

# Kantonsabhängiges Geduldsspiel bei Baubewilligungen

## Schweizer Immobilien

Autor: Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG

- Zunehmende Regulierung, Verdichtung sowie Einsprachen verlangsamten den Baubewilligungsprozess im vergangenen Jahr weiter.
- Die mittlere Baubewilligungsdauer für Mehrfamilienhäuser beläuft sich aktuell auf 230 Tage. Bei einem Viertel der Baugesuche dauert es sogar knapp ein Jahr oder länger.
- Überdurchschnittlich zeitaufwendig ist der Bewilligungsprozess in vielen Westschweizer Kantonen. Klar verlangsamt hat sich das Bewilligungsverfahren in den letzten beiden Jahren insbesondere in der Zentralschweiz sowie in den Kantonen St. Gallen und Genf.



Quelle: Shutterstock

Die Produktivität der Bauämter scheint im Sinkflug zu sein. Die Zahl der Baugesuche für Mehrfamilienhäuser liegt aktuell 30 Prozent tiefer als noch in der letzten Dekade. Dennoch dauert es im Schnitt rund 25 Prozent oder 40 Tage länger, um eine Baubewilligung zu erhalten. 2023 lag die mittlere Bewilligungsdauer für ein Mehrfamilienhaus bei rund 200 Tagen. Gegenüber den Jahren 2011 bis 2020 hat sich der Baubewilligungsprozess damit um mehr als 40 Tage verlängert. Die bisher verfügbaren Zahlen für das laufende Jahr zeigen einen weiteren Anstieg auf aktuell sogar knapp 230 Tage.

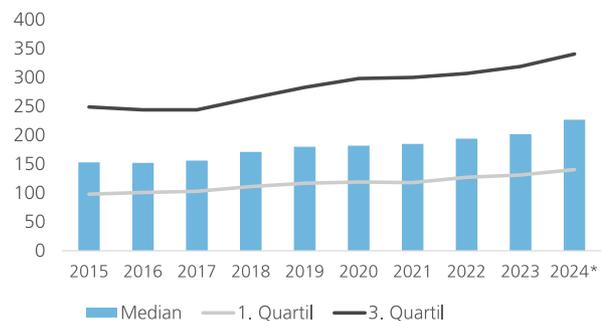
### Hohe Komplexität und Einsprachen als Bremsklotz

Diese Zunahme der letzten Jahre hat verschiedene Ursachen. Die Baugesetze werden immer umfangreicher. Die Verlagerung der Bautätigkeit von der grünen Wiese hin zum verdichteten Bauen hat die Anforderungen an die Bauplanung zusätzlich erhöht. Die Prüfung der Baugesuche wird damit komplexer. Bereits vor zehn Jahren wurden Baugesuche sehr häufig nicht vollständig oder nicht korrekt eingereicht, was die Bewilligungsdauer im Durchschnitt um einen Monat verlängerte, wie eine Studie des SECO [1] zur Effizienz der Bauverfahren zeigte.

Mit der Verdichtung ist auch eine Zunahme der Einsprachen verbunden. Abhängig davon, ob und wie effizient diese von der Baubehörde behandelt werden, können sie den Bewilligungsprozess ebenfalls stark verzögern. Auch dürfte der abrupte Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten in 2022 bei einigen Grossprojekten zu Anpassungsbedarf bei bereits eingereichten Baugesuchen geführt haben.

### Baubewilligungsdauer im Aufwärtstrend

Anzahl Tage zwischen Baugesuch und Baubewilligung für Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen



Quellen: Docu Media, UBS \* 1. Quartal 2024

Dieser Bericht wurde durch UBS Switzerland AG erstellt. Bitte beachten Sie die wichtigen rechtlichen Informationen am Ende der Publikation.

