

Das Raumplanungsgesetz als fragwürdiger regulatorischer Eingriff in Angebot und Nachfrage.



Im Folgenden wird dargestellt, wie sich immer stringenterer Regulierung unheilig auswirken kann; auf die Komplexität, die Kosten und damit letztlich auf die Immobilienpreise. Dabei ist doch bekannt: Einschränkende Regulatorien führen in einer freien Marktwirtschaft selten zum Erfolg.

April 2024
www.si-immo.ch

Es ist in aller Munde und die Presse verwendet darauf viel Druckertinte: Die Zuwanderung ist enorm - wir haben zu wenig Wohnraum - die einheimische Bevölkerung leidet. Und warum ist das so, warum baut man nicht einfach mehr Wohnungen?

Fakt ist, der Bau neuer Wohnungen ist seit Jahrzehnten heute auf dem tiefsten Stand. Gerade mal um die 35'000 Wohnungen stehen in der Bau-Pipeline. Die Zuwanderung allein, ist schon dreimal so hoch.

Die Gründe liegen offen. Unter anderem ist das Raumplanungsgesetz verantwortlich für die regulatorische Verknappung von Bauland. Viele planerische Unsicherheiten liegen insbesondere in der raumplanerischen Verdichtung. Weil diese Anforderung dazu führt, dass in vielen Gemeinden immer noch keine gültigen Baureglemente vorliegen, weil die Stimmbürgerschaft die Verdichtung in Abstimmungen und Einsprachen bekämpfen (s. SI-IMMO AG, Kolumne vom November 2022).

Gemäss den regulierenden Behörden reichen die heutigen Baulandreserven immer noch für über eine Million Einwohner also bis zum Jahr 2050. Dies ist u.E. theoretischer Natur und eine grobe Fehleinschätzung, liegen doch diese Baulandreserven eben nicht immer da, wo die Nachfrage ist oder die Reserven sind für Wohnbauten schlecht geeignet. Realistischer Weise dürfte nur die Hälfte der theoretischen Reserven in Wohnflächen umsetzbar sein, legt man die Deckungsgleichheit von Angebot und Nachfrage zugrunde; also was zum Beispiel nutzt Ostschweizer Suchenden die Verfügbarkeit von Wohnraum am Genfersee?

Die langwierigen, weil viel zu komplexen Baugenehmigungen sind ein weiterer wesentlicher Faktor für die Wohnungsknappheit und der Bauwirtschaft sowieso ein Dorn im Auge. Die Situation führt dazu, dass weniger dringend notwendiges Kapital in Bauvorhaben gesteckt wird. Viel zu viele Behörden reden da mit, viel zu viele Hindernisse, Widerstände und Einsprachemöglichkeiten verzögern oder verunmöglichen so wichtige Bauvorhaben.

Und schliesslich ist auch die Vorstellung gewisser Kreise, man könne grosse Wohnungen die unterbesetzt sind für Familien freimachen, weit hergeholt. Dies würde meist Rentner betreffen, welche in vielen Arbeitsjahren die Wirtschaftsleistung der Schweiz erbracht und sich ein ruhiges Leben verdient haben. Solche sozialistisch-kommunistischen Ansätze sind nicht so recht mit dem westliche Freiheitsgedanken vereinbar.