

«Dass mehr gebaut wird, heisst noch lange nicht, dass das Wohnen erschwinglicher wird.»

Linda Rosenkranz, Generalsekretärin Mieterinnen- und Mieterverband

# Der falsche Sündenbock

**Das revidierte Raumplanungsgesetz sei schuld an der aktuellen Wohnungsnot, sagt die Immobilienbranche. Doch Ökonominen orten das Problem ganz woanders.**

Text:  
Gabriela Neuhaus

Vor zehn Jahren genehmigten die Stimmberechtigten der Schweiz die Verschärfung des Raumplanungsgesetzes. Damit setzten sie ein starkes Zeichen gegen die Zersiedelung: Neu- und Ersatzbauten sollen seither schwerpunktmässig im bestehenden Siedlungsgebiet entstehen und nicht mehr auf der grünen Wiese (siehe «Finger weg vom Raumplanungsgesetz!» Seite 45. An dieser Prämisse rüttelt die Bau- und Immobilienbranche nun mit medialer Wucht. Tatsache ist: Die Behörden tun sich landauf, landab schwer mit der Anpassung von Richtplänen und Baugesetzen. Besonders heikel ist diese Anpassung überall dort, wo Gemeinden in der Vergangenheit grosszügig Baulandreserven angelegt hatten, die sie nun auszonieren müssen, um dem RPG1 zu entsprechen. Dabei geht es um viel Geld. Denn Boden, den man bebauen kann, verspricht eine mehrfach höhere Rendite als derjenige, der für landwirtschaftliche Zwecke reserviert ist oder gar ganz der Natur überlassen wird.

Die jüngste Kritik am RPG1 sieht das Wachstum der Baubranche in Gefahr. Seit 2017 geht die Zahl der Baubewilligungen und Baugesuche zurück, während die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Die im April erschienene Immobilienstudie der Credit Suisse beschreibt «eine fast schon irritierende Baufaute» auf dem Wohnungsmarkt. Als «Hauptverdächtigen» für diese Entwicklung nennt sie das revidierte Raumplanungsgesetz. Die angestrebte Verdichtung im Siedlungsraum werde zu oft ausgebremst und damit auch die Versorgung mit Wohnraum, kritisieren die Autorinnen. «Überzogene Einsprachemöglichkeiten, ungelöste Zielkonflikte zwischen Verdichtung einerseits sowie Heimat- und Lärmschutz andererseits und langwie-

rige Bewilligungsprozesse hemmen die Bautätigkeit allerorten.» Und so fordert die CS-Studie schnellere und einfachere Verfahren, eine Beschränkung der Einsprachen sowie die Anpassung der Gesetze zugunsten der Bauwirtschaft. Robert Weinert ist der Leiter des Immo-Monitorings bei der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner und sieht die Dinge differenzierter: «Aus der Vogelperspektive ist das RPG1 das richtige Mittel gegen die Zersiedelung. In der Anwendung führt es aber dazu, dass Bauen aufwendiger und teurer wird», sagt er. Denn die Entwicklung von Bauprojekten in bestehenden Nachbarschaften und das Verdichten von Siedlungsgebieten unterlägen zahlreichen Regulierungen. Diese hätten aber ihre guten Gründe, so Weinert. Es brauche zum Beispiel Brandschutz- und Lärmvorschriften, um die Sicherheit und das Wohlbefinden in einem Quartier zu gewährleisten. Auf qualitätssichernde und partizipative Prozesse Rücksicht zu nehmen und attraktive Bedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau zu schaffen, sei eine Gratwanderung.

