



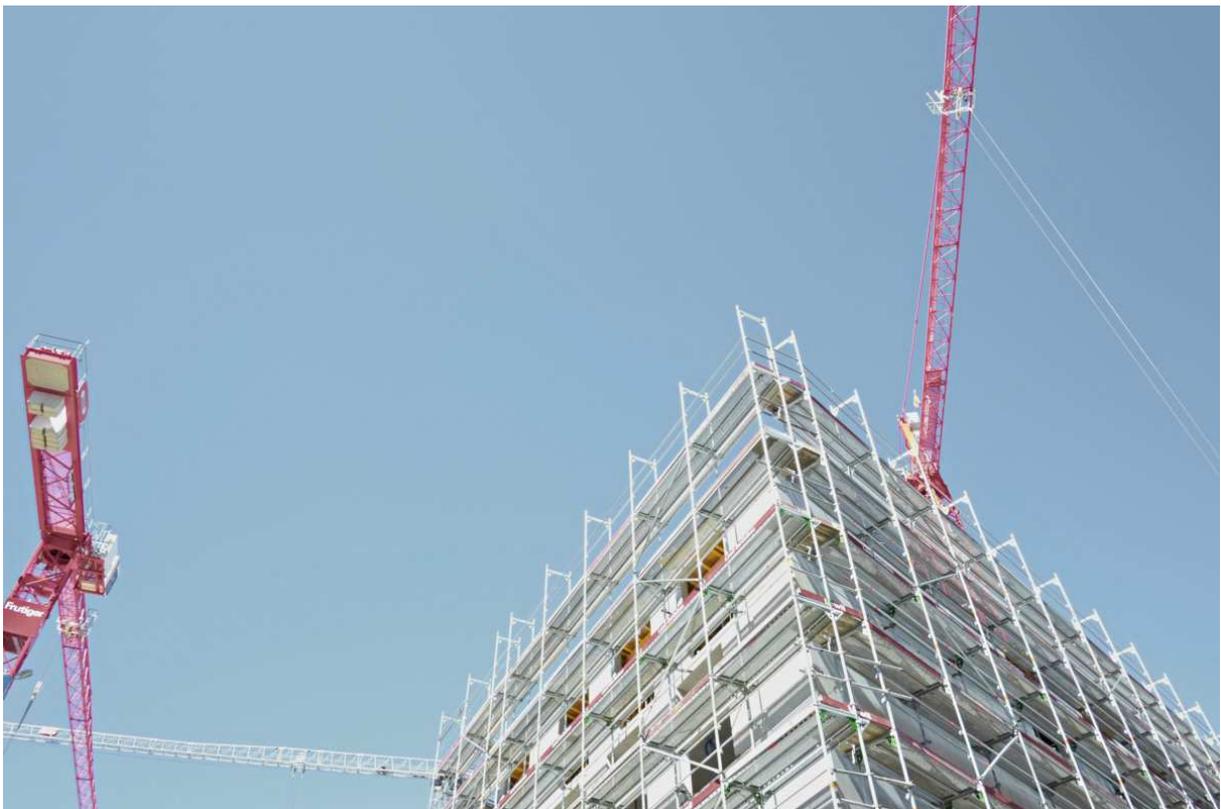
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere 

Wohnungspolitischer Dialog Bund / Kantone / Städte

UMFRAGE ZUR WOHNUNGSPOLITIK IN STÄDTEN UND GEMEINDEN



November 2013

INHALT

1.	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	3
2.	ECKPUNKTE DER UMFRAGE	5
3.	ERGEBNISSE DER UMFRAGE	7
3.1	Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden	7
3.2	Wohnungspolitik des Bundes	18
	ANHANG	27
A.1	Städte die sich an der Umfrage beteiligt haben	27
A.2	Daten: Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden	28
A.3	Daten: Wohnungspolitik des Bundes	31
A.4	Fragebogen	35

Bearbeitung und Redaktion

Daniel Hornung
Thomas Röthlisberger



IC Infraconsult AG
Eigerstrasse 60
CH-3007 Bern
Telefon +41 (0)31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
www.infraconsult.ch
ISO 9001 zertifiziert

Titelbild: SSV / Rolf Siegenthaler

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Anlass und Gegenstand der Befragung	<p>Im Rahmen des vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF im Mai 2013 initiierten wohnungspolitischen Dialogs zwischen Bund, Kantonen und Städten wurde im Sommer 2013 eine Online-Befragung bei den Mitgliedern des Schweizerischen Städteverbandes (SSV) durchgeführt. Damit sollten</p> <ul style="list-style-type: none">• eine Einschätzung der Situation auf den lokalen und regionalen Wohnungsmärkten erfasst,• eine Übersicht über wohnungsmarktpolitische Vorstösse auf kommunaler Ebene sowie ein Überblick über wohnungspolitische Aktivitäten in den Städten geschaffen und• der wohnungspolitische Handlungsbedarf auf Bundesebene aus Sicht der befragten Städte ermittelt werden.
Hohe Beteiligung und gute Repräsentativität der Antworten	<p>Das Echo auf die Befragung war ausgesprochen hoch: mehr als 60 Prozent der 125 angeschriebenen SSV-Mitglieder haben auf die Befragung geantwortet. Allein aus dieser hohen Rücklaufquote kann ein grosses Interesse an diesem Thema abgeleitet werden.</p> <p>Die Antworten stammen aus sämtlichen Regionen der Schweiz. Auch werden die verschiedenen Grössenklassen und unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen gut abgebildet.</p>
Verbreitet Mangel an Wohnraum	<p>Fast 80 Prozent der antwortenden Städte bezeichnen die Wohnungsmarktlage auf ihrem Gebiet als angespannt. Ein Mangel wird vor allem bei den preisgünstigen Mietwohnungen und beim preisgünstigen Wohneigentum festgestellt. Dies betrifft namentlich die Regionen Nordwest- und Zentralschweiz, Zürich sowie die Région lémanique. In diesen Gebieten befinden sich auch zahlreiche Städte mit einer im Vergleich zum Schweizer Mittel unterdurchschnittlichen Leerwohnungsziffer.</p>
Viele Vorstösse und Initiativen	<p>Wie angespannt die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist, zeigt auch die grosse Zahl von politischen Vorstössen und Initiativen zu diesem Thema. Allein in den letzten eineinhalb Jahren wurden in nahezu der Hälfte der antwortenden Städte politische Vorstösse eingereicht. Diese betreffen zumeist die Erhaltung oder Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.</p>
Raumplanerische und bodenpolitische Massnahmen am meisten verbreitet	<p>Die Befragung zeigt auch, dass praktisch alle Städte bereits wohnungspolitisch aktiv sind. Am meisten verbreitet sind raumplanerische und bodenpolitische Aktivitäten, d.h. die Einräumung von Nutzungsprivilegien und/oder Mindestanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in bestimmten Bauzonen, Erwerb und Abgabe von Land und Liegenschaften an gemeinnützige Wohnbauträger u.ä.</p> <p>Auch künftig sind hauptsächlich raumplanerische und vor allem bodenpolitische Aktivitäten geplant. In Städten mit derzeit unterdurchschnittlicher Leerwohnungsziffer, d.h. vor allem in den Mittel- und Grossstädten sowie in den Regionen Zentralschweiz, Zürich und der Région lémanique, sollen solche Massnahmen in Zukunft noch häufiger realisiert werden als bisher.</p>

Grosse Mehrheit der Städte ortet Handlungsbedarf des Bundes ...

Die Hälfte der antwortenden Städte ist der Meinung, dass ein hoher oder sehr hoher Handlungsbedarf auf Bundesebene besteht, weitere 30 Prozent geben einen mittleren Handlungsbedarf an. Ein hoher oder sehr hoher Handlungsbedarf wird besonders häufig von den Städten der Zentralschweiz und der Région lémanique genannt.

... vor allem mit raumplanerischen Instrumenten

Am meisten Zustimmung finden Massnahmen des Bundes im Bereich der Raumplanung. Jeweils rund zwei Drittel der antwortenden Städte finden es zweckmässig, dass die Kantone in ihren Richtplänen Aussagen zum Wohnungsmarkt und zur Wohnungsversorgung machen und/oder dass die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus explizit als Ziel im Bundesgesetz über die Raumplanung festgeschrieben wird. Gleich hoch ist die Zustimmung auch zum Vorschlag, dass bei einer Neuvermietung der vorherige Mietzins mitgeteilt werden muss.

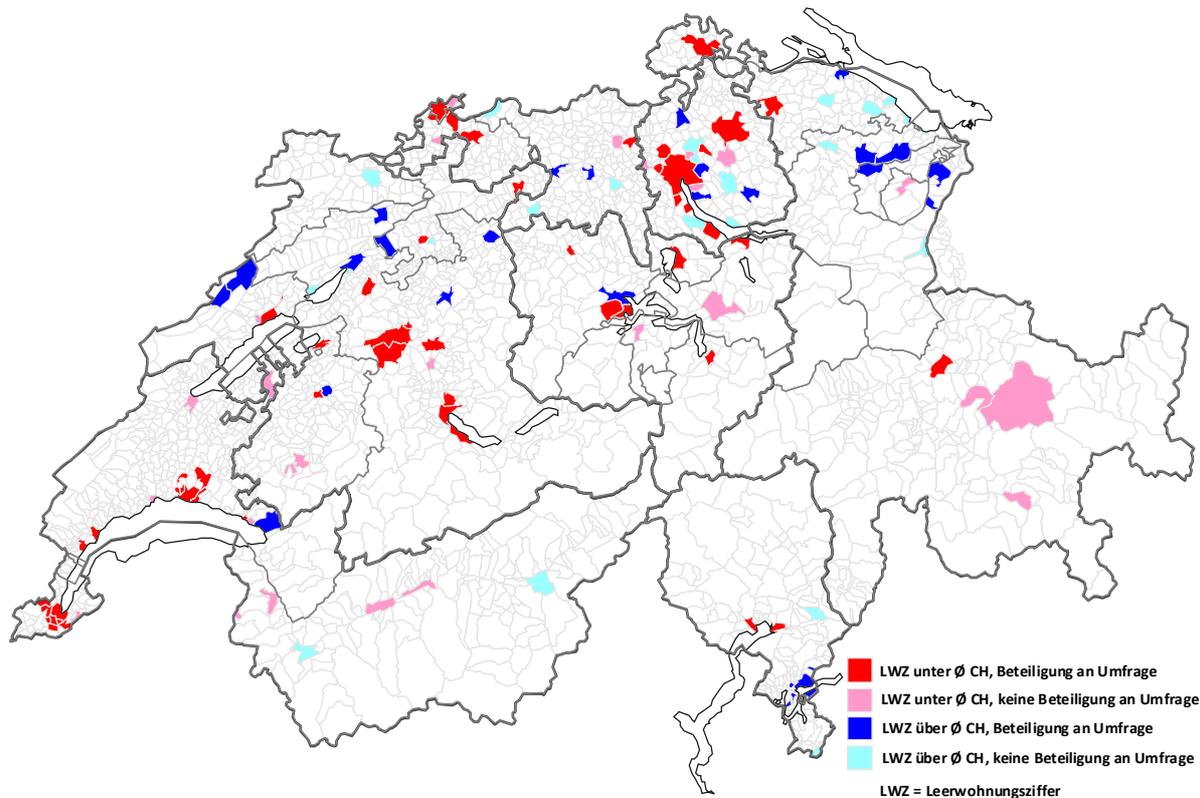
Auch andere Massnahmen des Bundes werden mehrheitlich als zweckmässig beurteilt, so ein Vorkaufsrecht von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger oder ein Verbot bzw. Einschränkungen von sogenannten Ertragskündigungen. Diese beiden letztgenannten Instrumente werden aber kontroverser beurteilt, findet doch eine deutliche Minderheit, diese Instrumente seien nicht zweckmässig.

2. ECKPUNKTE DER UMFRAGE

Auftraggeber	Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Bearbeitung	IC Infraconsult AG, in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Städteverband SSV
Umfrageart	Online-Befragung
Dauer	10. Juli - 15. August 2013
Grundgesamtheit	Sämtliche 125 Mitglieder des SSV (Stand 30.6.2013), davon 16 Städte mit weniger als 10'000 Einwohner/innen ¹
Beteiligung/Rücklauf	76 Städte/Gemeinden bzw. 60.8 % aller SSV-Mitglieder
Gruppierung der Städte	Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Umfrage nach folgenden drei Gruppierungen der Städte ausgewiesen:
<ul style="list-style-type: none">• Region	Grossregionen gemäss Bundesamt für Statistik: <ul style="list-style-type: none">• Région lémanique• Espace Mittelland• Nordwestschweiz• Zürich• Ostschweiz• Zentralschweiz• Ticino
<ul style="list-style-type: none">• Grössenklasse	Die Städte sind in Anlehnung an die Statistik der Schweizer Städte des SSV in folgende Grössenklassen zusammengefasst: <ul style="list-style-type: none">• Gross (mehr als 50'000 Einwohner/innen)• Mittel (20'000 - 50'000 Einwohner/innen)• Klein (weniger als 20'000 Einwohner/innen)
<ul style="list-style-type: none">• Leerwohnungsziffer	Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2013 gemäss Bundesamt für Statistik. Einteilung der Städte in zwei Gruppen: <ul style="list-style-type: none">• Unterdurchschnittlich = unter dem Durchschnitt der Schweiz (kleiner als 0.96 Prozent)• Überdurchschnittlich = über dem Durchschnitt der Schweiz (grösser als 0.96 Prozent)

¹ 35 Städte mit mehr als 10'000 Einwohner/innen sind nicht Mitglied des SSV und wurden im Rahmen der Umfrage nicht angeschrieben.

Städte nach Region und Höhe der Leerwohnungsziffer



Beteiligung der Städte an der Umfrage nach Region, Grössenklasse und Höhe der Leerwohnungsziffer

	Beteiligung an Umfrage	Anzahl Alle Mitglieder des SSV	Beteiligung an Umfrage	Anteile in % Alle Mitglieder des SSV
Region				
Région lémanique	16	26	21.1	20.8
Espace Mittelland	22	29	28.9	23.2
Nordwestschweiz	8	14	10.5	11.2
Zürich	12	21	15.8	16.8
Ostschweiz	9	22	11.8	17.6
Zentralschweiz	7	9	9.2	7.2
Ticino	2	4	2.6	3.2
Total	76	125	100.0	100.0
Grössenklasse (Einwohner/innen)				
Gross (> 50'000)	10	10	13.2	8.0
Mittel (20'000–50'000)	19	25	25.0	20.0
Klein (< 20'000)	47	90	61.8	72.0
Total	76	125	100.0	100.0
Leerwohnungsziffer (Leerwohnungen in % des Gesamtwohnungsbestandes)				
Unter dem Durchschnitt Schweiz (< 0.96)	52	77	68.4	61.6
Über dem Durchschnitt Schweiz (> 0.96)	24	48	31.6	38.4
Total	76	125	100.0	100.0

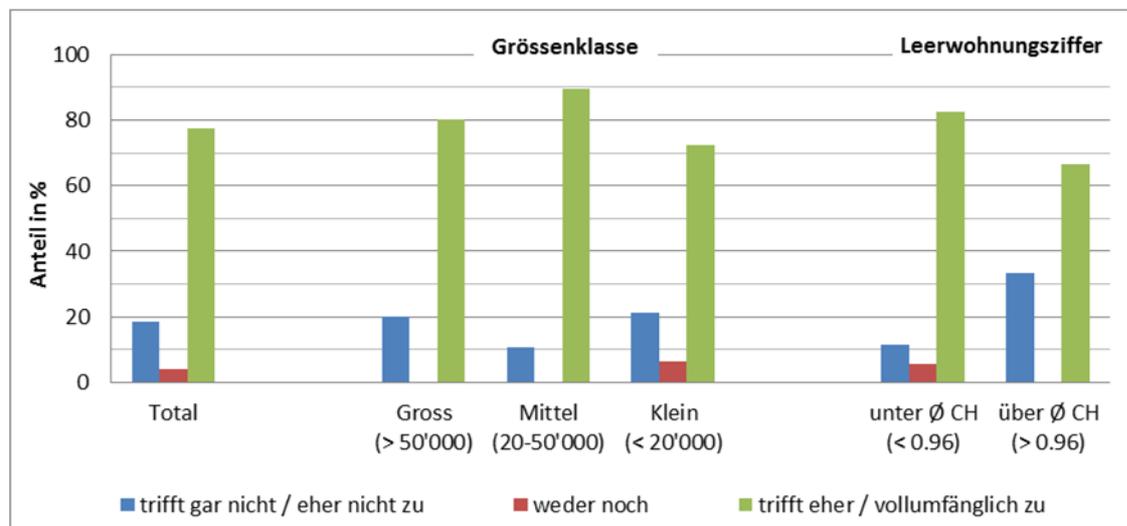
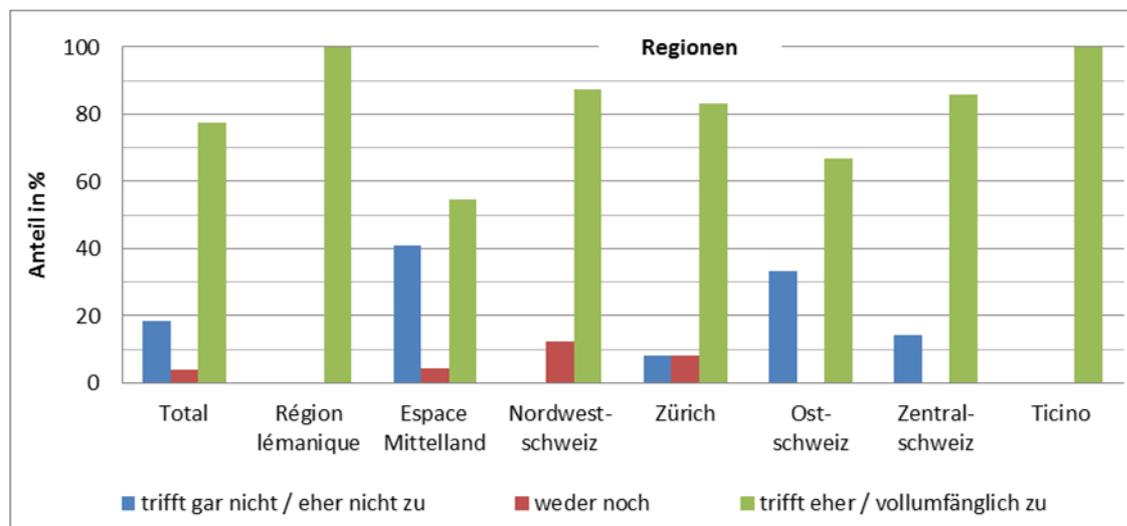
Quellen: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013; Statistik der Schweizer Städte 2013, Schweizerischer Städteverband, 2013; Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung, 2013; Kartengrundlage Bundesamt für Statistik, ThemaKart 2010.

