

## Positionspapier

# Raumplanung / Wohnungsmarkt und Zuwanderung

## I. Forderungen des sgv

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv, die Nummer 1 der Schweizer KMU-Wirtschaft, vertritt 280 Verbände und gegen 300'000 Unternehmen. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich die Dachorganisation sgv für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Vor diesem Hintergrund verlangt der sgv:

- **den Verzicht auf neue bodenrechtliche Zwangsmassnahmen wie Mehrwertabschöpfung und Flächenausgleich im Raumplanungsgesetz;**
- **eine Förderung des verdichteten Bauens und einen besseren Schutz des Kulturlandes;**
- **eine wirtschaftsfreundlichere Raumplanung;**
- **vermehrte Anreize für Investitionen in den privaten Wohnungsbau;**
- **eine Liberalisierung der Bauvorschriften.**

## II. Ausgangslage

Die Zuwanderung ist gegenwärtig eine der aktuellsten und am kontroversesten diskutierten Fragestellungen. Für verschiedene Probleme in diesem Land wird die im internationalen Vergleich hohe Zuwanderungsrate von Ausländerinnen und Ausländern verantwortlich gemacht, vom Sozialmissbrauch über die hohe Ausländerkriminalität bis zu Problemen im schulischen Bereich. Bezüglich der Raumplanung und des Wohnungsmarktes stehen der hohe Anstieg der Mieten und Bodenpreise vor allem in den städtischen Wachstumszentren im Vordergrund. Es besteht vielerorts die Befürchtung, dass mit der Zeit selbst gutverdienende Schweizerinnen und Schweizer angesichts der Nachfrage von immer mehr zahlungskräftigen Ausländern aus den attraktiven Regionen verdrängt werden.

## III. Die Fakten

Es ist ein Fakt, dass die Netto-Zuwanderung seit Aufhebung der Kontingente gegenüber der EU im Jahre 2007 stark zugenommen hat, wie die nachfolgende Tabelle aufzeigt.

**Tabelle 1: Einwanderung**

Jahr	Einwanderung	Auswanderung	Bilanz
1997	72 769	63 440	9 329
1998	74 949	58 977	15 972
1999	85 838	58 104	27 734
2000	87 448	55 770	31 678
2001	101 353	52 713	48 640
2002	101 876	49 697	52 179
2003	94 049	46 320	47 729
2004	96 270	47 894	48 376
2005	94 357	49 745	44 612
2006	102 657	52 952	49 705
2007	139 685	56 246	83 439
2008	157 271	54 131	103 140
2009	132 444	55 238	77 206
2010	134 171	65 523	68 648

Quelle: BFM

Es trifft auch zu, dass immer mehr Kulturland verloren geht und pro Sekunde ein Quadratmeter Boden überbaut wird sowie die Zersiedelung des Landes weiter fortschreitet. Das Wohnen ist an gewissen „Hotspots“ des Immobilienmarktes wie in Zürich, in der Genferseeregion oder in Zug selbst für den oberen Mittelstand sehr teuer geworden. Dies gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für das Hauseigentum. So haben sich in der Genferseeregion die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt. In den Medien tauchen regelmässig Berichte von extrem teuren Wohnobjekten auf, so von 236 Quadratmeter grossen Attikawohnungen in neu erstellten Hochhäusern von Zürich, die für knapp 5 Mio. CHF verkauft werden.

Andererseits ist aber auch zu beachten, dass die Schweiz enorme Bauzonenreserven von über 38'000 Hektaren Land besitzt, die sich jedoch vielfach am falschen Ort befinden. So ist in peripheren und ländlichen Gebieten das Wohnen immer noch relativ günstig, und im gesamtschweizerischen Durchschnitt sind die Mietpreise für Wohnungen in den letzten 10 Jahren nie über 3 Prozent angestiegen, wie die nachfolgende Übersicht zeigt.

**Tabelle 2: Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen**

Jahresdurchschnitte (Basis Dezember 2010=100 Punkte)											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mietpreisindex	84.0	86.4	87.3	87.5	88.6	89.8	91.6	93.7	95.9	98.3	99.4
Veränderung in %	1.5	2.8	1.0	0.3	1.2	1.4	2.0	2.3	2.4	2.5	1.1

Quelle: LIK

#### IV. Beurteilung

Die Zunahme der Wohnbevölkerung ist aber nur eine und nicht einmal die wichtigste Ursache für die Ausdehnung der Siedlungsfläche. Viel entscheidender ist der Anstieg der durchschnittlich beanspruchten Wohnfläche pro Person in der Schweiz. Diese stieg von 34 Quadratmeter im Jahre 1980 auf 48 Quadratmeter im Jahre 2010, was einer Erhöhung um mehr als 40 Prozent entspricht. Das Bundesamt für Raumentwicklung schätzt für 2030 sogar einen Wohnflächenkonsum von 55 Quadratmeter pro Person. Im NZZ-Folio vom Januar 2012 zum Thema Agglo kommt denn auch die Redaktorin Gudrun Sachse zum folgenden treffenden Schluss: „70 Prozent der Zunahme der Zersiedlung sind auf unser Platzbedürfnis zurückzuführen, 20 auf die steigende Bevölkerung, 10 auf Fehlplanung“ (S. 54).

