

Herr Bundesrat Parmelin, steht die Schweiz vor einer Wohnungsnot?

Die Leerwohnungsziffer sinkt und sinkt. Bundesrat Guy Parmelin ist über die Verknappung auf dem Wohnungsmarkt besorgt. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ sprach mit dem Wohnungsminister über seine Einschätzung, das Konfliktpotenzial und die Rolle der Wohnbaugenossenschaften.

WOHNEN SCHWEIZ: Herr Bundesrat Parmelin, Sie schalten nicht vor-schnell auf Alarmismus. Aber der fehlende Wohnraum scheint Sie ernsthaft zu beschäftigen?

Bundesrat Guy Parmelin: Im Französischen kennen wir den Ausdruck «Gouverner, c'est prévoir». Also, regieren heisst rechtzeitig vorausschauen. Deshalb verfolge ich die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam. Wenn sich die Situation in eine unerwünschte Richtung entwickelt, gilt es Gegensteuer zu geben.

«Einen so starken Rückgang der Leerwohnungsziffer innerhalb von zwei Jahren gab es seit Jahrzehnten nicht mehr.»

Folgt nach Corona, Energie und Lieferproblemen für Sie die nächste Krise, die Wohnungsnot?

Von einer Krise möchte ich im Moment noch nicht sprechen. Aber der Trend geht in Richtung Verknappung. Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt tragen das Potenzial einer Wohnungskrise in sich. Dies zeigt sich auch in der Leerwohnungsziffer, die zwischen 2020 und 2022 von 1.72 auf 1.31 Prozent gesunken ist. Einen so starken Rückgang innerhalb von zwei Jahren gab es seit Jahrzehnten nicht mehr. Beobach-

«Sozialpolitische Spannungen sind möglich, wenn die Mieten steigen und Menschen mit bescheidenen Einkommen keine Wohnung mehr finden.»

tende gehen davon aus, dass die Leerwohnungsziffer bis 2024 unter 1 Prozent sinkt.

Wie schlimm ist der Mangel an Wohnraum für die Gesellschaft?

Ein ungenügendes Wohnungsangebot kann die Wirtschaftsentwicklung einschränken. Auch sind sozialpolitische Spannungen möglich, wenn die Mieten steigen und Menschen mit bescheidenen Einkommen keine Wohnung mehr finden.

Was sind die Ursachen? Immerhin liefert die Wohnungsproduktion auch während Corona auf hohem Niveau?

Ja, aber seit 2018 werden tendenziell weniger Wohnungen gebaut. Damals wurden mehr als 53 000 neue Wohnungen erstellt, 2021 waren es noch knapp 46 000 Einheiten. 2022 werden es wohl noch weniger sein. Die Zahl der erteilten Baubewilligungen lässt einen weiteren Rückgang erwarten. Zwischen 2016 und Ende 2022 gingen diese um fast 29 Prozent zurück. Der Wohnungsbau hat zudem in den vergangenen Jahren davon profitiert, dass durch die Negativzinsen viele Anleger in Immobilien investiert haben. Diese Phase ist nun vorbei. Auch die Baukosten steigen und Bauen ist generell anspruchsvoller geworden – vor allem in bereits besiedelten Gebieten. Verdichtungsprojekte haben es dort schwer und stossen auf Widerstand.

Wo und wer ist von der Wohnungsnot vor allem betroffen?

Derzeit präsentiert sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt vor allem in der Region Zürich, der Zentralschweiz,

«Die Zahl der erteilten Baubewilligungen lässt einen weiteren Rückgang erwarten.»

dem Arc lémanique und in Graubünden sehr angespannt, während es nach wie vor Regionen gibt, wo sich noch gut eine Wohnung finden lässt. Die generelle Tendenz geht allerdings in Richtung Verknappung.

Was sind die Folgen?

Steigende Angebotsmieten. Davon betroffen sind vor allem Menschen, die neu eine Wohnung suchen und ein bescheidenes Einkommen haben. Mit anderen Worten: Es sind preisgünstige Wohnungen, die besonders gefragt sind.

«Es sind preisgünstige Wohnungen, die besonders gefragt sind.»