3. ERGEBNISSE DER UMFRAGE

3.1 WOHNUNGSPOLITIK VON STÄDTEN UND GEMEINDEN

Frage 1.1 Wohnungsmarktsituation

In vielen Städten und Gemeinden ist der Wohnungsmarkt angespannt. Wohnungssuchende haben Mühe eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Trifft dies auch für Ihre Stadt oder Gemeinde zu?

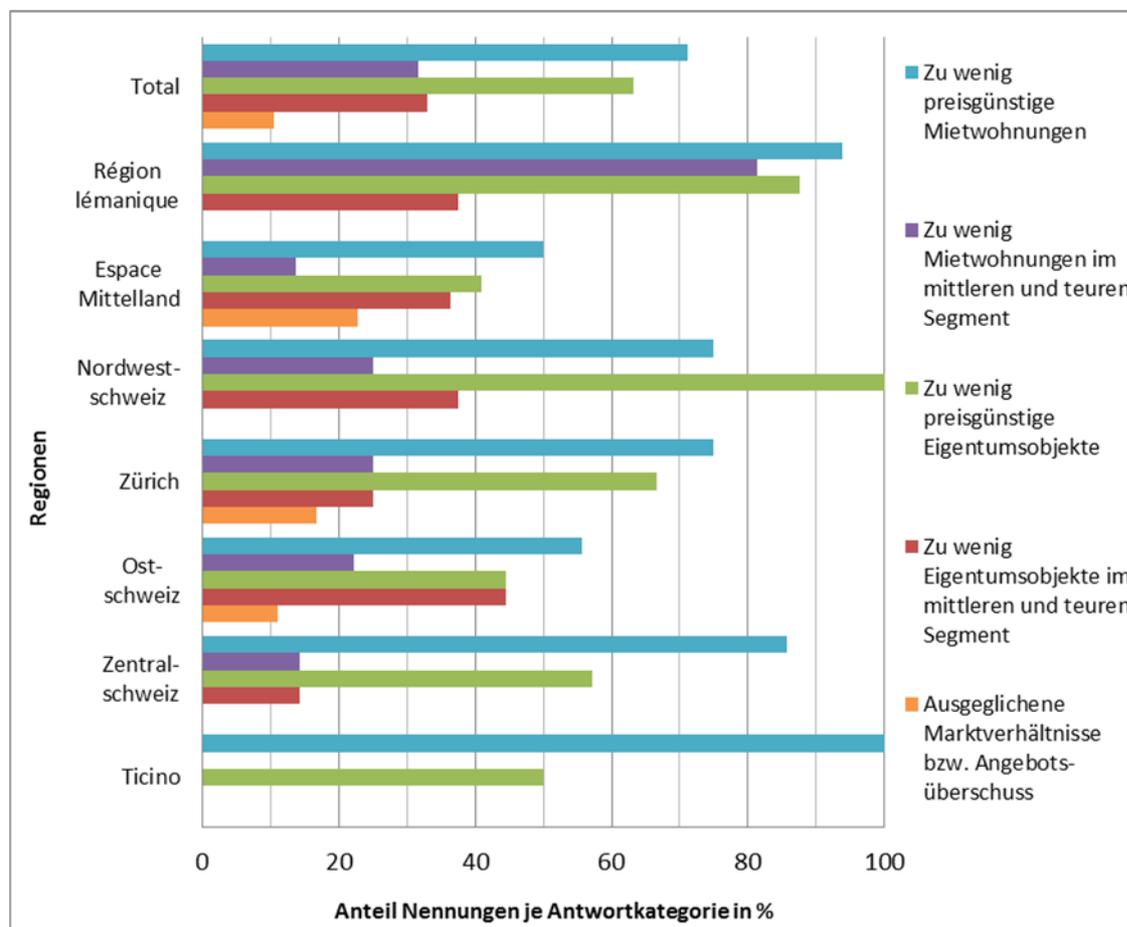


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- 78 Prozent der antwortenden Städte bezeichnen die Wohnungsmarktlage auf ihrem Gebiet als angespannt. Besonders häufig ist dies in der Région lémanique und in Städten mit einer gegenüber dem Landesmittel unterdurchschnittlichen Leerwohnungsziffer der Fall.

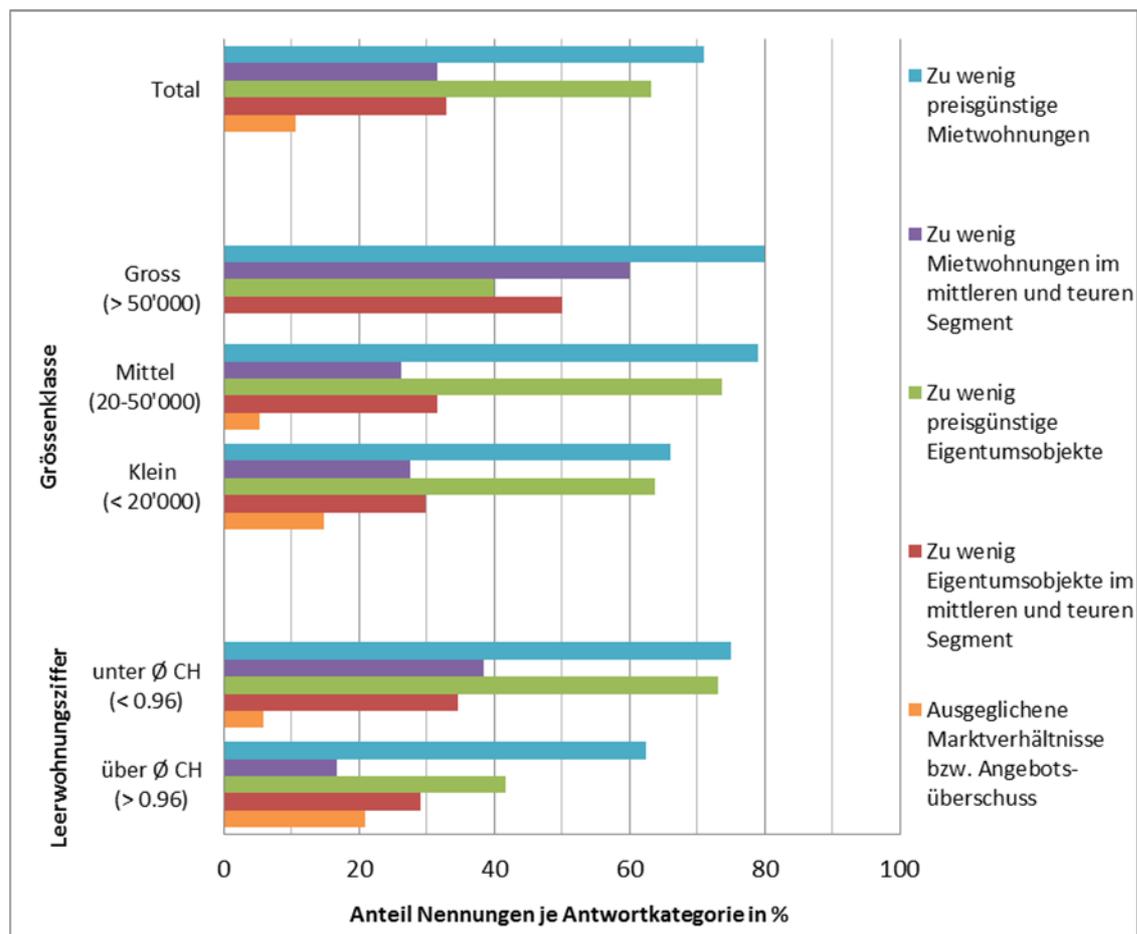
Frage 1.2 Mangel an Wohnraum

Gibt es in Ihrer Stadt oder Gemeinde einen Mangel an Mietwohnungen und/oder an Eigentumsobjekten (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser)?



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Insgesamt wird vor allem ein Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen und an preisgünstigem Wohneigentum genannt. An Miet- und Eigentumsobjekten im mittleren und teuren Preissegment fehlt es mit Ausnahme der Région lémanique weniger häufig. In dieser Grossregion fehlen zudem auch Mietwohnungen im mittleren und teuren Segment.
- Sämtliche Befragten aus der Nordwestschweiz gaben einen Mangel an preisgünstigen Eigentumsobjekten an. Ein Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen wird dort weniger häufig genannt.

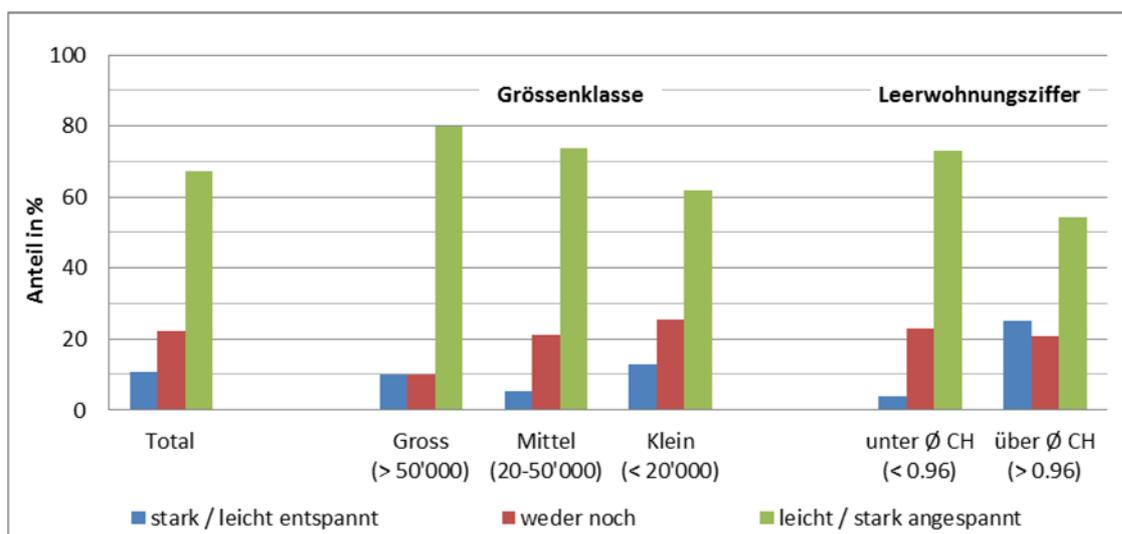
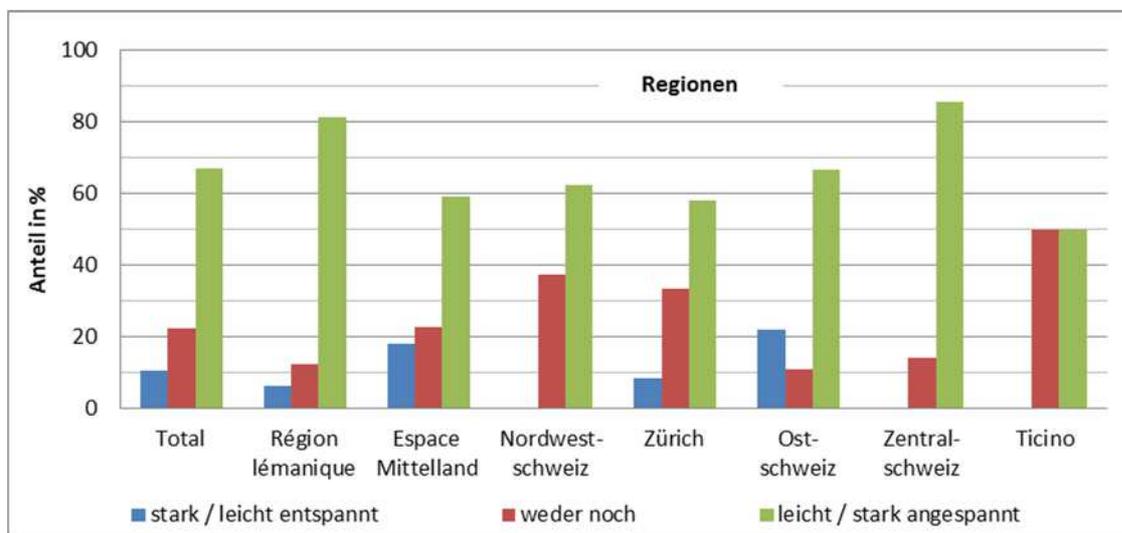


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Erwartungsgemäss wird ein Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen und Eigentumsobjekten besonders häufig aus Städten mit einer unterdurchschnittlichen Leerwohnungsziffer sowie in Mittel- und Grossstädten genannt.

Frage 1.3 Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt

Hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Stadt oder Gemeinde in den vergangenen fünf Jahren verändert?

