



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Wir entwickeln Zukunft!

Positionspapier Wohnbaumisere

Juni 2026



Wege aus der Wohnbaumisere

Lasst uns bauen!

Policy Paper – Entwicklung Schweiz

Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt klappt so weit auseinander wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Während die Bevölkerung dank einer starken Wirtschaft stetig wächst, sinkt die Bautätigkeit unter das Niveau von 1980¹. Dieser Stillstand ist kein Zufall, sondern die Folge überbordender Regulierung und politischer Weichenstellungen der Vergangenheit. Wohnraum ist zum Politikum und für viele Menschen zur existenziellen Sorge geworden.

Dieses Policy Paper zeigt Wege aus der Wohnbaumisere auf. Es gibt nicht die eine, isolierte Lösung – vielmehr ist es das Zusammenspiel verschiedener Stellschrauben, das die Lage auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig entspannen wird. Die Rahmenbedingungen müssen so korrigiert werden, dass junge Menschen, Familien und Seniorinnen und Senioren wieder Zugang zu qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum finden.

Entwicklung Schweiz anerkennt, dass die Politik auf Bundes- und Kantonsebene die Problematik erkannt hat. Es sind mehrere Vorstösse und Gesetzgebungsprozesse hängig, die Abhilfe schaffen könnten. Der Verband begleitet diese Entwicklungen aktiv, bringt die Praxiserfahrung seiner Mitglieder ein und setzt sich dafür ein, dass die parlamentarischen Impulse konsequent und rasch umgesetzt werden. Dieses Papier zeigt jedoch auf, welche weiteren Massnahmen notwendig sind, um die Blockade auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig zu überwinden.

Ein Missstand mit vielen Gründen

Dass der Wohnungsbau in der Schweiz stockt, hat systemische Gründe: Ein Korsett aus immer komplexeren Bauvorschriften, restriktiver Raumplanung und einem starren Mieterschutz blockiert die Entwicklung. Parallel dazu haben Immobilieninvestitionen gegenüber den seit Jahren boomenden Aktienmärkten massiv an Attraktivität verloren. Die durchschnittliche Nettorendite bei Wohnliegenschaften beläuft sich auf bescheidene 2,7 %². Verschärft wird dies durch regulatorische Hürden in der Finanzierung: Unter «Basel III» ist der Zugang zu Fremdkapital schwieriger und teurer geworden, während investiertes Kapital über Jahre in ausufernden Bewilligungsverfahren gebunden bleibt. Diese Kombination treibt die Wohnkosten unausweichlich in die Höhe.

Dabei wird oft verkannt: Rund 15 % der Mietwohnungen befinden sich im Besitz von Pensionskassen – die erwirtschafteten Renditen kommen direkt den Altersguthaben der Bevölkerung zugute. Die Rahmenbedingungen müssen so korrigiert werden, dass Investitionen in Wohnraum wieder für alle Beteiligten Sinn ergeben: für die Anleger, die Bauherren und vor allem für die Menschen, die ein Zuhause suchen.

¹ BFS – Bau und Wohnbaustatistik 2024: bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/katalog.assetdetail.35965723.html

² Blick - «Wir waren nie und sind auch heute nicht im Kaufrausch»: <https://www.blick.ch/wirtschaft/immobilienhunger-von-swiss-life-in-der-kritik-ceo-matthias-aellig-nimmt-stellung-wir-waren-nie-und-sind-auch-heute-nicht-im-kaufrausch-id21692263.html>



Die Politik hat erste, wichtige Schritte unternommen. In der Wintersession 2025 forderte das Parlament unmissverständlich eine raschere Gangart. Die Motionen von Ständerätin Andrea Gmür-Schönenberger (25.3972 und 25.3973) zur Reform missbräuchlicher Baueinsprachen wurden im Ständerat angenommen und von der nationalrätlichen Kommission gutgeheissen. Auch die eingeschränkte ISOS-Direktanwendung geht in die richtige Richtung. Entwicklung Schweiz begleitet diese Vorstösse aktiv und fordert eine konsequente, rasche Umsetzung.

Gleichzeitig muss die erste Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG I) ohne Korrekturen als gescheitert gelten. Statt die Innenverdichtung zu fördern, haben Baulandverknappung und hohe Mehrwertabgaben die Preise angeheizt und Projekte blockiert. Gegenüber RPG II bleibt Entwicklung Schweiz skeptisch: Die Verordnung schränkt den kantonalen Gestaltungsspielraum erneut massiv ein.