Hat der Markt versagt?

Grundsätzlich wäre zu erwarten, dass der Markt auf die Knappheitssignale reagiert, so dass wieder mehr Wohnungen gebaut werden. Allerdings sind die Rahmenbedingungen komplex und es sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Die hohe Bautätigkeit der letzten 10 bis 15 Jahre war auch auf die Sondersituation der tiefen respektive der negativen Zinsen zurückzuführen. Investoren haben jetzt wieder Alternativen zum Immobiliensektor. Steigende Baukosten und längere Bearbeitungsfristen von Baugesuchen tragen ihren Teil dazu bei, dass die Bautätigkeit so rasch nicht ansteigen wird.

Guy Parmelin

Guy Parmelin wurde 2015 in den Bundesrat gewählt. Die ersten vier Jahre war der SVP-Politiker Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS. 2019 wechselte er in sein Wunschdepartement, dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF. Diesem ist auch das Bundesamt für Wohnungswesen unterstellt. Deshalb ist Parmelin als Wohnungsminister für diesen Bereich im Bundesrat verantwortlich. Bis zu seiner Wahl in den Bundesrat führte der Landwirt und Weinbauer zusammen mit seinem Bruder den Hof der Familie in Bursins VD. Während 13 Jahren war Parmelin Nationalrat, früher Waadtländer Grossrat und Gemeinderat von Bursins.

Bi.



Welche Ziele wollen Sie nun erreichen?

Bei der Wohnraumversorgung ist in erster Linie die Bau- und Immobilienwirtschaft gefordert. Wir müssen uns aber überlegen, bei den Rahmenbedingungen anzusetzen. Drei Ziele darf

«Wir müssen erstens das Wohnangebot erhöhen, zweitens genügend preisgünstigen Wohnraum schaffen und drittens sollte dieser Wohnraum bedarfsgerecht sein.»

man dabei nicht aus den Augen verlieren: Wir müssen erstens das Wohnangebot erhöhen, zweitens müssen wir genügend preisgünstigen Wohnraum schaffen und drittens sollte dieser Wohnraum bedarfsgerecht sein. Oder anders gesagt: am richtigen Ort, nachhaltig und für eine sich verändernde Gesellschaft bauen.

Von den Zielen zu den Massnahmen. Was tut der Bund, um genügend Wohnraum bereitzustellen?

Mit Artikel 108 der Bundesverfassung hat der Bund eine allgemeine Förder-

kompetenz für den Wohnungsbau, aber auch für den Zugang zu Wohneigentum und für die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Derzeit konzentriert sich die Wohnbauförderung des Bundes auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Darüber hinaus fördert das Bundesamt für Wohnungswesen die Forschung über das Wohnungswesen, pflegt den Austausch mit verschiedenen Akteuren im Wohnungsmarkt und führt seit 2013 einen institutionalisierten wohnungspolitischen Dialog mit Kantonen und Städten.

Welche Rolle geben Sie in dieser Situation dem gemeinnützigen Wohnungsbau?

Der gemeinnützige Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen, vor allem weil sich gemeinnützige Wohnbauträger an der Kostenmiete orientieren. Mit den erst kürzlich erneuerten Rahmenkrediten für die zwei Förderinstrumente Fonds de Roulement und Bürgschaften für die EGW haben Bundesrat und Parlament die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstrichen.

Ist das die grosse Stunde der Baugenossenschaften?

Die Baugenossenschaften können sicher einen Beitrag zur Lösung dieser Herausforderung leisten. Deshalb haben wir ja die erwähnten Förderinstru-

«Gemeinnütziger Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle für preisgünstige Wohnungen.»

mente. Das Genossenschaftswesen an sich kenne ich gut aus meinem ursprünglichen Beruf als Landwirt und Winzer. Das Grundprinzip einer Genossenschaft, dass man gemeinsam mehr erreicht als alleine, hat heute nach wie vor seine Gültigkeit.

Was erwarten Sie jetzt von den Baugenossenschaften?

