

# Die Raumplanung belastet Immobilienpreise.



*Das Raumplanungsgesetz des Bundes ist seit der letzten Revision noch wirkungsvoller geworden. Dies hat nicht nur positive Facetten.*

*Im Folgenden wird dargestellt, wie sich noch stringenterer Regulierung unheilig auswirken kann; auf die Komplexität, die Kosten und damit letztlich auf die Immobilienpreise.*

Februar 2020

[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch)

Das Raumplanungsgesetz ist seit der letzten Revision im Jahre 2014 noch wirkungsvoller geworden, mit positiven und negativen Auswirkungen. Das Raumplanungsgesetz stellt einen regulatorischen Eingriff in die Immobilienbranche dar. Die Auswirkungen solcher Regulierungen sind schwer vorzusehen: Wieviel ist sinnvoll und ab wann kippen die Auswirkungen auf ein solch komplexes System wie der Immobilienmarkt ins Negative.

Ein vollkommen unregulierter Zustand, in welchem jeder machen kann was er will, ist mit Bestimmtheit nicht gut. Da die Immobilienlandschaft eine starke Präsenz in unserem Lebensraum hat und diesen ebenso stark prägt, müssen wir ein gewisses Mass an Regeln anwenden. Lebensräume sollen schön sein, sie müssen etwas bieten, lebenswert und funktional sein.

Jedoch haben wir es hier mit einem hochkomplexen und dazu noch sehr trägen System zu tun. Auswirkungen durch neue Regulierungen sind langfristig und kaum mit hoher Genauigkeit vorhersehbar. Was irritiert ist, dass man glaubt diese Komplexität durch fortwährend enger gefasste Regulierung begegnen zu können. Gemäss letzter Analyse der Zürcher Kantonalbank ist die Bewilligungsdauer von Neubauten seit der Jahrtausendwende im Kanton Zürich um 60% gestiegen. Die Bewilligung dauert aktuell zwischen 210 und 290 Tagen. Richtig folgernd führt die Studie aus, dass die von der Politik forcierte Verdichtung, auch dies eine Auswirkung der Raumplanung, zu mehr Einsprachen und Rekursen führe und damit den Prozess der Entwicklung bremse.

Wo also liegt das „richtige Mass“ an Regulierung um auch künftigen Generationen lebenswerte Räume zu hinterlassen, ohne die weitere Entwicklung zu behindern? Wir halten die Frage wie gesagt für sehr schwierig. Erste Symptome für eine Überregulierung sind schon auszumachen. Nicht nur die verschärfte Raumplanung trägt zur Verlangsamung und Komplexität bei. Auch viele weitere Gesetze und Verordnungen im Immobilienmarkt, die nicht immer wirklich notwendig erscheinen, ziehen an der Entwicklungsbremse.

Sicher ist unseres Erachtens: Wer in der heutigen Situation auf sinkende Immobilienpreise spekuliert wird sich verspekulieren.