

18.08.2018

---

## Raumentwicklung Schweiz

---

MAS Immobilienmanagement 12/16  
Dr. Benjamin Buser, econcept AG

# Vorlesungsziele

---

- konkrete Vorstellung der grossräumlichen Raumentwicklung gewonnen
- aktuelle Diskussionen und Karten der Raumentwicklung in der Schweiz sind bekannt
- Anregung Karten nach Zusammenhängen betreffend Standortwettbewerb zu betrachten
- Praktische Übungen:
  - Fokussierung auf raumwirksame Berichterstattung
  - Verbindung von Raumentwicklung und Immobilienstrategie diskutiert

# Tagesprogramm 18. August 2018

---

Start	Ende	Dauer	Programm
08:40	09:15	35'	Einführungsübung «Der geneigte Leser»
09:15	10:00	45'	Grundlagen Teil 1
10:00	10:30	30'	Pause
10:30	11:15	45'	Grundlagen Teil 2
11:15	12:15	60'	Gruppenübung, inkl. individueller Pause (15')
12:15	12:45	30'	Präsentationen
12:45	12:50	5'	Abschluss

# Grundlagen und Unterlagen

---

- Einführung
- Planung und Struktur
- Standortwettbewerb und Wertschöpfung
- Räumliche Entwicklungsdynamik
- Übung inkl. Präsentationen



# Tipps zur Prüfung

---



Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

1

2

# Aktuell 2'222 Gemeinden in der Schweiz

---

1990: 3'021

2000: 2'896

2015: 2'352

2017: 2'255

2018: 2'222



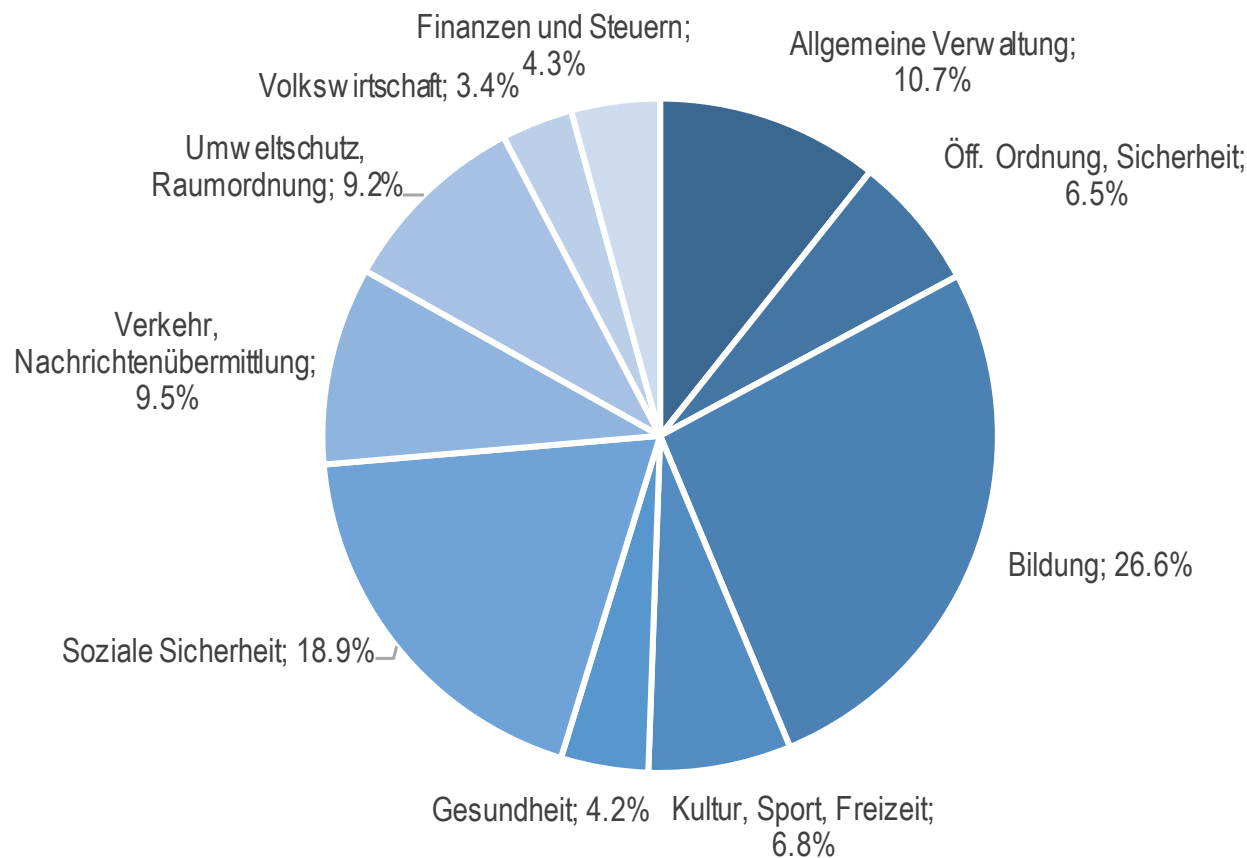
# Kleiner Gemeindealmanach 2018

---

- Anzahl der Gemeinden: 2'222
- Bevölkerung
  - Durchschnittsgrösse: 3'787
  - Median: 1'493
  - Kleinste Gemeinde: 12 (Corippo)
  - Grösste Gemeinde: 409'120 (Zürich)
  - > 9'999 Einwohnerinnen und Einwohner: 7 %
- Subsidiarität im Föderalen Nationalstaat: Der relevante Vollzug findet mehrheitlich auf der Stufe Gemeinde statt
- Gemeindefinanzen
  - Ausgaben der Gemeinden (2015): CHF 47.6 Mrd. (7.1 % BIP)
  - Aggregierte Bilanzsumme (2015): CHF 101.3 Mrd.
  - Bruttoschulden (2015): CHF 51.4 Mrd. (6'175 CHF pro Kopf)

