

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Schweizerischer Städteverband (SSV)

Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen

Ergebnisse der Umfrage

Zürich, 4. Mai 2023



Projektnummer	122808
Auftraggeber	Schweizerischer Städteverband (SSV) Monbijoustrasse 8 3001 Bern Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Hallwylstrasse 4 3003 Bern
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung Bearbeitung	Dr. Jörg Schläpfer Jon Bracher Simon Lüthi Patrick Schnorf
Begleitgruppe	Dominic Blumenthal (SSV), Marie Glaser (BWO), Monika Litscher (SSV), Martin Tschirren (BWO)
Danksagung	Wüest Partner bedankt sich ganz herzlich beim SSV und BWO für die konstruktive Begleitung der Studie. Wertvoll waren insbesondere die unzähligen gehaltvollen und sachdienlichen Hinweise und das Anschreiben an die Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer.
Übersetzung	wordup GmbH Nidau
Zeitraum	August 2022 bis Februar 2023
Titelbild	Graber Pulver Architekten / Foto: Philip Heckhausen
Zitiervorschlag	Wüest Partner (2023). Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen. Bericht zur Umfrage im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) und des Schweizerischen Städteverbandes (SSV).
Disclaimer	Der Bericht gibt die Auffassung der befragten Städte wieder, die nicht mit der Auffassung von SSV, BWO oder Wüest Partner übereinstimmen müssen. Es gelten die AGB der Wüest Partner AG.

Management Summary

Der Wohnraum ist knapp; es fehlt an verfügbarem Bauland; das Vorkaufsrecht wird als eine zentrale Massnahme gegen die Wohnungsknappheit betrachtet.

Dies sind etwas zugespitzt die drei zentralen Erkenntnisse dieser wohnungspolitischen Umfrage in der urbanen Schweiz.

Wüest Partner führte im Auftrag des Schweizerischen Städteverbands (SSV) und des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) eine Umfrage bei den Mitgliedern des SSV durch. Das Ziel bestand darin, die aktuelle Situation der Wohnungsmärkte in den Städten besser zu verstehen und Erkenntnisse über deren Wohnungspolitik zu gewinnen. Dazu lud Wüest Partner im November 2022 sämtliche 130 SSV-Mitgliedstädte ein, an der Umfrage teilzunehmen. Ausgewertet werden konnten schliesslich die Antworten aus 59 Städten. Einzelne daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden in vier Interviewgesprächen mit Expertinnen und Experten aus der Verwaltung vertieft. Dabei bestätigte sich "preisgünstiges Wohnen" als wichtiges wohnungspolitisches Ziel für die urbane Schweiz.

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.** Obwohl die Situation in den Grossstädten angespannter ist, empfinden auch in den kleinen Städten mindestens die Hälfte der Befragten das Angebot an verfügbarem Wohnraum im unteren Preissegment als zu klein. 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 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).**

Anliegen an den SSV: Auch an den SSV gibt es Erwartungen. Zwar wurde keines der vier abgefragten Handlungsfelder von mehr als der Hälfte der Städte als erwünscht beschrieben, aber alle Handlungsfelder fanden eine Zustimmung von über 40 Prozent. Am häufigsten als erwünscht bezeichnet wurde der Punkt «politischer Vorstoss». Hier wurden beispielweise Vorstösse zur Änderung des Raumplanungsgesetzes, einer Revision des Mietrechtes und der Thematik energetischer Sanierungen gefordert. Fast ebenso häufig wurde der Ruf nach der Organisation von Plattformen und Veranstaltungen laut. Viele Städte wünschen sich eine bessere Vernetzung mit der Baubranche und mit institutionellen Investorinnen und Investoren. Zudem wurden Entscheidungsgrundlagen wie etwa eine «best practice» zum Thema preisgünstiger Wohnraum vorgeschlagen.

Vorwort

Die Wohnraumknappheit bewegt die urbane Schweiz. Angesichts der aktuellen Entwicklungen nahmen der Schweizerische Städteverband (SSV) und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mit einer Umfrage zwischen November 2022 und Februar 2023 den wohnungspolitischen Puls bei den Städten und städtischen Gemeinden. Die geäusserten Bedürfnisse tragen zum besseren Verständnis der aktuellen Situation der Wohnungsmärkte in den Städten und deren Wohnungspolitik bei. Konkret kommen das Wohnungsangebot, die Hemmnisse für preisgünstigen Wohnungsbau, städtische wohnungspolitische Aktivitäten und die Anliegen an die Bundespolitik und den Städteverband zur Sprache. Für die fachliche Umsetzung, d.h. die Aufbereitung, Durchführung und Auswertung wurden die Expertinnen und Experten von Wüest Partner beauftragt.

Die Umfrage bei den Städten zeigt Folgendes:

Das Angebot an Wohnraum in den Städten ist zu knapp.

Etwas mehr als zwei Drittel der befragten Städte bezeichnet die Anzahl der Wohneinheiten als etwas zu klein oder viel zu klein. Die Angebotsknappheit ist sowohl für Mietwohnungen als auch für Wohneigentum im unteren Preissegment am stärksten ausgeprägt. Ist der Wohnraum knapp, sind Haushalte mit Kindern, insbesondere Einelternhaushalte, am stärksten betroffen. Generell gilt, dass je grösser die Stadt ist, desto angespannter ist das Angebot im untersten Preissegment und bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern.

Schlüssel für mehr preisgünstigen Wohnungsbau: Bauland und Verfahren

Viele Städte sind bereits wohnungspolitisch aktiv. Zu den am weitest verbreiteten Aktivitäten gehört die Abgabe von Bauland im Baurecht. Doch oft fehlt gerade dafür der Boden: Den Mangel an verfügbarem Bauland sehen die befragten Städte als grösstes Hemmnis für die Erstellung von mehr preisgünstigen Wohnungen. Als zweithäufigstes Hemmnis gaben gut die Hälfte der Städte an, dass die Bauverfahren teilweise zu lang und zu kompliziert seien. Ebenfalls von mehr als der Hälfte der Städte und damit am dritthäufigsten genannt wurde das mangelnde Interesse von Investorinnen und Investoren an der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum.

Markt und Preisdynamik erschweren städtische Wohnungspolitik

Viele Städte sehen sich mit einer Vielzahl an Hemmnissen für wohnpolitische Aktivitäten konfrontiert. Angeführt wird die Liste in den Umfrageresultaten von zwei eng miteinander verflochtenen Themen. An erster Stelle werden die hohen Bodenpreise im freien Markt genannt: Sie sind für knapp 70 Prozent der Städte ein Hemmnis, um weitere wohnpolitische Aktivitäten anzugehen. An zweiter Stelle folgt der fehlende Boden im Gemeindebesitz mit einem Anteil von 66 Prozent.

Stellschrauben: gemeinnützige Wohnbauträger

Eine verwandte Frage untersuchte, auf welche Bauträger die Behörden Einfluss nehmen können, wenn es um preisgünstigen Wohnungsbau geht. Die Antworten zeigen, dass die Städte ihren Einfluss auf die Bauträger als relativ gering betrachten. Eine Ausnahme bilden die gemeinnützigen Wohnbauträger: Über die Hälfte

der Städte gab an, einen eher starken oder gar sehr starken Einfluss auf sie zu haben, während nur 10 Prozent der Städte einen eher schwachen oder sehr schwachen Einfluss konstatieren.

Vorkaufsrecht für Städte

Der wohnpolitische Handlungsbedarf auf nationaler Ebene kommt in der Umfrage klar zum Ausdruck. Konkret plädieren über 80% der befragten Städte und städtischen Gemeinden für ein Vorkaufsrecht und halten es für sehr zweckmässig oder zweckmässig. Dabei bleibt die konkrete Ausgestaltung noch offen.

Wohnungspolitische Bedürfnisse der Städte im Fokus

Siedlungsentwicklung und Wohnungspolitik beschäftigt alle drei Involvierten weiterhin.

Wüest Partner beobachtet aus politisch neutraler Warte Verfügbarkeit, Preise und Entwicklung im Wohnungsmarkt und stellt fest: Mieterinnen und Mieter in der Schweiz verwenden einen grösseren Anteil des Haushaltsbudgets für ihre Mieten als in den Nachbarstaaten Frankreich, Deutschland, Österreich und Italien (Quelle: OECD Affordable Housing Database). Gerade bei Einverdienerhaushalten – wie es bei einem Teil der Familien oder verwitweten Pensionierten der Fall ist – ist die Wohnkostenbelastung in Relation zum Haushaltsbudget in den Städten oft hoch.

Hohe Wohnausgaben haben mit dem in der Regel hohen Ausbaustandard der hiesigen Wohnungen zu tun. Noch wichtiger ist aber der Nachfrageüberhang, der sich zuletzt verschärft hat. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und wegen der Bildung vieler kleiner Haushalte und wachsenden Wohnflächenansprüchen ist die Nachfrage nach Wohnraum steigend. Gleichzeitig kommt der Nettozuwachs an zusätzlichen Wohnungen in zahlreichen Städten nicht wie angestrebt voran.

Der Umgang mit den Hauptaussagen und den Forderungen der Städte und städtischen Gemeinden gilt es zu diskutieren. Die Erkenntnisse der Umfrage fliessen in die laufenden und anstehenden Arbeiten des SSV und des BWO ein. Sie geben eine wichtige Grundlage für die thematische Weiterführung der angesprochenen Hemmnisse und ihrer Ursachen. Die Ergebnisse widerspiegeln die Bedürfnisse der Städte und städtisch geprägten Gemeinden und bringen so eine wichtige Perspektive in die aktuelle Diskussion über eine sich abzeichnende Wohnungsknappheit ein. SSV und BWO werden die Erkenntnisse analysieren und sie zusammen mit weiteren Akteuren – bspw. im wohnungspolitischen Dialog – diskutieren.

Inhaltsverzeichnis

MANAGEMENT SUMMARY	3
VORWORT	5
1 EINLEITUNG	8
1.1 AUSGANGSLAGE	8
1.2 METHODIK	8
1.3 DEFINITION: STÄDTE VERSUS ZENTREN	9
1.4 STICHPROBE UND REPRÄSENTATIVITÄT	10
2 WOHNUNGSANGEBOT	12
2.1 AUSGANGSLAGE	12
2.2 ANGEBOTSKNAPPHEIT: BETROFFENHEIT NACH HAUSHALTSTYP	17
2.3 VERÄNDERUNG DES ANGEBOTS	18
2.4 ANGEBOTSVERNAPPUNG: BETROFFENHEIT NACH HAUSHALTSTYP	18
2.5 GENERELLE ANGEBOTSSITUATION	19
3 HEMMNISSE FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU	21
3.1 BAULAND	21
3.2 LANGE UND KOMPLIZIERTE VERFAHREN	22
3.3 WEITERE HEMMNISSE UND DENKANSTÖSSE	23
3.4 EINFLUSS DER STÄDTE AUF DIE ERSTELLUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM	23
4 STÄDTISCHE WOHNUNGSPOLITIK	25
4.1 PRONONCIERTERE WOHNUNGSPOLITIK IN DEN GROSSEN STÄDTEN	26
4.2 WOHNUNGSPOLITIK IN AGGLOMERATIONEN SOWIE KLEIN- UND MITTELZENTREN	28
5 WOHNUNGS- UND AREALENTWICKLUNGSPOLITIK	29
5.1 HEMMNISSE FÜR WOHNPOLITISCHE AKTIVITÄTEN	29
5.2 HERAUSFORDERUNGEN IN DER WOHN- UND AREALENTWICKLUNGSPOLITIK	31
6 BUNDESPOLITIK	34
6.1 HANDLUNGSBEDARF AUF BUNDESEBENE	34
6.2 ZWECKMÄSSIGKEIT VERSCHIEDENER GESETZESÄNDERUNGEN	35
6.3 WEITERE VORSCHLÄGE FÜR BUNDESPOLITISCHE ANPASSUNGEN	38
7 NACHHALTIGKEIT UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG	39
8 ANLIEGEN DER STÄDTE AN DEN SSV	41
9 ANHANG	44
9.1 DATEN ZU DEN MITGLIEDERN DES SSV	44
9.2 ANSCHREIBEN AN DIE STÄDTE	45
9.3 WEITERFÜHRENDE LITERATUR	46
9.4 FRAGEBOGEN	47

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Preisgünstiges Wohnen, Wohnraumstrategien und Wohnungsknappheit sind Schlüsselbegriffe, die die Politik der Schweizer Städte seit vielen Jahren prägen. Vor diesem Hintergrund führten der Schweizerische Städteverband (SSV) und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) im Jahr 2013 eine Online-Befragung bei den Mitgliedern des SSV durch. Seither sind knapp zehn Jahre vergangen, und in Sachen Wohnraumentwicklung und Wohnungspolitik hat sich einiges verändert. Entsprechend war es an der Zeit, eine neue Umfrage durchzuführen und aktuelle Erkenntnisse zu gewinnen. Das Ziel dieser neuen Umfrage, die zwischen November 2022 und Februar 2023 durchgeführt wurde, bestand einerseits darin, die aktuelle Situation der Wohnungsmärkte in den verschiedenen Städten besser zu verstehen. Andererseits sollten Erkenntnisse über die Wohnungspolitik in den Städten und über die mit dieser in Zusammenhang stehenden Herausforderungen gewonnen werden. Darüber hinaus sollte ein möglicher Handlungsbedarf des Schweizerischen Städteverbandes (fortan SSV) und des Bundesamts für Wohnungswesen (fortan BWO) aus Sicht der Städte aufgezeigt werden.

Für die Projektbearbeitung ist Wüest Partner zuständig. Das Projekt umfasste unter anderem die Erstellung und Durchführung einer Online-Befragung samt Auswertung sowie die Durchführung von vertiefenden Interviewgesprächen. Die Ergebnisse werden in diesem Bericht deskriptiv und vor dem Hintergrundwissen von Wüest Partner erläutert. Dabei wird in erster Linie darauf geachtet, die Resultate möglichst deskriptiv und ohne Wertung oder politische Einschätzung zu präsentieren. Im Wissen darum, dass die Wohnungsthematik per se immer auch politisch ist. Ein besonderes Augenmerk gilt den unterschiedlichen Grössen der Städte und den unterschiedlichen Gemeindetypen.

1.2 Methodik

Im November 2022 wurden sämtliche 130 Städte und städtische Gemeinden, die Mitglied des SSV sind, zur Beantwortung der mehrsprachigen Umfrage eingeladen. Die Städte waren frei bei der Wahl, welche internen Fachpersonen die Umfrage beantworteten.

Die Umfrage wurde vorwiegend von leitenden Personen aus den Bereichen Stadt-/Raumplanung, Stadtentwicklung, Stadtpräsidium und Immobilienentwicklung ausgefüllt. Sie wurden gebeten, die Meinung der jeweiligen Abteilungen zu vertreten. Die Städte hatten die Möglichkeit, die Umfrage von verschiedenen Personen parallel beantworten zu lassen. Dieses Vorgehen wurde gewählt, weil in grösseren Städten das Themengebiet Wohnpolitik in den meisten Fällen auf verschiedene Fachpersonen und Abteilungen verteilt ist. Damit sollte vorgebeugt werden, dass eine einzelne Einschätzung ein zu hohes Gewicht erhält.

Für die Auswertung wurden nur vollständig ausgefüllte Fragebogen berücksichtigt. Insgesamt wurde die Umfrage im Bearbeitungszeitraum von 95 Befragten beantwortet. 71 Fragebogen waren vollständig und in für die Weiterverarbeitung ausreichender Qualität ausgefüllt. 12 Städte haben die Umfrage mehrmals ausgefüllt. Diese Antworten wurden bereinigt und wo immer möglich anhand des arithmetischen Mittels verrechnet. So konnten schliesslich die Antworten von 59 Städten ausgewertet werden. Wenn in den folgenden Analysen die Rede von den «befragten Städten» ist, wird auf die aus diesen 59 Städten stammenden Antworten Bezug genommen. Die Umfrage lief zwischen dem 7. November und dem 23. Dezember 2022.

Ausgerüstet mit den Ergebnissen der Umfrage wurden im Januar und Februar 2023 vier Interviewgespräche entlang eines Fragebogens durchgeführt. Dabei wurden die Städte so ausgewählt, dass verschiedene Gemeindetypen und Regionen vertreten waren. Interviewt wurden:

- Jonas Baum, Projektmitarbeiter Ressort Raumstrategie und Wohnraumpolitik, Luzern
- Andrea Faucherre-Baer, Responsable du Domaine Logements d'utilite publique & Etablissements publics, Ville de Lausanne
- Raphael Lanz, Stadtpräsident, Thun
- Peter Zurbuchen, Leiter Immobilienmanagement, Dietikon

Wir möchten uns bei allen Interviewten herzlich bedanken für das konstruktive und aufschlussreiche Gespräch. *Ihre Aussagen sind an verschiedenen Stellen, die jeweils kursiv gedruckt sind, in diesen Bericht eingeflossen.*

1.3 Definition: Städte versus Zentren

Städte

Für diese Umfrage wurden die verschiedenen Städte nach Einwohnerzahl wie folgt eingeteilt:

- Grosse Städte: Über 50'000 Einwohnerinnen und Einwohner (Zürich, Genève, Basel, Lausanne, Bern, Winterthur, Luzern, St.Gallen, Lugano, Biel/Bienne)
- Mittlere Städte: 20'000 bis 50'000 Einwohnerinnen und Einwohner
- Kleine Städte: Weniger als 20'000 Einwohnerinnen und Einwohner

Wenn in diesem Bericht fortan von grossen, mittleren oder kleinen Städten die Rede ist, wird auf diese Definition Bezug genommen.

Zentren

Wüest Partner teilt für ihre Analysen die Gemeinden der Schweiz in 5 Gemeindetypen ein:

- Grosszentren (Zürich, Genf, Basel, Lausanne, Bern)
- Agglomerationen der Grosszentren
- Klein- und Mittelzentren
- Agglomerationen der Klein- und Mittelzentren
- Peripherie

Wenn in diesem Bericht von «Zentren» statt von «Städten» die Rede ist, wird auf die Gemeindetypen von Wüest Partner Bezug genommen. Zu beachten ist namentlich, dass die 5 «grossen Städte» Winterthur, Luzern, St. Gallen, Lugano und Biel/Bienne laut dieser Definition zu den Mittelzentren gezählt werden.

In diesem Bericht werden die Gemeindetypen von Wüest Partner vor allem dann verwendet, wenn ein Vergleich zwischen Klein- und Mittelzentren einerseits und Städten, die Teil der Agglomerationen eines Grosszentrums sind, andererseits vorgenommen wird.

Weitere Angaben dazu finden Sie im Anhang. Dort ist (neben vielen weiteren Kennzahlen) für jede Gemeinde, die Mitglied des SSV ist, angegeben, zu welcher Grössenkatgorie und zu welchem Gemeindetyp sie gehört.

1.4 Stichprobe und Repräsentativität

Die Antworten der 59 Städte werden im Folgenden aufgrund verschiedener Merkmale analysiert und mit der Grundpopulation verglichen, die aus allen Mitgliedern des schweizerischen Städteverbandes besteht. Die Repräsentativität wird aufgrund der folgenden vier Merkmale überprüft und dargestellt:

Sprachregionen

Die Umfrage ist repräsentativ für die Sprachregionen der Schweiz.

Grössenkategorien

Bei den Grössenkategorien zeigen sich Abweichungen zwischen der Stichprobe und der Grundgesamtheit. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sämtliche zehn grosse Städte (also die Städte mit einer Bevölkerung von über 50'000) die Umfrage beantwortet haben. Auch die mittleren Städte (20'000 bis 50'000 Einwohnerinnen und Einwohner) sind mit 83 Prozent gut vertreten. Unterrepräsentiert sind hingegen die kleinen Städte (weniger als 20'000 Einwohnerinnen und Einwohner), von denen nur rund 31 Prozent an der Umfrage teilnahmen.

