

13. Februar 2024

---

# **Aktionsplan Wohnungsknappheit**

Runder Tisch vom 13. Februar 2024

---

## Inhalt

1.	Vorwort.....	3
2.	Einleitung .....	4
3.	Situationsanalyse .....	4
4.	Ziele und Grundsätze des Aktionsplans .....	5
5.	Massnahmen nach Themenbereichen.....	6
	A.    Innenentwicklung erleichtern und qualitativ voll umsetzen.....	6
	B.    Verfahren stärken und beschleunigen .....	9
	C.    Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen .....	11
6.	Zurzeit nicht weiter verfolgte Massnahmen .....	14
7.	Fazit und Perspektiven.....	15
8.	Beteiligte Organisationen .....	16
9.	Glossar .....	17
10.	Abkürzungen .....	18

## 1. Vorwort

Wie Nahrung, Arbeit oder Bildung ist auch Wohnen ein Grundbedürfnis. Eine ausreichende Wohnraumversorgung trägt entscheidend dazu bei, dieses Grundbedürfnis zu erfüllen. Die Wohnraumversorgung ist aber auch für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung unseres Landes von grosser Bedeutung.

Dafür zu sorgen, dass genügend angemessener Wohnraum zu zahlbaren Bedingungen und am richtigen Ort vorhanden ist, ist eine komplexe Aufgabe. Das Wohnungswesen ist mit vielen anderen Politikbereichen eng verknüpft. Da die Wohnraumversorgung marktwirtschaftlich organisiert ist, sind dem staatlichen Handeln in diesem Bereich bewusst enge Grenzen gesetzt. Es ist eine Aufgabe der Bau- und Immobilienwirtschaft, Wohnungen zu erstellen, während der Staat die Rahmenbedingungen festlegt. Dabei liegen viele Kompetenzen in der Zuständigkeit von Kantonen, Städten und Gemeinden.

Die Komplexität des Wohnungswesens hat zur Folge, dass niemand die Herausforderung der sich abzeichnenden Wohnungsknappheit alleine lösen kann – und erst recht nicht der Bund. Die Lösung liegt in einer engen Zusammenarbeit aller Akteure. Aufgrund der vielfältigen und komplexen Problemlage gibt es nicht eine bestimmte Massnahme, die Abhilfe schaffen könnte. Vielmehr braucht es einen ausgewogenen Mix von Massnahmen auf allen Ebenen, getragen von allen Akteuren.

Im vorliegenden Aktionsplan wird ein solch ausgewogener Mix von Massnahmen präsentiert. Der Aktionsplan lässt den für die Umsetzung zuständigen Partnern aber auch die dazu nötige Flexibilität.

Ich danke allen, die an diesem Aktionsplan mitgearbeitet haben, und wünsche allen Partnern im Wohnungswesen viel Erfolg bei der Umsetzung. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass auch in Zukunft das Grundbedürfnis Wohnen erfüllt werden kann.

Guy Parmelin, Bundesrat

Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

## 2. Einleitung

Seit einigen Monaten mehren sich die Anzeichen, dass die Schweiz auf eine Wohnungsknappheit zusteuert. Zwar ist die Situation auf gesamtschweizerischer Ebene noch nicht dramatisch; die für 2023 ausgewiesene Leerwohnungsziffer von 1,15 liegt immer noch leicht über dem langjährigen Mittelwert. Aber in manchen Regionen – insbesondere in den Städten und in Tourismusgemeinden – ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt bereits sehr angespannt. Die Anspannung entwickelt sich dynamisch und erfasst immer mehr Regionen und Marktsegmente.

Was sind die Folgen dieser Entwicklung? Sie führt namentlich zu steigenden Angebotsmieten, was vor allem bei finanzschwachen, aber vermehrt auch bei Mittelstands-Haushalten dazu führt, dass sie nur noch sehr schwer eine bezahlbare Wohnung finden. Dies wiederum ist nicht nur in der Sozialpolitik spürbar, sondern führt auch zu Verdrängungseffekten und längeren Pendlerdistanzen mit entsprechenden Auswirkungen auf Umwelt, Ressourcen und Infrastruktur.

Vor diesem Hintergrund hat der WBF-Vorsteher Vertreterinnen und Vertreter der Kantone, der Städte und Gemeinden sowie der Immobilien- und Baubranche am 12. Mai 2023 zu einem Runden Tisch eingeladen. Dabei war man sich weitgehend einig, dass ein Handlungsbedarf besteht.

Eine anschliessend eingesetzte Arbeitsgruppe von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden hat über den Sommer einen Aktionsplan erarbeitet. Dieser enthielt in einer ersten Version 21 Massnahmen in folgenden drei Bereichen:

- A. Innenentwicklung erleichtern und qualitativ umsetzen;
- B. Verfahren stärken und beschleunigen;
- C. genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen.

Die politischen Gremien von Kantonen, Städten und Gemeinden sowie in einem zweiten Schritt auch die weiteren interessierten Kreise diskutierten die Massnahmen und nahmen eine Beurteilung vor. Der nun vorliegende Aktionsplan berücksichtigt die Rückmeldungen aus diesen Konsultationen. Die Diskussionen namentlich mit den interessierten Kreisen zeigten, dass die Option «nichts tun» bei allen drei Themenbereichen im Vergleich mit den vorgeschlagenen Massnahmen am schlechtesten abschneidet.

## 3. Situationsanalyse

Die Gründe für diese sich abzeichnende Wohnungsknappheit sind vielfältig. Da sind auf der Nachfrageseite das starke Bevölkerungswachstum und der steigende Flächenbedarf pro Person. Zwischen 1980 und 2020 ist die Gesamtfläche der bewohnten Gebäude um 87 % gewachsen, die Bevölkerung hingegen lediglich um 37 %.<sup>1</sup> Dazu tragen auch die demographische Entwicklung und die Individualisierung der Gesellschaft bei, aufgrund derer die Anzahl der Haushalte stark ansteigt. Auf der Angebotsseite bremsen die Verteuerung von Baumaterialien, die Zinssteigerungen (welche Anlagealternativen zu Immobilien attraktiver machen), der Fachkräftemangel sowie die Verknappung des Baulandes den Wohnungsbau. Dabei spielen möglicherweise auch die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (insbesondere RPG-1) und – in den Tourismusgemeinden – die Umsetzung und Wirkungsweise des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) eine Rolle.

