

Positionspapier vom 1. November 2013

# Mehr Wohnungen – weniger Subventionen

Libérale Rezepte statt staatlicher Planwirtschaft im Wohnungsbau

Der Wohnungsmarkt ist durch zwei Merkmale geprägt: In ländlichen Regionen ist das Angebot in der Regel genügend, während in einigen Städten das Angebot klar zu tief ist. Grund für die steigende Nachfrage sind einerseits der massiv steigende Wohnflächenbedarf pro Person und andererseits die Zuwanderung. Das Angebot hingegen wird in Städten durch beschränkte Bauflächen und bürokratische Hindernisse für das verdichtete Bauen gehemmt. Stattdessen werden Wohnungen zunehmend mit Steuergeldern subventioniert. Das schafft soziale Ungerechtigkeit: Wer in einer verbilligten Wohnung lebt, bleibt, selbst wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse ein Mieten zu Marktpreisen ermöglichen würden. Für wirklich bedürftige Personen fehlen dagegen die Wohnungen. Schliesslich kommt das Grundeigentum durch Regulierungsforderungen immer mehr unter Druck. Wir wollen unseren liberalen Wohnungsmarkt beibehalten und keine staatliche Planwirtschaft – aus Liebe zur Schweiz.

## 1. Wohnraum schaffen statt behindern und verhindern

Der beste Schutz der Mieter vor Missbräuchen ist ein genügendes Angebot an Wohnungen. Immer mehr werden Investitionen in Wohnungen aber behindert und verhindert. Erstens ist das Mietrecht bereits genügend ausgebaut. Zusätzliche Verschärfungen würden Investitionen behindern. Zweitens beschränkt der Staat immer mehr die Nutzung von Grundeigentum. Auch das vertreibt private Investoren. Anstatt weiter in den Wohnungsmarkt einzugreifen, braucht es bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im Raumplanungs-, Bau-, Miet- und Steuerrecht.

Subventionieren ist keine Lösung! Subventionen führen zu Preisverzerrung und setzen falsche Signale. Mit dem Argument der sozialen Durchmischung von Quartieren werden heute immer mehr vergünstigte Wohnungen verteilt. Gleich doppelt bestraft werden Mittelstandsfamilien: Einerseits heizt die staatliche Wohnbauförderung die Mieten der nichtsubventionierten Wohnungen an. Gleichzeitig haben diese Familien keinen Anspruch auf subventionierte Wohnungen, weil ihr Einkommen für verbilligte Wohnungen oft knapp zu hoch ist.

Fazit: Es sind nur jene zu unterstützen, die wirklich darauf angewiesen sind. Verbilligte Wohnungen bremsen schliesslich den Mieterwechsel. Diese bleiben in verbilligten Wohnungen, selbst wenn sie sich aufgrund besserer wirtschaftlicher Verhältnisse eine Wohnung zu Marktpreisen leisten könnten oder im Alter eine kleinere Wohnung bräuchten.

Die Stadt Genf zeigt diese Probleme: Die Baubürokratie verhindert private Investitionen. Die Stadt plante in ausgewiesenen Zonen seit dem Jahr 2000 rund 13000 Wohnungen, von denen bisher nur rund 2000 realisiert wurden. Deswegen steigen die Preise unaufhaltsam. Nur ein kleiner Teil der (Mittelstands-)Familien kommen in den Genuss subventionierter Wohnungen. Das schafft Neid statt Wohnraum für diejenigen, welche ihn wirklich benötigen.

## 2. Wohnbauinvestitionen ermöglichen



Seit 1970 sind die Mieten pro Jahr um durchschnittlich 3,37 % gestiegen und damit klar mehr als die Inflation von 2,67 %. Durch die vermehrte Nachfrage nach Wohnraum steigen die Mieten in gewissen Zentren der Schweiz verhältnismässig stark. Um den weiteren Anstieg der Mietpreise zu dämpfen, müssen die Wohnbauinvestitionen dort in den nächsten Jahren deutlich gesteigert werden können.

Nötig ist eine gezielte Verdichtung. Dafür sind die Bauvorschriften bei Grenz- und Gebäudeabständen, Höhenbeschränkungen und Geschosszahlen sowie den Ausnutzungsziffern zu flexibilisieren. Im internationalen Vergleich ist die Wohndichte in der Schweiz bescheiden. Hier liegt Potential.

## 2.1 Raumplanerische Massnahmen: Koordinierte Wohnbautätigkeit

### **Forderung 1: Wohnraum dort erstellen, wo dieser nachgefragt wird.**

Wo die Nachfrage hoch ist, soll Wohnraum erstellt werden können. Dazu braucht es entsprechende Rahmenbedingungen.

