



Gemeinsam ein ausgewogenes Wohnraumangebot schaffen

Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

Das Bevölkerungswachstum, tiefe Zinsen, gestiegene Einkommen und die Präferenz für das urbane oder stadtnahe Wohnen beeinflussen den Wohnungsmarkt grundlegend und führen zu Knappheit und Preissteigerungen. Um diesen Herausforderungen und jenen, die sich am Horizont abzeichnen, zu begegnen, braucht es gemeinsame Anstrengungen aller föderalen Ebenen.

Grosse Dynamik prägt seit einigen Jahren die Wohnungsmärkte in den Städten und Agglomerationen. Wichtigste Treiber sind das Bevölkerungswachstum, tiefe Zinsen, gestiegene Einkommen und eine weit verbreitete Präferenz für das urbane oder stadtnahe Wohnen. Trotz hoher Bautätigkeit kommt es bei Mieterwechseln zu starken Mietzinsanstiegen. Und die Preise von Eigentumswohnungen haben vielerorts ein Niveau erreicht, das die finanziellen Möglichkeiten mittelständischer Kaufwilliger übersteigt. Zudem geht wegen Ersatzneubauten und Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen preisgünstiger Wohnraum verloren. Für Wohnungssuchende sind die Schattenseiten dieser Entwicklung vielerorts offensichtlich geworden. Etwa in Genf, wo immer häufiger auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum ins grenznahe Ausland ausgewichen wird; oder in Tourismusgebieten und anderen attraktiven Gemeinden, wo es für junge Einheimische immer schwieriger wird, eine Wohnung zu finden.

Gemeinnützigen Wohnbau fördern

Als Korrektiv zu dieser Marktentwicklung wirken vielerorts die Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger. Die Angebote der Baugenossenschaften, Stiftungen und gemeinnützigen Aktiengesellschaften sind dank Anwendung der Kostenmiete langfristig preisgünstig. Sie sorgen dafür, dass auch Personen und Familien mit knappen finanziellen Mitteln an gesuchten Lagen wohnen können. Sie leisten so einen Beitrag für eine durchmischte Wohnbevölkerung, die zentral ist für eine nachhaltige Stadt- und Gemeindeentwicklung. Deshalb unterstützt der Bund mit Finanzierungshilfen den Neubau und die Erneuerung von Wohnungen gemeinnütziger Bauträger. So nötig es wäre - im aktuellen Umfeld ist es für die gemeinnützigen Investoren sehr schwierig geworden, ihr Wohnungsangebot auszudehnen. Vor allem mangelt es an geeigneten Grundstücken. In seinem Bericht vom 4. Juli 2012 über die Personenfreizügigkeit und die Zuwanderung in die Schweiz hat der Bundesrat auf die Marktprobleme im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum hingewiesen und unser Amt beauftragt zu prüfen, wie den gemeinnützigen Bauträgern der Zugang zu Grundstücken und Bauland erleichtert werden könnte.

Die Herausforderungen

Ohne die Resultate des Prüfauftrags vorwegzunehmen: Der Spielraum des Bundes ist eng, und die in seiner Kompetenz möglichen Massnahmen werden allein nicht ausreichen, um den Herausforderungen zu begegnen, die sich am Horizont abzeichnen. Eine wirtschaftlich starke Schweiz wird auf ausländische Arbeitskräfte angewiesen bleiben. Es braucht somit auch künftig eine hohe Neubautätigkeit, um auf dem Wohnungsmarkt Knappheit und Preissteigerungen zu verhindern. Die neuen Wohnungen dürfen jedoch Landschaft und Kulturland nicht beeinträchtigen, sie müssen möglichst im bestehenden Siedlungsgebiet erstellt werden. Die Energiewende erfordert eine Intensivierung von Gebäudesanierungen. Diese sind jedoch so zu gestalten, dass die Kostenfolgen für die Bewohnerschaft tragbar bleiben. Und schliesslich dürfen auch künftig die besonderen Wohnbedürfnisse verschiedener Gruppen (betagte Menschen, Menschen mit Behinderungen etc.) nicht vergessen gehen.

Städtische Wohnbaupolitik

Angesichts dieser Zielkonflikte ist es erfreulich festzustellen, dass sich immer mehr Städte und Gemeinden mit ihrer Wohnungsmarktsituation auseinandersetzen, und dass sie die Ergebnisse einer allein dem Markt überlassenen Wohnungsversorgung hinterfragen und Überlegungen anstellen, wie und wohin sie die künftige Entwicklung lenken möchten. Sie nutzen ihre raumplanerischen Kompetenzen aus, um die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse ausgewogen zu befriedigen. Sie werden bodenpolitisch aktiv und gewähren gemeinnützigen Investoren Baurechte. Sie nehmen sozialpolitische Anliegen auf und suchen nach Lösungen für die Wohnungsversorgung für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Sie können dabei auf Entscheidungsgrundlagen zurückgreifen, die das BWO in seiner Forschungstätigkeit erarbeitet und unter anderem an den Grenchner Wohntagen vermittelt. Wie die diesjährige Tagung zeigt, werden die bis jetzt noch häufig punktuellen Massnahmen vermehrt zu eigentlichen kommunalen Wohnraumstrategien gebündelt und sogar manchmal mit jenen der Nachbargemeinden und des Kantons koordiniert. Es ist zu hoffen, dass weitere Städte und Gemeinden diesen Beispielen folgen. Denn es braucht gemeinsame Anstrengungen aller föderalen Ebenen, damit auch in Zukunft überall qualitativ guter und erschwinglicher Wohnraum für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht.

Publiziert im Focus 6/12 des Schweizerischen Städteverbands