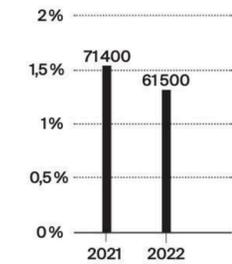
## Kritik an der Wachstumsstrategie

Laut den Berechnungen von Wüest Partner sind in der Schweiz jährlich 50 000 bis 55 000 neue Wohnungen nötig, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Wüest Partner rechnet damit, dass 2023 rund 46 000 neue Wohnungen auf den Markt kommen. Das liegt zwar unter den Spitzenwerten der vergangenen Jahre, jedoch auch deutlich über den knapp 29 000 Wohneinheiten, die bis 2002 durchschnittlich pro Jahr gebaut wurden.

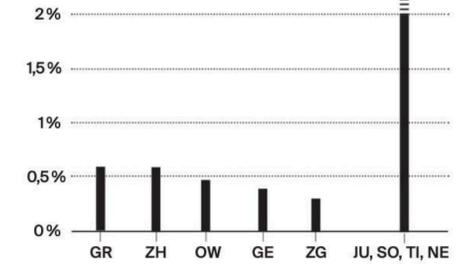
Als Grund für den prognostizierten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen gilt gemeinhin die anhaltende starke Zuwanderung. Und die Schweiz befeuert diese mit ihren günstigen Bedingungen als Wirtschaftsstandort und Steuerparadies zusätzlich. In den grossen Zentren wie Zürich →

**Die Reallöhne sinken, die Mieten steigen**  
Laut der Kurzdokumentation «Wohnungsmarkt auf einen Blick», die das Bundesamt für Wohnungswesen im Februar 2023 publiziert hat, ist der Reallohn seit 2021 um 0,8 Prozent gesunken, während die Angebotsmietpreise von Mietwohnungen um 1,6 Prozent gestiegen sind. Im gleichen Zeitraum ist ausserdem die Bevölkerung um 0,8 Prozent gewachsen.  
Quellen: Bundesamt für Wohnungswesen, Bundesamt für Statistik, «Immo-Monitoring» Wüest Partner

