

Positionspapier zum bezahlbaren Wohnraum

Einleitung

Die Gemeinde Freienbach ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität und guter Verkehrsanbindung. Steigende Mietpreise und ein angespannter Wohnungsmarkt erschweren es jedoch lokalen Familien und Gewerbetreibenden, bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu finden. Dies gefährdet die demographische Struktur, die gesellschaftliche Vernetzung und die wirtschaftliche Stärke. Die FDP Freienbach setzt sich deshalb für einen wirtschaftlich sinnvollen und nachhaltigen Bau von bezahlbarem Wohnraum für den Mittelstand ein.

1. Innenentwicklung

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen kann aufgrund der effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und des damit verbundenen Mehrwerts neben einer hohen Wohnqualität mit Freiräumen gezielt ein Anteil an bezahlbarem Wohnraum gefordert werden – ohne monetäre Abschöpfung. An geeigneten Standorten in Mischzonen könnte anstelle von Gewerbe auch bezahlbarer Wohnraum zugelassen werden. Bei Neueinzonungen ist im Sinne der Mehrwertabschöpfung ein hoher Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu realisieren.

2. Private Investitionen mit klaren Rahmenbedingungen

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum muss in erster Linie durch private Investoren und Baugenossenschaften erfolgen. Die Gemeinde kann und sollte jedoch Anreize schaffen:

Handlungsfeld	Massnahmen
Planung & Raumordnung	<ul style="list-style-type: none">- Klare Vorgaben in Bau- und Zonenordnung- Reduzierte Regulierungen für verdichtetes Bauen- Vereinfachte Umnutzung- Bessere Nutzung der 3. Dimension
Bauflächenbereitstellung	<ul style="list-style-type: none">- Reservierung geeigneter Flächen- Abgabe gemeindeeigener Grundstücke im Baurecht- Förderung und Sicherung von Gewerbeflächen
Finanzielle Anreize	<ul style="list-style-type: none">- Steuerliche Vorteile (geringere Abgaben und Gebühren)- Anrechnung der Mehrwertabgabe an tieferen Renditen- Wohnraum-Förderfonds für Projekte (keine Steuergelder)
Mobilität & Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- Bau in ÖV-nahen Lagen- Reduzierte Parkplatzanforderungen
Kooperation & Unterstützung	<ul style="list-style-type: none">- Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften- Unterstützung bei Wohnprojekte durch die Gemeinde im Sinne einer hohen Dienstleistungsqualität
Unternutzter Wohnraum	<ul style="list-style-type: none">- Förderung von innovativen Wohnformen wie Clusterwohnungen, Wohngruppen und Zwischennutzungen

3. Deregulierung als Schlüssel für kostengünstiges Bauen

Hohe Baukosten sind oft eine Folge übermässiger Regulierung. Strenge Anforderungen an den Energiestandard, teure Materialien und komplizierte Bewilligungsverfahren verteuern den Wohnungsbau unnötig und erschweren oder verhindern gar bezahlbaren Wohnraum. Um die Baukosten zu senken, müssen unnötige Vorschriften abgebaut und flexible, pragmatische Lösungen zugelassen werden.

Energiestandards und Baumaterialvorschriften sollten so gestaltet sein, dass sie Nachhaltigkeit mit Wirtschaftlichkeit vereinen und keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für Bauherren und Investoren schaffen.

4. Definition von "bezahlbarem" Wohnraum in Freienbach

Bezahlbarer Wohnraum bedeutet für die Bevölkerung, dass Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen leichter Zugang zu bezahlbaren Mietwohnungen haben. Die Mietpreise orientieren sich nicht an der Marktmiete, sondern an den effektiven Kosten (Kostenmiete), der Landanteil soll durch planerische Mehrwerte (Auf- und Einzonungen, Land der Gemeinde im Baurecht) möglichst tief gehalten werden. Neben der Amortisation, Rückstellungen für Unterhalt und Erneuerungen ist ein risikogerechter Gewinnanteil zuzulassen, und die Regelungen / Bauvorschriften sind einfach zu halten.

Fazit

- **Bezahlbarer Wohnraum stärkt den Mittelstand** und sichert wirtschaftliche Stabilität sowie gesellschaftliche Durchmischung in Freienbach.
- **Innenentwicklung gezielt nutzen:** Verdichtetes Bauen soll effizient mit bezahlbarem Wohnraum verbunden werden.
- **Private Investoren und gemeinnützige Bauträger im Fokus:** Die Gemeinde schafft klare, verlässliche Rahmenbedingungen und setzt auf marktwirtschaftliche Lösungen.
- **Kosten senken durch Deregulierung:** Weniger Auflagen, schlanke Verfahren und wirtschaftlich sinnvolle Baustandards fördern effizientes Bauen.
- **Baurechtsmodelle mit gezielter Bodenpolitik** ermöglichen langfristig bezahlbare Mieten ohne neue Subventionen.
- **Innovative und flexible Wohnformen** bieten praxisnahe und familienfreundliche Antworten auf den sich wandelnden Wohnbedarf.
- **Es ergänzt den regulären Wohnungsmarkt** und verdrängt ihn nicht.

FDP.Die Liberalen Freienbach

28.06.2025

Links

Clusterwohnungen

<https://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html>

Analyse Wuest und Partner

<https://www.wuestpartner.com/ch-de/2020/01/29/bezahlbare-wohnungen-analysen-zum-wohnungsangebot/>

Analyse HSLU

<https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2025/02/17/preisguenstiger-wohnraum-zwischen-markt-und-foerderung/>