

## *Vorstandspapier Wohnbaupolitik*

«Wohnbaupapier 25+», 11. November 2025

### **Schneller und günstiger zum Zuhause**

Für den Schweizer Mittelstand und Geringverdienende stellt die Wohnungssuche in vielen Städten, Agglomerationen aber auch Tourismusgebieten eine zunehmende Herausforderung dar. Denn bezahlbarer Wohnraum ist in diesen Gegenden mittlerweile so rar, dass es schwierig wird, eine Mietwohnung zu finden, ohne das Haushaltsbudget unverhältnismässig stark zu belasten. Das führt dazu, dass Umzüge vermieden werden, was das Angebot an freiem Wohnraum zusätzlich reduziert. Auch ist der Erwerb von Wohneigentum für den Mittelstand in vielen Gegenden kaum mehr aus eigener finanzieller Kraft möglich, sondern oft nur dank Erbvorbezug oder durch die Weitergabe von Wohnraum innerhalb der Familie. Diese Entwicklungen tragen das Risiko in sich, dass sich ein zunehmender Teil der Bevölkerung verdrängt fühlt und der gesellschaftliche Zusammenhalt unter Druck gerät. Die GLP unterbreitet mit dem «Wohnbaupapier 25+» einen politischen Massnahmenplan, um der Wohnraumknappheit in den betroffenen Regionen gezielt zu begegnen.

#### **1. Mehr Wohnraum effizienter nutzen**

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat sich dafür ausgesprochen, die Zersiedelung zu stoppen und zusätzlichen Wohnraum in bereits bebauten Gegenden zu realisieren. Damit diese Verdichtung nach Innen gelingt, muss der neue Wohnraum aber den gesellschaftlichen Bedürfnissen besser Rechnung tragen. Denn die Haushalte verändern sich schneller, werden im Schnitt kleiner und älter. Wir fordern Rahmenbedingungen, damit die effizientere und flexiblere Nutzung von bestehenden Wohnungen, Häusern und Bauflächen ermöglicht wird und Wohnraum geschaffen wird, der diesen Anliegen gerecht wird:

- **Unkompliziert vom Büro zur Wohnung:** Homeoffice und flexibles Arbeiten lassen die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten sinken. Aber auch ein leerstehendes Hotel oder ehemalige Spitalräumlichkeiten sollen unkompliziert umgenutzt werden können. Wir wollen, dass freistehenden Flächen – häufig an guten Lagen – optimal genutzt werden und jahrelanger Leerstand der Vergangenheit angehört. Dafür sollen bestehende Gewerbe- und Arbeitszonen in Mischzonen umgewandelt werden können, damit die Umnutzung von Gebäuden erleichtert wird.
- **Attraktiver Wohnraum für Seniorinnen und Senioren schaffen:** Ältere Personen bleiben oft in grossen Wohnungen, weil attraktive Alternativen im Quartier fehlen und ein Umzug mit höheren Mieten verbunden wäre. Wir setzen uns dafür ein, dass Seniorinnen und Senioren beim Wohnungswechsel gezielt unterstützt werden: Wohnungen mit kleineren Grundrissen, barrierefrei und gut angebundenen mit modernen Assistenzsystemen bieten attraktive Alternativen, die älteren Personen zudem ermöglichen, möglichst lange selbstbestimmt im eigenen Zuhause zu leben. Zudem fördern wir so Wohnungsfluktuation und entlasten den angespannten Wohnungsmarkt.
- **Auf nutzungsneutrale und kleine Grundrisse setzen:** Ob Familienzuwachs, Home Office oder Auszug eines Kindes: die Wohnbedürfnisse verändern sich im Laufe der Zeit immer wieder. Nutzungsneutrale Grundrisse erlauben es, Zimmer flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Wohnzimmer zu nutzen. Ergänzt durch Räume, die nicht fest zu einer Wohnung gehören, sondern beispielsweise über das Treppenhaus zugänglich sind («Schaltzimmer») und je nach Bedarf dazu gemietet oder wieder abgegeben werden können, lässt sich der Wohnraum einfach an neue Lebenssituationen anpassen, ohne dass Flächen ungenutzt verbleiben. Wir fordern, dass Städte und Gemeinden bei neuen Bauprojekten klare Vorgaben für solch flexible Grundrisse machen können. Dasselbe gilt für kleinere Wohnungsgrundrisse, die platzsparend sind. Diese Massnahmen tragen dazu bei, dass Wohnraum effizienter genutzt wird.
- **Bestehende Gebäude nutzen:** Durch Umbauten, Aufstockungen oder Umnutzungen von bestehenden Gebäuden kann häufig schnell und kostengünstig zusätzlicher Wohnraum realisiert und die Innenverdichtung vorangetrieben werden. Wir fordern fürs Bauen im Bestand

