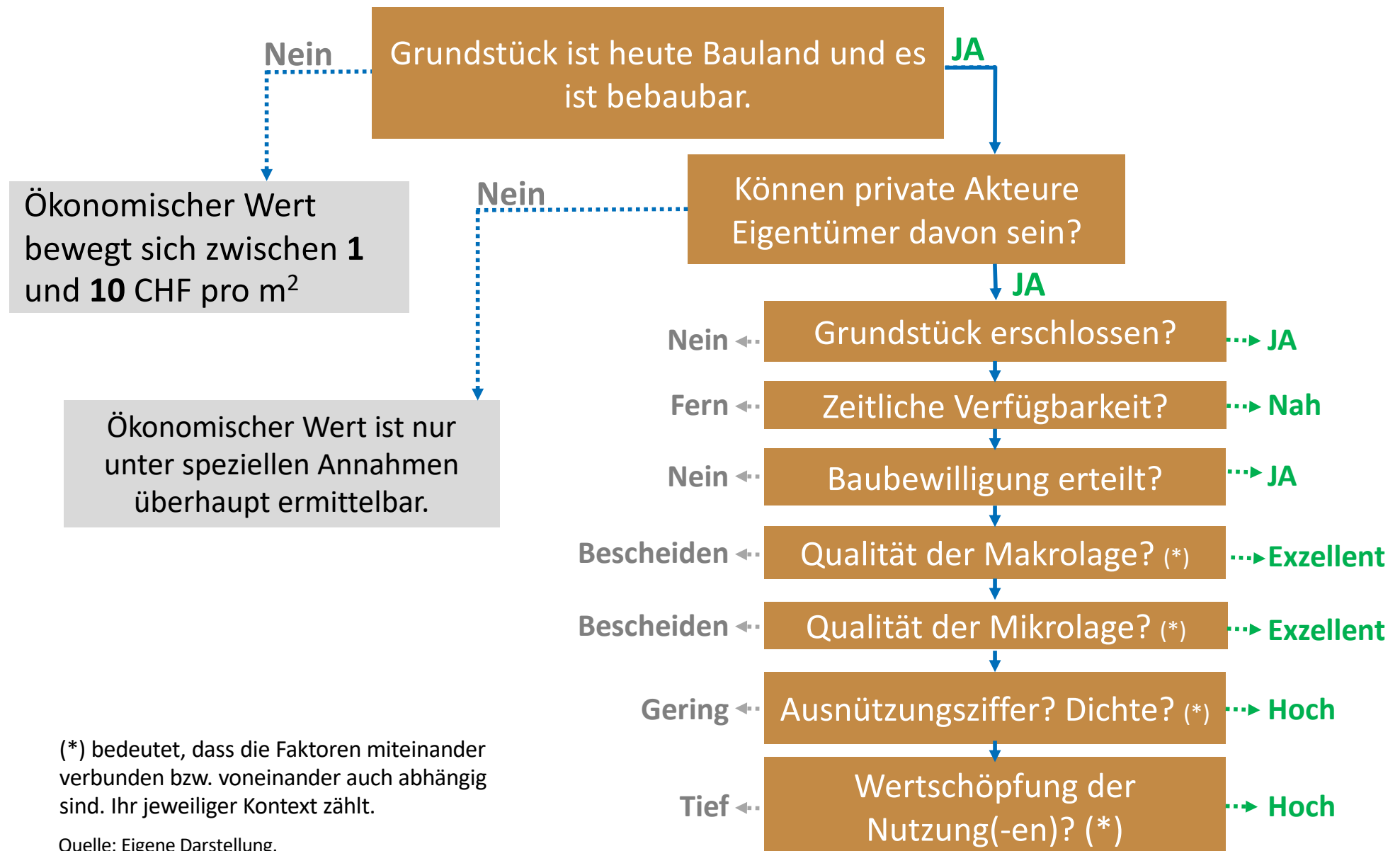
Quelle: Eigene Darstellung

15 Beob. 5: Unverstandene Preisbildung von Bauland

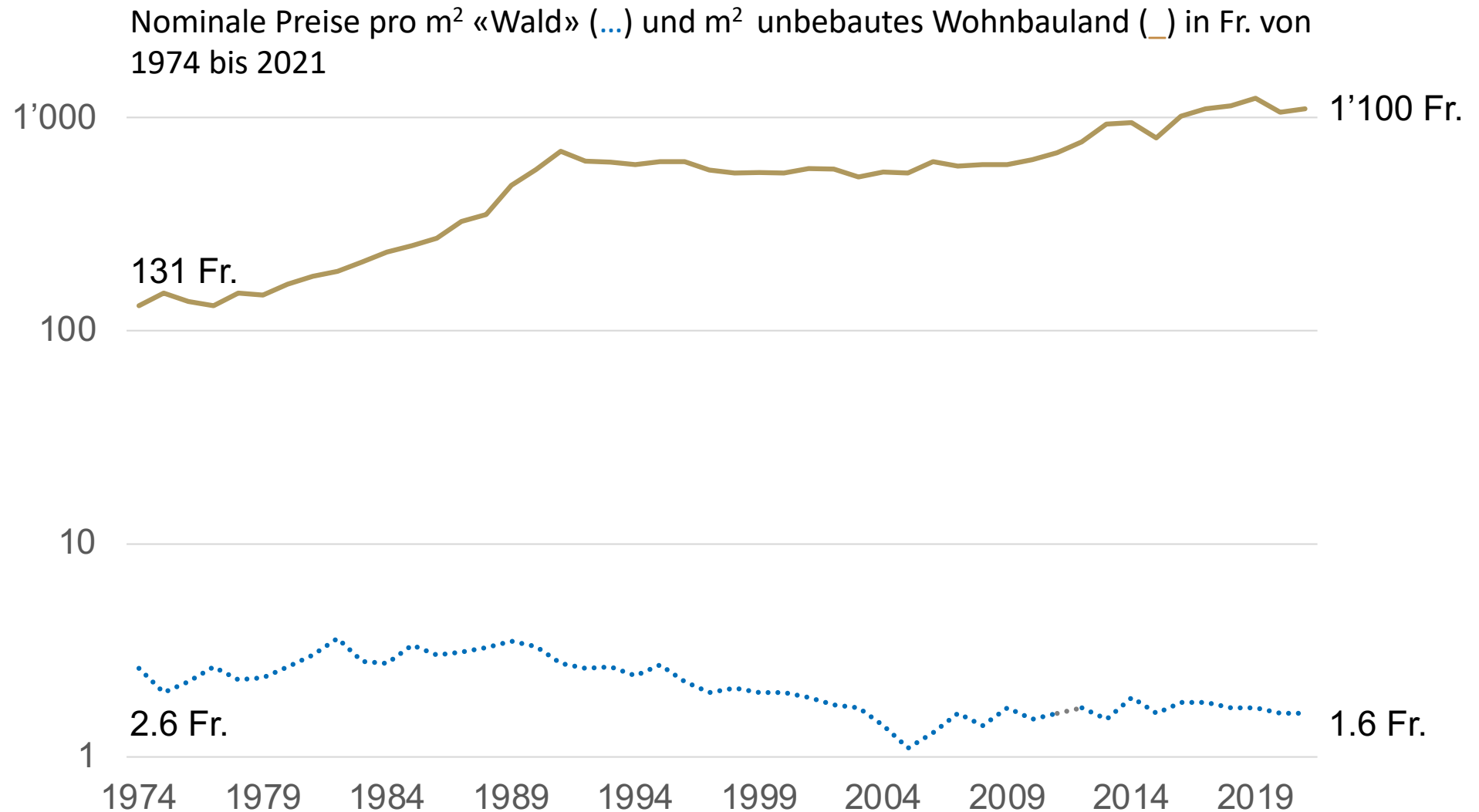
Aus ökonomischer Sicht betrachtet ist die Herleitung der sogenannten Zahlungsbereitschaft für Bauland – landläufig – ebenso unverstanden wie vielschichtig. Fast immer wird mit stereotypen Ansichten operiert bzw. argumentiert. These: Weder die Preisbildung von Bauland noch allfällige Preisveränderungen lassen sich à la Kochrezept herleiten. Vielmehr ist und bleibt eine aufwendige Abklärung **im Einzelfall** unverzichtbar.