Gemeindetypen

Was die verschiedenen Gemeindetypen (gemäss Wüest Partner) betrifft, so ist die Repräsentativität bei den Klein- und Mittelzentren sowie bei den Städten, die Teil der Agglomeration eines Grosszentrums sind, sehr hoch. Die Zahl der Antworten erlaubt es, direkte Vergleiche zwischen diesen beiden Gemeindetypen zu ziehen. Dies ist deshalb interessant, weil es sich dabei um Gemeinden handelt, die in vielen Fällen ähnliche Bevölkerungszahlen aufweisen, sich gleichzeitig aber durch sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte charakterisieren. Daher kommt diesem Vergleich in dieser Studie ein besonderes Augenmerk zu.

Was die Gemeindetypen «Agglomerationen der Klein- und Mittelzentren» und «Peripherie» betrifft, so lässt die Zahl der Antworten hier keine zuverlässigen und robusten Aussagen zu.

Wohnungseerstand

Bezüglich Leerstandszahlen ist die Repräsentativität eher unterdurchschnittlich, da die Städte mit hohen Leerstandszahlen leicht unterrepräsentiert sind.

Repräsentativität und Interpretation

Zusammengefasst ist die Stichprobe repräsentativ für die Sprachregionen und für zwei Gemeindetypen. Demgegenüber sind kleine Städte sowie Städte mit hohem Wohnungseerstand untervertreten. Dies gilt es bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen, weil in den kleinen Städten und in Städten mit hohem Wohnungseerstand das Bedürfnis nach Förderung des preisgünstigen Wohnens und allgemein die politische und gesellschaftliche Bedeutung des preisgünstigen Wohnens weniger bedeutsam sind als in grossen Städten mit tiefem Wohnungseerstand.

Zur Abhilfe werden die Resultate, wo immer möglich, nach der Grösse der Städte aufgeschlüsselt, damit die Repräsentativität der Umfrageresultate für die einzelnen Grössenkategorien gewährleistet ist.

Abschliessend gilt festzuhalten, dass die Umfrage nicht den Anspruch einer wissenschaftlichen Studie erhebt.



Abbildung 1.1
Repräsentativität:
 Vergleich zwischen der Stichprobe der Städte, die an der Umfrage teilgenommen haben, und allen Mitgliedern des SSV bezüglich Sprachregion, Grössenkatgorie, Gemeindetyp und Wohnungsleerstand

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

2 Wohnungsangebot

Die Fragen zur Angebotssituation sollten die aktuelle Situation erfassen und differenzieren, ob sich die Situation in den letzten fünf Jahren eher verschärft oder eher entspannt hat. Zusätzlich wurde erfragt, welche Personengruppen von einer allfälligen Knappheit an verfügbarem Wohnraum am stärksten betroffen sind, und damit am meisten Mühe haben, eine Wohnung zu finden.

2.1 Ausgangslage

Der Wohnraum ist knapp in den Städten. Etwas mehr als zwei Drittel der befragten Städte gaben an, dass die Anzahl Wohneinheiten generell «etwas zu klein» (37.3 Prozent) oder gar «viel zu klein» (30.5 Prozent) sei.

Eine vertiefte Betrachtung zeigt: Sowohl bei den Mietwohnungen als auch beim Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) ist die Angebotsknappheit im unteren Preissegment am stärksten ausgeprägt. Bei den Wohneigentumsobjekten gaben knapp 90 Prozent der befragten Städte an, dass das Angebot im unteren Preissegment «etwas zu klein» oder «viel zu klein» sei. Das ist der höchste Knappheitswert aller erfragten Segmente. Auch im mittleren Segment wurde beim Wohneigentum noch immer eine Vielzahl an Aussagen registriert, die das Angebot als «etwas zu klein» (52.5 Prozent) oder «viel zu klein» (23.7 Prozent) beurteilten. Damit wird das Angebot an Wohneigentumsobjekten im mittleren Segment sogar als knapper wahrgenommen als das Angebot der gemeinnützigen Wohnbauträger, die Wohnungen zur Kostenmiete vermieten; in diesem Segment lag der Anteil bei 75 Prozent, was den dritthöchsten Wert darstellt. An vierter Stelle folgen die Mietwohnungen im unteren Preissegment: Rund 68 Prozent der Städte empfinden hier das Angebot als zu knapp.

Bei den Mietwohnungen im mittleren Segment ist die Situation etwas entspannter, jedoch sind mit rund 53 Prozent immer noch mehr als die Hälfte der befragten Städte der Meinung, dass das aktuelle Angebot an entsprechenden Objekten auf dem lokalen Markt zu klein sei.

Im oberen Preissegment ist die Situation vielerorts weniger angespannt, und zwar sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Mietwohnungen: Je etwa ein Drittel der Städte betrachtet das lokale Angebot entweder als zu klein, als weder zu klein noch zu gross oder aber als zu gross.

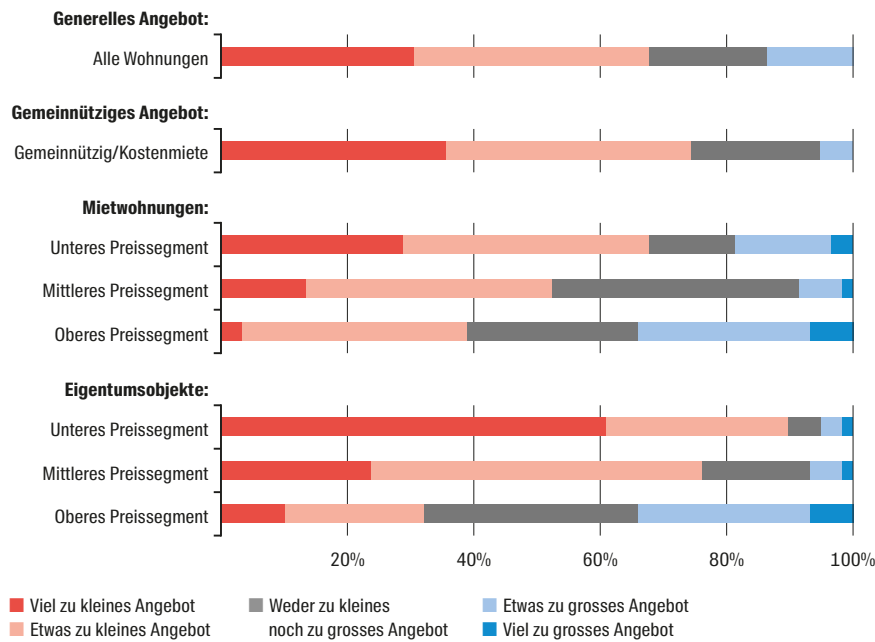


Abbildung 2.1
Alle Städte:
Wohnungsangebot in den verschiedenen Preissegmenten

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Diese generellen Tendenzen bestätigen sich auch, wenn man die Grösse der Städte mitberücksichtigt. Erwartungsgemäss ist in den grossen Städten die Anspannung im unteren Preissegment am stärksten: 8 von 10 dieser Städte gaben an, dass sie über ein zu kleines Angebot an günstigen Mietobjekten verfügen. Beim Wohneigentum im untersten Preissegment und bei gemeinnützigen Wohnbauträgern waren sogar alle Grosse Städte der Meinung, dass ihr Angebot zu klein sei.

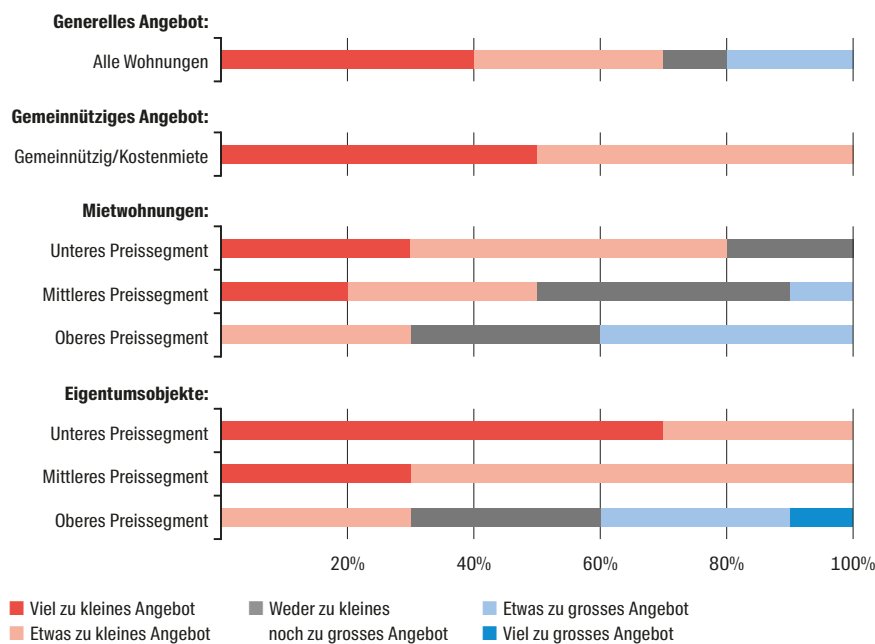


Abbildung 2.2
Grosse Städte:
Wohnungsangebot in den verschiedenen Preissegmenten

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

In den kleinen und mittleren Städten ist die Situation gemäss der Umfrage generell etwas weniger angespannt als in den grossen Städten. Auffallend ist, dass die

Antworten der Befragten keine wesentlichen Unterschiede zwischen den mittleren und den kleinen Städten hervorbrachten.

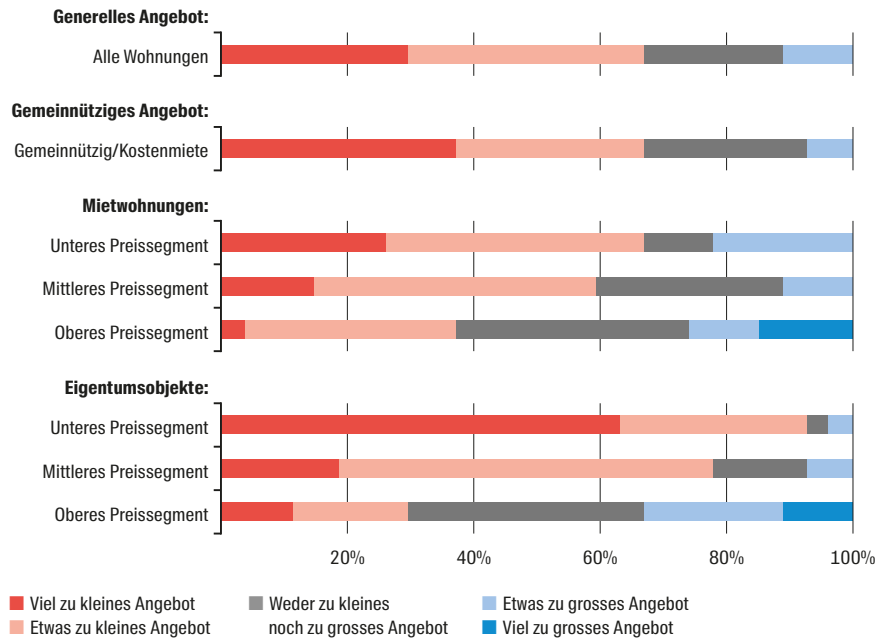


Abbildung 2.3
Mittlere Städte:
Wohnungsangebot in den verschiedenen Preissegmenten

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

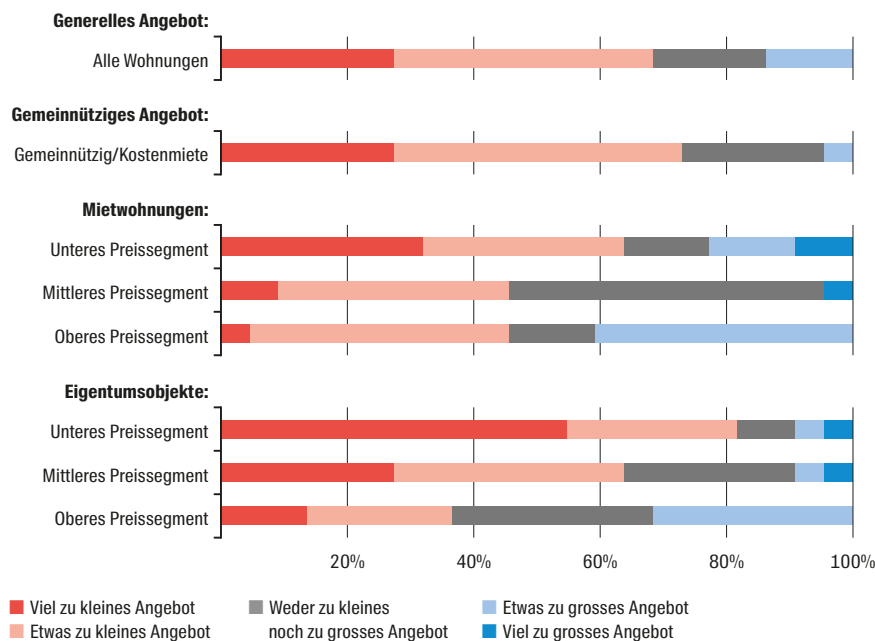


Abbildung 2.4
Kleine Städte:
Wohnungsangebot in den verschiedenen Preissegmenten

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Spannende Erkenntnisse lieferte der Vergleich nach Gemeindetypen. Grössere städtische Gemeinden, die zur Agglomeration eines Grosszentrums gehören, sind, was die Bevölkerungszahl betrifft, oft mit Klein- oder gar mit Mittelzentren vergleichbar. Dennoch zeigt der Wohnungsmarkt ganz unterschiedliche Charakteristiken. So ist er in den Agglomerationen der Grosszentren generell deutlich angespannter als in den meisten Klein- und Mittelzentren. Bei den

gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie beim Wohneigentum im obersten Preissegment ist die Situation jedoch genau umgekehrt: In diesen Segmenten ist das Angebot in den Klein- und Mittelzentren wesentlich knapper als in den Agglomerationen der Grosszentren.

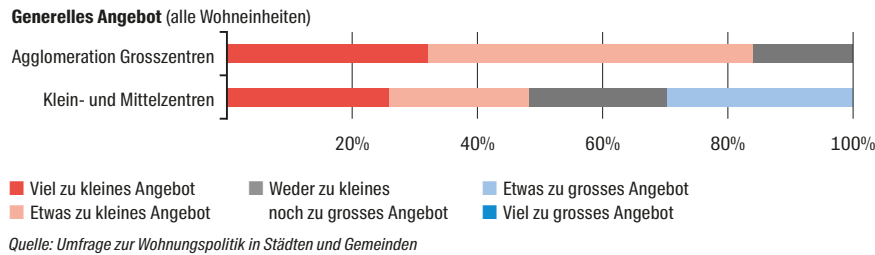


Abbildung 2.5
Gemeindetypen:
Generelles Wohnungsangebot in den verschiedenen Preissegmenten

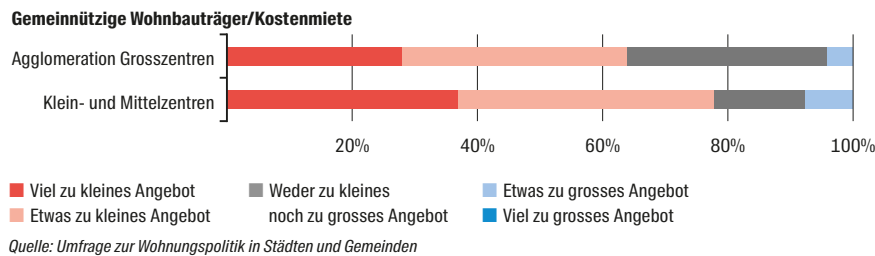


Abbildung 2.6
Gemeindetypen:
Gemeinnütziges Wohnungsangebot in den verschiedenen Preissegmenten

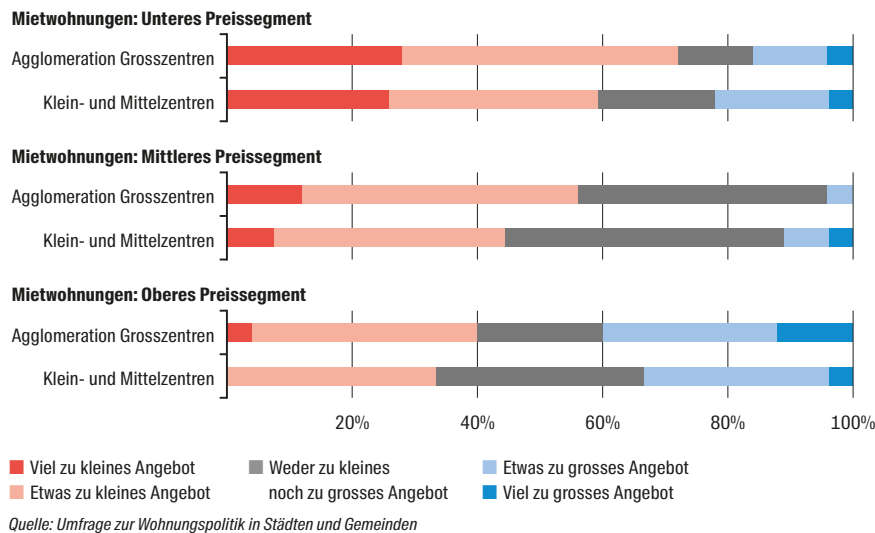


Abbildung 2.7
Gemeindetypen:
Mietwohnungsangebot in den verschiedenen Preissegmenten

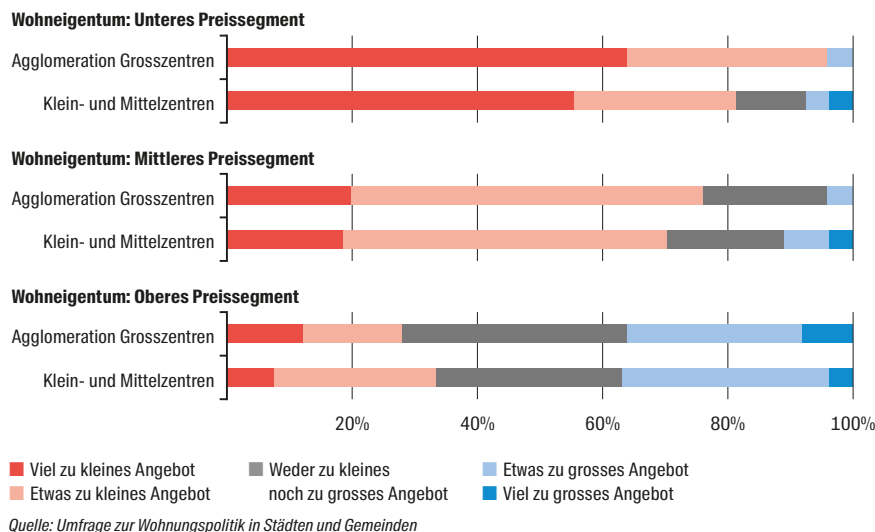


Abbildung 2.8
Gemeindetypen:
Angebot an Eigentumswoh-
nungen und Einfamilienhäu-
sern in den verschiedenen
Preissegmenten

Erklärungen zu diesem Befund kamen etwa aus einem Interviewgespräch, in dem der enge Austausch zwischen den Kernstädten und ihrer Agglomeration betont wurde. So bezieht die Stadt Luzern gemäss Jonas Baum in ihrem neuen Wohnraumcontrolling auch ihren inneren Agglomerationsgürtel in ihre Betrachtungen mit ein. Schliesslich wird aktuell und in naher Zukunft in Emmen und Kriens viel Wohnraum erstellt, zumal diese Gemeinden über mehr Potenzial zur Innenentwicklung verfügen als die Kernstadt.

