

Wohnraum zwischen Grundbedürfnis und Investition

Lebenswerter Wohnraum: ökonomische und gesellschaftliche Ziele

Ziele bei der Entwicklung von Wohnraum

Ständerat Dr. Martin Schmid, Präsident Entwicklung Schweiz
Rechtsanwalt bei Kunz Schmid Chur

UBS Immobilienforum vom 24.1.2020 in Zürich



**I. Lebenswerter Wohnraum und Lebensraum Schweiz:
Ziele bei der Entwicklung.**

Wohneigentum und Mietobjekte sollen zahlbar sein und den Bedürfnissen der Menschen entsprechen

**II. Immobilien- und Wohnungsmarkt:
Weniger und bessere Regulierung ist gefragt.
Markt und gezielte Förderung von Individuen wo nötig.**

Gemeinnützige Bauträger haben ihr volle Berechtigung, kritisch ist die Objektsubventionierung

Lebenswerter Wohnraum - Ziele bei der Entwicklung



Die Balance finden...



Wir haben Herausforderungen - begegnen wir diesen aktiv!

- Gesellschaft fordert Begrenzung des Kulturlandverlustes
- Trennung von Arbeiten und Wohnen – grosse Pendlerströme
- Wohnfläche pro Person immer noch steigend
- Verdichtung findet nicht statt in Städten mit knappem Wohnungsangebot
- Immobilienmärkte sind regional unterschiedlich – Bsp. Suvretta Hang St. Moritz / Mulegns

Politik ist herausgefordert!

Das Angebot nicht beschränken!

- Der Markt benötigt eine minimale Leerstandsquote damit er funktioniert. In Genf ist der Markt zweigeteilt (haben-suchen), es gibt kaum Fluktuation
- Im Durchschnitt entspannt sich die Lage (Anteil an Bruttoeinkommen für Wohnen nur noch ca. 15%, Leerstandsquote bei 1.7%), in den Zentren jedoch nicht
- Die Umsetzung der verdichteten Bauweise erweist sich als schwierig
- Die Subventionierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern ist nicht die Lösung

«Verdichtung hilft allen» - Was gilt es zu berücksichtigen?

sozial

- Gesellschaftlich verträglich: Was erhöht die Akzeptanz für verdichtetes Bauen? WIE und WO will der Mensch wohnen, arbeiten, leben?
- An relevanten Standorten entwickeln und verdichtet bauen
- Nicht nur Gebäude entwickeln, sondern auch Umgebung einbeziehen
- Soziale Durchmischung und flexible Nutzungen
- Infrastruktur und Mobilität

ökologisch

- Grünräume schaffen, Energie- und Klimaaspekte einbeziehen

ökonomisch

- Wirtschaftlichkeit, Kostenbetrachtung über den ganzen Lebenszyklus
 - Produktivität erhöhen, volkswirtschaftliche Betrachtung
-

Thesen

1. Der Immobilienmarkt ist kein «freier» Markt
2. Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Regulierungsspirale, was negative Auswirkungen auf das Angebot und weitere Politikziele hat
3. Überregulierung schadet dem Wohnungsmarkt

Lösungsansätze

1. Lösungsansätze bestehen im liberalen Ansatz zu mehr und nicht weniger Markt
 2. Gefordert sind mehr Föderalismus und keine Bundeslösungen
 3. Verdichtetes Bauen hilft allen – «zurück in eine angepasste Baukultur des Mittelalters»
 4. Subjektförderung erzielt bessere Resultate als Objektförderung
-

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

