

# FAKTEN UND POSITIONEN

## zur Wohnbauförderung

---

### 1. Ausgangslage

Die Zahlen des Bundesamtes für Statistik über den Leerwohnungsbestand sprechen eine deutliche Sprache. Die durchschnittliche Leerwohnungsziffer betrug im letzten Jahr 0,99 Prozent, in den Kernstädten und Agglomerationen lag sie noch tiefer<sup>1</sup>. Angesichts der Wohnungsnot spielen Angebot und Nachfrage nicht mehr. Steigende Angebotsmieten sind die Folge. Da die Bevölkerung in der Schweiz weiter steigt und auch der Flächenbedarf zunimmt, bleibt insbesondere in den Ballungszentren die Nachfrage nach neuem Wohnraum hoch. Infolge des Mangels an günstigen Wohnungen sehen sich sehr viele Haushalte mit Wohnkosten konfrontiert, die sie im Verhältnis zum Einkommen zu stark belasten. Die Mietausgaben – der grösste Ausgabenposten der Haushalte – haben sich seit 1990 drastisch erhöht. Bei über 10 Prozent der Bevölkerung macht die Miete mehr als ein Drittel ihres Einkommens aus. Da bei der Miete als Zwangsausgabe nicht einfach gespart werden kann, begründet sie ein erhöhtes Armutsrisiko und muss letztendlich über die Sozialhilfe von öffentlicher Seite mitfinanziert werden. Verfassungsauftrag und Sozialziele verpflichten den Bund, sich in Ergänzung der persönlichen Verantwortung und privater Initiative dafür einzusetzen, dass insbesondere auch Wohnungssuchende mit tiefen Einkommen für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden. Dafür ist die öffentliche Wohnbauförderung wichtig.

Doch es braucht nicht nur mehr Wohnungen, sondern das Wohnland Schweiz steht auch vor einer Sanierungswelle: Ein grosser Teil der heute bestehenden Wohnungen wurden zwischen 1950 und 1970 erbaut. Die Boomjahre der Wirtschaft brachten günstigen, aber qualitativ oft nicht überzeugenden Wohnungen hervor. Viele dieser Wohnungen stehen in der nächsten Zeit zur Sanierung an. Hier stellt sich eine besondere sozialpolitische Fragestellung: Will man nicht, dass diese Sanierungen die Mietzinse generell nochmals deutlich ansteigen lassen, so sind Bund, Kanton und Gemeinden als Regulatoren und Akteure gefragt.

### 2. Das neue Bundesgesetz zur Wohnraumförderung

Aufgrund von Artikel 108 der Bundesverfassung ist der Bund zu Förderungsmassnahmen in der Wohnungsversorgung verpflichtet. Dieser Auftrag ist mit der Einführung der Sozialziele in

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik: Leerwohnungsquoten seit 1987. Das Bundesgericht nimmt bei einer Quote von unter 2 Prozent Wohnungsmangel an. Der Bundesrat legt die Grenze für Wohnungsmangel bei 1 bis 1.5 Prozent fest. Bei unter 0.5 Prozent Leerwohnungsbestand spricht er von Wohnungsnot.

die Bundesverfassung bekräftigt und in den Diskussionen über die Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgaben zwischen dem Bund und der Kantone bestätigt worden.<sup>2</sup>

Dem Verfassungsauftrag kommt der Bund seit 1975 vor allem mit den Massnahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG nach. Bis ins Jahr 2001 erlaubten die Mittel die Förderung des Erwerbs, Neubaus oder der Sanierung von rund 130'00 Wohnungen<sup>3</sup>. Unterstützt wurden vor allem Familien, Betagte, Bedürftige und Behinderte.

Das WEG-Modell kam mit der Rezession und dem Platzen der Immobilienblase Anfangs der 90er Jahre in Schwierigkeiten, weil die Liegenschaftpreise sanken und die Mieten und Löhne stagnierten. Die im Grundverbilligungsmodell angelegten periodischen Mietzinserhöhungen (Mietzinspläne) konnten nicht überall durchgesetzt werden. Dies führte zu Ertragsausfällen und brachte etliche Bauträger in finanzielle Schwierigkeiten. Aus der Immobilienkrise der 90er Jahre entstanden nicht nur für die Banken, sondern auch für den Bund hohe Verluste, da dieser Bürgschaftsverpflichtungen einlösen musste<sup>4</sup>.

Das Parlament verabschiedete am 21. März 2003 als Nachfolge des WEG das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz WFG), das der SMV/D in seiner Vernehmlassung grundsätzlich befürwortete. Der SMV/D forderte aber wegen dem seit rund drei Jahren knappen Angebots an günstigem Wohnraum in den Städten/Agglomerationen ein erhöhtes Fördervolumen.

