



Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen. Ergebnisse der Umfrage

Jörg Schläpfer, Leiter Makroökonomie Wüst Partner AG

Die Basis des Referats bildet eine wohnungspolitische Umfrage, die Wüst Partner im Auftrag des Schweizerischen Städteverbands (SSV) und des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) bei den Mitgliedern des SSV durchführte. Dazu lud Wüst Partner im November 2022 sämtliche 130 SSV-Mitgliedstädte ein, an der Umfrage teilzunehmen. Ausgewertet werden konnten schliesslich die Antworten aus 59 Städten.

Folgende Hauptaussagen konnten aus der Umfrage abgeleitet werden:

- **Wohnungsangebot:** Der Wohnraum ist knapp in den Städten. Etwas mehr als zwei Drittel der befragten Städte gaben an, dass das Wohnungsangebot generell «etwas zu klein» (37.3 Prozent) oder gar «viel zu klein» (30.5 Prozent) sei. Besonders angespannt ist der Markt beim Wohneigentum sowie im unteren Preissegment. Gemäss der Umfrage sind Familien am stärksten davon tangiert. Generell ist die Situation für Einpersonenhaushalte schwieriger als für Paarhaushalte.
- **-Hemmnisse preisgünstigen Wohnungsbaus:** Drei grundlegende Hemmnisse werden von mehr als der Hälfte der befragten Städte genannt: Zu wenig verfügbares Bauland (81.4 Prozent), lange und komplizierte Verfahren (50.8 Prozent) sowie mangelndes Interesse vonseiten der privaten Investoren (50.8 Prozent). Der konkrete Umgang mit dem Haupthemmnis, das fehlende verfügbare Bauland, wurde nicht in der Breite abgefragt. In den Interviewgesprächen wurde unter anderem auf das Potenzial hingewiesen, das sich aus einem Austausch zwischen Städten und gewinnorientierten Bauträgern ergeben kann: Eine gute Kommunikation kann den Blick für neue Möglichkeiten schärfen (z.B. für den Erwerb von Grundstücken, Abgleich von Interessen).
- **Wohnungspolitik:** Viele Städte würden gerne mehr Land erwerben. Dies lasse sich aber zu den am freien Markt gehandelten Preisen nur schwer realisieren. Die Abgabe von Land im Baurecht mit Bedingungen wird in 68 Prozent der Städte praktiziert und stellt damit die am weitest verbreitete wohnungspolitische Aktivität dar. Obwohl die Wohnungspolitik gemäss der Umfrage in mehr als der Hälfte der Städte Teil der Legislaturziele ist, findet sich nur in 33 Prozent der befragten Städte ein konkretes Reglement zur Förderung des preisgünstigen Wohnens.
- **Nachhaltigkeit:** Die Grundsätze der Nachhaltigkeit und ihre Umsetzung finden in der Immobilienwirtschaft zusehends Eingang in die Diskussion. Als zentrale Themen stehen Energiefragen, induzierte Mobilität, sowie soziale Themen wie soziale Durchmischung, altersgerechte Wohnformen und der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund.
- **Anliegen an die Bundespolitik:** Die Städte sehen durchaus Handlungsbedarf bei der Bundespolitik: Knapp 60 Prozent der Städte beantworteten die Frage mit «hoher Handlungsbedarf» (34 Prozent) oder gar mit «sehr hoher Handlungsbedarf» (25 Prozent), wobei die grossen Städte generell mehr Handlungsbedarf sehen als die mittleren und kleinen. Als mögliche Gesetzesänderungen wurde am häufigsten ein Vorkaufsrecht von Bauland und Liegenschaften (79.6 Prozent) genannt, gefolgt von der Mitteilung der vorherigen Miete (69.0 Prozent).