



STANDPUNKT

focus 2/23

Mai

Wohnraum für viele ist der Humus für Urbanität



Monika Litscher

Dr. phil,
Vize-Direktorin des Schweizerischen Städteverbandes

Die Bedeutung des privaten Wohnraums ist uns spätestens in der Corona-Pandemie bewusst geworden. Wie Wohnen und Wohnumfeld in städtischen Räumen wirken und zu öffentlichem Wert beitragen, ist eine Qualität der Urbanität. Diese entsteht nicht einfach durch Dichte und Grösse, sondern v.a. durch eine vielfältige Gesellschaft. Damit soziale und kulturelle Vielfalt gedeihen kann, ist Wohn- und Lebensraum zentral für ganz unterschiedliche Menschen, Haushaltstypen und Milieus. Ermöglicht oder verhindert wird dies durch baulich-gestalterische Rahmenbedingungen, eingebettet in verlässliche politische, planerische und rechtliche Prozesse. Ihnen zugrunde liegen der politische Wille und das Engagement der öffentlichen Hand, die gemeinsam mit Privaten, Wissenschaft und Zivilgesellschaft zielgerichtet und verantwortungsvoll den Stadtraum gestalten. Wenn nun Personen mit kleinerem Einkommen keine Wohnungen mehr in den Städten finden, stellt dies das urbane Gefüge in Frage und fordert die Stadtpolitik heraus.

Innenentwicklung muss besser werden

Ein fruchtbares Beziehungsgeflecht in Stadträumen besticht durch die Koexistenz diverser urbaner Lebensweisen, womit sich Stadtkultur entwickelt. Ideen der Urbanität werden ständig weiterentwickelt und sind geprägt von normativen Setzungen. Dazu zählt in der Schweiz die Innenentwicklung, die auf die auf allen Staatsebenen verankerten Planungs- und

Gestaltungsprozesse zurückgreift und eine partizipative Entwicklung bedingt. Sie steckt im urbanen Raum noch in den Kinderschuhen und bedarf nun kreativer Schritte, die das preisgünstige Wohnen und die Grundsätze der Stadt der kurzen Wege fokussieren. Handlungsleitend sind zudem veränderte Lebensbedingungen und Konsumansprüche von immer mehr Menschen und die Verpflichtung zur nachhaltigen globalen Transformation einer blauen und grünen Stadt, die gerecht und attraktiv sein soll.

Verschiedene Gründe für hohe Preise

Der Befund zum knappen Wohnraum in Städten ist nicht neu. Das Manko findet sich inzwischen in fast allen Städten, von gross bis klein, besonders im preisgünstigen Segment. Analysen verweisen auf wachsende Wohnfläche pro Person sowie eine ungenügende Wohnungsproduktion. Letztere ist gerade in Städten das Resultat von zu wenig Bauland und vom Ende der Negativzinsen. Dazu kommen hohe Komplexität der Projekte, steigende Baupreise, zahlreiche Anforderungen und langwierige Verfahren, inkl. Einsprachen. Die Städte loten nun ihre Handlungsoptionen aus: Es geht um Vorkauf, Boden und Besitzverhältnisse. Vor Ort und über Staatsebenen und Fachbereiche hinweg gilt es zudem, bestehende Rechtsgrundlagen, Planungsprozesse und Regulative, auch gemeinsam mit Privaten, umzusetzen und dort Wohnraum zu ermöglichen, wo bestehende Infrastrukturen Synergien zulassen. In der laufenden Diskussion und den Lernprozessen zu neuen geeigneten nationalen Rahmenbedingungen, die auch die Abwägung von Zielkonflikten umfassen, sind die attraktiven Qualitäten der Urbanität zu garantieren, die verschiedene urbane Lebensformen ermöglichen und dadurch gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Transformationen voranbringen.

Liebe Leserin, lieber Leser

«Mietpreise sind so hoch wie nie», «Gesucht: Ein Mittel gegen den Wohnungsmangel», «Es fehlen fast 20'000 Eigenheime und Mietwohnungen» – dies sind nur ein paar der Schlagzeilen, die in den letzten Wochen und Monaten in den Medien zu lesen waren. Es ist unbestritten: Es gibt zu wenig Wohnungen, insbesondere in den Städten. Der Schweizerische Städteverband hat gemeinsam mit dem Bundesamt für Wohnungswesen eine Umfrage in Auftrag gegeben, um herauszufinden, wie sich die Situation bei den Städteverbands-Mitgliedern präsentiert. Neben der blossen Wohnungsknappheit ist auch das magere Angebot und der hohe Preis des Baulandes ein Problem. Welche Aspekte Sorge bereiten, erfahren Sie im Schwerpunkt, der die wichtigsten Resultate wiedergibt.

