

## Schweizer Allianz für Wohnraum Version 04.07.2025

### Jetzt mehr Wohnraum: Anreize schaffen und Hürden abbauen

In der «Schweizer Allianz für Wohnraum» engagieren sich Branchen und Verbände aus dem Immobilienbereich, die einen entscheidenden Beitrag im Wohnungsmarkt leisten. Die Allianz setzt sich für unterschiedliche Anliegen im Zusammenhang mit dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt ein: Sie fordert, dass die richtigen Anreize geschaffen werden, damit Investitionen überhaupt getätigt werden und die Bautätigkeit effektiv ausgebaut werden kann. Ohne gezielte Angebotsförderung ist es nicht möglich, genügend Wohnraum zu erstellen. Um dies zu ermöglichen, müssen bestehende Hürden abgebaut werden.

Es sind wirksame Massnahmen zur Schaffung des notwendigen Angebotes an Wohnraum erforderlich, damit die zunehmende Nachfrage nach geschätzten 50'000 Wohnungen pro Jahr befriedigt werden kann. Die «Schweizer Allianz für Wohnraum» engagiert sich dafür, eine weitere Verknappung des Wohnungsangebotes in der Schweiz zu verhindern.

#### Anreize schaffen und Hürden abbauen heisst:

1. Attraktivität für private Investoren sichern: Verfahren beschleunigen und verkürzen.
2. ISOS mit Augenmass folgen: Der Schutz historischer Ortsbilder ist wichtig – doch in heutiger Anwendung blockiert das ISOS ganze Entwicklungsgebiete. Es braucht mehr Differenzierung und Spielraum für Städte und Gemeinden.
3. Bodenzug durch den Staat verhindern: Das Vorkaufsrecht für den Staat und Gemeinden schafft ein Klima des Misstrauens und beeinträchtigt die Rollenteilung zwischen privatem und öffentlichem Sektor. In der Praxis führt dies zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten. Die öffentliche Hand soll sich darauf beschränken, gute Rahmenbedingungen zu schaffen.
4. Stabile rechtliche Grundlagen: Das Mietrecht muss gelockert statt permanent verschärft werden.
5. Einsprachen differenziert behandeln: Die Möglichkeit, Wohnbauprojekte durch Einsprachen massiv zu verzögern oder gar zu verhindern, muss mitunter eingeschränkt werden können.
6. Die Verteilung von Steuergeldern für subventionierten und gemeinnützigen Wohnungsbau darf nicht weiter ausgebaut werden. So verdrängt der Staat bauwillige Investoren und Vermieter und verknappt das Angebot, statt Wohnraum zu schaffen. Es ist sicherzustellen, dass subventionierte Wohnungen wirklich jenen zugutekommen, welche sie benötigen. Ansonsten ist die Praxis der Subjektförderung zu prüfen – ausschliesslich für bedürftige, wohnungssuchende Menschen.

## Es braucht einen Kurswechsel

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist ins Stocken geraten. Immer mehr Menschen finden keine passende Wohnung – und viele, die in einer Wohnung leben, die eigentlich nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passt, können sie nicht verlassen. Der Grund: ein vielerorts brachliegender Mietmarkt, der am Lock-in-Effekt krankt. Um diese Blockade zu lösen und Bauen überhaupt wieder zu ermöglichen, braucht es einen klaren Kurswechsel und das aktive Setzen der richtigen Anreize. Die «Schweizer Allianz für Wohnraum» fordert eine offene Debatte über die Bedingungen, unter denen Investoren und Bauherren überhaupt neuen Wohnraum schaffen können und wollen – und entsprechendes, entschlossenes Handeln auf allen politischen und Verwaltungsebenen. Gemäss Wüest Partner standen per Ende 2015 pro Quartal (bei inserierten Angeboten) noch 74 Wohnungen pro 1000 Haushalte zur Verfügung.<sup>1</sup> Heute sind es gemäss Studie noch 43. Das ist viel zu wenig. Laut einer aktuellen Analyse von Raiffeisen wurden von 2004 bis 2017 pro 1000 Bewohner in der Schweiz im Durchschnitt jährlich 7,3 Wohnungen geplant – zwischen 2020 und 2024 dann nur noch 5,5.<sup>2</sup>

## Investitionen in Wohnraum ermöglichen – durch gezielte Anreize

Die in der Schweiz zur Realität gewordene Verknappung von Wohnraum wird nicht mittels staatlicher Eingriffe und mehr Subventionen gelindert werden. Zusätzliches Geld in den subventionierten Wohnungsbau zu pumpen, wird die Blockade im Mietmarkt nicht lösen. Wer heute keine Wohnung hat und auf dem Mietmarkt eine sucht, hat das Nachsehen. Deshalb braucht es konkrete Massnahmen, die es ermöglichen, dass private Investoren und Bauherren tatsächlich den dringend benötigten Wohnraum schaffen können. Heute fehlen dafür vielerorts die Anreize. Investitionswillige und Immobilienunternehmen benötigen Rechtssicherheit und klare Perspektiven, innert welchem Zeitraum eine Investition und ein Bau realisierbar sind. Sie benötigen flüssige und speditiv abgewickelte Bewilligungsverfahren. Und sie brauchen Planungssicherheit, damit ihre Projekte nicht durch politische Kehrtwendungen oder überbordende Auflagen ausgebremst werden. Immer weitreichendere staatliche Eingriffe, ineffiziente Verfahren und eine oftmals gravierende regulatorische Unsicherheit eliminieren jegliche Anreize, Bauprojekte für neuen Wohnraum realisieren zu können. Es braucht einen politischen Richtungswechsel – hin zu einem investitionsfreundlichen Klima, das privates Engagement beim Wohnungsbau fördert statt hemmt.