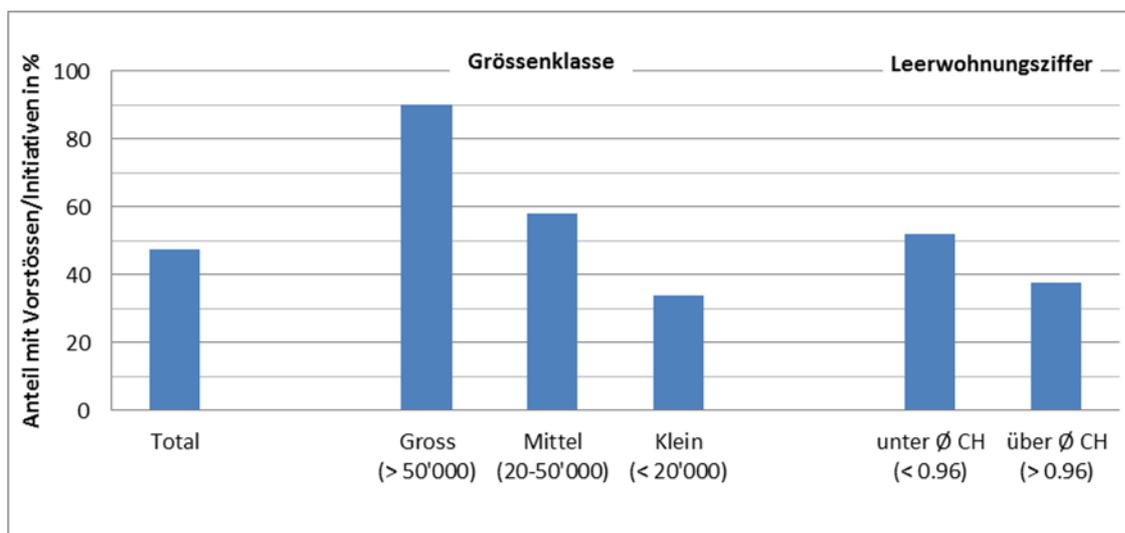
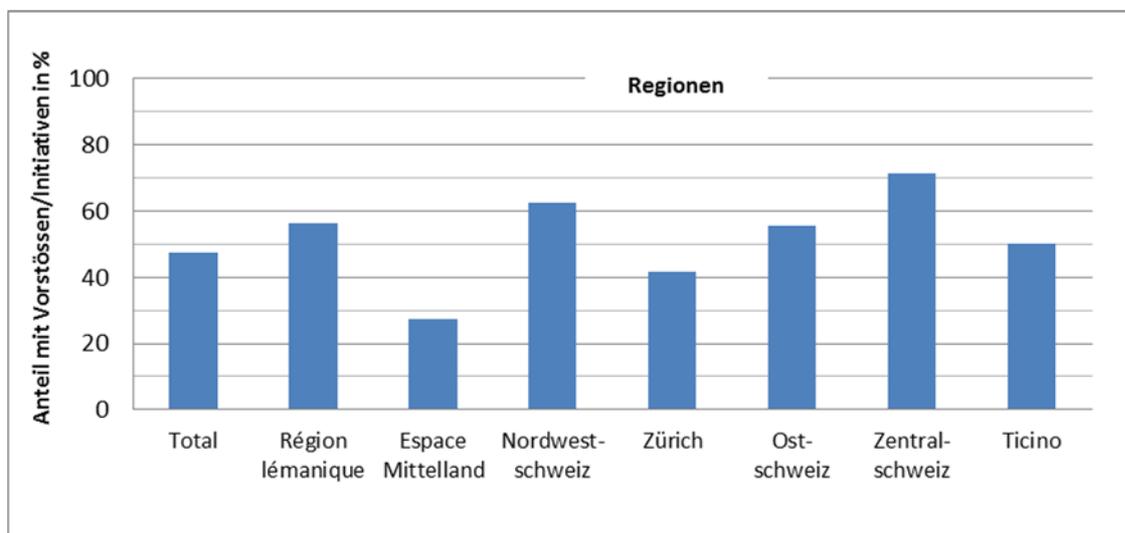


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Zwei Drittel der Befragten gaben an, dass sich der Wohnungsmarkt in den letzten fünf Jahren leicht oder stark angespannt habe. Vertreter/innen aus der Zentralschweiz, der Région lémanique und aus den Städten mit mehr als 50'000 Einwohner/innen nannten dies überdurchschnittlich häufig.

Frage 1.4 Politische Vorstösse oder Initiativen

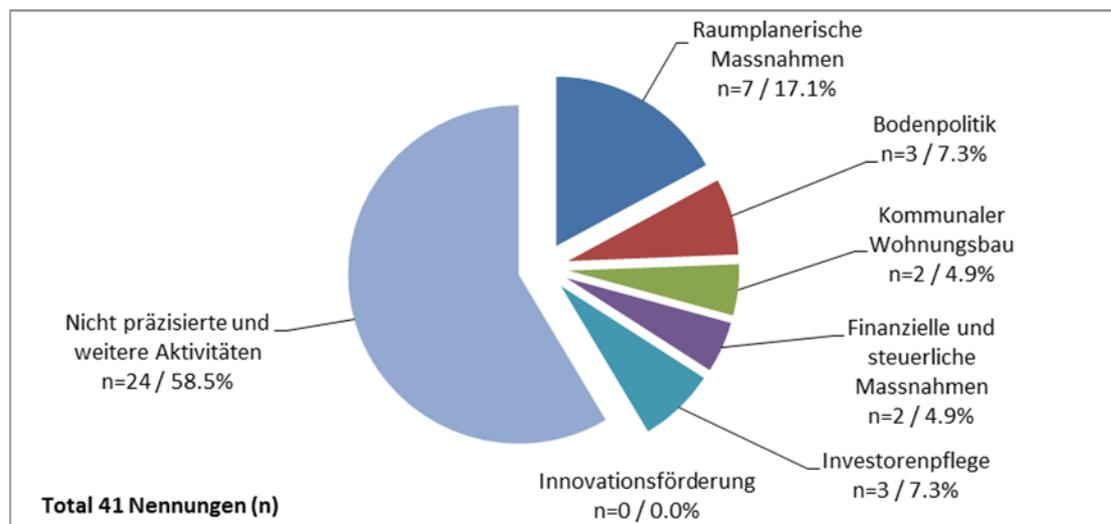
Wurden in Ihrer Stadt oder Gemeinde seit Anfang 2012 im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik politische Vorstösse oder Initiativen eingereicht?



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- In nahezu der Hälfte der antwortenden Städte wurden zwischen Anfang 2012 und Mitte 2013 Vorstösse oder Initiativen im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik eingereicht. Für die Städte mit über 50'000 Einwohnern trifft dies sogar auf 90 Prozent der Fälle zu. Verhältnismässig wenige Nennungen sind aus dem Espace Mittelland zu verzeichnen, wo einige Städte eine überdurchschnittliche Leerwohnungsziffer aufweisen.

Frage 1.4 Eingereichte politische Vorstösse oder Initiativen

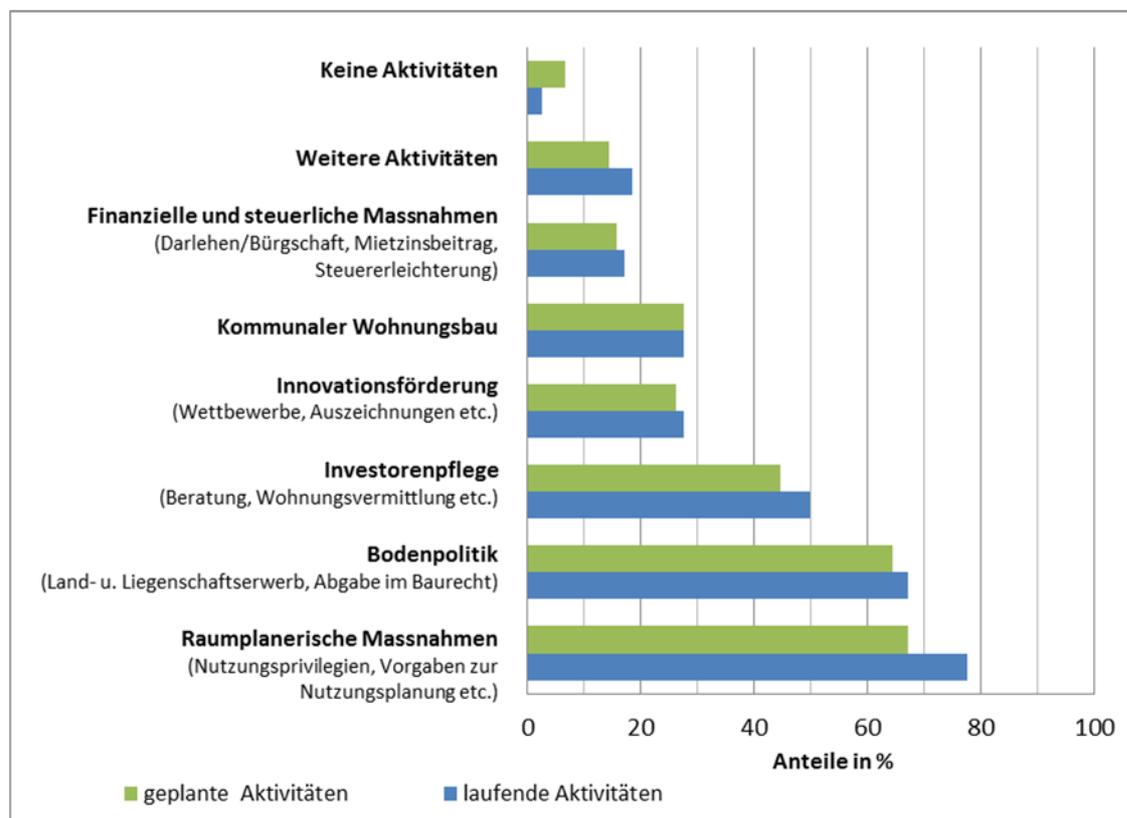


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Über den Stand der Umsetzung der politischen Vorstösse ist bis zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Dokumentes nur eine unvollständige Übersicht möglich, da noch nicht alle diese Vorstösse in den zuständigen Gremien behandelt wurden bzw. von den Antwortenden zum Teil keine Angaben gemacht wurden.
- Die Vorstösse und Initiativen betreffen teils Massnahmen auf dem gesamten Stadtgebiet, häufig aber auch bestimmte Projekte wie z.B. Umnutzungen von bisher nicht dem Wohnen dienenden Arealen. Aber auch Vorstösse zu Einzelprojekten *und* zu Massnahmen auf dem gesamten Stadtgebiet wurden eingereicht.
- Soweit inhaltlich präzisiert werden in den Vorstössen und Initiativen häufig raumplanerische Massnahmen wie Mindestanteile oder Nutzungsprivilegien für den gemeinnützigen Wohnungsbau verlangt. In der Mehrzahl der Fälle werden aber keine konkreten Instrumente vorgeschlagen.

Frage 1.5/1.6 Wohnungspolitische Aktivitäten

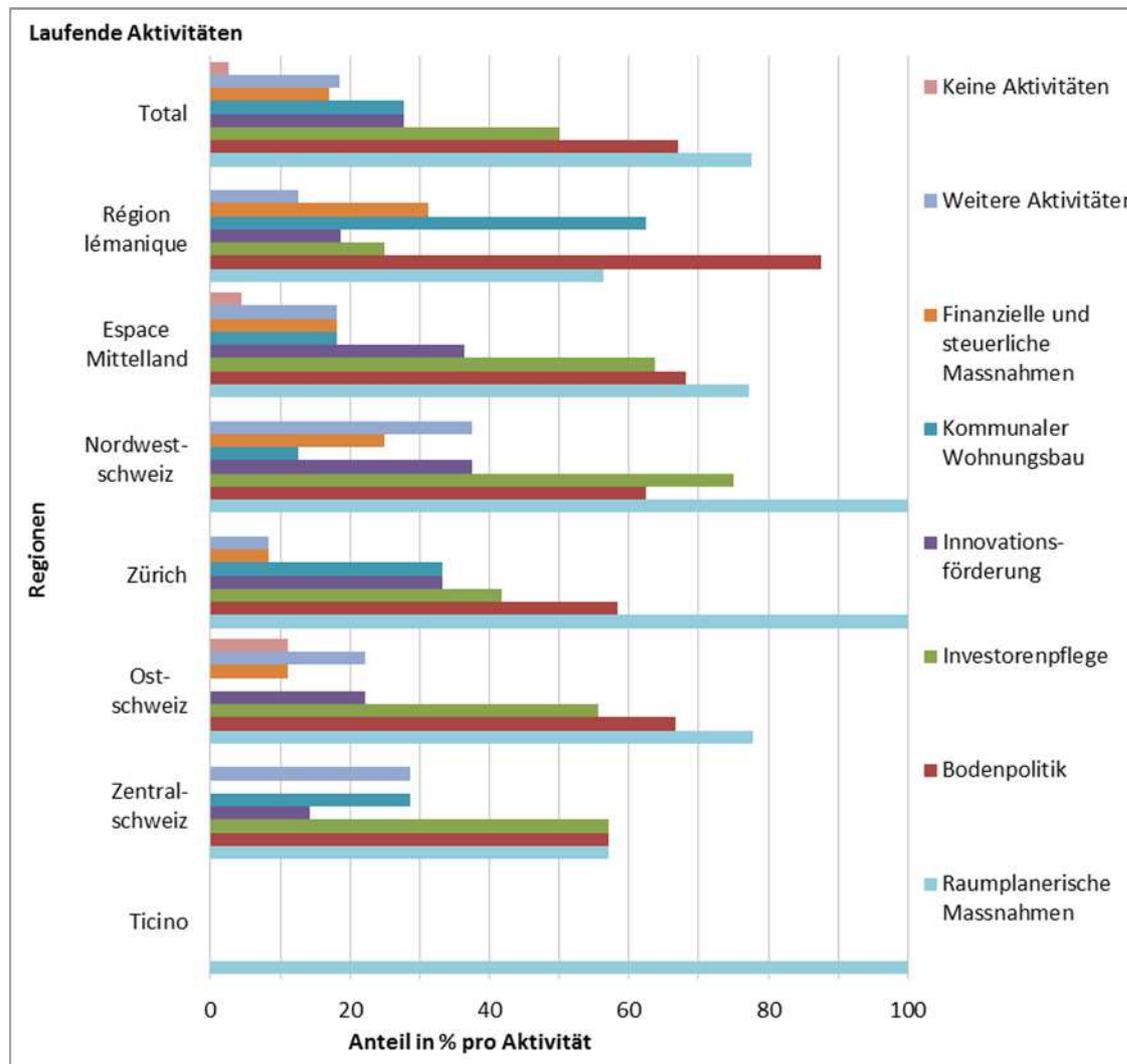
In welchen Bereichen ist Ihre Stadt oder Gemeinde bereits wohnungspolitisch aktiv bzw. sind wohnungspolitische Aktivitäten geplant?



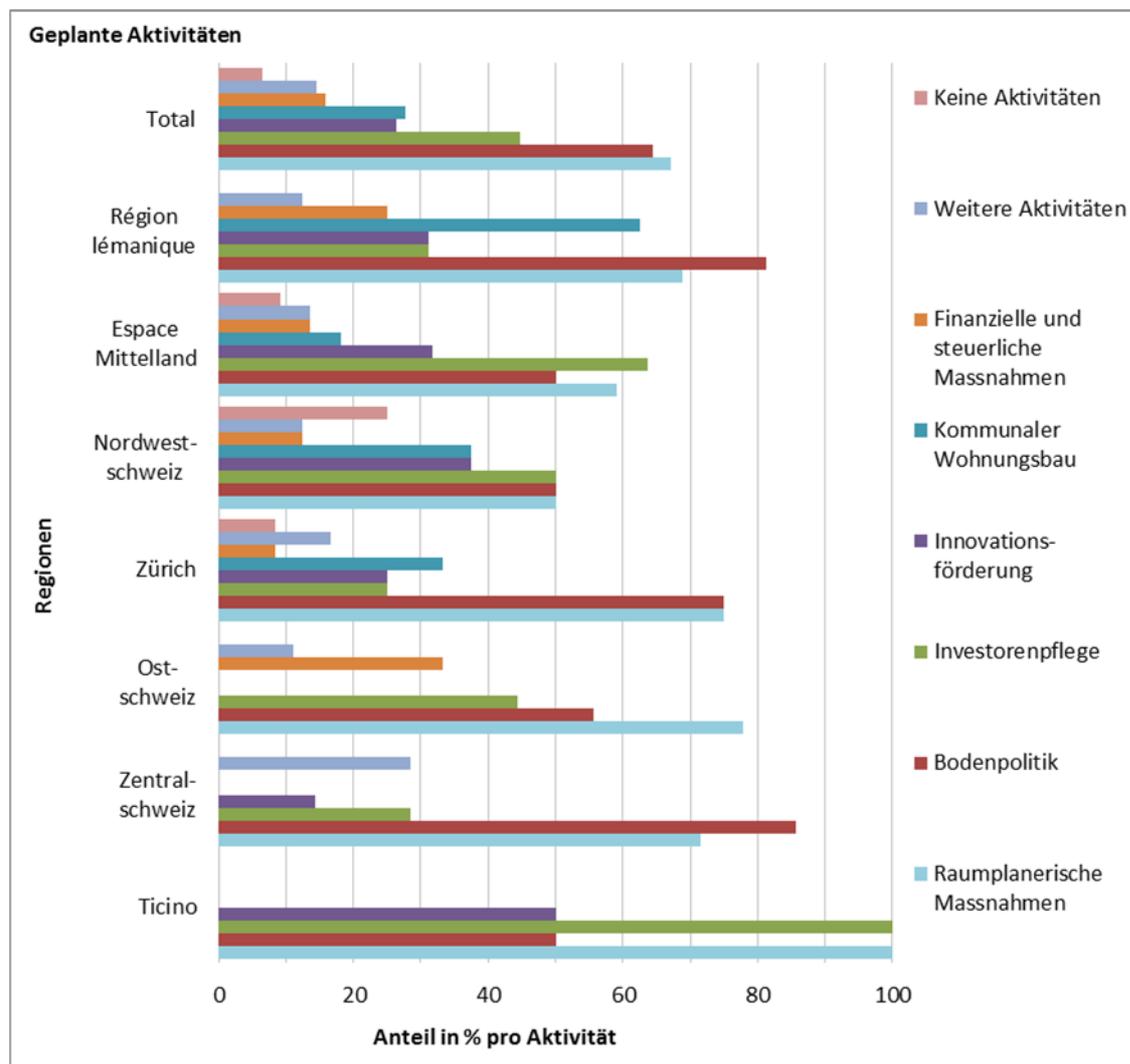
Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Raumplanerische Massnahmen und Bodenpolitik sind die häufigsten wohnungspolitischen Aktivitäten in den Städten. Dies gilt sowohl für die bisher durchgeführten als auch für die geplanten Aktivitäten.
- Haben bisher nahezu 80 Prozent der antwortenden Städte raumplanerische Massnahmen realisiert, soll dies künftig etwas weniger häufig der Fall sein.
- Unter dem Stichwort „weitere laufende Aktivitäten“ wurden u.a. genannt:
 - Vermittlung, Vernetzung
 - Förderung von verdichtetem Bauen
 - Durchführung von Wettbewerben
 - Wohnstadtmarketing
- Die „weiteren geplanten Aktivitäten“ unterscheiden sich teilweise von den „weiteren laufenden Aktivitäten“. Genannt wurden u.a.:
 - Wohnraumanalyse, Wohnraumstrategie
 - Gründung von Stiftungen oder Wohnbaugenossenschaften
 - Förderung von Alterswohnungen

