

# Regulierungsdichte als Kostentreiber für Immobilienfinanzierungen

Steigende Finanzierungskosten, Bauteuerung, Ortsbild- & Denkmalschutz, ökologische Maximalforderungen, ausufernde Regulierungen und Einsprachen mit Verhinderungscharakter stellen Kleininvestoren vor immer grössere Herausforderungen. Von Beat Häberli



Beat Häberli  
Präsident Werkraumkommission  
«Schaffhauser Haus»  
Liegenschaftsgutachter

Im Zuge des Bevölkerungswachstums und der damit einhergehenden Verknappung von Baulandreserven werden sich die Anforderungen raumplanerischer Siedlungsentwicklungen diesen Gegebenheiten anzupassen haben. Damit wird auch die geordnete Siedlungserweiterung in eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung übergehen müssen. Dies hat zur Folge, dass sich Investoren bei der Realisierung ihrer Projekte mit immer komplexeren Transformationsprozessen, dies vor allem in urbaner Umgebung, konfrontiert sehen. Zwangsläufig befördert dies Interessenskonflikte. Im Kontext sich baurechtlich oft widersprechender und/oder

konkurrenzrierender Regulierungen, verkomplizieren Einsprachen und die Inanspruchnahme von Verbandsbeschwerderechten den langen Bewilligungsprozess. Entschliesst sich eine junge Familie in diesem volatilen Umfeld ihren ersehnten Traum einer eigenen Immobilie zu erfüllen, findet sie sich oft im «Regulierungs-Haifischbecken» wieder. Allzu rasch wendet sich die Begeisterung in Ernüchterung ob der Fülle von Hürden, zumal unterschätzt wird, wonach das eigene Bauprojekt gerade in urbanen Siedlungsgebieten einer Vielzahl von Interessengruppen mit den unterschiedlichsten Ansichten und Ansprüchen zu genügen hat.

## Komplexe Planungsschritte

Der baurechtliche «Normalfall» ist längst zum «Sonderfall» mutiert. Dadurch kollidieren die Freiheitsrechte des Grundeigentümers mit zunehmender Komplexität mit öffentlichen, aber auch privatrechtlichen Interessen. So sehen sich Investoren mit einer Vielzahl überlagernder Planungsinstrumente konfrontiert, womit Bauvorhaben durch die vielschichtigen Verfahren auf dem Rechtsweg angefochten werden können. Denn jeder «Akteur» kann auf das Projekt Einfluss nehmen

oder dies versuchen zu verhindern. Solche Entwicklungen sind für Grossinvestoren längst zum Alltag geworden. Für die junge Familie hingegen kann dies der finanzielle Ruin und damit das Ende ihrer Eigenheimträume bedeuten. Umso mehr erscheint es lange vor einem finalen Investitionsentscheid zur erfolgreichen Entwicklung und Umsetzung eines Projektes essentiell, die Bedeutung einer tragfähigen Zusammenarbeit und Kooperation mit lokal verankerten «Stakeholdern» zu definieren.

## Schaffhauser Haus

Hier könnte die Trägerschaft des «Schaffhauser Hauses» in Zukunft gerade auch für Kleininvestoren eine wertvolle Unterstützung leisten. Denn regionale Wertschöpfungsprozesse zeichnen sich nicht nur durch architektonisch innovative Lösungen und lokale Baustoffe, sowie einer ökologisch nachhaltigen Baukultur aus, sondern bieten weitergehende Kooperationsmöglichkeiten. Die sich der Idee des «Schaffhauser Hauses» verpflichtenden und regional verankerten Baudienstleister bilden nebst ihren Qualitätsstandards und der einhergehenden Verbundvorteile auch ein wertvolles Marktgewicht in der prozessoptimierten Realisation eines Bauprojektes. Damit dürfte ein wichtiger Grundstein für die Bewilligungsfähigkeit, sowie die tragfähige Finanzierung, gelegt sein, um auch Eigenheimbesitzern ihren ersehnten Traum ein Stück näher zu bringen.

## Fazit

Die zunehmenden Regulierungen und Einsprachen belasten die gesunde Finanzierung von Bauprojekten nachhaltig. Sie schlagen sich als signifikante Kostentreiber auf die Angebotsmieten nieder. Daher sind die starren, investitionshehmenden raumplanerischen Regeln dringend den aktuellen gesellschaftspolitischen Herausforderungen, aber auch einer zeitgemässen Innenentwicklung des urbanen Raums anzupassen. Hier könnte die regel- & prinzipienbasierte Nutzungsplanung (Prinzipien anstelle von Vorschriften) in der Bewilligungsfähigkeit von Projekten für grössere Flexibilität sorgen, womit sich eine partizipative Mitwirkung prozessbeschleunigend auswirken dürfte.

➤ [www.gewerbe-sh.ch](http://www.gewerbe-sh.ch)

➤ [www.werkraum-sh.ch](http://www.werkraum-sh.ch)