# Aufgaben und Ausgaben der Gemeinden 2015

Quelle: EFD, 2018

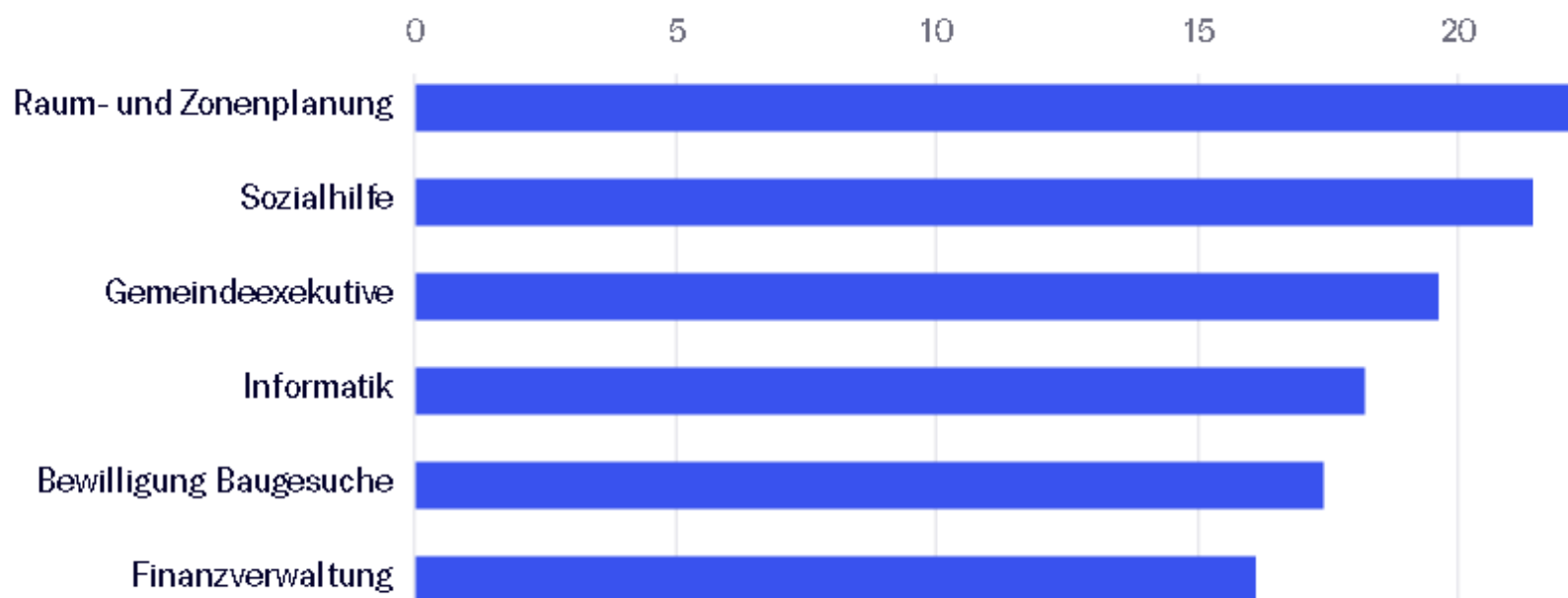




# Erreichte Leistungsgrenzen

---

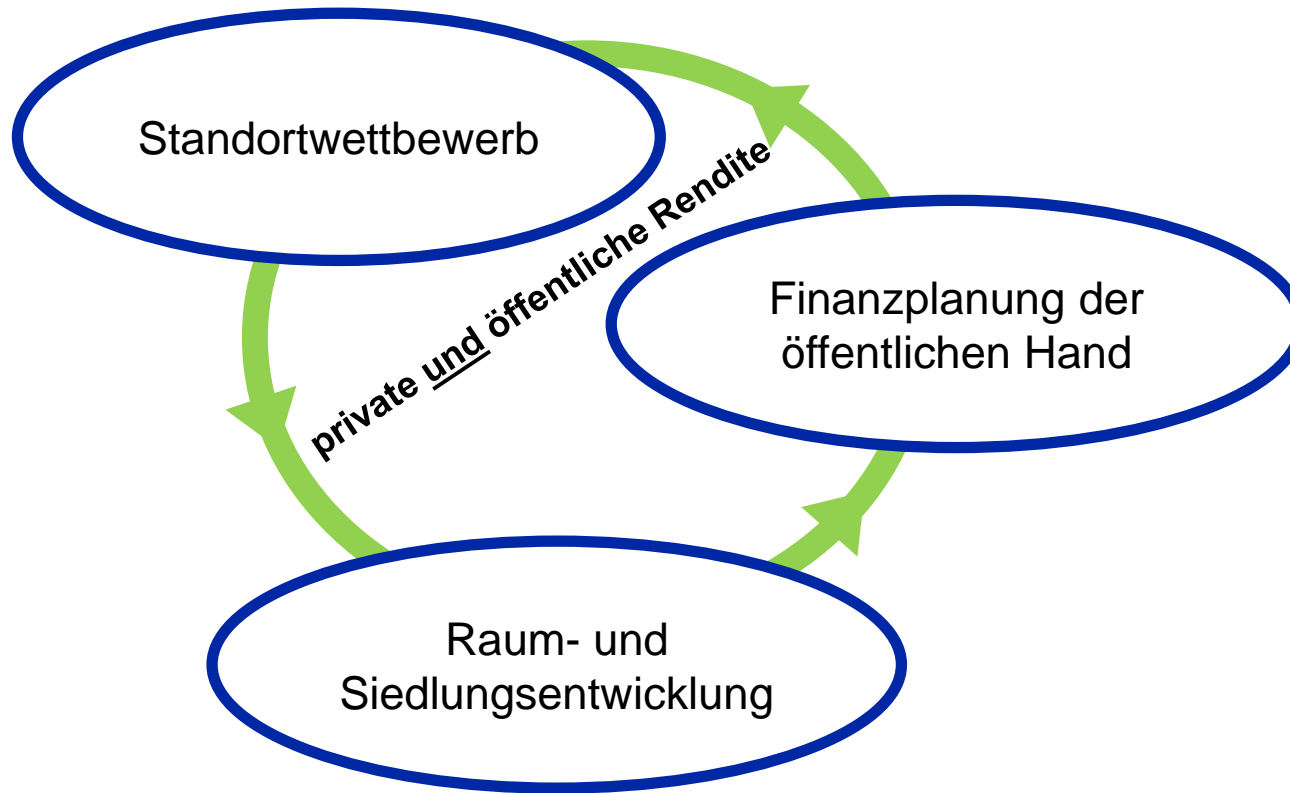
Anteil Gemeinden, die sich gefordert oder überfordert fühlen:



Quelle: Schweizerisches Gemeindemonitoring 2017

# Magisches Dreieck der Gemeindeentwicklung

---



# Raumordnung und Standortwettbewerb

---

- Raum- und Siedlungsentwicklung
  - **Mehrere Tausend Quartier- und Sondernutzungspläne**
  - **ungefähr 2'222 kommunale Zonen- und Nutzungspläne**
  - **26 kantonale Richtpläne**
  - **6 Sachpläne und 2 Konzepte auf Stufe Bund**
- Standortwettbewerb/Finanzierung der öffentlichen Hand
  - **2'255 kommunale Steuerhoheit**
  - **26 kantonale Steuergesetze mit eigenem Steuerfuss**
  - **1 Bundessteuer und diverses Sondersteuern**
- Gibt es eine gemeinsame Vorstellung der Gesamtentwicklung?

# Raumkonzept Schweiz

Handlungsräume bilden und das polyzentrische Netz von Städten und Gemeinden stärken

Quelle: ARE, 2012

**Für die ganze Schweiz gültige Handlungsansätze**

- Polyzentrische Raumentwicklung fördern
- Stärken stärken, nicht überall alles
- In funktionalen Räumen zusammenarbeiten
- Räumliche Abstimmung mit Europa sicherstellen

**Räumlich differenzierte Handlungsansätze**

In Handlungsräumen planen (innerer /erweiterter Bereich)

- Grossstädtisch geprägte Handlungsräume
- Klein- und mittelstädtisch geprägte Handlungsräume
- Alpine Handlungsräume



Bestehende Kooperationen in funktionalen Räumen ausbauen



Partnerschaften zwischen den grossstädtisch geprägten Handlungsräumen fördern



Partnerschaften zwischen den Städten und Agglomerationen fördern



Ländliche Zentren und alpine Tourismuszentren untereinander und mit den Städten vernetzen

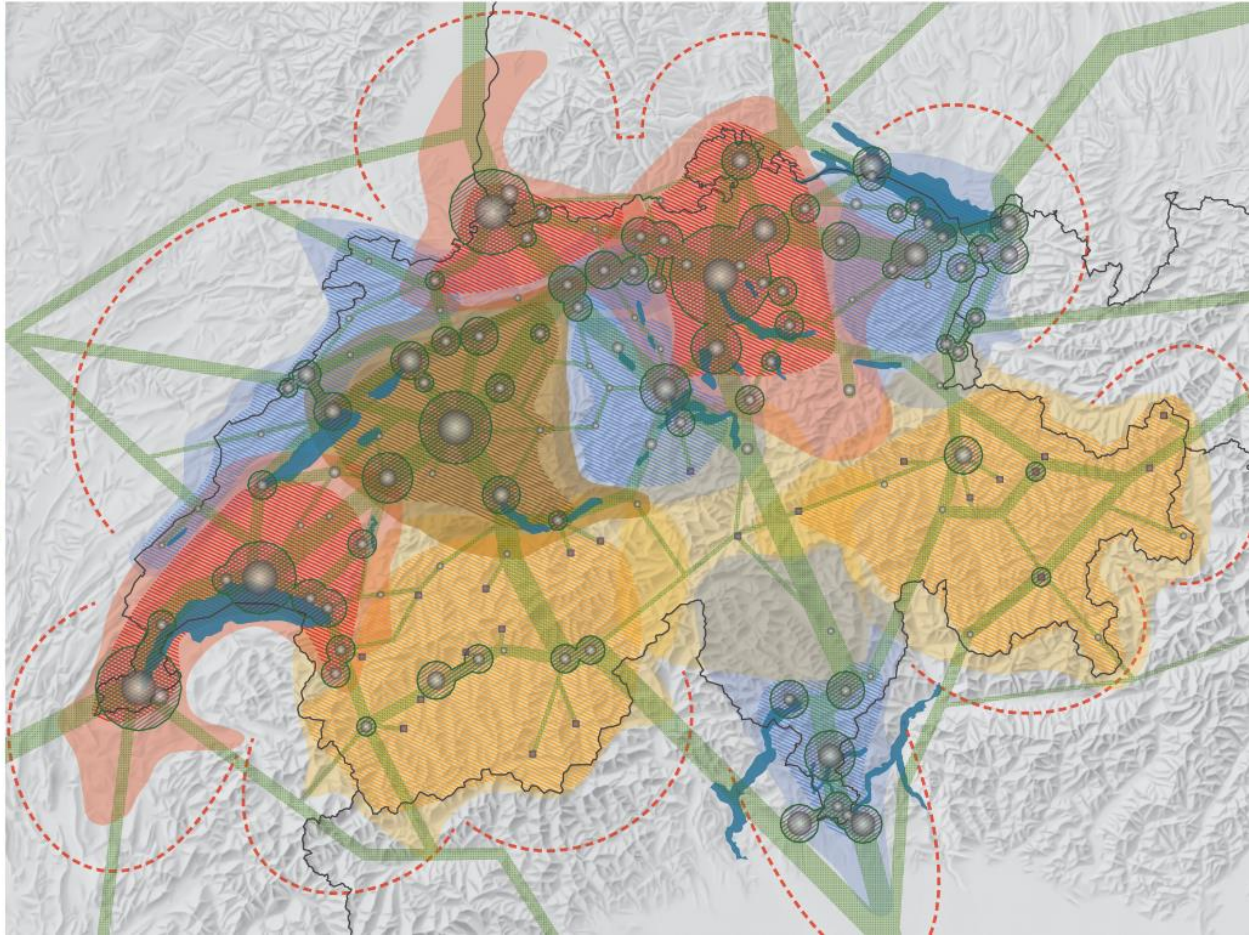


Grenzlage besser nutzen



**Ausgangslage**

- Metropolitane, grossstädtische, mittelstädtische, kleinstädtische und ländliche Zentren
- Zentren von grossen alpinen Tourismusgebieten
- Agglomerationen