Kommentar: Um das Verhalten der Eigentümer:innen und der Marktteilnehmer:innen noch besser zu verstehen sind zwei ergänzende Punkte zentral: Die Erwartungsbildung bezüglich der jeweiligen Zahlungsbereitschaft hängt erstens ausschliesslich von den unbekannten Zukunftsaussichten ab. Zudem gilt es zweitens immer die sogenannten Opportunitätskosten im Auge zu behalten. Stichwort hier: Nominal- und Realzinsen oder allgemeiner gesagt; nichts im Leben ist gratis.

15a Illustration: Bodenpreis pro m² von 1 bis 300'000 CHF



15b Exkurs: Preisentwicklungen im Kanton Zürich



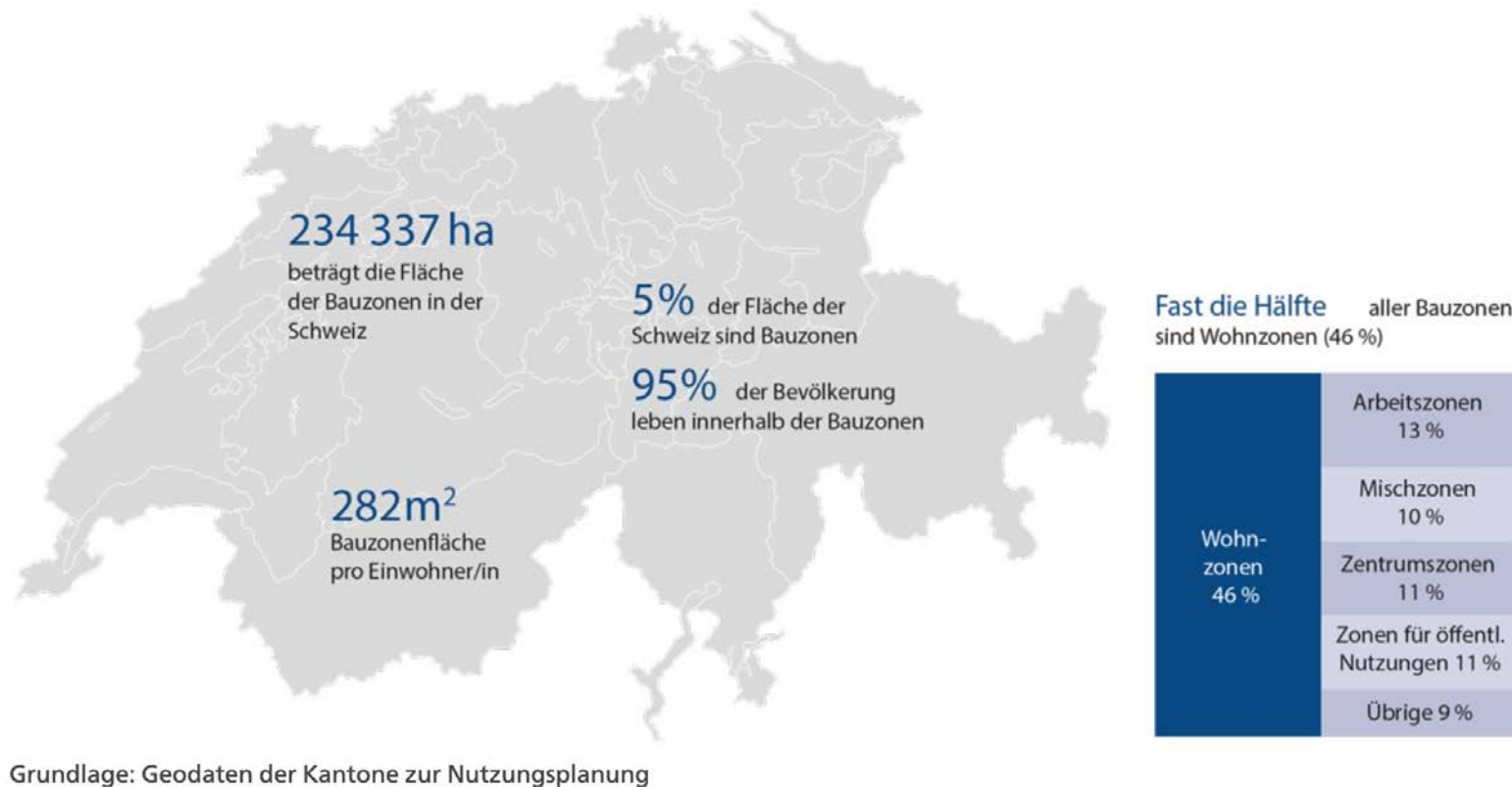
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, eigene Darstellung.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

