



wohnbau-genossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Sieben Rezepte gegen die Wohnungsnot

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spannt sich zunehmend an. Der Anteil leerstehender Wohnungen nimmt rapide ab und die Mietzinse steigen. Das Wohnen wird die Haushaltsbudgets, die durch die Teuerung ohnehin schon belastet sind, künftig noch stärker strapazieren. Die Forderungen nach Massnahmen für mehr preisgünstigen Wohnraum werden lauter. Doch was kann man tun? Sieben Rezepte, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken.

1. Wohnungen besser belegen

Der Mangel an Wohnraum hängt auch damit zusammen, dass wir immer mehr Platz brauchen. Mittlerweile beanspruchen wir pro Person durchschnittlich 46.6 Quadratmeter Wohnfläche. Wenn wir uns auf weniger Raum beschränken würden, könnten mehr Menschen in den vorhandenen Wohnungen leben. Dass sich die Wohnungsbelegung mit einer entsprechenden Vermietungspraxis steuern lässt, zeigt das Beispiel von Wohnbaugenossenschaften: Für die grosse Mehrheit der Genossenschaftswohnungen gelten Belegungsvorschriften. Mit dem Resultat, dass Genossenschaftsbewohnerinnen und -bewohner durchschnittlich nur 36.5 Quadratmeter Wohnfläche brauchen.

2. Dichter bauen

Der Bau von neuen Wohnungen hat negative Umwelteffekte wie hohe CO₂-Emissionen und eine zunehmende Zersiedelung. Sinnvoll ist es deshalb, in den bestehenden Siedlungen mehr Wohnraum zu schaffen – zum Beispiel mit Aufstockungen, Ergänzungsbauten oder unter Umständen gar mit einem Ersatzneubau. Solche Prozesse sind aber anspruchsvoll: Auch bei dichtem Wohnen muss eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität gewährleistet sein. Auch Aspekte wie Hitzeminderung oder Lärmschutz müssen berücksichtigt werden. Hier braucht es Bauträger, die das Wohl der Bewohnenden und der umgebenden Quartiere hoch gewichten und nicht einfach eine höhere Ausnutzung für mehr Rendite anstreben.

3. Anreize für preisgünstige Wohnbauprojekte

Mehr bauen hilft nur bedingt gegen die Wohnungsnot. Denn es braucht nicht einfach mehr Wohnungen, sondern vor allem mehr preisgünstige Wohnungen. Bauträger, die sich verpflichten, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, sollten belohnt werden: Zum Beispiel, indem sie beim Verkauf oder bei der Baurechtsabgabe von Arealen bevorzugt werden oder indem sie Areale besser ausnützen dürfen. Ein erprobtes Kriterium für preisgünstigen Wohnraum ist das Modell der Kostenmiete, das gemeinnützige Bauträger anwenden. Sie verrechnen als Mietzins nur so viel, wie der effektive Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen umfasst.

4. Zonen oder Anteile für preisgünstigen Wohnraum

Viele Gemeinden haben die Möglichkeit, in der Nutzungsplanung einen Anteil preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungen vorzuschreiben. Die Stadt Zug etwa hat eine Zone für preisgünstigen Wohnungsbau definiert, die Stadt Bern schreibt bei Ein- um Umzonungen ein Drittel preisgünstige Wohnungen vor. Eine andere Möglichkeit ist es, einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen am Mietwohnungsmarkt als Ziel vorzuschreiben, wie es zum Beispiel die Stadt Zürich gemacht hat.



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

5. Landreserven sinnvoll nutzen

Es gibt kaum mehr unbebautes Bauland. Nachhaltiger als auf der grünen Wiese zu bauen ist es, im Bestand zu verdichten (siehe Punkt 2). Wenn Gemeinden noch Landreserven haben oder der Bund oder die Kantone Areale nicht mehr benötigen, dann sollten diese möglichst sinnvoll genutzt werden. Zum Beispiel für nachhaltige Wohnbauprojekte, die hohe soziale, ökologische und wirtschaftliche Standards erfüllen und für langfristig preisgünstigen Wohnraum sorgen. Mit der Abgabe im Baurecht geben Gemeinden das Land nicht aus der Hand und können im Baurechtsvertrag Bedingungen festlegen, zum Beispiel für ein bestimmtes Wohnangebot. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat letztes Jahr Empfehlungen herausgegeben, wie Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern ausgestaltet werden können.

6. Vorkaufsrecht einführen

Da viele Gemeinden kaum mehr über eigene Landreserven verfügen, sollten sie die Möglichkeit erhalten, für sich ein Vorkaufsrecht einzuführen. Stehen geeignete Areale zum Verkauf, hat die Gemeinde dann Vorrang, diese zu kaufen. 2014, als die Situation auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls sehr angespannt war, liess der Bundesrat diese Möglichkeit prüfen. Das Bundesamt für Wohnungswesen und das Bundesamt für Justiz kamen zum Schluss, dass ein Vorkaufsrecht für gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbau durch ein öffentliches Interesse legitimiert wäre und dass dies auch dem Verfassungsauftrag entsprechen würde, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Dennoch verfolgte der Bund die Idee nicht weiter. Er behielt sich aber vor, darauf zurückzukommen, wenn sich die Situation weiter zuspitzt. Nun wäre der Zeitpunkt, diese wieder aufzugreifen. Im Kanton Zürich ist dies bereits geschehen: Hier wurde eine Volksinitiative lanciert, die den Gemeinden die Einführung eines Vorkaufsrechts ermöglichen will.

7. Finanzielle Förderung

Die Mieten steigen weiter und das Wohnen wird die Haushaltsbudgets künftig noch stärker strapazieren. Oft wird deshalb die Forderung laut, die öffentliche Hand solle den Wohnraum für einkommensschwache Haushalte gezielt verbilligen. Der Nachteil dieser so genannten Subjektförderung ist: Sie entlastet zwar die betroffenen Haushalte, wirkt aber nicht gegen die Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt, sondern feuert diese sogar noch an. Viel nachhaltiger ist es, mit finanziellen Starthilfen preisgünstige Wohnbauprojekte zu fördern. Mit dem Fonds de Roulement zum Beispiel vergibt der Bund bereits heute zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger. Doch das ist nur ein Tropfen auf dem heissen Stein: Für eine preisdämpfende Wirkung bräuchte es einen viel höheren Anteil an gemeinnützigen Wohnungen.

© *Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Februar 2023*