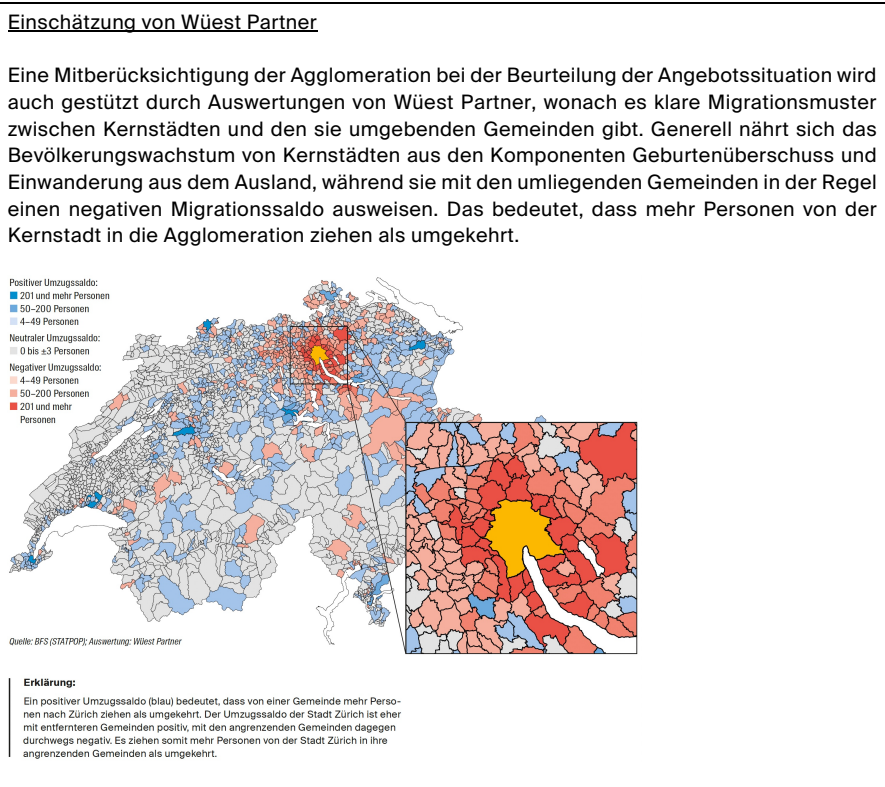


Abbildung 2.9
Stadt Zürich: Umzugssaldo
mit den übrigen Schweizer
Gemeinden (Kumulierte Werte
2011-2015).
Aus dem Immo-Monitoring
2017 | 1, Winter-Update

2.2 Angebotsknappheit: Betroffenheit nach Haushaltstyp

Falls eine Stadt angab, dass derzeit generell ein eher zu kleines oder ein viel zu kleines Angebot am Wohnungsmarkt bestehe (40 Städte), wurde vertiefend gefragt, welche Haushaltsformen wie stark von der Wohnungsknappheit betroffen seien. Den Antworten zufolge sind in all diesen 40 Städten Haushalte mit Kindern am stärksten betroffen. Über 95 Prozent der befragten Städte gaben an, dass Einelternhaushalte von der Angebotsknappheit eher (43.9 Prozent) oder stark betroffen (51.3 Prozent) sind. Damit sind in über der Hälfte der Städte Einelternhaushalte stark von der Angebotsknappheit betroffen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Paarhaushalten mit Kindern: Auch hier gaben 93 Prozent der befragten Städte an, dass diese Haushaltsform von der Wohnungsknappheit betroffen sei; die Stärke der Betroffenheit fällt jedoch etwas tiefer aus.

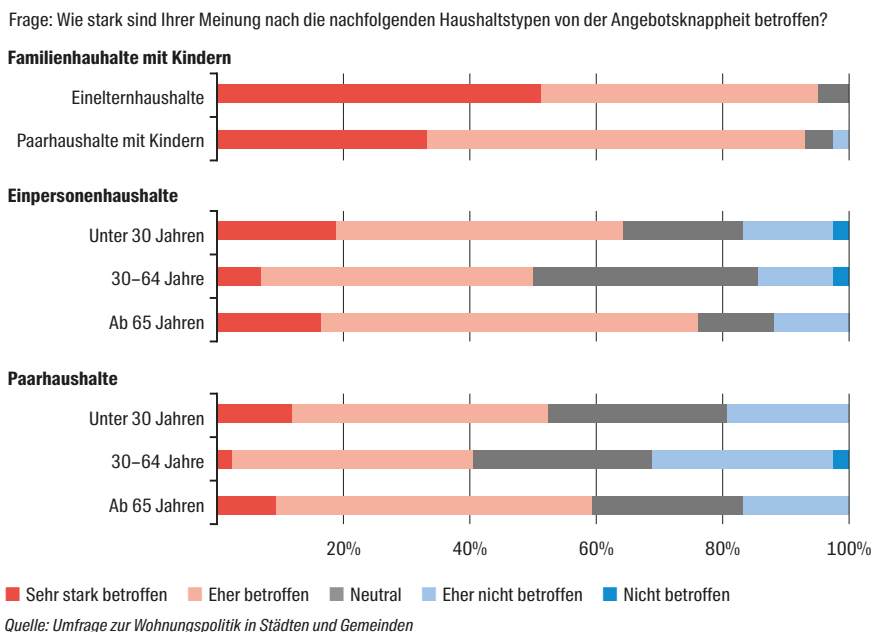


Abbildung 2.10
Wohnungsknappheit:
Betroffenheit nach Haushaltstyp. Die Frage wurde nur denjenigen Gemeinden gestellt, die angaben, dass das Wohnungsangebot in ihrer Gemeinde knapp sei (40 von 59 Städten).

Bei Einpersonenhaushalten wie auch bei Paarhaushalten ohne weitere Haushaltsmitglieder resultierten zwar deutlich tiefere Werte. Doch auch hier gilt, dass gemäss der Befragung in über der Hälfte der Städte die ganz jungen (unter 30 Jahren) sowie die älteren (über 65 Jahre) Einpersonens- und Paarhaushalte von der Angebotsknappheit betroffen sind. Am wenigsten tangiert sind demnach Einpersonens- und Paarhaushalte mittleren Alters (zwischen 30 und 65 Jahren).

Dieselben Tendenzen zeigen sich, wenn man die Städte nach Grösse vergleicht. Die Auswertungen zeigten hier lediglich zwei bemerkenswerte Abweichungen zu den aggregierten Resultaten: Einerseits sind Einpersonenhaushalte in den kleinen Städten weniger stark von der Wohnungsknappheit betroffen als in den mittleren und grossen Städten; andererseits sind Paarhaushalte unter 65 Jahren, die keine Kinder haben, in grossen Städten weniger stark betroffen als in kleineren Städten.

Die Umfrage gab den Befragten die Möglichkeit, in einem Freitext weitere in der Umfrage nicht explizit genannte Haushaltstypen oder Personengruppen aufzuführen, die stark von der Angebotsknappheit betroffen sind. Genannt wurden dabei in zwei Fällen Grosswohn- bzw. Co-Living-Formen, aber auch spezifische Personengruppen wie beispielsweise alleinstehende Frauen über 65 Jahren,

alleinstehende Personen mit Suchterkrankungen oder immobile alleinstehende Personen über 75 Jahren.

2.3 Veränderung des Angebots

Über die Hälfte aller Städte gibt an, dass sich das generelle Wohnungsangebot in den letzten fünf Jahren nochmals verknappt habe. Das durch die Antworten gezeichnete Bild ähnelt jenem der aktuellen Angebotssituation sehr stark. Es sind wiederum die Objekte im unteren Preissegment, die gemäss der Einschätzung der Befragten den stärksten Angebotsrückgang erfahren haben. Doch auch das Angebot im mittleren Preissegment ist rarer geworden. Beim Wohneigentum liegt der Anteil der befragten Städte, die eine zunehmende Anspannung der Angebotsituation wahrgenommen haben, bei rund 73 Prozent und bei den Mietwohnungen leicht unter 60 Prozent. Weniger ausgeprägt ist die Situation bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern: Etwas weniger als die Hälfte der befragten Städte gab an, dass sich die Angebotssituation in diesem Segment in den vergangenen fünf Jahren verknappt habe.

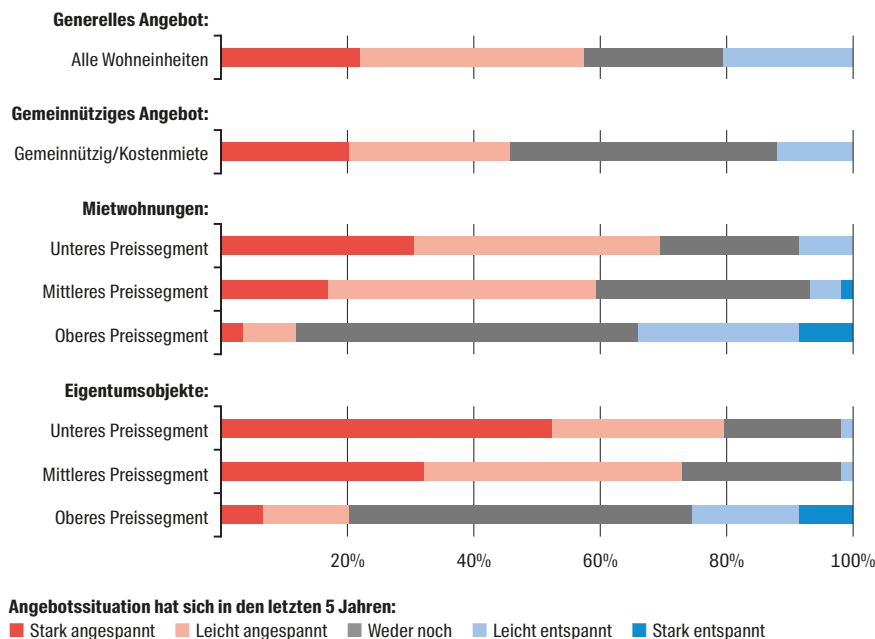


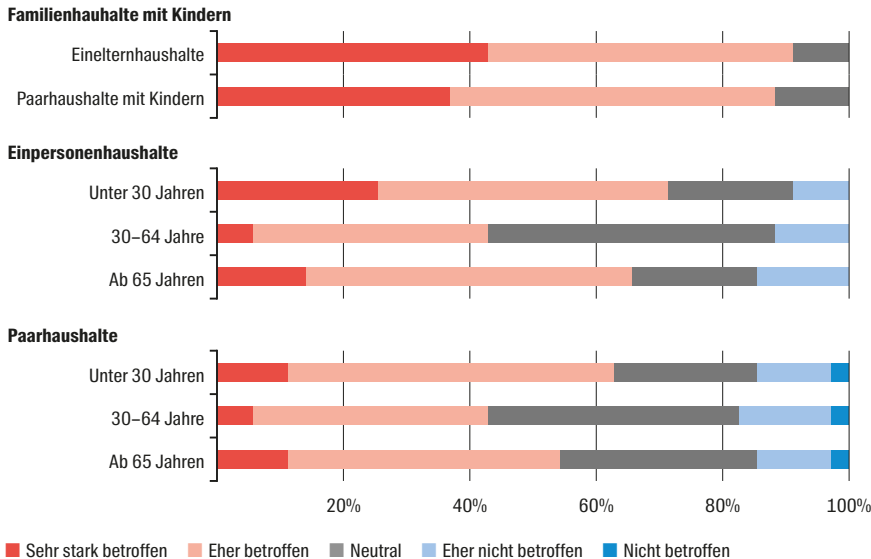
Abbildung 2.11
Veränderung des Angebots
In den verschiedenen Preissegmenten und während der letzten 5 Jahre

2.4 Angebotsverknappung: Betroffenheit nach Haushaltstyp

Die Frage nach den am stärksten betroffenen Haushaltstypen wurde nur jenen Städten gestellt, die angaben, dass sich die Angebotsituation in den vergangenen fünf Jahren stärker angespannt habe (35 Städte). Gemäss den Aussagen dieser Städte tangiert auch die Angebotsverknappung der vergangenen fünf Jahre die Familienhaushalte am ausgeprägtesten. In besonderem Masse gilt dies für Einelternhaushalte: Über 90 Prozent der befragten Städte gaben an, dass dieser Haushaltstyp von der Verknappung des Angebots eher betroffen (48.9 Prozent) oder sehr stark betroffen (42.9 Prozent) sei. Am wenigsten betroffen waren gemäss den Antworten der Städte auch hier die einkommensstarken Altersklassen im mittleren Lebensabschnitt (30 bis 64 Jahre), die in Einpersonen- oder

Paarhaushalten leben; dennoch gehen auch bei diesen Personengruppen rund 43 Prozent der Städte von einer leichten bis sehr starken Betroffenheit aus.

Frage: Wie stark sind Ihrer Meinung nach die nachfolgenden Haushaltstypen von der Verknappung des Angebots in der jüngsten Vergangenheit betroffen?



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Abbildung 2.12
Wohnungsverknappung: Betroffenheit nach Haushaltstyp. Die Frage wurde nur denjenigen Gemeinden gestellt, die angaben, dass sich das Wohnungsangebot in ihrer Gemeinde in den letzten 5 Jahren verknappert habe (35 von 59 Städten).

2.5 Generelle Angebotssituation

Das vorliegende Kapitel verdeutlicht die verschiedenen Facetten der Angebotsknappheit in den Städten. Generell hat sich die Angebotssituation in den vergangenen Jahren nochmals verschärft. Laut der Einschätzung von Wüest Partner haben Faktoren wie die zurückgehende Bautätigkeit, die Stagnation und Verzögerung in der Bearbeitung von Baugesuchen, die Zunahme der Zahl der Haushalte durch vermehrte Scheidungen und Trennungen, länger allein zuhause lebende Personen und die Zuwanderung die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöht. Besonders angespannt ist die Angebotssituation im unteren Preissegment. Obwohl die Situation in den Grossstädten diesbezüglich schwieriger ist, empfinden in den kleinen Städten mindestens die Hälfte der Befragten das Angebot an verfügbarem Wohnraum im unteren Preissegment als zu klein. Die Situation im Wohneigentumssegment ist dabei nochmals deutlich angespannter als bei den Mietwohnungen. Gemäss der Umfrage sind Familien am stärksten davon tangiert. Bei kinderlosen Haushalten betrifft die Knappheit die einkommensschwächeren Altersklassen unter 30 und über 65 Jahren besonders stark. Und generell ist die Situation für Einpersonenhaushalte schwieriger als für Paarhaushalte.

Marktbeobachtung von Wüest Partner

In den letzten Monaten war eine kontinuierliche Verknappung des Wohnungsangebots zu beobachten. Die von Wüest Partner gemessene Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand) lag 2022 bei 4.7 Prozent, nachdem sie vor einem Jahr noch 5.8 Prozent betragen hatte. Dies entspricht einem Rückgang des Angebots um 17.7 Prozent innerhalb eines Jahres. Eine derartige Illiquidität des Marktes wurde in der Schweiz seit 2013 nicht mehr beobachtet.

Der Mangel an Mietwohnungen hat neben gesellschaftlichen Dynamiken unter anderem seine Ursache in der rückläufigen Bautätigkeit. Eine dynamischere Entwicklung der Neubautätigkeit ist nicht vor 2024 zu erwarten, was darauf hindeutet, dass sich der Mangel in diesem Jahr weiter verschärfen könnte, denn das starke Bevölkerungswachstum stützt die Nachfrage. Darüber hinaus ziehen aufgrund der höheren Hypothekarzinsen und der Instabilitäten auf den Finanzmärkten weniger Haushalte den Kauf von Wohneigentum in Betracht, was die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter verstärkt. Bereits 2022 sind die Angebotsmieten gestiegen, und für 2023 ist mit einer Fortsetzung des Anstiegs zu rechnen. Dieser Text wurde im Immo-Monitoring 2023 | 1, Winter-Update veröffentlicht.

3 Hemmnisse für preisgünstigen Wohnungsbau

Nachdem im vorangehenden Kapitel eine Angebotsknappheit konstatiert wurde, stellt sich die Frage, warum nicht mehr preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.¹

Drei Hemmnisse wurden von mehr als der Hälfte der befragten Städte als voll und ganz oder eher zutreffend empfunden:

- Zu wenig verfügbares Bauland
- Lange und komplizierte Verfahren
- Mangelndes Interesse vonseiten der privaten Investorinnen und Investoren

Auf diese drei Hemmnisse gehen wir nun vertiefter ein.

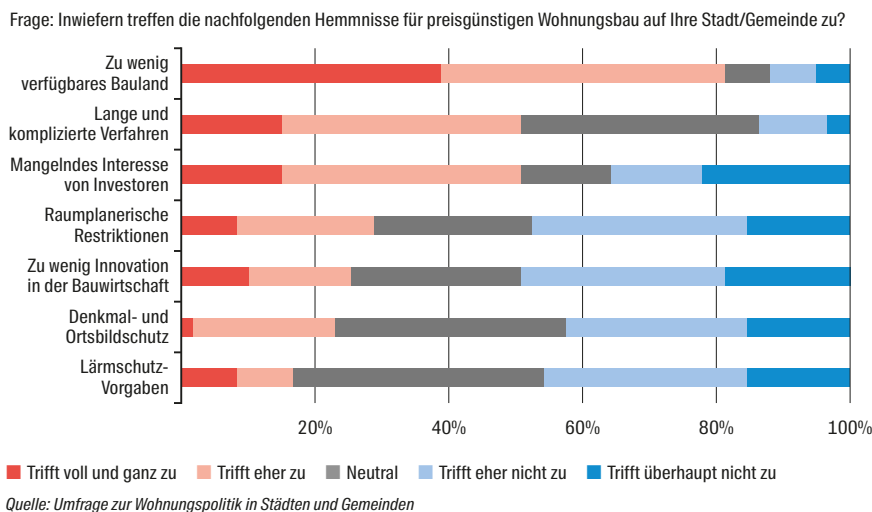


Abbildung 3.1
Hemmnisse für preisgünstigen Wohnungsbau

3.1 Bauland

Angeführt wird die Liste der grössten Hemmnisse für mehr preisgünstigen Wohnungsbau vom Mangel an verfügbarem Bauland: Über 80 Prozent der befragten Städte wählten die Antwort «Trifft voll und ganz zu» oder «Trifft eher zu».

¹ Methodische Anmerkung: Dieser Frageblock folgte direkt auf die Fragen über die Angebotssituation in den Städten und über die von einer allfälligen Wohnungsknappheit betroffenen Haushaltstypen und damit vor den Fragen zur Wohnungspolitik der Städte.

Einschätzung von Wüest Partner

Der Mangel an verfügbarem Bauland ist gemäss Wüest Partner auf drei Hauptgründe zurückzuführen: fehlende Einzonungen, die in vielen Fällen schwierige Mobilisierung von Bauland sowie dessen hoher Preis.

Einzonungen

In urbanen Gebieten wird kaum mehr neues Bauland eingezont. Es kommt einzig noch zu Aufstockungen bestehender Gebäude, Aufzonungen oder Umzonungen von Industriebrachen.

Mobilisierung von Bauland

Im Rahmen der Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen ist die Mobilisierung unbebauten Baulands gerade in den Städten zentral. Zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer horten an gut erschlossenen Lagen unbebautes Bauland, anstatt es zu bebauen. Diese Hortung kann aus Sicht des Einzelnen durchaus rational sein, denn unbebautes Bauland gehört zu den wenigen Gütern, die nicht an Wert verlieren. In den letzten Jahren konnten sogar signifikante Buchgewinne verzeichnet werden.

Baulandpreise

Angesichts der hohen Baulandpreise sind die Anlagekosten beim Kauf und Bebauen einer neuen Parzelle sehr hoch.

Aufstockung

Aus diesen drei Überlegungen zum knappen Bauland folgt: Neuer Wohnraum zu günstigen Anlagekosten entsteht am einfachsten durch die Aufstockung einer bereits im eigenen Besitz stehenden Bestandesliegenschaft. Dafür ist vielfach eine Aufzoning (höhere Ausnutzung) notwendig.