Frage 1.5/1.6 Laufende und geplante wohnungspolitische Aktivitäten in den Regionen



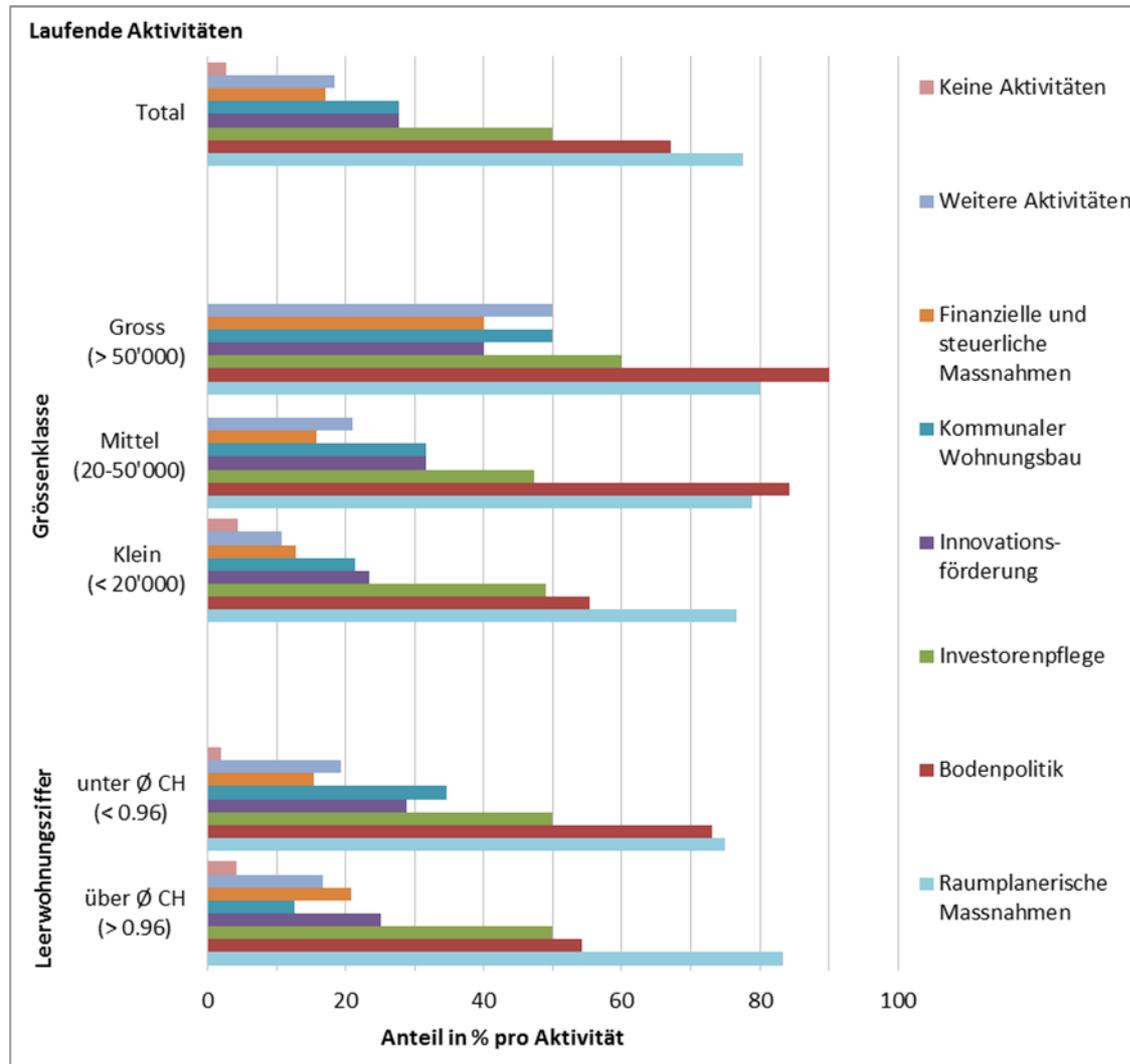
Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013



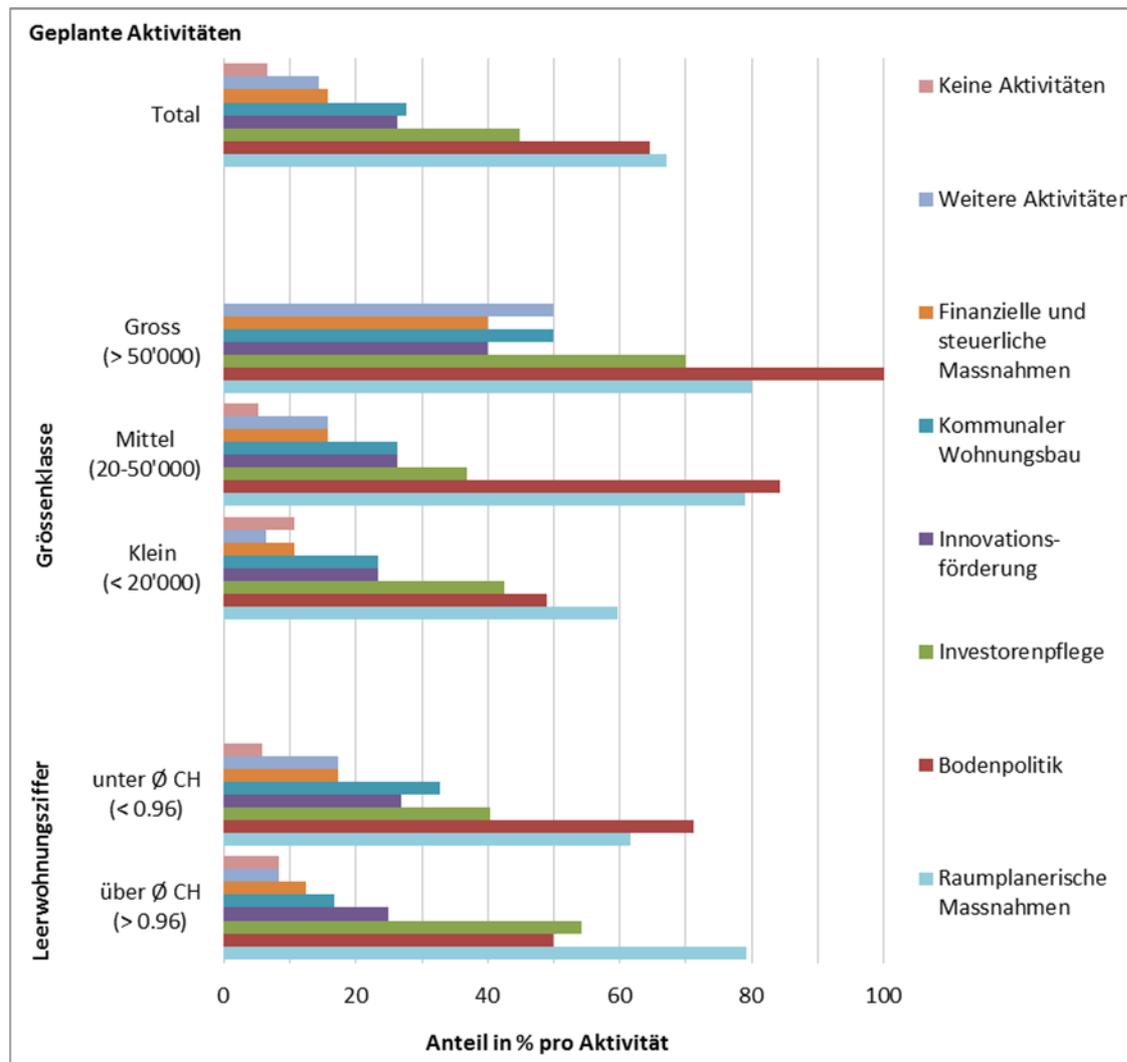
Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Bodenpolitische Massnahmen sollen künftig vor allem in den Regionen Zentralschweiz, Zürich und in der Région lémanique ergriffen werden. In Städten der Zentralschweiz und der Région lémanique sollen diese Massnahmen gegenüber bisher vermehrt eingesetzt und zur wichtigsten Massnahmengruppe werden.
- Städte in der Ostschweiz und im Espace Mittelland haben bisher bodenpolitische Massnahmen deutlich weniger häufig umgesetzt als raumplanerische Massnahmen. Das wird auch künftig der Fall sein.

Frage 1.5/1.6 Laufende und geplante wohnungspolitische Aktivitäten nach Grössenklasse und Höhe der Leerwohnungsziffer



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013



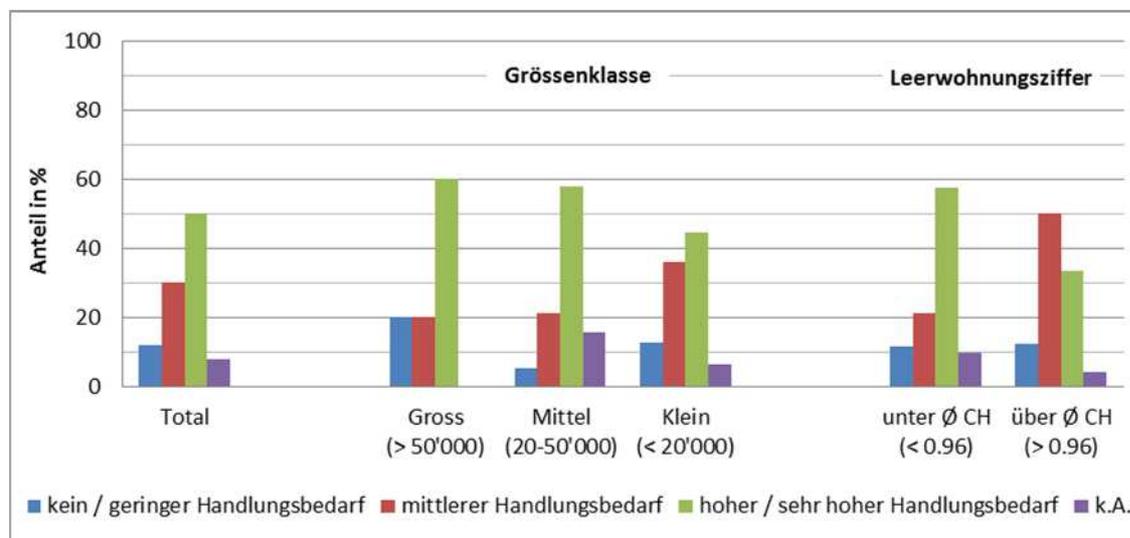
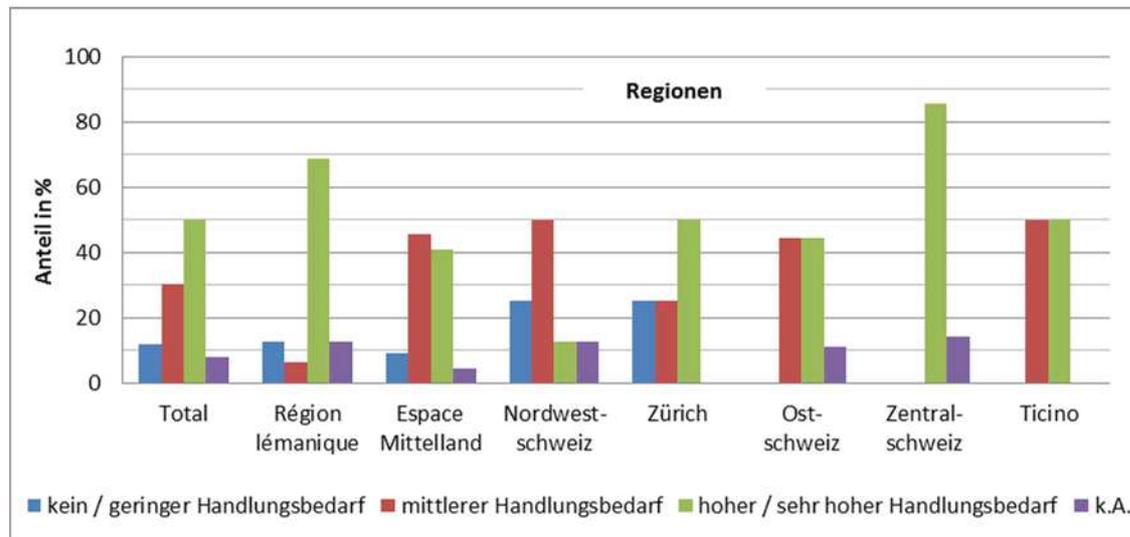
Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Städte mit unterdurchschnittlicher Leerwohnungsziffer wenden derzeit raumplanerische und bodenpolitische Massnahmen fast gleich häufig an. Künftig sollen in diesen Gebieten bodenpolitische Massnahmen vermehrt eingesetzt und zur wichtigsten Massnahmengruppe werden. Dies gilt insbesondere auch für die grossen Städte.
- Städte mit überdurchschnittlicher Leerwohnungsziffer sowie kleine Städte haben bisher bodenpolitische Massnahmen deutlich weniger häufig umgesetzt als raumplanerische Massnahmen. Auch im Vergleich zu Städten mit unterdurchschnittlicher Leerwohnungsziffer finden bodenpolitische Massnahmen in Städten mit überdurchschnittlicher Leerwohnungsziffer deutlich weniger häufige Anwendung. Auch in Zukunft werden in Städten mit überdurchschnittlicher Leerwohnungsziffer raumplanerische Massnahmen am häufigsten Anwendung finden.

3.2 WOHNUNGSPOLITIK DES BUNDES

Frage 2.1 Wohnungspolitische Handlungsbedarf auf Bundesebene

Der Bund hat wohnungspolitische Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Mietrecht und Wohnraumförderung. Ferner kann er raumplanerische Vorgaben machen. Wie hoch schätzen Sie den wohnungspolitischen Handlungsbedarf auf Bundesebene in den nächsten 10 Jahren ein?

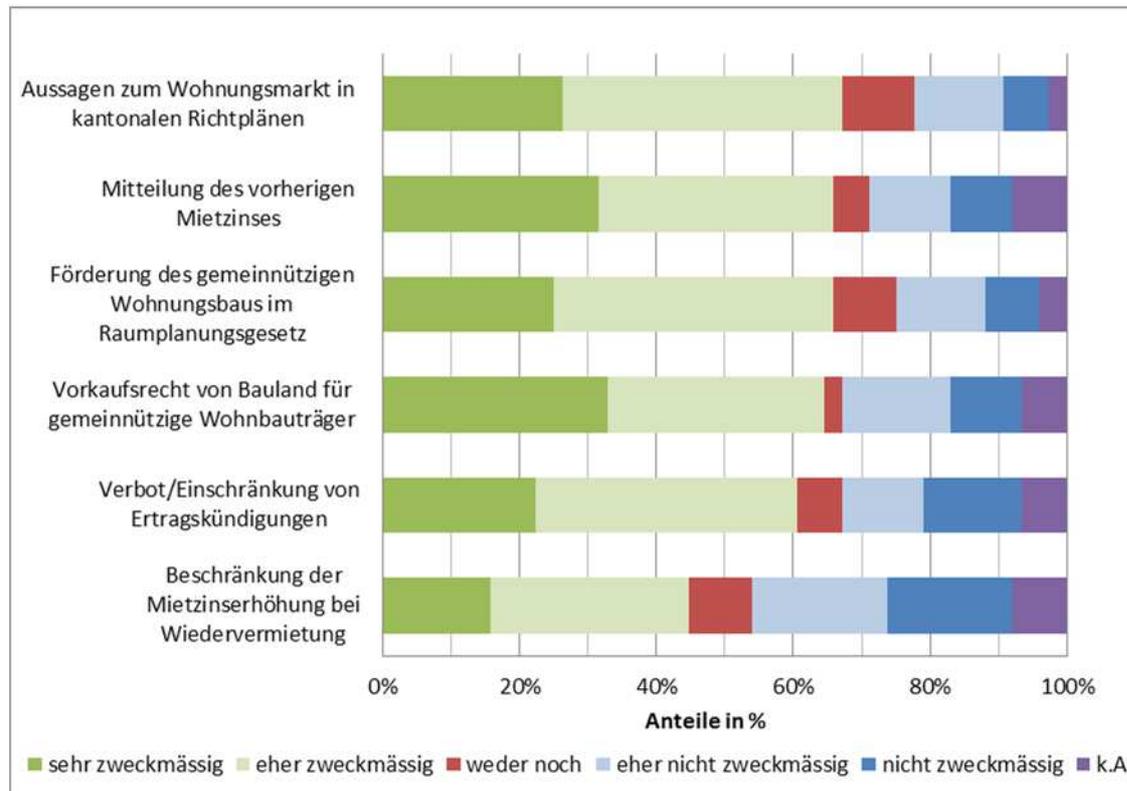


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Die Hälfte der antwortenden Städte ist der Meinung, dass ein hoher oder sehr hoher Handlungsbedarf auf Bundesebene besteht. Besonders häufig wird dies von den Städten der Zentralschweiz und der Région lémanique bejaht. Gleiches gilt auch für die Mittel- und Grossstädte sowie für die Städte mit unterdurchschnittlicher Leerwohnungsziffer.
- Die Zustimmung zu wohnungspolitischen Massnahmen des Bundes hängt im Übrigen nicht von den politischen Mehrheitsverhältnissen ab. Dies zeigt eine Analyse nach parteipolitischer Zusammensetzung der städtischen Exekutiven.

