Beitrag von Dr. Joëlle Zimmerli zur Wohnbaupolitik

Wohnpolitische Vorlagen gewinnen Rückhalt

Die Wohnungsknappheit führt bei breiten Bevölkerungsschichten zu einem Unbehagen vor potenziellen Umzügen, Wohnschutzinitiativen werden deshalb mehrheitsfähiger. Gemässigte Regulierungsansätze sind möglich, wenn Diskussionen sachlicher und pragmatischer werden.

Im Gebiet Bostudenzelg in Thun sollen auf 45 000 Quadratmetern in 14 Gebäuden 600 neue Wohnungen entstehen. Die Stimmberechtigten haben Ende November der Überbauungsordnung zugestimmt.

Die Wohnungsknappheit wird in den kommenden Jahren Spuren hinterlassen. Die Zuwanderung in die Schweiz wird kaum substanziell zurückgehen. Es gibt wenig Anzeichen dafür, dass sich die geringe Wohnungsproduktion, die vor allem auf langwierige und risikoreiche Planungs- und Baubewilligungsprozesse zurückzuführen ist, signifikant beschleunigen wird. Der Druck auf die Angebotsmieten wird auch im Jahr 2026 die Stimmung in der Öffentlichkeit prägen.

Ein Effekt der Angebotsknappheit ist die weitere Verschärfung der Insider-Outsider-Situation: Wer eine Wohnung hat, ist geschützt und profitiert von Bestandsmieten, die für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sind. Wer eine Wohnung sucht, trifft auf ein immer teureres Angebot. Der Trend zur sinkenden Wohnmobilität, der «Lock-In-Effekt», wird sich fortsetzen, womit noch weniger Wohnungen im Umlauf sein werden (Abb. 1).

Ungewissheit, vom Geschützten zum Betroffenen zu werden

Auch wenn die breite Masse der Insider nicht direkt von der Wohnungsknappheit betroffen ist, fühlt sie sich betroffen: Jeder Insider ist ein potenzieller Outsider. Wenig bis gar nicht steuerbare Veränderungen im Job und im Privaten zählen zu den häufigsten Umzugsgründen: Ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Umzüge betreffen vor allem jüngere Generationen, Trennungen kommen vom jungen bis ins hohe Alter vor.

Steuerbare Umzugsgründe führen bei all jenen zu Frustration, die sich mit dem Verzicht auf einen Umzug mit unbefriedigenden Wohnsituationen arrangieren: Familien, die mehr Platz und Zimmer für Kinder bräuchten, junge Erwachsene, die lieber aus dem Elternhaus ausziehen würden oder Paare jeden Alters, die eigentlich zusammenziehen möchten.

Wer ein kleines Haushaltsbudget hat, muss sich bei der Wohnungssuche mit Wohnlagen geringerer Priorität zufriedengeben. Wer genügend Budget hat, muss sich mit einer kleinen Auswahl oder einem wenig attraktiven Preis-Leistungsverhältnis abfinden. Dass sich knapp die Hälfte der Einkommensstärksten im Kanton Zürich von den Wohnkosten belastet fühlt, ist ein starkes Anzeichen dafür, dass das Unbehagen vor der Wohnungssuche in breite Bevölkerungsschichten hineingreift (Abb. 2).

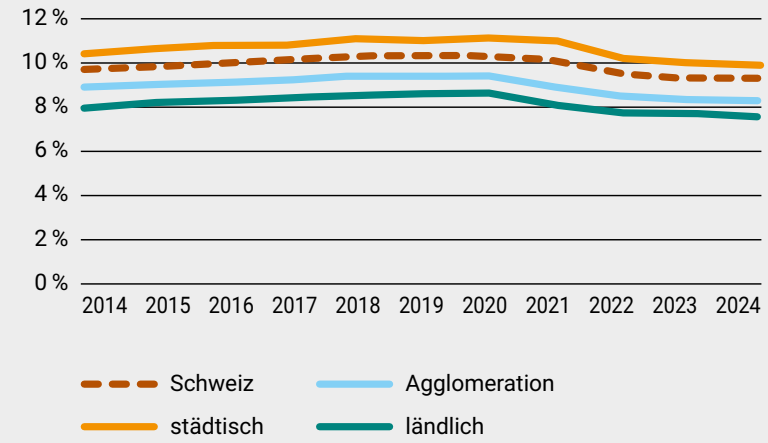
Wohnpolitische Vorlagen gewinnen Rückhalt