Die Hauptursachen für den Wohnungsmangel liegen neben der Raumordnung in überregulierten Verfahren und verzögernden Einsprachen. In der Praxis fehlt häufig der Wille auf Behörden- und Verwaltungsseite, den Wohnbau aktiv zu beschleunigen. Denn auch im Rahmen der bestehenden Gesetzen gibt es noch viele Möglichkeiten, die Stand heute leider viel zu wenig ausgenutzt werden.

Ein oft unterschätzter Faktor ist zudem die Rolle des Bundesgerichts: Durch eine zunehmend rechtsetzende Rechtsprechung schafft es Präzedenzfälle, die Bauprojekte jahrelang blockieren, und führt zu einer risikoscheuen Verwaltungspraxis, die das gesamte System lähmt.

Die Problemstellungen sind vielschichtig, das Resultat jedoch identisch: Es wird zu wenig gebaut für eine Nachfrage, die stetig zunimmt. Um diese Abwärtsspirale zu durchbrechen, braucht es keine weiteren Analysen, sondern entschlossenes Handeln.

Fünf Kernforderungen

Entwicklung Schweiz hat die Expertise des Verbands und seines Umfelds zusammengetragen und leitet daraus fünf Kernforderungen ab. Zu jeder Forderung sind relevante politische Vorstösse auf Bundes- und Kantonsebene aufgeführt.

1 Denkmalschutz mit Augenmass

Schutzinteressen wie ISOS dürfen den Neubau von Wohnraum nicht länger blockieren. Das öffentliche Interesse an ausreichendem Wohnraum muss in der Interessenabwägung konsequent höher gewichtet werden als der Ortsbildschutz. Expertenkommissionen sollen künftig beratend tätig sein, Projekte aber nicht mehr verhindern können. Entwicklung Schweiz befürwortet ein klares quantitatives Ziel: Kann mehr als ein Zehntel des Gebäudebestands unter Schutz stehen, und wie wird sichergestellt, dass dieser Schutz laufend an die Bedürfnisse der Entwicklung angepasst wird?



Bund
Bundesebene

Revision Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) – Vernehmlassung

Stand: Vernehmlassung läuft – Frist 18. Mai 2026

Einschätzung: Entwicklung Schweiz hat im Rahmen der laufenden Vernehmlassung zur Änderung von VISOS und RPV eine kritische Stellungnahme eingereicht: Der Verband unterstützt die vorgeschlagenen Verordnungsanpassungen grundsätzlich als ersten Schritt, hält sie aber nicht für ausreichend, um missbräuchliche Einsprachen und Rekurse wirksam zu unterbinden. Sollte die Praxis zeigen, dass die Verordnungslösung nicht die beabsichtigte Wirkung entfaltet, wird Entwicklung Schweiz weitergehende Anpassungen auf Gesetzesstufe initiieren.

2 Fairness im Einspracherecht

Das heutige System ist durch private Partikularinteressen gelähmt. Es braucht eine grundlegende Reform, die Einsprachen an eine direkte Betroffenheit knüpft und Verfahren berechenbar macht. Missbräuchliche Blockaden müssen konsequent sanktioniert werden. Zahlungen zum Einspracheverzicht sollen unter Strafe gestellt werden.

Bund
Motion

Mo. Gmür-Schönenberger 25.3972: Definition schutzwürdiger Interessen bei Baueinsprachen

Stand: Ständerat angenommen – NR-Kommission gutgeheissen

Mo. Gmür-Schönenberger 25.3973: Sanktionierung missbräuchlicher Baueinsprachen

Stand: Ständerat angenommen – NR-Kommission gutgeheissen

Einschätzung: Entwicklung Schweiz unterstützt beide Motionen ohne Vorbehalt. Sie adressieren ein zentrales Systemversagen: Einsprachen ohne direkte Betroffenheit blockieren heute rechtmässige Bauprojekte jahrelang – zu Lasten der Bauherren und aller Wohnungssuchenden. Der Verband fordert eine rasche und konsequente Umsetzung im Nationalrat.



3 Ein modernes Raumplanungsgesetz

An gut erschlossenen Lagen muss Einzonen unter klaren Rahmenbedingungen wieder möglich sein – etwa bei einer Leerstandsziffer unter 0,5 %. Im Gegenzug soll an peripheren Lagen konsequent ausgezont werden. Entwicklung Schweiz fordert ausserdem eine Abkehr von der strikten Trennung der Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen hin zu mehr Nutzungsflexibilität, was auch energetische und soziologische Vorteile bringt.

Bund
Motion

Mo. 26.3359: Mehr Handlungsspielraum für die Kantone bei der Raumplanung

Stand: Hängig im Ständerat – Bundesrat beantragt Ablehnung

Einschätzung: Die Antwort des Bundesrats hält nochmals fest: Die Kantone haben heute schon die Möglichkeit, mehr Wohnraum im Rahmen des RPG1 zu schaffen. Entwicklung Schweiz sieht das Problem aber darin, dass die Kantone hier zu wenig die sich bietenden Chancen ausreizen.

