

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 9: Farbe/Bad

**Artikel:** Parteien den Puls gefühlt  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-867795>

### **Nutzungsbedingungen**

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

### **Conditions d'utilisation**

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

### **Terms of use**

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

**Download PDF:** 05.02.2025

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

# Parteien den Puls gefühlt

Was wollen die Parteien unternehmen, damit in der Schweiz genügend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht? Eine kleine Umfrage als Orientierung für die bevorstehenden Parlamentswahlen.

Umfrage: Richard Liechti



Der Markt genügt und spielt, wobei Wohnungen in urbanen Zentren begehrt sind als in ländlicheren Gegenden, was sich im Preis bemerkbar macht.



Wir beobachten diese Entwicklung mit Sorge. Profitorientierte Immobilienbesitzer/innen und Immobilienfirmen machen sich eine steigende Nachfrage zunutze und verlangen auf Kosten der Mieter/innen überhöhten Mieten. Der Markt versagt hier: Er kann Angebot und Nachfrage nicht in Einklang bringen. Der Staat muss deshalb eine aktive Rolle spielen, indem Bund, Kantone und Gemeinden den öffentlichen Erwerb von Liegenschaften fördern und den Besitz an öffentlichen Liegenschaften schützen. Öffentlicher Grund und Boden soll grundsätzlich nicht an Private veräussert, sondern für angemessenen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.



Grundsätzlich ist es erfreulich, dass der Wohnungsmarkt auf die Knappheit reagiert hat und vermehrt in den Bau von neuen Wohnungen investiert wurde. Die nun seit geraumer Zeit ansteigenden Leerstände beweisen, dass das Problem zumindest national betrachtet gelöst werden konnte. Es existiert aber ein Ungleichgewicht, das ist korrekt: Dass in den Städten weiterhin eine grössere Knappheit herrscht, ist jedoch aufgrund der Anziehungskraft der Städte wenig überraschend und im Vergleich mit dem Ausland kein Sonderfall. Das Problem in den Schweizer Städten liegt darin, dass die Anpruchshaltung der Wohnungssuchenden sehr hoch ist und die Verdichtung zu wenig rasch vorschreitet. Einerseits kann mit den bestehenden regulatorischen Vorgaben im Bausektor nicht genügend Wohnraum auf dem knappen Boden zur Verfügung gestellt werden. Andererseits hat die Wohnfläche pro Person stetig zugenommen. Beides zusammen kann nicht aufgehen und führt automatisch dazu, dass Leute vermehrt in die Agglomerationen getrieben werden.



Der Wohnungsmarkt ist ein Spiegel der demografischen Veränderungen. In der Schweiz lebt ein immer grösserer Teil der Bevölkerung im urbanen Umfeld und braucht dort Wohn-, Arbeits- und Erholungsraum. Andere Regionen hingegen sind mit Herausforderungen wie Abwanderung, Abbau des Service public und Leerstand von Wohnungen konfrontiert. Die CVP setzt sich für Wohlstand und Lebensqualität der Bevölkerung in der ganzen Schweiz ein.



In den Städten und Agglomerationen, in denen die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in der Schweiz lebt, ist der Mangel an preisgünstigen Wohnungen nach wie vor gross. Gebaut wird vor allem von renditetriebenen Investoren. Die im Raumplanungsgesetz verlangte und dringend nötige Siedlungsentwicklung nach innen muss auch ein Schub für mehr bezahlbare Wohnungen in den Ballungsräumen sein. Trotzdem hat das Parlament die nationale Wohnbauförderung nur minim erhöht. Als völlig inakzeptabel beurteilen die Grünen den Entscheid, die Aufstockung des Fonds de Roulement mit der Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ zu verknüpfen und so das eine gegen das andere auszuspielen.



Wir teilen diese Einschätzung der Lage. Es wird zu Korrekturen auf dem Wohnungsmarkt kommen. Die Politik ist zudem gefordert, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass sich diese Entwicklung verbessert.



Diese Situation ist tatsächlich sehr aufmerksam zu beobachten. Allerdings sind die regionalen Unterschiede teilweise recht ausgeprägt.

Der Schweizer Wohnungsmarkt droht aus dem Lot zu geraten. In gewissen Regionen verzeichnen wir beträchtliche Leerstände, während in den Ballungsräumen herrscht. Wie beurteilt Ihre Partei die Lage?