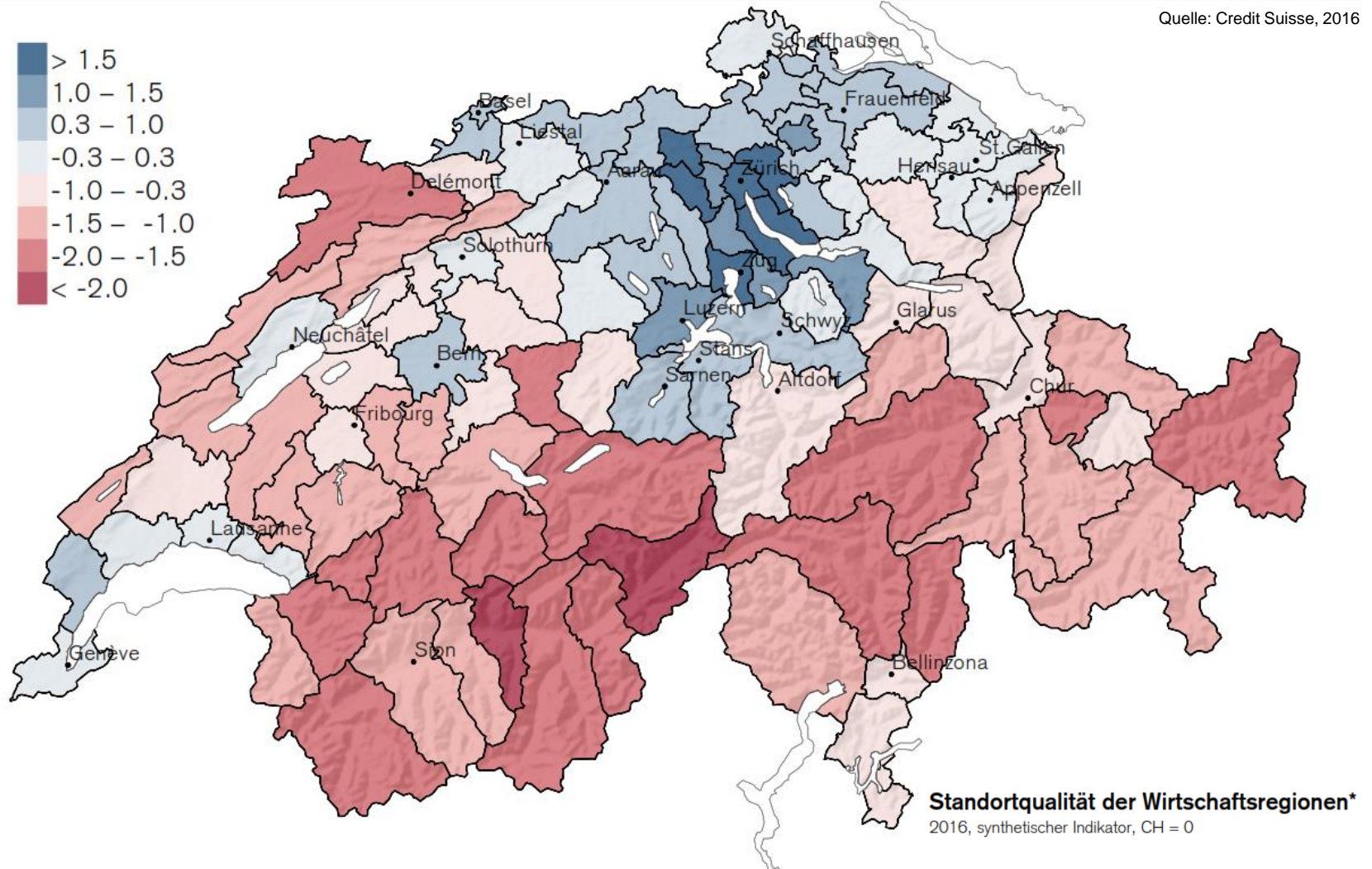
# Raumkonzept Schweiz

---

- **Strategie 1:** Handlungsräume bilden und das polyzentrische Netz von Städten und Gemeinden stärken
- **Strategie 2:** Siedlungen und Landschaften aufwerten
- **Strategie 3:** Verkehrsinfrastruktur und Raumentwicklung aufeinander abstimmen
  
- Was bedeutet dies konkret für den Immobilienentwickler?

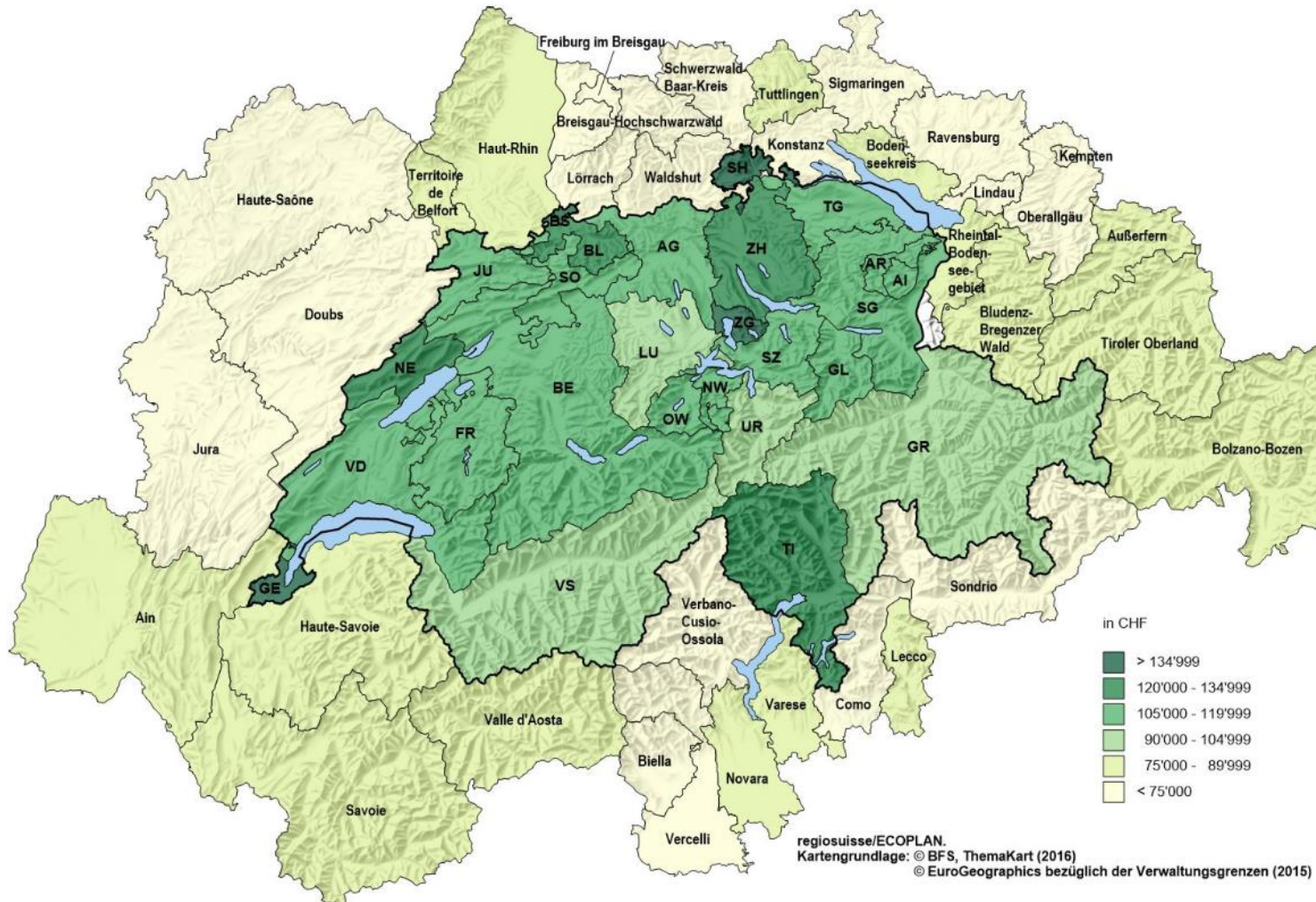
# Räumliche Verteilung der Standortqualität