Im neuen WFG, das auf den 1. Oktober 2003 in Kraft trat, wurde die frühere breite Förderung des alten WEG stark reduziert, und die Hilfen werden auf spezifische Kernbereiche ausgerichtet. Gestrichen wurden unter anderem die Unterstützung des vorsorglichen Landerwerbs sowie die Erschliessungshilfen.

## 2.1 Die Grundzüge des neuen Gesetzes

### 2.1.1 Gezielte Förderung von Mietwohnungen

- durch **zinslose oder zinsgünstige Darlehen** an EigentümerInnen von Wohnungen, die sich verpflichten, langfristig preisgünstigen Wohnraum im Sinne des Gesetzes zu vermieten. In der Praxis sind dies vor allem gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften und Stiftungen). Die Darlehen decken bis zu einem Drittel der Investitionen ab. Indem kein Zins bezahlt werden muss, verbilligen sich die Zinskosten der Mietwohnungen um bis zu 30 %<sup>5</sup>. Die Darlehen laufen höchstens 25 Jahre und müssen amortisiert werden.

### 2.1.2 Gezielte Förderung des Wohneigentums

- durch **zinslose oder zinsgünstige Darlehen** an finanziell schwächere Eigentümerhaushalte, die aus strukturellen Gründen besonders benachteiligt sind. Diese Förderung kommt insbesondere in ländlichen Gebieten zum Tragen, wo Eigentum die traditionelle Besitzesform darstellt und ein Wohnungsangebot weniger vorhanden ist. Die Hilfe zielt auf die vielerorts nötige Erneuerung und Modernisierung von bestehendem Eigentum.

---

<sup>2</sup> Botschaft des Bundesrates zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgaben von Bund und Kantonen, 14. Nov. 2001, S. 2454

<sup>3</sup> 02.023 Botschaft des Bundesrates über die Förderung preisgünstigem Wohnraum, 27. Februar 2002, S. 2837

<sup>4</sup> Ebenda, S. 2839

<sup>5</sup> Ebenda, S. 2861

- durch **Bürgschaften** für Haushalte, die für den Erwerb noch nicht über das nötige Eigenkapital verfügen. Diese Schwellenhaushalte erhalten Hilfe von den vom Bund mitbegründeten Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften. Diese verbürgen die Bankhypotheken bis zu 90 % der Anlagekosten und bei Bedarf auch Vorschüsse für die Verminderung der Anfangsbelastung. Der Bund engagiert sich mit Rückbürgschaften.

### 2.1.3 Verbesserung der Wissens- und Entscheidungsgrundlagen im Wohnungswesen

- Der Forschungsbereich umfasst nebst der bereits heute praktizierten Marktbeobachtung durch Studienaufträge neu die Förderung von Modellvorhaben. Solche Projekte sollen wissenschaftlich begleitet werden, damit ihre langfristige Zweckmässigkeit beurteilt werden kann.

## 2.2 Rahmenkredit für die Jahre 2003 – 2006

Mit dem Entwurf zum neuen Gesetz beantragte der Bundesrat in seiner Botschaft vom 27. Februar 2002 dem Parlament unter Berücksichtigung der Schuldenbremse einen Rahmenkredit für die Jahre 2003 bis 2006. Er umfasst 496,4 Millionen Franken für Darlehen und Beteiligungen sowie 1'776 Millionen für Bürgschaften und Rückbürgschaften, sogenannte "Eventualverpflichtungen".

Mit den Darlehen sollten bis 2006 rund 6'000 Wohnungen gefördert werden. Hinzu kommen jährlich rund 1'200 Miet- und Eigentumsobjekte, die indirekt über die (Rück-) Bürgschaften unterstützt werden sollen. Bis 2006 sollten insgesamt 10'500 Wohnungen vergünstigt werden durch Erneuerungen, Neuerwerb oder Neubau.

Der Nationalrat legte am 1. Oktober 2003 im Rahmen des Entlastungsprogramms '03 die direkte Wohnbauförderung auf Eis. Die direkten Hilfen wurden sistiert, obwohl es bei den Bundeshilfen gemäss WFG nicht um Beiträge à fonds perdu geht, sondern um rückzahlbare Darlehen. Gespart werden also nicht Beiträge in dreistelliger Millionenhöhe, sondern allein der Zinsausfall von wenigen Millionen Franken. Die Wohnbauförderung konnte im Parlament nur noch bei der SP, CVP, den Grünen sowie bei der EVP auf Unterstützung zählen. Die SVP hat sich völlig verabschiedet und wird dabei von der FDP unterstützt. Gegen die Kredite stimmten auch führende Bauunternehmer der SVP und FDP wie Duri Bezzola oder Werner Messmer.

