

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 9

Artikel: Wie hast du's mit dem (gemeinnützigen) Wohnungsbau? :
Parlamentswahlen (2) ; die Parteienumfrage
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-247666>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Parlamentswahlen (2): Die Parteienumfrage

Wie hast du's mit dem (gemeinnützigen) Wohnungsbau?

Welche Rezepte haben die politischen Parteien gegen die Wohnungsnot?

Wir fragten die jeweils grösste Partei der sechs Bundeshausfraktionen.

	 SP	GRÜNE
<p>In weiten Teilen der Schweiz herrscht Wohnungsknappheit. Welches sind aus Ihrer Sicht die Hauptursachen?</p>	<p>Der Wohnraum ist ein knappes und nicht vermehrbares Gut und auf dem Markt wird versucht, spekulativ das Maximum an Rendite zu erwirtschaften. Als neue Entwicklung kommt hinzu, dass der globale Trend hin zu börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds auch in der Schweiz Immobilien definitiv zu einer spekulationsgetriebenen Ertragsanlage hat werden lassen. Hinzu kommt auch, dass in den letzten Jahren der Wohnflächenbedarf pro Kopf stetig gestiegen ist.</p>	<p>Die Wohnungsknappheit im Grossraum Zürich und um den Lac Léman wird primär durch die wirtschaftliche Dynamik und Baulandhortung in diesen Gegenden ausgelöst. Bei aktiver Wachstumsförderung ohne aktive Boden- und Wohnbaupolitik durch die Gemeinden und den Bund werden Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen zu Verlierern der Standortförderung und des Steuerwettbewerbs.</p>
<p>Was will Ihre Partei unternehmen, damit künftig Normalverdienende noch eine bezahlbare Wohnung finden?</p>	<p>Die SP-Fraktion der Bundesversammlung hat diesen Frühling eine ganze Reihe von parlamentarischen Vorstössen eingereicht, um dieses Problem anzugehen. Gleichzeitig sind auf kommunaler und kantonaler Ebene vielerorts Initiativen lanciert worden, um den gemeinnützigen Wohnungsbau und Wohnbaugenossenschaften zu fördern. Im Zentrum stehen folgende Anliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die öffentliche Hand soll eigenes Land ausschliesslich gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht abgeben. ■ Städte und Gemeinden müssen aktiv nach Gelegenheiten suchen, Bauland oder Industriebrachen zu erwerben. Der Boden soll dann im Baurecht Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen zur Verfügung gestellt werden. ■ Insbesondere Städte mit akuter Wohnungsnot und markanten Preissteigerungen sollen Zonen für den Wohnungsbau nach dem Grundsatz der Kostenmiete definieren und so Wohnraum für Familien mit tiefen und mittleren Einkommen sicherstellen. ■ Es braucht eine Stärkung der seit 30 Jahren ungenügend vollzogenen Mehrwertabschöpfung bei Ein- und Umzonungen durch eine zwingende Bundesregelung. 	<p>Die Grünen wollen sowohl bei der Ursache (Steuerpolitik und Standortförderung) als auch bei der Linderung ansetzen (gemeinnütziger Wohnungsbau). Zügelloser Steuerwettbewerb und verfehlte Standortförderung sind Ursachen des Problems. Deshalb braucht es in diesen Bereichen eine Neuausrichtung. Zur Linderung der aktuellen Preisschübe müssen Baugenossenschaften und der gemeinnützige Wohnungsbau stärker gefördert werden. Die Grünen fordern vom Bund, von den Kantonen und den Gemeinden, dass sie entsprechende Mittel zur Verfügung stellen und Unterstützung zur Selbsthilfe anbieten. Durch die Mehrwertabschöpfung durch die Kantone können die Mittel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus generiert werden. Bund, Kantone und Gemeinden sollen zudem durch Landverkäufe oder langjährige Baurechte den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern (Bahn-, Militärareale, Zeughäuser, Brachen usw.). Weiter soll es Nutzungsquoten für preisgünstigen Wohnungsbau geben.</p>



Der wirtschaftliche Erfolg der Schweiz hat einige Begleiterscheinungen hervorgebracht: Nicht nur hat sich die Einwohnerzahl in den letzten hundert Jahren verdoppelt, durch die steigenden Einkommen hat auch der Flächenverbrauch massiv zugenommen. Seit 1980 wuchs die Wohnfläche pro Person um 50 Prozent, von 34 auf 50 Quadratmeter. Rechnet man den Arbeitsplatz sowie anteilmässig Strassen und öffentliche Gebäude wie Spitäler, Schulen oder Gemeindehäuser hinzu, so beansprucht heute jeder rund 400 Quadratmeter Siedlungsfläche. Gleichzeitig haben ein flexibler Arbeitsmarkt und das Freizeitverhalten zu einem starken Anstieg der Mobilität geführt. Die genannten Faktoren führen zu Verknappungseffekten beim Siedlungsgebiet, auf dem Wohnungsmarkt und bei der Verkehrsinfrastruktur.

