



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Wir entwickeln Zukunft!

FAQ Positionspapier Wohnbaumisere

Juni 2026



Zuwanderung und Wohnungsknappheit

Die Zuwanderung ist der Haupttreiber der Wohnungsknappheit. Brauchten wir nicht einfach weniger Zuwanderung statt mehr Wohnungen?

Die Bauwirtschaft steuert die Zuwanderung nicht – das ist eine politische und wirtschaftliche Rahmenbedingung. Aber die Bauwirtschaft ist die einzige Akteurin, die die Folgen dieser Zuwanderung moderieren kann. Wenn man uns bauen lässt, können wir den Druck auf den Wohnungsmarkt durch ein höheres Angebot abfedern. Wenn wir blockiert werden, verschärft sich die Knappheit und die Preise steigen für alle.

Die Zuwanderung ist ein Faktor, aber nicht der einzige. Die Schweiz wächst auch durch eine Veränderung unserer Lebensform: Wir beanspruchen heute pro Kopf deutlich mehr Wohnfläche als früher, die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt stetig zu. Zudem braucht die Schweizer Wirtschaft Fachkräfte, um den Wohlstand zu sichern. Das Problem ist nicht das Wachstum an sich, sondern dass das Wohnungsangebot seit Jahren künstlich durch langsame Verfahren und Einsprachen blockiert wird.

Die Verdichtung in den Städten nutzt doch nur wohlhabenden Zugewanderten, die sich die hohen Mieten leisten können. Was haben Einheimische davon?

Verdichtung ist der einzige Weg, um bezahlbaren Wohnraum dort zu schaffen, wo die Menschen leben wollen, ohne Grünflächen zu opfern. Wenn wir nicht in den Städten und Agglomerationen bauen, steigt der Druck auf die bestehenden Wohnungen massiv an, was die Mieten für alle in die Höhe treibt. Ein grösseres Angebot ist das wirksamste Mittel gegen überhöhte Mietpreise.

Verdichtung bedeutet keineswegs nur Luxus-Attikas. Durch kluge Planung und die richtigen politischen Rahmenbedingungen – etwa Vorgaben für preiswerten Wohnraum oder Kooperationen mit Wohnbaustiftungen – kann und muss Verdichtung Wohnraum für alle sozialen Schichten schaffen. Die Bauwirtschaft liefert hierfür die nötige Expertise und Kapazität.

Mehr Wohnungen lockt doch erst recht noch mehr Menschen an!

Nein. Menschen ziehen in die Schweiz oder in die Städte, weil dort Arbeitsplätze und Lebensqualität vorhanden sind, nicht weil eine Wohnung leer steht. Wenn wir das Angebot künstlich verknappen, stoppen wir nicht den Zuzug, sondern verdrängen lediglich die einkommensschwächeren Haushalte aus dem Markt. Wer den Wohnungsbau verhindert, löst das Zuwanderungsthema nicht, sondern schafft ein massives soziales Problem für den Mittelstand.



Rendite und Immobilienbranche

Profitiert die Bauwirtschaft nicht massiv von der Wohnungsknappheit und streicht fette Gewinne ein?

Hohe Gewinne sind ein Mythos. Die Margen im Bauhauptgewerbe und in der Projektentwicklung sind angesichts der Risiken und der stetig steigenden Kosten – Material, Energie, Vorschriften – ausgesprochen tief. Die durchschnittliche Nettomarge bei Wohnliegenschaften beträgt 2,7%, was im Vergleich zu anderen Branchen und zu den Aktienmärkten sehr gering ist.¹ Wer an Effizienzgewinnen interessiert ist, muss auf schnellere Verfahren und weniger Bürokratie setzen, nicht auf künstlich geschaffene Knappheit.

Steigen nicht die Mieten und Kaufpreise ständig – und profitieren davon nicht genau die Entwickler und Bauherren?

Steigende Mieten und Kaufpreise sind in erster Linie ein Symptom von Angebotsknappheit, nicht von übermässigen Gewinnen der Entwickler. Rund 15 % der Mietwohnungen befinden sich im Besitz von Pensionskassen – die erwirtschafteten Renditen kommen direkt den Altersguthaben der Bevölkerung zugute. Ein Entwickler, der schnell und effizient bauen kann, erzielt seine Marge aus Leistung, nicht aus Knappheit. Wer echte Preiskorrektur will, muss das Angebot erhöhen – das ist unsere Kernbotschaft.

Braucht es nicht stattdessen mehr gemeinnützigen Wohnungsbau und weniger renditegetriebene Entwickler?