## 2.3 Entscheid über die Wohnbauförderung

Mit der Parlamentarischen Initiative „Wohnraumförderungsgesetz. Aufhebung der Sistierung der Artikel 12 und 24“ fordert Nationalrätin und SMV/D-Vorstandsmitglied Margret Kiener Nellen (SP, BE) die Wiederaufnahme der Wohnbauförderung durch den Bund. Sie erhielt zahlreiche Unterstützung von bürgerlichen ParlamentarierInnen<sup>6</sup>. Die Initiative wurde in der nationalrätlichen WAK im Mai 2005 aber abgelehnt. Sie wird demnächst im Plenum des Nationalrates behandelt.

Nationalrat Philipp Müller (FDP, AG) dagegen will mit einer Parlamentarischen Initiative erreichen, dass der Artikel 108 der Bundesverfassung und die entsprechende Bundesgesetzgebung dahingehend zu revidieren sind, dass ein Engagement des Bundes für die Wohnbauförderung wegfällt<sup>7</sup>. Weiterhin bestehen bleiben soll eine Gewährleistung der Wohneigentumsförderung auf der Grundlage der privatwirtschaftlichen Finanzierung und fiskalischer Anreize.

<sup>6</sup> 04.496 Parlamentarische Initiative „Wohnraumförderungsgesetz. Aufhebung der Sistierung der Artikel 12 und 24“; 17.12.2004

<sup>7</sup> 04.455 - Parlamentarische Initiative „Verzicht auf staatliche Wohnbau- und Wohneigentumsförderung“; 27.9.2004

Mit dieser Forderung pervertiert Philipp Müller den bisherigen Verfassungsauftrag. Der Entscheid über die Initiative wurde in der nationalrätlichen WAK vertagt, Zusatzberichte wurden verlangt. Sollte der Verfassungsauftrag geändert werden, würde die Frage an einer Volksabstimmung mit Ständemehr entschieden.

Schon 2003 hat Ständerätin Erika Forster (FDP, SG), Gattin des EconomieSuisse-Präsidenten Ueli Forster, eine parlamentarische Initiative für einen Verzicht auf die Wohnbauförderung als Aufgabe des Bundes eingereicht. Erika Forster hat ihren Vorstoss im Februar 2004 zurückgezogen<sup>8</sup>.

Nach seiner Wahl zum neuen Parteipräsidenten der FDP hat Fulvio Pelli ebenfalls verkündet, dass die Wohnbauförderung überholt sei. CVP-Parlamentarier haben inzwischen mit dieser Forderung nachgezogen – obwohl ihr Parteiprogramm die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Familien beinhaltet. Eine gezielte Lobbyarbeit ist deshalb dringend.

### 3. Die Wohnbauförderung als Bestandteil der Miet- und Wohnpolitik

Für eine aktive Wohnbauförderung des Bundes, der Kantone und der Gemeinden sprechen mehrere Gründe:

- Die Leerwohnungsbestände sind auf einem beängstigend tiefen Niveau, vor allem in den Ballungszentren herrscht Wohnungsnot. In Zeiten der Wohnungsnot darf die Wohnbauförderung nicht abgeschafft werden.
- Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Der freie Markt kann eine gerechte Verteilung des Guts „Wohnung“ nicht gewährleisten. Vielerorts sind die Mieten auf einem viel zu hohen Niveau.
- Wohnungen, die mit öffentlichen Geldern erstellt sind, sind günstiger und dämpfen das allgemeine Mietpreinsniveau. Davon profitieren alle Mietenden. Zugleich wird die Kaufkraft gestärkt, was ebenfalls der gesamten Wirtschaft zu Gute kommt.
- Die Wohnbauförderung belebt die Konjunktur, verschafft dem Baugewerbe Aufträge und sichert Arbeitsplätze.
- Ein Verzicht auf Förderungsmassnahmen führt nachgewiesenermassen zu Mehrausgaben bei der Sozialhilfe und den Ergänzungsleistungen.
- Wenn einseitig nur noch Wohneigentum gefördert wird, verzerrt dies den Markt zu Lasten des Mietbereichs und schafft dort immer grössere Probleme.
- Die Wohnbauförderung ist ein Verfassungsauftrag und ein Bestandteil der Sozialziele in der Bundesverfassung. Eine Sistierung ist verfassungswidrig.
- Es ist politisch unglaubwürdig, ein neues Wohnraumförderungsgesetz zu erlassen und dieses gleichzeitig durch Streichung der Kredite auszuhöhlen.