Frage 2.2-2.7 Wohnungspolitische Massnahmen des Bundes

Welche der folgenden wohnungspolitischen Massnahmen des Bundes finden Sie zweckmässig?

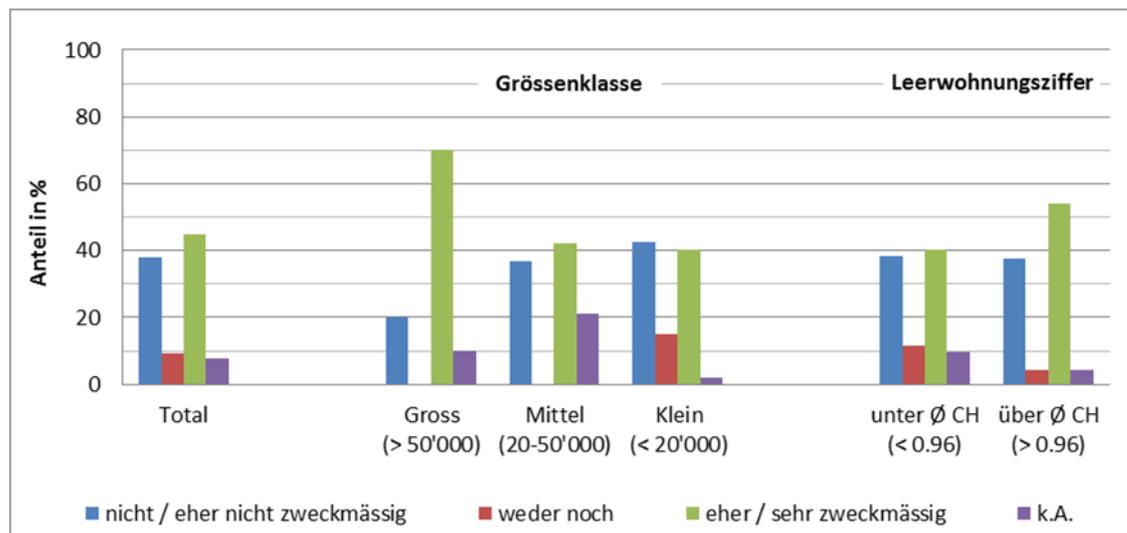
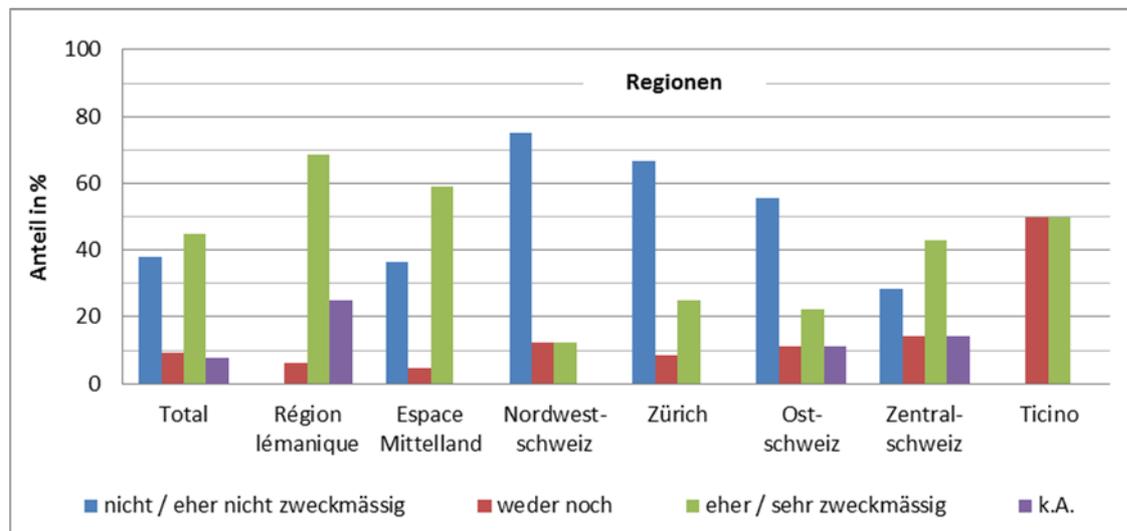


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Folgende wohnungspolitische Massnahmen des Bundes wurden von den befragten Städten mehrheitlich als sehr oder eher zweckmässig bezeichnet:
 - Aussagen zum Wohnungsmarkt im kantonalen Richtplan
 - Mitteilungspflicht des vorherigen Mietzinses durch den Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages
 - Festhalten der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Ziel im eidg. Raumplanungsgesetz
 - Preislich unlimitiertes Vorkaufsrecht von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger in Regionen mit angespannten Märkten
 - Zeitlich limitiertes Verbot oder Einschränkungen von Ertragskündigungen in Regionen mit sehr angespannten Wohnungsmärkten
- Kontroverser beurteilt wird die Kompetenz des Bundes, Mietzinserhöhungen in Regionen mit sehr angespannten Wohnungsmärkten für eine gewisse Zeit zu beschränken.

Frage 2.2 Beschränkung der Mietzinserhöhung bei Wiedervermietung

Wäre es Ihrer Meinung nach zweckmässig, wenn der Bundesrat die Kompetenz hätte, für Regionen mit sehr angespannten Märkten für eine gewisse Zeitspanne die Mietzinserhöhung bei einer Wiedervermietung auf einen bestimmten Prozentsatz gegenüber der Vormiete zu beschränken?

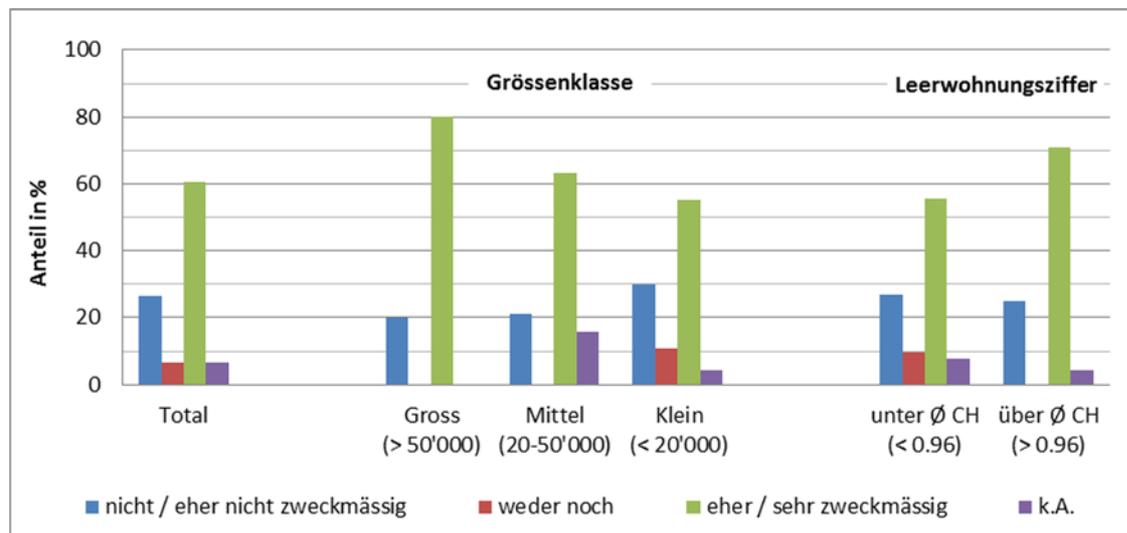
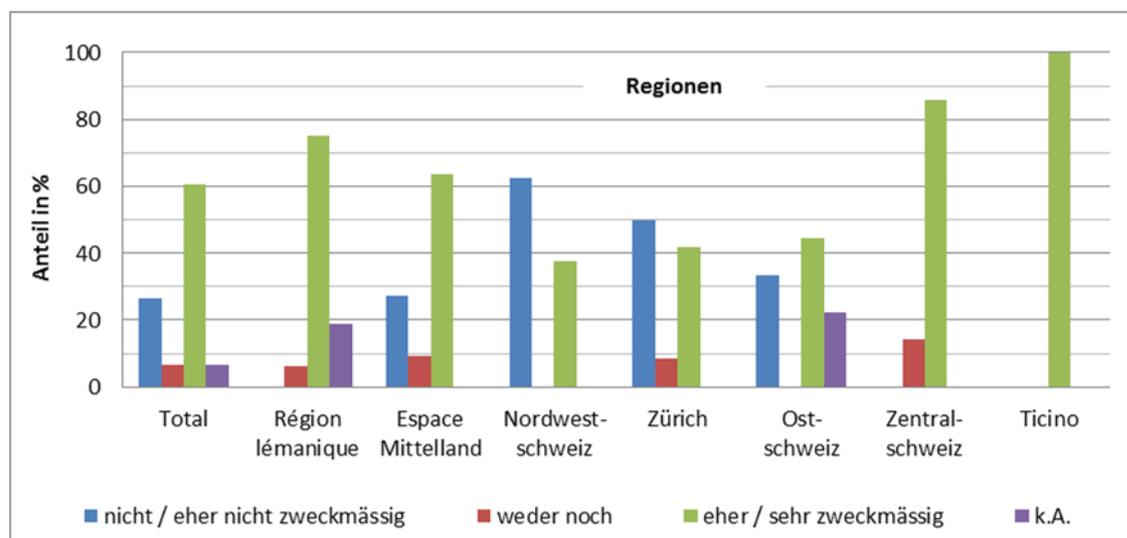


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Zur Beschränkung der Mietzinserhöhung wurden u.a. folgende Kommentare gemacht:
 - Beschränkung der Mietzinserhöhung würde dazu führen, dass der Spielraum immer vollständig ausgenutzt würde
 - Massnahme ist wenig zielführend und politisch kaum tragfähig
 - Differenz zwischen bisheriger Miete und Marktmiete ist wenig aussagekräftig; sie ist vor allem durch die Dauer des Mietvertrages bestimmt
 - Gefahr von Umgehungen (z.B. geringfügige Veränderung des Mietobjekts)
 - Markteingriffe des Bundes sind problematisch
 - Keine Verbote, sondern Anreize schaffen und Abgabelösungen einführen

Frage 2.3 Verbot/Einschränkung von Ertragskündigungen

Es kommt vor, dass Wohnungskündigungen ausgesprochen werden, um vom Nachfolgemietler einen höheren Mietzins zu erzielen (Ertragskündigungen). Wäre es Ihrer Meinung nach zweckmässig, wenn der Bundesrat die Kompetenz hätte, für Regionen mit sehr angespannten Märkten für eine gewisse Zeitspanne solche Wohnungskündigungen zu verbieten oder einzuschränken?

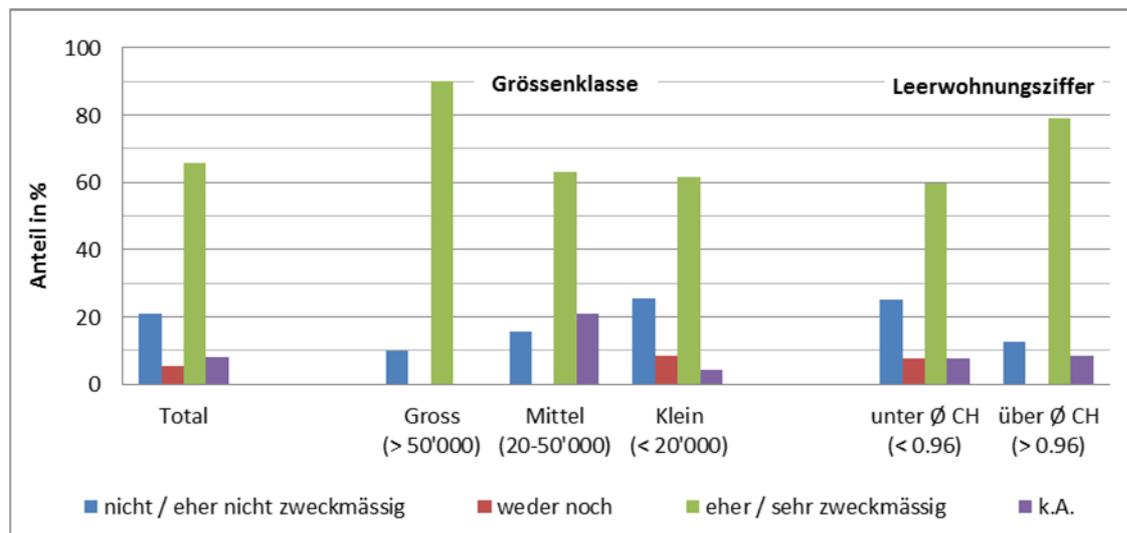
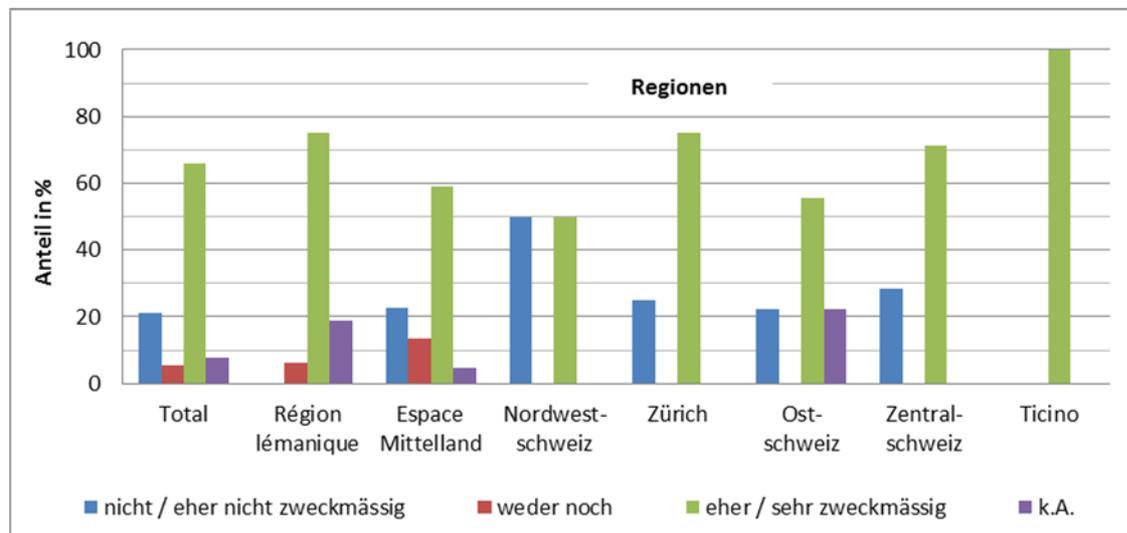


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Zu einem möglichen Verbot oder zu Einschränkungen von Ertragskündigungen wurden u.a. folgende Kommentare abgegeben:
 - Gefahr von Umgehungen
 - Massnahme ist politisch kaum tragfähig
 - Kurzfristig und zeitlich beschränkt könnte eine solche Massnahme Wirkung zeigen
 - Ertragskündigungen und damit verbunden Versetzen von Mietern in schwierige Situationen sind intolerabel

Frage 2.4 Mitteilung des vorherigen Mietzinses

Wäre es aus Ihrer Sicht zweckmässig, wenn der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages immer oder unter bestimmten Voraussetzungen wie beispielsweise Wohnungsmangel den vorherigen Mietzins durch Verwendung des Formulars mitteilen müsste?