Die hohen Mieten sind insbesondere für Familien und Haushalte mit einem kleinen Budget ein Problem - was wiederum das urbane Gefüge in Frage stellt. Dies betont Vize-Direktorin Monika Litscher im Standpunkt. Eine oft genannte Forderung, zur Verbesserung der Situation ist das Vorkaufsrecht für Städte. Doch wie läuft die Umsetzung? Sie erfahren es im spannenden Interview mit Maurizio Matta, Gemeindepräsident von Prilly VD. Er befürchtet, dass seine Stadt in der boomenden Agglo Lausanne zur Schlafstadt wird, wenn sich nichts tut.

Wir wünschen Ihnen gute Lektüre!

INTERVIEW

«Es ist wichtig, die Wohnungsspekulation einzudämmen»



Maurizio Mattia (Grüne)
Stadtrat von Prilly VD,

seit 2016 zuständig für den Bereich
 Bauten und Denkmalpflege

Maurizio Mattia kommt aus dem Immobilienbereich und stellt in seiner Funktion Jahr für Jahr die Veränderungen fest, denen dieser zunehmend spekulative Sektor unterworfen ist. Zu seinem Zuständigkeitsbereich gehören ausserdem Energie- und Umweltfragen.

Wie sieht die Wohnungslage in Prilly aus?

Die Lage ist sehr angespannt, wie dies auch in der gesamten Agglomeration der Fall ist. Im Juni 2022 betrug die Leerwohnungsquote in Prilly 0.88%, was einer klaren Wohnungsmangellage gleichkommt.

In den letzten zwanzig Jahren sind die Mieten in Prilly um etwa vierzig bis fünfzig Prozent gestiegen. Welche Auswirkungen hat dies für die Gemeinde?

Wir stellen eine Gentrifizierung der Gemeinde fest. Bei Neubauten werden vorrangig kleinere Wohnungen erstellt, die weniger für Familien bestimmt sind, was auch weniger soziale Beziehungen zur Folge hat. Wir befürchten, dass Prilly zu einer Schlafstadt wird.

Verfügen Sie als Gemeinde über Informationen zum Boden- und Immobilienigentum?

Gemäss LPPPL (loi sur la préservation et la promotion du parc locatif; Gesetz über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestandes) erhalten wir einen Einblick in Eigentumsübertragungen von Grundstücken. Leider haben wir nicht die geeigneten Instrumente zur Hand, um die Entwicklung der Wohnungstypologien besser analysieren zu können.

Erschwingliche Mietwohnungen sind selten. Was ist Ihrer Meinung nach der wichtigste Hebel, den Sie als Stadt ansetzen können, um den Bau von preisgünstigen Wohnungen zu fördern?

Wir verfügen über zwei Haupthebel. Der

erste besteht aus unserem allgemeinen Nutzungsplan, der für jeden Neubau einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum vorschreibt. Dieser Anteil liegt bei 10%, wobei gewisse Anreize bestehen, ihn auf 15% zu erhöhen. Handelt es sich um stärker lokalisierte Nutzungspläne, so versuchen wir, diesen Anteil je nach Quartier auf eine höhere Stufe anzuheben. Der zweite Hebel ist die Nutzung des Vorkaufsrechts, das im erwähnten Gesetz verankert ist. Er bietet der Gemeinde die Möglichkeit, bei einer Immobilientransaktion die Liegenschaft selber zu erstehen. Die Gemeinde ist in einem solchen Fall verpflichtet, die Vertragselemente unverändert zu übernehmen, was manchmal weder einfach noch möglich ist. Daher ist dieser Hebel komplizierter zu betätigen.

Seit 2018 verfügen die Waadtländer Gemeinden über ein Vorkaufsrecht. Wie funktioniert das?

Konkret heisst dies, dass der zuständige Notar bei einer Immobilientransaktion eine Kopie des Kaufvertrags der Gemeinde zustellt. Anschliessend verfügt die Gemeinde über eine Frist von 40 Tagen, um zu entscheiden, ob sie ihr Vorkaufsrecht zu den im Vertrag festgesetzten Bedingungen nutzen will. Falls ja, tritt sie an die Stelle des Käufers und ist dann verpflichtet, im betreffenden Gebäude gemeinnützige Wohnungen anzubieten. Es gibt drei Arten solcher Wohnungen: bezahlbare Wohnungen mit Mietobergrenzen, betreute Wohnungen, die im Prinzip für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen bestimmt sind, oder Wohnungen für Studierende.

