



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

# **Bauen für die Gesellschaft:**

## **Was ist preisgünstiger Wohnraum?**

Schweizer Bau- und Immobilienforum · 13. November 2024



# Wohnungspolitische Zielsetzungen

- **Sozialziele in Art. 41 Bundesverfassung**

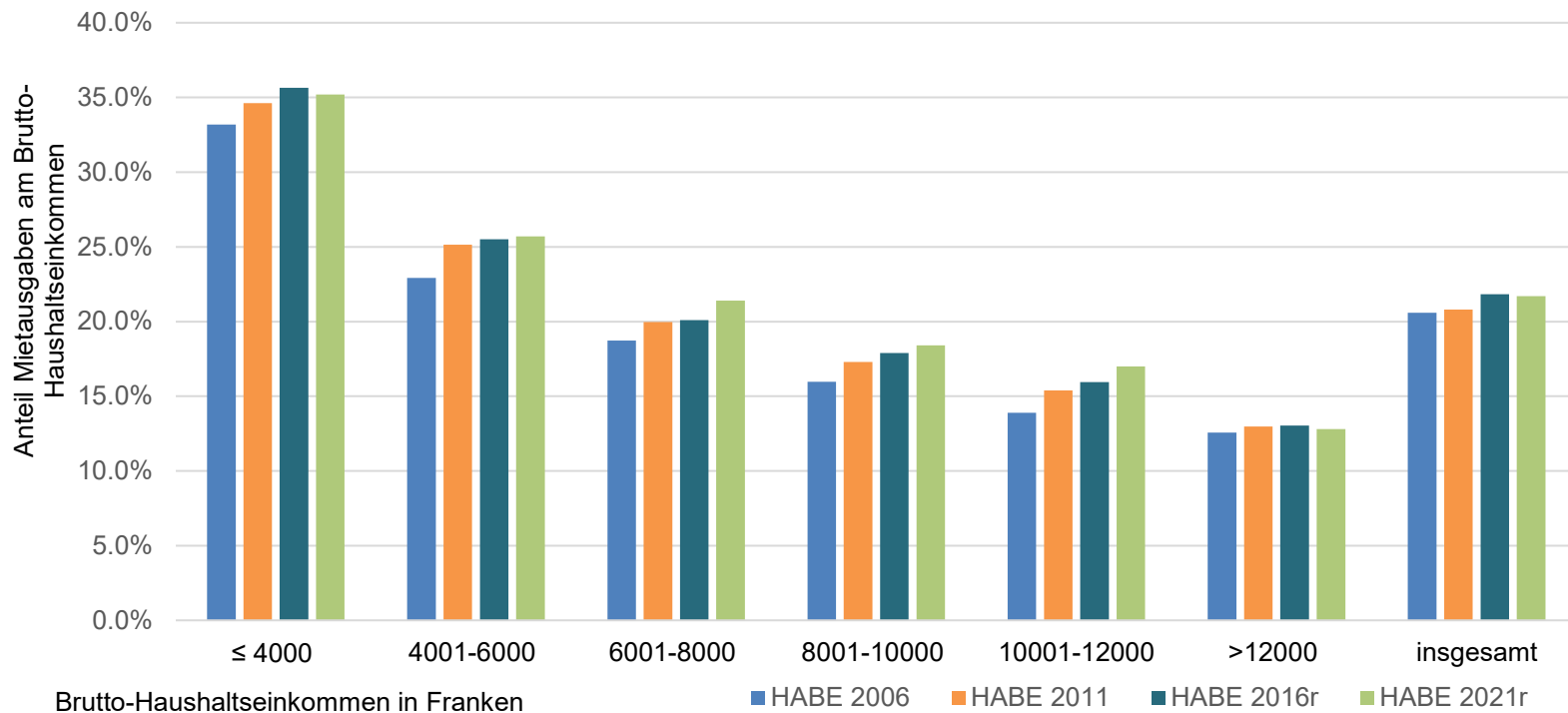
Wohnungssuchende sollen für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.