A10 Anhang

A11 Bauzonenstatistik Schweiz 2022 (!); ein Fortschritt

Fläche der Bauzonen 2022



Kommentar: Daten, Indikatoren sowie **Markt**informationen zum Markt für Bauland sind in der Schweiz selten und allenfalls nur unsystematisch vorhanden. Was wären typische Marktindikatoren?

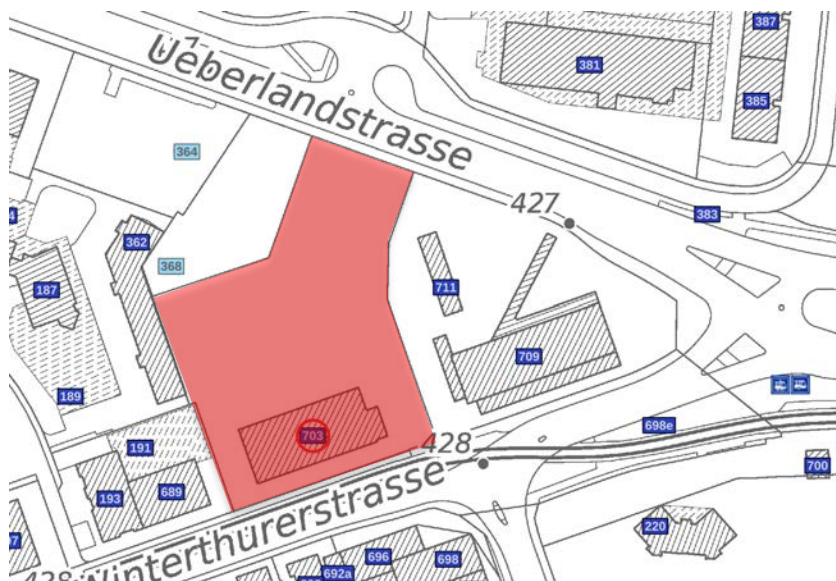
Quelle: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/bauzonenstatistik-schweiz.html>

A12 Bauzonenstatistik Schweiz 2022 (!); Vergleiche

Thema Indikator	Delta 2012-2017	Delta 2017-2022	Kommentar
Wachstum «Baulandzone Schweiz» als Totalfläche	+ 1.5 %	+ 1 %	3'400 Ha (2012-2017) 2'299 Ha (2017-2022)
Verbrauch Bauland: «neu überbaut» in Hektaren	2'100 – 2'500	3'200 – 4'300	Fläche Walensee (17) Fläche Stadt Bern (22)
Anteil unbebaute «Baulandzone Schweiz» am Total Bauland	11 % – 17 %	10% – 16%	Schätzungsbandbreite n
Bewohnerzahl	+ 600'000	+ 300'000	Stand Ende 2022 8.3 Mio. Menschen
Bauzonenfläche pro Einwohner	291 m ²	282 m ²	
Strukturelle Eckwerte	Keine Veränderungen (vgl. vorgängige Folie)		

Quelle: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/bauzonenstatistik-schweiz.html>

