

Wohnungen und Bauland zu knapp – Städte wollen Vorkaufsrecht

Ziel einer Ende 2022 durchgeführten wohnungspolitischen Umfrage war es, die Wohnungssituation in den Städten und städtischen Gemeinden zu verstehen und aktuelle Erkenntnisse über die wohnungspolitischen Aktivitäten zu gewinnen. Die Umfrage wiederholt eine ähnliche Befragung aus dem Jahr 2013.

Die Befragung bestätigt zum einen, dass preisgünstiger Wohnraum ein wichtiges wohnungspolitisches Anliegen der Städte ist. Zum anderen unterstreicht sie das Problem, welches zurzeit die öffentliche Debatte prägt: Das Angebot an verfügbaren Wohnungen ist sehr knapp. Rund zwei Drittel der Städte beziffern es als «viel zu klein» oder «etwas zu klein». Neben Wohnungsangeboten im unteren Preissegment fehlt es ebenfalls an Möglichkeiten, Wohneigentum zu erwerben.

Der Mangel an preisgünstigen Wohnungen betrifft vor allem Haushalte mit Kindern und dabei insbesondere Eineltern-Haushalte. Die Situation in den grossen Städten mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern wird als besonders angespannt wahrgenommen. Aber auch kleinere Städte erachten das Wohnangebot in diesem Segment als ungenügend.

68 Prozent der befragten Städte geben an, Land im Bau-recht abzugeben, das sie dabei an Bedingungen wie günstige Mietpreise knüpfen. Dabei wird das Ziel verfolgt, mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Über 80 Prozent der Städte geben weiter an, dass sie über zu wenig Baulandreserven verfügen. Viele würden gerne mehr Land aufkaufen. Dies ist aber aufgrund der hohen Marktpreise oft unrealistisch. Gut die Hälfte nennen die langen und oft komplizierten Verfahren sowie mangelndes Interesse von privaten Investoren als Faktoren, die das Schaffen von günstigem Wohnraum erschweren.

60 Prozent aller befragten Städte sehen «hohen» oder «sehr hohen Handlungsbedarf» auf Ebene der Bundespolitik. Bei den mittleren und grossen Städten teilen sogar je rund 70 Prozent diese Einschätzung. Als mögliche Lösung nennen die Befragten am häufigsten ein Vorkaufsrecht von Bauland und Liegenschaften (80 Prozent). Der Bundesrat hat allerdings am 17. Dezember 2014 beschlossen, das Vorkaufsrecht für Gemeinden vorderhand nicht weiterzuverfolgen.

Fast 70 Prozent der Befragten sind ausserdem der Ansicht, dass die Mietpreise gedämpft werden können, wenn bei einem Mieterinnen- oder Mieterwechsel die vorherige Miete transparent gemacht werde. Die Städte schätzen die eigenen Möglichkeiten, selbst Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen, als eher gering ein. Die grössten Einflussmöglichkeiten sehen die Städte bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Das Beratungsbüro Wüest Partner hat für die vom BWO und vom Schweizerischen Städteverband (SSV) in Auftrag gegebene Studie von November bis Dezember 2022 die 130 Mitglieder des SSV angefragt. 59 Städte nahmen an der Umfrage teil.

Der Bericht ist auf der Website des BWO publiziert:
www.bwo.admin.ch > Wohnungspolitik > Wohnungspolitik
Gemeinden