- **Fördergrundsätze im Wohnraumförderungsgesetz WFG**

- Wohnraum und die unmittelbare Umgebung soll den Bedürfnissen von Familien, Kindern und Jugendlichen, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen entsprechen.
- Es soll eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht werden.

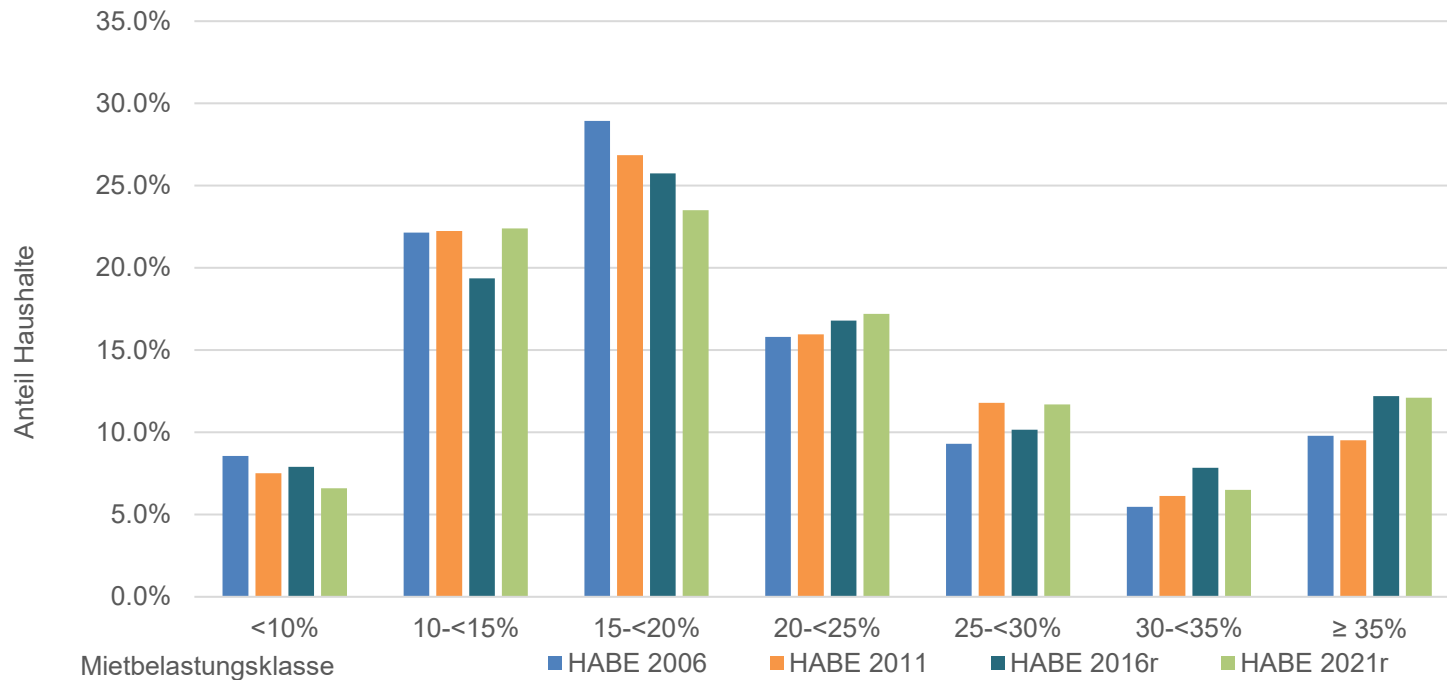


# Wohnkostenbelastung nach Einkommensklassen 2006-2021





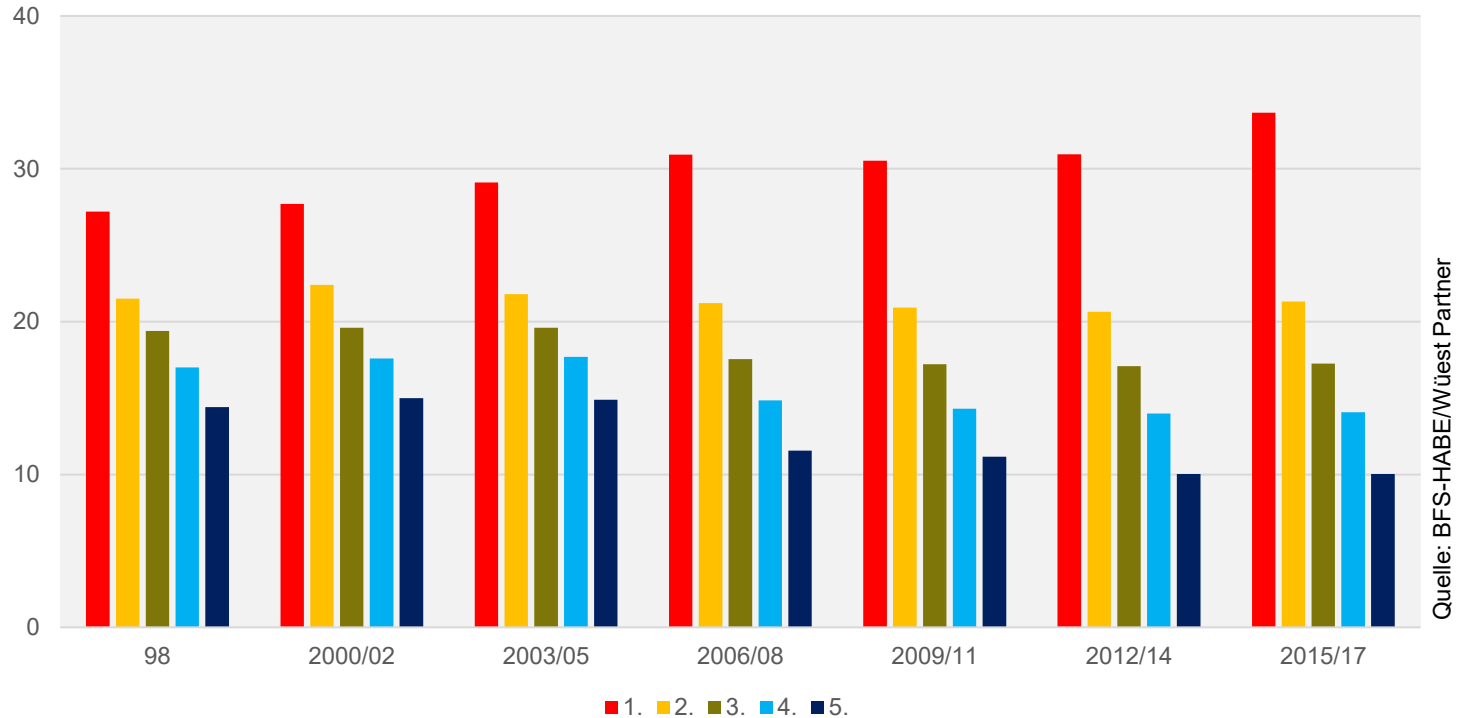
# Wohnkostenbelastung nach Anteil Haushalte 2006-2021