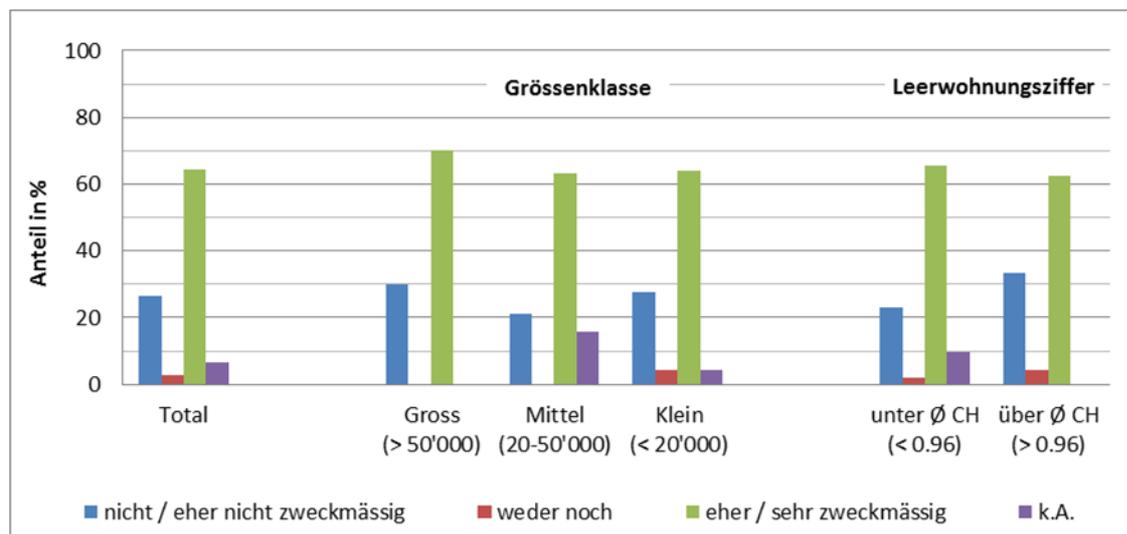
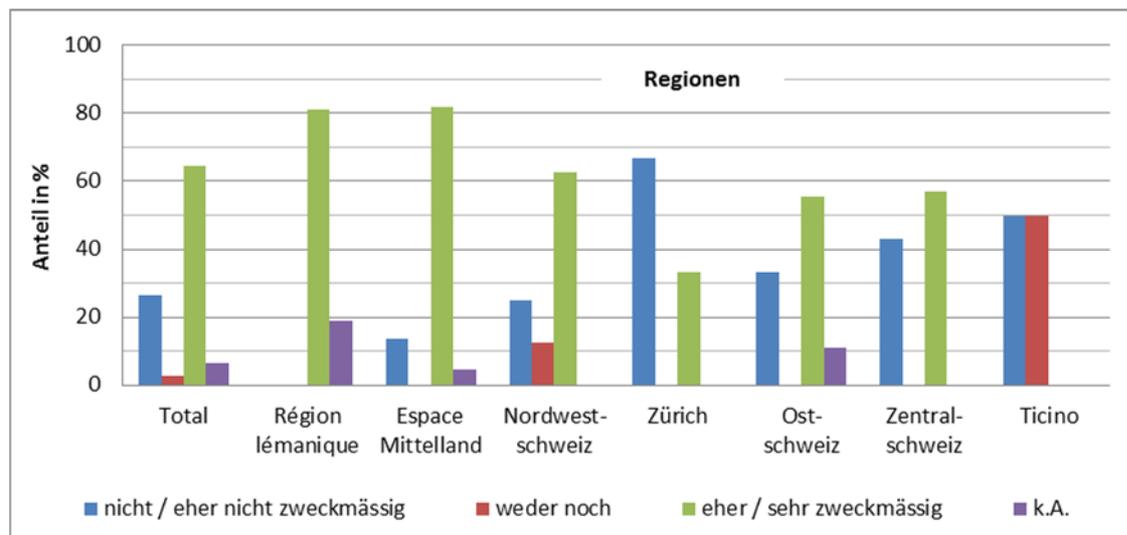


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Zu dieser Massnahme wurden u.a. folgende Kommentare abgegeben:
 - Differenz zwischen bisheriger Miete und Marktmiete ist wenig aussagekräftig; sie ist vor allem durch die Dauer des Mietvertrages bestimmt
 - Aus Transparenzgründen möglicherweise politisch tragfähig
 - Instrument ist zweckmässig

Frage 2.5 Vorkaufsrecht von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger

Gemeinnützige Wohnbauträger werden durch den Bund mit Finanzhilfen unterstützt. Oft haben diese Bauträger jedoch Schwierigkeiten, an geeignete Grundstücke zu gelangen. Wäre es nach Ihrer Meinung zweckmässig, wenn in Regionen mit angespannten Märkten und entsprechendem Handlungsbedarf die Gemeinden oder Städte über ein preislich unlimitiertes Vorkaufsrecht verfügen würden, um zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Bauland und Liegenschaften erwerben zu können?

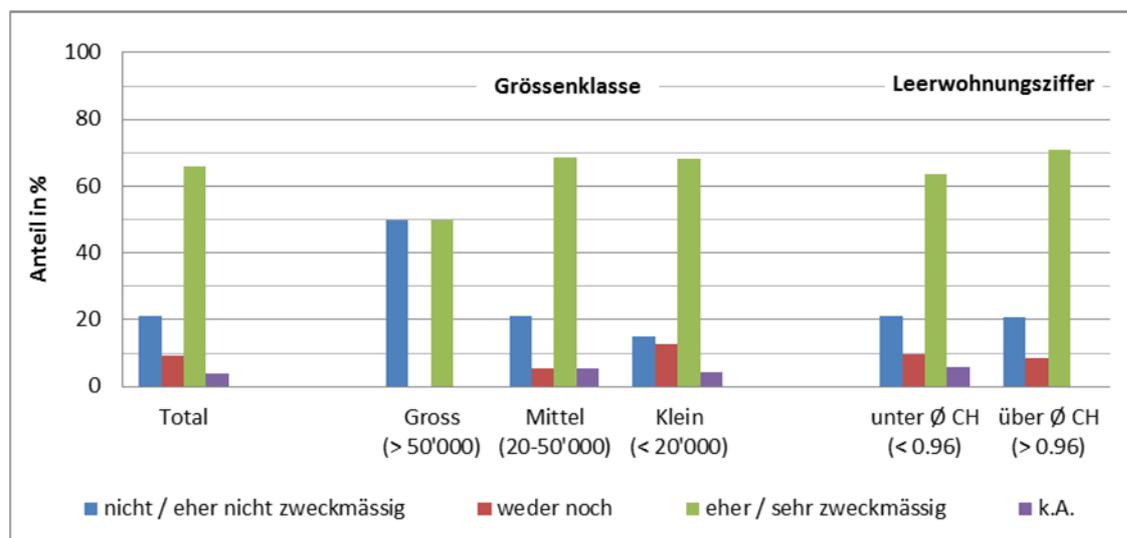
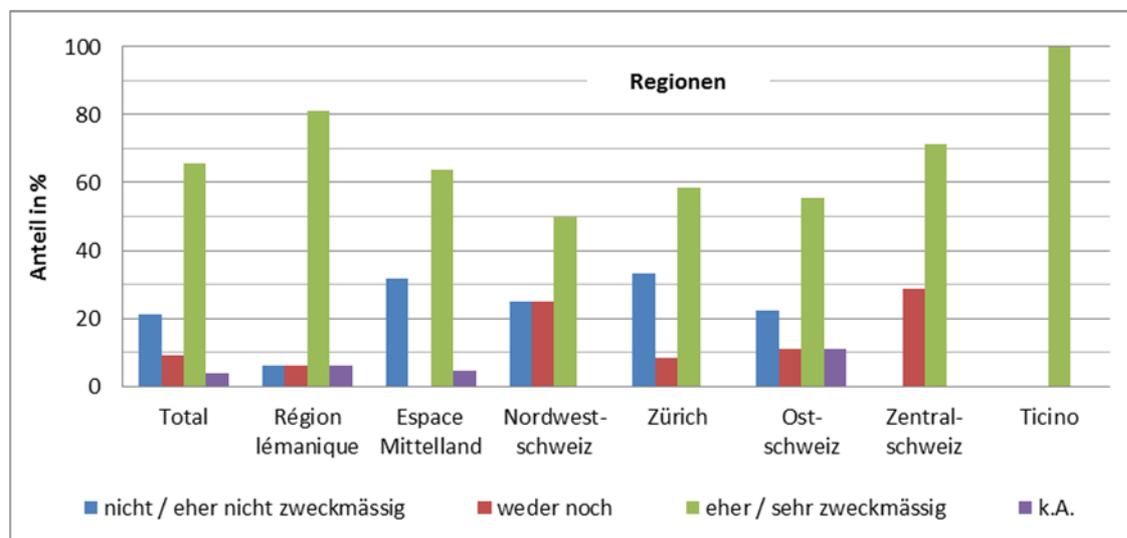


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Zum Vorkaufsrecht von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger wurden folgende Kommentare abgegeben:
 - Gute Idee, zweckmässig, unabdingbares Instrument
 - Eingriff des Staates in den freien Bodenmarkt ist problematisch
 - Statt Vorkaufsrecht zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern ein solches für Mieter/innen prüfen

Frage 2.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Raumplanungsgesetz

Fänden Sie es zweckmässig, wenn im Raumplanungsgesetz des Bundes die Förderung des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus explizit als Ziel festgehalten würde?

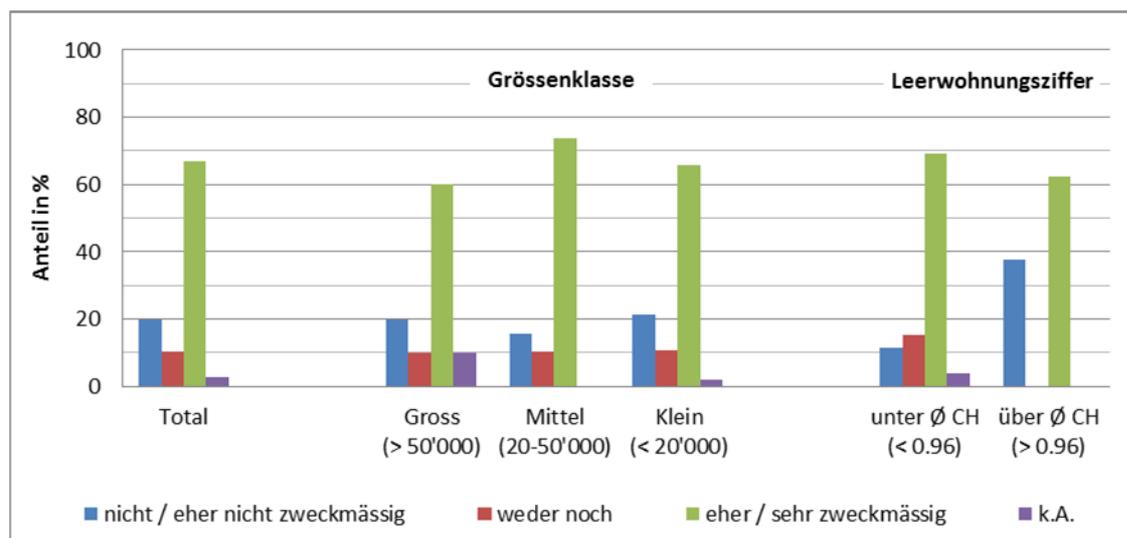
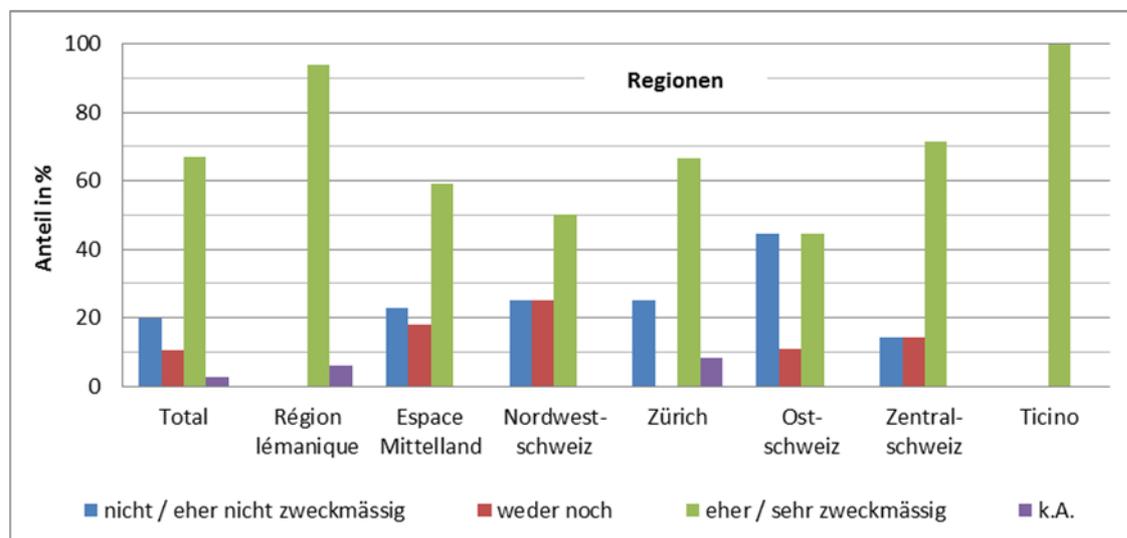


Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Zu dieser Massnahme wurde:
 - mehrmals darauf hingewiesen, dass die Förderung nicht im Raumplanungsgesetz, sondern in einem anderen Gesetz geregelt werden sollte und keine Aufgabe der Raumplanung sei
 - dass sie von geringer Wirksamkeit sei

Frage 2.7 Aussagen zum Wohnungsmarkt in kantonalen Richtplänen

Fänden Sie es zweckmässig, wenn die Kantone in ihren Richtplänen auch Aussagen betreffend Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung machen müssten?



Quelle: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, BWO/SSV/IC Infraconsult, 2013

- Zu dieser Massnahme wurden u.a. folgende Kommentare abgegeben:
 - Kann unterstützend wirken
 - Kann spekulative Folgen haben
 - Zweckmässig, aber es sollten auch damit verbundene wirtschaftliche Fragen im Richtplan behandelt werden

Frage 2.8 Hilfestellungen des Bundes

Welche Hilfestellungen des Bundes würden Ihnen den Umgang mit der Wohnungsmarktsituation in Ihrer Stadt oder Gemeinde erleichtern?

Zusammenfassend kann zu dieser Frage Folgendes festgehalten werden:

- 31 Städte formulierten diesbezügliche, teils sehr unterschiedliche Anliegen.
- Mit elf Mal am meisten genannt wurden finanzielle Hilfen verschiedener Art, u.a. Unterstützungsbeiträge für Wettbewerbe zu innovativen Wohnbauprojekten, Gewährung von Objekthilfe, Unterstützung für den Erwerb von Bauland oder allgemein Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Sieben Mal wurden raumplanerische Massnahmen gewünscht. Dazu zählen u.a. Erleichterungen für die Umnutzung von Gebäuden in der Landwirtschaftszone, die Verwendung des Ertrags der Mehrwertabschöpfung für den gemeinnützigen Wohnungsbau sowie Massnahmen zur Siedlungsverdichtung.
- Fünf Vorschläge betreffen die Vermittlung von Know how z.B. zu Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Aufbereitung von statistischen Grundlagendaten zum Wohnungsmarkt und zum Migrationsverhalten.
- Sieben Städte meldeten, dass für sie kein Handlungsbedarf bestehe.

