



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Generalsekretariat GS-WBF**

# **Politik sorgt für gutes Zusammenspiel zwischen Wirtschaft, Arbeits- und Wohnungsmarkt**

Referat von  
Johann N. Schneider-Ammann, Bundesrat,  
Vorsteher des Eidgenössischen Departements für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung

Grenchner Wohntage 2013  
Fachtagung Wohnen und Personenfreizügigkeit

5. November 2013

---

**Sperrfrist**  
**05.11.2013/12:15**

---

**Es gilt das  
gesprochene Wort!**



Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,  
Sehr geehrter Herr Direktor Hauri,  
Meine Damen und Herren

Wenn ich die Wohnungsdiskussionen verfolge – und dies nicht erst in den letzten Monaten – stelle ich immer wieder eines fest: Es ist kaum möglich, objektive Tatsachen mit subjektivem Empfinden zusammenzubringen. Die Wahrnehmung ist weitgehend eine andere, die veröffentlichte Meinung noch mehr. Berichte über exorbitante Mieten, überteuerte Renovationen, Kolonnen von Wohnungssuchenden und Schlagzeilen wie „Laufende Mietzinsverträge erhöhen sich bis 27 Prozent“ (TA 31.10.2013) bestimmen die Diskussion.

Good news sind bekanntlich keine News. Und so erfährt der durchschnittliche Medienkonsument bestenfalls nebenbei, dass die Wohnbautätigkeit seit Jahren Rekordmarken schreibt.

Ende März 2013 befanden sich 76'770 Wohnungen im Bau, was einem Anstieg um 3 Prozent innert Jahresfrist gleichkommt. Wir können also auch dieses Jahr mit einem neuen Rekord rechnen. Wie gesagt: Objektive Tatsachen und subjektives Empfinden klaffen weit auseinander. Oder anders gesagt: Mit objektiven statistischen Zahlen ist nicht gegen das weitverbreitete Gefühl anzukommen, wir hätten ein gravierendes Wohnungsproblem, das nur mit staatlichen Eingriffen gelöst werden könne. Dass dies nicht so ist, besagt eine andere Zahl, eine Zahl, die erstaunlich ist: In der Stadt Zürich lebte Ende 2011 jeder fünfte Bewohner in einer anderen Wohnung als zu Jahresbeginn. Und das bei einer Leerwohnungsziffer von weit unter einem Prozent.

42'000 Menschen sind in die Stadt gezogen, fast ebenso viele haben sie verlassen, Menschen ziehen zusammen, sterben, Paare trennen sich. Die meisten Menschen ziehen aber innerhalb der Stadt um, verbessern sich, ziehen in eine grössere Wohnung. Für mich ist das ein deutliches Zeichen, dass Zürich grundsätzlich gut mit Wohnraum versorgt ist, auch wenn die Lehrwohnungsziffer tief ist wie seit Jahren nicht mehr. Oder mit andern Worten: Es ist ein gutes Zeichen, denn es zeigt, dass der Markt grundsätzlich spielt.

Meine Damen und Herren

In diesem Widerspruch von subjektiver Wahrnehmung und objektiver Faktenlage ist die Politik besonders gefordert. Davon soll heute auch die Rede sein.

Das Tagungsthema der Grencher Wohntage könnte in diesem Sinne nicht aktueller sein, stellt es doch die Frage nach dem Zusammenhang von Wohnen und Zuwanderung. Lassen Sie mich zunächst aber einige grundsätzliche Ausführungen machen, bevor ich näher auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt eingehe. Für mich ist klar und ich habe dies schon mehrmals betont: Die Personenfreizügigkeit ist entscheidend für unser Land:

Denn die Personenfreizügigkeit ist ein entscheidender Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg unseres Landes und damit auch für unseren Wohlstand. Natürlich sind seit dem Abschluss des Abkommens über den freien Personenverkehr mit der Europäischen Union unverhältnismässig mehr Leute in unsere Land gezogen als vorher. Soviele, dass das auch sichtbar ist, sei dies am Arbeitsplatz, im Restaurant oder in Bahn und Bus. Und auf dem Wohnungsmarkt, denn schliesslich müssen die Leute auch ein Zuhause haben.