Leerstandsquote gesamt



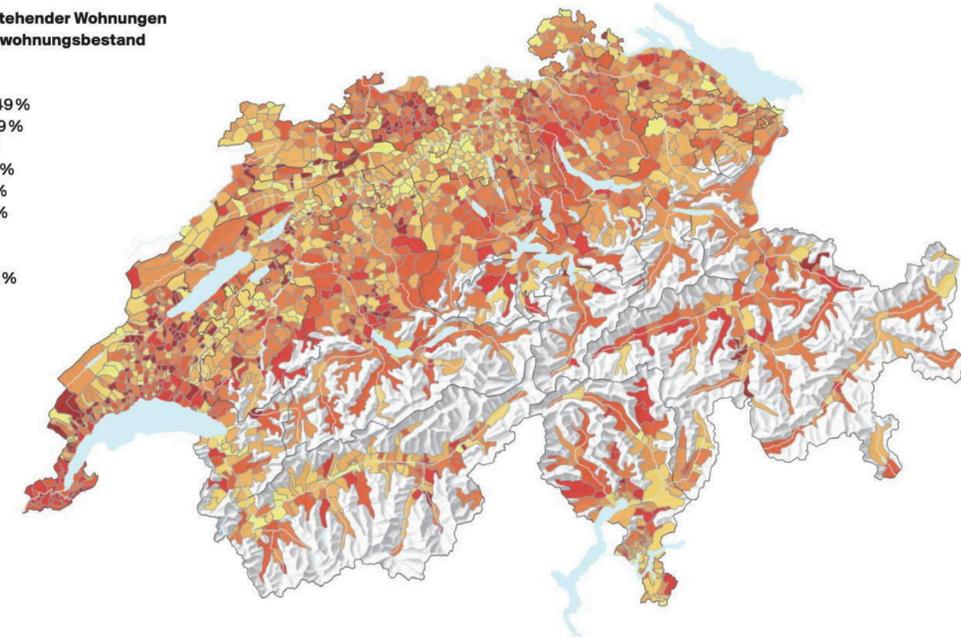
Leerstandsquote nach Kantonen



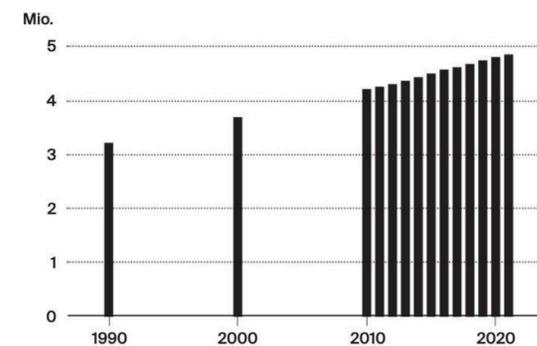
Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Schweiz 1,72%



Anzahl Wohnungen in der Schweiz



Anzahl Haushalte 2021

3,9 Mio. Privathaushalte gesamt, davon:  
36,8% Einpersonenhaushalte 32,7% Zweipersonenhaushalte  
2,4 Mio. Mietwohnungen

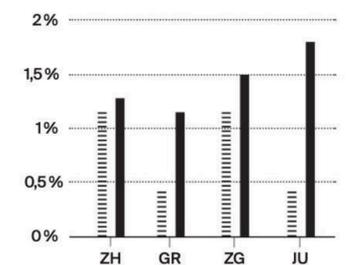
Mietkosten 2021 für eine 4-Zimmer-Wohnung in Bezug auf Baujahr

Baujahr 2019–2021: Fr. 2112.–  
Baujahr vor 2019: Fr. 1700.–

Bevölkerungszahl und Haushaltszahl 2021



Bevölkerungswachstum und Haushaltswachstum pro Jahr (2013 bis 2021)



→ und Bern oder am Genfersee gehen die Preise für Wohneigentum und Mieten deshalb durch die Decke. Bezahlbarer Wohnraum wird für den Mittelstand und Geringverdienende zur Mangelware. Gleiches gilt für Steueroasen im Kanton Schwyz, im Oberegg oder im Tessin.

Linda Rosenkranz, Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV), bleibt trotzdem zurückhaltend, wenn es darum geht, die Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft zu vereinfachen: «Der MV vertritt keine so konsequente Wachstumsstrategie wie die Verbände, die mit Liegenschaften Gewinne erwirtschaften. Dass mehr gebaut wird, heisst noch lange nicht, dass das Wohnen erschwinglicher wird.» Als Massnahmen gegen die teuren Mieten fordert Rosenkranz eine grössere Flexibilität beim Bauen im Bestand – etwa bei der Umnutzung von leerstehenden Bürobauten – oder auch Lenkungsmaßnahmen, um den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen. Als Mittel gegen explodierende Mieten verlangt der Mieterinnen- und Mieterverband, dass die Renditen der Vermieterinnen und Vermieter amtlich konsequent kontrolliert werden.

Ivo Willimann ist Dozent am Institut für Betriebs- und Regionalökonomie an der Hochschule Luzern. Er kennt einen weiteren Grund für den Druck auf dem Wohnungsmarkt: Die durchschnittliche Fläche pro Wohneinheit steigt weiterhin, obwohl die durchschnittliche Haushaltsgrösse abnimmt. Die Statistik zeigt, dass die Fläche der Wohnareale in der Schweiz zwischen 1985 und 2018 um 61 Prozent zugenommen hat – die Bevölkerungszahl dagegen lediglich um 32 Prozent.

#### Die Grenze des Optimierens ist erreicht

Diese beiden Phänomene sind eng miteinander verknüpft. So konsumieren Menschen in Einpersonenhaushalten durchschnittlich 80 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf, die in einem Zweipersonenhaushalt 54 Quadratmeter. In Haushalten mit mindestens drei Personen liegt der Wert bei 32 Quadratmetern. Im Durchschnitt beansprucht heute jede in der Schweiz wohnhafte Person 47,1 Quadratmeter Wohnfläche, und die Tendenz steigt immer noch.