A13 Realer Fall an der Winterthurerstr. 703 in Zürich



Quellen: Akara Funds AG, GIS Zürich, Google maps

Fläche des **Grundstücks**: 6'035 m²

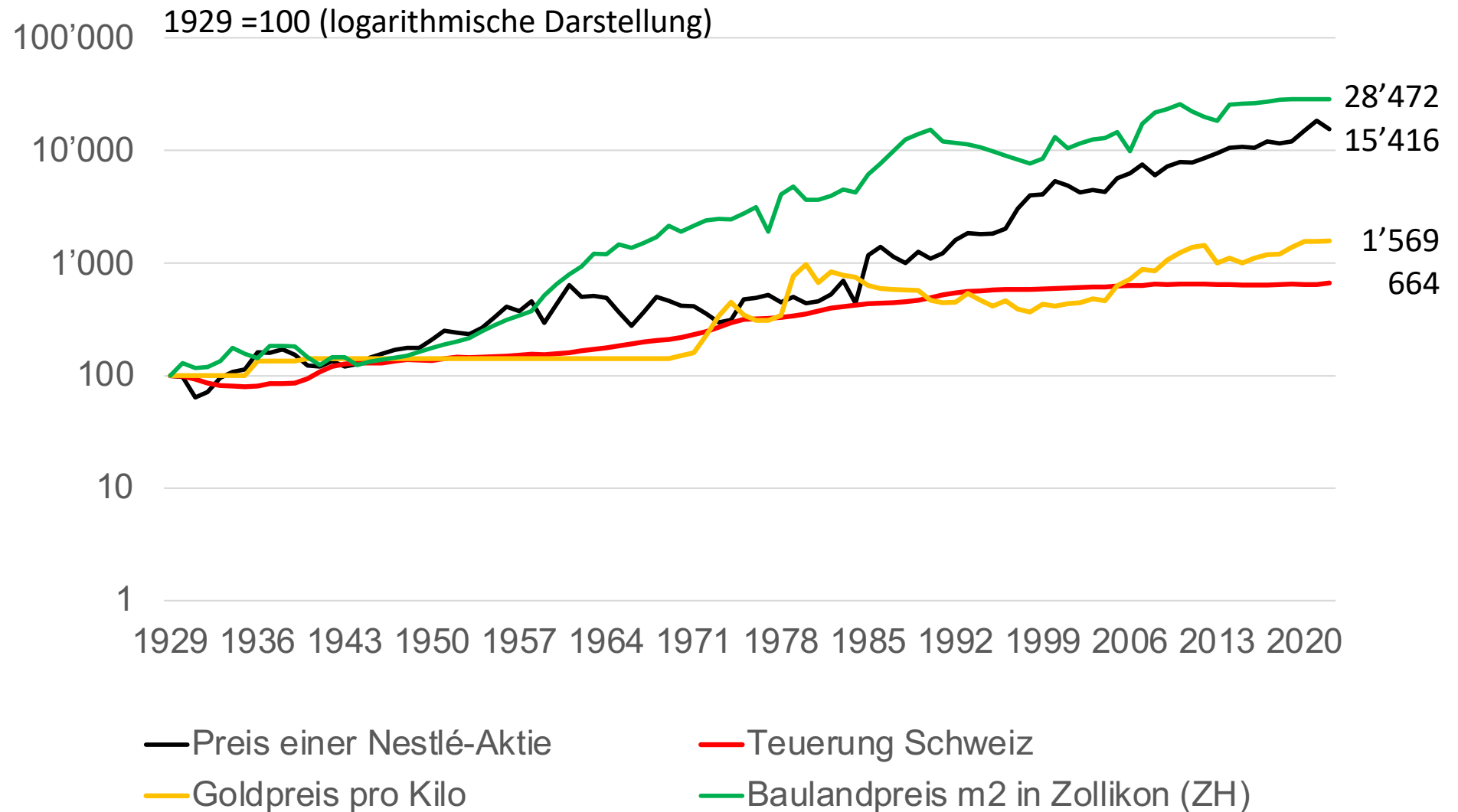
Raumprogramm: Wohnfläche Total:
10'140 m², Verkaufsfläche (Laden) 700 m²
und 74 Parkplätze

