



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD

# Offene Grenzen und Wohnungsmarkt

**Bundesrätin Doris Leuthard**

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

27. September 2008, St. Gallen

---

**Sperrfrist**

**27.09.2008/12:00**

---

**Es gilt das  
gesprochene Wort !**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrter Herr Regierungsrat,  
sehr geehrte Damen und Herren aus Wirtschaft und Politik,  
sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Ich danke Ihnen für die Einladung zu Ihrem heutigen Verbandsanlass. Ich habe sie gerne angenommen, denn nach einer Phase relativer Ruhe ziehen am wohnungspolitischen Himmel da und dort wieder Wolken auf. Unser Land ist deshalb auf Organisationen wie den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und auf Persönlichkeiten angewiesen, die sich den Herausforderungen aktiv stellen. Erlauben Sie daher, dass ich zu Beginn Ihrem neuen Präsidenten zu seiner kürzlich erfolgten Wahl gratuliere und viel Erfolg für seine wichtige Aufgabe wünsche. Louis Schelbert bietet Gewähr für eine fruchtbare Zusammenarbeit. Ich freue mich darauf und schätze sie umso mehr, als die gemeinnützigen Wohnbauträger im Rahmen des neuen Wohnraumförderungsgesetzes unsere wichtigsten Partner sind.

Sie, meine Damen und Herren, sind mehrheitlich Delegierte Ihrer Genossenschaft. Bringen Sie daher Ihren Mitgliedern meinen Dank für die wertvolle Arbeit zurück, die überall tagein, tagaus geleistet wird. Sei es bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, bei der Verwaltung von Liegenschaften, in den Leitungsgremien verschiedenster genossenschaftlicher Einrichtungen oder bei der Bewirtschaftung des Fonds de roulement.

Das Oberthema Ihrer Tagung heisst „Offene Grenzen und Wohnungsmarkt“, und um es anschaulich zu machen, findet der Anlass in einer Landesgegend statt, in welcher seit jeher enge und gute Beziehungen zum angrenzenden Ausland bestehen. Dieses Szenario kommt nicht von ungefähr. Personenfreizügigkeit und Wohnungsknappheit heissen die Stichworte, und beides lässt sich auf sachliche oder auch weniger sachliche Art verknüpfen. Tatsache ist, dass aufgrund der bilateralen Verträge mit der EU die Einreise von Personen aus den betreffenden Staaten seit 2002 schrittweise erleichtert und seit Juni 2007 mit der EU-15 vollständig freigegeben ist. Dadurch hat sich die Zuwanderung verstärkt. Es kamen aber nicht nur mehr, sondern auch besser ausgebildete und einkommensstärkere Ausländer, deren Präferenzen sich von jenen der ansässigen Bevölkerung kaum mehr unterscheiden. Besonders im qualitativ besseren Bereich der Mietwohnungen ist dadurch ein gewisser Konkurrenzdruck entstanden. Umgekehrt hat die erhöhte Mobilität der Arbeitskräfte zum guten Verlauf unserer Wirtschaft beigetragen und vielen Leuten mehr Arbeit und Verdienst gebracht.

Demografisches Wachstum und steigende Einkommen sind für den Wohnungsmarkt eine brisante Mixtur. Sie löst regelmässig eine höhere Wohnungsnachfrage aus. Und weil das Angebot nur mit Verzögerung reagieren kann, entsteht eine