Was will Ihre Partei unternehmen, damit Normalverdienende auch in den Ballungsräumen eine bezahlbare Wohnung finden?

siehe erste Frage

Die SP fordert eine deutliche Ausweitung des Angebots an gemeinnützigen Wohnungen, die der Kostenmiete verpflichtet sind und freiwillig auf eine Rendite verzichten. Das führt zu 20 bis 30 Prozent tieferen Mieten und erschwinglichem Wohneigentum durch Genossenschaftsanteile. Die SP wird sich weiterhin konsequent für eine Einhaltung der «Kostenmiete Fluss» einsetzen, um die krasse Auseinanderentwicklung des Mietpreisindex gemäss Referenzzinssatz und des effektiven Mietpreisindex in der Schweiz zu korrigieren. Gleichzeitig setzt sich die SP für einen starken Kündigungsschutz im Wohnungswesen ein.

Die FDP ist davon überzeugt, dass die Weiterführung der nationalen Wohnbauförderung keiner Notwendigkeit mehr entspricht. Die bestehenden Mittel und Werkzeuge auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene sind ausreichend (siehe Frage 4). Denn am Ende ist das beste Mittel gegen zu teuren Wohnraum ein grösseres Angebot. Darum sollte viel eher auf die Vereinfachung der kantonalen Planungs- und Baurechte hingewirkt werden. So kann der Wohnraum dort erstellt werden, wo er nachgefragt wird, und der administrative Aufwand für das Bauen kann entscheidend reduziert werden.

Die aus Sicht der CVP beste nationale Massnahme ist die in der Verfassung verankerte Unterstützung des gemeinnützigen Wohnbaus, die weiter gestärkt werden soll. Ausserdem setzt sich die CVP dafür ein, dass Anbieter wie Anbn, die vor allem städtischen Wohnraum kommerziell zweckentfremden, stärker in die Verantwortung genommen werden. Die verschiedenen Gemeinden und Städte stehen jedoch vor ganz unterschiedlichen Herausforderungen und müssen entsprechend im Dialog mit allen Akteuren konkrete Lösungen finden. Diese finden sich in einem Zusammenspiel der genannten siedlungspolitischen Massnahmen: Verdichtung, Belebung, flexible Mobilitätskonzepte, Erhöhung der Ressourceneffizienz, fairer Lastenausgleich und Sicherheit.

Bezahlbarer Wohnraum geht mit Durchmischung und gesellschaftlichem Zusammenhalt in unserem Land Hand in Hand. Trotz Tiefzinsen steigen aber die Mieten. Für bezahlbares Wohnen in Städten und Agglomerationen muss die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus intensiviert und das Mietrecht verstärkt werden (Kontrolle der Anfangsmieten, Formularpflicht, besserer Kündigungsschutz).

Es braucht gute Rahmenbedingungen, damit entsprechend der Nachfrage gebaut (bzw. umgebaut) und verdichtet wird.

Unter anderem sind die Anlagenvorschriften für Pensionskassen zu modernisieren. Die BDP ist ansonsten eher zurückhaltend, was staatliche Markt Eingriffe betrifft. Die regionalen Unterschiede erschweren dies zusätzlich. Die für diese Legislatur vorgesehene Mietrechtsrevision wurde leider von der konservativen Mehrheit verunmöglicht.