Kaufpreis für Grundstück: 61 Mio. Franken

Kaufpreis pro m²: 10'107 Franken

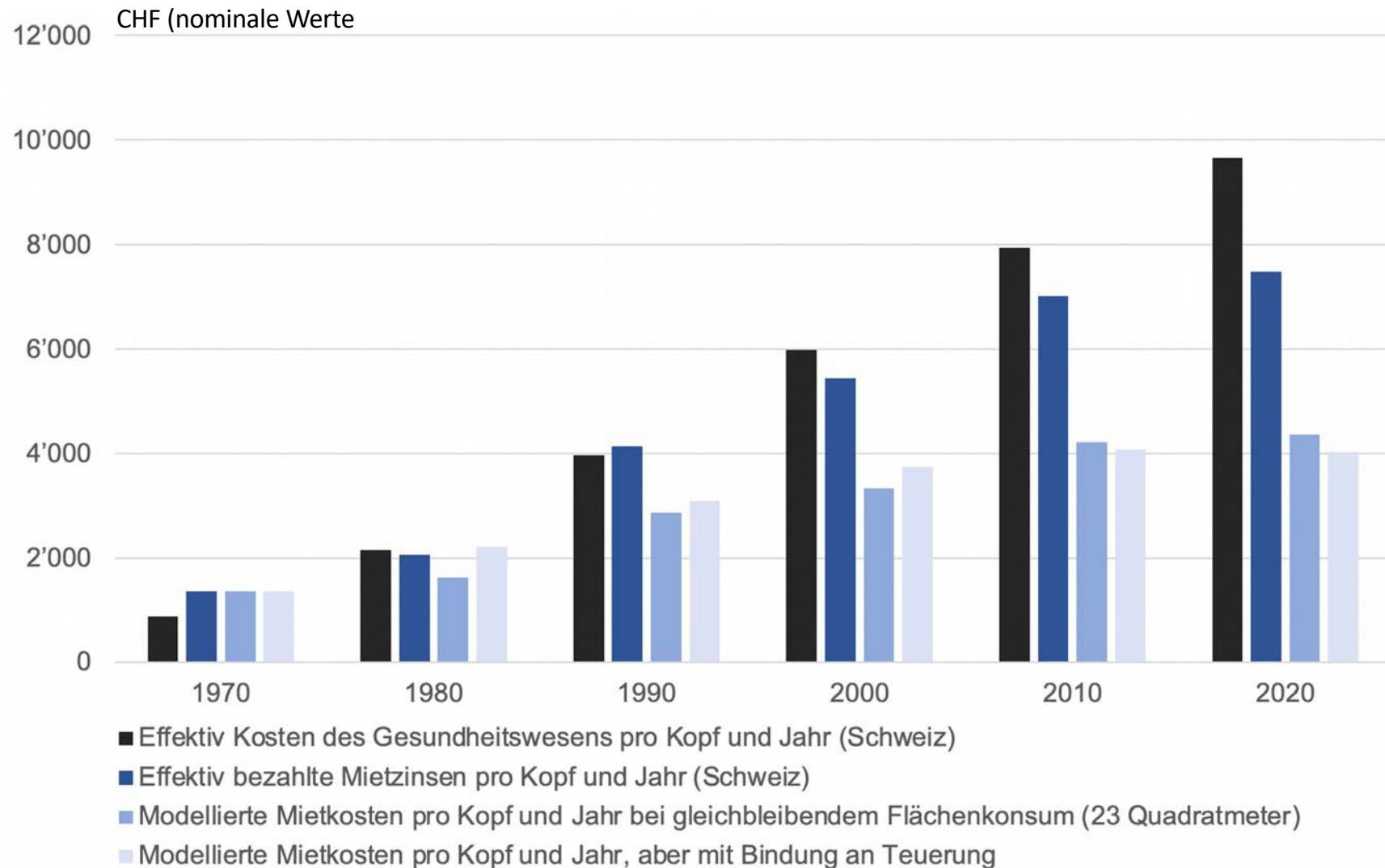
Kauf: Sommer 2021