Konkret entwickeln sich die Nachfrage und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in unterschiedliche Richtungen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, nicht zuletzt durch die Zuwanderung, die seit 2022 wieder zugenommen hat und zu einem grossen Teil durch den Fachkräftemangel angetrieben

<sup>1</sup> [https://nfp73.ch/download/56/230223\\_SNF\\_NFP73\\_PB\\_Thalmann\\_DE.pdf?inline=true](https://nfp73.ch/download/56/230223_SNF_NFP73_PB_Thalmann_DE.pdf?inline=true) (aufgerufen am 14. August 2023).

wird. Auf der Angebotsseite geht die Bautätigkeit von Wohnungen seit 2018, als gut 53 000 neue Wohnungen auf den Markt kamen, stetig zurück. Für 2023 wurden rund 43 000 neue Wohnungen erwartet. Auch die Perspektiven sind nicht vielversprechend. Die erteilten Baubewilligungen für Neubauten sind zwischen 2016 und 2023 um über 30 Prozent zurückgegangen und eine Trendumkehr ist bislang nicht ersichtlich. Durch die Wohnungsnachfrage in der Grössenordnung von 50 000 Einheiten pro Jahr entsteht eine Lücke von 7000 bis 10 000 Wohnungen pro Jahr.

Die Gründe für die rückläufige Bautätigkeit und die Entwicklung der Mietzinse werden im Rahmen des Postulatsberichts in Erfüllung der zwei Postulate 22.4289 und 22.4290 Müller Damian analysiert.

#### **4. Ziele und Grundsätze des Aktionsplans**

Das Ziel dieses Aktionsplans ist es, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Wohnraumversorgung zu leisten. Das bedeutet, die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit das Angebot rascher auf die Nachfrage(veränderung) reagieren kann. So sollen – auch im Sinne von Artikel 41 der Bundesverfassung – Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.

Weil der Rückgang der Bautätigkeit ein wesentlicher Faktor für die sich abzeichnende Wohnungsknappheit darstellt, soll dieser Aktionsplan vor allem auf der Angebotsseite ansetzen. Auf der Nachfrageseite sind bereits marktbedingte Effekte sichtbar, indem Wohnungssuchende (notgedrungen) vermehrt zusammenrücken. Staatliche Massnahmen zur Steuerung der Nachfrage nach Wohnraum wären zudem vielfach mit einschneidenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Eingriffen verbunden.

**Deshalb verfolgen die im Aktionsplan definierten Massnahmen das Ziel, das Wohnangebot zu erhöhen und mehr qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.**

Neue finanzielle Massnahmen auf der Nachfrageseite (Subjekthilfe) wurden zwar diskutiert, aber nicht vertieft. Sie wären zum einen mit umfangreichen finanziellen und administrativen Aufwänden verbunden und würden zum anderen nichts zur Erhöhung des Wohnraumangebots beitragen.

Die Ausweitung des Wohnraumangebots soll im Rahmen bestehender politischer Ziele geschehen. So sollen die Massnahmen zur nachhaltigen Entwicklung beitragen, namentlich zu einer sozialverträglichen, klima- und ressourcenbewussten, wirtschaftlich tragfähigen sowie baukulturell hochstehenden Siedlungsentwicklung.

Der Aktionsplan steht in einem Kontext verschiedener anderer Strategien und politischer Rahmenbedingungen und Zielsetzungen. Zu erwähnen sind u.a. die Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030, das Netto-Null-Ziel 2050, aber auch die Strategie Baukultur, die Umsetzung von RPG-1 oder das Zweitwohnungsgesetz. Ebenfalls können Erkenntnisse aus der Forschung wie bspw. dem nationalen Forschungsprogramm (NFP) 73 «Nachhaltige Wirtschaft» in die Umsetzung des Aktionsplans einfließen.

Die Massnahmen betreffen die öffentliche Hand ebenso wie die Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Erstellung von Wohnraum ist in erster Linie eine privatwirtschaftliche Aufgabe. Die öffentliche Hand beeinflusst einen Teil der Rahmenbedingungen.

Die Zuständigkeiten und Kompetenzen von Bund, Kantonen und Gemeinden in den verschiedenen Bereichen, die im Aktionsplan angesprochen werden, werden nicht in Frage gestellt und bleiben unverändert. Die Umsetzung der im Aktionsplan enthaltenen Massnahmen obliegt den zuständigen Partnern.

## 5. Massnahmen nach Themenbereichen

### A. Innenentwicklung erleichtern und qualitativ voll umsetzen

Das Raumplanungsgesetz (RPG) bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Zu diesem Zweck begrenzt es die Ausdehnung von Siedlungen und lenkt diese schwergewichtig an bereits besiedelte Orte, die angemessen durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Bestehende Reserven an unbebautem Bauland sollen besser genutzt und die Nutzungsdichte auf bereits bebauten Grundstücken erhöht werden. Die Wohnraumversorgung muss innerhalb der Bauzonen qualitativ voll gewährleistet werden. Entsprechend hat die Innenentwicklung eine hohe Siedlungsqualität zum Ziel.

Verdichtungsprojekte sind anspruchsvoll und verlangen nach strategischer Planung und umsichtiger Entwicklung, insbesondere auf Gemeindeebene. Es gilt in diesem Zusammenhang, bestehende Instrumente besser anzuwenden, ihre Wirkungen noch besser zu untersuchen und, sofern nötig, neue Instrumente zu entwickeln, um die qualitätsvolle Innenentwicklung zu erleichtern.