Quelle: BWO/BFS / ab 2015 revidiertes Gewichtungsmodell

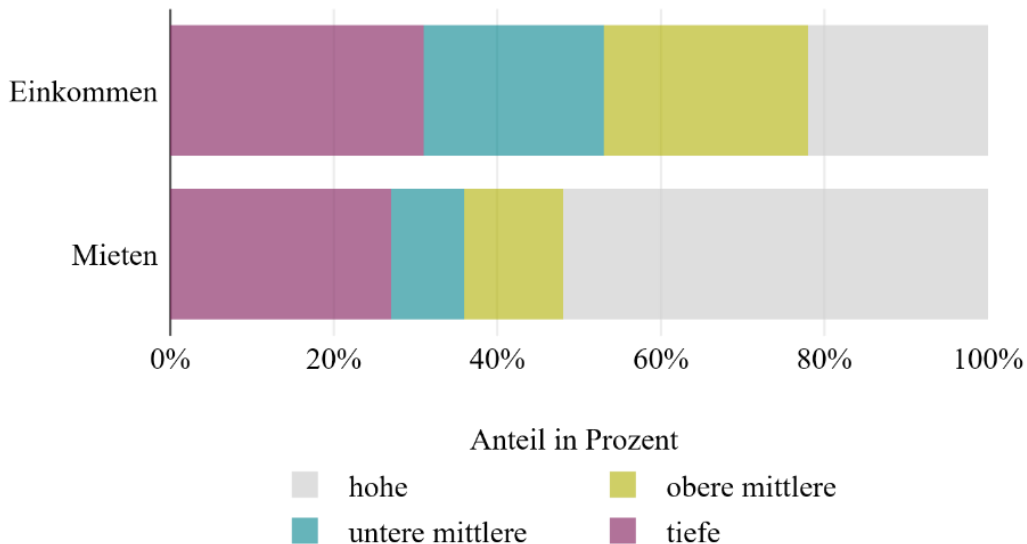


# Wohnkostenbelastung nach Einkommensquintil 1998-2017





# Leistbarkeit im Vergleich zum Angebot



*Einkommen: 2023*

*Wohnkosten: Q4 23 - Q3 24*

## Lesebeispiel

31% aller Miet-Haushalte sind Haushalte mit tiefen Einkommen. Für diese Haushalte gelten 27% der angebotenen Mietwohnungen als leistbaren Objekte (unter Berücksichtigung der Wohnungsgrösse). Beim Mittelstand besteht hingegen eine deutliche Mangelsituation.



# Wohnungsknappheit: Hintergründe und Erklärungen

## Hohes Haushaltswachstum ⇔ rückläufige Bautätigkeit

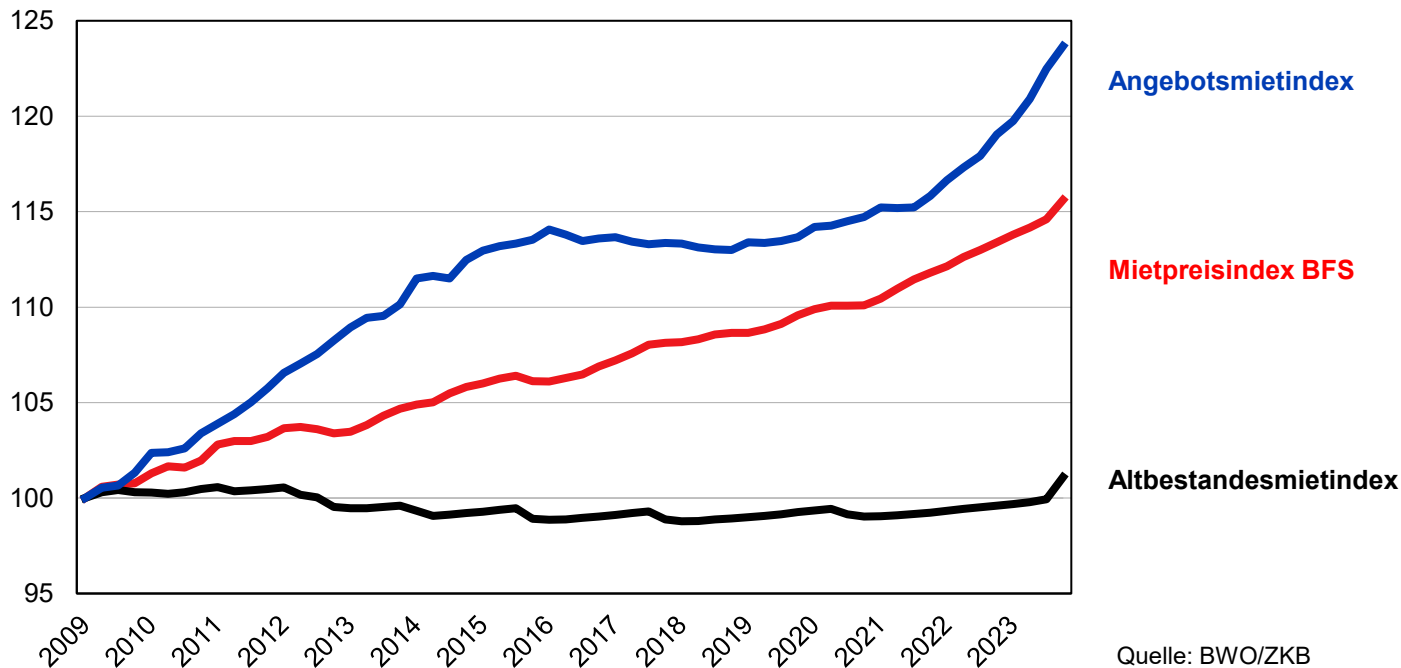
- Zuwanderung: u.a. Beschäftigung
- Haushaltsverkleinerung: Alterung, Individualisierung, Wohlstand
- Geburtenüberschuss
- Zinswende: Alternative Anlagemöglichkeiten
- Höhere Baukosten, Landpreise
- Längere Verfahren
- Raumplanung: Innenentwicklung statt grüne Wiese
- Zweitwohnungsgesetz: altrechtliche Erstwohnungen zu Zweitwohnungen