A14 Preisentwicklung von Bauland von 1929 bis 2022



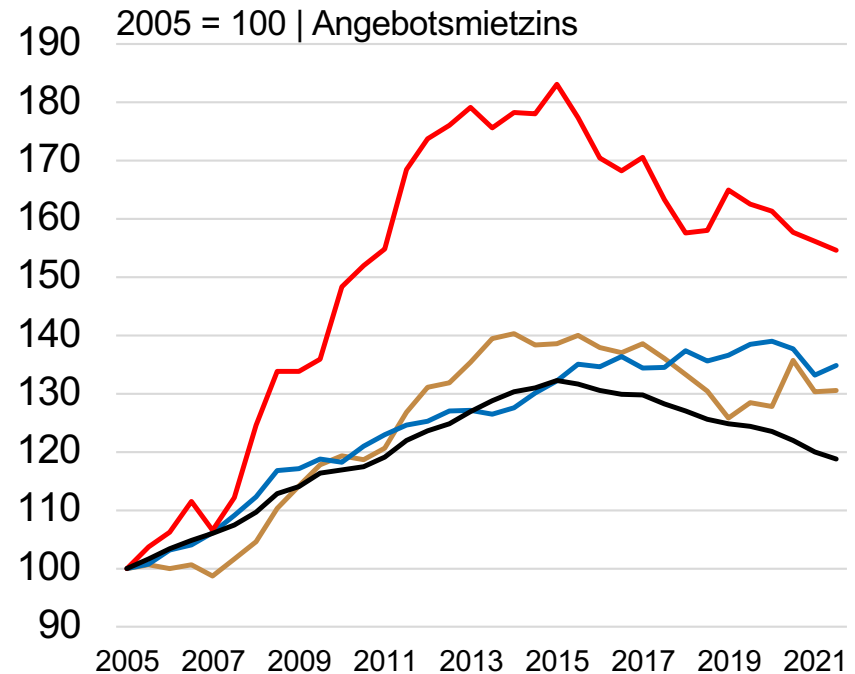
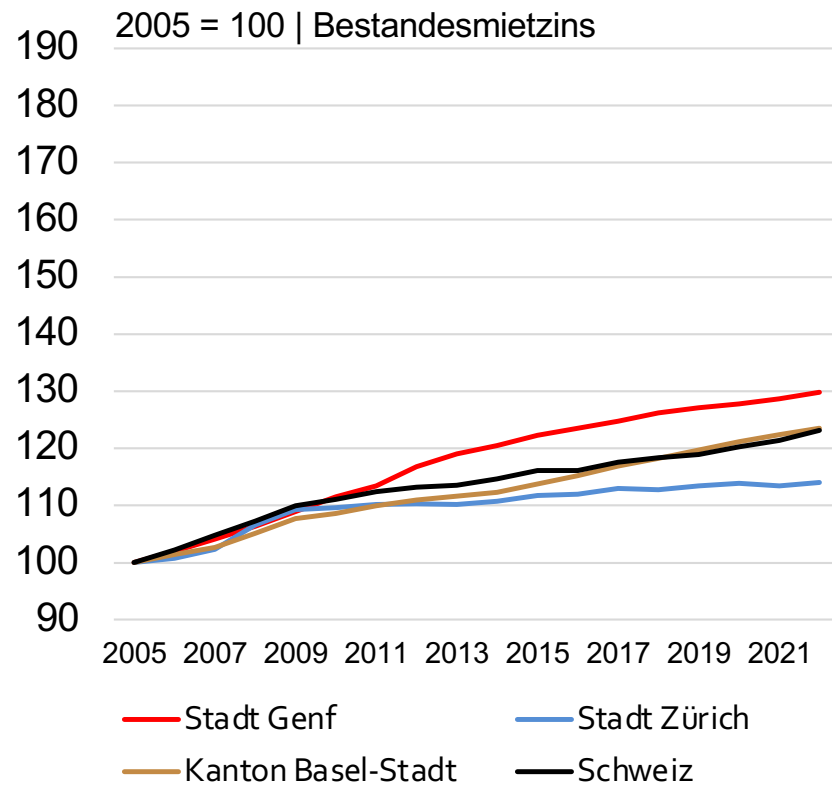
Quellen: diverse.