Quelle: Credit Suisse, 2016



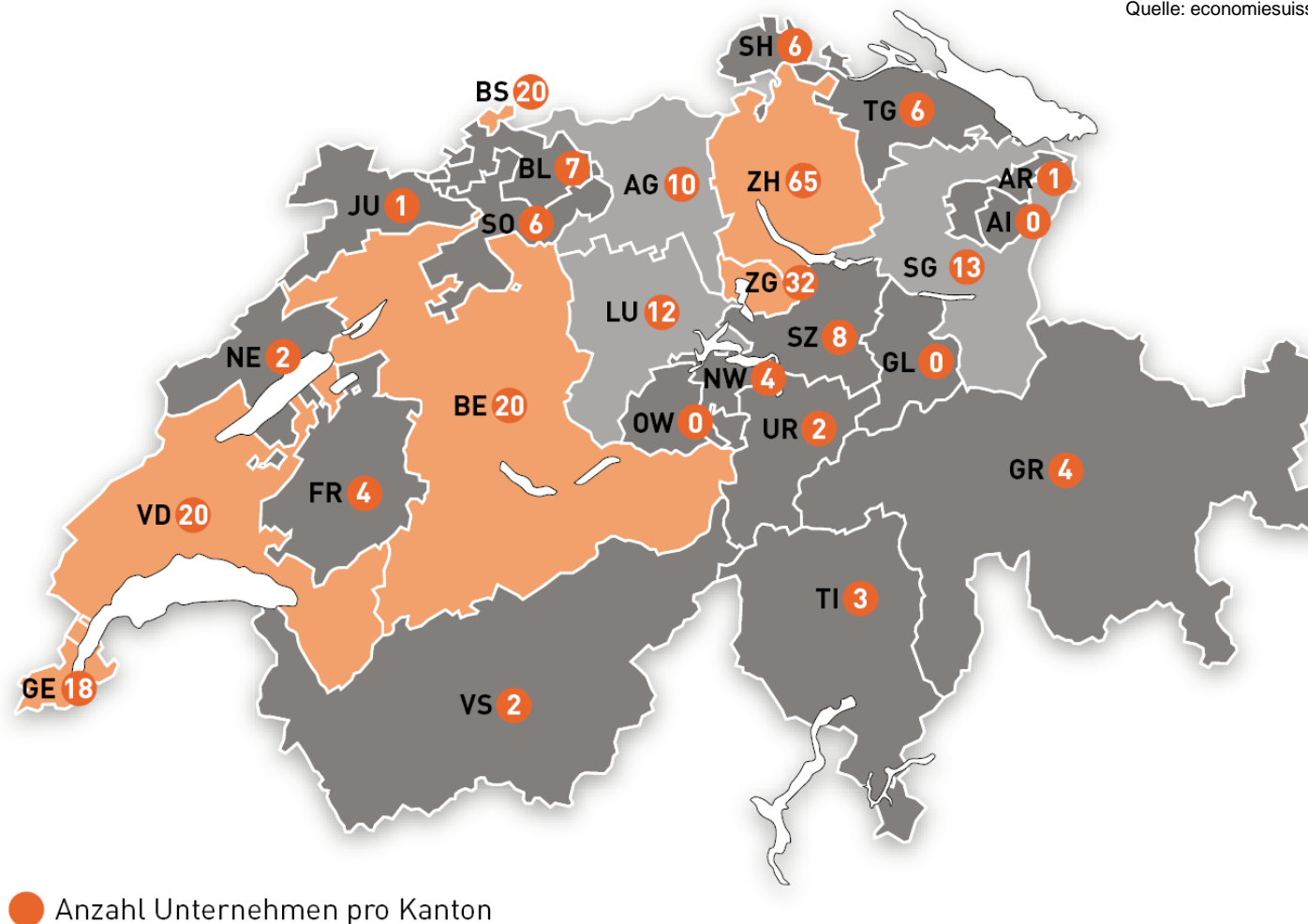
# Gesamtwirtschaftliche Arbeitsproduktivität in CHF (2014)

Quelle: Regiosuisse, 2017



# Börsenkotierte Aktiengesellschaften mit Hauptsitz Schweiz

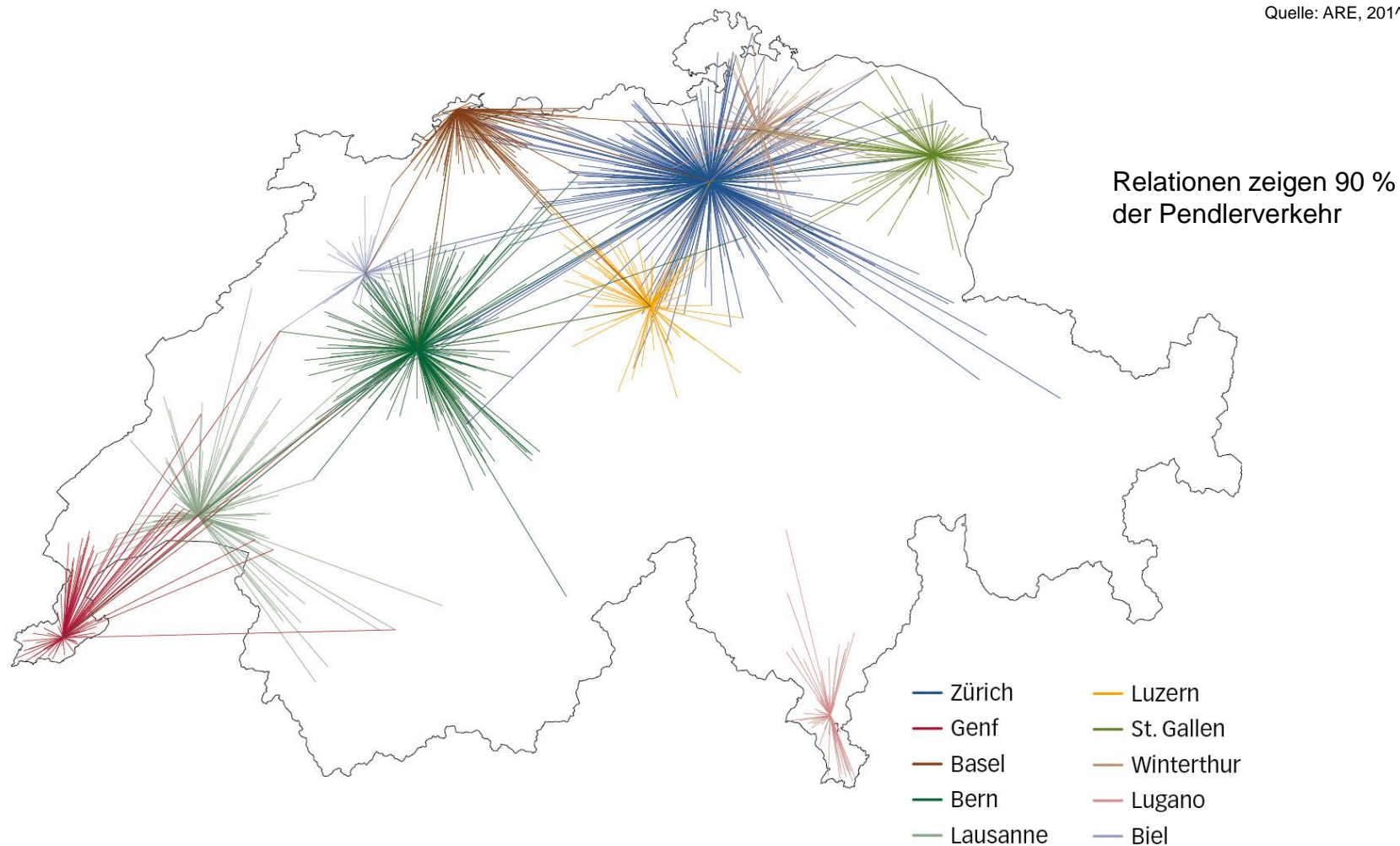
Quelle: economiesuisse/SIX Swiss Exchange 2009





# Zupendler in die sechs grössten Arbeitszentren

Quelle: ARE, 2018

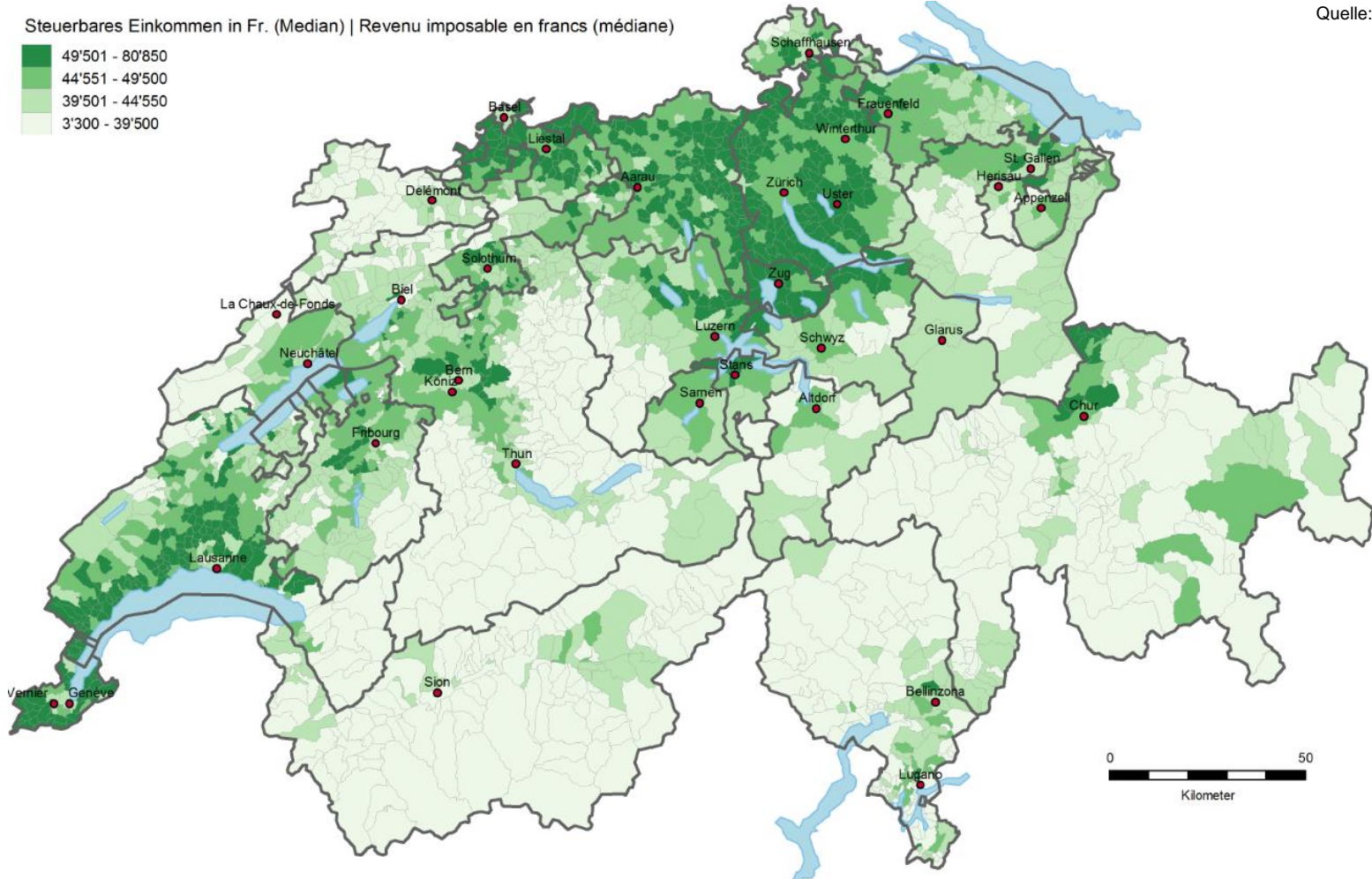


# Räumliche Einkommensverteilung in der Schweiz 2013

Steuerbares Einkommen in Fr. (Median) | Revenu imposable en francs (médiane)