4 Sanierungsoffensive für Klima und Wohnraum

Um die Sanierungsquote von 1 % auf 3 % zu erhöhen, soll im gesamten bebauten Gebiet eine Mehrfläche (anrechenbare Geschossfläche, aGF) von mindestens 30 % ermöglicht werden. Wer energetisch saniert, erhält damit automatisch das Recht auf mehr Wohnfläche – so werden Klimaziele und Wohnraumschaffung gleichzeitig erreicht, ohne zusätzliche Grünflächen zu verbauen. Übersteigt die Mehrfläche bei einer Sanierung 30 %, kann eine Gemeinde für den darüber hinausgehenden Anteil kostengünstigen Wohnungsbau einfordern.

Kanton Zürich

Änderung Planungs- und Baugesetz (PBG): Mehrfläche bei energetischen Sanierungen

Stand: Vernehmlassung abgeschlossen Januar 2026 – Auswertung läuft

Einschätzung: Bestandsbauten haben grosses Potenzial – doch überholte Regulierungen verhindern ihre Weiterentwicklung. Eine gezielte Flexibilisierung des Baurechts soll dieses Potenzial heben. Entwicklung Schweiz unterstützt das Bestreben des Kantons Zürich, hier gezielt Erleichterungen zu schaffen. Der Verband sieht diese Initiative als wegweisendes Vorbild und fordert weitere Kantone auf, ähnliche Schritte rasch zu unternehmen.



5 Schlanke Verfahren statt Planungs-Marathon

Der Weg von der ersten Projektidee bis zur Baubewilligung ist heute viel zu lang und kostspielig. Die bürokratischen Zwischenschritte müssen radikal reduziert werden. Ziel ist ein direkter Weg von der Nutzungsplanung zur Baubewilligung – Planung soll sich auf das konzentrieren, was eine gesetzliche Grundlage hat, und nichts darüber hinaus.

Kanton
Obwalden

Revision Baugesetz OW: Vereinfachung und Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren

Stand: In Kraft – Vorbild für weitere Kantone

Einschätzung: Entwicklung Schweiz sieht das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Obwalden als wegweisendes Vorbild: Vereinfachte Verfahren, mehr Flexibilität bei Abstandsbestimmungen und die Grundlage für digitale Abwicklung – in einem einzigen modernen Erlass. Was Obwalden kann, können andere Kantone auch.

Weitere Massnahmen mit grosser Wirkung

Die Umsetzung der fünf Kernforderungen würde die Bautätigkeit bereits massiv ankurbeln. Da die Ursachen der Krise jedoch vielschichtig sind, braucht es ergänzende Massnahmen aus der Bau- und Planungspraxis. Eine Auswahl:

Föderale Koordination stärken

Die föderale Struktur der Schweiz ist eine Stärke, leidet im Bauwesen aber unter mangelnder Koordination und widersprüchlichen Prozessen. Entwicklung Schweiz fordert:

- Kantonale Richt- und Sachpläne mutiger auf künftige Siedlungs- und Mobilitätsbedürfnisse ausrichten.
- Konzentration auf eine einzige übergeordnete Planungsebene, von der aus der Weg direkt zur Baubewilligung führt. Die heutigen mehrstufigen Verfahren mindern die Wertschöpfung und verteuern den Wohnraum unnötig.

Verbindliche Fristen und moderne Verfahren

Planungssicherheit entsteht durch verbindliche Zeitvorgaben und Behörden, die ihren Ermessensspielraum zugunsten der Bautätigkeit nutzen:

- Verbindliche Bearbeitungsfristen von maximal 6 Monaten für kantonale Sondernutzungsplanungen (ZPP, UEO).
- Maximal 4 Monate für korrekt eingereichte Baugesuche ohne Einsprachen.
- Fachstellen müssen Berichte innerhalb von 3 Monaten vorlegen – andernfalls gilt die Zustimmung als erteilt.
- Fast-Track-Verfahren für Wohnbau- und Gewerbeprojekte von hoher Bedeutung.
- Einsprachefrist generell auf 20 Tage verkürzen; Gerichtsverfahren innerhalb von maximal 6 Monaten abschliessen.



- Konsequente Digitalisierung der Planungs- und Bewilligungsverfahren; Förderung von modularem und seriellem Bauen; gezielterer Einsatz von Gesamtleistungswettbewerben statt Architekturwettbewerben.