A15 Gesundheitskosten versus Mietkosten pro Kopf



Quelle: Vgl. die Quellenangaben im Blog <https://www.kaori.ch/single-post/125-jahre-kostenmiete-ein-kommentar-aus-%C3%B6konomischer-warte>

A16 Mietpreisindizes: Bestand und Angebot (bis Mitte 2022)



Quellen: <https://statistique.ge.ch>; Wüest Partner; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.html>;

A17 – Ausgewählte Literaturtipps

- DiPasquale Denise, Wheaton William C, Urban Economics and Real Estate Markets, Englewood Cliffs 1996 (***)
- Farago Peter, Scheidegger Jürg, Einflussfaktoren auf den Bodenpreis in der Bauzone, Bericht 21 des Nationalen Forschungsprogramms „Boden“, Liebefeld-Bern 1988
- Frey René L., Städtewachstum Städtewandel, Basel 1990, S. 103 bis 134
- Gantenbein Pascal, Die Institutionen des schweizerischen Immobilienmarktes, Diss. St. Gallen, Bern 1999
- Geltner David, Miller Norman G, Commercial Real Estate Analysis and Investments, Mason 2001
- Häberli Rudolf et al., Kulturboden Bodenkultur, Zürich 1991 S. 115 bis 118
- Hägi Adolf, Die Bewertung von Liegenschaften, Zürich, 1961 S. 19 bis 59 (***)
- Hausmann Urs, Liegenschaften wertgeschätzt, Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte, Zürich 2019. (***)
- Hilber Christian, Auswirkungen staatlicher Massnahmen auf die Bodenpreisen, Chur / Zürich 1998
- Hübschle Jörg et al, Die Rolle der Promotoren und Vermittler auf dem Bodenmarkt, Liebefeld-Bern 1988
- Naegeli Wolfgang, Wenger Heinz, Der Liegenschaftenschätzer, Zürich 1997, S. 11 – 65. (***)
- Niehans Jürg, Eine vernachlässigte Beziehung zwischen Bodenpreis, Wirtschaftswachstum und Kapitalzins, Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 102. Jahrgang, 1966, Nr. 2, S. 195 – 200 (***)
- Schneider, Reto U., Die Wahrheit über Grund und Boden, NZZ Folio, Nov. 2021, S. 10 ff. (***)
- Sieber Hugo, Zu einer vernachlässigten Beziehung zwischen Grundrentenwachstum, Kapitalzins und Bodenpreis, Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 103. Jahrgang, Mai 1967, Nr. 1, S. 1 – 10 (***)
- Trotz Raymond (Hrsg.), Immobilien – Markt- und Objektrating, Köln 2004
- Wachter Daniel, Bodenmarktpolitik, Bern / Stuttgart / Wien 1993
- Wüest Partner, Immo-Monitoring 2020 Band 1, Ersatzneubau: Der Wohnungspark wird von Grund auf erneuert, S. 48 ff.
- ZKB (Hrsg.), Wertvoller Boden, Zürich 2008 (PDF-File im Internet) (***)

(***) besonders empfohlen.

- Baulandpreis pro m² 1872 am Paradeplatz: 280 Franken
- Baulandpreis pro m² 1891 in Zürich-Oberstrass 82 Rappen
- Baulandpreis pro m² 2023 am Paradeplatz 300'000 Franken



A18 Autor und Kontakt

dr. urs hausmann strategieberatung

Urs Hausmann

Hadlaubsteig 7 b

8006 Zürich

Dr. oec. HSG et Dr. iur. HSG

T 044 535 00 16

www.kaori.ch

urs.hausmann@kaori.ch