Wieso sind denn so viele Menschen aus dem EU-Raum zu uns gekommen? Ganz einfach, weil wir sie brauchen.

- Unsere Unternehmen benötigen dringend Fachkräfte. Oft rasch und unbürokratisch.
- Die Zuwanderer aus der EU stärken unsere Unternehmen im internationalen Wettbewerb und sie tragen wesentlich zur Leistungsfähigkeit unserer sozialen Institutionen bei, insbesondere im Gesundheitswesen. Die Personenfreizügigkeit hat das Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum hierzulande in den letzten Jahren positiv beeinflusst
- Ein zentraler Standortvorteil der Schweiz ist schliesslich der privilegierte Zugang zum EU-Markt: Diesen sichern wir durch die bilateralen Verträge.

Und die Personenfreizügigkeit ist ein zentraler Pfeiler des bewährten bilateralen Wegs. Dank der Bilateralen ist die Schweiz Teil des EU-Binnenmarktes mit über 500 Millionen Konsumenten und einer Vielzahl von Unternehmen. All diese unschätzbaren Vorteile – meine Damen und Herren – dürfen wir nicht aus der Hand geben. Ich werde mich mit aller Kraft dafür einsetzen.

Natürlich sind die Zuwanderer nicht einfach Arbeitskräfte. Es sind Konsumenten, Verkehrsteilnehmer, Hotelgäste und Beizengänger, Kulturkonsumenten und Freizeitsportler. Und es sind Mitbewohner, Nachbarn, Mieter und Wohnungsbesitzer. Dass sie in gewissen Ballungszentren auch geballt auftreten, ist nicht zu vermeiden. Ebensovienig, wie dies auch Reaktionen auslöst, Sorgen über den Erhalt unserer Heimat, mitunter gar Ängste, diese Heimat zu verlieren.

Nur: Ängste sind kein Rezept. Ängste verschleiern die klare Sicht auf die Fakten. Ängste verstellen den Blick und verhindern eine saubere Analyse der Umstände. Ängste führen leicht zu falschen und vorschnellen Reaktionen. Zum Beispiel dazu, den freien Personenverkehr für alles verantwortlich zu machen, was einem nicht passt, weil es einem als Problem vorkommt.

Meine Damen und Herren

Sie wissen, es stehen schon bald gewichtige Volksabstimmungen an mit der Personenfreizügigkeit im Brennpunkt. Sie darf jetzt nicht als Spielball parteipolitischer Interessenpolitik missbraucht werden! Denn dies ist in letzter Konsequenz kontraproduktiv und gefährlich für den Wohlstand in der Schweiz.

Daher appelliere ich an die politischen Kreise in diesem Land: Lassen Sie uns zusammenstehen und gemeinsam für die Personenfreizügigkeit eintreten, denn es steht für uns alle sehr viel auf dem Spiel! Dabei müssen wir aber stets glaubwürdig bleiben. Wir müssen nicht nur über die Vorteile der Personenfreizügigkeit sprechen, sondern auch über ihre Nachteile. Wenn ich also sage, Angst sei kein Rezept, sage ich jetzt auch:

Verharmlosung ebenfalls nicht! Wir müssen die Herausforderungen konsequent anpacken, die durch die Personenfreizügigkeit entstehen oder verstärkt werden. In meinem Departement betrifft dies drei Bereiche.

- die Arbeit
- die Bildung
- und das Wohnen.

Im Ersten Bereich, eben im Bereich der Arbeit, haben wir mit den flankierenden Massnahmen griffige Instrumente geschaffen, um den einheimischen Arbeitsmarkt vor Missbräuchen zu schützen - arbeitnehmerseitig wie unternehmerseitig.

- Neue Bestimmungen erleichtern die Bekämpfung der Scheinselbstständigkeit;
- Verstösse gegen zwingende Lohn- und Arbeitsbedingungen können leichter sanktioniert werden;
- Die Solidarhaftung im Bau musste „verordnet“ werden;
- Nun arbeiten wir zusammen mit den Kantonen und Kontrollorganen intensiv daran, den Vollzug sicherer zu machen.

Im Bereich der Bildung und Ausbildung habe ich die Fachkräfte-Initiative lanciert, um unser inländisches Fachkräftepotenzial noch besser zu nutzen.