Mangelsituation und zwar vor allem in den wirtschaftlich attraktiven Ballungsräumen. Hier kumulieren sich die Effekte der inländischen Migration mit jenen der Zuwanderung und erzeugen namentlich in den Kernstädten einen erheblichen Druck. Allerdings übersteigt die Nachfrage an diesen Standorten in der Regel mit oder ohne Bevölkerungswachstum das mögliche Angebot. Die Baulandreserven sind beschränkt und häufig nicht verfügbar. Die Siedlungsverdichtung trifft aus unterschiedlichsten Motiven auf Opposition. Einsprachen aller Art verzögern die Projekte. Auch Bauvorschriften und Bewilligungsverfahren wirken sich oft als Hemmschwellen aus. Das hat in der Praxis dazu geführt, dass die Wohnungsmärkte die Gemeindegrenzen längst überschreiten. Sie umfassen ein Angebot, das dank der guten Verkehrsverbindungen oft rascher erreichbar ist als jenes im engeren Stadtgebiet. Für die Beurteilung der Versorgungslage ist daher bei aller Skepsis gegenüber einzelnen Entwicklungen zunächst weniger auf Teilsegmente, als auf den Gesamtmarkt abzustellen. Dieser zeigt im grossen Ganzen ein befriedigendes Bild. Die Wohnungsproduktion hat nach einer längeren Flaute seit 2002 auf die wirtschaftlich und demografisch bedingte Mehrnachfrage und das günstige Zinsumfeld reagiert. Seit 2005 wurden jährlich regelmässig mehr als 40'000 Wohnungen erstellt und in erheblichem Umfang Erneuerungen vorgenommen.

Unserer Bevölkerung steht auch im internationalen Massstab sehr viel Wohnraum zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche nahm pro Person zwischen 1990 und 2000 von 39 m<sup>2</sup> auf 44 m<sup>2</sup> zu. Seither dürfte sie nochmals um rund vier Quadratmeter angestiegen sein. Ein Zeichen von Wohlstand aber auch ein gewaltiger Mehrbedarf an Fläche. Obwohl auf deutlich tieferem Niveau, profitieren auch alleinstehende Eltern, grosse und junge Familien, Personen mit ausländischer Herkunft und andere oft als Problemgruppen bezeichneten Bewohnern von Verbesserungen. Periodisch durchgeführte Bewohnerbefragungen zeigen immer wieder eine hohe Wohnzufriedenheit: Nicht nur mit der Wohnung an sich, sondern auch mit der engeren und weiteren Wohnumgebung. Und schliesslich hat das traditionelle Volk von Mietern in den letzten Jahren immer mehr das Eigentum entdeckt. Das bereitet in Ihren Kreisen freilich nicht nur Freude, denn mit den mittelständischen Familien wandern oft solche Schichten in den Eigentumssektor ab, die man auch in den Genossenschaften als tragende Elemente nötig hätte.

Der letzte Punkt zeigt, dass alles zwei Seiten hat. Und auch im Gesamtbild ist nicht alles Gold, was glänzt. Ich weiss, dass Mittelwerte nicht die ganze Wahrheit erhellen, und dass auch unser wohnungspolitisches Reinheft „Tolgggen“ enthält. Sie betreffen vor allem folgende Bereiche:

Erstens bestehen regional grosse Unterschiede im Versorgungsstand. Wie die neueste Leerwohnungszählung zeigt, gibt es Gemeinden und Agglomerationen mit ausgeprägtem Wohnungsmangel und solche mit hohem Überschuss. Das führt z.B. in den Grossräumen von Zürich, Basel, Lausanne oder Genf zu über-

durchschnittlichen Mietzinssteigerungen und grossem Aufwand für die Wohnungssuche. Andernorts sucht man dagegen nach Lösungen für die Nutzung leerer Objekte, oder man muss auf Neubauten oder Renovationen verzichten, weil das tiefe Mietzinsniveau entsprechende Investitionen nicht rentabel macht. So war ich vor zwei Wochen im Toggenburg, wo man mehr Bewohner sucht; vor allem solche mit guten Einkommen. Allerdings wirken hohe Steuern trotz schönster Wohnlage oft abschreckend.

Zweitens wird generell zwar viel gebaut. Von der Wohnungsproduktion entfällt aber schätzungsweise nur noch ein Viertel auf Mietwohnungen und von diesem der Löwenanteil auf das gehobene Marktsegment. Das kann mittelfristig die Mobilität der Haushalte erschweren und verschärft die Wohnungsknappheit im preisgünstigen Bereich.

Drittens leiden gewisse Bevölkerungsgruppen im Verhältnis zu ihren Einkommen unter zu hohen Wohnkosten. Eine Erhebung aus dem Jahre 2003 zeigt, dass gegen ein Viertel aller Mieterhaushalte mehr als 25 Prozent ihres Einkommens für die Miete verwendet. Inzwischen haben erneuerungsbedingte Preisauflagen und höhere Nebenkosten - vornehmlich als Folge der Energiepreiserhöhungen - zu weiteren Belastungen geführt.