«Über Wohnungsnot zu klagen und gleichzeitig immer mehr Wohnfläche pro Person zu verbrauchen, das geht für mich nicht zusammen», sagt Ivo Willimann. Darum sei der Bau von 50 000 neuen Wohnungen jährlich der falsche Lösungsansatz. «Wohnen und Arbeiten hängen eng zusammen. Eine auf Expansion ausgerichtete Wirtschaftspolitik treibt das Bevölkerungswachstum an. 40 Prozent der aktuellen Bevölkerungszunahme in der Schweiz gehen auf ausländische Personen im Erwerbsalter zurück. Doch in Europa ist die Zahl der Personen im Erwerbsalter rückläufig. Indem wir ausländische Arbeitskräfte anwerben, verschärfen wir den Fachkräftemangel und die demografische

Alterung in den Herkunftsländern. Dies ist für beide Seiten keine nachhaltige Strategie», so der Ökonom. Während Jahren waren Immobilien für renditehungrige Investoren ein lukratives Geschäft. Doch diese Rechnung geht heute aus verschiedenen Gründen nicht mehr auf.

Irmi Seidl sieht darin keinen Grund zur Panik, im Gegenteil. Sie leitet die Forschungseinheit Wirtschaft und Sozialwissenschaften an der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL) und steht den Bevölkerungsszenarien und Wachstumsvorsagen auch in Bezug auf den Wohnungsbau skeptisch gegenüber: «Die Szenarien beruhen auf Extrapolationen von Entwicklungen aus der Vergangenheit. In der Schweiz mutieren sie zu selbsterfüllenden Prophezeiungen: Dort, wo man Wohnungen baut, werden sie auch gefüllt.»

#### Die boomenden Zentren entlasten

Hinsichtlich Mietpreisen und Verfügbarkeit von Wohnraum sind die Unterschiede zwischen den Regionen massiv. Der Bestand an gemeldeten Leerwohnungen ist im vergangenen Jahr schweizweit zurückgegangen. Er beträgt aber immer noch 1,31 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. 61 496 leerstehende Wohnungen und Einfamilienhäuser zählte das Bundesamt für Statistik per 1. Juni 2022. Irmi Seidl fordert deshalb, Wohnen und Arbeiten schweizweit besser zu verteilen, um die Regionen zu stärken, aus denen die Bevölkerung abwandert, und um Druck von den boomenden Zentren wegzunehmen. Die Ökonomin plädiert dafür, den Bestand effizienter zu nutzen, statt immer mehr neue Wohnungen zu bauen, und sie nennt dafür Massnahmen wie energetische Sanierungen, den Ausbau bestehender Liegenschaften sowie die Förderung neuer Wohn- und Lebensformen. «Mit solchen Massnahmen können wir viel erreichen, und das ohne eine starke bauliche Verdichtung», so die Ökonomin.

Nicht nur der Boden ist beschränkt, sondern auch Ressourcen wie Wasser oder Energie. Schon jetzt stolpern deshalb viele Bauvorhaben über wachsende Interessen- und Ressourcenkonflikte. Auch die Klagen über langwierige und teure Verfahren bis zur Baubewilligung sind diesem Umstand geschuldet. Irmi Seidl betont darum: «Die Raumplanung ist mit zunehmenden Knappheiten konfrontiert, und sie hat inzwischen die Grenzen des Optimierens erreicht. Die Folge sind enorm hohe Kosten und Unzufriedenheit auf allen Seiten.» Ein strenges Gesetz sei deswegen aber nicht falsch, sagt Seidl: «Wir brauchen Limiten und Vorschriften. Regulierungen zum Schutz von Landschaft, Wasser oder städtischen Grünflächen etwa dürfen nicht aufgeweicht werden, sonst kommen die Konflikte bald wieder hoch – und dann noch deutlicher. Im Gegenteil, wir müssen die Regulierungen durchsetzen und, wo nötig, noch verschärfen.»