Zusammen mit Kantonen und Sozialpartnern wollen wir die Bedingungen für Frauen verbessern, damit sie wieder in ihre Berufe einsteigen können. Zusammen wollen wir Voraussetzungen für ältere Arbeitnehmer schaffen, damit sie ihr Wissen und ihre Erfahrung so lange als möglich einbringen können. Auch im dritten Bereich, im Bereich des Wohnens, sind wir nicht untätig geblieben. Wir haben den Wohnungsmarkt gründlich analysiert und sind zu folgenden Schlüssen gekommen.

- Gesamtschweizerisch betrachtet sind die Wohnungsmärkte einigermaßen ausgeglichen; ich wiederhole: Gesamtschweizerisch gesehen!
- Das heisst, der Markt spielt grundsätzlich: Es kommen laufend neu gebaute Wohnungen auf den Markt; die Leerwohnungsquote ist gegenüber dem Vorjahr denn auch leicht gestiegen auf knapp 1 Prozent.
- Im internationalen Vergleich ist die Schweizer Bevölkerung sehr gut mit Wohnraum versorgt.

Die Wohnungen sind für die grosse Mehrheit der Bevölkerung in jüngerer Zeit nicht teurer geworden und finanziell gut tragbar:

Im Schnitt geben die Haushalte seit Jahrzehnten rund 20% ihres Bruttoeinkommens für Wohnungsmiete und Nebenkosten aus;

- Bei den tiefen Einkommen – auch das müssen wir in Betracht ziehen – zeigt die Belastung jedoch in jüngster Zeit nach oben: 2011 betrug sie für rund ein Viertel der Mieterhaushalte mit tiefen Einkommen mehr als 25 Prozent des Bruttoeinkommens;
- Ich erinnere aber auch daran, dass der Referenzzinssatz seit seiner Einführung im Herbst 2008 von damals 3,5 auf heute rekordtiefe 2 Prozent gesunken ist; das bedeutet zum Beispiel, dass für Leute, welche schon länger in der gleichen Wohnung leben, die Mietzinse häufig gesunken oder zumindest stabil geblieben sind.
- Und noch ein Wort zum Eigentumsmarkt: Dank tiefer Zinsen konnten sich immer mehr Angehörige des Schweizer Mittelstands den Traum einer eigenen Wohnung oder eines Hauses erfüllen; die Wohneigentumsquote ist seit dem Jahr 2000 von 34,6 auf 37 Prozent gestiegen.  
Anzumerken hier, dass die ausländische Bevölkerung kaum Einfluss auf den Eigentumsmarkt hat.

Beim genau hinschauen haben wir aber auch gesehen, dass

- es eine Wohnungsknappheit in einigen spezifischen Regionen der Schweiz gibt: Ich rede von der Region Genfersee, der Zentralschweiz, den Regionen Zürich und Basel.
- Zu sagen ist, dass sich in jüngster Zeit auch in diesen Gebieten die Preissteigerungen abgeflacht haben, insbesondere in den höheren Preissegmenten.
- Dennoch: Wer dort Wohnraum sucht oder umziehen muss, hat es heute in der Tat nicht leicht, eine Wohnung zu finden, welche Budget und Bedürfnissen entspricht.
- Das trifft insbesondere Neuzuzüger, sie kommen nicht zu Wohnungen, die unter der Hand zu günstigen Mieten weitergereicht werden.

Was sind die Gründe für die Wohnungsknappheit in diesen Regionen?

- Klar ist: Mit den von der Wirtschaft benötigten Fachkräften kommen Menschen in unser Land, die auch hier wohnen wollen.  
Sie sind meist jung, gut gebildet und suchen die Nähe zum Arbeitsplatz und der städtischen Kultur;
- Die Zuwanderung ist also einer der Gründe für die Wohnungsknappheit in einigen Regionen – aber sie ist beileibe nicht der einzige Grund, das betone ich ganz deutlich;
- Denn der Trend zeigt in den letzten Jahren klar in die Richtung, dass auch Schweizerinnen und Schweizer wieder vermehrt in einem urbanen Umfeld wohnen wollen;
- Und vor allem sind unsere Wohnansprüche gestiegen, wir alle möchten lieber eine grössere und besser ausgebaute Wohnung: Belegte 1980

eine Person in unserem Land noch 34 Quadratmeter Wohnfläche, sind es heute rund 50. Innerhalb gut 30 Jahren ist der Platzbedarf also um fast 50 Prozent gestiegen!