ANHANG

A.1 STÄDTE DIE SICH AN DER UMFRAGE BETEILIGT HABEN

Stadt/Gemeinde	Kanton	Stadt/Gemeinde	Kanton	Stadt/Gemeinde	Kanton
100'000 < Einwohner/innen		15'000–19'999 Einwohner/innen		10'000–14'999 Einwohner/innen	
Basel	BS	Aarau	AG	Altsätten	SG
Bern	BE	Adliswil	ZH	Bassersdorf	ZH
Genève	GE	Burgdorf	BE	Binningen	BL
Lausanne	VD	Bülach	ZH	Birsfelden	BL
Winterthur	ZH	Freienbach	SZ	Gland	VD
Zürich	ZH	Gossau	SG	Glarus	GL
50'000–99'999 Einwohner/innen		Grenchen		Horw	
Biel-Bienne	BE	Herisau		Ittigen	
Lugano	TI	Kreuzlingen		Küsnacht	
Luzern	LU	Langenthal		Liestal	
St. Gallen	SG	Locarno		Le Locle	
20'000–49'999 Einwohner/innen		Mutzens		Lys	
Carouge	GE	Nyon		Plan-les-Ouates	
La Chaux-de-Fonds	NE	Olten		Prilly	
Chur	GR	Onex		Spiez	
Dübendorf	ZH	Pully		Val-de-Travers	
Frauenfeld	TG	Regensdorf		Veyrier	
Fribourg	FR	Schlieren		Villars-sur-Glâne	
Kriens	LU	Solothurn		Worb	
Köniz	BE	Steffisburg		< 10'000 Einwohner/innen	
Lancy	GE	Thalwil		Altdorf	
Meyrin	GE	Vevey		Lenzburg	
Montreux	VD	Wettingen		Moutier	
Neuchâtel	NE			Murten	
Renens	VD			Sursee	
Schaffhausen	SH				
Thun	BE				
Vernier	GE				
Wetzikon	ZH				
Wädenswil	ZH				
Zug	ZG				

A.2 DATEN: WOHNUNGSPOLITIK VON STÄDTEN UND GEMEINDEN

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden	Total	Region							Gross (> 50'000)	Grössenklasse (Einwohner/innen)		Leerwohnungsziffer	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino		Mittel (20'000 - 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
1.1 Wohnungsmarktsituation													
In vielen Städten und Gemeinden ist der Wohnungsmarkt angespannt. Wohnungssuchende haben Mühe eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Trifft dies auch für Ihre Stadt oder Gemeinde zu?													
Anzahl													
trifft gar nicht zu	3	0	1	0	1	1	0	0	0	0	3	0	3
trifft eher nicht zu	11	0	8	0	0	2	1	0	2	2	7	6	5
weder noch	3	0	1	1	1	0	0	0	0	0	3	3	0
trifft eher zu	28	0	9	4	5	6	2	2	4	7	17	15	13
trifft vollumfänglich zu	31	16	3	3	5	0	4	0	4	10	17	28	3
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %													
trifft gar nicht zu	3.9	0.0	4.5	0.0	8.3	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4	0.0	12.5
trifft eher nicht zu	14.5	0.0	36.4	0.0	0.0	22.2	14.3	0.0	20.0	10.5	14.9	11.5	20.8
weder noch	3.9	0.0	4.5	12.5	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4	5.8	0.0
trifft eher zu	36.8	0.0	40.9	50.0	41.7	66.7	28.6	100.0	40.0	36.8	36.2	28.8	54.2
trifft vollumfänglich zu	40.8	100.0	13.6	37.5	41.7	0.0	57.1	0.0	40.0	52.6	36.2	53.8	12.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1.2 Mangel an Wohnraum													
Gibt es in Ihrer Stadt oder Gemeinde einen Mangel an Mietwohnungen und/oder an Eigentumsobjekten (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser)?													
Anzahl													
Ausgeglichene Marktverhältnisse bzw. Angebotsüberschuss	8	0	5	0	2	1	0	0	0	1	7	3	5
Zu wenig Eigentumsobjekte im mittleren und teuren Segment	25	6	8	3	3	4	1	0	5	6	14	18	7
Zu wenig preisgünstige Eigentumsobjekte	48	14	9	8	8	4	4	1	4	14	30	38	10
Zu wenig Mietwohnungen im mittleren und teuren Segment	24	13	3	2	3	2	1	0	6	5	13	20	4
Zu wenig preisgünstige Mietwohnungen	54	15	11	6	9	5	6	2	8	15	31	39	15
Total Städte	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Total Nennungen	159	48	36	19	25	16	12	3	23	41	95	170	65
Anteil Ja-Antworten in %													
Ausgeglichene Marktverhältnisse bzw. Angebotsüberschuss	10.5	0.0	22.7	0.0	16.7	11.1	0.0	0.0	0.0	5.3	14.9	5.8	20.8
Zu wenig Eigentumsobjekte im mittleren und teuren Segment	32.9	37.5	36.4	37.5	25.0	44.4	14.3	0.0	50.0	31.6	29.8	34.6	29.2
Zu wenig preisgünstige Eigentumsobjekte	63.2	87.5	40.9	100.0	66.7	44.4	57.1	50.0	40.0	73.7	63.8	73.1	41.7
Zu wenig Mietwohnungen im mittleren und teuren Segment	31.6	81.3	13.6	25.0	25.0	22.2	14.3	0.0	60.0	26.3	27.7	38.5	16.7
Zu wenig preisgünstige Mietwohnungen	71.1	93.8	50.0	75.0	75.0	55.6	85.7	100.0	80.0	78.9	66.0	75.0	62.5

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden	Total	Region							Gross (> 50'000)	Grössenklasse (Einwohner/innen)		Leerwohnungsziffer	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino		Mittel (20'000- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)

1.3 Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt

Hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Stadt oder Gemeinde in den vergangenen fünf Jahren verändert?

Anzahl	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20'000- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
stark entspannt	3	0	1	0	1	1	0	0	0	0	3	0	3
leicht entspannt	5	1	3	0	0	1	0	0	1	1	3	2	3
weder noch	17	2	5	3	4	1	1	1	1	4	12	12	5
leicht angespannt	38	7	12	4	5	5	4	1	7	13	18	28	10
stark angespannt	13	6	1	1	2	1	2	0	1	1	11	10	3
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %													
stark entspannt	3.9	0.0	4.5	0.0	8.3	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4	0.0	12.5
leicht entspannt	6.6	6.3	13.6	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	10.0	5.3	6.4	3.8	12.5
weder noch	22.4	12.5	22.7	37.5	33.3	11.1	14.3	50.0	10.0	21.1	25.5	23.1	20.8
leicht angespannt	50.0	43.8	54.5	50.0	41.7	55.6	57.1	50.0	70.0	68.4	38.3	53.8	41.7
stark angespannt	17.1	37.5	4.5	12.5	16.7	11.1	28.6	0.0	10.0	5.3	23.4	19.2	12.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

1.4 Politische Vorstösse oder Initiativen

Wurden in Ihrer Stadt oder Gemeinde seit Anfang 2012 im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik politische Vorstösse oder Initiativen eingereicht?

Anzahl	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20'000- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
ja	36	9	6	5	5	5	5	1	9	11	16	27	9
nein	38	6	15	3	7	4	2	1	1	7	30	24	14
keine Angabe	2	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %													
ja	47.4	56.3	27.3	62.5	41.7	55.6	71.4	50.0	90.0	57.9	34.0	51.9	37.5
nein	50.0	37.5	68.2	37.5	58.3	44.4	28.6	50.0	10.0	36.8	63.8	46.2	58.3
keine Angabe	2.6	6.3	4.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	2.1	1.9	4.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden	Total	Region							Gross (> 50'000)	Grössenklasse (Einwohner/innen)		Leerwohnungsziffer	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino		Mittel (20'000- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden	Total												
1.5 Wohnungspolitische Aktivitäten													
In welchen Bereichen ist Ihre Stadt oder Gemeinde bereits wohnungspolitisch aktiv?													
Anzahl													
Raumplanerische Massnahmen	59	9	17	8	12	7	4	2	8	15	36	39	20
Bodenpolitik	51	14	15	5	7	6	4	0	9	16	26	38	13
Kommunaler Wohnungsbau	21	10	4	1	4	0	2	0	5	6	10	26	12
Finanzielle und steuerliche Massnahmen	13	5	4	2	1	1	0	0	4	3	6	15	6
Investorenpflege	38	4	14	6	5	5	4	0	6	9	23	18	3
Innovationsförderung	21	3	8	3	4	2	1	0	4	6	11	8	5
Weitere Aktivitäten	14	2	4	3	1	2	2	0	5	4	5	10	4
Keine Aktivitäten	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	2	1	1
Total Städte	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Total Nennungen	295	47	67	28	34	24	17	2	41	59	119	155	64
Anteil in % pro Aktivität													
Raumplanerische Massnahmen	77.6	56.3	77.3	100.0	100.0	77.8	57.1	100.0	80.0	78.9	76.6	75.0	83.3
Bodenpolitik	67.1	87.5	68.2	62.5	58.3	66.7	57.1	0.0	90.0	84.2	55.3	73.1	54.2
Kommunaler Wohnungsbau	27.6	62.5	18.2	12.5	33.3	0.0	28.6	0.0	50.0	31.6	21.3	50.0	50.0
Finanzielle und steuerliche Massnahmen	17.1	31.3	18.2	25.0	8.3	11.1	0.0	0.0	40.0	15.8	12.8	28.8	25.0
Investorenpflege	50.0	25.0	63.6	75.0	41.7	55.6	57.1	0.0	60.0	47.4	48.9	34.6	12.5
Innovationsförderung	27.6	18.8	36.4	37.5	33.3	22.2	14.3	0.0	40.0	31.6	23.4	15.4	20.8
Weitere Aktivitäten	18.4	12.5	18.2	37.5	8.3	22.2	28.6	0.0	50.0	21.1	10.6	19.2	16.7
Keine Aktivitäten	2.6	0.0	4.5	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	4.3	1.9	4.2
1.6 Geplante wohnungspolitische Aktivitäten													
In welchen Bereichen hat Ihre Stadt oder Gemeinde wohnungspolitische Aktivitäten geplant?													
Anzahl													
Raumplanerische Massnahmen	51	11	13	4	9	7	5	2	8	15	28	32	19
Bodenpolitik	49	13	11	4	9	5	6	1	10	16	23	37	12
Kommunaler Wohnungsbau	21	10	4	3	4	0	0	0	5	5	11	21	13
Finanzielle und steuerliche Massnahmen	12	4	3	1	1	3	0	0	4	3	5	14	6
Investorenpflege	34	5	14	4	3	4	2	2	7	7	20	17	4
Innovationsförderung	20	5	7	3	3	0	1	1	4	5	11	9	3
Weitere Aktivitäten	11	2	3	1	2	1	2	0	5	3	3	9	2
Keine Aktivitäten	5	0	2	2	1	0	0	0	0	1	5	3	2
Total Städte	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Total Nennungen	279	50	57	22	32	20	16	6	43	55	106	142	61
Anteil in % pro Aktivität													
Raumplanerische Massnahmen	67.1	68.8	59.1	50.0	75.0	77.8	71.4	100.0	80.0	78.9	59.6	61.5	79.2
Bodenpolitik	64.5	81.3	50.0	50.0	75.0	55.6	85.7	50.0	100.0	84.2	48.9	71.2	50.0
Kommunaler Wohnungsbau	27.6	62.5	18.2	37.5	33.3	0.0	0.0	0.0	50.0	26.3	23.4	40.4	54.2
Finanzielle und steuerliche Massnahmen	15.8	25.0	13.6	12.5	8.3	33.3	0.0	0.0	40.0	15.8	10.6	26.9	25.0
Investorenpflege	44.7	31.3	63.6	50.0	25.0	44.4	28.6	100.0	70.0	36.8	42.6	32.7	16.7
Innovationsförderung	26.3	31.3	31.8	37.5	25.0	0.0	14.3	50.0	40.0	26.3	23.4	17.3	12.5
Weitere Aktivitäten	14.5	12.5	13.6	12.5	16.7	11.1	28.6	0.0	50.0	15.8	6.4	17.3	8.3
Keine Aktivitäten	6.6	0.0	9.1	25.0	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	10.6	5.8	8.3

A.3 DATEN: WOHNUNGSPOLITIK DES BUNDES

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden	Total	Region								Gross (> 50'000)	Grössenklasse (Einwohner/innen)		Leerwohnungsziffer	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Mittel (20- 50'000)		Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)	

2.1 Wohnungspolitischer Handlungsbedarf auf Bundesebene

Der Bund hat wohnungspolitische Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Mietrecht und Wohnraumförderung. Ferner kann er raumplanerische Vorgaben machen. Wie hoch schätzen Sie den wohnungspolitischen Handlungsbedarf auf Bundesebene in den nächsten 10 Jahren ein?

Anzahl														
kein Handlungsbedarf	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
geringer Handlungsbedarf	8	1	2	2	3	0	0	0	2	1	5	5	3	
mittlerer Handlungsbedarf	23	1	10	4	3	4	0	1	2	4	17	11	12	
hoher Handlungsbedarf	31	7	7	1	5	4	6	1	4	9	18	23	8	
sehr hoher Handlungsbedarf	7	4	2	0	1	0	0	0	2	2	3	7	0	
keine Angabe	6	2	1	1	0	1	1	0	0	3	3	5	1	
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24	
Anteil in %														
kein Handlungsbedarf	1.3	6.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	1.9	0.0	
geringer Handlungsbedarf	10.5	6.3	9.1	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	20.0	5.3	10.6	9.6	12.5	
mittlerer Handlungsbedarf	30.3	6.3	45.5	50.0	25.0	44.4	0.0	50.0	20.0	21.1	36.2	21.2	50.0	
hoher Handlungsbedarf	40.8	43.8	31.8	12.5	41.7	44.4	85.7	50.0	40.0	47.4	38.3	44.2	33.3	
sehr hoher Handlungsbedarf	9.2	25.0	9.1	0.0	8.3	0.0	0.0	0.0	20.0	10.5	6.4	13.5	0.0	
keine Angabe	7.9	12.5	4.5	12.5	0.0	11.1	14.3	0.0	0.0	15.8	6.4	9.6	4.2	
Total	100.0													

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden	Total	Region								Grössenklasse (Einwohner/innen)			Leerwohnungsziffer	
		Région	Espace	Nordwest-	Zürich	Ost-	Zentral-	Ticino	Gross	Mittel	Klein	unter	über	
														lémanique

2.2 Beschränkung der Mietzinserhöhung bei Wiedervermietung

Wäre es Ihrer Meinung nach zweckmässig, wenn der Bundesrat die Kompetenz hätte, für Regionen mit sehr angespannten Märkten für eine gewisse Zeitspanne die Mietzinserhöhung bei einer Wiedervermietung auf einen bestimmten Prozentsatz gegenüber der Vormiete zu beschränken?

Anzahl	Total	Région	Espace	Nordwest-	Zürich	Ost-	Zentral-	Ticino	Gross	Mittel	Klein	unter	über
nicht zweckmässig	14	0	4	3	5	2	0	0	2	1	11	11	3
eher nicht zweckmässig	15	0	4	3	3	3	2	0	0	6	9	9	6
weder noch	7	1	1	1	1	1	1	1	0	0	7	6	1
eher zweckmässig	22	4	10	1	2	1	3	1	3	5	14	11	11
sehr zweckmässig	12	7	3	0	1	1	0	0	4	3	5	10	2
keine Angabe	6	4	0	0	0	1	1	0	1	4	1	5	1
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %	Total	Région	Espace	Nordwest-	Zürich	Ost-	Zentral-	Ticino	Gross	Mittel	Klein	unter	über
nicht zweckmässig	18.4	0.0	18.2	37.5	41.7	22.2	0.0	0.0	20.0	5.3	23.4	21.2	12.5
eher nicht zweckmässig	19.7	0.0	18.2	37.5	25.0	33.3	28.6	0.0	0.0	31.6	19.1	17.3	25.0
weder noch	9.2	6.3	4.5	12.5	8.3	11.1	14.3	50.0	0.0	0.0	14.9	11.5	4.2
eher zweckmässig	28.9	25.0	45.5	12.5	16.7	11.1	42.9	50.0	30.0	26.3	29.8	21.2	45.8
sehr zweckmässig	15.8	43.8	13.6	0.0	8.3	11.1	0.0	0.0	40.0	15.8	10.6	19.2	8.3
keine Angabe	7.9	25.0	0.0	0.0	0.0	11.1	14.3	0.0	10.0	21.1	2.1	9.6	4.2
Total	100.0												

2.3 Verbot/Einschränkung von Ertragskündigungen

Es kommt vor, dass Wohnungskündigungen ausgesprochen werden, um vom Nachfolgemietler einen höheren Mietzins zu erzielen (Ertragskündigungen). Wäre es Ihrer Meinung nach zweckmässig, wenn der Bundesrat die Kompetenz hätte, für Regionen mit sehr angespannten Märkten für eine gewisse Zeitspanne solche Wohnungskündigungen zu verbieten oder einzuschränken?