Der Hauptgrund ist der gestiegene Wohnraumbedarf pro Person – weil wir mehr Komfort wollen oder weil es infolge der höheren Scheidungsrate mehr Einzelhaushalte gibt. Zusätzlich brachte der wirtschaftliche Erfolg der Schweiz viele Fachkräfte aus dem Ausland zu uns, die Bevölkerung in der Schweiz wächst dadurch. Die Wohnungsknappheit ist sozusagen die Kehrseite unseres Erfolgs.

Wohnungsnot herrscht vor allem in den Agglomerationen, weniger in den ländlichen Gebieten, ausser in wenigen touristischen Zentren. Sie ist vor allem auf die grössere Mobilität der Bevölkerung und auf den Mehrbedarf an Wohnraum pro Person zurückzuführen. Auch die starke Zuwanderung in die Schweiz erfordert mehr Wohnraum.

Wir haben in der Schweiz, auch als Folge der Personenfreizügigkeit, eine grosse Nettozuwanderung von jährlich über 80 000 Personen (Durchschnitt der letzten vier Jahre). Dies führt zu einer verstärkten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Sodann steigt die Wohnfläche pro Person als Folge unseres Wohlstandes kontinuierlich an.

Die CVP setzt sich für eine dezentralisierte und föderale Schweiz ein. Sie will den Kantonen und Gemeinden nicht vorschreiben, wie sie ihre Siedlungspolitik regeln sollen. Dennoch braucht es Lösungen im Bereich Siedlungsgebiet und Wohnungsmarkt. Auf Bundesebene hat die CVP ein Postulat eingereicht. Dieses soll den Bundesrat dazu bewegen, in einem Bericht aufzuzeigen, wie die Ortsansässigen in Gemeinden mit starker Zuwanderung, hohen Mieten und hohen Bodenpreisen ihre Wohnbedürfnisse zu tragbaren Kosten befriedigen können. Der Bericht soll geeignete Massnahmen vorschlagen, wie dieses Ziel zu erreichen ist. Für die CVP ist die Verwendung von Mehrwertabschöpfungen zur Verbiligung des vermieteten Wohnraums für Ortsansässige zu prüfen. Dazu gehört auch die Prüfung von Auflagen in Zonenplänen, welche vorschreiben, dass bestimmte Flächen oder Flächenanteile zum Wohnungsbau mit tragbaren Mietzinsen für Ortsansässige zu verwenden sind bzw. als Bauland zu tragbaren Preisen an Ortsansässige abgegeben werden müssen.

Um die Zersiedelung zu stoppen, muss in Zentren und Agglomerationen mehr gebaut werden können. Der Schlüssel heisst verdichtetes Bauen. Gerade die Baubürokratie linksregierter Städte verhindert dies jedoch mit ihren übertriebenen Ansprüchen. Wir fordern:

- Unnötige Hindernisse für Aufstockungen und Ausbauten müssen beseitigt werden; der der Verwaltung in Zürich unbeschränkte Macht gebende Ästhetikartikel ist zu streichen. Dazu gehört auch ein übertriebener Denkmalschutz, der riesige Areale im Bestand einfriert.
- Zweitens müssen Industriebrachen und SBB- bzw. Armeeareale in Städten gezielt umgenutzt werden.
- Drittens führt generell weniger Bürokratie bei 130 000 Bauvorschriften zu billigerem Bauen und tieferen Mieten.
- Viertens soll Bausparen ermöglicht und der Bezug der Pensionskassenbeiträge nicht erschwert werden, damit Private fürs Eigenheim sparen können.

Übrigens: Das Verhältnis von Einkommen und Wohnungsmiete hat sich – allen linken Unkenrufen zum Trotz – in den letzten Jahrzehnten nicht zulasten der Mietzinse verändert.