Mehr zum Thema Siedlungsentwicklung ist zu finden in: **Siedlungsentwicklung nach innen in den Städten**. Studie im Auftrag des SSV. Wüest Partner (2018):

https://staedteverband.ch/cmsfiles/180810_studie_siedlungsentwicklung_d_2.pdf?v=20230328173711

Dietikon

An dieser Stelle soll eine bemerkenswerte Initiative erwähnt werden, die wir in einem Telefoninterview erfahren haben: Im Jahr 2019 wandte sich die Stadt Dietikon an die grossen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Ein wichtiges Ziel war es die Planungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer für ihre Grundstücke zu erfahren, um diese im Idealfall mit den städtischen Entwicklungsabsichten abzustimmen und in Einklang zu bringen. Diese Kontaktaufnahme führte dazu, dass die Stadt später Liegenschaften als strategische Entwicklungsreserven erwerben konnte, wobei neben Schulen und Firmenansiedlungen auch preisgünstiges Wohnen eine Rolle spielte. Neben Privaten und Juristischen Personen verkauften auch eine Genossenschaft und die Kirche Grundstücke an die Gemeinde, und sogar im Testament einer Einwohnerin wurde die Gemeinde als zukünftige Eigentümerin vorgesehen. Gemäss Peter Zurbuchen, Leiter Immobilienmanagement der Stadt Dietikon, ist es wichtig, dass Gemeindebehörden gute Beziehungen zu den diversen Eigentümerinnen und Eigentümern unterhalten.

3.2 Lange und komplizierte Verfahren

Als zweithäufigstes Hemmnis für mehr preisgünstigen Wohnungsbau wurde ein formeller Punkt genannt: Gut die Hälfte der Städte gab an, dass die Bauverfahren teilweise zu lang und zu kompliziert seien. Dabei wurden einerseits Einsprachen genannt, die die Projekte verzögern, andererseits wurden auch Verfahren im Zusammenhang mit den kantonalen Anforderungen als erschwerend angeführt.

Beide Punkte hat Wüest Partner in den telefonischen Interviewgesprächen mit den Vertreterinnen und Vertretern der Städte aufgegriffen. Dabei wurde unter anderem erwähnt, dass Genossenschaften sich teilweise bereits vor Projektbeginn Sorge vor

Einsprachen machen; diese Einsprachen können dazu führen, dass zusätzliche Kosten entstehen. Die teils schwierige Zusammenarbeit mit dem Kanton wurde ebenfalls in einem Interviewgespräch mit Herrn Raphael Lanz (Stadtpräsident Thun) ausführlich besprochen. Einerseits wurde die Überregulierung erwähnt: Die Regelungsdichte habe inzwischen ein Mass erreicht, das das Bauen enorm erschwere. Ohne Ausnahmegewilligungen sei das Bauen teilweise gar nicht mehr möglich. Andererseits wies er darauf hin, dass die Expertinnen und Experten der Stadt und des Kantons dieselben Dinge doppelt prüfen würden und hier allenfalls auch Effizienzgewinne und Vereinfachungen möglich wären. Eine Möglichkeit könnte darin bestehen, dass die Städte mehr Autonomie erhielten und dafür das Risiko selbst tragen müssten. Als Beispiel für Verzögerungen wurde ein Projekt genannt, das zwar durch die Stimmbevölkerung mit grosser Mehrheit angenommen wurde, sich aber seit mehr als zwei Jahren in einem Verfahren befindet. Hier sollte dem demokratischen Prozess eine etwas höhere Legitimation zukommen. Mit Bezug auf eine mögliche Vereinfachung von Verfahren ist im Interview darauf verwiesen worden, dass angesichts der im Winter 2022/2023 drohenden Energieknappheit ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren für Photovoltaikanlagen in den Bergen im nationalen Parlament grosse Unterstützung erfahren habe.

3.3 Weitere Hemmnisse und Denkanstösse

Ebenfalls von mehr als der Hälfte der Städte und damit am dritthäufigsten genannt wurde das mangelnde Interesse von Investorinnen und Investoren an der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum. Auf den weiteren Plätzen folgen «raumplanerische Restriktionen» und der Punkt «zu wenig Innovation in der Bauwirtschaft».

Obwohl nur ein Viertel der Städte angab, dass die Bauwirtschaft zu wenig innovativ sei, gab es diesbezüglich in den Interviewgesprächen zahlreiche interessante Denkanstösse. So sei die Stadtplanung zwar nicht grundsätzlich unzufrieden mit der Bauwirtschaft, jedoch seien viele Baufirmen vielfach noch sehr traditionell eingestellt. Man würde sich mehr neue Konzepte wünschen, zum Beispiel für zeitlich begrenztes Wohnen, das Wohnraum für Studierende oder auch Geflüchtete bieten könnte. Erwünscht ist auch das Bauen mit flexiblen Grundrissen: Eine flexible Raumgestaltung würde es erlauben, eine Immobilie den sich wandelnden Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner anzupassen. Eine weitere Idee betraf die Entwicklung von halböffentlichen Räumen: gemeinschaftlich genutzte oder geteilte Räume unterstützen das Zusammenleben und die gemeinsame sparsame Nutzung von Flächen, was sich wiederum lindernd auf den Wohnflächenverbrauch und die Mieten auswirken könnte.

Am wenigsten relevant als Hemmnis für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wurden Denkmal- und Ortsschutz sowie Lärmschutzvorgaben eingestuft: Weniger als ein Viertel der Städte empfand diese Antwortmöglichkeiten als zutreffend.

3.4 Einfluss der Städte auf die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum

Das mangelnde Interesse vonseiten privater Investorinnen und Investoren wurde als eines der drei grössten Hemmnisse bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum genannt. Ebenso wurde gefragt, auf welche Bauträger die Behörden Einfluss nehmen können, wenn es um preisgünstigen Wohnungsbau gehe. Die Antworten zeigen, dass die Städte ihren Einfluss auf die Bauträger als relativ gering betrachten. Eine Ausnahme bilden die gemeinnützigen Wohnbauträger: Über die Hälfte der Städte gab an, hier einen eher starken oder gar sehr starken Einfluss zu haben, während nur 10 Prozent der Städte einen eher schwachen oder sehr schwachen Einfluss konstatieren.

Bei den institutionellen Investorinnen und Investoren war die häufigste Antwort, dass sie weder einen schwachen noch einen starken Einfluss haben, damit diese zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum erstellen und bisherigen preisgünstigen Wohnraum erhalten. Was die übrigen privaten Investoren angeht, so waren es jeweils über die Hälfte der Städte, die ihren Einfluss auf Generalunternehmungen, private Bauträgerinnen und Bauträger, Privateigentümerinnen und -eigentümer sowie Internet-Plattformen als schwach beurteilen.

Frage: Wie bewerten Sie die Einflussmöglichkeiten, welche Ihre Gemeindebehörde hat, um gegenüber spezifischen Akteuren Einfluss zu nehmen, damit diese zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum erstellen und bisherigen preisgünstigen Wohnraum erhalten?

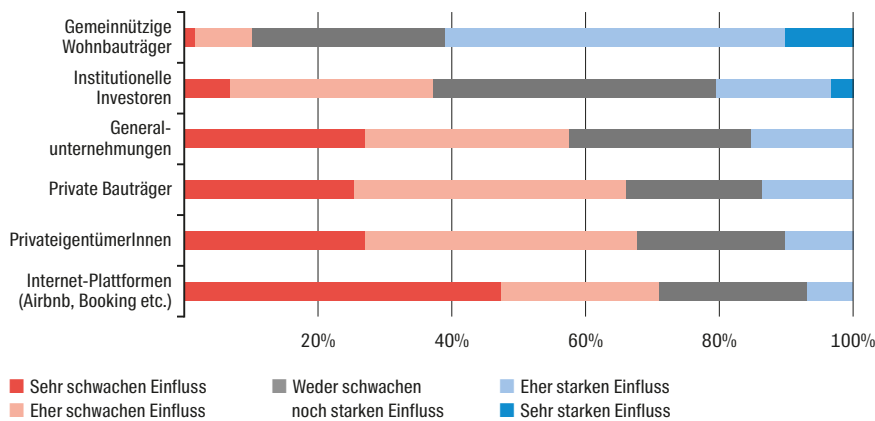


Abbildung 3.2
Hemmnisse für preisgünstigen Wohnungsbau

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Beispiel Thun

Thun ist eine der wenigen Städte, die gemäss eigener Einschätzung einen eher starken Einfluss auf Generalunternehmungen und institutionelle Investorinnen und Investoren hat. Der Thuner Stadtpräsident Raphael Lanz gab im Interview als Grund dafür an, dass Generalunternehmungen und institutionelle Investoren wie Pensionskassen im selben Boot wie die Stadt sässen: Beide Seiten hätten ein grosses Interesse am erfolgreichen Ablauf eines Projekts. Dabei sei bei Planungsverfahren vor allem eine offene Kommunikation zwischen der Politik und den jeweiligen Akteurinnen und Akteuren relevant. Bei Problemen und Herausforderungen brauche es auch immer mal wieder eine Kompromisslösung. Dabei sei es sicherlich hilfreich, dass in vielen Fällen mit regionalen Bauunternehmungen zusammengearbeitet werde, die wiederum von der Attraktivität des Standorts profitierten. Man sei sich einig darin, dass man etwas Gutes erreichen wolle.

Beispiel Luzern

In Luzern ist der Austausch zwischen Behörden und gemeinnützigen Wohnbauträgern seit 2013 Usus. Neu findet er auch mit renditeorientierten privaten Bauträgern statt.

4 Städtische Wohnungspolitik

In diesem Abschnitt der Umfrage geht es um die Frage, ob und in welchen Bereichen eine Stadt respektive eine Gemeinde in wohnungspolitischen Belangen aktiv ist.

Abgabe im Baurecht

Fünf der befragten Städte gaben an, derzeit keine Wohnungspolitik zu betreiben, während 68 Prozent anführten, dass sie Baurechte mit Bedingungen zum preisgünstigen Wohnen abgaben. Damit stellt die Abgabe von Land im Baurecht die am weitesten verbreitete wohnungspolitische Aktivität dar.

Beispiel Luzern

Die Stadt Luzern kauft Land, erbringt Planungsarbeiten (Vor- und Machbarkeitsstudien, städtebauliche Entwicklungsstudien etc.) und gibt dann Land im Baurecht ab, dies mit den Auflagen, die sich als Resultat aus den Planungsarbeiten ergeben. Beispiele für Vorgaben, die gemacht wurden, sind: ein Quartierplatz mit einer Sickerfläche, eine Kindertagesstätte oder auch die Anwendung von Belegungsvorschriften. Dann erfolgt eine öffentliche Ausschreibung unter gemeinnützigen Bauträgern.

Austausch mit Immobilienakteuren und raumplanerische Massnahmen

Etwas mehr als 60 Prozent der Städte gaben an, dass sie bereits einen formellen Austausch mit Immobilienakteuren pflegen und raumplanerische Massnahmen ergriffen haben oder diese zumindest Teil ihres wohnpolitischen Programms sind.

Finanzielle Unterstützung

Weniger verbreitet sind die verschiedenen monetären Programme wie beispielsweise Subjekthilfen (rund 36 Prozent) oder andere finanzielle Massnahmen wie die Äufnung eines Wohnbaufonds, die Vergabe von Darlehen, Bürgschaften etc. (32 Prozent).

Förderung des preisgünstigen Wohnens

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. Am wenigsten oft wird bei den wohnpolitischen Aktivitäten die «kodifizierte Ziele zum Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger» genannt. Ein Vorteil kodifizierter Ziele, wie sie mehrere grosse Städte kennen, besteht gemäss der Einschätzung von Wüest Partner darin, dass es eine klare Zielvorgabe gibt, auf die die Behörden hinarbeiten können, die Massnahmen orientieren sich an diesem konkreten Ziel.

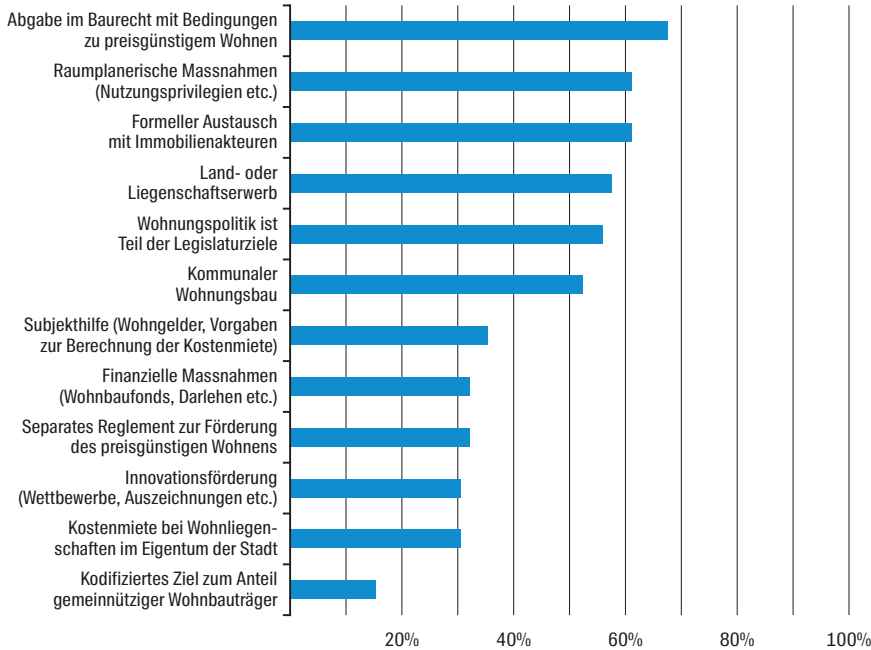
In Interviews wurden auch zwei Nachteile kodifizierter Ziele genannt: Erstens kann in Städten innerhalb einer Agglomeration die Sichtweise auf die gesamte Region in den Hintergrund rücken, wenn das Ziel nur für die Kernstadt gilt. Zweitens bedeutet ein Ziel für einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen nicht per se, dass damit preisgünstige Wohnungen entstehen. Vor allem neue gemeinnützige Wohnungen sind zu Beginn nicht besonders preisgünstig (langfristig allerdings schon). Für Genossenschaften kann es eine grosse Herausforderung sein, teure städtische Grundstücke zu Marktpreisen zu erwerben und dann darauf zu den aktuellen Anlagekosten einen preisgünstigen Neubau zu erstellen.

Mehr zum Thema Baurecht findet sich hier:

Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Wüest Partner (2017)

Frage: In welchen Bereichen ist Ihre Stadt / Gemeinde derzeit bereits wohnungspolitisch aktiv?
(Mehrfachauswahl möglich)

Abbildung 4.1
Wohnpolitische Aktivitäten



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Künftige städtische Wohnungspolitik

Die Umfrage ging auch auf die künftigen wohnpolitischen Aktivitäten der Städte ein. In den meisten Städten wird das bestehende Programm weitergeführt und sporadisch ergänzt.

Wohnungspolitische Themen nehmen gerade auch in stark wachsenden Städten an Fahrt auf. In **Dietikon** beispielsweise steht eine Volksabstimmung über einen Artikel in der Gemeindeordnung an, wonach der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger bis 2050 mindestens ein Viertel betragen soll. Bei einer Annahme der Initiative bekäme Dietikon neu einen klaren Auftrag, wonach sich die Gemeinde viel stärker als bisher um die Erstellung von gemeinnützigem Wohnraum bemühen müsste. Regierung und Parlament der Stadt stehen der Forderung allerdings insbesondere aus finanziellen Überlegungen kritisch gegenüber und haben mit einem Gegenvorschlag darauf reagiert, der deutlich weniger weit geht als von den Initianten gefordert.

Vergleichbare Initiativen gibt es auch in anderen Städten. So werden derzeit in **Thun** Unterschriften für eine Initiative gesammelt. Gemäss Initiativtext sollen sich bis 2035 15 Prozent der Wohnungen der Gemeinde Thun im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden.

In **Kriens** wird derzeit über die sogenannte Boden-Initiative diskutiert. Dabei sollte im ursprünglichen Vorstoss der Verkauf von Boden, der sich im Besitz der Stadt Kriens befindet, verboten und nur noch eine Abgabe im Baurecht zugelassen werden. Eine solche Regelung wurde in den umliegenden Gemeinden **Luzern** und **Emmen** sowie in **Sursee** bereits angenommen.

4.1 Prononciertere Wohnungspolitik in den grossen Städten

Werden die Städte nach ihrer Grösse in Gruppen (grosse, mittlere und kleine Städte) unterteilt und die Resultate dieser drei Gruppen miteinander verglichen,

fällt sofort auf, dass die grossen Städte (ab 50'000 Einwohnerinnen und Einwohner) eine deutlich aktivere Wohnungspolitik betreiben als die übrigen Städte. In der Umfrage wurden zwölf wohnpolitische Massnahmen abgefragt. Die zehn grossen Städte waren bei elf von zwölf der zur Auswahl gestellten Massnahmen am aktivsten. Die Massnahmen «Abgabe im Baurecht mit Bedingungen zum preisgünstigen Wohnen» und «Land- oder Liegenschaftserwerb» wurden von allen grossen Städten genannt.

Besonders ausgeprägt sind die Unterschiede bei den Punkten «Subjekthilfe» sowie «Separate Reglemente zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums»: Hier sind die grossen Städte deutlich aktiver als die kleinen und mittleren.

Frage: In welchen Bereichen ist Ihre Stadt / Gemeinde derzeit bereits wohnungspolitisch aktiv?
(Mehrfachauswahl möglich)

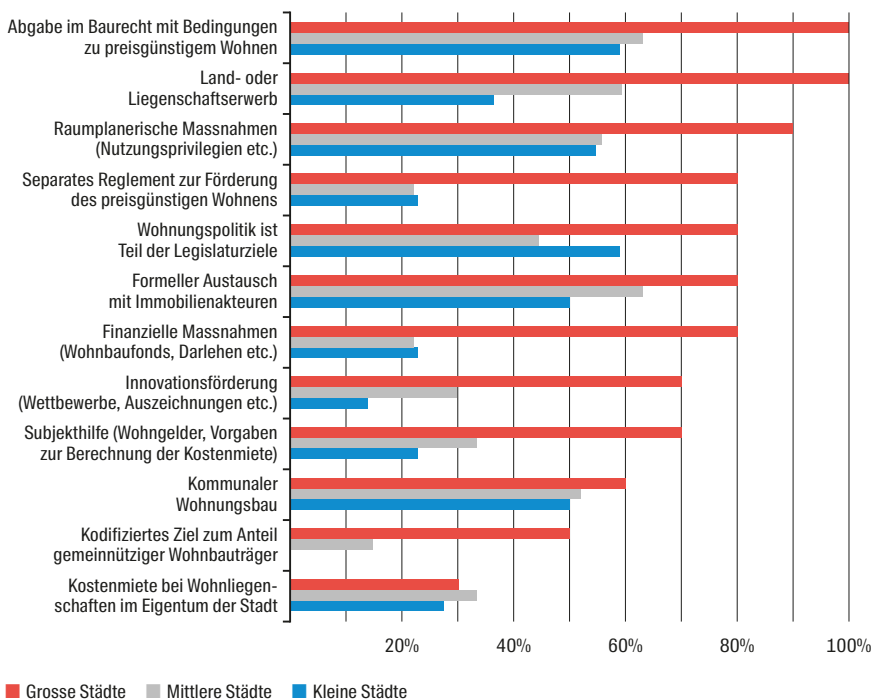


Abbildung 4.2
Wohnungspolitische Aktivitäten nach Grössen Kategorien

Rund die Hälfte der grossen Städte betreibt eine Innovationsförderung (die Stadt Lausanne beispielsweise vergibt einen Preis), während die Förderung von Innovationen in den kleinen und mittleren Städten nur eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Der Anteil der Städte, die Wohnliegenschaften in ihrem Besitz haben und diese zur Kostenmiete anbieten, variiert in allen Grössenklassen zwischen 27 und 37 Prozent.