## «Eine auf Expansion ausgerichtete Wirtschaftspolitik treibt das Bevölkerungswachstum an.»

Ivo Willimann, Ökonom HSLU

## «Wachstumsszenarien mutieren in der Schweiz zu selbsterfüllenden Prophezeiungen.»

Irmi Seidl, Leiterin WSL

Kommentar

### Finger weg vom Raumplanungsgesetz!

Solange man auf der grünen Wiese expandieren konnte, schien immer mehr Wachstum kein Problem zu sein. Nun aber mündet die starke Bevölkerungszunahme der vergangenen Jahre unwillkürlich in den Konflikt zwischen der Raumplanung, die Grenzen setzt, und der Versorgung mit Wohnraum. Auf dem Spiel steht die Gestaltung einer nachhaltigen Schweiz für die kommenden Generationen. Doch da die Prognosen das aktuelle Bevölkerungswachstum linear fortschreiben, werden am Schreibtisch bereits Szenarien für eine 15-Millionen-Schweiz entworfen.

Hongkong am Zürichsee und Kuala Lumpur in Bern? Wer – ausser der Bau- und Immobilienwirtschaft – kann das wollen? Ihr Interesse ist klar: Es muss so viel wie möglich abgebrochen und neu gebaut werden, damit es in der Kasse stimmt. Daher der medial ausgerufenen «Wohnungsnotstand», mit dem durchsichtigen Ziel, demokratische Prozesse wie Einspracheverfahren oder Gesetze wie das RPG1, aber auch Lärm- oder Heimatschutz aufzuweichen und auszuhebeln. Die allgemeine Wirtschaftspolitik, die auf das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung setzt, untermauert die Strategie der Bauwirtschaft.

Es steht nicht nur das Raumplanungsgesetz zur Debatte, auch Regulierungen zum Schutz von Biodiversität und Landschaft sollen aufgeweicht werden. Denn angeblich brauche es stetig mehr Infrastruktur und Energie, um unseren Wohlstand aufrechtzuerhalten. Plötzlich sollen geschützte Flächen wieder neu monetarisiert werden. In Anbetracht der Klimakrise ist das nicht nachvollziehbar.

Das Wachstum des Immobilienbereichs zu drosseln, braucht Mut. Auch wird nicht alles zusammenbrechen. Im Gegenteil. Nur eine Wirtschaft, die klug mit den vorhandenen Ressourcen umgeht, hat eine Zukunft. Die Weichen dazu muss die Gesellschaft stellen. **Gabriela Neuhaus** ●

#### Zehn Jahre RPG-1-Abstimmung

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk der Verschärfung des Raumplanungsrechts (RPG) zu – mit einer satten Mehrheit von 62,9 Prozent. Seither ist das Kernanliegen des RPG die Innenentwicklung. Um Boden zu sparen, sollen überdimensionierte Bauzonen verkleinert und Siedlungen kompakter gestaltet werden. Heisst: dichter bauen, Baulücken schliessen und Brachen umnutzen. Zudem müssen Kantone den monetären Mehrwert von planerischen Massnahmen zu mindestens 20 Prozent abschöpfen. Zehn Jahre nach dem Ja an der Urne und neun Jahre nach dem Inkrafttreten des verschärften RPG berichtet Hochparterre in einer Serie über den Stand des Vollzugs.

Essential

Pro Surface

### Exterior 2.3

- Balkon- und Fassadenbekleidung
- große Farb- und Formatvielfalt
- ästhetische Oberflächen

For you to create

# Fundermax

Fundermax Swiss AG  
 infoswiss@fundermax.biz  
 www.fundermax.ch

n'H  
neue Holzbau AG

HOLZBAU-UNTERNEHMEN DES Jahres 2023

Weinlager, Basel  
 Foto: @paolacorsini\_WLG-H\_02  
 neueholzbau.ch