

Wohnungsmarkt

Ausgangslage

Die Leerwohnungsquote sinkt seit 2021, sie liegt derzeit bei 1,31 Prozent. Die Wohnungsnachfrage nimmt beständig zu, was zu einer erhöhten Wohnungsproduktion führen sollte. Diese findet jedoch nicht statt: Die Zahl der Baugesuche hat in den letzten Jahren abgenommen.

Der Wohnungsmarkt funktioniert, wenn Bevölkerungswachstum und Wohnungsbau in etwa dieselbe Dynamik aufweisen und sich im Gleichschritt entwickeln. Das ist nicht der Fall. Wohnungen, die aktuell noch leer stehen, werden immer rascher ausgelastet. Diese Verknappung von Wohnraum ist insbesondere in den Zentrumsstädten zu spüren.

Der VIS und seine Mitglieder sind bestrebt, im Markt für die vorherrschenden und zukünftigen Bedürfnisse Wohnraum zu produzieren und dabei jenes Angebot zu schaffen, dass der tatsächlichen Nachfrage entspricht. Dabei spielt auch der Aspekt der (in der Verfassung festgeschriebenen) Niederlassungsfreiheit eine Rolle: Menschen sollen entscheiden können, wo sie leben und arbeiten wollen. Staatliche Interventionen in den Wohnraum schränken dieses Grundrecht ein. Investoren produzieren deshalb jenes Angebot, welches gewünscht und nachgefragt wird. **Der VIS strebt einen Wohnungsmarkt an, der insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:**

Investitionen in neuen Wohnraum müssen möglich sein

Investoren heizen eine potenzielle Wohnungskrise nicht an. Sie sind im Gegenteil bestrebt, den nötigen Wohnraum zu schaffen und damit die Situation zu entschärfen. Der VIS setzt sich dafür ein, dass unternehmerisches Handeln

ermöglicht und respektiert wird. Gute Rahmenbedingungen für Investoren sind grundlegend, damit der nötige neue Wohnraum entstehen kann.

Mietmarkt schützen statt totregulieren

Der Mietmarkt ist für die Schweiz wichtig. Wir sind ein Land von Mieterinnen und Mietern. Überregulierung gefährdet das Funktionieren dieses Marktes. Die stete Verschärfung des Mietrechts behindert direkt das genügende

und genügend rasche Erstellen von neuem Wohnraum. Der VIS betont: Wenn eine kurzsichtige Wohnungspolitik die Kostenmiete durchsetzt, käme der Mietwohnungsmarkt vollständig zum Erliegen.

Verdichtung konsequent umsetzen

Der Platzbedarf der Bevölkerung steigt mit dem Bevölkerungswachstum und mit den Raumansprüchen. Stetig – der Wohnraum muss entsprechend mitwachsen. Mit der nötigen Verdichtung kann dem Problem zumindest entgegen gewirkt werden. Verdichtete Bauweisen können sich jedoch heute noch zu wenig gut durchsetzen: Gesetzliche Vorgaben und Auflagen müssen moderat sein oder eingegrenzt werden und es braucht einen effizienteren Umgang mit Baugesuchen. Bauvorschriften und Regulierungen

bezüglich Einzonungen müssen fallweise überdacht und wo nötig angepasst werden. Wenn die im Raumplanungsgesetz vorgeschriebene Verdichtung stattfinden soll, dann müssen die Bauordnungen dies auch zulassen. In städtischen Gebieten, wo die Leerwohnungsziffer bereits sehr tief ist und viele Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, kann das Potenzial zur Verdichtung sonst nicht effizient genutzt werden.

Fördernde Klimapolitik und nachhaltige Bodenpolitik

Der VIS vertritt die Interessen von institutionellen Investoren wie Pensionskassen und Versicherer sowie Immobilienunternehmen und setzt sich dabei für die Entwicklung umfassend nachhaltig gebauter, bewirtschafteter und unterhaltener Gebäude ein. Der VIS unterstützt die Umsetzung des Klimagesetzes. Immobilienunternehmen und -investoren brauchen klare Rahmenbedingungen, um Sanierungen effizient voranzutreiben. Bei der Umsetzung der nun vorliegenden gesetzlichen Bestimmungen muss die Politik jedoch von Massnahmen absehen, die zu einem Sanierungsstau führen könnten.

Staatliche Mittel für Bedürftige

Das anhaltende Bevölkerungswachstum und die Bodenverknappung, gekoppelt mit zu wenig zusätzlichem Wohnraum können das Problem der Erschwinglichkeit desselben in Zukunft verschärfen. Gerade deshalb ist es wichtig, die richtigen und nachhaltigen Massnahmen zu ergreifen. Der VIS setzt sich dafür ein, dass staatlich geförderte Wohnungen den wirklich bedürftigen Personen zugutekommen. Dazu gehören angemessene Belegungsvorschriften für die Vergabe und Nutzung solcher Wohnungen. Hier sind Korrekturen unumgänglich: Bei nicht mehr gegebenem Bedürfnis einer Mieterschaft muss eine staatlich vergünstigte Wohnung rasch neuen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stehen. Wo gemeinnütziger Wohnraum Bedürftigen zukommt und wo er weder den Markt ausbremst noch die soziale Durchmischung lähmt, hat gemeinnütziger Wohnraum seine Berechtigung.

Ferner ist die sogenannte Subjektförderung, bei der Haushalte staatliche Zuschüsse für die Wohnausgaben erhalten, als griffigere und sinnvollere Massnahme einzuführen. Beiträge, die zum Bezahlen der Miete eingesetzt werden können, helfen Wohnungssuchenden, eine Wohnung zu finden. Die Subjektförderung kann zielgerichteter eingesetzt werden. Eine Abstufung erlaubt eine gerechte Unterstützung an mehr Haushalte anhand der tatsächlichen Bedürftigkeit.



Fazit

Der VIS fordert:

- Förderung guter Rahmenbedingungen auf allen Staatsebenen
- Nicht mehr, sondern weniger staatliche Regulierung; Mietrecht lockern, statt verschärfen
- Verzicht auf ein Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand
- Gezielte Anpassung der Lärmschutzverordnung
- Bewilligungsverfahren beschleunigen, vereinfachen und Auflagen beschränken, Bemühungen lokaler Behörden, die private Einsprachenflut einzudämmen
- Verdichtung priorisieren (Sanierungsquoten erhöhen, Hindernisse reduzieren)
- Keine Quoten für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Kein Ausbau des subventionierten und gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Stattdessen Prüfung und Konzeption einer griffigen Subjektförderung