### **Forderung 2: Verdichtetes Bauen auf Gemeindeebene ermöglichen.**

Anpassung in den Bau- und Zonenordnungen bzw. der gezielten Erhöhung der Ausnutzungsziffer sind nötig.

### **Forderung 3: Umnutzung von Leerbestand an Büro- und Gewerbefläche für den Bau von Wohnungen ermöglichen.**

Bei mehrstöckigen Gewerbe-Gebäuden sollen insbesondere die obersten Stockwerke auch zu Wohnzwecken genutzt werden können. Bei Nachfrage sollen Erdgeschosse umgekehrt auch von Läden und Gewerbe genutzt werden können. Zudem soll lautes Gewerbe auch unter Eisenbahn- bzw. Autobahnbrücken angesiedelt werden können.

### **Forderung 4: Die Verdichtungsstrategie soll sich namentlich an den Achsen des öffentlichen Verkehrs orientieren.**

Diese Strategie darf aber den Individualverkehr nicht benachteiligen, denn die Wahl des Verkehrsmittels soll frei erfolgen.

## 2.2 Baurecht: Bauen ermöglichen – Vorschriften flexibilisieren

### **Forderung 5: Abbau und Vereinfachung baulicher Vorschriften.**

Durch Bereinigung der Baunormen (z. B. Schall-Normen oder Schattenwurf Normen) wird Bauen in die Höhe ermöglicht. Durch einen Abbau der Normen bei Heimat- und Denkmalschutz sowie eine weniger strikte Anwendung werden eine bessere Nutzung bestehender Gebäude sowie Neubauten erreicht.

### **Forderung 6: Durchmischung (Wohn- und Gewerbebau).**

Dachgeschosse in Gewerbegebieten sollen flexibel zu Wohnungen umgenutzt und Erdgeschosse in Wohngebieten auch als Gewerberäume genutzt werden können. Das reduziert das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Wohnung.

### **Forderung 7: Rasche Verfahren für Bauvorhaben.**

Eine kompetente Ansprechstelle bei der Baubehörde soll sicherstellen, dass Bauwillige rasch, günstig und unkompliziert ihre Verfahren abwickeln.

## 2.3 Staatlich gestützte Wohnbauträger: Keine Verzerrung des Marktes

**Forderung 8:** Generell kein weiterer Ausbau der staatlichen Wohnbauförderung durch Subventionen.

**Forderung 9:** Staatlich geförderte Wohnungen sollen echt bedürftigen Personen zugutekommen (Einkommen, Vermögen und Belegung).

Nötig ist eine transparente Grenze für Vergabe und Weiternutzung solcher Wohnung, zum Beispiel ein Mietzins von weniger als einem Viertel des Bruttolohns.

**Forderung 10:** Für die Vergabe und Weiternutzung der Wohnungen dieser Wohnbauträger sind angemessene Belegungsvorschriften zu erlassen.

## 2.4 Steuerliche Massnahmen: Anreize schaffen

**Forderung 11:** Verwendung der Mehrwertabgabe für gemeinnützigen Wohnungsbau und zur energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes.

Auf die Erhebung Mehrwertabgabe kann verzichtet werden, wenn eine Liegenschaft energetisch nachhaltig saniert wird.

**Forderung 12:** Wohneigentum fördern durch gezielt tieferen Eigenmietwert.

Steuerpflichtige mit bescheidenem Einkommen und Vermögen, sollen einen reduzierten Eigenmietwert versteuern.

### Statistik zum Wohnungsmarkt Schweiz

- Per Mitte 2013 standen rund 40'000 Wohnungen leer. Das entspricht rund 1% der Wohnungen in der Schweiz.
- Ende März 2013 befanden sich 76'000 Wohnungen (inkl. jener in EFH) im Bau. Das ist ein Anstieg um 3 % innert Jahresfrist.
- Im ersten Quartal 2013 hat die Zahl der baubewilligten Wohnungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 20 Prozent zugenommen. Markante Zunahmen zeigten sich in den Grossregionen Nordwestschweiz (+188%), Zürich (+62%) und Genferseeregion (+35%).
- Im 1. Quartal 2013 entstanden in der Schweiz 7740 neue Wohnungen. Grössere Rückgänge waren in den Grossregionen Ostschweiz (-30%), Nordwestschweiz (-27%) und Genferseeregion (-18%) zu beobachten. Einen markanten Anstieg der neu erstellten Wohnungen verzeichnete hingegen die Grossregion Zürich (+45%).