Der Bund soll den Wohnungsbau fördern, indem er dafür steuerliche Anreize schafft. Bund und Kantone müssen auch raumplanerische Massnahmen ergreifen, damit auch Personen in wirtschaftlich bescheidenen Verhältnissen sich eine Wohnung leisten können.

Die SVP setzt sich für gute Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ein. Dazu gehören ein Abbau der Baubewilligungsbürokratie, die Förderung des verdichteten Bauens, eine Reduktion von Gebühren und Abgaben sowie steuerliche Anreize für Bauwillige. Bund, Kantone und Gemeinden müssen zudem für ein genügendes Angebot von Bauland sorgen. Leider werden heute die gesetzlichen Anforderungen an Um- und Neubauten laufend verschärft und das Baulandangebot reduziert, was zwangsläufig zu einer Verteuerung der Mietzinse wie auch Kaufkosten führt.

		GRÜNE
<p>Wie beurteilt Ihre Partei die Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften für die Wohnungsversorgung in der Schweiz?</p>	<p>Die Bedeutung kann nicht unterschätzt werden, weil diese Wohnungen nicht dem Renditedruck des Marktes ausgesetzt sind.</p>	<p>Die Grünen sehen in den Wohnbaugenossenschaften einen wichtigen Pfeiler der «Wohnlandschaft Schweiz». Durch den Verzicht auf die private Aneignung von Gewinnen können die Wohnbaugenossenschaften eine grosse Menge bezahlbarer Wohnungen anbieten. Und es gibt auch eine Menge qualitativer Argumente, welche für Baugenossenschaften sprechen. Viele Genossenschaften investieren in Bauten von hoher Qualität und in eine sparsame und effiziente Energieversorgung. Durch die Beteiligung der GenossenschaftlerInnen wird zudem das Zusammenleben und die Solidarität gefördert. Auch vom ökologischen Gesichtspunkt her sind Wohnbaugenossenschaften vorteilhaft. Sie kennen oft Belegungsvorschriften: Dies reduziert den Flächenbedarf pro Kopf und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks.</p>
<p>Ist Ihre Partei grundsätzlich dafür, dass der Staat die Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger fördert?</p>	<p>Natürlich. Das muss viel stärker geschehen. So fordert die SP Schweiz seit längerem, dass der Anteil der Wohnbaugenossenschaften am Wohnungsmarkt bis 2020 auf zehn Prozent verdoppelt werden soll.</p>	<p>Die Grünen wünschen sich ein stärkeres Engagement des Staates (neuer Rahmenkredit für den Fonds de Roulement, Verstetigung der EGW-Bürgschaft). Durch die finanzielle Förderung von Wohnbaugenossenschaften kann der Staat (Bund, Kantone und Gemeinden) einen wichtigen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt in diesem Land leisten. Viele Baugenossenschaften besitzen wertvolles Know-how für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Wohnbaugenossenschaften leisten so einen wichtigen Beitrag zur Reduktion der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt.</p>
<p>Für welche Fördermassnahmen tritt Ihre Partei ein? a) günstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger b) Mietzinsverbilligungen c) Abgabe von vergünstigtem Bauland (z. B. SBB-Areale) d) raumplanerische Massnahmen (z. B. Sonderzonen für preisgünstigen Wohnungsbau) e) andere/weitere</p>	<p>a) bis d): Ja e): Siehe Antwort Frage 2</p>	<p>a) bis d): Ja</p>



Die CVP begrüsst die Arbeit der Wohnbaugenossenschaften. Wohnbaugenossenschaften spielen bei der Stabilisierung des Wohnungsmarktes eine bedeutende Rolle. Sie verhindern Spekulationen, streben keine maximalen Renditen an und ermöglichen somit mittel- und langfristig günstige Mieten. Die starke Verbreitung dieser Akteure auf dem Wohnungsmarkt garantiert den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum für einen Grossteil der Bevölkerung – und dies trotz des herrschenden Drucks auf die Mietpreise durch Spekulation oder demografisches Wachstum.

Privat organisierte Wohnbaugenossenschaften – darunter viele liberale Baugenossenschaften – nehmen eine wichtige Funktion wahr. Da sie heute günstig Kredite fürs Bauen aufnehmen können, braucht es keine zusätzlichen staatlichen Interventionen.