Schutz vor missbräuchlichen Einsprachen

Das Rekursrecht darf nicht als Instrument für Partikularinteressen oder Verzögerungstaktiken missbraucht werden:

- Umsetzung der Motionen Gmür-Schönenberger: präzise Definition schutzwürdiger Interessen und der Einsprachelegitimation.
- Einsprachen ohne direkten Bezug zu baurechtlichen Vorschriften (z. B. Aussicht, Besonnung) sind von den schutzwürdigen Interessen auszuschliessen.
- Gebühren für Einsprachen, die bei Unterliegen einbehalten werden; bei nachgewiesener Missbräuchlichkeit hat die geschädigte Partei Anspruch auf Schadenersatz.
- Rechtsgültig entschiedene Sondernutzungspläne dürfen in nachfolgenden Verfahrensschritten nicht erneut angefochten werden.
- Kreis der einspracheberechtigten Interessenverbände enger fassen.
- Bewilligungsverfahren für Aus- und Anbauten vereinfachen.

Verdichtung durch Flexibilität ermöglichen

Die Innenverdichtung scheitert oft an starren Bauzonen und hohen Abgaben. Die Baugesetze müssen konsequent auf eine höhere Nutzungsintensität ausgerichtet werden:

- Grenzabstände reduzieren, Geschosshöhen flächendeckend erhöhen, Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser in Einfamilienhauszonen zulassen.
- Starre Trennung von Wohn- und Arbeitszonen aufheben («10-Minuten-Stadt»): Wohnen in Gewerbegebieten bei Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ermöglichen.
- Auf starre Ausnutzungsziffern (AZ) verzichten oder diese flächendeckend erhöhen; Abweichungen von gewissen SIA-Normen erlauben. Vorhandene Parkplätze dürfen Aufstockungen nicht länger verhindern.
- Eintragung bauverhindernder Dienstbarkeiten (z. B. Baubeschränkungen) untersagen.
- Aufstockungen und Umnutzungen von Büro- und Gewerbebauten ohne Zonenplanänderung erleichtern.
- In Richtplänen wirtschaftliche Entwicklungszonen höher gewichten, z. B. durch Aufhebung von Ausnutzungsziffern oder Lockerung für Gebäudehöhen.

Sanierungsoffensive durch wirtschaftliche Anreize

Die Sanierungsquote von 1 % des Gebäudeparks pro Jahr soll durch gezielte Anreize auf 2 bis 3 % erhöht werden:

- Bei energetischen Sanierungen eine massvolle Erweiterung der Nutzfläche gewähren – auch über das Maximum gemäss Bauordnung hinaus.
- Bei Sanierungsmassnahmen erleichterte Bauvorschriften anwenden (z. B. Lärmschutz, Hindernisfreiheit).
- Bei der Umnutzung von Büro- oder Gewerbebauten zu Wohnraum grosszügige Ausnahmen von der Zonenordnung zulassen.



Fazit

Entwicklung Schweiz anerkennt, dass Bund und Kantone die Wohnbaukrise zunehmend als politische Priorität behandeln. Die laufenden parlamentarischen Vorstösse – von den Motionen Gmür-Schönenberger über die Revision des NHG bis hin zu kantonalen Initiativen wie in Zürich und Obwalden – zeigen, dass ein Umdenken stattfindet. Der Verband begleitet diese Prozesse aktiv und bringt die Praxiserfahrung seiner Mitglieder ein.

Gleichzeitig ist klar: Ankündigungen allein lösen die Krise nicht. Was es jetzt braucht, ist konsequente Umsetzung durch alle Akteure im System – Entwickler, Investoren, Verwaltung und Politik auf allen Ebenen. Nur wenn diese zusammenarbeiten, können die notwendigen Reformen umgesetzt werden. Ziel ist klar: Junge Menschen, Familien und Seniorinnen und Senioren sollen in der Schweiz wieder ein bezahlbares Zuhause finden. Wir können es entwickeln und bauen.

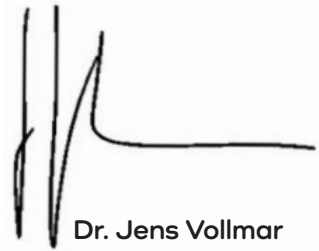
Der Vorstand



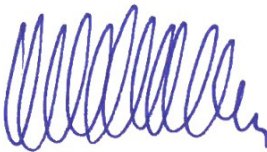
Dr. iur. Martin Schmid
Präsident



Pascal Bärtschi
Vize-Präsident



Dr. Jens Vollmar
Vize-Präsident



Roland Dubach
Mitglied



Thomas Frutiger
Mitglied



Rebecca Kull
Mitglied



Donald Vogt
Mitglied



Karin Bühler
Geschäftsführerin