Wo kantonale Wohnbauförderungsgesetze existieren, sind diese mit wenigen Ausnahmen Anschlussgesetze an die eidgenössische Gesetzgebung. Das heisst konkret: Setzt der Bund keine Gelder ein, so folgen die Kantone seinem Beispiel. Und da diese die Fördergelder oft von der Beteiligung der Gemeinden abhängig machen, werden faktisch auch auf der Gemeinde-

---

<sup>8</sup> 03.408 - Parlamentarische Initiative „Verzicht auf Wohnbauförderung als Bundesaufgabe“; 21.3. 2003

ebene Wohnbaugelder gestrichen, respektive nicht mehr in die Finanzpläne aufgenommen. Deshalb bleiben die Bundesgelder Dreh- und Angelpunkt der Wohnbauförderung.

***Position des SMV/D für eine aktive Wohnbauförderung***

Der SMV/D fordert, dass sich Bund, Kantone wie Gemeinden in der Wohnbauförderung finanziell engagieren. Die Aufhebung der Sistierung der Wohnbauförderungs-Kredite auf Bundesebene und ein stärkeres Engagement der Kantone und Gemeinden bleibt eine zentrale Forderung.

## **4. Bodenpolitik – der entscheidende Faktor**

### **4.1 Aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand**

Ein sehr bedeutender Faktor bei der Bestimmung der Wohnkosten ist der Bodenpreis. Bei hohen Preisen ist die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum illusorisch. In Zürich lag 2001 der Durchschnittswert für unbebautes Wohnland bei 614 Franken, wobei selbstredend die Streuung sehr gross ist. Ein Beispiel zeigt, wie stark sich die Bodenpreise auf die Entstehungskosten von Wohnungen auswirken: Wird auf einer Parzelle von 1000 Quadratmeter ein Vierfamilienhaus erbaut, so kostet das Bauland pro Wohnung 153'500 Franken. Was eine monatliche Zinsbelastung von rund 500 Franken bedeutet. Wohnbauförderung auf der Grundlage hoher Bodenpreise heizt zudem die Bodenspekulation an. Deshalb sind Genossenschaften und andere Träger des sozialen Wohnungsbaus auf preisgünstige Grundstücke angewiesen, die aber kaum auf dem freien Markt zu kaufen sind.

Politische Vorstösse für eine grundsätzliche andere Bodenpolitik wie die Stadt-Land-Initiative sind gescheitert. Da sich die Bevölkerung dagegen ausgesprochen hat, dass der Staat stärker regulativ in die Gestaltung der Bodenpreise eingreifen soll, muss der Staat über andere Wege die Folgen der zu hohen Bodenpreise mindestens für sozial schwächere Schichten etwas abfedern. Gefordert sind hier insbesondere die Gemeinden. Das heisst: Langfristige Landreserven für den Wohnungsbau erwerben, respektive kommunale Landreserven preisgünstig an Genossenschaften abgeben. Dies geschieht am sinnvollsten über Baurechte, deren Zinsen anpassungsfähig an die jeweilige Zinssituation sein müssen.

Ein weiteres Instrument zur Förderung der Wohnbautätigkeit ist die Ortsplanung. Die Gemeinden können mit der Raumplanung Grundlagen schaffen, damit Genossenschaften preisgünstig Boden erhalten können, respektive preisgünstig bauen können. Die Gemeinden sollen in ihrer Ortsplanung die Bedürfnisse sozialer Wohnbauträger berücksichtigen und mit den Instrumenten der Raumplanung die weitere Zersiedelung der Schweiz durch ressourcenverschleissende Einfamilienhauszonen stoppen.

***Position des SMV/D für eine aktive Bodenpolitik***

Der SMV/D fordert von den Gemeinden eine aktive Bodenpolitik, durch Landerwerb, Schaffung strategisch wichtiger Reserven und durch eine preisgünstige Abgabe von Bauland an soziale Wohnbauträger und durch eine Ortsplanung, die preisgünstigen Wohnungsbau fördert.

## 4.2 Grössere Planungseinheiten

Heute ist die Raumplanung zu stark eine Ortsplanung, welche von den Gemeinden gemacht wird. Viele Gemeinden versuchen heute nur noch gutbetuchte SteuerzahlerInnen in ihre Gemeinde zu holen. Dies ist unter dem Druck des Steuerwettbewerbs verständlich, schafft aber eine Konkurrenzsituation, die widersinnige Resultate hervorbringt. Für die tiefen bis mittleren Einkommen plant und baut niemand mehr! Heute sehen viele Gemeinden ihr Heil in der Schaffung neuer Einfamilienhauszonen und im gehobenen Wohnungsbau und gleichzeitig in einer aktiven Verhinderung von neuem, preisgünstigem Wohnraum.<sup>9</sup> Diese Propagierung der Schweiz als Einfamilienhausland bringt nicht nur einen grossen Verschleiss an Boden mit sich, sondern kann auch nicht aufgehen: Längst nicht jedeR kann sich diese Art des Wohnens leisten. Letztlich kann dieser Trend nur gebrochen werden, wenn raumplanerische Entscheide in einer Gesamtschau auf Regions- oder Kantonsebene getroffen werden. Das heutige Raumplanungsgesetz postuliert eine Koordination der Bautätigkeit und eine Abstimmung zwischen den verschiedenen staatlichen Ebenen, überlässt aber Gemeinden und Kantonen sehr grosse Freiheiten.