Der formelle Austausch mit Immobilienakteurinnen und -akteuren nimmt bei den mittleren Städten eine tragende Rolle ein: Mit einem Anteil von 68 Prozent ist dies hier die am häufigsten angewendete wohnpolitische Massnahme. Ansonsten fallen die Antworten der kleinen und mittleren Städte vergleichbar aus. Der Anteil der Städte, die eine bestimmte wohnpolitische Massnahme in ihrem Repertoire haben, ist jedoch bei den meisten Aktivitäten in den kleinen Städten etwas tiefer als in den mittleren Städten.

4.2 Wohnungspolitik in Agglomerationen sowie Klein- und Mittelzentren

Wie schon in Kapitel 2.1 aufgezeigt, gibt es deutliche Unterschiede in Bezug auf die Wohnungsknappheit zwischen Gemeinden, die sich in der Agglomeration eines Grosszentrums befinden, einerseits und den Klein- und Mittelzentren andererseits. Dies widerspiegelt sich auch in den wohnpolitischen Aktivitäten. So wird die Massnahme «Abgabe im Baurecht mit Bedingungen zu preisgünstigem Wohnen» in den Agglomerationen der Grosszentren deutlich häufiger angewendet als in den Klein- und Mittelzentren. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim formellen Austausch mit Immobilienakteuren, beim kommunalen Wohnungsbau und bei der Kostenmiete bei Wohnliegenschaften im Eigentum der Stadt.

Gerade umgekehrt verhält sich die Situation bei den vorwiegend monetären Unterstützungsmassnahmen: Die zu den Klein- und Mittelzentren zählenden Städte geben deutlich öfter an, Subjekthilfe und weitere finanzielle Unterstützungsmassnahmen zu betreiben.

Des Weiteren fällt beim Vergleich der Antworten auf, dass in den Agglomerationen der Grosszentren die Wohnungspolitik zwar öfter als Teil der Legislaturziele genannt wurde, in den Klein- und Mittelzentren aber offenbar häufiger ein separates Reglement zur Förderung des preisgünstigen Wohnens besteht.

Frage: In welchen Bereichen ist Ihre Stadt / Gemeinde derzeit bereits wohnungspolitisch aktiv?
(Mehrfachauswahl möglich)

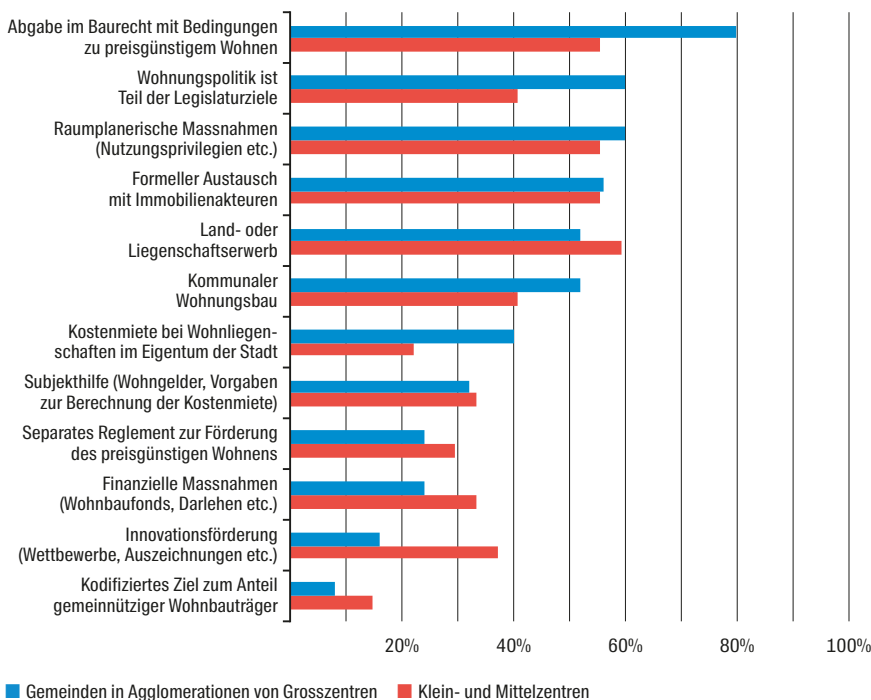


Abbildung 4.3
Wohnungspolitische Aktivitäten nach Gemeindetypen

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

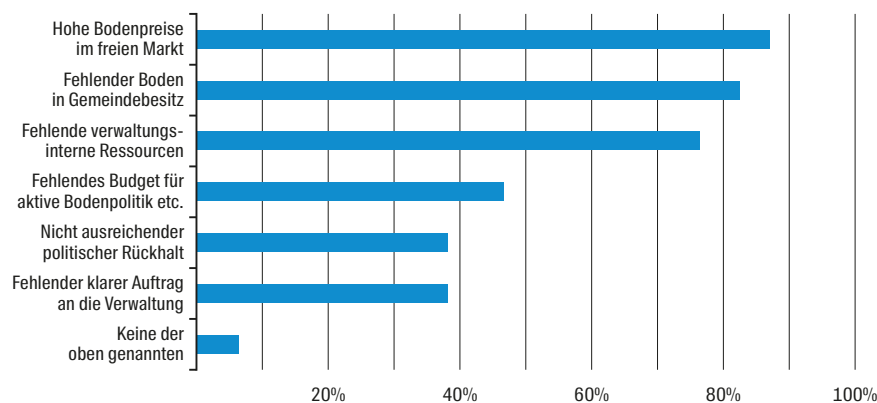
5 Wohnungs- und Arealentwicklungspolitik

Das vorangehende Kapitel zeigt, was im Bereich Wohnungspolitik bereits gemacht wird. Das aktuelle Kapitel widmet sich nun den Hemmnissen und Herausforderungen, denen die Städte dabei begegnen.

5.1 Hemmnisse für wohnpolitische Aktivitäten

Viele Städte sehen sich mit einer Vielzahl an Hemmnissen für wohnpolitische Aktivitäten konfrontiert. Angeführt wird die Liste in den Umfrageresultaten von zwei eng miteinander verflochtenen Themen. An erster Stelle werden die **hohen Bodenpreise** im freien Markt genannt: Sie sind für knapp 70 Prozent der Städte ein Hemmnis, um weitere wohnpolitische Aktivitäten anzugehen. An zweiter Stelle folgt der **fehlende Boden im Gemeindebesitz** mit einem Anteil von 66 Prozent. Diese Antworten sind kongruent mit dem Kapitel 3.1 und dem Hemmnis, dass wenig Bauland verfügbar ist, um preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.

Frage: Aufgrund welcher allfälliger Hemmnisse werden nicht noch weitere wohnpolitische Aktivitäten angepackt (Mehrfachauswahl möglich)?



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Abbildung 5.1
Hemmnisse für wohnpolitische Aktivitäten

Einige Städte führten zudem an, dass ein klarer Auftrag an die Verwaltung fehlerhaft bzw. zu wenig politischer Rückhalt für wohnpolitische Aktivitäten bestehe. Dabei erwähnte eine Gemeinde, die in der Agglomeration eines Grosszentrums liegt, dass Infrastrukturentwicklungen die Gemeinde attraktiver gemacht hätten und dass dadurch auch das Thema Wohnungspolitik in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen habe. Mit dem Wandel der Agglomerationsgemeinde mit einer ländlichen Prägung hin zu einer eher urbanen Prägung änderte sich nun auch die politische Stossrichtung und das Gewicht der Wohnungspolitik. Ein anderer Interviewpartner wies auf die Konsequenzen eines klaren Auftrages an die Verwaltung hin. Einerseits sei es zwar sehr praktisch, wenn es einen klar kodifizierten Auftrag an die Politik gebe. So werde die Stadt auf dieser Basis konkrete Massnahmen definieren und vorantreiben können. Andererseits bezögen sich solche Aufträge nur auf die eigene Gemeinde. Dabei werde die regionale Vernetzung vernachlässigt, und es werde kein überkommunales Konzept erarbeitet, das allenfalls eine valide Alternative zu einer gemeindespezifischen Lösung darstelle.

Die Resultate der Umfrage zeigen, dass die Reihenfolge der Herausforderung in den drei Grössenkategorien grundsätzlich ähnlich ausfällt. Dennoch gibt es

gewisse Unterschiede. Erwartungsgemäss sind die hohen Bodenpreise in den mittleren und grossen Städten eine grössere Herausforderung als in den kleinen Städten, wo die Preise generell noch etwas niedriger liegen. Überraschend ist hingegen, dass der fehlende Bodenbesitz offenbar nur für die Hälfte der grossen Städte ein Hemmnis darstellt, während dies in kleinen und mittleren Städten in rund zwei Dritteln der Fälle als Herausforderung empfunden wird.

Weiter scheint der politische Rückhalt für eine Wohnungspolitik in den grossen Städten stärker gesichert zu sein. So gab keine der grossen Städte an, dass dies ein Hindernis für weitere wohnpolitische Massnahmen darstelle. Ganz anders präsentiert sich diesbezüglich die Situation in den mittleren Städten: Mehr als die Hälfte von ihnen gibt an, dass der fehlende politische Rückhalt dazu führe, dass nicht so viele wohnpolitische Massnahmen umgesetzt werden könnten. Entsprechend fehlen dort in vielen Fällen verwaltungsinterne Ressourcen oder ein Budget für eine aktive Bodenpolitik.

Frage: Aufgrund welcher allfälliger Hemmnisse werden nicht noch weitere wohnpolitische Aktivitäten angepackt (Mehrfachauswahl möglich)?

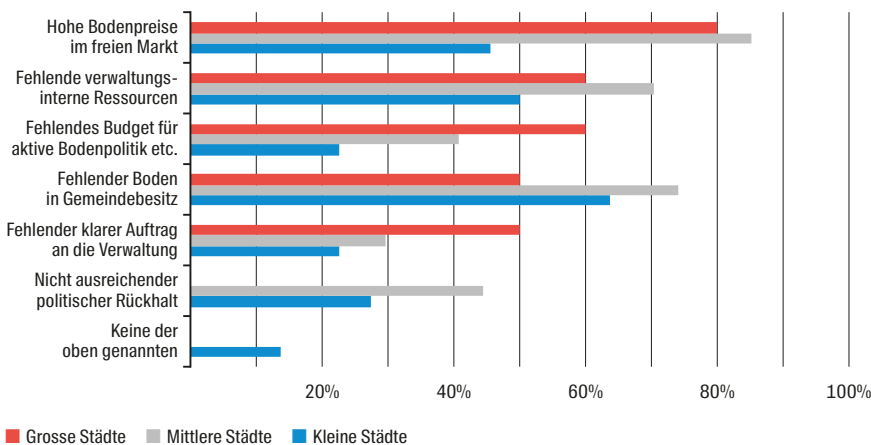


Abbildung 5.2
Hemmnisse für wohnpolitische Aktivitäten nach Grössen-kategorien

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Die kleinen Städte beklagen generell eher weniger Hemmnisse für wohnpolitische Aktivitäten. Dennoch sehen über die Hälfte von ihnen grosse Herausforderungen beim fehlenden Boden im Gemeindebesitz (70 Prozent), bei den hohen Bodenpreisen (60 Prozent) und bei den fehlenden verwaltungsinternen Ressourcen (56 Prozent).

5.1.1 Agglomerationen der Grosszentren im Vergleich mit Klein- und Mittelzentren
Bemerkenswert sind bei diesem Vergleich vor allem folgende Unterschiede: In den Agglomerationen der Grosszentren sind die Punkte «fehlender Boden im Gemeindebesitz» und «hohe Bodenpreise im freien Markt» deutlich ausschlaggebender. In den Klein- und Mittelzentren werden hingegen eher die «fehlenden verwaltungsinternen Ressourcen» und der «fehlende klare Auftrag an die Behörden» als Hemmnisse für wohnpolitische Aktivitäten wahrgenommen.

Frage: Aufgrund welcher allfälliger Hemmnisse werden nicht noch weitere wohnungspolitische Aktivitäten angepackt (Mehrfachauswahl möglich)?

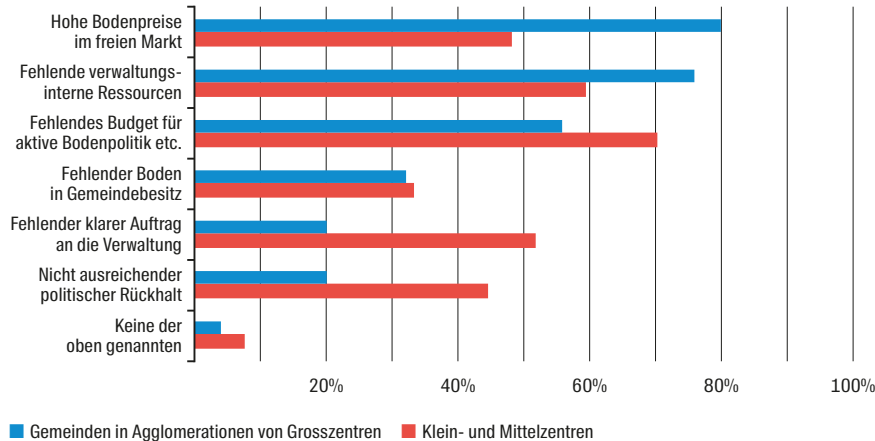


Abbildung 5.3
Hemmnisse für wohnpolitische Aktivitäten nach Gemeindetypen

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

5.2 Herausforderungen in der Wohn- und Arealentwicklungspolitik

Wird die Wohnungspolitik in einen grösseren Kontext gerückt, gilt es u.a. das Lebens- und Wohnumfeld, die Mobilität, die öffentlichen Räume, das Wirtschaften und die Energieversorgung mit zu berücksichtigen. Konkret wurden hier Herausforderungen in der Wohn- und Arealpolitik erfragt. Im Gegensatz zur vorangehenden Frage sollte der Fokus auf der Ausführung der definierten politischen Aktivitäten liegen und weniger darin, was die Städte davon abhält, noch weitere Aktivitäten aufzunehmen.

Die am häufigsten genannte Herausforderung ist «Wirtschaftliche Interessen privater Eigentümerinnen und Entwickler, Verhandlungen, Besitzverhältnisse». Dies erstaunt nach den Erkenntnissen aus Kapitel 5.1 wenig. Viele Städte gaben an, dass sie gerne mehr Land erwerben würden, sich dies aber zu den am freien Markt gehandelten Preisen nur schwer realisieren liesse.

Am zweithäufigsten wird die Herausforderung «Frei- und Grünräume, Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Räumen» genannt; diese ist eng verknüpft mit der Bodenknappheit und den verschiedenen Ansprüchen, die an den öffentlichen Raum gestellt werden.

Weitere wichtige Herausforderungen sind mit Nachhaltigkeit verbundene Themen wie zum Beispiel die Punkte «Autofreies und mobilitätsarmes Wohnen» (von 52 Prozent der Städte genannt) und «Energieversorgung und Fernwärme» (44 Prozent). Hier gilt es festzuhalten, dass das Thema Energieversorgung im Befragungszeitraum des Winters 2022-2023 besonders virulent war und die Antworten vielleicht etwas anders ausgefallen wären, wenn die Befragung zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt worden wäre.

Am wenigsten scheinen die befragten Personen generell mit dem Zielkonflikt zwischen Bauen und Lärmschutzvorgaben konfrontiert zu sein. Wie der nächste Abschnitt zeigt, ist das aber in den grossen Städten ein sehr wichtiges Thema.

Frage: Welchen Herausforderungen begegnen Sie in Ihrer Wohn- und Arealentwicklungspolitik (Mehrfachauswahl möglich)?

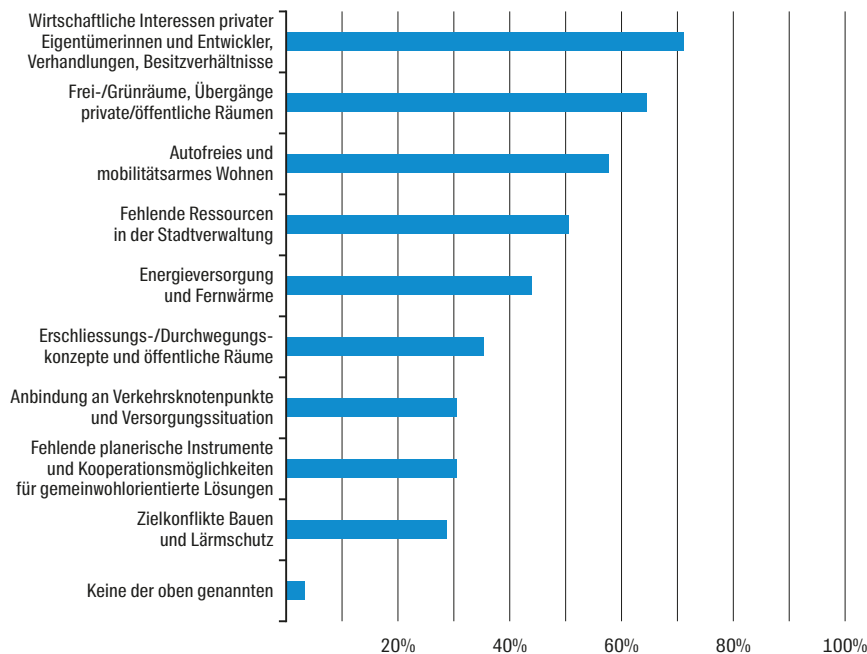


Abbildung 5.4
Herausforderungen in der Wohn- und Arealentwicklungspolitik

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Wie schon in den vorangehenden Kapiteln zeigen sich in den Antworten der verschiedenen Städte viele Gemeinsamkeiten. Aber auch hier gilt, dass die grossen Städte – über alle abgefragten Punkte gesehen – vor deutlich mehr Herausforderungen gestellt sind als die mittleren und kleinen. So ist zum Beispiel die Reihenfolge bei den drei meistgenannten Punkten unabhängig von der Grössenkatgorie identisch, wenn auch mit jeweils deutlich höheren Werten für die grossen Städte. Danach aber beginnen die Antwortmuster zu divergieren. Der Zielkonflikt zwischen Bauen und Lärmschutz wurde von 70 Prozent der Grossstädte als massgebliche Herausforderung genannt, während dieser Anteil in den mittleren (26 Prozent) und den kleinen Städten (17 Prozent) deutlich tiefer liegt. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei der Energieversorgung und Fernwärme. Hier nimmt jedoch auch die Hälfte der kleinen Städte diesen Punkt als Herausforderung wahr.

Frage: Welchen Herausforderungen begegnen Sie in Ihrer Wohn- und Arealentwicklungspolitik (Mehrfachauswahl möglich)?

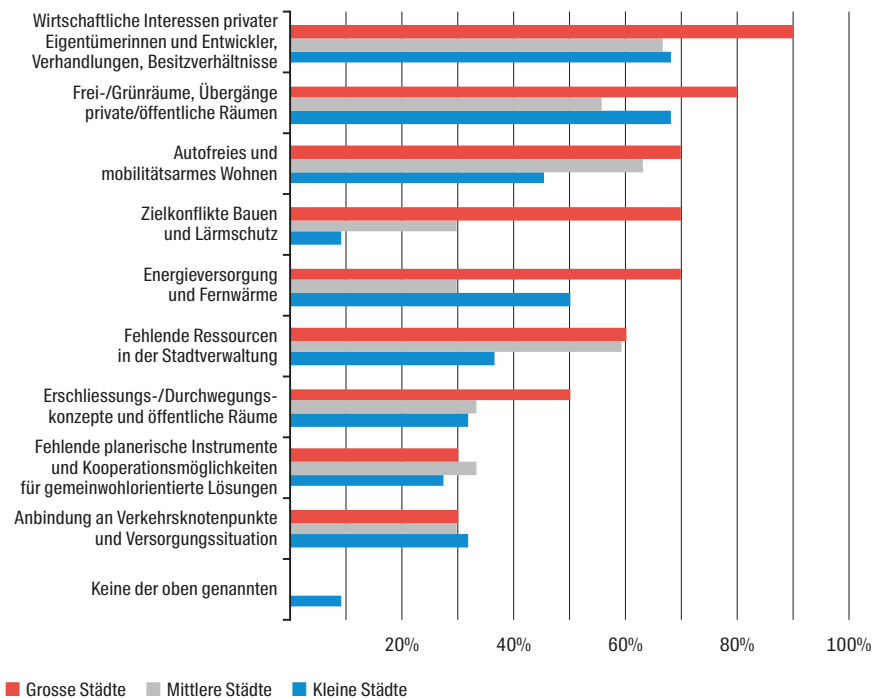


Abbildung 5.5
Herausforderungen in der Wohn- und Arealentwicklungspolitik nach Grössenkategorien

Bezüglich Herausforderungen lieferte die Unterscheidung nach Gemeindetypen keine augenfälligen Diskrepanzen oder neuen Erkenntnisse. Einzig beim Punkt «Energieversorgung und Fernwärme» scheinen die Gemeinden in den Agglomerationen der Grosszentren öfter vor Herausforderungen gestellt zu sein als dies in den Klein- und Mittelzentren der Fall ist.