Die Stadt Prilly ist dabei, mittels ihres Vorkaufsrechts ein grosses Grundstück zu erstehen. Wie geht das konkret vor sich? Was sind die Hürden?

Ja richtig, ein 20'000 m² grosses, vollkommen unbebautes Grundstück im Stadtzentrum war Gegenstand eines Vorkaufes. Ziel war es, das Grundstück anschliessend an eine Genossenschaft weiterzuverkaufen, die darauf gemeinnützige Wohnungen erstellen sollte. Denn die Gemeinde verfügt weder über die Mittel noch hat sie die Aufgabe inne, ein Bauvorhaben von über 200 Wohnungen zu meistern. Aufgrund der sehr kurzen Frist, der politischen Spannungen und dem Druck der Immobilienbranche entstanden beträchtliche Hürden. Darüber hinaus sind derzeit drei Klagen hängig, da das Gesetz neu ist und in mehreren Bestimmungen Unklarheiten bestehen. Es obliegt also dem Gericht, eine Entscheidung zu fällen. Aber wir sind zuversichtlich, dass das bisherige Vorgehen bekräftigt wird und sich andere Gemeinden davon inspirieren lassen können.

Welches ist Ihr Hauptanliegen gegenüber der Wohnungspolitik des Bundes?

Es ist wichtig, die Wohnungsspekulation einzudämmen. Politische und finanzielle Anreize zur Gründung von Genossenschaften, die Pflicht, einen grossen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu bauen sowie Erleichterungen für öffentliche Körperschaften beim Kauf von Grundstücken sind Massnahmen, die allen ermöglichen sollten, das existenzielle Grundbedürfnis des Wohnens zu erfüllen.

THEMA

Zu wenig Wohnraum, zu wenig Bauland

Zwei Drittel der Städte verfügen über zu wenig Wohnungen. Um dies zu ändern, fehlt Bauland. Eine mögliche Lösung: das Vorkaufsrecht für die Städte. Dies sind die zentralen Ergebnisse einer wohnungspolitischen Umfrage des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO) und des Schweizerischen Städteverbandes (SSV).



Dominic Blumenthal
Leiter Wohnungs-
politik SSV
Lionel Weber,
Praktikant SSV

Mit der wohnungspolitischen Umfrage will der Städteverband die aktuellen Bedürfnisse seiner Mitglieder zur Wohnungsmarktsituation und Wohnpolitik besser verstehen und analysieren. Dafür befragte er Ende 2022 städtische Fachpersonen aus den Mitgliederstädten zu Wohnungsangebot, Hemmnissen für preisgünstigen Wohnungsbau, städtischer Wohnungspolitik und den Anliegen an die Bundespolitik und den Städteverband. Wir stellen einige der Hauptergebnisse vor.

Zu wenig günstige Wohnungen – auch in kleineren Städten

Wohnraum in den Schweizer Städten ist knapp – dies ist eine Hauptidee der Umfrage mit den Fachpersonen der Schweizer Städte und städtischen Gemeinden. Etwas mehr als zwei Drittel der befragten Städte bezeichnet den verfügbaren Wohnraum als «etwas zu

Die Umfrage

Im November 2022 wurden sämtliche 130 Städte, die Mitglied des SSV sind, zur Beantwortung der Umfrage eingeladen. Die Städte waren frei bei der Wahl, welche ihrer Fachpersonen die Umfrage beantworteten. Sie wurde vorwiegend von leitenden Personen aus den Bereichen Stadt-/Raumplanung, Stadtentwicklung, Stadtpräsidium und Immobilienentwicklung ausgefüllt. 71 Fachpersonen aus 59 Städten füllten die Umfrage vollständig aus. Die Umfrageergebnisse wurden durch fünf Interviewgespräche ergänzt, welche mit Vertretern aus Thun, Lausanne, Luzern und Dietikon geführt wurden. Für die Projektbearbeitung war Wüest Partner zuständig.

klein» oder «viel zu klein». Besonders ausgeprägt ist die Angebotsknappheit bei den Wohnungen im unteren Preissegment, und dies sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Wohneigentum.