- Eine wichtige Rolle spielen zudem gesellschaftliche Entwicklungen, welche zu veränderten Lebensgewohnheiten führen: etwa die gestiegene Scheidungsrate oder der Trend zu Ein-Personen-Haushalten.

Zusammengefasst heisst das:

Natürlich hat der Bevölkerungszuwachs aufgrund der Zuwanderung einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Die Zuwanderung respektive die Personenfreizügigkeit ist aber nur EINER der Treiber. Ein Fazit daraus heisst: Für den Bundesrat ist klar, die bisherige Wohnungspolitik hat sich bewährt. Es ist nicht nötig, etwas grundsätzlich zu ändern. Das heisst: Keine Eingriffe in die Preisbildung und damit in den Markt. Dies wäre kontraproduktiv, weil damit Investitionen gebremst würden – also weniger neue Wohnungen gebaut oder weniger erneuert würde, was die Wohnungsknappheit in den genannten Regionen letztlich noch verschärfen würde. Ein zweites Fazit lautet: Es gibt einen Handlungsbedarf in den Regionen mit angespannten Märkten: Dort ist der Bundesrat bereits aktiv geworden. Er hat am 15. Mai insgesamt 10 Massnahmen beschlossen, um die Wohnungsknappheit zu lindern. Lassen Sie mich nur auf 3 dieser Massnahmen etwas genauer eingehen:

1. Den erleichterten Zugang zu Bauland: Gemeinnützige Wohnbauträger erhalten Darlehen aus dem so genannten „Fonds de roulement“ neu auch für den Erwerb von Bauland. Bisher war dies nur für den Bau und die Erneuerung von Wohnungen möglich. Der Bundesrat hat Ende Oktober die von meinem Departement beantragte Ordnungsänderung verabschiedet. Dies ist zwar ein kleiner, aber wichtiger und konkreter Schritt. Denn für den gemeinnützigen Wohnungsbau stellt heute der fehlende Zugang zu geeignetem Bauland das Haupthindernis dar, um seinen Marktanteils zu erhalten oder auszuweiten. Sie, die gemeinnützigen Investoren, spielen jetzt eine noch wichtigere Rolle, indem sie nun diese neue Möglichkeiten nutzen!
2. Den Dialog mit den Kantonen und Städten: Im Wohnungswesen stehen nicht nur der Bund, sondern vor allem die Kantone und Städte im Fokus. Sie können die Probleme am besten lösen, weil sie die regionalen und lokalen Gegebenheiten bestens kennen. Wie vorhin aufgezeigt, unterscheidet sich die Situation von Region zu Region, von Gemeinde zu Gemeinde stark. Gezielte Massnahmen der zuständigen Behörden vor Ort sind daher zielführender als flächendeckende Instrumente des Bundes. Der Bund hat deshalb mit den Kantonen und Gemeinden am 22. August einen wohnungspolitischen Dialog aufgenommen. Der Arbeitsgruppe unter Leitung des BWO wurde in Absprache mit der Konferenz Kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren (VDK) und dem Schweizerischen Städteverband (SSV) gebildet. Ziel ist ein Austausch über die Situation

vor allem in den Regionen mit angespannten Märkten. Und die intensiven Gespräche zeigen, dass ein grosser Bedarf da ist, die Erfahrungen mit unterschiedlichen wohnungspolitischen Massnahmen auszutauschen, gerade auch zwischen der Deutsch- und Westschweiz. Die Arbeitsgruppe wird bis Ende Jahr dem Bundesrat über erste Ergebnisse und das weitere Vorgehen Bericht erstatten. Sie wird aufzeigen, ob und auf welcher staatlichen Ebene ein zusätzlicher mittel- und längerfristiger wohnungspolitischer Handlungsbedarf besteht.