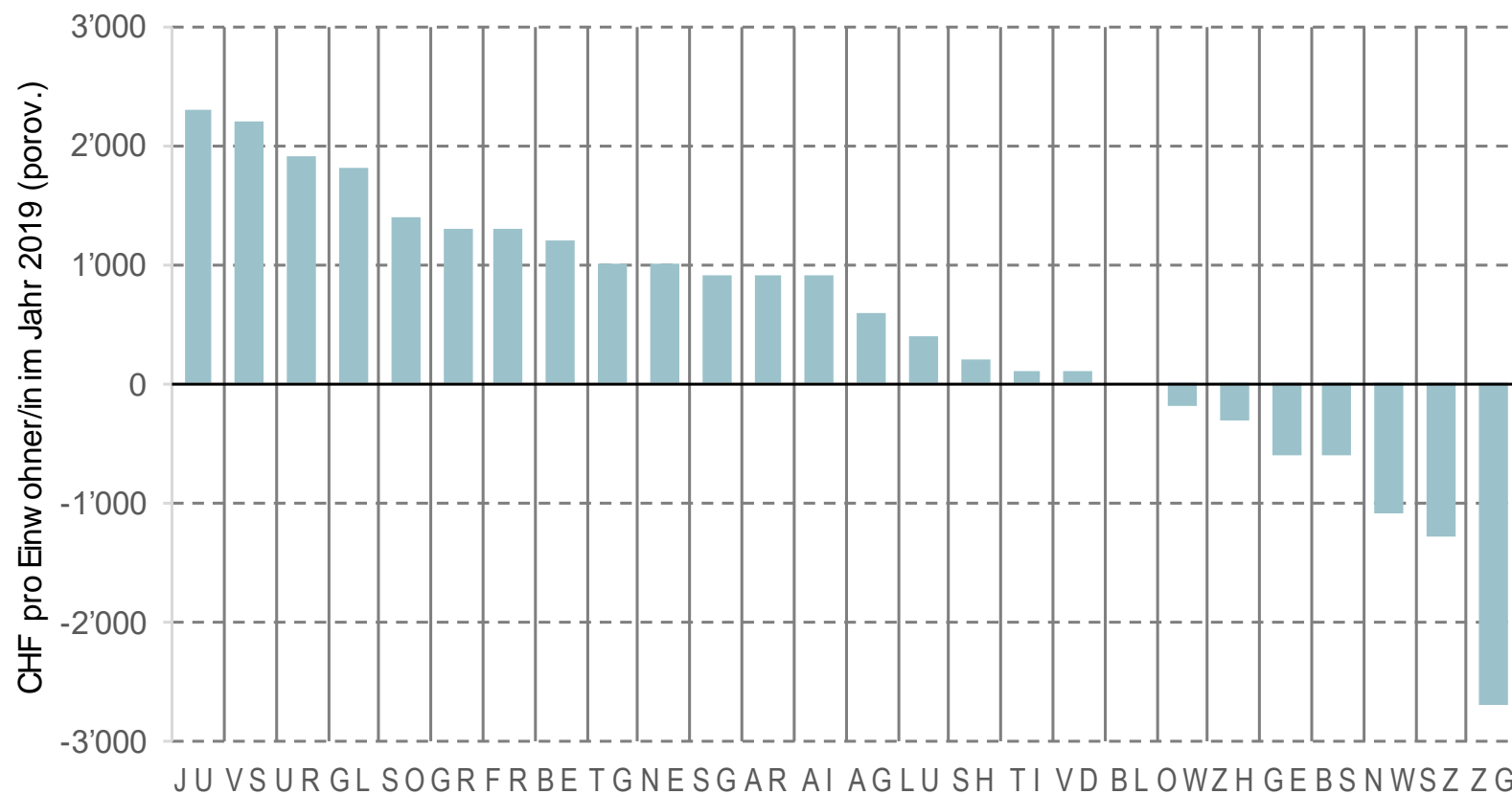
Quelle: ESTV, 2016

- 49'501 - 80'850
- 44'551 - 49'500
- 39'501 - 44'550
- 3'300 - 39'500



# Finanzausgleich 2019 (Netto in CHF/Einw.)

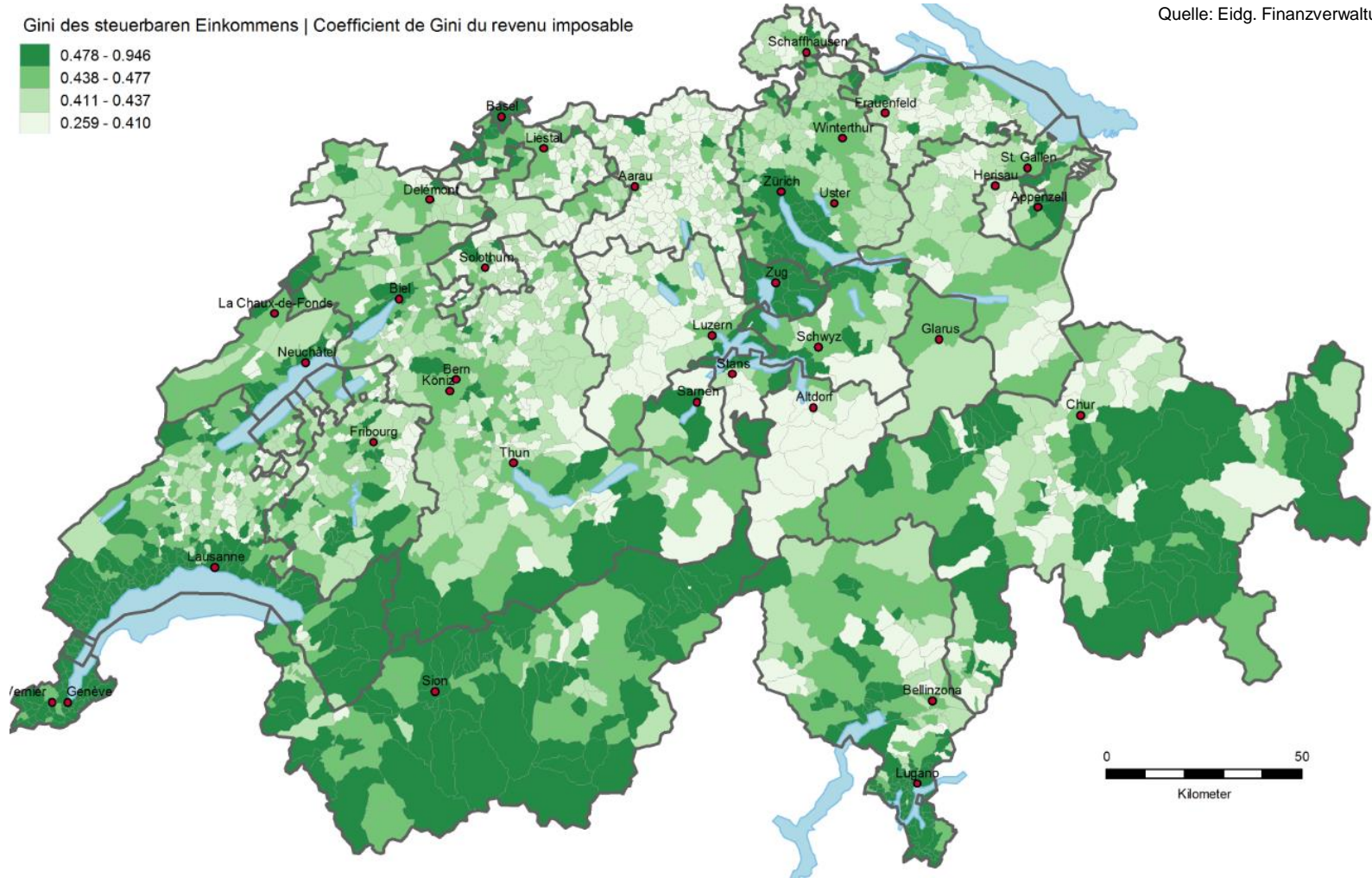
Quelle: Eidg. Finanzverwaltung, 2018



# Gesellschaftliche Einkommensverteilung 2013

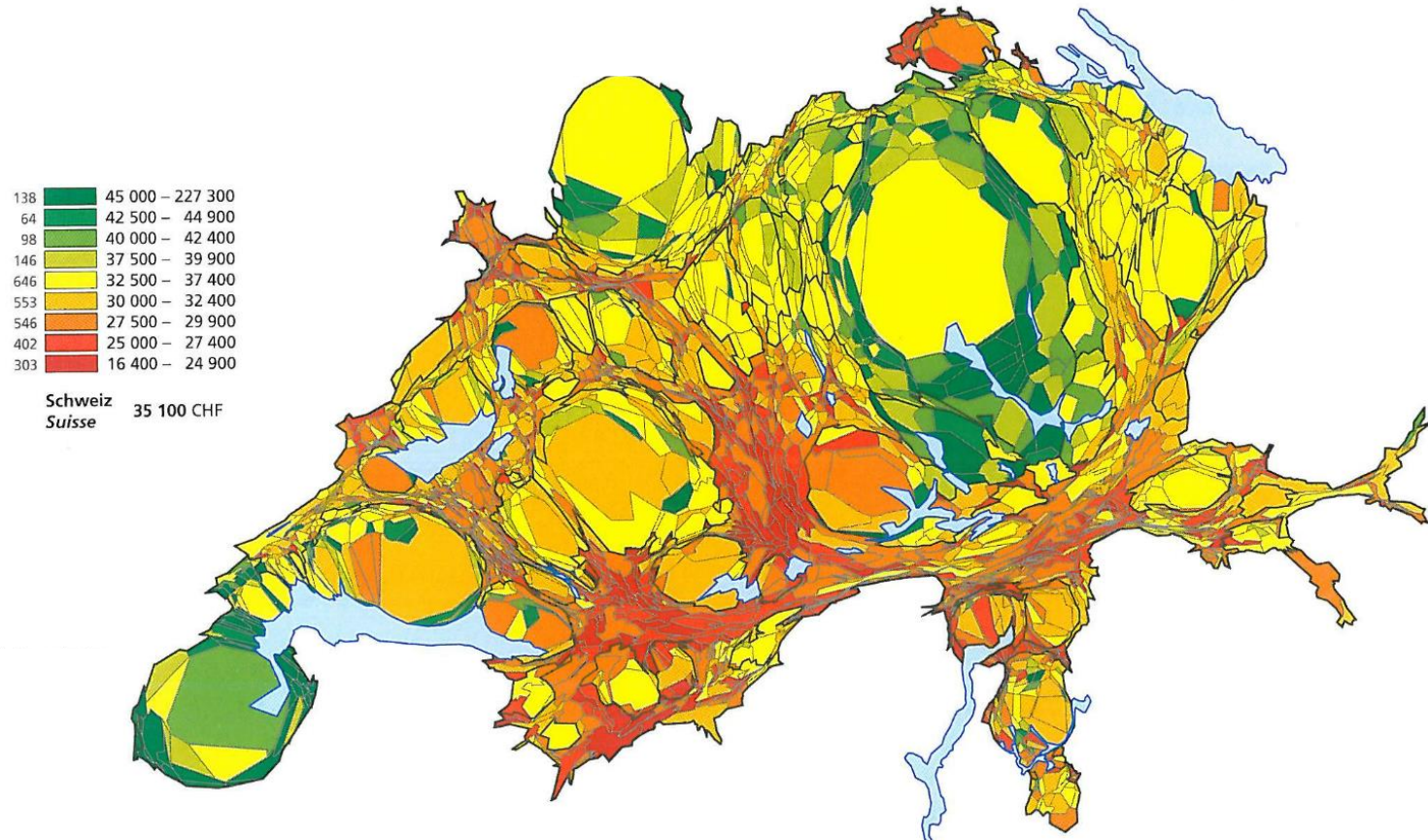
Gini des steuerbaren Einkommens | Coefficient de Gini du revenu imposable