6 Bundespolitik

In diesem Abschnitt werden die Antworten auf die Fragen nach einem möglichen Handlungsbedarf vonseiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) und nach möglichen Gesetzesanpassungen auf Bundesebene analysiert.

6.1 Handlungsbedarf auf Bundesebene

Der Bund hat wohnungspolitische Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Mietrecht, Wohnraumförderung und Raumplanung. Gefragt wurde: Wie hoch schätzen Sie den wohnpolitischen Handlungsbedarf auf Bundesebene in den nächsten zehn Jahren ein?

Generell lässt sich feststellen, dass die Städte in der Bundespolitik durchaus Handlungsbedarf sehen: Knapp 60 Prozent der Städte beantworteten die Frage mit «hoher Handlungsbedarf» (34 Prozent) oder gar mit «sehr hoher Handlungsbedarf» (25 Prozent).

Nur drei der 59 befragten Städte sehen in der Bundespolitik in den nächsten zehn Jahren keinen Handlungsbedarf. Diese Minderheit führt das Argument ins Feld, dass mehr Regulierungen auf Bundesebene auch unerwünschte Nebenwirkungen bringen können. In einem Interviewgespräch wurde das Beispiel Genf als jene Stadt genannt, die ihren Wohnungsmarkt am stärksten von allen reguliere, sich aber gleichzeitig mit einer Vielzahl an Herausforderungen in ihrem Wohnungsmarkt konfrontiert sehe.

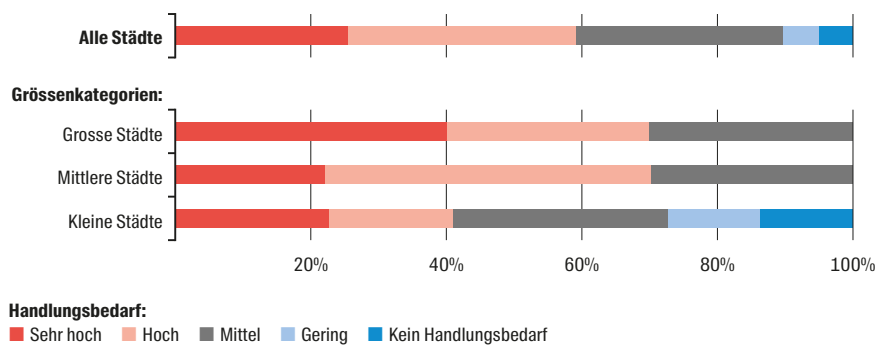


Abbildung 6.1
Handlungsbedarf auf
Bundesebene nach
Grössenkatgorien

Der Handlungsbedarf steigt mit der Grösse der Stadt. Die mittleren und grossen Städte stufen den Handlungsbedarf ausnahmslos als mittel, hoch oder sehr hoch ein. Bei den kleinen Städten sind es nur je rund 10 Prozent, die keinen oder einen nur geringen Handlungsbedarf sehen.

Ein Vergleich zwischen den in den Agglomerationen der Grosszentren liegenden Städten mit den Klein- und Mittelzentren zeigt deutliche Unterschiede: Erstere sehen in 36 Prozent der Fälle einen hohen und in 28 Prozent einen sehr hohen Handlungsbedarf vonseiten der Bundespolitik, während letztere tiefere Werte ausweisen (33 bzw. 15 Prozent).

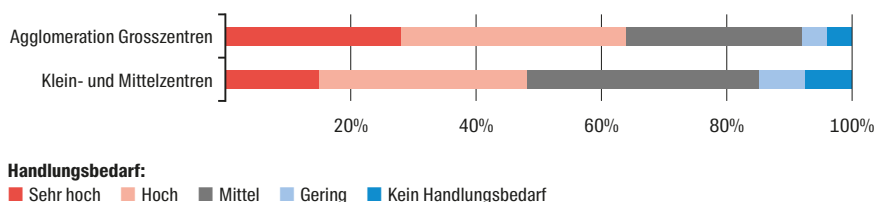


Abbildung 6.2
Handlungsbedarf auf Bundesebene nach Gemeindetypen

Handlungsbedarf:
 ■ Sehr hoch ■ Hoch ■ Mittel ■ Gering ■ Kein Handlungsbedarf

Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Die Befragung zeigt, dass bis auf wenige Ausnahmen alle Städte einen bestimmten Handlungsbedarf in der Bundespolitik orten.

6.2 Zweckmässigkeit verschiedener Gesetzesänderungen

In diesem Abschnitt wurden den Städten vier verschiedene mögliche Gesetzesänderungen vorgeschlagen. Die Städte wurden gebeten, diese in einer fünfstufigen Skala von «Nicht zweckmässig» bis «Sehr zweckmässig» zu beurteilen. Dabei wurde in der Fragestellung festgehalten, dass die Vorschläge nur unter gewissen Bedingungen angewandt würden, nämlich «nur in Regionen mit hoher Wohnungsmarktanspannung, zeitlich befristet etc.». Die befragten Städte hatten zu jeder der Optionen ein Freitextfeld für zusätzliche Anmerkungen. Die verschiedenen Optionen wurden den Befragten in zufälliger Reihenfolge vorgeschlagen. Nachfolgend sind die vier Vorschläge im Wortlaut der Umfrage aufgeführt:

– Vorkaufsrecht

Städte und Gemeinde erhalten gewisse Vorkaufsrechte, um zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Bauland und Liegenschaften zu erwerben.

– Vorherigen Mietzins mitteilen

Die Vermieter müssen unter gewissen Voraussetzungen bei Abschluss eines Mietvertrags den vorherigen Mietzins auf einem Formular bekannt geben.

– Beschränkung Mietzinserhöhung bei Wiedervermietung

Der Bundesrat kann Mietzinserhöhung bei Wiedervermietung auf einen bestimmten Prozentsatz gegenüber der Vormiete beschränken.

– Raumplanung

Kantone bezeichnen in den Richtplänen Regionen, in den preisgünstiges Wohnen bevorzugt behandelt wird.

Das Vorkaufsrecht für Städte und Gemeinde wurde am häufigsten als die zweckmässigste Massnahme bezeichnet (in knapp 80 Prozent der Fälle). Dabei wurden in den Freitextfelder erwähnenswerte Ergänzungen angebracht. Es wurde beispielsweise geschrieben, dass der Preis bei einem allfälligen Vorkaufsrecht dem Betrag entsprechen solle, der zuvor bei einem Handel zwischen privaten Akteurinnen und Akteuren festgelegt worden sei. Demgegenüber stehen die Erfahrungen aus Städten im Kanton Waadt, wo bereits seit dem Jahr 2020 ein Vorkaufsrecht existiert. Hier wurde ergänzt, dass das Vorkaufsrecht zwar eine gute Massnahme sei, aber dass das Land teilweise für den Staat nicht erschwinglich sei. Die Umsetzung gestalte sich in der Realität anspruchsvoll, und das Vorkaufsrecht sei darum nur bedingt als Standardinstrument für die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum geeignet.

Gemäss dem Interviewgespräch mit Jonas Baum könnte beispielsweise ein Vorkaufsrecht (vergleichbar mit jenem in Genf und Lausanne) hilfreich sein. Sobald der Verkaufspreis bekannt sei, würde die Stadt unter gewissen Bedingungen (zum Beispiel

Vorkaufsrecht:

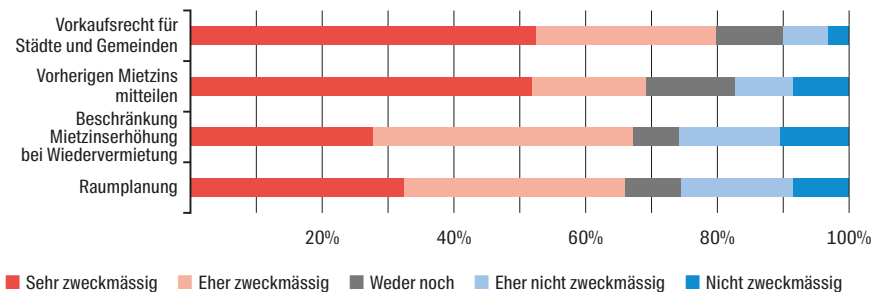
Das BWO hat 2014 in einem Bericht zuhanden des Bundesrates mögliche Ausgestaltungen, Anknüpfungspunkte und die Verfassungsmässigkeit dieses Markteingriffs analysiert: <https://www.newsadmin.ch/newsd/message/attachments/37735.pdf>

Mindestgrösse der zu erstellenden Objekte, keine Einfamilienhäuser etc.) das Land kaufen können. Ausserdem seien reine Bieterverfahren vor allem deshalb schwierig für die Städte, weil der Preis nicht bereits vorgängig bekannt sei. Diese Information würde den Handlungsspielraum der Stadt deutlich vergrössern

Lausanne berichtet positiv über das Vorkaufsrecht. Die Stadt hat dank dem Vorkaufsrecht seit Januar 2020 elf Grundstücke erworben. Der Notar meldet die Transaktionen, und die Gemeinde hat danach 40 Tage Zeit, um je nach Preis, Grösse, Lage, Zustand der Liegenschaft und Potenzial für preisgünstigen Wohnraum die Liegenschaft selbst zu erwerben. Später gibt die Stadt die erworbenen Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger ab.

Die am zweithäufigsten als zweckmässig genannte Option ist die Pflicht der Vermietenden, anlässlich einer Neuvermietung den vorherigen Mietzins auf einem Formular bekanntgeben zu müssen. Mehr als zwei von drei Städten empfinden diese Massnahme als zielführend. Auch hier wurden interessante Ergänzungen in verschiedenen Interviewgesprächen angebracht. Einerseits befürworten einige Städten diese Regelung klar und würden sie am liebsten sogar ohne Bindung an Voraussetzungen einführen. Andererseits gibt es Städte, die eine solche Formularpflicht als zu starken Eingriff in den privaten Markt betrachten. Ausserdem wurden Bedenken im Zusammenhang mit dem Datenschutz vorgebracht. Des Weiteren wurde eingewendet, dass die Idee an sich zwar wünschenswert sei, die preisdämpfende Wirkung auf die Mieten aber beschränkt bleiben würde, solange die Nachfrage das Angebot klar übersteige.

Frage: Wie zweckmässig würden Sie die nachfolgenden Gesetzesänderungen empfinden?



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Abbildung 6.3
Zweckmässigkeit verschiedener Gesetzesänderungen

Auch die anderen Optionen erhielten hohe Zustimmungsraten und wurden in mehr als zwei Drittel der Fälle als sehr oder eher zweckmässig eingestuft. Es handelt sich dabei um die Beschränkung der Mietzinserrhöhung bei Wiedervermietung sowie Raumplanung. Die hohe Zustimmung drückt sich auch darin aus, dass höchstens ein Viertel der befragten Städte diese Massnahmen als eher oder gar nicht zweckmässig einschätzt.

Beim Punkt «Beschränkung Mietzinserrhöhung bei Wiedervermietung» handelt es sich um einen vergleichsweise starken Eingriff in den privaten Markt. Obwohl die Massnahme von ungefähr zwei Drittel der Städte als eher oder sehr zweckmässig erachtet wird, warnen einige Städte vor negativen Konsequenzen. So äusserte sich eine Stadt aus dem Kanton Genf, wo eine entsprechende Regelung bereits Anwendung findet, eher kritisch, da die Massnahme unerwünschte Nebeneffekte hervorgerufen habe. Andere Äusserungen deuten in eine ähnliche Richtung. Einige Städte, die die Massnahme zwar grundsätzlich als zweckmässig empfinden, verweisen beispielsweise darauf, dass nach einer Sanierung oder nach einem Anstieg der Referenzzinsen eine gewisse Erhöhung der Mieten möglich bleiben müsse.

Der Vorschlag, dass Kantone Regionen bezeichnen können, in denen preisgünstiges Wohnen bevorzugt behandelt wird, erhielt ebenfalls hohe Zustimmungsraten von rund zwei Dritteln. Auch hier wurden gewisse Bedingungen genannt. So wurde darauf verwiesen, dass eine solche Regelung aufgrund der grossen regionalen Unterschiede nicht auf Bundesebene gelöst werden könne. Und gewisse Städte fanden diese Massnahme nur unter der Bedingung zielführend, dass sie im Anschluss bei der Realisierung finanziell unterstützt würden.

Vergleich nach Grössenkategorie

Analysiert man die Antworten der Städte aufgrund ihrer Grösse, fällt auf, dass unabhängig von der Grösse alle Massnahmen von der Mehrzahl der Städte als zweckmässig empfunden werden. Dennoch zeigen sich grosse Diskrepanzen. Während bei den grossen Städten alle Massnahmen von 80 bis 100 Prozent der Städte klar begrüsst werden, nimmt das Einverständnis bei den mittleren Städten bereits ein wenig ab. Bei den kleinen Städten wurden die tiefsten Zustimmungsraten beobachtet.

Frage: Wie zweckmässig würden Sie die nachfolgenden Gesetzesänderungen empfinden?

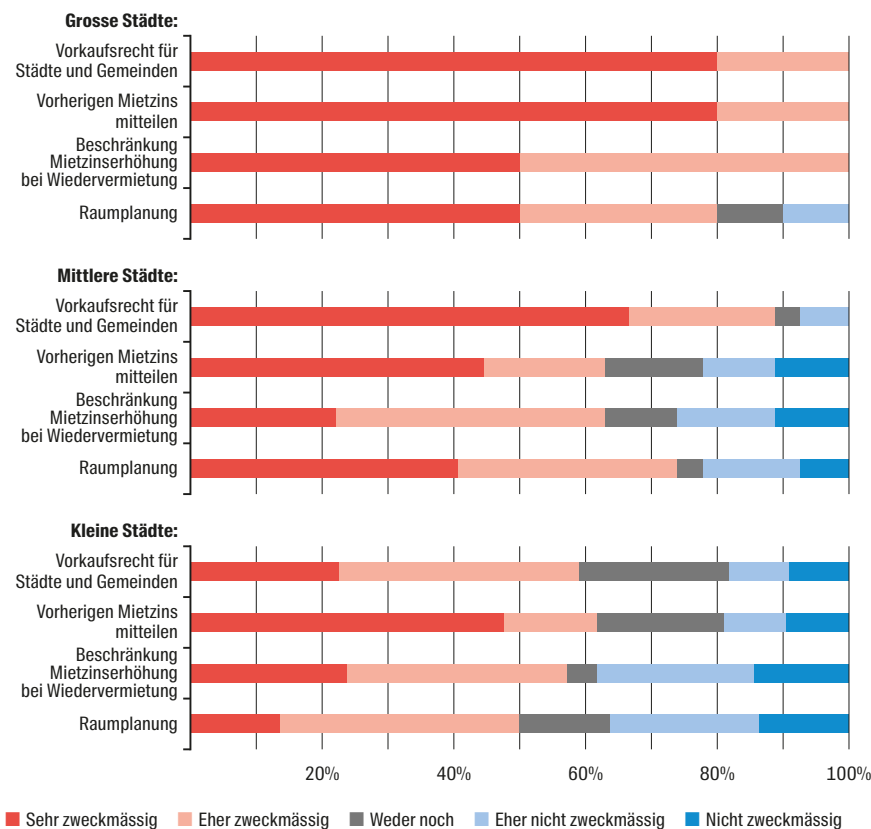


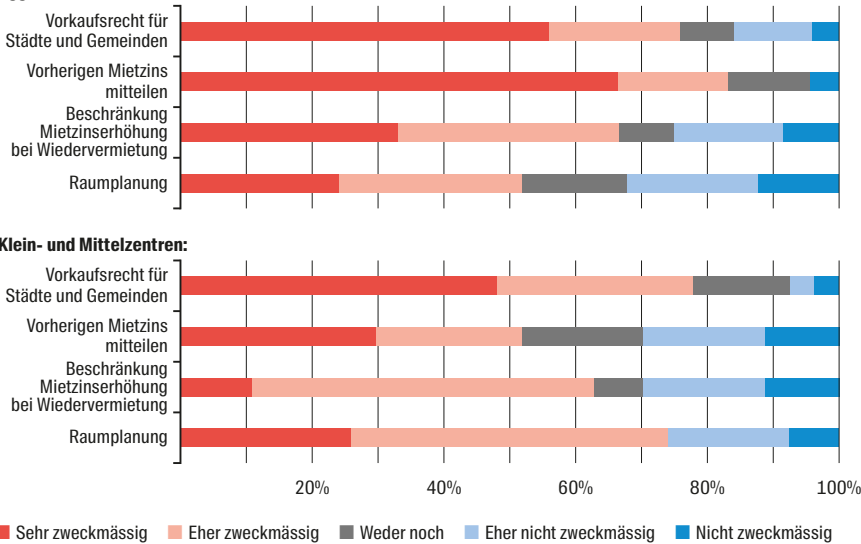
Abbildung 6.4
Zweckmässigkeit verschiedener Gesetzesänderungen nach Grössenkategorien

Agglomerationen der Grosszentren im Vergleich mit Klein- und Mittelzentren
Bei der Unterscheidung nach Gemeindetyp zeigen sich beim Thema «Vorkaufsrecht» in allen Kategorien ähnlich hohe Anteile. Die Option, dass Kantone Regionen bezeichnen können, in denen preisgünstiges Wohnen bevorzugt behandelt wird, erhielt jedoch in den Klein- und Mittelzentren deutlich mehr Zustimmung.

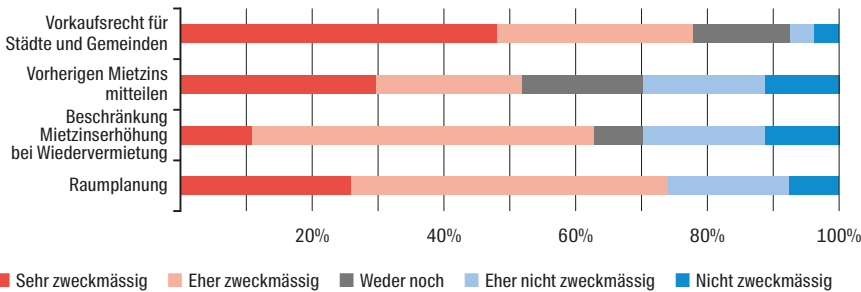
Demgegenüber begrüßen die in den Agglomerationen von Grosszentren liegenden Gemeinden deutlich häufiger die Einführung einer Pflicht zur Mitteilung des vorherigen Mietzinses.

Frage: Wie zweckmässig würden Sie die nachfolgenden Gesetzesänderungen empfinden?

Agglomeration Grosszentren:



Klein- und Mittelzentren:



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Abbildung 6.5
Zweckmässigkeit verschiedener Gesetzesänderungen nach Gemeindetypen

6.3 Weitere Vorschläge für bundespolitische Anpassungen

In einem Freitextfeld konnten die Städte neben den oben präsentierten Massnahmen weitere Vorschläge für Gesetzesänderungen einbringen. Dieses Feld wurde von 21 Städten genutzt. Dabei wurden vor allem drei Themen mehrmals aufgegriffen.