Bei folgenden Massnahmen stimmen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Runden Tisches überein, dass sie **grundsätzlich sinnvoll** sind. **Deshalb werden sie den zuständigen Partnern zur Umsetzung empfohlen:**

<b>Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung unterstützen</b>			
Die Planung der räumlichen Entwicklung und damit auch des Wohnraumangebots ist für eine Gemeinde oft eine anspruchsvolle Aufgabe. Sie soll auf ihre jeweilige Situation abgestimmt sein und muss verschiedene Aspekte (Nachhaltigkeit, Raumplanung, Verkehr, Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung, Anpassung an den Klimawandel, Entwicklungsziele etc.) berücksichtigen. Verschiedene Beratungsangebote decken bereits einen Teil der erwähnten Aspekte ab: Siedlungsberatung von EspaceSuisse, <i>Impuls Innenentwicklung</i> der Tripartiten Konferenz (TK), Sammlung <i>Baukulturelle Beratung</i> des Bundesamts für Kultur BAK etc. Der Kanton Waadt unterstützt seine Gemeinden finanziell bei der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie (sog. <i>Objectif logement</i> ).			
<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont<sup>2</sup></b>
A1.1	Prüfen, ob der <i>Impuls Innenentwicklung</i> über 2025 hinaus fortgesetzt und gegebenenfalls weiterentwickelt werden kann.	TK / UVEK	Kurz- / mittelfristig
A1.2	Prüfen einer finanziellen Unterstützung der Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung inklusive Wohnraumstrategien.	Kantone	Mittel- / langfristig
A1.3	Verschiedene Beratungsangebote besser aufeinander abstimmen.	EspaceSuisse, SIA / BAK / Weitere	Kurz- / mittelfristig

<sup>2</sup> Im Rahmen dieses Aktionsplans bedeutet kurzfristig 1-2 Jahre, mittelfristig 2-5 Jahre sowie langfristig 5-10 Jahre.

### Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen erleichtern

Das Bundesrecht (vgl. Artikel 14 RPG) unterscheidet drei Zonentypen – Bauzone, Landwirtschaftszone und Schutzzone. Die Kantone können innerhalb dieses Rahmens weitere Nutzungszonen vorsehen (bspw. für Gewerbe, Industrie, gemischte Nutzungen, Wohnen oder öffentliche Nutzungen).

Die Trennung von Arbeits- und Wohnzonen, die ursprünglich auch dem Schutz vor schädlichen Immissionen diene, hat heute an vielen Orten an Bedeutung verloren, weil viele gewerbliche und industrielle Tätigkeiten emissionsarm sind. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Trennung von Arbeits- und Wohnzonen an geeigneten Orten gelockert werden kann. Damit liessen sich z.B. auch Büro- und Hotelimmobilien einfacher zu Wohnungen umnutzen. Die Konsequenzen einer derartigen Praxisänderung, insbesondere auch auf Gewerbe und Industrie, gilt es vorgängig sorgfältig zu prüfen. Derartige Massnahmen sind daher im Rahmen einer übergeordneten – bei Bedarf interkommunalen – Planung (z.B. räumliches Leitbild) abzustimmen.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
A2.1	Eine Studie zum Potential und den Grenzen einer höheren Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen in Auftrag geben; Formulieren von Empfehlungen.	Bund / Kantone / Gemeinden, Städte	Kurz- / mittelfristig
A2.2	Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der Zonenvorgaben in den kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzen.	Kantone / BPUK	Mittelfristig
A2.3	Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der kommunalen Zonenpläne.	Gemeinden, Städte	Langfristig

### Ausnutzungsziffern erhöhen oder Grenzabstände reduzieren

Die Umsetzung der angestrebten Innenentwicklung kann wesentlich unterstützt werden, wenn **an geeigneten Orten** im Rahmen einer räumlichen Entwicklungsstrategie vermehrt in die Höhe gebaut werden kann und wenn bisherige Vorgaben zu Grenzabständen angepasst werden. Allenfalls kann auf die Festsetzung von spezifischen Abständen (oder anderen Vorgaben wie eine Parkplatzpflicht) verzichtet werden.

Die höhere Dichte muss mit umfassenden Qualitätsanforderungen und auf nachhaltige Art und Weise umgesetzt sowie mit einem Mindestanteil von preisgünstigem und/oder gemeinnützigem Wohnraum kombiniert werden (vgl. C2.1 und C2.2). Dies und partizipative Ansätze erhöhen die Akzeptanz in der Bevölkerung.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
A3.1	Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der Vorgaben für Bauhöhen, Ausnutzungsziffern (bspw. Mindestdichten) und Grenzabstände in Nutzungsplänen (bspw. für Zentrumszonen). Allenfalls kann dies auch zur Überprüfung von übergeordneten Gesetzen und Reglementen führen.	Kantone	Mittel- / langfristig
A3.2	Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der kommunalen Baureglemente und Nutzungspläne.	Gemeinden, Städte	Mittel- / langfristig

### **Mobilisierung von Bauland**

Das Raumplanungsgesetz gibt vor, dass die Kantone in ihren Bau- und Planungsgesetzen Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorsehen (vgl. Artikel 15a RPG). In manchen Fällen wird Bauland indes gehortet. Zuweilen geben Grundeigentümer ihr Bauland nicht zur Überbauung frei, weil ihnen die Mittel zur Entwicklung fehlen, sie auf steigende Bodenpreise spekulieren oder sie das Gebiet anders nutzen. Ziel dieser Massnahme ist es, die bestehenden Reserven an Bauland für eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu nutzen.