Anreizmechanismen, wie beschleunigte Bewilligungsverfahren und höhere Ausnutzungsziffern. Auch pragmatische Vereinfachungen beim Lärm- und Brandschutz oder bei den Abstandsvorschriften sollen das Bauen im Bestand gegenüber Ersatzbauten attraktiver machen, damit die Innenverdichtung im Bestand einfacher vorangetrieben wird. Denn die Weiterverwendung und Transformation bestehender Bauten dient auch der Ressourcenschonung. Totalsanierungen und Ersatzneubauten sollen vor allem dort eingesetzt werden, wo konzentriert viel neuer Wohnraum realisiert werden kann.

- **Flächenverbrauch reduzieren:** Damit Wohnraum effizient genutzt und die Innenverdichtung gefördert wird, setzen wir auch auf finanzielle Anreize. Für wenig abschliessbare Räume auf viel Fläche wird eine Abgabe fällig. Die flächenbezogene Abgabe ist haushaltsneutral ausgestaltet und wird vollständig an die Eigentümerinnen und Eigentümer rückverteilt. Dadurch profitieren jene Haushalte, die wenig Wohnfläche in Anspruch nehmen. Die Abgabe soll ein Instrument gegen die Wohnraumknappheit sein und deshalb nur in Gegenden erhoben werden, in denen die Leerstandsziffer einen gewissen Schwellenwert unterschreitet.
- **Gezielte Verdichtung mit dem Konzept der 10-Minuten-Lebensorte:** Wir wollen, dass Ortschaften gezielt und qualitativ verdichtet werden. Hierfür bietet sich das Konzept der 10-Minuten-Lebensort an: Indem alltägliche Bedürfnisse wie Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Freizeit innerhalb von zehn Minuten zu Fuss, mit dem Velo, öV oder dem Auto erreichbar sind, wird die Innenverdichtung vorangetrieben, die gesellschaftliche Durchmischung gestärkt und die Pendlerwege werden verkürzt. Das schafft nachhaltige, lebenswerte Lebensräume und leistet einen Beitrag zur Dämpfung der Wohnungsnot. Wir fordern, dass Städte und Gemeinden das Konzept in ihre Leitbilder, Richtpläne und Entwicklungsstrategien integrieren.

## 2. Rascher von der Planung zum Einzug

Singlehaushalte, die Zunahme der Wohnfläche pro Person und die wachsende Bevölkerung führen dazu, dass insgesamt mehr Wohnraum beansprucht wird als früher. Dem muss Rechnung getragen werden: Es braucht nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern er muss auch schneller erstellt werden. Denn langwierige Bewilligungsverfahren und eine hohe Anzahl an Einsprachen verstärken die Wohnungsknappheit. Wir fordern, dass die Prozesse von der Planung bis zum Einzug beschleunigt und vereinfacht werden und Einspracherechte nicht als Verhinderungstaktik missbraucht werden können. So werden die Kosten für ein Bauprojekt reduziert und Investorinnen und Investoren zum Bauen animiert. Das erfordert:

- **Schlankere und berechenbarere Verfahren:** Langwierige Baubewilligungsverfahren erhöhen die Gesamtkosten von Bauprojekten und schrecken Investorinnen und Investoren ab. Wir fordern mehr Planungssicherheit in den Verfahren, verbindliche Fristen und eine generelle Entschlackung der Verfahren, damit für Bewilligungen nicht sämtliche Details bereits im Voraus vorgelegt werden müssen. Bei der Direktanwendung des Bundesinventars für schützenswerte Ortsbilder (ISOS) ist auf Verordnungsebene dahingehend für Klarheit zu sorgen, dass die Rechtssicherheit erhöht und die Innenverdichtung gegenüber dem Ortsbildschutz gestärkt wird.
- **Baubewilligungsverfahren dank Zweiteilung beschleunigen:** Wir fordern, dass zweistufige Bewilligungsverfahren für Bauprojekte eingeführt werden. In einer ersten Phase werden zentrale Aspekte wie Gebäudehöhe, Volumen und Fassadengestaltung geprüft und Einsprachen dazu ermöglicht. In der zweiten Phase werden Detailfragen geklärt und Einsprachen beschleunigt behandelt. Die Einführung dieser Hierarchie sowie die Trennung von Grundsatz- und Detailfragen erhöht die Effizienz im Bewilligungsprozess und schafft insbesondere für Investorinnen und Investoren Planungssicherheit.
- **Einsprachen gezielt einschränken:** Die Einsprachemöglichkeiten müssen wieder auf ihren ursprünglichen Zweck fokussieren, nämlich das Verhindern regelwidriger Bauten. Missbräuchliche Einsprachen, die allein der Verzögerung oder Blockierung von Projekten dienen, wollen wir erschweren. Zudem sollen Einsprachen künftig kostenpflichtig sein; nur bei erfolgreicher Einsprache werden die Kosten zurückerstattet.

- **Pflicht zu digitalen Verfahren:** Dank vollständig digitalen Bewilligungsverfahren können Baubewilligungsanträge schneller geprüft, die Fehleranfälligkeit reduziert und die Prozesse effizienter werden. Die Bewilligungsbehörden sollen zu vollständig digitalisierten Verfahren verpflichtet sein.

### 3. Wohnraum für den Mittelstand und Geringverdienende schaffen

Die Wohnungsknappheit führt dazu, dass insbesondere in Städten und Ballungszentren der Preiswettbewerb zunimmt und an zentraler Lage vermehrt Wohnraum mit Luxusstandard realisiert wird. Für den Mittelstand und Geringverdienende hingegen wird weniger gebaut. Wir wollen aber, dass es auch in Ballungszentren eine gute gesellschaftliche Durchmischung gibt. Deshalb soll auch in den Zentren Wohnraum für den Mittelstand und Geringverdienende realisiert werden. Das erfordert:

- **Pflicht zum Wohnungsstandard-Mix:** Bei grossen Bauprojekten sollen institutionelle Investoren und öffentlich finanzierte Genossenschaften dazu verpflichtet werden können, einen Mindestanteil der Wohnungen für Haushalte mit tieferen Einkommen und für den Mittelstand zu realisieren. Besonders grosse Entwicklungsprojekte, wie Umnutzungen von ehemaligen Industrie- oder Gewerbearealen, eignen sich für solche Vorgaben. Das erhöht zudem die Akzeptanz solcher Projekte.
- **Wohneigentum für Private stärken:** Für einen Grossteil der Bevölkerung ist der Erwerb von Wohneigentum ein zentrales Anliegen, da er mit Sicherheit, Stabilität und Selbstbestimmung verbunden wird. Die steigenden Immobilienpreise führen aber dazu, dass Wohneigentum oft nur noch für Vermögende oder dank Erbvorbezug erschwinglich und für einen grossen Teil der Bevölkerung unerreichbar ist. Das schadet der gesellschaftlichen Kohäsion. Wir wollen die Rahmenbedingungen dahingehend verbessern, dass es für Private wieder einfacher wird, selbstgenutztes Wohneigentum zu erwerben: Dazu sollen Ansätze geprüft werden, wie bspw. das dänische Modell der Langzeithypotheken über Pfandbriefe, das durch transparente Kapitalmarktfinanzierung stabile Zinssätze und langfristige Planungssicherheit für private Wohneigentümer ermöglicht. Auch eine Anpassung der Tragbarkeitskriterien verbunden mit strengeren Amortisationsverbindlichkeiten soll geprüft werden.