Am meisten Mühe, eine geeignete Wohnung zu finden, haben Haushalte mit Kindern, und insbesondere Alleinerziehende. Grössere Städte haben zurzeit im untersten Preissegment und bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern eine angespanntere Angebotsituation als kleinere Städte. In der Umfrage sind alle Grossstädte mit mehr als 50'000 EinwohnerInnen der Meinung, dass die Angebotssituation von gemeinnützigen Wohnungen in ihrer Stadt zu knapp ist. Am ehesten ist nach der Einschätzung einer Mehrheit der befragten Städte genügend Wohnraum im oberen Preissegment vorhanden. Und auch die Entwicklung der letzten Jahre macht Sorge: Mehr als die Hälfte der Schweizer Städte sind der Meinung, dass sich die allgemeine Wohnknappheit ihrer Stadt in den letzten fünf Jahren angespannt hat.

Bauland fehlt und ist zu teuer

Viele Städte sind bereits wohnungspolitisch aktiv, um der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Zu den am weitesten verbreiteten Aktivitäten gehören raumplanerische Massnahmen und der Austausch mit Akteurinnen der Immobilienbranche wie Investorinnen, Generalunternehmen und Baugenossenschaften.

«Mangel an Bauland ist das grösste Hemmnis für den Bau von preisgünstigen Wohnungen.»

Die meistverwendete wohnpolitische Massnahme ist die Abgabe von Bauland im Baurecht. Doch gerade dafür fehlt oft der Boden: Den Mangel an verfügbarem Bauland sehen die befragten Städte denn auch als grösstes Hemmnis für den Bau von mehr preisgünstigen Wohnungen. Über 80 Prozent der Städte

sind dieser Meinung. Gut die Hälfte der Städte geben an, dass die Bauverfahren teilweise zu lang und zu kompliziert sind. Zudem wird ein fehlendes Interesse von Investorinnen und Investoren für den Bau von preisgünstigen Wohnungen bemängelt.

Es besteht Handlungsbedarf

Der wohnpolitische Handlungsbedarf auf nationaler Ebene kommt in der Umfrage klar zum Ausdruck. Konkret halten über 80% der befragten Städte und städtischen Gemeinden ein Vorkaufsrecht für sehr zweckmässig oder zweckmässig. Auch die Mitteilung des vorherigen Mietzinses und die Beschränkung der Mietzinserhöhung werden von rund zwei Dritteln der Städte als zweckmässige Gesetzesänderungen gesehen.

Wohnnachfrage wird den Städteverband auch künftig beschäftigen

Vor allem bei Einverdienerhaushalten ist die Wohnkostenbelastung in Relation zum Haushaltsbudget in den Städten oft hoch. Gründe dazu lassen sich im hohen Ausbaustandard der hiesigen Wohnungen finden. Zentral ist allerdings der Überhang in der Nachfrage, der sich laufend zuspitzt. Gründe dafür sind das Bevölkerungswachstum und die zunehmenden Wohnflächenansprüche, durch die vermehrte Bildung kleiner Haushalte – d.h. pro Person wird immer mehr Wohnfläche benötigt. Gleichzeitig kommt der Nettozuwachs an zusätzlichen Wohnungen in zahlreichen Städten nicht wie angestrebt voran. Diese Herausforderungen müssen von den Städten angegangen werden.

Die Erkenntnisse und die Forderungen der Städte wird der SSV in den nächsten Wochen und Monaten diskutieren. Es gilt, eine konsolidierte politische Position zu erarbeiten sowie einen zielgerichteten Austausch innerhalb des Netzwerkes zu pflegen. Der Schweizerische Städteverband und das Bundesamt für Wohnungswesen tauschen sich dafür regelmässig in unterschiedlichen Gremien aus. Der Dialog wird in naher Zukunft mit weiteren wohnungspolitisch relevanten Akteuren und Akteurinnen intensiviert, mit dem Ziel, notwendige Massnahmen und mögliche Lösungsansätze zu formulieren.

Impressum

Herausgeber: Schweizerischer Städteverband SSV, Monbijoustrasse 8, Postfach, 3001 Bern. Telefon: 031 356 32 32, www.staedteverband.ch. «focus» abonnieren: info@staedteverband.ch
Redaktion SSV: Dominic Blumenthal, Monika Litscher, Marc Moser, Lionel Weber. **Bilder:** Rolf Siegenthaler; Porträt Seite 2: zvg.