Das macht viertens deutlich, wie wichtig und dringend die Anpassung unseres Gebäudebestandes an neue energetische und ökologische Anforderungen ist. Hält man sich vor Augen, dass heute knapp 50 Prozent des schweizerischen Primärenergieverbrauchs für Gebäude aufgewendet werden, und im Jahre 2000 erst fünf Prozent der Wohnungen Energie aus Fernwärme, Solarkollektoren und Wärmepumpen bezogen, so kann man in etwa das grosse Sparpotenzial einer energetischen Umbau- und Erneuerungstätigkeit ermessen. Im Rahmen einer umfassenden Energiestrategie hat deshalb der Bundesrat in jüngster Zeit zahlreiche Massnahmen zur Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien ausgelöst. Zudem hat er am 1. Februar dieses Jahres die Realisierung eines alten Anliegens vorgezogen und mit einer Revision der Mietrechtsverordnung dafür gesorgt, dass energetische Verbesserungen im Gebäudebereich künftig wie wertvermehrende Massnahmen behandelt werden können, was den Anreiz für entsprechende Investitionen erhöht.

Fünftens herrscht manchenorts ein Mangel an Wohnformen für Personen und Haushalte mit spezifischen Bedürfnissen, die dem demografischen Wandel und der Individualisierung und Fragmentierung unserer Gesellschaft entspringen. Würden, um nur ein Beispiel zu nennen, auch in Zukunft wie heute rund 20 Prozent der über achtzigjährigen Personen in einem Alters- oder Pflegeheim wohnen, so müssten bis zum Jahre 2040 jährlich zwischen 1 300 und 1 700 neue Heimplätze geschaffen werden. Das wäre vier Mal mehr als in den Neunzigerjahren.

Es braucht deshalb vermehrt Wohngelegenheiten, die bis ins hohe Alter ein möglichst autonomes Wohnen in der angestammten Umgebung erlauben.

Meine Damen und Herren

Ich ziehe aus den gemachten Darlegungen drei Schlüsse:

Der erste ist die nüchterne Einsicht in die eingangs erwähnte Tatsache, dass wachsende Einkommen und eine aus welchen Gründen auch immer steigende Einwohnerzahl den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöhen. Offene Grenzen können diesen Effekt verstärken und tragen insofern zum Wohnungsmangel bei. Gemäss einer Studie des BWO ist der Einfluss jedoch nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Wohnungsproduktion noch eher marginal. Punktuelle Veränderungen sind vor allem im oberen Preissegment spürbar. Wir werden aber die weitere Entwicklung sorgfältig im Auge behalten, doch auch nicht vergessen dürfen, dass es im Laufe der Jahrzehnte immer wieder Nachfrageschübe und Wohnungsknappheiten gab. Das beste Gegenmittel ist eine ausreichende Wohnungsproduktion. Mit anderen Worten müssen wir für Rahmenbedingungen sorgen, die bauliche Anreize schaffen und Investitionsmöglichkeiten bieten. Dabei stehen nicht finanzielle Hilfen, sondern die Verfügbarkeit von Bauland, die Vereinfachung der Bauvorschriften und Verfahren sowie planerische Vorkehrungen zur Verdichtung der bestehenden Siedlungen und zur Nutzung industrieller und anderer innerstädtischen Brachen im Vordergrund. Die meisten dieser Massnahmen betreffen den Hoheitsbereich der Kantone und Gemeinden. Auf Bundesebene erhoffe ich mir Vereinfachungen aus der geplanten Mietrechtsreform, für die der Bundesrat vor Wochenfrist aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung grünes Licht gegeben und mein Departement beauftragt hat, noch vor Ende Jahr eine Botschaft vorzulegen. Ferner steht die Abschaffung der Dumont Praxis und bald auch die Revision des Raumplanungsgesetzes zur Diskussion. Zudem wurde vom BWO in Zusammenarbeit mit Ihrem Dachverband kürzlich ein Forschungsvorhaben zur Ermittlung der Baulandreserven der öffentlichen Hand lanciert. Damit soll abgeklärt werden, ob, wo und zu welchen Bedingungen die Bereitschaft besteht, entsprechende Parzellen gemeinnützigen Bauträgern zu überlassen.