Gemeinnütziger Wohnungsbau ist ein wichtiger Baustein – aber er kann die Nachfrage alleine nicht decken. Die Schweiz braucht beides: ein starkes gemeinnütziges Segment und eine leistungsfähige private Entwicklungswirtschaft, die den Grossteil des Wohnraums realisiert. Beide sind auf dieselben Rahmenbedingungen angewiesen: schnelle Verfahren, klare Zonenordnungen und Rechtssicherheit. Wer private Entwickler pauschal als Problem betrachtet, verschärft die Krise.

¹ Blick - «Wir waren nie und sind auch heute nicht im Kaufrusch»: <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>



Zersiedelung und Raumplanung

Die Schweiz wird zubetoniert – täglich verschwinden 7,7 Fussballfelder Siedlungsfläche. Muss dieser Flächenfrass nicht endlich aufhören?

Diese Zahl ist ein wichtiger Weckruf, wird aber oft missverstanden. Entwicklung Schweiz fordert nicht mehr Flächenverbrauch, sondern eine effizientere Nutzung der bestehenden Flächen. Das Problem ist: Wenn wir die Innenverdichtung in den Städten blockieren, weicht der Siedlungsdruck zwangsläufig ins Umland aus. Wer Verdichtung im Quartier verhindert, trägt indirekt Verantwortung für die Zersiedelung der Landschaft. Unser Ziel ist Qualität statt Fläche.

Hinzu kommt: Die zitierten Zahlen beziehen sich auf den Zeitraum 2009 bis 2018. Seit Inkrafttreten des RPG I 2014 hat sich der Flächenverbrauch deutlich verlangsamt. Parallel dazu ist allerdings auch die Bautätigkeit eingebrochen – auf das Niveau von 1980. Das ist kein Erfolg, sondern ein Systemversagen.

Warum will der Verband das Raumplanungsgesetz (RPG I) aufweichen, das 2013 vom Volk klar angenommen wurde? Wollen Sie zurück zum Bauen auf der grünen Wiese?

Wir stehen hinter dem Geist des RPG I: Schutz des Kulturlandes und Stopp der Zersiedelung. Aber die Umsetzung ist blockiert. Das Gesetz verlangt Innenverdichtung, doch in der Realität verhindern veraltete Baureglements, hohe Mehrwertabgaben und Einsprachen genau das.

An hervorragend erschlossenen Lagen soll unter klaren Bedingungen wieder eingezont werden können – mit einem Anteil von bis zu 30 % preisgünstigem Wohnraum als Gegenleistung. Im Gegenzug fordern wir eine konsequente Auszonung an peripheren, schlecht erschlossenen Lagen. So verhindern wir Zersiedelung dort, wo sie ökologisch schadet, und schaffen Wohnraum dort, wo die Menschen leben wollen.



Ortsbild und Denkmalschutz

Warum fordern Sie eine starre Grenze von maximal 10% geschützten Gebäuden? Gefährdet das nicht unser kulturelles Erbe?

Es geht um Verhältnismässigkeit. Aktuell blockiert ein uferloser Ortsbildschutz über das ISOS in vielen Städten und Gemeinden dringend benötigte Ersatzneubauten, die energetisch effizienter wären und mehr Wohnraum böten. Wir stellen die konkrete Frage: Kann mehr als ein Zehntel des Gebäudebestands unter Schutz stehen – und wenn ja, wie stellen wir sicher, dass dieser Schutz laufend an die Bedürfnisse der Entwicklung angepasst wird? Der Schutz muss sich auf wirklich wertvolle Objekte konzentrieren, damit der übrige Gebäudepark modernisiert werden kann.

Expertenkommissionen beim Denkmalschutz haben bisher verhindert, dass historisch wertvolle Substanz durch charakterlose Gebäude ersetzt wird. Warum sollen diese Kommissionen entmachtet werden?

Niemand will Experten abschaffen. Wir fordern, dass Experten beraten – aber dass demokratisch gewählte Behörden vor Ort entscheiden. Heute können Kommissionen Projekte de facto blockieren, ohne dass die betroffene Gemeinde das letzte Wort hat. Die Verantwortung für die Entwicklung einer Gemeinde muss zurück zu den Menschen, die dort leben, und ihren gewählten Vertreterinnen und Vertretern. Die Wohnraumversorgung muss in der Interessenabwägung konsequent höher gewichtet werden als der reine Ortsbildschutz.



Verfahren und Einspracherecht

Sie wollen das Einspracherecht für Verbände und Privatpersonen einschränken. Ist das nicht zutiefst undemokratisch?