**Nachfrage:** ca. 50'000 Wohnungen  
Tendenz →

**Angebot:** 40-43'000 neue Wohnungen  
Tendenz ↘



# Entwicklung Mietpreisindexe 2009-2024







# Was heisst preisgünstig?

- **Preisgünstiger Wohnraum** weist im Vergleich zu vergleichbaren Wohnungen einen günstigen Preis auf.
- **Bezahlbarer Wohnraum** ist gemessen am Einkommen oder Vermögen für einen Grossteil der Haushalte tragbar.
- **Kostengünstiger Wohnungsbau** orientiert sich an einer Kostengrenze (z.B. der Anlagekostenlimiten). Es geht nicht um möglichst billigen Wohnungsbau, sondern um qualitätsvollen Wohnraum zu einem angemessenen Preis.
- Die **Kostenmiete** stellt auf die tatsächlichen Kosten des Vermieters resp. der Vermieterin ab.



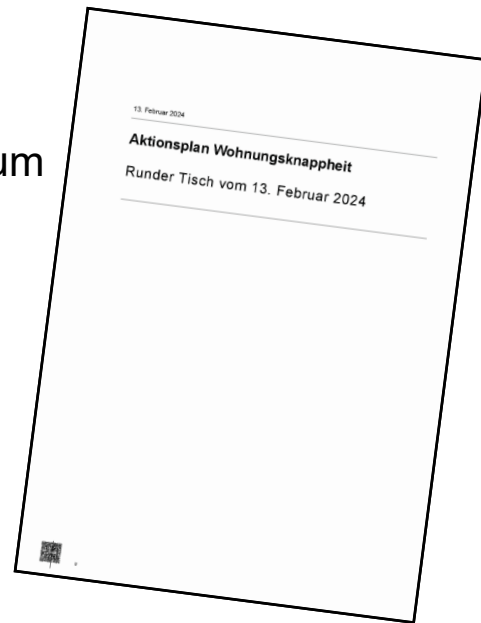
# Aktionsplan Wohnungsknappheit

## Themenbereiche

1. Innenverdichtung erleichtern und qualitativvoll umsetzen
2. Verfahren stärken und beschleunigen
3. Genügend preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum schaffen

## Ziele und Grundsätze

- Wohnangebot erhöhen und mehr qualitativvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen.
- Raumplanerische und wohnungspolitische Massnahmen.
- Zuständigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden beibehalten.





# Standard für preisgünstigen Wohnraum

- Anteil oder Quote für preisgünstigen Wohnraum festlegen
  - Gemeinsames Verständnis über preisgünstigen Wohnraum
- 
- ➔ Initiale Preisgünstigkeit: Baukosten / Mietzins festlegen
  - ➔ Langfristige Preisgünstigkeit: Keine Marktanpassung bei Mieterwechsel / Absicherung