<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
A4.1	Durchführen einer Wirkungsanalyse der Umsetzung des gesetzlichen Auftrags von Artikel 15a RPG (Baulandmobilisierung) in kantonalem und kommunalem Recht.	ARE / Kantone / Gemeinden Städte	Kurz- / mittelfristig
A4.2	Konsequente Umsetzung der Massnahmen zur Baulandmobilisierung.	Gemeinden, Städte	Kurz- / mittelfristig
A4.3	Prüfen von Anreizen oder Bestimmungen (z.B. Mindestausnützung), um bei unternutzten Parzellen eine höhere Ausnutzung zu erreichen.	Kantone / Städte, Gemeinden	Kurz- / mittelfristig
A4.4	Kommunikative Massnahmen und Beratung zur Förderung von Massnahmen im Bereich der Baulandmobilisierung (Kantone ↔ Gemeinden, Gemeinde → Baulandeigentümer).	Kantone / Städte, Gemeinden / EspaceSuisse	Kurz- / mittelfristig

Die folgende Massnahme wurde diskutiert und **wird nicht von allen Organisationen als geeignet erachtet**:

### **Beratungsangebot für Eigentümerinnen und Eigentümer**

Eigentümerinnen und Eigentümer sind von der Komplexität von Verdichtungsprojekten zuweilen überfordert. Ein niederschwelliges Beratungsangebot könnte ihnen helfen, (auch kleinräumige) Verdichtungen im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung zu realisieren. Dies beispielsweise mit Anbauten, Aufstockungen oder der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten auf einem unternutzten Grundstück.

Eine öffentlich-institutionelle Bauberatung in Gemeinden unterstützt bei der Analyse und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, begleitet Bauvorhaben und unterstützt die räumliche und gestalterische Eingliederung der einzelnen Bauprojekte.

<b>Mögliche Massnahme</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
A5	Prüfen eines Beratungsangebots für Eigentümerinnen und Eigentümer.	Gemeinden, Städte / Verbände	Kurz- / mittelfristig

## B. Verfahren stärken und beschleunigen

Die Anforderungen an Planungs- und Baubewilligungsverfahren haben in den vergangenen Jahren zugenommen und teilweise hat sich deren Behandlungsdauer verlängert. Als besonders langwierig können sich mehrstufige Planungs- und Bewilligungsverfahren erweisen.

Im Laufe eines Verfahrens sind verschiedene Interessen zu berücksichtigen, und Einsprachen sowie Rechtsmittel können die Verfahren zusätzlich verzögern. Die Herausforderung besteht darin, die Qualität der Baugesuche zu verbessern sowie die Verfahren zu klären und zu beschleunigen, ohne die materiellen Interessen zu tangieren. Das öffentliche Interesse soll im Rahmen der Grundrechte gestärkt werden.

Bei folgenden Massnahmen stimmen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Runden Tisches überein, dass sie **grundsätzlich sinnvoll** sind. **Deshalb werden sie den zuständigen Partnern zur Umsetzung empfohlen:**

<b>Interessenabwägung stärken</b>			
Bei Wohnbauprojekten sind unterschiedliche Interessen im Spiel, welche gegeneinander abgewogen werden müssen. Diese Massnahme hat zum Ziel, die Interessenabwägung insgesamt zu stärken und zu prüfen, ob das Interesse einer ausreichenden Wohnraumversorgung allenfalls auf gesetzlicher Stufe verankert werden soll.			
<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
B1.1	Erarbeiten einer Vollzugshilfe für die frühzeitige, konkrete und korrekte Durchführung einer Interessenabwägung, namentlich bei Projekten zur Siedlungsentwicklung nach innen (unter Einbezug der Bauwirtschaft).	TK-Dialog / BWO	Kurz- / mittelfristig
B1.2	Prüfen, ob eine ausreichende Wohnraumversorgung als Interesse gesetzlich verankert werden soll.	ARE	Mittelfristig

<b>Offensichtlich missbräuchliche Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren reduzieren / Einspracheverfahren verwesentlichen</b>			
In Planungs- und Bewilligungsverfahren lassen sich einzelne Interessen mehrmals, in verschiedenen Phasen, geltend machen, was die Verfahren teilweise bedeutend verlängern kann. Zuweilen zielen Einsprachen und Rechtsmittel lediglich darauf ab, ein Projekt zu verzögern (und zu verteuern), ohne dass sie ein schützenswertes Interesse geltend machen können. National- und Ständerat haben in der Herbstsession zwei Postulaten (23.3640 Gmür-Schönenberger und 23.3918 Müller Leo) zugestimmt, die vom Bundesrat die Prüfung einer moderaten Gebühr im Sinne eines Kostenrisikos bei Einsprachen verlangen.			
Die vorgeschlagenen Massnahmen sollen den Rechtsschutz sowie berechnigte Einsprachen, die häufig zu einer Optimierung des Projekts führen, nicht ausschliessen. Es soll jedoch geprüft werden, ob und gegebenenfalls wie die bestehenden Einsprache- und Rechtsmittelmöglichkeiten gebündelt und reduziert werden können, ohne diese materiell einzuschränken. Idealerweise trägt dies dazu bei, dass sich Einsprachen auf die wesentlichen Punkte fokussieren.			
<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
B2.1	Verbessern der Grundlagen und Erhöhen des Wissensstands über die Verbreitung sowie die Art und Weise von Einsprachen und ihre Wirkung auf den Bewilligungsprozess von Bauvorhaben.	ARE, BWO / Baubranche	Kurz- / mittelfristig

B2.2	Vergabe eines juristischen Gutachtens zur Frage, wie offensichtlich missbräuchliche Einsprachen reduziert werden können, ohne dass dabei der Rechtsschutz in Frage gestellt wird.	ARE / BPUK	Kurz- / mittelfristig
B2.3	Prüfen einer Kostenaufgabe zur Vermeidung von verzögernden Einsprachen (Umsetzung der Postulate 23.3640 und 23.3918).	ARE	Kurz- / mittelfristig

### **Planungs- und Bewilligungsverfahren effizienter gestalten**

Für manche Schritte in Planungs- und Bewilligungsverfahren sind Fristen vorgegeben, können aber aus verschiedenen Gründen zuweilen nicht eingehalten werden. Die beteiligten Privaten und die zuständigen Behörden engagieren und verpflichten sich, die Fristen einzuhalten und dazu genügend Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Bei Bedarf sollen private Akteure von den Behörden dabei unterstützt werden, Unterlagen solide und konform vorzulegen und so zu einem robusten, verlässlichen Verfahren beizutragen.