## Grosse Unterschiede unter den Kantonen

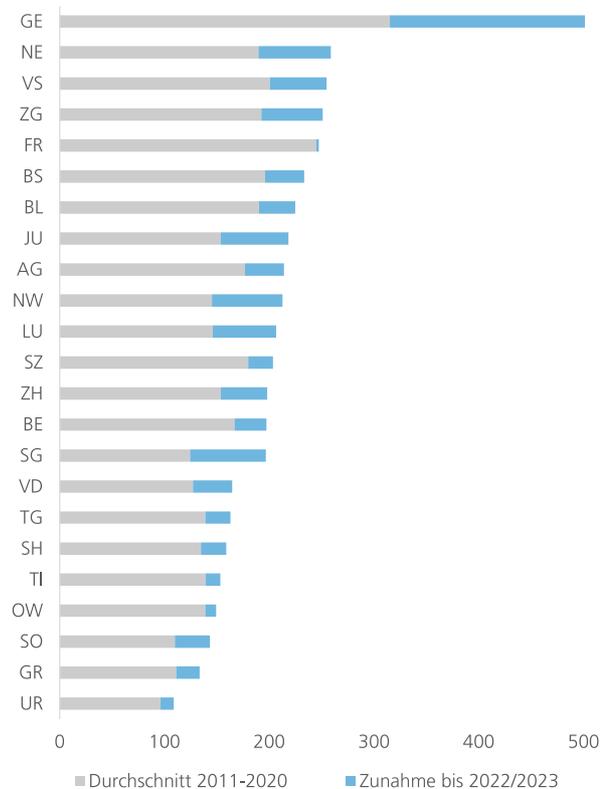
Die rechtlichen und organisatorischen Grundlagen des Baubewilligungsprozesses in der Schweiz sind kantonal und sogar auf Gemeindeebene unterschiedlich geregelt. Dementsprechend variiert auch die Dauer des Baubewilligungsprozesses stark unter den Kantonen. Die folgenden Vergleiche bezüglich der kantonalen Bewilligungsdauer für Neubauten von Mehrfamilienhäusern zeigen, wo der Bauprozess gut funktioniert und wo aus verschiedenen Gründen Sand im Getriebe zu sein scheint.

- Eine überdurchschnittliche Baubewilligungsdauer für ein Mehrfamilienhaus von 220 und mehr Tagen wiesen im Durchschnitt von 2022 und 2023 die Westschweizer Kantone Neuenburg, Freiburg, Jura und – allen voran – Genf auf. Auch Basel-Stadt und -Landschaft sowie Zug sind im oberen Drittel des Kantonsvergleichs zu finden.
- In den Grossstädten Zürich (305 Tage) und Lausanne (210 Tage) dauert es deutlich länger, eine Baubewilligung zu erhalten, als im dazugehörigen Kanton.
- In den Kantonen Waadt, Thurgau und Tessin sowie in den Bergkantonen geht es mit 160 Tagen oder weniger vergleichsweise schnell.
- Die stärkste Zunahme der Baubewilligungsdauer verzeichneten in den vergangenen beiden Jahren die Kantone Genf und St. Gallen mit einem Plus von jeweils über 60 Prozent gegenüber der Vergleichsperiode 2011 bis 2020. In Genf war die jährliche Veränderung in den Pandemie Jahren allerdings sehr volatil und zeigte 2023 bereits wieder einen starken Rückgang. Auch in den Zentralschweizer Kantonen Luzern, Nidwalden und Zug ist eine überdurchschnittliche Verlangsamung festzustellen.
- Nur ein geringer Anstieg der Baubewilligungsdauer zeigt sich in den Kantonen Tessin, Freiburg und Obwalden.