### ***Position des SMV/D für eine neue Planungspolitik***

Der SMV/D fordert einerseits Bund und Kantone auf, ihre Kompetenzen in der Raumplanung zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum vermehrt auszuschöpfen. Zum anderen sollen die ortsplanerischen Kompetenzen von den Gemeinden auf Regionen respektive Kantone verlagert werden.

## 4.3 Verdichtung als mieterfreundliche Wohnbaumassnahme?

Viele Bauten sind weit unter der Ausnützungsziffer, welche die Zonenplanung erlauben. Im Kanton Zürich beträgt der Ausbaugrad lediglich 54 Prozent<sup>10</sup>. Vielerorts lässt sich eine vollständige Ausschöpfung der planungsrechtlichen Volumen nicht realisieren oder ist auch nicht erwünscht – etwa beim Erhalt von Altbauquartieren, die oft preisgünstigen Wohnraum bieten oder in innerstädtischen Gebieten mit einer bereits hohen Dichte. Trotzdem schlummert im schon bestehenden Siedlungsgebiet ein grosses Potenzial an Wohnbaureserven, welche sich dadurch auszeichnen, dass sie schon erschlossen sind, nicht zusätzliches Land verbrauchen und deshalb pro Wohneinheit die Bodenpreise senken. Weitere Nutzungsreserven liegen in Industriebrachen und militärischen Anlagen, welche zu Wohnzonen umgewandelt werden können.

Verdichtetes Bauen ist nicht nur ein Gebot der Nachhaltigkeit, sondern entspricht bei umsichtiger Planung auch den Interessen einer breiten Mehrheit der Mieterinnen und Mieter: Bautätigkeit weitab von den Zentren – vor allem für kleine Wohneinheiten – heisst im Klartext: Mehrverkehr, teure Infrastrukturausbauten und Zersiedelung immer weiterer Gebiete. Dies geht alles mit mehr Lärm, falschen Prioritäten bei den öffentlichen Geldern und dem Verschwinden der Naherholungszonen auf Kosten der BewohnerInnen der Siedlungszentren. Verdichtung bei Umbauten entspricht auch dem Trend „Zurück in die Stadt“ und kann neue Wohnungen preisgünstiger machen – weil die Landkosten nicht mehr anfallen. Andererseits vergünstigen die neuen Wohnungen bei einer Mischrechnung die bestehenden. Deshalb soll die Verdichtung aktiv gefördert werden.

<sup>9</sup> Siehe Neue LZ 30. April 2005: Der Kanton Obwalden plante die Schaffung einer neuartigen Villenzone. Die Idee wurde mittlerweile wieder aufgegeben.

<sup>10</sup> Raumentwicklungsbericht 2005, Bundesamt für Raumentwicklung, S. 38

***Position des SMV/D zur Verdichtung***

Zur Senkung des Faktors Bodenpreis und als Forderung der Nachhaltigkeit soll das bestehende Siedlungsgebiet unter der Berücksichtigung der Interessen der Mietenden und zur Verhinderung einer weiteren Zersiedlung verdichtet werden. In Fällen, wo dies gerechtfertigt ist, ist eine Reduktion der Bauzonen zu prüfen.

#### **4.4 Massnahmen gegen die Baulandhortung**

In der Schweiz besteht kein Mangel an Bauland, 27 Prozent des eingezonten Landes sind nicht überbaut, dies sind 60'000 ha Bauzonen, davon sind 33'000 ha heute baureif<sup>11</sup>. Die meisten Gemeinden verfügen über genügend eingezonte Grundstücke. Und trotzdem ist in der Realität oft zu wenig Bauland vorhanden: Ein grosser Teil des eingezonten Landes steht faktisch nicht zur Verfügung, weil die privaten Besitzer nicht verkaufen wollen. Sei es, weil das Grundstück für sie eine Reserve für mögliche Bauerweiterungen ist, sei es, weil das Land als Kapitalanlage dient oder in spekulativer Erwartung gehortet wird. Dagegen kann es sinnvoll sein, dass die öffentliche Hand Baulandreserven schafft und pflegt – im Hinblick auf eine übergeordnete Planung und langfristige Überlegungen. Baulandhortung Privater wird heute einfach gemacht: So wird in den meisten Kantonen eingezontes Land nach wie vor nach dem Ertragswert statt nach dem Verkehrswert versteuert. Dies führt dazu, dass Besitzer von Bauland dank tiefen Steuern mit Verkäufen zuwarten können. Weiter horten Bauhandwerker als Arbeitsreserven Land. Dies bringt nicht nur den Wohnungsbau zum Stocken, sondern auch die Raumplanung. Ortsplanungen sollen jeweils auf 15 Jahre ausgelegt werden, Baulandhortung führt dazu, dass mehr Land eingezont werden muss, als tatsächlich in 15 Jahren überbaut wird und führt zu einer unorganischen Entwicklung der Siedlungen.<sup>12</sup>