Um die Komplexität und den Aufwand im Bewilligungsprozess zu reduzieren, könnte ein Bewilligungsverfahren in zwei Phasen sinnvoll sein. Auch liessen sich so u.U. Planungsrisiken reduzieren. In einer ersten Phase würden die angestrebte Nutzung, das architektonische Erscheinungsbild und dessen räumliche Wirkung sowie die Emissionen ins Quartier geprüft. Die Einhaltung der Nutzungsvorgaben sowie der technischen, energetischen und betrieblichen Normen wird vorausgesetzt und in einer zweiten Phase als Bedingung für die Baufreigabe geprüft. Digitale Prozesse in der Planung und Bewilligung von Bauvorhaben (Building Information Modelling BIM, digitale Plattformen, Benchmarks, Standards und Data Intelligence) können diesen Ansatz unterstützen.

<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
B3.1	Prüfen einer stärkeren Ressourcenausstattung der Bewilligungs- und Fachstellen sowie Ausbau der Beratung und Verfahrensbegleitung der Projektträgerschaften.	Kantone / Gemeinden, Städte	Kurz- / mittelfristig
B3.2	Erarbeiten eines Benchmarks zur Dauer von Planungs- und Bewilligungsverfahren.	BPUK	Kurzfristig
B3.3	Entwickeln kommunikativer Massnahmen, die Entscheidungsträger dazu anregen, die bestehenden Handlungsspielräume im Bewilligungs- und Bauprozess zu nutzen.	ARE, BWO / BPUK / SSV, SGV / Verbände	Kurzfristig
B3.4	Entwickeln eines Konzepts für eine Baubewilligung mit zwei Phasen (1. Nutzung und Architektur, 2. Technische Aspekte und Normen) und einer starken Digitalisierung des Bewilligungsprozesses.	BPUK / Baubranche	Mittelfristig

### C. Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen

Die sich abzeichnende Wohnungsknappheit macht sich bereits in steigenden Angebotsmieten bemerkbar. Zudem steigen die Bestandesmieten aufgrund von Inflation und steigendem Referenzzinssatz, und die steigenden Energiepreise erhöhen die Wohnkosten allgemein. Vor allem finanzschwache Haushalte haben vermehrt Schwierigkeiten, die steigende Wohnkostenbelastung zu tragen. Die Knappheit und die steigenden Preise erfassen allerdings auch vermehrt das mittlere Preissegment.

Es gilt, durch die Erstellung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum den Druck auf Bevölkerungsgruppen mit tiefen Einkommen zu lindern und Verdrängungseffekten entgegenzuwirken. Zudem trägt preisgünstiger Wohnraum zur Akzeptanz von Verdichtungsprojekten bei.

Bei folgenden Massnahmen stimmen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Runden Tisches überein, dass sie **grundsätzlich sinnvoll** sind. **Deshalb werden sie den zuständigen Partnern zur Umsetzung empfohlen:**

<b>Indirekte Wohnraumförderung stärken</b>			
Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (sog. indirekte Förderung) durch den Bund hat sich bewährt und trägt zur Entstehung und zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bei. Die bestehenden Instrumente – Darlehen aus dem Fonds de roulement sowie Bürgschaften für langfristige Finanzierungen – sollen weitergeführt und gezielt verbessert werden.			
Verschiedene Kantone und Gemeinden kennen bereits Fördermassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (bspw. Finanzierungshilfen oder die Abgabe von Land im Baurecht). Diese Massnahmen können die Bundesförderung ergänzen und unterstützen.			
<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
C1.1	Überprüfen und Überarbeiten der Darlehensbedingungen für den Fonds de roulement (innerhalb des bestehenden finanziellen Rahmens).	BWO	Kurzfristig
C1.2	Vorbereiten eines neuen Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen (Bürgschaften) in der Wohnraumförderung (spätestens ab 2027).	BWO	Mittelfristig
C1.3	Prüfen von Fördermassnahmen, um die indirekte Förderung des Bundes zu ergänzen.	Kantone / Städte, Gemeinden	Mittelfristig

<b>Bei Mehrausnutzung einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum vorsehen</b>			
Bei Aufzonungen und wenn Wohnnutzungen in bisherigen Gewerbezonon zugelassen werden, soll ein jeweils festzulegender Anteil der zusätzlichen Ausnutzung für preisgünstige Wohnungen verfügbar sein. Dazu wird ein gemeinsames Verständnis über preisgünstigen Wohnraum geschaffen.			
<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
C2.1	Prüfen und gegebenenfalls Aufnahmen einer entsprechenden Regelung in die kantonalen Raumplanungs- und Baugesetze.	Kantone	Kurz- / mittelfristig
C2.2	Erarbeiten eines (freiwilligen) Standards für den Bau von preisgünstigem Wohnraum für gewinnorientierte Investoren und Investorinnen (basierend auf den Anlagekostenlimiten des BWO und der Kostenmiete).	BWO	Kurz- / mittelfristig

### **Förderung von altersgerechtem (und hindernisfreiem) Wohnraum**

Die demografische Entwicklung führt dazu, dass sich der Anteil der über 65jährigen in der Gesellschaft deutlich erhöht (auf rund 25% bis 2050). An vielen Orten fehlt jedoch geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen; dadurch verbleiben sie oft in zu grossen Wohnungen, was einer effizienten Flächennutzung widerspricht und wiederum den ebenso benötigten preisgünstigen Wohnraum bspw. für Familien blockiert.

<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
C3.1	Erarbeiten eines Berichts über altersgerechtes Wohnen in der Schweiz (mit Handlungsempfehlungen und <i>best practices</i> ).	BWO, ARE, BSV	Kurz- / mittelfristig
C3.2	Prüfen von Vorgaben und Hilfestellungen für die altersgerechte Wohnraumplanung auf Gemeindeebene.	Kantone	Mittel- / langfristig

### **Regelungen für den Umgang mit temporär genutztem Wohnraum**

In Zeiten der Sharing-Economy wird auch Wohnraum oft nur temporär genutzt. Dies betrifft zum Beispiel die Kurzzeitvermietung über Plattformen wie AirBnB. Allerdings kann diese temporäre Nutzung dazu führen, dass damit Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Dies betrifft sowohl Tourismusorte als auch städtische Gebiete. In Tourismusorten stellt zudem die Verfügbarkeit von temporär genutztem Wohnraum für Angestellte in den Tourismusbetrieben eine grosse Herausforderung dar.