Die Unterschiede in der Zeitspanne zwischen Einreichung des Baugesuchs und Erteilung der Baubewilligung lassen sich teilweise mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen erklären. Der Bau von Mehrfamilienhäusern an Zentrumsanlagen ist offenkundig komplexer als in kleinen ländlichen Gemeinden. Doch auch die Organisation des Bewilligungsprozesses und der Umgang mit Einsprachen dürften einen grossen Einfluss auf die Dauer haben. Setzt die zuständige Behörde Einspracheverhandlungen oder sogar eine Besichtigung des Projekts an, so führt dies dementsprechend zu Verzögerungen. Der Kanton Zürich als Gegenbeispiel führt keine Einspracheverfahren durch. Dies könnte jedoch mit einem höheren Anteil an Rekursen nach dem Baubewilligungsentscheid verbunden sein.

## Längeres Warten in der Westschweiz

Median der Baubewilligungsdauer in Tagen für Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen.



Quellen: Docu Media, UBS

## Verzögerungsfaktor Rekurs

Die Beurteilung eines Baugesuchs und dessen Bewilligung sind nur ein Teil des gesamten Bauprozesses. Neben der aufwendigen Vorbereitung des Baugesuchs drohen im Anschluss an die Baubewilligung immer häufiger Rekurse. So gingen am Baurekursgericht Zürich in den Jahren 2020 bis 2023 jeweils rund 1000 Rekurse ein – gegenüber dem Niveau der Jahre 2014 bis 2019 ein Plus von mehr als 20 Prozent. Seit 2020 ist die Anzahl Rekurse jedoch praktisch konstant.

Die Erfolgsquote bei den Rekursen liegt im Durchschnitt jedoch nur bei rund 25 Prozent. Dennoch verzögert ein Rekurs an die Erstinstanz den möglichen Baustart im Durchschnitt um ein knappes halbes Jahr. Rund 15 Prozent der Entscheide des Gerichts werden zudem an das Verwaltungsgericht weitergezogen, was den Bauprozess nochmals um Monate in die Länge zieht. Ein finaler Weiterzug ans Bundesgericht führt dann zu einer weiteren Verzögerung von mindestens einem halben Jahr.

## Schneller ist möglich

Generell gilt: Je komplexer der Bauprozess, desto weniger wird gebaut. Die Länge der Baubewilligungsdauer wirkt sich negativ auf die Bautätigkeit aus, wie dies eine Studie des

Bundesamts für Raumplanung vom März 2024 [2] bestätigt. Die Entschlackung der Baugesetze und Reduktion der rechtlichen Vorgaben an einen Neubau dürften illusorisch sein. Die volle Digitalisierung des Baubewilligungsprozesses ist hingegen bereits im Gang und in einigen Kantonen bereits umgesetzt. Die Einschränkung und Verteuerung von Einsprachen hat politisch mittelfristig ebenfalls gute Karten und dürfte das Bauen insgesamt beschleunigen. Der kantonale Vergleich deutet darauf hin, dass die Baubewilligungsdauer in vielen Kantonen auch durch eine Verbesserung der Prozesse beschleunigt werden könnte.

---

[1] Effizienz von Planungs- und Bauverfahren sowie den damit einhergehenden Rechtsmitteln, econcept, 2015

[2] Gemeindespezifische Wohnbautätigkeit besser verstehen, ARE 2024

## Anhang

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office von UBS («CIO») werden durch Global Wealth Management von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die FINMA beaufsichtigt) oder deren verbundenen Unternehmen («UBS»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, aufbereitet und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die frühere Credit Suisse AG, ihre Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. Der für Credit Suisse Wealth Management relevante Zusatz-Disclaimer ist am Ende dieses Abschnitts zu finden.

Die Anlagebeurteilungen wurden im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen zur Förderung der **Unabhängigkeit des Anlageresearch** erstellt.

### **Allgemeines Anlageresearch – Risikohinweise:**

Diese Publikation dient **ausschliesslich zu Ihrer Information** und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offertenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltene Analyse ist nicht als persönliche Empfehlung aufzufassen und berücksichtigt weder die Anlageziele noch die Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Sie basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen können zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Bestimmte Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestuftem Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Prognosen, Einschätzungen und Marktpreise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Hierin geäußerte Meinungen können von den Meinungen anderer Geschäftsbereiche von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren.

Dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen (einschliesslich Prognosen, Werte, Indizes oder sonstiger berechneter Beträge («Werte»)) dürfen unter keinen Umständen für folgende Zwecke verwendet werden: (i) für Bewertungs- oder buchhalterische Zwecke; (ii) zur Bestimmung der fälligen oder zahlbaren Beträge, Preise oder Werte von Finanzinstrumenten oder -verträgen; oder (iii) zur Messung der Performance von Finanzinstrumenten, einschliesslich zwecks Nachverfolgung der Rendite oder Performance eines Werts, Festlegung der Vermögensallokation des Portfolios oder Berechnung der Performance Fees. UBS und ihre Direktoren oder Mitarbeiter könnten berechtigt sein, jederzeit Long- oder Short-Positionen in hierin erwähnten Anlageinstrumenten zu halten, in ihrer Eigenschaft als Auftraggeber oder Mandatsträger Transaktionen mit relevanten Anlageinstrumenten auszuführen oder für den Emittenten beziehungsweise eine mit diesem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell verbundene Gesellschaft bzw. das Anlageinstrument selbst andere Dienstleistungen zu erbringen. Zudem könnten Mitglieder der Konzernleitung bei der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft als Verwaltungsräte tätig sein. Die von UBS und ihren Mitarbeitern getroffenen Anlageentscheidungen (einschliesslich der Entscheidung, Wertpapiere zu kaufen, verkaufen oder zu halten) könnten von den in den Research-Publikationen von UBS geäußerten Meinungen abweichen oder ihnen widersprechen. Bei Illiquidität des Wertpapiermarkts kann es vorkommen, dass sich gewisse Anlageprodukte nicht sofort realisieren lassen. Aus diesem Grund ist es manchmal schwierig, den Wert Ihrer Anlage und die Risiken, denen Sie ausgesetzt sind, zu quantifizieren. UBS setzt Informationsbarrieren ein, um den Informationsfluss aus einem oder mehreren Bereichen innerhalb von UBS in andere Bereiche, Einheiten, Divisionen oder verbundene Unternehmen von UBS zu steuern. Der Termin- und Optionenhandel eignet sich nicht für jeden Anleger, da ein erhebliches Verlustrisiko besteht und die Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen können. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurückerhalten als Sie investiert haben, oder dass man Sie zu einer Zusatzzahlung verpflichtet. Wechselkursschwankungen können sich negativ auf den Preis, Wert oder den Ertrag einer Anlage auswirken. Der/Die Analyst(en), der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, kann/können zum Zweck der Sammlung, Zusammenfassung und Interpretation von Marktinformationen mit Mitarbeitern des Trading Desk und des Vertriebs sowie anderen Gruppen interagieren.

Verschiedene Bereiche, Gruppen und Mitarbeitende innerhalb des UBS-Konzerns können **unabhängig voneinander** separate Research-Produkte erstellen und verteilen. Zum Beispiel werden Research-Publikationen des **CIO** von UBS Global Wealth Management erstellt. **UBS Global Research** hingegen wird von UBS Investment Bank erstellt. **Die Research-Methoden und Rating-Systeme der einzelnen Research-Organisationen können voneinander abweichen**, beispielsweise mit Blick auf die Anlageempfehlungen, den Anlagehorizont, Modellannahmen und Bewertungsmethoden. Somit können auch die von den einzelnen Research-Organisationen bereitgestellten Anlageempfehlungen, Ratings, Preisziele und Bewertungen voneinander abweichen oder inkonsistent sein – mit der Ausnahme bestimmter Wirtschaftsprognosen (bei denen UBS CIO und UBS Global Research zusammenarbeiten können). Bei jedem einzelnen Research-Produkt sollten Sie die Einzelheiten zu dessen Methodologie und Rating-System beachten. Nicht alle Kundinnen und Kunden haben Zugang zu allen Produkten von jeder Organisation. Jedes Research-Produkt unterliegt jeweils den Richtlinien und Verfahren der Organisation, von der es verfasst wird.