Demokratie bedeutet Mitwirkung, nicht Willkür. Heute wird das Rekursrecht häufig für Partikularinteressen – etwa den Schutz der eigenen Aussicht – oder gar zur Erpressung von Zahlungen missbraucht. Wir unterstützen die Motionen von Ständerätin Andrea Gmür-Schönenberger: Wer nicht direkt betroffen ist oder rein taktische Verzögerungen plant, soll kein Projekt blockieren können. Das Ziel ist Rechts- und Planungssicherheit für Bauvorhaben, die alle gesetzlichen Auflagen erfüllen. Das ist ein zutiefst demokratisches Anliegen.

Was bringt die Forderung, dass Fachstellenberichte innerhalb von 3 Monaten vorliegen müssen?

Aktuell bleibt investiertes Kapital oft jahrelang in der Bürokratie stecken, weil Berichte von Fachstellen – Lärmschutz, Umwelt, Verkehr – ohne Fristen verzögert werden. Wenn eine Behörde nicht innert Frist antwortet, soll dies als Zustimmung gelten. Nur so lässt sich der Planungs-Marathon beenden und dringend benötigter Wohnraum schneller auf den Markt bringen.

Steht Entwicklung Schweiz hinter den Motionen von Ständerätin Andrea Gmür-Schönenberger zu missbräuchlichen Baueinsprachen und der ISOS-Direktanwendung?

Ja, uneingeschränkt. Entwicklung Schweiz unterstützt beide Motionen aktiv und hat mit Genugtuung zur Kenntnis genommen, dass der Ständerat und die Kommission des Nationalrates dahinterstehen. Für uns ist das ein entscheidender Schritt, um das Systemversagen bei den Bewilligungsverfahren zu korrigieren. Die Einschränkung der ISOS-Direktanwendung auf Verordnungsebene geht in die richtige Richtung – wir fordern jedoch, dass die Wohnraumversorgung in der Interessenabwägung noch klarer priorisiert wird.

Welche Rolle spielt das Bundesgericht bei der Wohnbaukrise?

Eine grössere, als oft angenommen wird. Durch eine zunehmend rechtsetzende statt rein auslegende Rechtsprechung schafft das Bundesgericht Präzedenzfälle, die Bauprojekte jahrelang blockieren können. Das schürt bei den Bewilligungsbehörden die Angst vor Fehlentscheidungen und führt zu einer risikoscheuen Verwaltungspraxis, die das gesamte System lähmt. Niemand will einen Fehler machen – also entscheidet niemand. Dieses strukturelle Problem muss politisch adressiert werden.



Forderungskatalog Entwicklung Schweiz

Ihr Forderungskatalog liest sich wie ein radikaler Umbau unserer Siedlungsstruktur: Mehrfamilienhäuser in Villenvierteln, das Ende der Zonentrennung, schwindende Grenzabstände. Ist das nicht ein Frontalangriff auf die etablierte Wohnqualität?

Unser Positionspapier fasst die tägliche Praxiserfahrung unserer Mitglieder zusammen. Die daraus abgeleiteten Forderungen sind keine utopischen Ideen, sondern handfeste Lösungen für ein System, das heute faktisch blockiert ist. Nicht unsere Reformvorschläge gefährden die Wohnqualität – sondern der aktuelle Stillstand und die daraus resultierende Wohnungsnot. Wer heute keine Wohnung findet oder sich die Miete nicht mehr leisten kann, erfährt den echten Angriff auf seine Lebensqualität.

Sind Ihre Forderungen in der direkten Demokratie überhaupt mehrheitsfähig?

Die Parlamentsdebatten der letzten Monate zeigen: Es gibt eine wachsende Mehrheit, die bereit ist, an diesen Stellschrauben zu drehen. Die Motionen Gmür-Schönenberger wurden sowohl im Ständerat als auch in der nationalrätlichen Kommission angenommen. Es geht nicht mehr um die Frage des «Ob», sondern um das «Wie» der Umsetzung. Die Wohnungsnot ist zu einer traurigen Realität geworden – und die Bevölkerung erwartet Lösungen, keine weiteren Analysen.

Warum soll die Schweiz ausgerechnet jetzt handeln?

Weil wir es uns nicht leisten können zu warten. Die Bautätigkeit liegt heute unter dem Niveau von 1980 – während die Bevölkerung wächst und die Nachfrage steigt. Jedes Jahr ohne Korrekturen bedeutet mehr Menschen ohne bezahlbares Zuhause, höhere Belastungen für den Mittelstand und ein weiteres Auseinanderdriften von Bestands- und Neumieten. Die Blockaden sind hausgemacht und lösbar. Entwicklung Schweiz steht bereit, gemeinsam mit Politik und Behörden die notwendigen Schritte zu gehen.