<b>Empfohlene Massnahmen</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
C4.1	Aufbau einer Informationsplattform zum Umgang mit temporär genutztem Wohnraum.	BWO / SAB	Kurz- / mittelfristig
C4.2	Organisieren eines Erfahrungsaustauschs und Sammeln von guten Beispielen im Zusammenhang mit kantonalen und kommunalen Regulierungen im Bereich der Buchungsplattformen.	VDK / SAB	Kurz- / mittelfristig

### **Gemeinden in Tourismusgebieten beim Erhalt von bezahlbaren Erstwohnungen unterstützen**

In den Tourismusgemeinden werden viele Erfahrungen gesammelt, wie bezahlbarer Erstwohnraum für die ansässige Bevölkerung gesichert werden kann. Ziel dieser Massnahme ist es, den Erfahrungsaustausch unter den Akteuren zu unterstützen und gegebenenfalls Arbeitshilfen für interessierte Gemeinden bereitzustellen.

<b>Empfohlene Massnahme</b>		<b>Zuständig</b>	<b>Zeithorizont</b>
C5	Aufbauen einer Austauschplattform für interessierte Gemeinden, um so die Vernetzung der Akteure zu fördern.	ARE	Kurz- / mittelfristig

### **Ausbaustandards vereinfachen sowie einfacher und günstiger bauen**

Wohnkosten werden einerseits durch die Bodenpreise und andererseits durch die Baukosten getrieben. Es gibt Beispiele, die zeigen, dass Bauprojekte auch unter bescheidenerem Mitteleinsatz realisiert werden können, ohne dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität darunter leidet. Bei dieser Massnahme geht es darum herauszufinden, weshalb der Markt zu wenig einfache und günstige Wohnungen (z.B. bezüglich Grösse und Ausbaustandard) anbietet. In einem zweiten Schritt sollen die gewonnenen Erkenntnisse für die Förderung des einfachen und günstigen (Um-)Bauens genutzt werden.

Falls die Grundsätze und Prinzipien des einfachen und günstigen (Um-)Bauens zu wenig bekannt sind, sollen sie bekannt gemacht werden. Sind es indes Fehlanreize oder fehlende Anreize, die Investoren und Investorinnen von der Erstellung von günstigen Wohnbauten abhalten, soll untersucht werden, wie Anreize für das einfache und günstige (Um-)Bauen gesetzt werden können.

Dies kann auch die Möglichkeit beinhalten, dass Bauherrschaften und Planende unter bestimmten Umständen von gängigen Standards abweichen dürfen, um einfacher und günstiger zu bauen (vgl. «Gebäudetyp E» in Deutschland).			
Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
C6.1	Organisieren eines Erfahrungsaustauschs zwischen Behörden und der Baubranche zu Fragen rund um das Thema «einfacher und günstiger (Um-)Bauen».	ARE, BWO / BPUK	Kurz- / mittelfristig
C6.2	Prüfen der Übertragbarkeit des in Deutschland diskutierten Konzepts eines «Gebäudetyps E» (im Sinn von «einfach bauen») auf die Baugesetzgebung in der Schweiz.	ARE / SIA	Kurz- / mittelfristig
C6.3	Durchführen einer Studie über Möglichkeiten, Auswirkungen und Hemmnisse des einfachen und günstigen (Um-)Bauens sowie zu möglichen Anreizen dafür.	ARE, BWO / SIA	Mittelfristig
C6.4	Strategie für das einfache und günstigere (Um-)Bauen entwickeln.	SIA, SBV, bauenschweiz	Mittelfristig

Die folgenden Massnahmen wurden diskutiert und **werden nicht von allen Organisationen als geeignet erachtet**:

<b>Pflicht zur Bekanntgabe des Vormietzinses einführen</b>			
Das geltende Recht überlässt es den Kantonen, ob bei Abschluss eines Mietvertrages der Mietzins des Vermieters bekanntzugeben ist (sog. Formularpflicht). Davon machen derzeit die Kantone Basel-Stadt, Genf, Freiburg, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich Gebrauch. Meist ist die Voraussetzung, dass die Leerwohnungsquote einen bestimmten Wert unterschreitet.			
Der Bundesrat schlug bereits 2015 eine schweizweit geltende Formularpflicht vor, was damals vom Parlament abgelehnt wurde. Die Motion 23.4237 Flach verlangt, dass bei einem Mietvertrag der Mietzins der vergangenen zwei Jahre aufgeführt werden muss; der Bundesrat empfiehlt die Motion zur Annahme.			
Mögliche Massnahme		Zuständig	Zeithorizont
C7	Prüfen einer Ausweitung der Formularpflicht (bei der Erfüllung bestimmter Bedingungen wie bspw. einer Situation der Wohnungsnot) auf die ganze Schweiz.	Bund	Kurz- / mittelfristig

<b>Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus</b>			
Der Zugang zu geeigneten Liegenschaften ist für Städte, Gemeinden oder gemeinnützige Wohnbauträger oft eine der grössten Herausforderungen bei ihren Bestrebungen, mehr preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Ein (preislich unlimitiertes) Vorkaufsrecht für Gemeinden könnte deren boden- und wohnungspolitischen Spielraum erweitern.			
Die parlamentarische Initiative 23.465 Suter Gabriela fordert ein Vorkaufsrecht auf Bundesebene, im Kanton Zürich wurde eine kantonale Volksinitiative zu diesem Thema eingereicht. Die Kantone Waadt und Genf kennen dieses Instrument.			
Mögliche Massnahme		Zuständig	Zeithorizont
C8	Prüfen, ob ein Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus geschaffen werden soll.	Bund / Kantone	Mittel- / langfristig

## 6. Zurzeit nicht weiter verfolgte Massnahmen

Im Verlauf der Diskussionen mit den Kantonen, Städten und Gemeinden sowie mit den Akteuren der Privatwirtschaft und weiteren interessierten Kreisen wurden auch weitere Massnahmen diskutiert. Manche von ihnen stiessen allerdings auf grössere Vorbehalte von mehreren Seiten. Andere lassen sich derzeit nicht realisieren, weil die dafür notwendigen finanziellen Mittel fehlen.