3. Die Raumplanung: Auch hier spielen die Kantone und Gemeinden eine wichtige Rolle und haben einen grossen Spielraum. Der vorhin erwähnte Dialog zeigt denn auch, dass viele von ihnen zusätzliche Massnahmen eingeleitet oder ergriffen haben, etwa indem sie Bauland an gemeinnützige Bauträger abgegeben haben. Und der Bundesrat will prüfen, ob beispielsweise der Zweckartikel im Raumplanungsgesetz ergänzt werden soll, indem die Förderung von preisgünstigem Wohnraum als Ziel aufgenommen wird. Dies könnte Gemeinden zusätzlich animieren, beispielsweise in der Nutzungsplanung Zonen vorzusehen, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist. Dies ist aber nur möglich, wenn es die kantonale Gesetzgebung zulässt.

Meine Damen und Herren,

Sie sehen, die Arbeiten sind im Gange und wir haben bereits Massnahmen eingeleitet oder umgesetzt. Parallel ist es mir ein wichtiges Anliegen, dass wir die Lage weiterhin sehr genau beobachten und die Überlegungen weiterführen:

- Einerseits, wie sich die angespannten Wohnungsmärkte in den genannten Regionen entwickeln;
- andererseits müssen wir ein wachsames Auge auf die Angebotspreise halten:

Diese sind in einzelnen Regionen so stark angestiegen, dass dort die Bildung einer Preisblase nicht ausgeschlossen werden kann. Ich bin froh, dass die Banken auf diese Entwicklung reagiert haben. Zusätzlich hat der Bundesrat Ende September 2013 eine teilweise Aktivierung des so genannten antizyklischen Kapitalpuffers beschlossen. Meine Damen und Herren, Es geht mir darum, Ihnen zu zeigen, dass sich der Bundesrat der Herausforderung Personenfreizügigkeit annimmt. Eine Herausforderung im Spannungsfeld zwischen Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Wohnungsmarkt.

Und es geht mir darum, dass alle in diesem Land ihren Beitrag leisten und ihre Rollen kennen:

- Der Staat, und damit meine ich alle drei Ebenen, Bund, Kantone und Gemeinden. Diese sorgen für den richtigen Rahmen, die nötigen Leitlinien, eine weitsichtige Planung und faire Spielregeln;
- Die Menschen – Fachkräfte, Eigentümer oder Mieter, Angestellte oder



- Führungskräfte, Jüngere oder Ältere: Sie arbeiten und wohnen in unserem Land, sie sollen sich wohl fühlen und eine Perspektive haben;
- Ein Arbeitsmarkt, der genügend flexibel ist und die Sozialpartnerschaft lebt – ein entscheidender Trumpf des Wirtschaftsstandorts Schweiz;
  - Ein Arbeitsmarkt mit flankierenden Massnahmen, welche faire Bedingungen schaffen und Missbräuche ausmerzen;
  - Ein Wohnungsmarkt, der spielt und beste Bedingungen bietet, damit investiert, gebaut und erneuert wird.
  - Und besonnene Massnahmen der öffentlichen Hand dort, wo es Verknappungen gibt, fein abgestimmt zwischen Bund, Kantonen und Städten.

Das ist die Politik, für die ich einstehe. Eine Politik, welche für ein gutes Zusammenspiel zwischen Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Wohnungsmarkt sorgt.

Meine Damen und Herren,

Die Uhrenstadt Grenchen kenne ich gut. Grenchen ist aber auch etwas wie die Hauptstadt des Wohnens, denn in Grenchen hat das Bundesamt für Wohnungswesen BWO seinen Sitz, das bekanntlich Teil meines Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF ist. Und das seit bereits seit 18 Jahren. Das zeigt, dass die lokale Verankerung und die Dezentralisierung von Bundesstellen nicht einfach ein Schlagwort ist, sondern gelebt wird. Und ganz besonders deutlich zeigen dies die Grenchner Wohntage, welche vom BWO und der Stadt Grenchen seit Jahren gemeinsam organisiert werden.

Die Wohntage haben sich dank dieser erfolgreichen Zusammenarbeit zu einem wohnungspolitischen Must etabliert, das seine Wirkung weit über Grenchen hinaus entfalten konnte. Und ich will diese Wohnstadt nicht verlassen, ohne ihr für ihre Gastfreundschaft und ihr Engagement für eine wohnliche Schweiz gedankt zu haben.

Ihnen, meine Damen und Herren, danke ich für Ihre Aufmerksamkeit und wünsche Ihnen noch viele spannende und fruchtbare Wohndiskussionen.