***Position des SMV/D gegen die Baulandhortung***

Erschlossenes Bauland Privater soll zum Verkehrswert und nicht mehr zum Ertragswert versteuert werden.

## **5. Forderungen nach einer gezielten Wohnbauförderung**

### **5.1 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Eine besondere Förderung haben die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus verdient. Genossenschaftswohnungen sind im Durchschnitt 20 Prozent preisgünstiger als die Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt.<sup>13</sup> Dies aus dem einfachen Grund, weil die Mieten nach den effektiven Kosten und nicht nach dem Gewinnprinzip kalkuliert werden. Gleiches gilt für den kommunalen Wohnungsbau

Zudem besteht in den Genossenschaften ein Mitbestimmungsrecht der Mietenden resp. der GenossenschafterInnen. Der SMV/D unterstützt diese partizipativen Wohnformen, im Wohnbereich sollen nicht nur Eigentümer Gestaltungsmöglichkeiten haben.

<sup>11</sup> Raumentwicklungsbericht 2005, Bundesamt für Raumentwicklung, S. 33/34

<sup>12</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 15

<sup>13</sup> Studie „Genossenschaftlich wohnen“ Hrsg: Statistisches Amt des Kantons Zürich

***Position des SMV/D für eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus***

Der SMV/D verlangt eine gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit finanziellen Mitteln.

Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger brauchen zur Sicherstellung ihres Angebotes nicht nur Grundstücke und Finanzen, sondern auch eine Unterstützung hinsichtlich Weiterbildung und Vernetzung. Hier kann die öffentliche Hand kostengünstig Hilfe anbieten.

***Position des SMV/D zur Förderung der Tätigkeit der Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus***

Die öffentliche Hand unterstützt die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Weiterbildung und in der Schaffung von Strukturen zur Vernetzung der verschiedenen Partner.

## **5.2 Kommunaler Wohnungsbau**

In den letzten Jahren ist der Wohnungsbau durch die Kommunen praktisch vollständig zum Erliegen gekommen. Ein Staat, der selber als Investor auftritt, ist nicht mehr en Vogue. Doch gerade Wohnungen, welche von den Städten gebaut wurden, sind heute preisgünstig und gewähren den Mieterinnen und Mietern eine grosse Sicherheit vor ungerechtfertigten Mietzinsaufschlägen. Kommunaler Wohnungsbau kann neben dem genossenschaftlichen Wohnungsbau ein wichtiges Korrektiv für einen gewinnorientierter Markt bieten, der zu überhöhten Preisen führt. Langfristig gesehen sind öffentliche Wohnbauten für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum von hoher Bedeutung. Wo Ansätze für den kommunalen Wohnungsbau vorhanden sind, sollen diese wiederbelebt werden.

***Position des SMV/D zum kommunalen Wohnungsbau***

Die Gemeinden investieren in den kommunalen Wohnungsbau und bauen ihren Bestand aus. Kommunale Wohnungen sind weiterhin nach dem Kostenprinzip zu bewirtschaften.

## **5.3 Wohnbauprogramme**

In mehreren Städten werden von den Behörden Wohnbauprogramme initiiert oder gefördert. So besteht in Zürich das Programm „10'000 Wohnungen in 10 Jahren“ in Luzern wurde mit der Tribtschenstadt eine grössere Fläche im Stadtzentrum zur Überbauung freigegeben, in Basel entsteht in der Erlenmatt ein neues Quartier<sup>14</sup>. Allerdings richten sich all diese Programme auf ein begütertens Publikum aus, sie dienen als Instrument zur Ansiedelung von steuerkräftigen

<sup>14</sup> Siehe dazu: [www.tribtschenstadt.ch](http://www.tribtschenstadt.ch) und [www3.stzh.ch/internet/fste/home/wohnen\\_top/zahlen\\_und\\_fakten.ParagraphContainerList.ParagraphContainer1.ParagraphList.0008.File.pdf/faktenblatt\\_wohnen.pdf](http://www3.stzh.ch/internet/fste/home/wohnen_top/zahlen_und_fakten.ParagraphContainerList.ParagraphContainer1.ParagraphList.0008.File.pdf/faktenblatt_wohnen.pdf)

Personen und als Impulsprogramm für private Investoren. Nur ein ganz kleiner Teil dieser Neubauten bieten preisgünstige Wohnungen an. Doch gerade daran mangelt es heute.