Nicht weiter verfolgt werden deshalb folgende Massnahmen:

Massnahme	Grund
<p><b>Förderprogramm «Qualität im Wohnumfeld»</b>            Artikel 29a Absatz 1 RPG und Artikel 2 Absatz 2 WFG geben dem Bund die Möglichkeit «in Zusammenarbeit mit Kantonen, Städten und Gemeinden Projekte [zu] fördern, die nachhaltig der Verbesserung der Wohnqualität und des gesellschaftlichen Zusammenhalts in Wohngebieten dienen».</p> <p>Ein Förderprogramm «Qualität im Wohnumfeld» würde bei Projekten der Innenentwicklung Anreize setzen, auch (freiwillige) Massnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu realisieren, die Funktionen für das ganze Quartier erfüllen. Diese Anreize könnten an Kriterien geknüpft werden (bspw. Mindestanteil langfristig preisgünstige Wohnungen, qualifizierte und partizipative Verfahren, Durchgänge für aktive Mobilität, Schaffung von Grünräumen etc.).</p>	<p>Angespannte Finanzlage des Bundes.</p> <p>Kein Interesse von Seiten der privaten Investoren.</p>
<p><b>Schaffen eines Fonds für den Erwerb von Liegenschaften für gemeinnützige Wohnbauträger</b>            Der Zugang zu geeigneten Grundstücken und Gebäuden ist für gemeinnützige Wohnbauträger oft eine der grössten Herausforderungen bei ihren Bestrebungen, mehr Wohnraum zu erstellen. Es wird ein Fonds geschaffen; Beiträge (<i>à fonds perdu</i> oder als Darlehen) daraus erleichtern gemeinnützigen Bauträgern den Erwerb von Liegenschaften.</p>	<p>Angespannte Finanzlage des Bundes.</p>
<p><b>Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen reaktivieren</b>            Gemäss Artikel 10ff. WFG kann der Bund mit zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen fördern. Die im Gesetz vorgesehenen, seit 2007 sistierten, Direkthilfen werden reaktiviert.</p>	<p>Angespannte Finanzlage des Bundes.</p>
<p><b>Förderung von preisgünstigem Wohneigentum reaktivieren</b>            Gemäss Artikel 22ff. WFG kann der Bund mit zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften preisgünstiges Wohneigentum fördern. Die im Gesetz vorgesehenen, seit 2007 sistierten, Direkthilfen werden reaktiviert.</p>	<p>Angespannte Finanzlage des Bundes.</p>

## 7. Fazit und Perspektiven

Der vorliegende Aktionsplan enthält Massnahmen aus allen drei Themenbereichen und trägt damit den vielfältigen Faktoren Rechnung, welche die Wohnbautätigkeit hemmen können. Die verschiedenen Massnahmen sollen dazu beitragen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu erleichtern und dabei eine hohe Qualität zu erreichen, sie sollen die Verfahren stärken und beschleunigen sowie dazu führen, dass genügend preisgünstiger und bedarfsgerechter Wohnraum entsteht.

Nicht alle Massnahmen werden von allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Runden Tisches für gleich geeignet befunden. Deshalb differenziert der Aktionsplan die Massnahmen in solche, die zur Umsetzung empfohlen werden, und solche, die bei Bedarf von den zuständigen Akteuren geprüft resp. weiterverfolgt werden können. Damit wird bestehenden Vorbehalten gegen manche Massnahmen Rechnung getragen. Eine weitere Gruppe von Massnahmen wurde ebenfalls diskutiert, soll aber im Rahmen dieses Aktionsplans derzeit nicht weiterverfolgt werden. Es handelt sich dabei um Massnahmen, die nicht mehrheitsfähig sind und/oder die sich aus finanziellen Gründen derzeit nicht umsetzen lassen.

Der Aktionsplan umfasst so insgesamt 35 Massnahmen, die zur Umsetzung empfohlen werden, und mögliche 3 Massnahmen. Die Umsetzung resp. Prüfung der einzelnen Massnahmen obliegt den jeweils zuständigen und bezeichneten Partnerinnen und Partnern des Aktionsplans. Das BWO führt, vorerst bis 2027, einmal pro Jahr eine Umfrage bei den zuständigen Stellen durch und bringt diese dem Bundesrat mit einer Analyse des Wohnungsmarkts zur Kenntnis. Die Partnerinnen und Partner des Aktionsplans werden ebenfalls informiert. Je nach Marktentwicklung und Umsetzungsstand der Massnahmen entscheidet der WBF-Vorsteher über weitere Schritte und die Einberufung eines erneuten Treffens der beteiligten Organisationen dieses Aktionsplans.

## 8. Beteiligte Organisationen

Für den Bund:

- Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE
- Bundesamt für Kultur BAK
- Bundesamt für Umwelt BAFU
- Bundesamt für Energie BFE

Für die Kantone:

- Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz der Kantone BPUK
- Konferenz Kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren VDK

Für Städte und Gemeinden:

- Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB
- Schweizerischer Gemeindeverband SGV
- Schweizerischer Städteverband SSV

Für die Bau- und Wohnungswirtschaft

- bauenschweiz. Dachverband der Schweizer Bauwirtschaft
- Casafair
- Entwicklung Schweiz
- EspaceSuisse. Verband für Raumplanung
- Fédération romande immobilière FRI
- Hauseigentümerverband Schweiz
- Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren IPB
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA
- Schweizerischer Baumeisterverband SBV
- SVIT Schweiz
- Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier USPI
- Verband Immobilien Schweiz VIS
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Verband gemeinnütziger Wohnbauträger
- Wohnen Schweiz