	 SVP Die Partei der Schweizer	 SP	 FDP Die Liberalen	 CVP	 GRÜNE GRÜNE	 grünliberale	 BDP Bürgerlich Demokratische Partei Schweiz
<p><b>Wie beurteilt Ihre Partei die Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften für die Wohnungsvergorgung in der Schweiz?</b></p>	<p>Die SVP hat nichts gegen alternative Wohnmodelle, solange diese nicht staatlich, also mit Steuergeldern, finanziert werden.</p>	<p>Die Bedeutung ist gross und sehr positiv: Gemeinnützige Bauträger spielen bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung eine wichtige Rolle. Dank der Anwendung der Kostennormen stellen sie einen Grundstock langfristig preisgünstiger Wohnungen bereit. Zudem bieten sie in der Regel sehr kinderfreundliche, ökologisch und städtebaulich vorbildliche Siedlungen sowie gemeinschaftliche Infrastrukturen und Mitwirkung.</p>	<p>Die Wohnbaugenossenschaften, ob privat oder öffentlich, spielen eine wichtige Rolle, um die Wohnungsvergorgung sicherzustellen und preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Für den Zusammenhalt der Gesellschaft, aber auch aus raumplanerischer und volkswirtschaftlicher Sicht ist es wichtig, dass der Bevölkerung auch in Ballungszentren finanzierbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Wohnbaugenossenschaften sind wichtig für die Wohnungsvergorgung in der Schweiz. Sie übernehmen eine essenzielle Aufgabe und können auch den Immobilienmarkt positiv beeinflussen. Die strengen Vorschriften für gemeinnützige Wohnbauträger führen ferner zu einem ökologischen und hindernisfreien Bauen. Auch Alterswohnungen werden dank dem gemeinnützigen Wohnbau vermehrt gefördert. Aus diesen Gründen setzt sich die CVP bereits seit Jahren für die Erhaltung des Marktanteils des gemeinnützigen Wohnraums ein und wird dies auch in Zukunft tun.</p>	<p>Die Grünen sehen in den Wohnbaugenossenschaften einen zentralen Pfeiler der Wohnlandschaft Schweiz. Durch den Verzicht auf die private Anreicherung von Gewinnen können die Wohnbaugenossenschaften eine grosse Zahl bezahlbarer Wohnungen anbieten. Viele Genossenschaften investieren zudem in Bauten von hoher Qualität und in eine sparsame und effiziente Energieversorgung. Durch die Beteiligung der Genossenschafter*innen werden das Zusammenleben und die Solidarität gefördert. Auch vom ökologischen Gesichtspunkt her sind Wohnbaugenossenschaften vorteilhaft. Sie kennen oft Belegungsvorschriften. Dies reduziert den Flächenbedarf pro Kopf und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks.</p>	<p>Die Wohnbaugenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsvergorgung in der Schweiz.</p>	<p>Wohnbaugenossenschaften spielen eine wertvolle Rolle im sozialen Wohnungsbau. Wichtig ist dabei, dass auch wirklich diejenigen davon profitieren, für welche sozialer Wohnungsbau vorgesehen ist. Punktuell kann hier der Glaubwürdigkeit noch besser Sorge getragen werden. Eine besonders wichtige Rolle messen wir bezahlbarem Wohnraum für die ältere Generation zu. Hier haben Wohnbaugenossenschaften mit Alterswohnprojekten eine hohe Bedeutung.</p>
<p><b>Die Wohnbauförderung ist in der Bundesverfassung verankert (Artikel 108). Mit welchen Massnahmen sollte der Bund diesen Verfassungsauftrag Ihrer Meinung nach umsetzen?</b></p>	<p>Es braucht gute und unbürokratische Rahmenbedingungen. So gilt es die Vorbezüge von Alterskapitalien aus der beruflichen Vorsorge für den Erwerb von Wohneigentum als wichtigstes Förderinstrument zu erhalten.</p>	<p>Zum einen haben wir eine stärkere Aufstockung des Fonds de Roulement auf 375 Millionen Franken gefordert. Aus diesem Fonds werden gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Kredite gewährt. Zweitens fordern wir, dass der ständigen Preiserhöhung des Bodens durch die öffentliche Hand entgegengetreten wird, indem Bund, Kantone und Gemeinden eine aktive Bodenpolitik betreiben und den Erwerb von Boden und Liegenschaften durch die öffentliche Hand fördern. Drittens sind in der Zonenplanung die Ausschreibung von Zonen für gemeinnützige Wohnbauten und günstige Räume für das Kleingewerbe vorzusehen. Zudem ist der Zugriff ausländischer Geldgeber, Konzerne oder Fonds auf Schweizer Immobilien einzuschränken, um die Überhitzung des Immobilienmarktes zu verhindern. Und schliesslich müssen Pensionskassen verpflichtet werden, in ihren Anlagestrategien einen Anteil des Kapitals in den Bau kostengünstiger Wohnungen zu investieren.</p>	<p>Der Bund setzt unserer Ansicht nach den Verfassungsauftrag bereits zur Gänze um: Er fördert Wohneigentum im Allgemeinen durch eine vorteilhafte Ausgestaltung der Eigenmietwertbesteuerung, durch steuerliche Massnahmen in der Säule Z und 3a und Abzugsmöglichkeiten für verschiedene Kosten in Verbindung mit Wohneigentum. Seit 2009 wird der Wohnbau durch gemeinnützige Bauträger durch Fonds-de-Roulement, Darlehen und Garantieleistungen gefördert. Der Fonds de Roulement ist aktuell mit 510 Millionen Franken dotiert. Jährlich wird mit diesen Mitteln der Bau von ca. 1500 Wohnungen subventioniert. Darüber hinaus haben die Kantone und Gemeinden diverse Massnahmen ergriffen, um den Wohnbau zu fördern. Zum Einsatz kommen unter anderem Darlehen, Bürgschaften und Mietzinsbeiträge, aber auch raumplanerische Massnahmen.