Das Bestreben, in den grossen Ballungszentren und dort insbesondere in den Kernstädten mehr Wohnraum zu schaffen, muss verstärkt werden. Denn zum einen ist die Wohnungsnot hier am grössten und zum anderen wirkt die Schaffung von Wohnraum in den Zentren der Zersiedelung entgegen und nimmt den Trend „Zurück in die Stadt“ auf. Die Wohnbauprogramme müssen auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ausgerichtet werden. Wohnbauprogramme sollen nicht auf ein begütertes Klientel ausgerichtet werden, sondern Menschen zu Gute kommen, die wenig verdienen. Ansonsten verkommt die Wohnbauförderung zu einem Instrument des Steuerwettbewerbes.

Diese Förderprogramme sollen finanzielle Unterstützung für genossenschaftliche Wohnbauträger beinhalten, aber auch die Wiederaufnahme des städtischen Wohnungsbaus. Zur Förderung neuer Wohnmöglichkeiten in den Städten gehören ebenfalls planerische Instrumente, welche die Umnutzung gewerblicher Brachen ermöglichen. In Zonen mit einer tiefen Ausnutzungsziffer ist zudem eine Erhöhung zu Gunsten des verdichteten Bauens anzustreben. Ebenfalls sollen gemischte Zonen gefördert werden, die früher sinnvolle Trennung von Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Freizeit ist heute überholt und führt zu unerwünschten Effekten, wie Pendlerströme, Büroquartiere, die nachts ausgestorben sind und allgemein zu immer weiteren Wegen.

Nicht überall soll aber gebaut werden: Die Städte brauchen auch Grünflächen und Freizonen. Und nicht überall soll neu gebaut werden: Bei der Erstellung neuer Wohngebäude ist auf einen guten Mix in der Stadt/im Quartier des Wohnungsangebotes zu achten. Preisgünstige Altbauwohnungen sind Mangelware und müssen erhalten bleiben.

***Position des SMV/D für eine aktive Rolle der Städte***

Der SMV/D fordert die Städte auf, mit einer aktiven Planung und mit finanziellen Mitteln den preisgünstigen Wohnungsbau in den Zentren des Siedlungsgebietes zu fördern und in der Zonenplanung für gemischte Zonen zu sorgen.

#### **5.4 Fördermassnahmen zur Aufwertung der Siedlungsstruktur**

Auch in der Schweiz gibt es Stadtteile oder Quartiere, die zu wenig durchmischt sind und hinsichtlich Kriterien wie Alter, Einkommen, Nationalität oder Haushaltsformen einseitig zusammengesetzt sind. Diesen Trend können einzelne Hauseigentümer mit einem vielfältigen Angebot an Wohnungen nicht wenden, hier braucht es gezielte Hilfe des Staates, damit diese Quartiere einerseits gestützt und aufgewertet werden und damit andererseits wieder in den Wohnungsbau in den betroffenen Gebieten investiert wird. Neben Fördergelder für Renovationen kann die Hilfe auch indirekt angeboten werden: Eine Aufwertung kann über Infrastrukturen wie Quartiertreffpunkte, einer besseren Aussenraumgestaltung oder über soziale Projekte laufen, die diesen Quartieren neue Perspektiven bieten.

Das gleiche gilt im übrigen auch für die Durchmischung, wenn ganze Gemeinden als Steuer-oasen nur noch besonders Wohlhabende anziehen. Hier ist sozialer Wohnungsbau besonders wichtig zur Durchmischung der Siedlungsstruktur.

***Position des SMV/D zu Gunsten von Fördermassnahmen zur Aufwertung der Siedlungsstruktur***

In Stadtteilen und Quartieren, die zu homogen zusammengesetzt sind, muss der Staat aktiv eine Durchmischung in Bezug auf Einkommen, Alter und Haushaltsstrukturen, respektive eine Aufwertung fördern – sowohl bei der Planung neuer Siedlungen als auch in bestehenden Quartieren.