Die Wohnbaugenossenschaften haben in diesem Zusammenhang auch ihren Platz. Aber sie sind aus unserer Sicht nicht stärker zu fördern als bisher. Der Wohnungsbau soll in erster Linie in privater Hand bleiben.

Die Wohnbaugenossenschaften sind ein wichtiger Akteur auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt.

Ja. Die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften ist wichtig. Zum Beispiel sollte die Bereitstellung von öffentlichem Boden für den Wohnungsbau für die Wohnbaugenossenschaften erleichtert werden. Die Wohnbaugenossenschaften sollten auch gewisse Vorteile bei der Realisierung der Nutzungspläne erhalten.

Der Staat soll für gute Rahmenbedingungen auch für Wohnbaugenossenschaften sorgen: Mit tiefen Steuern und weniger Bürokratie. Der Bund soll aber Wohnbaugenossenschaften nicht mit finanziellen Mitteln fördern.

Ja, im bisherigen Rahmen.

Grundsätzlich nein. Der Wohnungsbau gehört nicht zu den Kernaufgaben des Staates. Es wäre auch falsch, mit dem Wohnungsbau Sozialpolitik zu betreiben. In der Schweiz verfügen wir über ein gut ausgebautes soziales Netz. Sodann muss sich der Wohnungsbau auch dem Markt stellen. Die Subventionierung von Wohnungen kann zu Fehlanreizen und Fehlinvestitionen führen, wie wir das vor Jahren mit dem WEG-Programm erlebten.

a) und b): Ja
c): Nein
d): Solche Massnahmen sind zu prüfen. Das Ghettoisierungsrisiko gilt es aber zu vermeiden.
e): Für das Fehlen von günstigem Wohnraum könnte ein «Sachplan Wohnen» Abhilfe schaffen.

a): Auf Bundesebene nicht, namentlich solange Darlehen auf dem Markt enorm günstig sind. In betroffenen Städten kann dieses Instrument aber sinnvoll sein.
b): Solche Massnahmen haben im Ausland zur Vetterwirtschaft geführt. Diese Massnahme ist auf gesetzlich klar bestimmte Spezialfälle zu beschränken (v.a. Sozialfälle). Zudem: Sobald der Grund für die Verbilligung wegfällt, muss auch die Verbilligung fallen.
c): Nein. Dank einem Bürokratie-Stopp sollen aber Industriebrachen wie nicht mehr genutzte SBB-Areale günstiger neu bebaut werden können (s.o.).
d): Nein. Die FDP lehnt eigentumsfeindliche und marktverzerrende Reservate ab – solche Massnahmen haben nachweislich nicht den gewünschten Effekt: In Genf führte das schärfste Mietrecht und Mietzinsbegrenzungen zu einem Notstand, da niemand mehr bauen wollte und konnte. Notwendige Investitionen werden nicht mehr getätigt. Das ist ein folgenschwerer Bumerang, denn die Raumplanung eignet sich nicht für linke Sozialpolitik.
e) Bürokratie-Stopp, damit verdichtetes und günstigeres Bauen möglich wird.

Es sollte möglichst viel Bauland im Besitz der öffentlichen Hand sein. Die Gemeinden können dieses Bauland günstig an bauwillige Personen verkaufen. Durch dieses Instrument kann der Wohnungsbau gezielt für Erstwohnungen bereitgestellt werden. Abgabe von vergünstigtem Bauland ganz allgemein ist eine Möglichkeit, die Wohnbautätigkeit zu fördern. Wir sehen auch die Schaffung von Sonderzonen für preisgünstigen Wohnungsbau als eine weitere Möglichkeit, den Wohnungsbau zu unterstützen. Dies gilt besonders an Lagen, wo die Bodenpreise für Normalverdiener unerschwinglich geworden sind.

Siehe auch Antwort zu Punkt 2. Bund, Kantone und Gemeinden können mit besseren Rahmenbedingungen wesentlich zu einer wirksamen Förderung des Wohnungsbaues beitragen. Der Einsatz von Steuergeldern ist längerfristig lediglich eine Symptombekämpfung. Die SVP setzt sich für gute Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ein. Dazu gehören ein Abbau der Baubewilligungsbürokratie, die Förderung des verdichteten Bauens, eine Reduktion von Gebühren und Abgaben sowie steuerliche Anreize für Bauwillige.

Umfrage: Richard Liechti