Die Stimmung in der Öffentlichkeit führt dazu, dass wohnpolitische Vorlagen von Kanton zu Kanton wandern: Die Wohnschutzinitiative wurde von Basel aus Genf übernommen, im kommenden Jahr stimmt der Kanton Zürich darüber ab. Die im Kanton Zürich eingeführte Formularpflicht zum Anfangsmietzins wurde kürzlich auch im Kanton Bern angenommen. Für das im Kanton Zürich abgelehnte Vorkaufsrecht sammeln Parteien im Kanton Zug aktuell Unterschriften. Die Äufnung von Wohnbauförderungsfonds wurden in den Kantonen Zürich und Graubünden angenommen.

Der «Heimatschutz» als neuer Trend

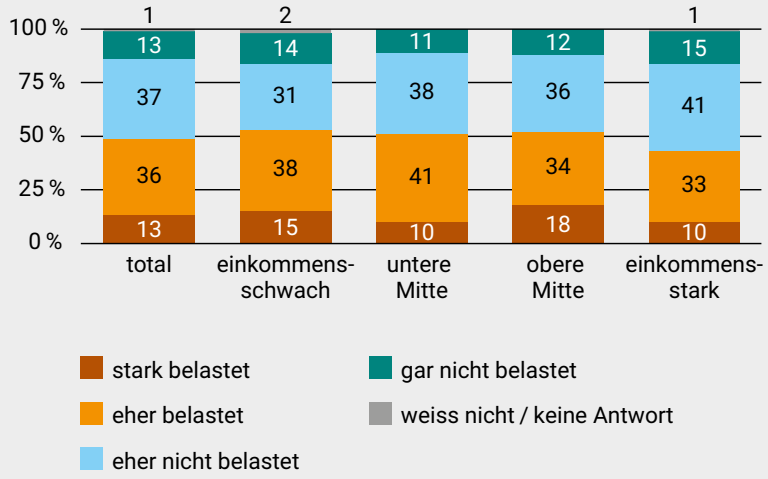
Die bisherigen wohnpolitischen Vorlagen beschäftigen sich in erster Linie damit, Bestandsmieter zu schützen und Mietpreise zu regulieren. Gemeinsam ist ihnen, dass sie von den grossen Städten angetrieben werden.

Abb. 1: Umzugsquote im Zeitverlauf.



Daten: Bundesamt für Statistik

Abb. 2: Wahrgenommene Belastung durch Wohnkosten nach Einkommen



Quelle: gfs.bern 2025

Bild: Patrick Liechti, Stadt Thun

Neu zeichnen sich wohnpolitische Vorlagen ab, die sich mit der Verteilung von Wohnraum auseinandersetzen und damit einen stärkeren Fokus auf das Thema Wachstum und Zugang zum Wohnungsmarkt legen. Die Allokation von Wohnraum ist eine an sich berechtigte Frage: je knapper ein Gut ist, umso wichtiger ist es, dass es sinnvoll verteilt wird: Dass Familienwohnungen an Familien vermietet werden, auch Senioren bei der Wohnungssuche berücksichtigt werden oder die raren preisgünstigen Wohnungen an jene vergeben werden, die es finanziell am nötigsten haben.

Bei den aktuellen wohnpolitischen Vorlagen geht es allerdings um etwas anderes: Wohnungen sollen vorrangig an Einheimische vermietet werden: Beispielhaft dafür sind das 2024 von der Mitte in der Stadt Zug lancierte Postulat «Zug First» oder die 2025 von der SVP lancierte Initiative «Wohnige für eusi Lüüt», die im Kanton Zürich Schweizer bei der Wohnungsvergabe Vorrang vor Zuwandernden geben möchte. Solche Vorlagen schüren emotionale Diskussionen um Zuwanderung und Insider-Schutz, anstatt dass sie sachliche Diskussionen fördern.

In einen konstruktiven Dialog einsteigen

Die Wohnungsknappheit wird nicht so schnell verschwinden, und ohne Regulierungen wird sich die Stimmung in der Öffentlichkeit kaum beruhigen. Damit Ansätze gefunden werden können, die für alle Seiten verträglich sind, braucht es eine pragmatische und sachliche Herangehensweise aller Beteiligten – der Immobilienwirtschaft, Politik und der Verbände. ■

Dr. Joëlle Zimmerli, Soziologin, Geschäftsführerin Zimraum GmbH