Diese Flächenzunahme ist auf den wachsenden Wohlstand und den Trend zu mehr Einzelhaushalten aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen zurückzuführen. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse ist von 3,06 Personen im Jahre 1970 auf 2,38 Personen im Jahre 2000 gesunken. Die Demografie ist somit nur zu einem kleinen Teil für den zunehmenden Wohnbedarf und damit den Preisanstieg verantwortlich. Weit stärker stimuliert der zunehmende Wohlstand die Nachfrage. Wie die nachfolgende Tabelle aufzeigt, ist das Angebot an neu erstellten Wohnungen in den letzten Jahren ziemlich konstant geblieben:

**Tabelle 3: Neu erstellte Wohnungen**

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
36'667	38'203	41'534	43'655	41'016	38'667	41'391

Quelle: BFS

Angenommen, die mittlere Haushaltgrösse ist gegenüber dem Jahre 2000 noch etwas gesunken, auf 2,2 Personen, so benötigten die im Jahre 2010 netto eingewanderten Personen rund 31'000 Wohnungen, womit der kaum gewachsenen Schweizer Bevölkerung immer noch 10'000 zusätzliche Wohnungen zur Verfügung standen.

#### V. Schlussfolgerungen

Die nicht zu leugnenden Probleme im Bereich der Raumplanung und des Wohnungsmarktes sind zum grossen Teil hausgemacht. Sie werden jedoch namentlich von zahlungskräftigen Einwanderern in gewissen besonders attraktiven Regionen wie Zürich, Genf und Zug noch akzentuiert, die dann als „Sündenböcke“ herhalten müssen.

Folgende Massnahmen können zu einer Entschärfung der Situation beitragen:

- **Keine neuen bodenrechtlichen Zwangsmassnahmen im Raumplanungsgesetz:** Der sgv wendet sich mit Entschiedenheit gegen starre Regulierungen und neue Instrumente wie eine Bundesregelung zur Mehrwertabgabe oder die Pflicht zum Flächenausgleich im Raumplanungsgesetz, weil sie das Bauen erschweren und verteuern.
- **Förderung des Schutzes des Kulturlandes und des verdichteten Bauens und des Schutzes des Kulturlandes:** Im Rahmen der Revision des Raumplanungsgesetzes sind Massnahmen vorzusehen, um das verdichtete Bauen stärker als heute zu fördern und der Zersiedelung des Landes entgegenzuwirken. Zudem ist das gute Kulturland zugunsten der Landwirtschaft besser zu schützen, aber nur für das Kerngeschäft der Bauern und nicht für gewerbenähe Tätigkeiten.

- **Wirtschaftsfreundlichere Raumplanung:** Durch eine Revision des Raumplanungsgesetzes ist dafür zu sorgen, dass die Anliegen der Wirtschaft und der Gesellschaft ebenso stark gewichtet werden wie jene der Ökologie (nicht nur schützen, sondern auch nutzen). Der sgv verlangt daher mit anderen Wirtschaftsverbänden entsprechende Gesetzesänderungen im Rahmen der Revision 2 des Raumplanungsgesetzes.
- **Anreize für Investitionen in den privaten Wohnungsbau:** Flankierende Massnahmen wie Sonderzonen für den unteren Mittelstand und andere staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind abzulehnen, weil sie letztlich das Angebot verknappen und damit die Preise in die Höhe treiben. Hindernisse wie ein übertriebener Denkmalschutz oder komplizierte Bewilligungsverfahren sind aus dem Weg zu räumen.
- **Liberalisierung der Bauvorschriften:** Es gibt heute 140'000 Gesetzes- und Verordnungsartikel im Bereich der Bauvorschriften. Hier muss möglichst rasch vereinfacht und harmonisiert werden, auch im Sinne der sgv-Deregulierungsoffensive (Abbau der Regulierungskosten bis 2018 um netto 10 Milliarden Franken oder 20 % pro Jahr). Damit kann rascher und kostengünstiger das notwendige Wohnangebot bereitgestellt werden.

Bern, 16. Januar 2012

**Dossierverantwortlicher**

Rudolf Horber, Ressortleiter

Telefon 031 380 14 34, E-Mail [r.horber@sgv-usam.ch](mailto:r.horber@sgv-usam.ch)