

# Real Estate to go

*Verdichtung: Zeit zum Zusammenrücken  
in der Schweiz?*

Ausgabe #10 – Januar 2023

## Stetiges Wachstum bei gleicher Siedlungsfläche

Die Bevölkerung der Schweiz wächst stetig. Inzwischen erreicht die ständige Wohnbevölkerung 8,7 Mio., während die Fläche der Schweiz unverändert gleich bleibt. Dabei sind 60 % durch die Alpen unbewohnbar und das Raumplanungsgesetz verhindert weitere Einzonungen, was die Siedlungsfläche konstant halten dürfte.



## Hochh(in)aus!

In der Schweiz gibt es rund 4,7 Mio. Wohnungen mit einer totalen Geschossfläche von ungefähr 470 000 000 m<sup>2</sup>. Möchte man die gesamte Wohnfläche in Hochhäusern realisieren, müsste man hierzu rund 11 900 Prime Towers aufstellen. Oder in amerikanischen Skalen: 2 bis 2,5 Mal Manhattan.

Die Geschossfläche aller Wohnungen der Schweiz entspricht rund **2,5-Mal der Geschossfläche von Manhattan**



## Wohnbevölkerung beansprucht weniger Bauzonen-, aber mehr Wohnfläche

Lange wuchs die Siedlungs- und Bauzonenfläche schneller als die Bevölkerung. Das hat sich geändert: Die durchschnittliche Bauzonenfläche pro Einwohner/-in ist seit 2012 von 309 m<sup>2</sup> auf 282 m<sup>2</sup> pro Einwohner/-in im Jahr 2022 zurückgegangen. Näher zusammenrücken musste man deshalb nicht: Die beanspruchte Wohnfläche pro Person hat sich von 45 m<sup>2</sup> im Jahr 2012 auf 46,6 m<sup>2</sup> im Jahr 2021 vergrössert.



### Bauzonenfläche pro Einwohner/-in

2012	309 m <sup>2</sup>
2022	282 m <sup>2</sup>

### Wohnfläche pro Person

2012	45 m <sup>2</sup>
2021	46,6 m <sup>2</sup>

## Kapazität in Bauzonen für über 10 Millionen

Bestehende und noch unbebaute Bauzonen bieten 2022 laut Bundesamt für Statistik noch Platz für 0,9 bis 1,6 Mio. Menschen (oder so viel wie im Kanton Zürich). Ohne weitere Um- und Aufzonungen sind 10 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner damit problemlos denkbar. Ein grosser Teil dieser Bevölkerung kann zudem in den bereits bestehenden inneren Nutzungsreserven unterkommen: Laut Schätzungen der ETH Zürich von 2017 könnte hier die Bevölkerung des ganzen Kantons Aargau (700 000) unterkommen.



In bestehenden und unbebauten Bauzonen hat nochmals die Bevölkerung des Kantons Zürich bzw.

**>1,5m**  
Einwohner Platz

## *Einfamilienhäuser: ein Auslaufmodell*

Die angestrebte Verdichtung macht Kompromisse nötig: Einfamilienhäuser dürften rarer werden. Laut der ZKB müssen 60 % der Einfamilienhäuser durch Abbruch für Mehrfamilienhäuser Platz machen. Reiheneinfamilienhäuser werden gänzlich durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Bis anhin steigt die Anzahl Einfamilienhäuser noch, aber mit den planerischen Limitationen wird zusätzlich Druck auf die Einfamilienhäuser bestehen. Für die Wohnbevölkerung bleibt also nichts anderes übrig, als näher zusammenzurücken.



## *Kontakt*



**Robert Kuert**  
Real Estate Research Analyst Schweiz  
robert.kuert@swisslife-am.com



**Francesca Boucard**  
Head Real Estate Research & Strategy  
francesca.boucard@swisslife-am.com

Sie haben Interesse an unserem Dienstleistungsspektrum und den Research-Publikationen aus unserem Haus? Dann kontaktieren Sie uns gerne unter [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com). Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Webseite: [www.swisslife-am.com/research](http://www.swisslife-am.com/research).



**Impressum:** Herausgeber: Erstellt und verabschiedet durch die Swiss Life Asset Management AG, Zürich • Redaktion: Robert Kuert, Francesca Boucard  
Übersetzung: Swiss Life Language Services • Layout/Design: Ulla Bartoszek

**Haftungsausschluss:** Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department, Swiss Life Asset Management AG, Zürich  
Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

Frankreich: Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, F-75001 Paris. Deutschland: Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Strasse 36, D-50668 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt am Main und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. Grossbritannien: Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. Schweiz: Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich. Norwegen: Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo.