

Die Sicht des Raiffeisen Chefökonom

Weniger wäre mehr



In einer Diskussion über die Ursachen der Wohnungsknappheit bestritt unlängst eine Politikerin zu meinem grossen Erstaunen kategorisch, dass die Bauregulierung auch Anteil am Malaise der heutigen Wohnraumknappheit habe. Die Baugesetze seien keineswegs umfangreicher geworden, behauptete sie allen Ernstes. Den empirischen Gegenbeweis konnte ich zwar nicht auf Anhieb vorbringen, aber unzählige Gespräche mit Bauherren und Planern bestärkten meine Überzeugung, dass der Umfang der Baugesetze in den letzten Jahren deutlich gewachsen ist. In der Folge haben wir die Gesetzeslandschaft in der Schweiz durchforstet, um die wachsende Baubürokratie empirisch zu belegen.

Gesetzesflut im Baubereich

Das Ergebnis fiel so klar wie erwartet aus. Die Baugesetze und die dazugehörigen Verordnungen dehnen sich in allen Belangen aus. In keinem Kanton konnten wir das Gegenteil feststellen. Im Durchschnitt der Kantone sind die Baugesetze in den vergangenen zwanzig Jahren um 26% umfangreicher geworden, die Bauverordnungen sogar um 32%. Gleichzeitig nahm die Zahl der geregelten Themen sowie der verwendeten Fachbegriffe um 11% bis 15% zu. Auch weitere Messgrössen des Umfangs und der Komplexität (z.B. Seitenzahlen, Artikelzahlen, Satzlängen) zeugen von einer sich wesentlich ausdehnenden, kantonalen Regulierungsdichte. Der regulatorische Rahmen umfasst heute wesentlich mehr Detailvorschriften als noch vor zwanzig Jahren. Diese Entwicklung beschränkt sich zudem nicht auf die Kantone. Auch die kommunalen Bau- und Zonenordnungen werden laufend erweitert und mit zusätzlichen Bestimmungen ergänzt. Für Bauherren und Behörden bedeutet dies einen stetig wachsenden Prüf- und Planungsaufwand.

Normen wachsen mit

Parallel zur Gesetzgebung wächst auch das Regelwerk der technischen Baunormen kontinuierlich. Sowohl die Zahl der SIA-Normen als auch der in der Schweiz übernommenen europäischen Normen hat in den vergangenen Jahren um 28% bzw. um 35% zugenommen. Gleichzeitig werden die einzelnen Normen selbst umfangreicher und detaillierter. Weil zahlreiche Gesetze und Bauordnungen diese Standards ausdrücklich für verbindlich erklären oder auf den «Stand der Technik» verweisen, entfalten sie faktisch Gesetzescharakter. Damit steigen die Anforderungen an Planung und

Ausführung nicht nur aufgrund neuer Gesetze, sondern ebenso durch die stetige Weiterentwicklung technischer Normen.

Regulierung endet nicht beim Baurecht

Die Anforderungen an Bauprojekte ergeben sich heute längst nicht mehr allein aus den klassischen Baugesetzen. Hinzu kommen zahlreiche Vorgaben aus anderen Rechtsgebieten, etwa aus dem Umwelt-, Klima-, Gewässer-, Lärm-, Denkmal- oder Waldschutzrecht und dem Energierecht. Ergänzt werden diese durch technische Richtlinien und branchenspezifische Standards, die bei Planung und Bewilligung ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Das Baurecht ist dadurch zu einem eng verflochtenen Regelwerk geworden, dessen Komplexität weit über die klassischen Baugesetze hinausreicht. Jede zusätzliche Vorschrift verfolgt zwar ein legitimes Ziel, in ihrer Gesamtheit erhöhen sie jedoch den Aufwand, verlängern Verfahren und erschweren die Realisierung neuer Wohnungen.

Regulierung hat immer Folgen

Die Auswirkungen zeigen sich unmittelbar in der Praxis. Längere Planungs- und Bewilligungsprozesse treiben die Baukosten in die Höhe. Zusätzliche Gutachten, umfangreichere Abklärungen, längere Kapitalbindung sowie steigende Anforderungen an Technik, Nachhaltigkeit und Bauqualität verteuern Neubauten erheblich. Zwar sind auch Material-, Energie- und Lohnkosten gestiegen, doch die tatsächlich kalkulierten Erstellungskosten neuer Wohnungen nahmen deutlich stärker zu als die allgemeine Baukostenentwicklung. Gemäss den Baugesuchen sind die Erstellungskosten von Wohnungen je nach Projektgrösse in den letzten zehn Jahren um 27% bis 43% gestiegen. Der qualitätsbereinigte Baukostenindex dagegen, der die regulatorisch erzwungenen «Verbesserungen» ausschliesst, stieg dagegen nur um 18%. Bezahlen muss dies letztlich der Mieter, weshalb das Ausmass der Regulierung hinterfragt werden muss. Diese Diskussion findet jedoch kaum statt.

Private ziehen sich vom Wohnungsbau zurück

Immer mehr private Grundeigentümer verzichten deshalb darauf, grössere Wohnbauprojekte selbst zu entwickeln und überlassen diese professionellen Investoren. Selbst diese sehen sich jedoch mit einem stetig steigenden

administrativen Aufwand konfrontiert. Gemäss dem Bürokratiemonitor des SECO zählen Bauvorhaben zu denjenigen Tätigkeiten, bei denen Unternehmen heute mit Abstand die höchste regulatorische Belastung melden. Gleichzeitig verlängern sich die Bewilligungsverfahren markant. Für mittelgrosse Mehrfamilienhäuser stieg die Bewilligungsdauer zwischen 2017 und 2025 im Durchschnitt von 162 auf 280 Tage – eine Zunahme von über 70%.

Regulierung hat einen Preis

Die Vielzahl neuer Anforderungen verbessert zweifellos Qualität, Sicherheit und Nachhaltigkeit der Gebäude. Gleichzeitig erhöht sie jedoch die Komplexität, verlängert Verfahren und verteuert den Wohnungsbau. Daraus entsteht ein Zielkonflikt, der in der politischen Diskussion erstaunlich selten thematisiert wird. Regulierung ist nie kostenlos. Deshalb

sollte bei jeder neuen Vorschrift sorgfältig abgewogen werden, ob ihr gesellschaftlicher Nutzen die zusätzlichen Kosten tatsächlich übersteigt. Nur wenn diese Kosten-Nutzen-Abwägung konsequent erfolgt, lässt sich verhindern, dass gut gemeinte Regulierung am Ende selbst zum Treiber der Wohnungsknappheit wird.



Fredy Hasenmaile
Chefökonom
Raiffeisen Schweiz

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Economic Research
The Circle 66
8058 Zürich-Flughafen
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/wohnen
raiffeisen.ch/anlegen

Publikationen

Erfahren Sie in unseren Publikationen unsere
aktuelle Sicht auf die Finanzmärkte
raiffeisen.ch/maerkte-meinungen

Beratung

Kontaktieren Sie Ihren Anlageberater oder Ihre
lokale Raiffeisenbank
raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z. B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräusserung von Finanzinstrumenten dar. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z. B. [Basis-]Prospekt, Fondsvertrag, Basisinformationsblatt (BIB) oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St.Gallen oder unter raiffeisen.ch bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Raiffeisen Schweiz sowie die Raiffeisenbanken unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalts verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.