Anzahl	Total	Région	Espace	Nordwest-	Zürich	Ost-	Zentral-	Ticino	Gross	Mittel	Klein	unter	über
nicht zweckmässig	11	0	4	3	3	1	0	0	2	0	9	9	2
eher nicht zweckmässig	9	0	2	2	3	2	0	0	0	4	5	5	4
weder noch	5	1	2	0	1	0	1	0	0	0	5	5	0
eher zweckmässig	29	5	8	3	3	3	5	2	3	6	20	17	12
sehr zweckmässig	17	7	6	0	2	1	1	0	5	6	6	12	5
keine Angabe	5	3	0	0	0	2	0	0	0	3	2	4	1
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %	Total	Région	Espace	Nordwest-	Zürich	Ost-	Zentral-	Ticino	Gross	Mittel	Klein	unter	über
nicht zweckmässig	14.5	0.0	18.2	37.5	25.0	11.1	0.0	0.0	20.0	0.0	19.1	17.3	8.3
eher nicht zweckmässig	11.8	0.0	9.1	25.0	25.0	22.2	0.0	0.0	0.0	21.1	10.6	9.6	16.7
weder noch	6.6	6.3	9.1	0.0	8.3	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	10.6	9.6	0.0
eher zweckmässig	38.2	31.3	36.4	37.5	25.0	33.3	71.4	100.0	30.0	31.6	42.6	32.7	50.0
sehr zweckmässig	22.4	43.8	27.3	0.0	16.7	11.1	14.3	0.0	50.0	31.6	12.8	23.1	20.8
keine Angabe	6.6	18.8	0.0	0.0	0.0	22.2	0.0	0.0	0.0	15.8	4.3	7.7	4.2
Total	100.0												

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden	Total	Region							Gross (> 50'000)	Grössenklasse (Einwohner/innen)		Leerwohnungsziffer	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino		Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)

2.4 Mitteilung des vorherigen Mietzins

Wäre es aus Ihrer Sicht zweckmässig, wenn der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages immer oder unter bestimmten Voraussetzungen wie beispielsweise Wohnungsmangel den vorherigen Mietzins durch Verwendung des Formulars mitteilen müsste?

Anzahl	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
nicht zweckmässig	7	0	3	2	1	1	0	0	1	0	6	6	1
eher nicht zweckmässig	9	0	2	2	2	1	2	0	0	3	6	7	2
weder noch	4	1	3	0	0	0	0	0	0	0	4	4	0
eher zweckmässig	26	4	7	2	6	5	1	1	1	5	20	14	12
sehr zweckmässig	24	8	6	2	3	0	4	1	8	7	9	17	7
keine Angabe	6	3	1	0	0	2	0	0	0	4	2	4	2
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
nicht zweckmässig	9.2	0.0	13.6	25.0	8.3	11.1	0.0	0.0	10.0	0.0	12.8	11.5	4.2
eher nicht zweckmässig	11.8	0.0	9.1	25.0	16.7	11.1	28.6	0.0	0.0	15.8	12.8	13.5	8.3
weder noch	5.3	6.3	13.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.5	7.7	0.0
eher zweckmässig	34.2	25.0	31.8	25.0	50.0	55.6	14.3	50.0	10.0	26.3	42.6	26.9	50.0
sehr zweckmässig	31.6	50.0	27.3	25.0	25.0	0.0	57.1	50.0	80.0	36.8	19.1	32.7	29.2
keine Angabe	7.9	18.8	4.5	0.0	0.0	22.2	0.0	0.0	0.0	21.1	4.3	7.7	8.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

2.5 Vorkaufsrecht von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger

Gemeinnützige Wohnbauträger werden durch den Bund mit Finanzhilfen unterstützt. Oft haben diese Bauträger jedoch Schwierigkeiten, an geeignete Grundstücke zu gelangen. Wäre es nach Ihrer Meinung zweckmässig, wenn in Regionen mit angespannten Märkten und entsprechendem Handlungsbedarf die Gemeinden oder Städte über ein preislich unlimitiertes Vorkaufsrecht verfügen?

Anzahl	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
nicht zweckmässig	8	0	2	1	4	1	0	0	1	1	6	5	3
eher nicht zweckmässig	12	0	1	1	4	2	3	1	2	3	7	7	5
weder noch	2	0	0	1	0	0	0	1	0	0	2	1	1
eher zweckmässig	24	4	10	2	2	3	3	0	3	2	19	16	8
sehr zweckmässig	25	9	8	3	2	2	1	0	4	10	11	18	7
keine Angabe	5	3	1	0	0	1	0	0	0	3	2	5	0
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
nicht zweckmässig	10.5	0.0	9.1	12.5	33.3	11.1	0.0	0.0	10.0	5.3	12.8	9.6	12.5
eher nicht zweckmässig	15.8	0.0	4.5	12.5	33.3	22.2	42.9	50.0	20.0	15.8	14.9	13.5	20.8
weder noch	2.6	0.0	0.0	12.5	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	4.3	1.9	4.2
eher zweckmässig	31.6	25.0	45.5	25.0	16.7	33.3	42.9	0.0	30.0	10.5	40.4	30.8	33.3
sehr zweckmässig	32.9	56.3	36.4	37.5	16.7	22.2	14.3	0.0	40.0	52.6	23.4	34.6	29.2
keine Angabe	6.6	18.8	4.5	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	15.8	4.3	9.6	0.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden	Total	Region							Gross (> 50'000)	Grössenklasse (Einwohner/innen)		Leerwohnungsziffer	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino		Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
										Total	Total	Total	Total

2.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Raumplanungsgesetz

Fänden Sie es zweckmässig, wenn im Raumplanungsgesetz des Bundes die Förderung des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus explizit als Ziel festgehalten würde?

Anzahl	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
nicht zweckmässig	6	1	1	2	2	0	0	0	2	1	3	5	1
eher nicht zweckmässig	10	0	6	0	2	2	0	0	3	3	4	6	4
weder noch	7	1	0	2	1	1	2	0	0	1	6	5	2
eher zweckmässig	31	5	10	3	5	5	1	2	1	6	24	17	14
sehr zweckmässig	19	8	4	1	2	0	4	0	4	7	8	16	3
keine Angabe	3	1	1	0	0	1	0	0	0	1	2	3	0
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
nicht zweckmässig	7.9	6.3	4.5	25.0	16.7	0.0	0.0	0.0	20.0	5.3	6.4	9.6	4.2
eher nicht zweckmässig	13.2	0.0	27.3	0.0	16.7	22.2	0.0	0.0	30.0	15.8	8.5	11.5	16.7
weder noch	9.2	6.3	0.0	25.0	8.3	11.1	28.6	0.0	0.0	5.3	12.8	9.6	8.3
eher zweckmässig	40.8	31.3	45.5	37.5	41.7	55.6	14.3	100.0	10.0	31.6	51.1	32.7	58.3
sehr zweckmässig	25.0	50.0	18.2	12.5	16.7	0.0	57.1	0.0	40.0	36.8	17.0	30.8	12.5
keine Angabe	3.9	6.3	4.5	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	5.3	4.3	5.8	0.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

2.7 Aussagen zum Wohnungsmarkt in kantonalen Richtplänen

Fänden Sie es zweckmässig, wenn die Kantone in ihren Richtplänen auch Aussagen betreffend Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung machen müssten?

Anzahl	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
nicht zweckmässig	5	0	1	1	2	1	0	0	0	1	4	3	2
eher nicht zweckmässig	10	0	4	1	1	3	1	0	2	2	6	3	7
weder noch	8	0	4	2	0	1	1	0	1	2	5	8	0
eher zweckmässig	31	7	7	2	6	4	3	2	2	5	24	21	10
sehr zweckmässig	20	8	6	2	2	0	2	0	4	9	7	15	5
keine Angabe	2	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	2	0
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Anteil in %	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Gross (> 50'000)	Mittel (20- 50'000)	Klein (< 20'000)	unter Ø CH (< 0.96)	über Ø CH (> 0.96)
nicht zweckmässig	6.6	0.0	4.5	12.5	16.7	11.1	0.0	0.0	0.0	5.3	8.5	5.8	8.3
eher nicht zweckmässig	13.2	0.0	18.2	12.5	8.3	33.3	14.3	0.0	20.0	10.5	12.8	5.8	29.2
weder noch	10.5	0.0	18.2	25.0	0.0	11.1	14.3	0.0	10.0	10.5	10.6	15.4	0.0
eher zweckmässig	40.8	43.8	31.8	25.0	50.0	44.4	42.9	100.0	20.0	26.3	51.1	40.4	41.7
sehr zweckmässig	26.3	50.0	27.3	25.0	16.7	0.0	28.6	0.0	40.0	47.4	14.9	28.8	20.8
keine Angabe	2.6	6.3	0.0	0.0	8.3	0.0	0.0	0.0	10.0	0.0	2.1	3.8	0.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

A.4 FRAGEBOGEN

Vielen Dank für Interesse an der Wohnungspolitik!

Mit Ihrer Teilnahme an dieser Umfrage leisten Sie einen wertvollen Beitrag zum "Wohnungspolitischen Dialog".

Die Umfrage nimmt rund 15 Minuten in Anspruch. Ihre Angaben werden strikte vertraulich behandelt.

Diese Umfrage enthält 18 Fragen.

WOHNUNGSPOLITIK VON STÄDTEN UND GEMEINDEN

1.1 Wohnungsmarktsituation

In vielen Städten und Gemeinden ist der Wohnungsmarkt angespannt. Wohnungssuchende haben Mühe eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Trifft dies auch für Ihre Stadt oder Gemeinde zu?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- trifft gar nicht zu
- trifft eher nicht zu
- weder noch
- trifft eher zu
- trifft vollumfänglich zu

1.2 Mangel an Wohnraum

Gibt es in Ihrer Stadt oder Gemeinde einen Mangel an Mietwohnungen und/oder an Eigentumsobjekten (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser)?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Zu wenig preisgünstige Mietwohnungen
- Zu wenig Mietwohnungen im mittleren und teuren Segment
- Zu wenig preisgünstige Eigentumsobjekte
- Zu wenig Eigentumsobjekte im mittleren und teuren Segment
- Ausgeglichene Marktverhältnisse bzw. Angebotsüberschuss

1.3 Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt

Hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Stadt oder Gemeinde in den vergangenen fünf Jahren verändert?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- stark entspannt
- leicht entspannt
- weder noch
- leicht angespannt
- stark angespannt

1.4 Politische Vorstösse oder Initiativen

Wurden in Ihrer Stadt oder Gemeinde seit Anfang 2012 im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik politische Vorstösse oder Initiativen eingereicht?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ja
- nein

Wenn Antwort bei Frage 1.4 = ja

1.41 Um welche Vorstösse oder Initiativen handelt es sich?

Bitte kurz auflisten und sofern vorhanden elektronische Unterlagen zu den Vorstössen oder Initiativen zustellen an:

info@staedteverband.ch - Betreff: "Umfrage"

1.5 Wohnungspolitische Aktivitäten

In welchen Bereichen ist Ihre Stadt oder Gemeinde bereits wohnungspolitisch aktiv?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Raumplanerische Massnahmen (*Nutzungsprivilegien, Vorgaben zur Nutzungsplanung etc.*)
- Bodenpolitik (*Land- und Liegenschaftserwerb, Abgabe im Baurecht*)
- Kommunaler Wohnungsbau
- Finanzielle und steuerliche Massnahmen (*Darlehen oder Bürgschaften für bestimmte Wohnbauinvestoren, Mietzinsbeiträge, Steuererleichterungen*)
- Investorenpflege (*Beratung, Wohnungsvermittlung etc.*)
- Innovationsförderung (*Wettbewerbe, Auszeichnungen etc.*)
- Weitere Aktivitäten
- Keine Aktivitäten

Wenn Antwort bei Frage 1.5 = „Weitere Aktivitäten“

1.51 Um welche "weiteren Aktivitäten" handelt es sich?

Bitte kurz aufführen:

1.6 Geplante wohnungspolitische Aktivitäten

In welchen Bereichen hat Ihre Stadt oder Gemeinde wohnungspolitische Aktivitäten geplant?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Raumplanerische Massnahmen (*Nutzungsprivilegien, Vorgaben zur Nutzungsplanung etc.*)
- Bodenpolitik (*Land- und Liegenschaftserwerb, Abgabe im Baurecht*)
- Kommunaler Wohnungsbau
- Finanzielle und steuerliche Massnahmen (*Darlehen oder Bürgschaften für bestimmte Wohnbauinvestoren, Mietzinsbeiträge, Steuererleichterungen*)
- Investorenpflege (*Beratung, Wohnungsvermittlung etc.*)
- Innovationsförderung (*Wettbewerbe, Auszeichnungen etc.*)
- Weitere Aktivitäten
- Keine Aktivitäten

Wenn Antwort bei Frage 1.6 = „Weitere Aktivitäten“

1.61 Um welche "weiteren geplanten Aktivitäten" handelt es sich?

Bitte kurz aufführen:

WOHNUNGSPOLITIK DES BUNDES

2.1 Wohnungspolitischer Handlungsbedarf auf Bundesebene

Der Bund hat wohnungspolitische Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Mietrecht und Wohnraumförderung. Ferner kann er raumplanerische Vorgaben machen.

Wie hoch schätzen Sie den wohnungspolitischen Handlungsbedarf auf Bundesebene in den nächsten 10 Jahren ein?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- kein Handlungsbedarf
- geringer Handlungsbedarf
- mittlerer Handlungsbedarf
- hoher Handlungsbedarf
- sehr hoher Handlungsbedarf

Bitte schreiben Sie einen Kommentar zu Ihrer Auswahl

2.2 Mietzinserhöhung bei Wiedervermietung

Wäre es Ihrer Meinung nach zweckmässig, wenn der Bundesrat die Kompetenz hätte, für Regionen mit sehr angespannten Märkten für eine gewisse Zeitspanne die Mietzinserhöhung bei einer Wiedervermietung auf einen bestimmten Prozentsatz gegenüber der Vormiete zu beschränken?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- nicht zweckmässig
- eher nicht zweckmässig
- weder noch
- eher zweckmässig
- sehr zweckmässig

Bitte schreiben Sie einen Kommentar zu Ihrer Auswahl

2.3 Ertragskündigungen

Es kommt vor, dass Wohnungskündigungen ausgesprochen werden, um vom Nachfolgemietler einen höheren Mietzins zu erzielen (Ertragskündigungen).

Wäre es Ihrer Meinung nach zweckmässig, wenn der Bundesrat die Kompetenz hätte, für Regionen mit sehr angespannten Märkten für eine gewisse Zeitspanne solche Wohnungskündigungen zu verbieten oder einzuschränken?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- nicht zweckmässig
- eher nicht zweckmässig
- weder noch
- eher zweckmässig
- sehr zweckmässig

Bitte schreiben Sie einen Kommentar zu Ihrer Auswahl

2.4 Mitteilung des vorherigen Mietzinses

Wäre es aus Ihrer Sicht zweckmässig, wenn der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages immer oder unter bestimmten Voraussetzungen wie beispielsweise Wohnungsmangel den vorherigen Mietzins durch Verwendung des Formulars mitteilen müsste?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- nicht zweckmässig
- eher nicht zweckmässig
- weder noch
- eher zweckmässig
- sehr zweckmässig

Bitte schreiben Sie einen Kommentar zu Ihrer Auswahl

2.5 Vorkaufsrecht von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger

Gemeinnützige Wohnbauträger werden durch den Bund mit Finanzhilfen unterstützt. Oft haben diese Bauträger jedoch Schwierigkeiten, an geeignete Grundstücke zu gelangen.

Wäre es nach Ihrer Meinung zweckmässig, wenn in Regionen mit angespannten Märkten und entsprechendem Handlungsbedarf die Gemeinden oder Städte über ein preislich unlimitiertes Vorkaufsrecht verfügen würden, um zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Bauland und Liegenschaften erwerben zu können?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- nicht zweckmässig
- eher nicht zweckmässig
- weder noch
- eher zweckmässig
- sehr zweckmässig

Bitte schreiben Sie einen Kommentar zu Ihrer Auswahl

2.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Raumplanungsgesetz

Fänden Sie es zweckmässig, wenn im Raumplanungsgesetz des Bundes die Förderung des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus explizit als Ziel festgehalten würde?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- nicht zweckmässig
- eher nicht zweckmässig
- weder noch
- eher zweckmässig
- sehr zweckmässig

Bitte schreiben Sie einen Kommentar zu Ihrer Auswahl

2.7 Aussagen zum Wohnungsmarkt in kantonalen Richtplänen

Fänden Sie es zweckmässig, wenn die Kantone in ihren Richtplänen auch Aussagen betreffend Wohnungsmarkt und Wohnungsversorgung machen müssten?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- nicht zweckmässig
- eher nicht zweckmässig
- weder noch
- eher zweckmässig
- sehr zweckmässig

Bitte schreiben Sie einen Kommentar zu Ihrer Auswahl

2.8 Hilfestellungen des Bundes

Welche Hilfestellungen des Bundes würden Ihnen den Umgang mit der Wohnungsmarktsituation in Ihrer Stadt oder Gemeinde erleichtern?

Bitte kurz aufzuführen:

KONTAKT

3.1 Stadt/Gemeinde und Kontakt für Rückfragen

Bitte Ihre Antwort(en) hierher schreiben

- Stadt / Gemeinde:
- Kontaktperson:
- Telefon:
- E-Mail:

Übermittlung Ihres ausgefüllten Fragebogens: Bitte bis 2013-09-15

Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.