Die zweite Folgerung ist, dass die Wohnungspolitik sich nicht nur mit dem quantitativen Wohnungsmangel zu befassen hat und deshalb mehr als die traditionelle Wohnbauförderung umfasst. Sie muss sich auch mit dem Wohnumfeld, mit Fragen der Stadtentwicklung und der Altbauerneuerung, mit der Integration und dem Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, den Altersfragen und der haushälterischen Nutzung von Energie und anderen Ressourcen befassen. Gewisse Massnahmen können dabei gut und gern von einzelnen Fachstellen ergriffen werden. Ein Ihnen bekanntes Beispiel sind die ab dem nächsten Jahr geltenden energetischen Mehranforderungen für subventionierte Bauten

des BWO. Für die meisten anderen Bereiche drängen sich jedoch aufgrund der ressort-übergreifenden Probleme neue, interdisziplinäre und interdepartementale Formen der Zusammenarbeiten auf, welche das Sachwissen verschiedener Ämter bündeln. Ein mögliches Vorbild liefert das von fünf Ämtern gemeinsam getragene Projekt der „projets urbains“, mit denen die gesellschaftliche Integration in gefährdeten Wohngebieten gefördert werden soll.

Als drittes Fazit schliesslich leitet sich aus dem Gesagten eine spezifische Eignung der gemeinnützigen Bauträger für die Erfüllung der drängenden wohnungspolitischen Aufgaben ab. Sie haben es mehrheitlich bewiesen und tun es täglich neu, dass Sie:

- auf ein langfristig preisgünstiges Angebot achten,
- Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anbieten,
- Spezielle Wohnformen und Betreuungsdienste für Familien, Behinderte und Betagte offerieren,
- Ihren Mitgliedern Mitbestimmungsrechte und Wohnsicherheit einräumen,
- Sich um sozial verträgliche Wohnungserneuerungen bemühen,
- Innovative Wohnmodelle für unkonventionelle Bedürfnisse wagen,
- Architektonisch und qualitativ anspruchsvolle Bauten verwirklichen und
- Hohe ökologische und energetische Standards verfolgen.

Mit anderen Worten tragen Sie im Sinne Ihrer Charta gezielt zur Lösung solcher Probleme bei, die ich vorhin als Schwachstellen unserer Wohnraumversorgung nannte. Ich darf deshalb wiederholen, dass Sie im Rahmen der bescheidener gewordenen Wohnbauförderung unser wichtigster Partner sind. Selbstverständlich wünschten Sie sich alle noch eine grössere finanzielle Unterstützung. Politisch bläst jedoch ein rauer Gegenwind. Umgekehrt sollte man die noch verfügbaren Mittel auch nicht unterschätzen. Der Bund verbürgt heute Anleihen Ihrer Emissionszentrale im Gesamtbetrag von rund 1.7 Milliarden Franken. Er unterstützt Ihre Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft, er stockt den Fonds de roulement nach den Plänen des Bundesrates bis 2015 auf rund eine halbe Milliarde Franken auf, und er vollbringt im Rahmen des Leistungsauftrags, der Forschung und der Modellvorhaben zahlreiche Dienstleistungen, die ausschliesslich Ihren Mitgliedern zur Verfügung stehen.

Meine Damen und Herren,

Ich lade Sie ein, diese Hilfen zu nutzen. Ich möchte auch jene Genossenschaften zu neuen Aktivitäten ermuntern, die vielleicht im Laufe der Jahre ein allzu weiches Ruhekippen fanden. Ich weiss aber, dass Ihre Bewegung grosse Anstrengungen unternimmt, die Genossenschaftsidee neu zu beleben, dass Sie neue Strukturen sucht, Ausbildung betreibt und alternative Finanzmodelle prüft. Ich wünsche Ihnen bei diesen Bestrebungen im Interesse einer noch besseren Wohnraumversorgung viel Erfolg und danke Ihnen für Ihr Engagement und Ihre Aufmerksamkeit.