Für die Zivilgesellschaft:

- Caritas Schweiz
- Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
- Procap Schweiz
- Pro Senectute Schweiz
- Schweizer Heimatschutz

## 9. Glossar

- **Wohnungsknappheit/Wohnungsmangel:** Bei einer Leerwohnungsziffer um 1,5 % geht man von einem Marktgleichgewicht aus – das Angebot deckt die Nachfrage. Der Leerstand ermöglicht es der Bevölkerung, bei veränderten Bedürfnissen ihre Wohnsituation anzupassen. Liegt die Leerstandsquote zwischen 1,5 und 1 %, spricht man von Wohnungsknappheit oder Wohnungsmangel.
- **Wohnungsnot:** Bei einer Wohnungsnot ist die Situation gesamtschweizerisch oder regional sehr angespannt, und es ist für viele Wohnungssuchende sehr schwierig und aufwändig, eine passende Wohnung zu finden. Üblicherweise ist damit eine Situation gemeint, in der die Leerwohnungsziffer unterhalb der 1-Prozentmarke liegt.
- **Wohnungskrise:** Der Begriff «Wohnungskrise» bezieht sich nicht nur auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt an sich, sondern auf die damit verbundenen Auswirkungen – sei dies in sozialer oder wirtschaftlicher Hinsicht. Diese Auswirkungen können je nach Akteursgruppe oder je nach gesellschaftlichem Referenzrahmen unterschiedlich stark als krisenhaft wahrgenommen werden.
- **Preisgünstiger Wohnraum:** Wohnraum wird dann als preisgünstig betrachtet, wenn er im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde, im Quartier oder der Region einen günstigen Preis aufweist.<sup>3</sup>
- **Tragbare Wohnkosten:** In der Regel wird eine Wohnkostenbelastung (inkl. Heiz- und Nebenkosten), die unterhalb von 25 % des Haushaltseinkommens liegt, als tragbar betrachtet. Die Tragbarkeit ist nicht mehr gegeben, wenn das Bezahlen der Wohnkosten die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse gefährdet. Dies stellt vor allem im unteren Einkommenssegment eine Gefahr dar.
- **Bezahlbarer Wohnraum:** Wohnraum wird als bezahlbar (oder auch: erschwinglich) erachtet, wenn dessen Preis für einen Grossteil der Haushalte tragbar ist, d.h. in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen und zum Vermögen steht.
- **Kostengünstiger Wohnungsbau:** Bauliche Massnahmen (Neubau und Umbau), die sich an einer Kostengrenze (z.B. Anlagekostenlimiten) orientieren. Es geht nicht um eine möglichst billige Ausführung, sondern um die Erstellung von qualitativ vollen Wohnräumen mit einem angemessenen Kostenaufwand.
- **Kostenmiete:** Die Kostenmiete stellt auf die tatsächlichen Kosten des Vermieters resp. der Vermieterin ab. Gemäss Artikel 8 der Wohnraumförderungverordnung (WFV; SR 842.1) sind folgende Elemente Teil der Kostenmiete: Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital, Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, Risikozuschlag, mit der Sache verbundene Lasten und Abgaben.
- **Gemeinnütziger Wohnungsbau:** Wohnungsbau, der sich nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz<sup>4</sup> richtet. Gemeinnützige Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine etc.) orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Damit bieten sie langfristig preisgünstigen Wohnraum an.

---

<sup>3</sup> Bei dieser Definition steht der marktwirtschaftliche Aspekt im Vordergrund. Auf eine präzisere Abgrenzung des Begriffs wird an dieser Stelle verzichtet, weil dies Teil einer Massnahme des vorliegenden Aktionsplans ist und deshalb hier nicht vorweggenommen werden soll.

<sup>4</sup> [Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz](#) (aufgerufen am 14. August 2023).

- **Bedarfsgerechter Wohnraum:** Angebot an Wohnraum, das sich an gesellschaftlichen Entwicklungen (z.B. demographischer Wandel), politischen Zielen (insb. Nachhaltigkeit) und ortsspezifischen Kontexten (z. B. regionale oder lokale Knappheit) orientiert. Individuelle Bedürfnisse, welche den genannten Zielen (insbesondere hinsichtlich Nachhaltigkeit) widersprechen, entsprechen nicht dem Bedarf.
- **Qualitätsvolle Innenentwicklung:** Unbebaute oder unternutzte Parzellen in den Bauzonen sollen bebaut bzw. besser ausgenutzt werden, bevor am Siedlungsrand neues Land als Baugebiet eingezont wird. So sollen kompakte Siedlungen geschaffen werden, die wenig Kulturland verbrauchen und gleichzeitig eine hohe Qualität<sup>5</sup> aufweisen. Eine hohe Siedlungsqualität trägt zur Akzeptanz von Verdichtung und Innenentwicklung bei.

## 10. Abkürzungen

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BAK	Bundesamt für Kultur
BSV	Bundesamt für Sozialversicherungen
bauenschweiz	Dachverband der Schweizer Bauwirtschaft
BFE	Bundesamt für Energie
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz der Kantone
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EspaceSuisse	Verband für Raumplanung
FRI	Fédération romande immobilière
IPB	Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren
MV	Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
NFP	Nationales Forschungsprogramm
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; SR 700)
RPG-1	Revision Raumplanungsgesetz – 1. Etappe (in Kraft seit dem 1. Mai 2014)
SAB	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SGV	Schweizerischer Gemeindeverband
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SSV	Schweizerischer Städteverband
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
TK	Tripartite Konferenz
TK-Dialog	Dialog «Qualitätsvolle Innenentwicklung» der Tripartiten Konferenz
USPI	Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
VDK	Konferenz Kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren
VIS	Verband Immobilien Schweiz
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WFG	Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz; SR 842)

<sup>5</sup> EspaceSuisse hat zehn Aspekte von Siedlungsqualität identifiziert: <https://www.densipedia.ch/wissen-werkzeuge/warum-nach-innen-entwickeln/siedlungsqualitaet> (aufgerufen am 14. August 2023).