Die Vergütung des/der Analysten, der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, wird ausschliesslich durch Research Management und das Senior Management (ohne Investment Banking) bestimmt. Die Vergütung der Analysten basiert nicht auf den Erträgen aus dem Investment Banking, Verkauf und Handel oder Eigenhandel. Die Vergütung kann jedoch in Bezug zu den Erträgen des UBS-Konzerns als Ganzes stehen, wozu auch das Investment Banking, der Verkauf und Handel sowie der Eigenhandel gehören.

Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation ab und kann sich in Zukunft ändern. UBS erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und macht keinerlei Zusicherung im Hinblick auf die steuerliche Behandlung von Vermögenswerten oder deren Anlagerenditen – weder im Allgemeinen noch in Bezug auf die Verhältnisse und Bedürfnisse eines spezifischen Kunden. Wir können nicht auf die persönlichen

Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren.

Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS nicht reproduziert werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde, untersagt UBS ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte. UBS übernimmt keinerlei Haftung für Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Materials resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden. Informationen darüber, wie das CIO Konflikte regelt und die Unabhängigkeit seiner Anlagebeurteilungen, des Publikationsangebots, des Research sowie der Ratingmethoden aufrechterhält, finden Sie unter [www.ubs.com/research-methodology](http://www.ubs.com/research-methodology). Weitere Informationen über die jeweiligen Autoren dieser und anderer CIO-Publikationen, auf die in diesem Bericht verwiesen wird, sowie Kopien von vergangenen Berichten zu diesem Thema können Sie bei Ihrem Kundenberater bestellen.

**Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien:** Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. Strategien wenden ESG-Analysen je nach der Region unterschiedlich an und integrieren die Ergebnisse auf verschiedene Weise. Die Einbeziehung von ESG-Faktoren oder Aspekten des nachhaltigen Investierens könnte die Fähigkeit von UBS beeinträchtigen, bestimmte Anlagechancen zu nutzen oder zu empfehlen, die andernfalls zu den Anlagezielen des Kunden oder der Kundin passen würden. Die Renditen eines Portfolios, das ESG-Faktoren oder Erwägungen des nachhaltigen Investierens einbezieht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem UBS keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder anderen Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen.

**Externe Vermögensverwalter / Externe Finanzberater:** Für den Fall, dass dieses Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und / oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise zur Verfügung zu stellen.

**USA:** Diese Publikation darf weder in den USA noch an «US persons» verteilt werden.

Länderinformationen finden Sie unter [ubs.com/cio-country-disclaimer-gr](http://ubs.com/cio-country-disclaimer-gr) oder fragen Sie Ihren Kundenberater nach vollständigen Risikoinformationen.

#### **Zusatz-Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management**

Dieses Dokument erhalten Sie in Ihrer Eigenschaft als Kunde von Credit Suisse Wealth Management. Ihre personenbezogenen Daten werden gemäss der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, auf die Sie an Ihrem Domizil über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> zugreifen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen senden zu können, ist die UBS Group AG berechtigt, Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten zu verarbeiten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse), bis Sie uns mitteilen, dass Sie diese Unterlagen nicht mehr erhalten möchten. Sie können die Zusendung dieser Unterlagen jederzeit durch Mitteilung an Ihren Relationship Manager widerrufen.

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und /oder abhängig von der lokalen Einheit der Credit Suisse, von der Sie diesen Bericht erhalten, wird dieser Bericht von UBS Switzerland AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassenen und regulierten Unternehmen.

Fassung B/2024. CIO82652744

© UBS 2024. Das Schlüsselwort und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.