</p>	<p>Die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus ist die einzige Massnahme, welche auf Grundlage des Artikels 108 aktuell umgesetzt wird. Indirekt der Wohnbauförderung zugeschrieben werden kann das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen, das die energetische Sanierung von Gebäuden, Investitionen in erneuerbare Energien, die Abwärmenutzung und die Optimierung der Gebäudetechnik fördert. Im Sinne einer konsequenten Umsetzung der Energie- und der Erreichung der CO<sub>2</sub>-Ziele ist dies sehr zu begrüssen. Die CVP setzt ausserdem auf den Systemwechsel in der Besteuerung von Wohneigentum, welcher mit der Abschaffung des Eigenmietwerts die Gleichbehandlung von Mieter und Eigentümern fördert sowie den Verschuldungsanreiz reduziert. Mit einem Ersterwerbberaubzug könnte zudem die junge Generation beim Erwerb von Wohneigentum unterstützt werden.</p>	<p>Der Bund muss allgemein aktiver in der Wohnbauförderung werden. Konkret soll er mit Direktdarlehen den Bau preisgünstiger Wohnungen und die Sanierung bestehender Wohnungen fördern und kontrollieren. Zudem soll er gemeinnützigen Wohnbauträgern Landreserven von SBB, armassuisse und anderen bundesnahen Betrieben günstig zur Verfügung stellen. In der zweiten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes sollen planerische Auflagen für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten und Agglomerationen festgeschrieben werden. Darunter fallen zum Beispiel Mindestquoten für gemeinnützige Wohnbauträger sowie ein Vorkaufsrecht für Gemeinden, damit diese Land im Baurecht zur Verfügung stellen.</p>	<p>Der Bund setzt diesen Verfassungsauftrag schon heute mit verschiedenen Massnahmen um. Aus letzter Zeit ist die Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus um 250 Millionen Franken zu nennen.</p>	<p>Verzinst, rückzahlbare Darlehen wie beispielsweise aus dem Fonds de Roulement betrachten wir als ausgesprochen sinnvoll. Dementsprechend müssen solche Rahmenkredite jeweils auch adäquat ausstattet werden.</p>
<p><b>Im Jahr 2020 kommt die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vor das Volk. Sie verlangt unter anderem, dass mindestens zehn Prozent aller Neubauproduktionen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sind. Welche Parole wird Ihre Partei fassen und warum?</b></p>	<p>Die Bundeshausfraktion der SVP hat die Initiative an ihrer Sitzung vom 23. Februar 2019 abgelehnt. Diese wäre ein massiver Eingriff in den freien Markt. Deshalb wären Millionen von Subventionen für den Wohnungsbau nötig. Die Parole zur Abstimmung wird die Delegiertenversammlung zu gegebener Zeit fassen.</p>	<p>Wir werden unseren Delegierten beantragen, die Initiative zu unterstützen, weil wir den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen und den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtbestand steigern wollen. Die weiteren Gründe sind im Detail oben aufgeführt.</p>	<p>Eine abschliessende Parole wird die Partei erst zum gegebenen Zeitpunkt fassen. Klar ist aber, dass die FDP-Liberalen Fraktion sich bereits im Rat gegen diese Initiative ausgesprochen hat. Der Bund betreibt bereits genügend Massnahmen, um den gemeinnützigen Wohnbau gezielt zu fördern. Zudem ist vorgesehen, dass der Fonds de Roulement im Falle einer Ablehnung der Initiative aufgestockt wird. Die Initiative hätte kontraproduktive Auswirkungen, da sie zu starren Vorgaben macht, welche die private Bautätigkeit allenfalls einschränken würde. Mehr Regulierung hätte zur Folge, dass die Preise steigen.</p>	<p>Die CVP lehnt die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ab. Die darin enthaltenen Forderungen sind, wie der Bundesrat in seiner Botschaft auch ausführt, wenig realistisch, nicht marktkonform und führen zu einer übermässigen finanziellen Belastung für Bund und Kantone. Hingegen begrüssigt die CVP ausdrücklich die Aufstockung des Fonds de Roulement, um das bewährte und effiziente System der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus über schweizweit tätige Organisationen weiter zu stärken. Der Fonds ermöglicht durch die Schliessung von Finanzierungslücken vor allem auch bei jungen Baugenossenschaften ohne hohes Eigenkapital die Realisierung von gemeinnützigen Bauprojekten.</p>	<p>Die Grünen unterstützen die Initiative seit der Lancierung und setzen sich im Parlament für deren Anliegen ein. Sie haben sich auch bei verschiedenen erfolgreichen Volksabstimmungen mit gleicher Stossrichtung auf kantonaler und kommunaler Ebene engagiert. Die Delegierten werden im Hinblick auf die Abstimmung die Parole formell beschliessen.</p>	<p>Die Bundeshausfraktion der Grünliberalen hat die Initiative abgelehnt und stattdessen der erwähnten Aufstockung des Fonds de Roulement zugestimmt. Die Delegiertenversammlung wird zu gegebener Zeit die Parole der Partei beschliessen.</p>	<p>Die Initiative verfolgt eine lobenswerte Zielsetzung; sie geht aber zu weit und trägt beispielsweise den regionalen Unterschieden nicht Rechnung. Die Bundeshausfraktion der BDP hat die Initiative abgelehnt und sich gleichzeitig für den indirekten Gegenvorschlag stark gemacht. Es wird am Schluss selbstverständlich an der Parteibasis liegen, die Parole zu gegebener Zeit zu fassen.</p>