- Angleichung der Mieten an den Referenzzinssatz: Die Mieten im Bestand sollen automatisch nach unten angepasst werden, damit die Mietenden diesen Anspruch nicht mehr selbst geltend machen müssen.
- Der Verkauf von Bundesliegenschaften oder Liegenschaften im Besitz von bundesnahen Unternehmen an den Meistbietenden wurde mehrfach kritisiert.
- Sanierungszustand einiger Wohnungen: Es wurde die Forderung erhoben, dass der Bund verhindern müsse, dass Liegenschaften aus Renditezwecken nicht saniert werden.

An dieser Stelle wird auf die von Wüest Partner und vom Bundesamt für Energie BFE geförderte Studie «Sanierungen: 3 Gewinner» verwiesen: <https://www.wuest-partner.com/ch-de/2020/06/04/energetische-sanierungen-3-gewinner/>

7 Nachhaltigkeit und Siedlungsentwicklung

Das Thema Nachhaltigkeit hat aufgrund des Klimawandels eine hohe Bedeutung und nimmt auch in der Wohnungspolitik der Schweizer Städte eine wichtige Rolle ein. In der Befragung wurden die Städte gebeten, die fünf drängendsten Punkte beim Thema Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung stichwortartig aufzuführen. Es wurde dabei bewusst nicht genauer spezifiziert, welcher Aspekt der Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen soll. Die nachfolgende Wortwolke zeigt die Nennungen und deren Häufigkeiten.



Abbildung 7.1
Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung: Häufig genannte Themen

Das Thema Mobilität wurde besonders häufig genannt. Unter diesem Begriff wurden verschiedene Stichwörter wie der Ausbau des öffentlichen Verkehrs, der Fuss- und Veloverkehr und die Temporeduktion auf 30 Stundenkilometer zusammengefasst.

Eine tragende Rolle kommt dem nachhaltigen Bauen zu. Auch soziale Themen wie Durchmischung, altersgerechte Wohnformen und Zugang zu bezahlbarem Wohnraum wurden oft genannt.

Die Aussagen in den telefonischen Interviews haben zudem gezeigt, dass Raumplanung, Wohnungspolitik und das Thema Nachhaltigkeit heute nicht mehr getrennt betrachtet werden können. In einem Gespräch wurde das Thema Nachhaltigkeit mit der Ortsplanungsrevision in Beziehung gebracht. Dabei stand in erster Linie die ökologische Nachhaltigkeit im Vordergrund und damit die Schaffung von Grünflächen und die Wahrung der Biodiversität. Doch auch die soziale Durchmischung soll einen hohen Stellenwert in der Ortsplanung erhalten. Gemäss Aussage des Interviewpartners sei es heute unmöglich, eine Ortsplanungsrevision durchzuführen, ohne dabei dem Thema Nachhaltigkeit hohes Gewicht zukommen zu lassen.

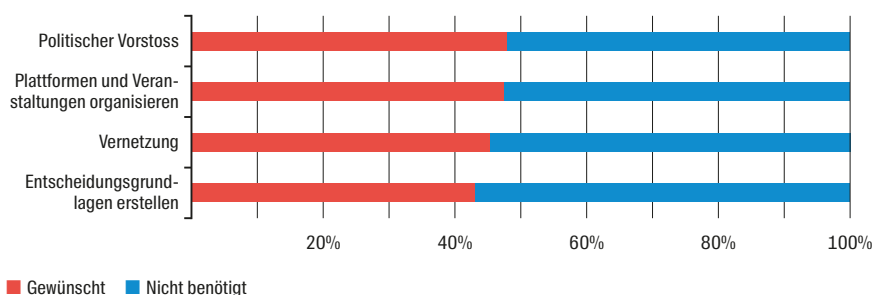
Besonders relevant ist der soziale Aspekt gemäss telefonischer Nachfrage auch bei der Abgabe von Land im Baurecht. Dabei werden in diesem einen konkreten Fall jeweils Auflagen gemacht. Genannte Beispiele für solche Auflagen sind, dass Kinderbetreuung eingeplant wird oder bestimmte Anspruchsgruppen Zugang erhalten sollen (z. B. Wohnen im Alter oder studentisches Wohnen). Inklusion und eine umfassende

Betrachtung von Nachhaltigkeit werden demnach immer bedeutsamer. Stellvertretend dafür steht die Aussage von Andrea Faucherre-Baer, Leiterin Fachstelle Wohnraum bei der Stadt Lausanne, auf die hypothetische Frage, was Sie als Königin der Stadt Lausanne wünschen würde: Wohnungen würden idealerweise so inklusiv gebaut werden, dass eine mittellose, alte und gebrechliche Dame sie bewohnen könne.

8 Anliegen der Städte an den SSV

Bei der Erfassung der Anliegen an den SSV wurde ein ähnliches Vorgehen wie beim Kapitel Bundespolitik gewählt. Auch hier wurden verschiedenen Handlungsfelder vorgeschlagen, in denen der SSV tätig werden könnte; die Städte konnten dann jeweils konkretisierende Ergänzungen vornehmen.

Frage: Welche Dienstleistungen und Hilfestellungen würden Sie sich seitens des SSV wünschen?



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Abbildung 8.1
Anliegen der Städte an den SSV

Politische Vorstösse

Keines der vorgeschlagenen Handlungsfelder wurde von mehr als der Hälfte der Städte als erwünscht beschrieben, aber alle Handlungsfelder fanden eine Zustimmung von über 40 Prozent. Beim am häufigsten als erwünscht bezeichneten Punkt, dem politischen Vorstoss, wurde in den meisten Fällen auf bereits aufgeführte Punkte im Kapitel Bundespolitik verwiesen. Ergänzend wurden beispielsweise Vorstösse zur Änderung des Raumplanungsgesetzes, einer Revision des Mietrechtes und der Thematik energetischer Sanierungen genannt. Es wurden aber auch weitere Ideen erwähnt. So wurde zum Beispiel verlangt, einen politischen Vorstoss für ein Anreizsystem zur Sanierung von Wohnsiedlungen zu erarbeiten; damit einhergehend solle im Falle fehlender Sanierungen die Umwälzung von Nebenkosten eingeschränkt werden.

Plattformen und Veranstaltungen

Praktisch gleich häufig wurde der Ruf nach der Organisation von Plattformen und Veranstaltungen laut. Im zugehörigen Freitextfeld erwähnten viele Städte den Wunsch nach Veranstaltungen zum Thema preisgünstiges Wohnen oder zu Innovationen in diesem Bereich.

Dazu wurde telefonisch bei einer Stadt nachgefragt, wie man sich einen solchen Austausch konkret vorstellen würde. In diesem Gespräch positiv erwähnt wurde ein Austausch zwischen einer Stadt in der Westschweiz mit einer ähnlich grossen Stadt in der Deutschschweiz. Aus diesem erfolgreichen Gespräch sei der Wunsch geboren, einen regelmässigen Austausch zwischen den Städten zu installieren (vergleiche dazu auch das Fazit weiter unten).

Auch bei anderen Themen wäre ein vermehrter Austausch wünschenswert; genannt wurden zum Beispiel Fragestellungen im Zusammenhang mit Migration und der Unterbringung von Flüchtlingen.

Vernetzung

Viele Städte wünschen sich eine bessere Vernetzung mit der Baubranche und mit institutionellen Investorinnen und Investoren. Während gemäss telefonischen

Interviews einige Städte bereits eine Diskussionsrunde mit privaten Akteurinnen und Akteuren organisiert haben, scheint dies in anderen Städten weiterhin erst ein Bedürfnis darzustellen. Auch die Verbindung zwischen Raumplanung und Verwaltung wurde erwähnt. Dabei stehen besonders das Thema Innenverdichtung und generell die Raumplanung im Vordergrund.

Entscheidungsgrundlagen

Hier wurden verschiedene Optionen thematisiert. Am häufigsten jedoch fand eine Art «best practice» zum Thema preisgünstiger Wohnraum Erwähnung.

Dieser Punkt wurde in den Interviewgesprächen tiefer ausgelotet. Wichtig sei diesbezüglich, dass nicht generell einfach nur einzelne erfolgreiche Projekte, mit denen preisgünstiger Wohnraum geschaffen wurde, aufgezählt werden, sondern auch dargelegt werde, welche Faktoren wie genau zum Erfolg beigetragen haben. So wäre es für die Städte einfacher einzuschätzen, mit welchem Konzept man allenfalls in der eigenen Stadt eine Erfolgsstory schreiben könne. Das Thema preisgünstiges Bauen sei gerade in Zeiten hoher Baulandpreise und angesichts der Notwendigkeit energetischer Sanierungen besonders wichtig, so Jonas Baum von der Stadt Luzern.

Verschiedene Städte würden sich greifbare statistische Grundlagen zu wichtigen stadtbezogenen Wohnraumdaten oder einen Vergleich ihrer Stadt mit anderen Städten wünschen. Dabei zeigte sich ein vielfältiges Informationsbedürfnis. So wurden zum Beispiel Informationen zu Angebots- und Bestandesmieten verlangt, aber auch Zielwerte für den Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen oder Empfehlungen, ab wann eine Stadt wohnungspolitisch aktiv werden und entsprechenden Ressourcen mobilisieren solle.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass das BWO jüngst einen Leitfaden zur Förderung des attraktiven Wohnraums in den Berggebieten veröffentlicht hat: [https://www.bwo-admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/03_Wohnungspolitik/38_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/leitfaden-berggebiete.pdf.download.pdf/Leitfaden-Berggebiete_DE.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/03_Wohnungspolitik/38_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/leitfaden-berggebiete.pdf.download.pdf/Leitfaden-Berggebiete_DE.pdf)

Bereits 2013 hat das BWO einen Baukasten für Städte und Gemeinden zu preisgünstigem Wohnraum veröffentlicht: [https://www.bwo-admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-gemeind.html](https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-gemeind.html)

Fazit

Die wohnungspolitischen Bedürfnisse der Städte und städtischen Gemeinden und die Herausforderungen, die sich ihnen stellen, sind gross. Ihre konkrete Ausgestaltung und Akzentuierung sind verschieden. Generell ist diese Wahrnehmung auch dadurch geprägt, dass sich derzeit in den städtischen Regionen eine Wohnungsknappheit abzeichnet resp. bereits besteht. Zum anderen ist der Zugang zur Ressource Boden eine grosse Herausforderung. Damit verbunden werden politisch formulierte Anliegen und Forderungen und erprobte oder zu erprobende Massnahmen. Die befragten Städte üben bereits unterschiedliche wohnungspolitische Aktivitäten aus. Wohnungspolitik ist eingebunden in räumliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Prozesse, die Städte gestalten wollen und müssen. Eine Vernetzung mit den unterschiedlichen Partnerinnen und Partnern tut dabei Not und gut.

Seitens des Bundes bietet das BWO den Städten bereits verschiedene Plattformen. Zu erwähnen sind namentlich das «Wohnnetz» und das «Réseau logement», welche beide zweimal pro Jahr den Austausch zwischen den für Wohnungspolitik zuständigen Personen in städtischen Verwaltungen der deutsch- und französischsprachigen Schweiz erlauben. Der «wohnungspolitische Dialog» soll bei Bedarf als tripartites Gefäss zwischen Bund, Kantonen und Städten zur Vernetzung in Fragen der Wohnraumversorgung beitragen. Vielversprechend wäre dabei ein halbjährlicher institutionalisierter Austausch zwischen Wohnraumfachstellen, um sich zu vernetzen und um sich über Erfolgsbeispiele und Herausforderungen auszutauschen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass Wohnungspolitik immer verschiedene Schnittstellen (etwa zu Mobilität oder Gesundheit) hat.

Nebst der Erstellung von Entscheidungsgrundlagen wäre ein Wissenstransfer zwischen den verschiedenen Städten, sei es anhand einer «best practice»-Sammlung oder anhand von Plattformen und Veranstaltungen, eines der drängendsten Bedürfnisse.

Diese Auflistung ist bei weitem nicht abschliessend, zeigt jedoch Themen auf, die sowohl in der Befragung als auch bei den Interviewgesprächen immer wieder erwähnt wurden.

Die Diskussionen zu den Erkenntnissen dieser Umfrage werden in den nächsten Monaten zeigen, welche wohnungspolitischen Schritte gemeinsam und im Verbund unternommen werden.

9 Anhang

9.1 Daten zu den Mitgliedern des SSV

Stadt	Sprachregion	Gemeindetypologie	Grössekategorie	Einwohner	Leerstand	Angebotsmieten Mischungen ¹⁾	Angebotspreise Eigentumswohnungen ¹⁾
Aarau	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	27'276	0.60%	221	8'111
Adliswil	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	19'049	0.73%	274	12'347
Aesch (BL)	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	10'714	0.83%	298	6'418
Athensien am Albis	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	12'219	0.67%	245	10'439
Altdorf (UR)	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	10'482	0.96%	207	6'225
Altstätten	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	9'565	1.45%	192	7'811
Amriswil	Deutsch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	11'998	1.22%	174	5'993
Appenzell	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	5'783	1.90%	196	7'997
Arbon	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	14'950	1.79%	172	6'271
Arco	Deutsch	Peripherie	Kleine Stadt	3'762	0.93%	299	10'495
Baden	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	18'621	0.57%	249	7'633
Basel	Deutsch	Grosszentren	Grosse Stadt	173'863	1.20%	244	11'038
Bassersdorf	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	11'934	0.74%	227	9'831
Bellinzona	Italienisch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	42'860	2.65%	176	7'285
Bern	Deutsch	Grosszentren	Grosse Stadt	134'794	0.55%	249	9'229
Biel/Bienne	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Grosse Stadt	55'206	2.43%	192	6'426
Birmingen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	18'771	0.64%	297	11'983
Bischofen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	19'285	0.88%	233	10'382
Brig-Glis	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	13'221	0.19%	180	6'569
Bugg	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	12'738	3.96%	207	6'930
Buchs (SG)	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	11'053	0.96%	195	6'776
Bülach	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	21'998	1.01%	236	9'937
Bulle	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	24'412	1.57%	198	6'474
Burgdorf	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	16'983	0.86%	197	5'924
Bussigny	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	9'613	0.45%	193	11'018
Carouge (GE)	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	22'536	0.42%	357	15'148
Chassano	Italienisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	7'981	0.19%	195	6'340
Chor	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	38'288	0.98%	262	12'297
Dalenmont	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	12'618	4.50%	163	4'750
Dietikon	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	28'097	0.68%	240	9'773
Dübendorf	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	21'907	0.90%	267	11'428
Emmen	Deutsch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	31'031	2.18%	193	7'842
Frauenfeld	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	29'974	1.47%	205	6'943
Freienbach	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	16'520	0.37%	283	12'91
Fribourg	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	38'139	2.96%	206	6'503
Gambrin	Französisch	Grosszentren	Grosse Stadt	203'896	0.47%	372	19'465
Gland	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	13'258	0.32%	277	10'309
Glarus	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	12'939	2.97%	176	6'341
Gossau (SG)	Deutsch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	17'990	2.34%	193	6'439
Gränichen	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	17'577	2.53%	191	6'971
Herrisau	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	16'449	2.62%	178	6'183
Hergiswil	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	23'990	0.47%	259	11'667
Hauwil-Effretikon	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	17'462	0.78%	238	9'645
Interlaken	Deutsch	Peripherie	Kleine Stadt	5'719	0.88%	207	7'577
Ittigen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	14'430	2.19%	200	7'183
Kloten	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	204'428	0.63%	265	10'883
Köniz	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	42'368	0.30%	298	7'394
Kriesslingen	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	22'390	0.78%	206	7'350
Kriens	Deutsch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	28'245	1.46%	215	8'645
Kriessloch (ZH)	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	14'811	3.34%	193	6'903
La Chaux-de-Fonds	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	36'915	3.91%	148	4'366
La Neuveville	Französisch	Peripherie	Kleine Stadt	3'780	1.06%	204	7'511
La Tour-de-Peilz	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	12'068	1.17%	164	11'811
Lancy	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	33'864	1.81%	306	13'343
Lampertthal	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	15'544	2.17%	177	5'327
Lausanne	Französisch	Grosszentren	Grosse Stadt	140'202	0.49%	279	12'498
Le Grand-Saconnex	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	12'519	0.61%	199	12'777
Le Locle	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	9'864	6.20%	135	3'967
Lenzburg	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	11'024	0.66%	218	8'310
Liestal	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	14'769	1.67%	294	8'689
Locarno	Italienisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	19'728	3.41%	189	6'106
Lugano	Italienisch	Kleine und mittlere Zentren	Grosse Stadt	62'315	3.34%	244	12'660
Luzern	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Grosse Stadt	62'620	0.89%	227	9'977
Lups	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	10'743	4.68%	195	6'983
Marigny	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	18'291	8.00%	194	8'101
Mellen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	14'939	1.91%	300	10'223
Meyrin	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	26'729	0.17%	398	11'811
Metzger	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	17'420	0.96%	189	6'295
Montreux	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	26'090	1.23%	188	10'136
Morges	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	16'701	0.40%	204	11'017
Moudon	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	7'343	7.05%	134	4'147
Münsingen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	12'966	0.84%	275	10'994
Murtten	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	8'244	0.97%	203	6'294
Muttenz	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	17'998	0.52%	229	9'194
Neuchâtel	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	124'415	1.39%	211	8'141
Nyon	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	27'718	0.49%	292	12'721
Olten	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	18'496	3.87%	194	6'410
Olten	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	18'963	0.22%	358	16'791
Othello	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	20'864	1.49%	268	11'841
Ostermünchen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	17'758	1.19%	222	7'620
Payerne	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	10'619	1.07%	196	6'371
Pénin-Quatre	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	13'163	0.16%	195	12'94
Pully	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	12'650	0.88%	263	11'459
Pully	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	18'894	0.31%	295	13'696
Rapperswil-Jona	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	27'483	2.11%	288	9'163
Rapperswil	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	18'968	0.41%	309	13'844
Reinach (BL)	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	19'859	1.10%	227	9'096
Reinach (VD)	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	20'834	0.83%	265	9'241
Rheinfelden	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	13'581	2.34%	295	11'750
Riehen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	21'705	0.96%	234	10'964
Romanshorn	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	11'327	3.19%	179	7'011
Rorschach	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	9'646	3.28%	187	6'870
Sarnen	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	19'014	0.69%	295	11'265
Schaffhausen	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	36'982	1.26%	188	6'711
Schönen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	19'881	0.13%	259	10'308
Schwarz	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	15'435	0.98%	203	6'294
Sierre	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	16'819	5.60%	178	4'888
Sion	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	34'978	0.77%	196	8'789
Solothurn	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	16'902	1.21%	192	6'892
Sissis	Deutsch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	12'904	0.52%	209	8'982
St. Gallen	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Grosse Stadt	76'213	2.59%	192	7'597
St. Moritz	Deutsch	Peripherie	Kleine Stadt	4'945	1.14%	333	16'989
St. Otten	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	14'719	0.97%	264	11'676
Stettiburg	Deutsch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	19'981	0.17%	346	17'964
Sursée	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	9'600	0.22%	212	8'392
Talwil	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	16'278	1.10%	244	12'481
Thun	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	42'476	0.18%	295	17'44
Urdorf	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	10'019	0.65%	265	10'800
Uster	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	39'337	1.56%	248	10'847
Uzwil	Deutsch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	13'284	0.83%	176	6'123
Vernier	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	34'898	0.22%	306	11'011
Versik	Französisch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	13'281	0.48%	228	11'722
Vevy	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	19'752	0.72%	267	10'275
Villars-sur-Glâne	Französisch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	12'219	1.86%	199	7'983
Wädenswil	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	24'532	0.73%	258	11'838
Wädswil	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	17'218	0.99%	257	11'616
Wädwil	Deutsch	Peripherie	Kleine Stadt	11'629	2.70%	180	6'947
Wettingen	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Mittlere Stadt	21'039	0.25%	329	18'985
Wetzikon (ZH)	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	29'096	1.41%	228	9'046
Wetzikon (ZH)	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	24'132	2.63%	190	7'197
Wetzikon	Deutsch	Peripherie	Kleine Stadt	7'752	0.17%	179	6'666
Wetzikon	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Grosse Stadt	144'200	0.37%	248	11'841
Wolhusen	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	16'881	1.50%	193	6'885
Worb	Deutsch	Agglomeration Gossenzentren	Kleine Stadt	11'621	0.62%	204	6'894
Yverdon-les-Bains	Französisch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	29'815	0.91%	298	11'620
Zürcher	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	12'044	1.20%	186	7'494
Zuchwil	Deutsch	Agglomeration kleine und mittlere Zentren	Kleine Stadt	9'098	4.64%	177	5'545
Zug	Deutsch	Kleine und mittlere Zentren	Mittlere Stadt	30'894	0.33%	342	16'303
Zürich	Deutsch	Grosszentren	Grosse Stadt	428'178	0.07%	362	19'864

¹⁾In CHF pro Quadratmeter (80% Quantil)

9.2 Anschreiben an die Städte

Umfrage zur Wohnungspolitik in den Städten und Gemeinden

Sehr geehrte Damen und Herren

Um die aktuelle wohnungspolitische Situation und den Handlungsbedarf in Schweizer Städten zu verstehen, führen wir gemeinsam mit dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO bei den Mitgliedern des Städteverbandes eine Online-Befragung zur Wohnungspolitik durch. Damit sollen Ihre Einschätzungen zur lokalen Marktlage und Marktentwicklung sowie Ihre derzeitigen und geplanten wohnungspolitischen Aktivitäten und Absichten erhoben werden. Insbesondere interessieren uns auch Ihre Bedürfnisse und Erwartungen an den Städteverband sowie die Wohnungspolitik auf Stufe Gemeinde und Bund.