Quelle: Eidg. Finanzverwaltung, 2017



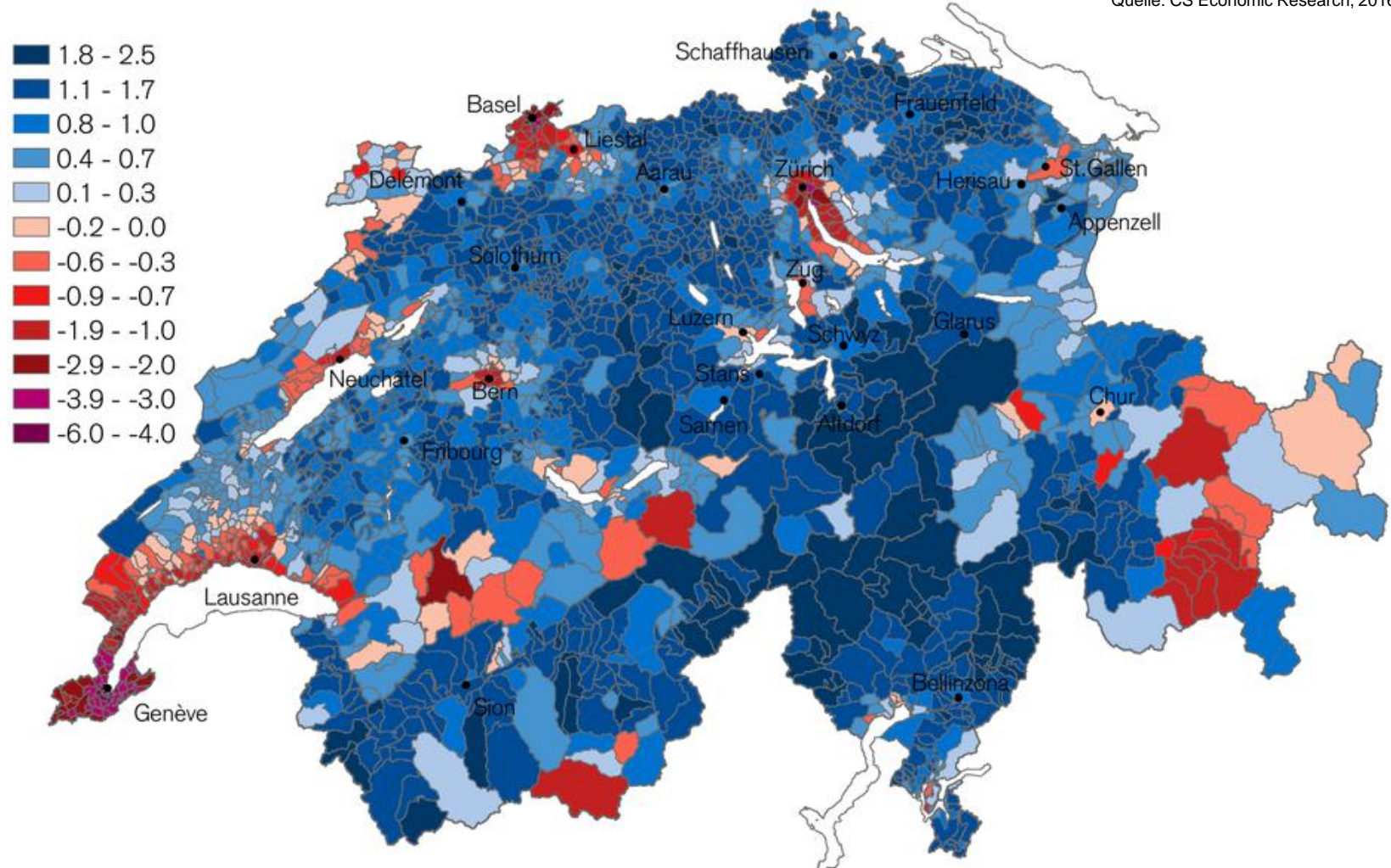
# Proportionale Einkommensverteilung

Quelle: Schuler et al., 2007

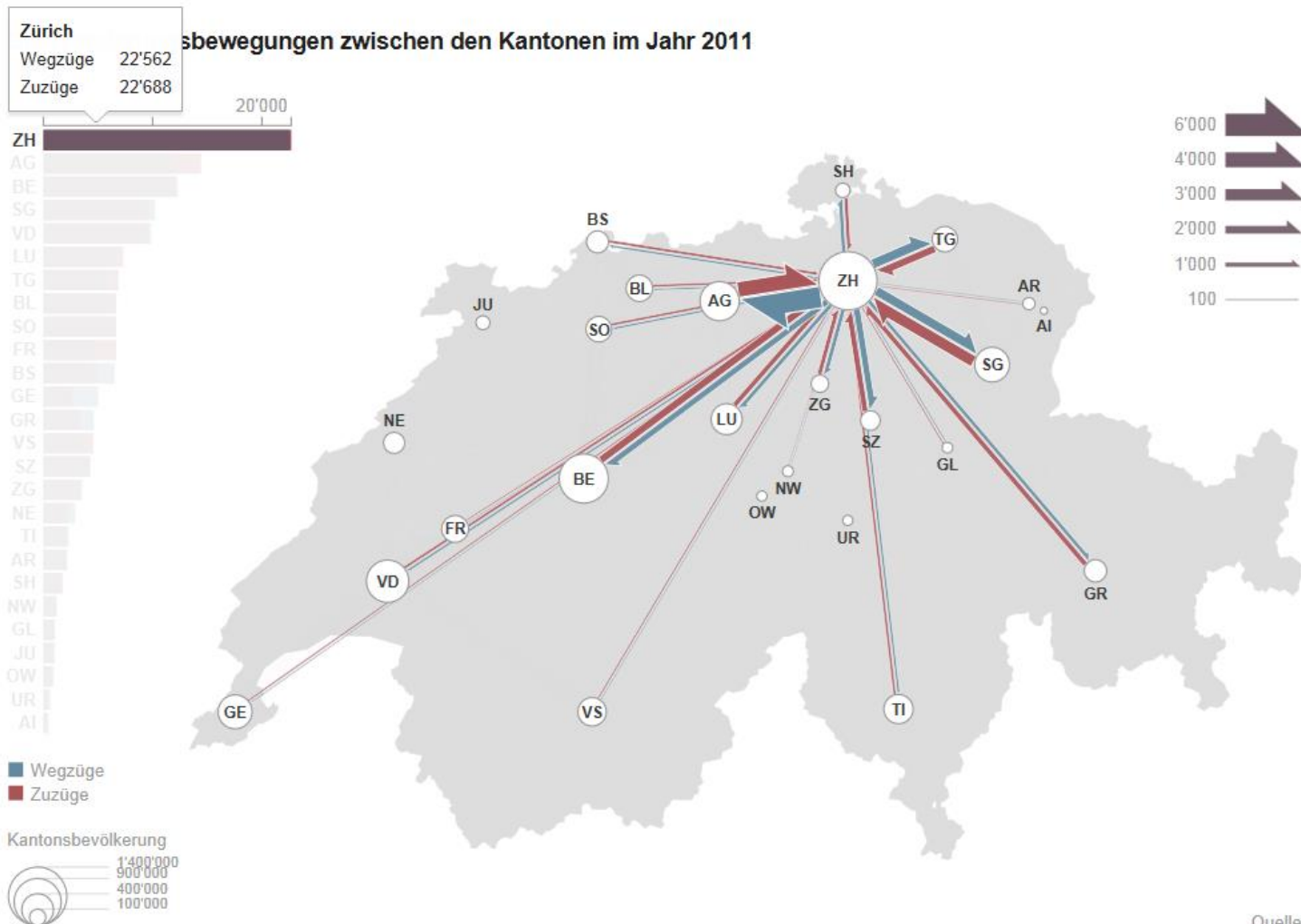


# Frei verfügbare Einkommen in der Schweiz

Quelle: CS Economic Research, 2016

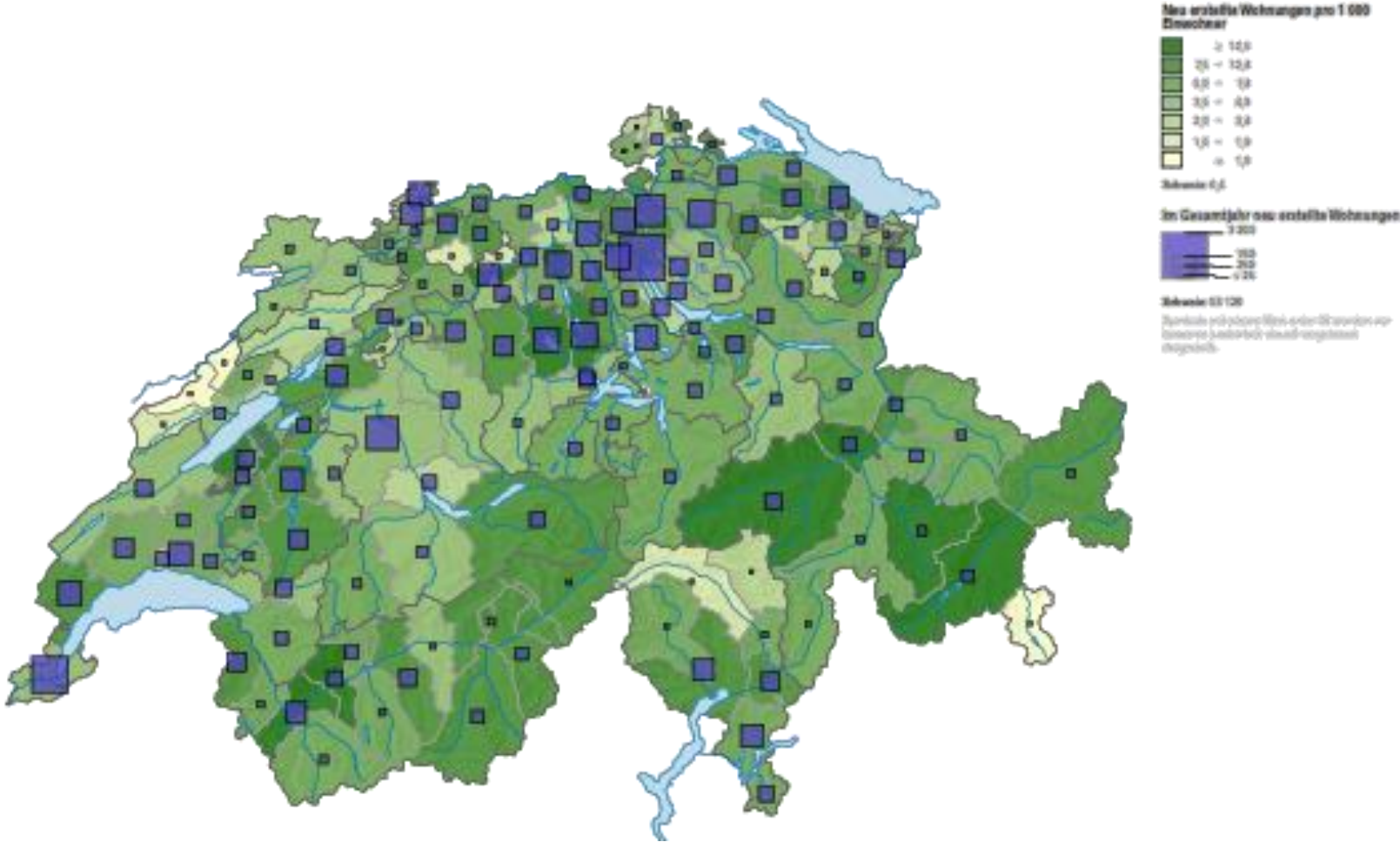


# CH-Bevölkerungswanderung 2011 (Bsp. ZH)



# Neu erstellte Wohnungen 2015, nach Bezirken

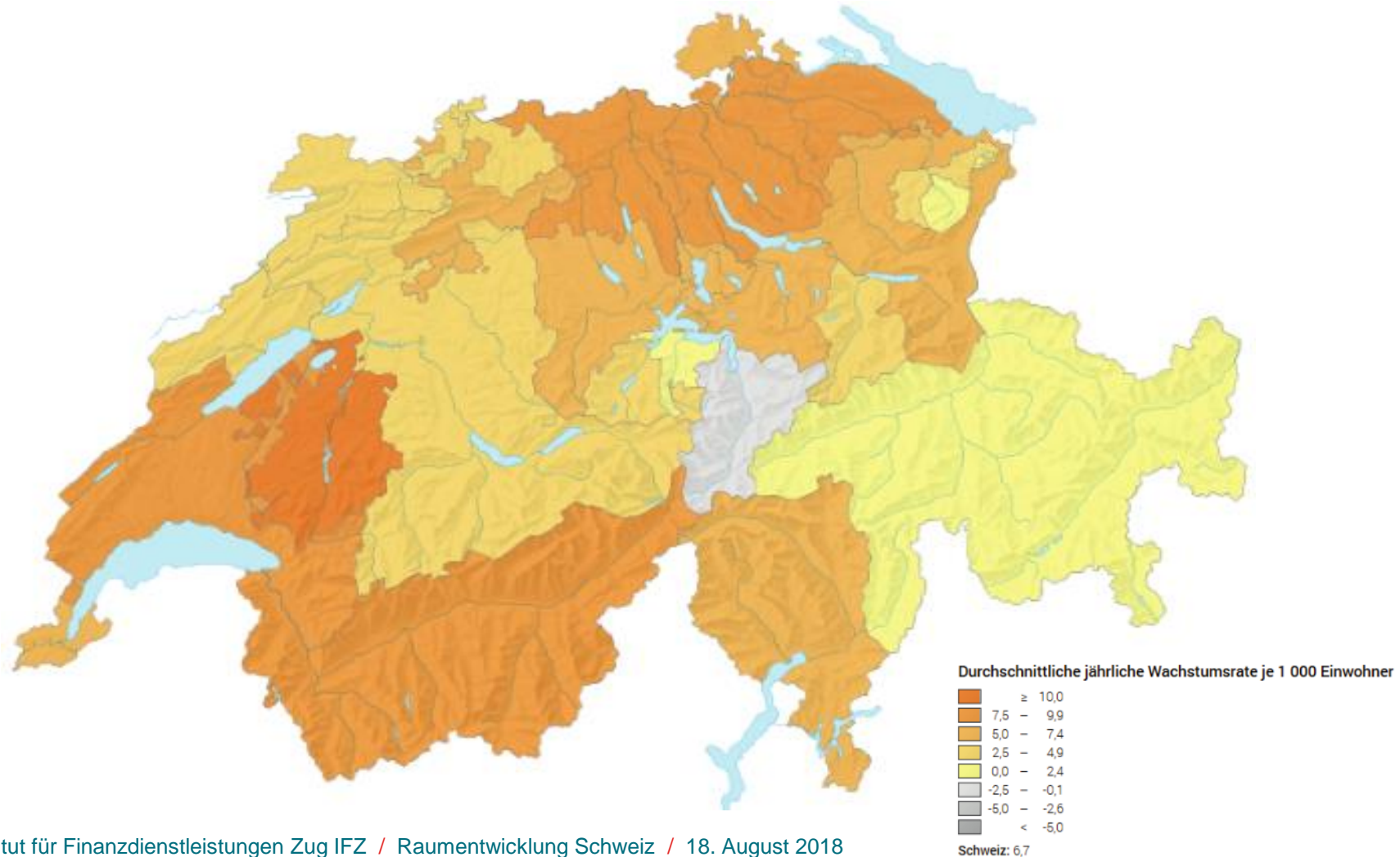
Quelle: BfS, 2017



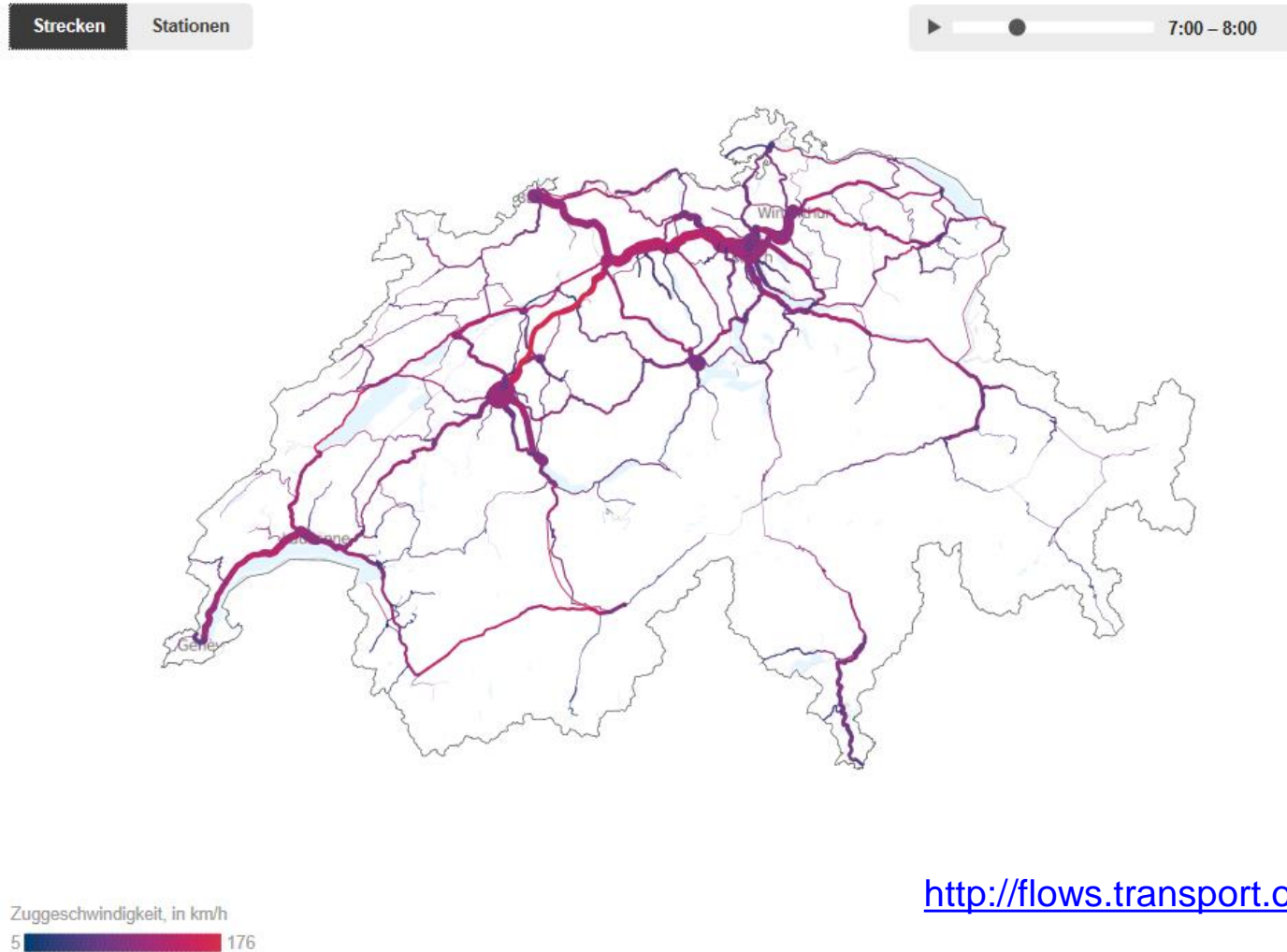