## Hürden abbauen – Verfahren beschleunigen und Richtlinien entschlacken

Zu viele Bauprojekte scheitern heute an langwierigen und aufwändigen Verfahren. Bauwillige müssen sich etwa im Kanton Zürich im Schnitt 170 Tage auf eine Baubewilligung gedulden – das sind 76 Prozent mehr als noch 2010, wie die Zürcher Kantonalbank in ihrer Publikation *Immobilien aktuell* festhält.<sup>3</sup> Baubewilligungen dauern Jahre, Einsprachen blockieren ganze Quartiere und nationale Schutzinteressen wie das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS zeitigen teilweise flächendeckende Einschränkungen. Der Aktionsplan Wohnungsknappheit welcher der Bundesrat verabschiedet hat, enthält teilweise gute Ansätze – und am Runden Tisch ISOS wurden mögliche Lockerungen in der Anwendung des Inventars erörtert. Es braucht mutige und sehr konkrete Korrekturen: Verfahrensbeschleunigungen, eine stärker differenzierte Handhabung des ISOS sowie klare Fristen und Vorgaben für Einspracheverfahren, damit diese nicht zur faktischen Verhinderungsstrategie werden können.

<sup>1</sup> Wüest und Partner 2025. Der Wohnbausaldo dürfte kleiner ausfallen als erwartet. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2025/04/29/der-wohnbau-saldo-kleiner-als-erwartet/>.

<sup>2</sup> Raiffeisen 2025. Immobilien Schweiz – Q2 2025. <https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/kampagnen/2025/immobilienstudie/2q25/immobilien-schweiz-2q25-de.pdf>.

<sup>3</sup> Zürcher Kantonalbank. 2023. Wohnungsneubau – ein Hürdenlauf. <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/wohnungsneubau-ein-huerdenlauf.html>.

## Den Mietmarkt wieder in Bewegung bringen

Der heutige Mietmarkt ist geprägt von Stagnation: Viele ältere Menschen sind praktisch gezwungen, in für sie zu grossen Wohnungen zu verbleiben, weil eventuell verfügbarer, kleinerer Wohnraum teurer wäre als ihre aktuelle Wohnung. Das zeigt: es mangelt an Zubau von Wohnraum. Viele Mieterinnen und Mieter verbleiben aus Furcht vor höheren Neumieten in Wohnungen, die für sie zu gross sind. Diese Wohnungen sind dem Markt faktisch entzogen und verknappen das Angebot zusätzlich. Dieser sogenannte Lock-in Effekt stellt für Wohnungssuchende, die heute keine passende Wohnung haben ebenso wie für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Städte und Agglomerationen ein grosses Problem dar. Nur wenn neuer, vielfältiger und wirklich verfügbarer Wohnraum geschaffen wird, kann wieder die nötige Mobilität auf dem Markt entstehen. So kann auch das Mietzinsniveau wieder breiter abgestützt und der Druck auf tiefere Einkommensgruppen reduziert werden.

## Fazit

Die Schweiz benötigt mehr Wohnraum – und sie braucht dafür ein Bekenntnis zu einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt, für den zügig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss. Die öffentliche Hand kann das nicht leisten. Es braucht private Investoren, Immobilienunternehmen, Bauunternehmer und viel zivilgesellschaftliches Engagement. Die Politik muss dafür die richtigen Weichenstellungen vornehmen. Forderungen nach permanenter Verschärfung des Mietrechts bewirken genau das Gegenteil, denn sie lähmen den Mietmarkt.

## Kontakt:

Nationalrat Beat Walti, Präsident Verband Immobilien Schweiz VIS, 079 296 72 25

Nationalrat Olivier Feller, Generalsekretär Fédération romande immobilière FRI, 079 658 31 92

Nationalrat Philippe Nantermod, Präsident Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse, 076 584 34 22

Nationalrat Gregor Rutz, Präsident Hauseigentümerverband Schweiz HEV, 079 220 54 39

Ständerat Hans Wicki, Präsident Bauenschweiz, 079 632 72 48

Ständerat Martin Schmid, Präsident Entwicklung Schweiz, 081 286 05 04

Martin Arnold, Geschäftsführer Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI, 079 678 82 82

Christoph Aumeunier, Generalsekretär der Chambre genevoise immobilière CGI, 022 715 02 00

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, 044 434 78 88

Markus Meier, Direktor Hauseigentümerverband Schweiz HEV, 079 602 42 47

Martin Munz, Präsident Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren IPB, 044 395 18 18