Wir bitten Sie die entsprechende Umfrage unter folgendem Link auszufüllen:

https://de.eu.surveymonkey.com/r/umfrage_wohnungspolitik_in_staedten_und_gemeinden

Für das Ausfüllen der Umfrage benötigen Sie etwa 15 Minuten. Wir sind Ihnen sehr dankbar, wenn Sie die Umfrage bis am **25. November 2022** ausfüllen. Alle Daten werden in aggregierter Form ausgewertet und streng vertraulich behandelt. Die Umfrageergebnisse erhalten Sie im Frühling 2023, zudem wird von unserem Projektpartner Wüest Partner ein Bericht erstellt.

Wir bitten Sie, die Umfrage selbst auszufüllen oder an die Personen weiterzuleiten, die in Ihrer Stadt-respektive Gemeindeverwaltung das Thema Wohnen bearbeiten. Es können auch mehrere Vertreterinnen oder Vertreter aus derselben Stadt resp. Gemeinde die Umfrage separat ausfüllen.

Wir bedanken uns bereits im Voraus für Ihre äusserst wertvolle Mitarbeit.

Bei Fragen stehen Ihnen Dominic Blumenthal unter dominic.blumenthal@staedteverband.ch oder 0313563231 und Marie Glaser unter marie.glaser@bwo.admin.ch oder 0584804150 gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Martin Tschirren
Direktor Bundesamt für Wohnungswesen

Monika Litscher
Vize-Direktorin Städteverband

9.3 Weiterführende Literatur

Baukasten für Städte und Gemeinden zu preisgünstigem Wohnraum. BWO (2013): <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-ge-meind.html>

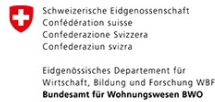
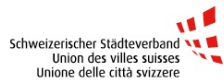
Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht. Bundesamt für Wohnungswesen, Gren-chen. Wüest Partner (2017): https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/doku-mente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publikationen/Forschungsbe-richte/Baurecht.pdf.download.pdf/Baurecht_DE_web.pdf

Siedlungsentwicklung nach innen in den Städten. Studie im Auftrag des SSV. Wüest Partner (2018): https://staedteverband.ch/cmsfiles/180810_studie_sied-lungsentwicklung_d_2.pdf?v=20230328173711

«Sanierungen: 3 Gewinner» verwiesen. Studie gefördert durch BFE. Wüest Part-ner (2020). <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2020/06/04/energetische-sa-nierungen-3-gewinner/>

Attraktives Wohnen in den Bergen. BWO (2022): https://www.bwo.ad-min.ch/dam/bwo/de/dokumente/03_Wohnungspolitik/38_Studien_und_Publikatio-nen/Forschungsberichte/leitfaden-berggebiete.pdf.download.pdf/Leitfaden-Berg-gebiete_DE.pdf

9.4 Fragebogen



Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Willkommen bei der Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Um die aktuelle wohnungspolitische Situation und den Handlungsbedarf in Schweizer Städten und Gemeinden zu verstehen, führen wir gemeinsam mit dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO bei den Mitgliedern des Städteverbandes eine Online-Befragung zur Wohnungspolitik durch.

Die Umfrage dauert rund 15 Minuten und der Aufbau der Umfrage ist wie folgt: Im ersten Teil der Umfrage geht es um die Wahrnehmungen des Wohnungsmarktes. Anschliessend folgen Fragen zu politischen Absichten sowie Ihren Schwerpunkten hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zum Schluss erfragen wir Ihre Wünsche und Erwartungen an den Städteverband und an die Wohnungspolitik auf Stufe Gemeinde und Bund.

Vielen Dank für das Ausfüllen der Umfrage bis am **15. Dezember 2022.**

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Ausgangslage am Wohnungsmarkt

Einleitend würden wir gerne erfahren, wie sich der **Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde / Stadt** aktuell präsentiert und wie er sich in den vergangenen Jahren verändert hat.

* 1. Wie beurteilen Sie das **derzeitige Angebot** der nachfolgenden Wohnformen / Preisklassen in Ihrer Stadt oder Gemeinde?

	viel zu grosses Angebot	etwas zu grosses Angebot	weder zu grosses noch zu kleines Angebot	etwas zu kleines Angebot	viel zu kleines Angebot
Gemeinnützige Wohnbauträger / Kostenmiete	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen im unteren Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen im mittleren Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen im oberen Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumsobjekte im unteren Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumsobjekte im mittleren Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumsobjekte im oberen Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* 2. Wie beurteilen Sie **generell das derzeitige Angebot** am Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde / Stadt?

- viel zu grosses Angebot
- etwas zu grosses Angebot
- weder zu grosses noch zu kleines Angebot
- etwas zu kleines Angebot
- viel zu kleines Angebot

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Angebotsknappheit

Sie haben angegeben, dass das Angebot in Ihrer **Stadt / Gemeinde** zu niedrig sei. Uns interessiert, welche Personengruppen in Ihren Augen am stärksten davon betroffen sind.

* 3. Wie stark sind Ihrer Meinung nach die nachfolgenden Haushaltstypen von der Angebotsknappheit betroffen?

	nicht betroffen	eher nicht betroffen	neutral	eher betroffen	sehr stark betroffen
Einpersonenhaushalte unter 30	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 65	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einpersonenhaushalt ab 65	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paarhaushalte (mindestens eine Person unter 30) ohne weitere Haushaltsmitglieder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paarhaushalte (beide zwischen 30 und 65) ohne weitere Haushaltsmitglieder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paarhaushalte (mindestens eine Person ab 65) ohne weitere Haushaltsmitglieder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einelternhaushalte mit Kindern (mindestens eines unter 25)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paarhaushalte mit Kindern (mindestens eines unter 25)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

andere Haushaltstypen:

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

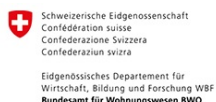
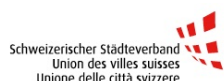
Veränderung des Angebots

* 4. Wie hat sich die **Angebotssituation** der nachfolgenden Wohnformen / Preisklassen in Ihrer Stadt / Gemeinde **in den vergangenen 5 Jahren verändert?**

	stark entspannt	leicht entspannt	weder noch	leicht angespannt	stark angespannt
Gemeinnützige Wohnbauträger / Kostenmiete	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen im unteren Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen im mittleren Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen im oberen Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumsobjekte im unteren Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumsobjekte im mittleren Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumsobjekte im oberen Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* 5. Wie hat sich die **Angebotssituation** in Ihrer Stadt / Gemeinde in den letzten 5 Jahren generell **verändert?**

- stark entspannt
 leicht entspannt
 weder noch
 leicht angespannt
 stark angespannt



Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Verschärfung der Angebotsknappheit

Sie haben angegeben, dass sich in den vergangenen 5 Jahren das Angebot generell verknappert habe. Uns interessiert, welche Personengruppen davon am stärksten betroffen waren.

* 6. Wie stark sind Ihrer Meinung nach die nachfolgenden Haushaltstypen von der Verknappung des Angebots in der jüngsten Vergangenheit betroffen?

	nicht betroffen	eher nicht betroffen	neutral	eher betroffen	sehr stark betroffen
Einpersonenhaushalte unter 30	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 65	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einpersonenhaushalt ab 65	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paarhaushalte (mindestens eine Person unter 30) ohne weitere Haushaltsmitglieder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paarhaushalte (beide zwischen 30 und 65) ohne weitere Haushaltsmitglieder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paarhaushalte (mindestens eine Person ab 65) ohne weitere Haushaltsmitglieder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einelter Haushalte mit Kindern (mindestens eines unter 25)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paarhaushalte mit Kindern (mindestens eines unter 25)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

andere Haushaltstypen:

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Hemmnisse für preisgünstigen Wohnungsbau

* 7. Inwiefern treffen die nachfolgenden **Hemmnisse** für preisgünstigen Wohnungsbau auf Ihre Stadt / Gemeinde zu?

	trifft überhaupt nicht zu	trifft eher nicht zu	neutral	trifft eher zu	trifft voll und ganz zu
mangelndes Interesse von Investoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zu wenig verfügbares Bauland	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
raumplanerische Restriktionen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lärmschutz-Vorgaben	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
lange und komplizierte Verfahren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zu wenig Innovation in der Bauwirtschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Denkmal- und Ortsbildschutz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sonstiges (bitte angeben)

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden

Nun folgen einige Fragen zur **Wohnungspolitik in den Städten und Gemeinden**

* 8. In welchen Bereichen ist Ihre Stadt / Gemeinde **derzeit** bereits **wohnungspolitisch aktiv** (Mehrfachauswahl möglich)?

- Kommunalen Wohnungsbau
- Finanzielle Massnahmen (Wohnbaufonds, Darlehen oder Bürgschaften für bestimmte Wohnbauinvestoren, Mietzinsbeiträge, Steuererleichterungen)
- Subjekthilfe (Wohngelder für Haushalte, Vorgaben zur Berechnung der Kostenmiete)
- Land- oder Liegenschaftserwerb
- Abgabe im Baurecht mit Bedingungen zu preisgünstigem Wohnen
- Raumplanerische Massnahmen (Nutzungsprivilegien, Vorgaben zur Nutzungsplanung etc.)
- Formeller Austausch mit Immobilienakteuren
- Innovationsförderung (Wettbewerbe, Auszeichnungen etc.)
- Wohnungspolitik ist Teil der Legislaturziele
- Separates Reglement zur Förderung des preisgünstigen Wohnens
- Codifiziertes Ziel zum Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger
- Kostenmiete bei Wohnliegenschaften im Eigentum der Stadt / Gemeinde
- Keine der oben genannten

Weitere Aktivitäten:

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden

* 9. In welchen Bereichen hat Ihre Stadt oder Gemeinde in den nächsten 3 bis 5 Jahren **zusätzliche wohnungspolitische Aktivitäten geplant** (Mehrfachauswahl möglich)?

- Kommunalen Wohnungsbau
- Finanzielle Massnahmen (Wohnbaufonds, Darlehen oder Bürgschaften für bestimmte Wohnbauinvestoren, Mietzinsbeiträge, Steuererleichterungen)
- Subjekthilfe (Wohngelder für Haushalte, Vorgaben zur Berechnung der Kostenmiete)
- Land- oder Liegenschaftserwerb
- Abgabe im Baurecht mit Bedingungen zu preisgünstigem Wohnen
- Raumplanerische Massnahmen (Nutzungsprivilegien, Vorgaben zur Nutzungsplanung etc.)
- Formeller Austausch mit Immobilienakteuren
- Innovationsförderung (Wettbewerbe, Auszeichnungen etc.)
- Wohnungspolitik ist Teil der Legislaturziele
- Separates Reglement zur Förderung des preisgünstigen Wohnens
- Codifiziertes Ziel zum Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger
- Kostenmiete bei Wohnliegenschaften im Eigentum der Stadt / Gemeinde
- Keine der oben genannten

Weitere Aktivitäten:

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden

* 10. Wurden in Ihrer Stadt / Gemeinde **seit 2019** im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik **politische Vorstösse oder Initiativen** eingereicht?

Ja

Nein

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Politische Vorstösse und Initiativen

Sie haben angegeben, dass in Ihrer Stadt / Gemeinde seit 2020 im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik bereits politische Vorstösse oder Initiativen eingereicht wurden.

* 11. Bitte erfassen Sie in einigen Stichworten die **Titel und Themen** der Vorstösse und geben optional einen URL Weblink an.

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Nachhaltigkeit

Nun folgt eine Frage zum Thema Nachhaltigkeit.

12. **Nachhaltigkeit im Siedlungsraum** gewinnt laufend an Bedeutung.

Welche Themen einer **nachhaltigen Siedlungsentwicklung** sind in Ihrer Gemeinde in Zukunft am drängendsten?

Bitte listen Sie bis zu **fünf Themen stichwortartig** auf.

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden

* 13. Aufgrund welcher allfälligen Hemmnisse, werden nicht noch weitere wohnungspolitische Aktivitäten angepackt (Mehrfachauswahl möglich)?

- fehlender klarer Auftrag an die Verwaltung
- fehlendes Budget für aktive Bodenpolitik etc.
- fehlende verwaltungsinterne Ressourcen
- nicht ausreichender politischer Rückhalt
- fehlender Boden in Gemeindebesitz
- hohe Bodenpreise im freien Markt
- sonstiges (bitte angeben)

- keine der oben genannten

* 14. Welchen **Herausforderungen** begegnen Sie in Ihrer **Wohn- und Arealentwicklungspolitik** (Mehrfachauswahl möglich)?

- Energieversorgung und Fernwärme
- Anbindung an Verkehrsknotenpunkte und Versorgungssituation
- Frei- und Grünräume, Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Räumen
- Zielkonflikte Bauen und Lärmschutz
- Autofreies und mobilitätsarmes Wohnen
- Erschliessungs- und Durchwegungskonzepte und öffentliche Räume
- Fehlende planerische Instrumente und Kooperationsmöglichkeiten für gemeinwohlorientierte Lösungen
- Wirtschaftliche Interessen privater Eigentümerinnen und Entwickler, Verhandlungen, Besitzverhältnisse
- Fehlende Ressourcen in der Stadtverwaltung
- Andere (bitte angeben):

- Keine der oben genannten

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden

* 15. Wie bewerten Sie die **Einflussmöglichkeiten**, welche Ihre Gemeindebehörde hat, um **gegenüber spezifischen Akteuren Einfluss** zu nehmen, damit diese **zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum erstellen** und bisherigen preisgünstigen Wohnraum erhalten?

	sehr schwachen Einfluss	eher schwachen Einfluss	weder schwachen noch starken Einfluss	eher starken Einfluss	sehr starken Einfluss
Private Bauträger	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Generalunternehmungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
PrivateigentümerInnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Institutionelle Investoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Internet-Plattformen (Airbnb, Booking etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gemeinnützige Wohnbauträger	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Wohnungspolitik des Bundes

Vielen Dank für die Beantwortung der Fragen bis zu diesem Punkt. Es folgen nun einige Fragen zur Wohnungspolitik des Bundes.

* 16. Der Bund hat wohnungspolitische Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Mietrecht, Wohnraumförderung und Raumplanung. Wie hoch schätzen Sie den **wohnungspolitischen Handlungsbedarf auf Bundesebene** in den nächsten 10 Jahren ein?

- kein Handlungsbedarf
- geringer Handlungsbedarf
- mittlerer Handlungsbedarf
- hoher Handlungsbedarf
- sehr hoher Handlungsbedarf

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Wohnungspolitik des Bundes

* 17. Wie zweckmässig würden Sie die nachfolgenden **Gesetzesänderungen** empfinden?

Alle Vorschläge gelten nur unter gewissen Bedingungen, also etwa nur für Regionen mit hoher Wohnungsmarktdruck, zeitlich befristet etc.

nicht eher nicht weder noch eher sehr
zweckmässig zweckmässig zweckmässig zweckmässig

Beschränkung Mietzinserhöhung bei Wiedervermietung

Der Bundesrat kann Mietzinserhöhung bei Wiedervermietung auf einen bestimmten Prozentsatz gegenüber Vormiete beschränken

Kommentar (optional)

Vorherigen Mietzins mitteilen

Die Vermieter müssen unter gewissen Voraussetzungen bei Abschluss eines Mietvertrags den vorherigen Mietzins auf einem Formular bekannt geben.

Kommentar (optional)

Vorkaufsrecht

Städte und Gemeinde erhalten gewisse Vorkaufsrechte, um zugunsten des gemeinnützigen

Wohnungsbaus Bauland und Liegenschaften zu erwerben

Kommentar (optional)

Raumplanung

Kantone bezeichnen in den Richtplänen Regionen, in den preisgünstiges Wohnen bevorzugt behandelt wird

Kommentar (optional)

18. Welche weiteren **Anpassungen von Bundesgesetzen** würden Ihnen den Umgang mit der Wohnungsmarktsituation in Ihrer Stadt / Gemeinde erleichtern?

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Bedürfnis nach Dienstleistungen des SSV in der Wohnungspolitik

Nun haben Sie zahlreiche Fragen zur Wohnungspolitik beantwortet. Der SSV möchte die Mitglieder gerne unterstützen. Und so fragen wir:

19. Welche **Dienstleistungen und Hilfestellungen** würden Sie sich seitens des **SSV** wünschen? Wählen Sie die gewünschten Handlungsfelder aus und konkretisieren Sie bitte Ihr **Anliegen im darunterliegenden Kommentarfeld**.

	Gewünscht	Nicht benötigt
Politischer Vorstoss zu...	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bitte angeben		
<input type="text"/>		
Vernetzung mit ... zum Thema....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bitte angeben		
<input type="text"/>		
Entscheidungsgrundlagen erstellen zu...	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bitte angeben		
<input type="text"/>		
Plattform und Veranstaltung zu...	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bitte angeben		
<input type="text"/>		
Andere	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bitte angeben		
<input type="text"/>		

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Ihre Stadt / Gemeinde

* 20. Bitte erfassen Sie nachfolgend Ihre Stadt / Gemeinde

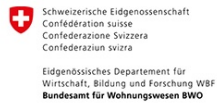
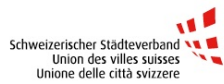
Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Kontaktdaten

Vielen Dank für das Ausfüllen der Umfrage. Bitte erfassen Sie nachfolgend ihre Kontaktdaten für allfällige Rückfragen.

* 21. Kontakt für Rückfragen

Name	<input type="text"/>
Stadt / Gemeinde	<input type="text"/>
Postleitzahl	<input type="text"/>
Ihre Funktion / Abteilung in der Stadt / Gemeinde	<input type="text"/>
E-Mail-Adresse	<input type="text"/>
Telefonnummer	<input type="text"/>



Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden

Ende der Umfrage

Sie sind am Ende der Umfrage angelangt. Wir bedanken uns herzlich für das Ausfüllen der Umfrage.

Bei Bedarf können Sie Ihre Antworten bis zum 15. Dezember jederzeit anpassen.