# Prognostiziertes Bevölkerungswachstums 2015 bis 2045

Quelle: BFS, 2016



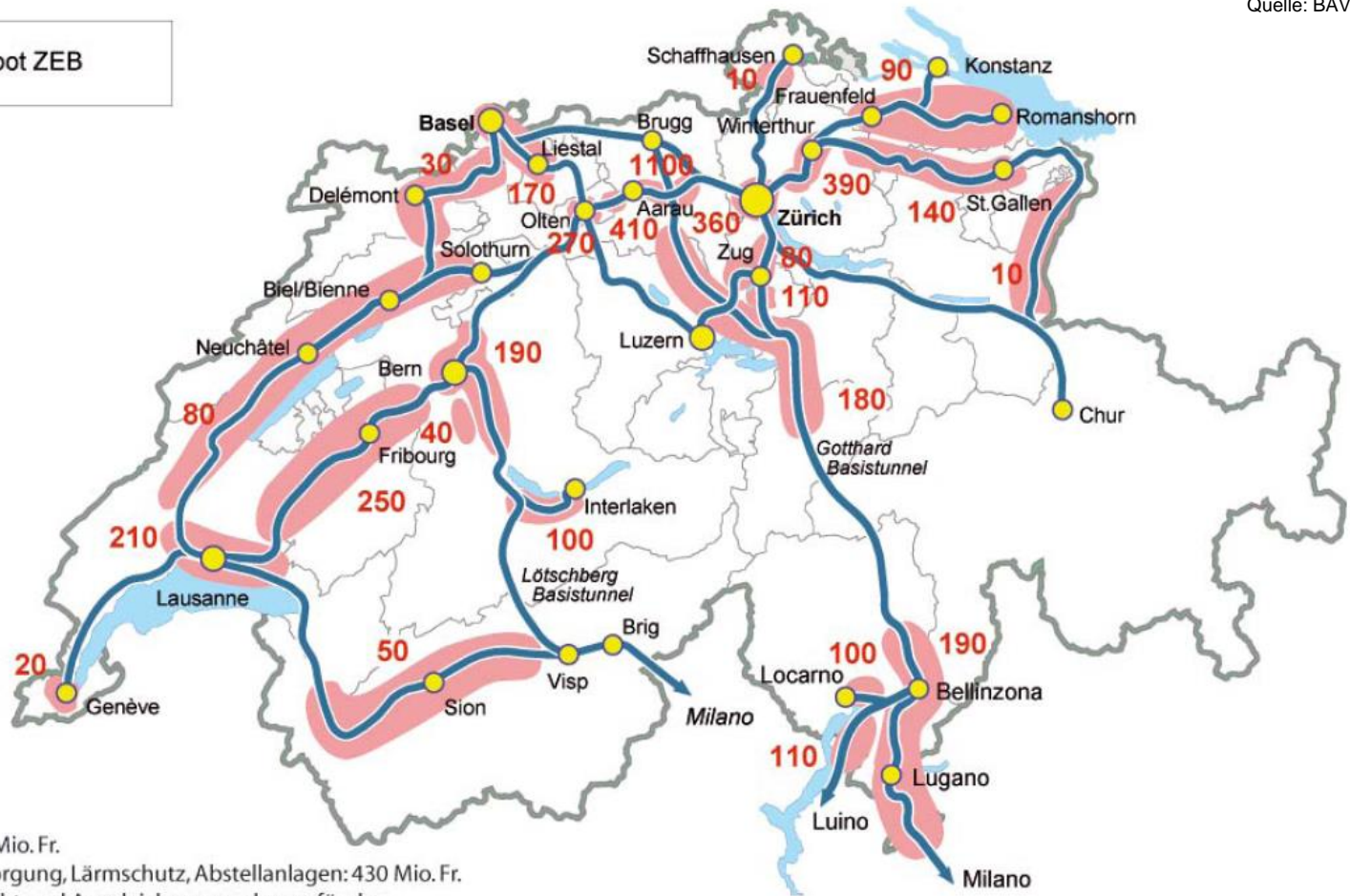
# Zugsverkehr wochentags (7:00-8:00)



# Künftige Investitionen in die Verkehrswege

Quelle: BAV, 2012

5'200 Angebot ZEB



- Alle Angaben in Mio. Fr.
- Inkl. Energieversorgung, Lärmschutz, Abstellanlagen: 430 Mio. Fr.
- Inkl. Projektaufsicht und Ausgleichsmassnahmen für den Regionalverkehr, gem. Art. 5 ZEB-Gesetz: 80 Mio. Fr.

# Gruppenübung

---

# Gruppenübung

---

- Entwerfen Sie ein Raumkonzept Schweiz mit Zeithorizont 2035
- Fokussieren Sie auf einen speziellen Inhalt des Raumkonzepts und entwickeln Sie hierzu einige Idee für eine Portfoliostrategie (räumliche Fokussierung/Marktsegmente)
- Präsentieren und Begründen Sie ihr Raumkonzept und ihre Portfolioüberlegungen
- 4 Gruppen
- Bearbeitungszeit 1 h / Präsentation 5'



# Herzlichen Dank

---

**econcept AG**

Dr. Benjamin Buser

Gerechtigkeitsgasse 20

CH-8002 Zürich

+41 44 286 75 89 (Tel. direkt)

[benjamin.buser@econcept.ch](mailto:benjamin.buser@econcept.ch)

[www.econcept.ch](http://www.econcept.ch)