Die Tatsache, dass der Bund gemeinnützigen Wohnungsbau und die Baugenossenschaften fördert, bringt Verantwortung mit sich. Ich erwarte deshalb von den Baugenossenschaften, dass sie ebenfalls ihren Beitrag leisten und mehr und vor allem preisgünstige Wohnungen schaffen.

Baugenossenschaften sind also nicht nur ein «linkes Instrument», wie oft behauptet wird?

Der gemeinnützige Wohnungsbau und seine Förderung ist ein Ziel der Bundesverfassung. Das genossenschaftliche Prinzip hat keine politische Farbe.

Was erwarten Sie von den Kantonen und Gemeinden?

Die eigentliche Wohnraumversorgung erfolgt lokal und regional. Entsprechend haben Kantone, Städte und Gemeinden eine wichtige Aufgabe. Dies nicht zuletzt durch ihre raumplaneri-

«Das Grundprinzip einer Genossenschaft, dass man gemeinsam mehr erreicht als alleine, hat heute nach wie vor seine Gültigkeit.»

Pour l'environnement et pour moi.

Avec la Green Mortgage, obtenez des avantages financiers pour des immeubles de rendement respectueux du climat.



key4.ch/immeubles-de-rendement

key4
by UBS

Unlock your future.



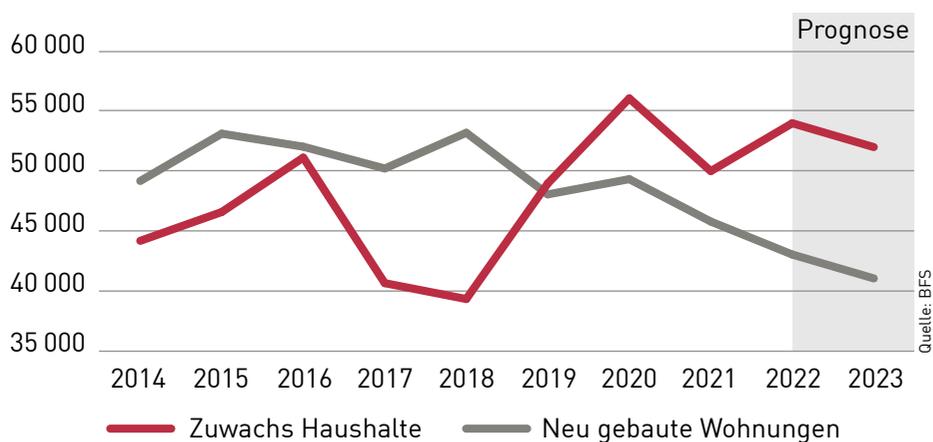
Guy Parmelin: «Es ist durchaus möglich, dass die sich abzeichnende Situation zu Diskussionen über das Mietrecht führt.»

schen Kompetenzen und weil sie Bau-
bewilligungsbehörden sind.
Eine gute Wohnungspolitik basiert des-
halb auf einer guten und vertrauens-
vollen Zusammenarbeit zwischen den

drei Staatsebenen. Der Bund kann die
Kantone, Städte und Gemeinden ber-
aten und unterstützen, beispielsweise
mit den erwähnten Förderinstrumen-
ten. Im vergangenen Herbst hat der

Bund zum Beispiel einen Leitfaden für
attraktives Wohnen in Berggebieten
publiziert. Auch in Bezug auf das
Thema Wohnungsknappheit bleiben
die bisherigen Zuständigkeiten be-
stehen. Unsere Aufgabe von Bundes-
seite sehe ich vor allem darin, einen
Rahmen zu schaffen für die Diskussion
über bessere Rahmenbedingungen.

Bautätigkeit und Haushaltswachstum 2014–2023



Hat die jetzige Situation Auswirkungen auf das Mietrecht und die Raumplanung?

Wenn sich die Situation weiter ver-
schlechtert, kann es Konsequenzen
haben. Es wird wohl zu Diskussionen
über das Mietrecht führen. Dabei dürfte
es zu Forderungen nach mehr und
weniger Regulierung kommen. Ich er-
warte auch Diskussionen über die
Rolle der Raumplanung, wobei dieses
Thema nicht in meinem Departement
angesiedelt ist. Interview Kurt Bischof