## 5.5 Reduktion der Erstellungskosten durch eine Harmonisierung der Bauvorschriften

Heute gibt es 26 kantonale Baugesetze und in jeder Gemeinde nochmals einen Stoss von Bauvorschriften, die stark variieren können. Nicht nur inhaltlich unterscheiden sich die Baugesetze, auch Begriffe, Messweisen oder Instrumente werden verschieden benannt und definiert. Der Mehraufwand für die Einarbeitung in die Gesetzgebung und Praxis eines anderen Kantons wird auf 5 bis 10 Prozent des gesamten Planungsaufwandes geschätzt<sup>15</sup>. Dies verkompliziert das Bauen und erhöht die Planungskosten. Weshalb aber in zwei angrenzenden Gemeinden unterschiedliche Vorschriften gelten sollen, leuchtet nicht ein, dasselbe gilt für die Kantone. Eine Vereinheitlichung der Bauvorschriften würde dem Siedlungsgebiet Schweiz sicher nicht schaden. Als Möglichkeiten für eine Vereinheitlichung sind zu nennen:

- Ein Konkordat
- Ein Musterbaugesetz
- Ein Bundesbaugesetz<sup>16</sup>

Doch nicht nur das Baugesetz soll vereinheitlicht werden, es braucht ebenfalls eine Typenprüfung für harmonisierte Bauweisen. Ist ein Standardbau einmal geprüft, so soll er nicht überall neu geprüft werden müssen.

***Position des SMV/D zur Harmonisierung der Bauvorschriften***

Der SMV/D verlangt ein Bundesbaugesetz.

## 5.6 Verbilligung des Wohnbaus

Die Faktoren für die hohen Baukosten in der Schweiz sind mannigfaltig, zum einen müssen im Baubereich viele Vorschriften eingehalten werden, zum anderen verteuern die Komfortansprüche und die hohen Anforderungen im Energiebereich oder beim Schall das Bauen. Der SMV/D hat kein Interesse daran, den hochwertigen Wohnbau in der Schweiz qualitativ zu vermindern. Ein weiterer Faktor für das teure Bauen ist aber auch die individualistische Bauweise in der Schweiz. Sie entspricht zwar der Tradition des Landes, verteuert das Bauen aber. Es ist unnötig, dass jedes Haus neu erfunden wird. Sollen die Baukosten sinken, so müsste vermehrt

<sup>15</sup> Kostensenkungen bei Planungs-, Erschliessungs- und Bewilligungsverfahren, econcept, Zusammenfassung 1998

<sup>16</sup> Kostensenkungen bei Planungs-, Erschliessungs- und Bewilligungsverfahren, econcept, Zusammenfassung 1998

nach vorhandenen Plänen gebaut werden, mit einer Standardisierung liessen sich die Kosten für die Planung senken.

Ein weiterer Kostenfaktor ist der kleinräumige Wohnungsmarkt der Schweiz. Ein Grossteil der Wohnungen gehören privaten Vermietern, und hier wiederum besitzen viele nur wenige Häuser. Das heisst: Neu- und Umbau sind keine Routinegeschäfte, sondern oft Wagnisse, die mit Überraschungen verbunden sind – auch preislichen.

In den Erstellungskosten gibt es massive Unterschiede. Einerseits bestimmen geschickte Grundrisse, eine Abkehr von sehr grossen Wohnzimmern und ein Masshalten bei zusätzlichen Geräten wesentlich die Preise. Andererseits kann durch Vorfabrikationen beziehungsweise industrielle Fertigung von Bauelementen Bauzeit und damit Geld gespart werden.

Kaum Einsparmöglichkeiten liegen beim Sanierungsbereich – hier sind praktisch nur individuelle Lösungen möglich.

***Position des SMV/D zur Verbilligung des Wohnbaus***

Der SMV/D fordert weitere Anstrengungen, um durch Rationalisierung in Planung und Erstellung der Wohnbauten sowie dem Abbau von nationalen und regionalen Kartellen preisgünstigeren Wohnraum erstellen zu können.

**5.7 Ausbildung der AkteurInnen**

Auch mit einer Vereinheitlichung der Baugesetze bleibt Bauen im dichtbesiedelten Raum Schweiz anspruchsvoll. Gross sind dabei die Probleme für jene Akteure, die sich nicht ständig mit Baubewilligungen und Baugesetzen beschäftigen. Dies sind einerseits BauherrInnen, zum Teil ArchitektInnen aber auch Behördenmitglieder und Angestellte in kleineren Gemeinden. Sind alle Beteiligten besser im Bilde, können durch Unwissenheit entstandene Leerläufe, das Nachholen von nötigen Planungsschritten etc. vermieden werden.

***Position des SMV/D zur Ausbildung der AkteurInnen***

Der SMV/D fordert die Kantone auf, mit Ausbildungsgängen, Informationsmaterial und Info-Verantwortlichen für einen höheren Wissensstand aller beim Bauen beteiligten zu sorgen.

*Dieses Positionspapier wurde an der Verbandskonferenz vom 26. November 2005 verabschiedet.*