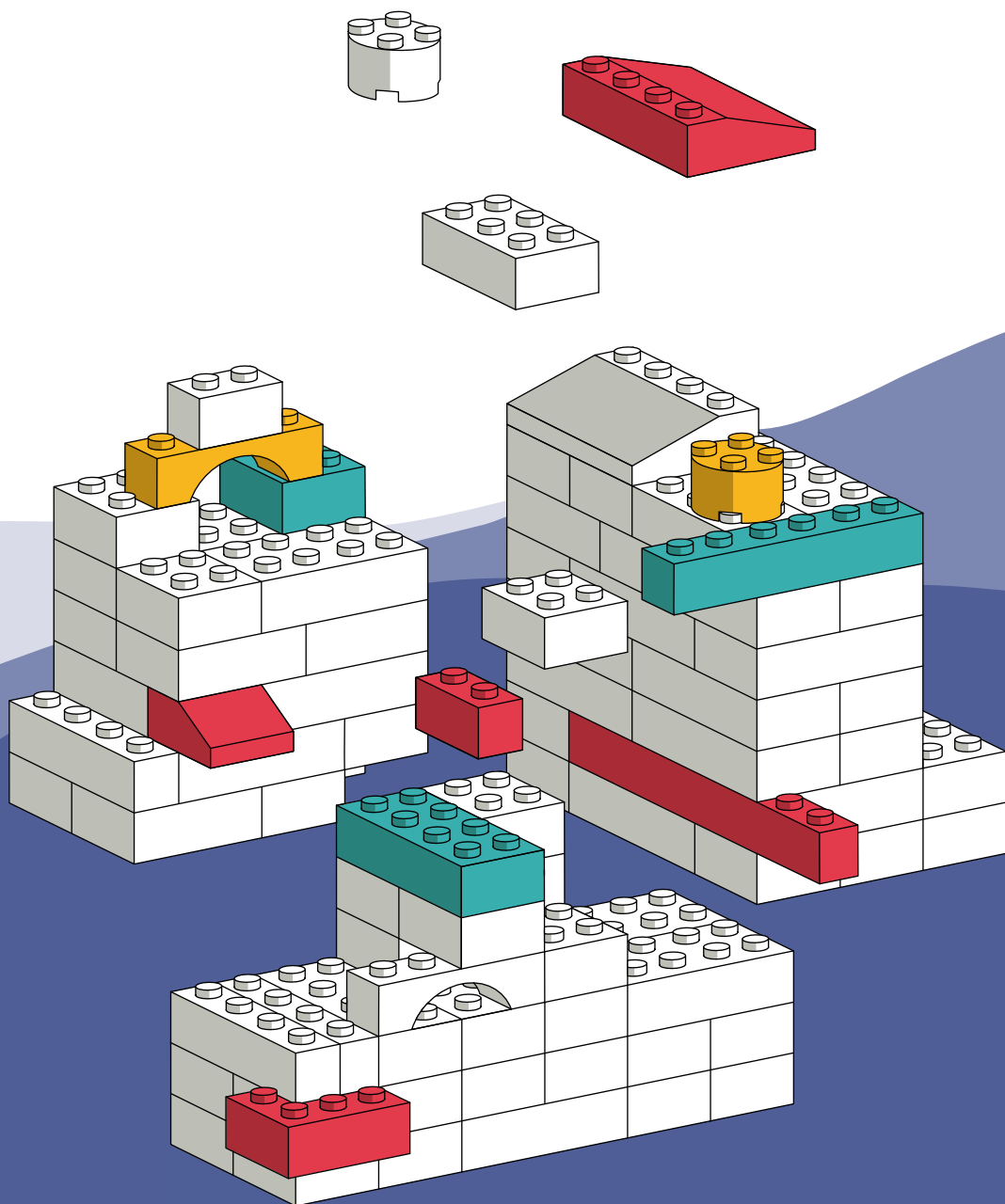


PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

Ein Baukasten für
Städte und Gemeinden



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Ein Baukasten für preisgünstigen Wohnraum: Warum?	4
2. Welche Rolle können Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt einnehmen?	6
3. Wann ist eine Wohnraumstrategie hilfreich?	10
4. Wie können Gemeinden preisgünstigen Wohnraum fördern?	12
5. Welche Bausteine eignen sich für welche Gemeinden?	16
6. Welche Möglichkeiten gibt es für touristische und Zweitwohnungsgemeinden?	22
7. Wie werden die Bausteine angewendet? Fallbeispiele	24
Gemeinde Birsfelden	26
Gemeinde Saignelégier	28
Gemeinde Küsnacht	30
Gemeinde Köniz	32
Gemeinde Lantsch/Lenz	34
Gemeinde Renens	36
8. Wie funktionieren die Bausteine konkret?	38
1. Anteile in Nutzungsplanung	38
2. Nutzungsprivilegien als Anreiz	39
3. Kauf- und Vorkaufsrecht	40
4. Kommunale Wohnungen	41
5. Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft	42
6. Abgabe von kommunalem Land	43
7. Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger	44
8. Mietzinsbeiträge	45
9. Verhandlungen	46
10. Beratung	47
Weitere Ansätze	48

Vorwort



Martin Tschirren,
Direktor BWO

Im Jahr 2013 veröffentlichte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden», welche sich schnell als wertvolles Arbeitsinstrument etablierte. Seitdem haben sich jedoch die Gegebenheiten erheblich verändert: 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft, 2016 folgte das Zweitwohnungsgesetz, und die Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Zudem haben Totalsanierungen und Ersatzneubauten zugenommen. Diese Entwicklungen stellen neue Anforderungen an das Wohnangebot, insbesondere auch an den Bestand. Daher ist es heute entscheidend, nicht nur neuen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, sondern auch den bestehenden zu erhalten.

Die bereits 2013 regional angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich – nach einer zeitweiligen Entspannung – wieder verschärft. Nicht nur Städte, sondern auch Agglomerationsgemeinden sowie Tourismus- und Zweitwohnungsgemeinden sind mit steigenden Wohnkosten konfrontiert. Für die Bevölkerung mit mittleren und tiefen Einkommen wird es immer schwieriger, angemessenen Wohnraum zu finden. Angesichts dieser zunehmenden Verknappung verabschiedeten Bund, Kantone, Städte und Gemeinden im Februar 2024 den Aktionsplan gegen Wohnraumknappheit, der unter anderem Massnahmen zur Sicherstellung von genügend preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum enthält.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat das BWO beschlossen, den Baukasten zu aktualisieren. Das Erscheinungsbild wurde modernisiert und die Inhalte aktualisiert. Die Neuauflage zeigt neue und erprobte Handlungsspielräume der Gemeinden auf. Der Wohnstrategie wird in einem eigenen Kapitel mehr Platz eingeräumt, um deren Bedeutung zu unterstreichen. Zudem wurde der Baukasten um ein Kapitel speziell für Tourismus- und Zweitwohnungsgemeinden erweitert. Die zehn Bausteine mit Massnahmen für alle Gemeindetypen sind in ihren Grundzügen gleich geblieben, wurden aber aufgrund neuer Erkenntnisse aktualisiert.

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum erfordert die Zusammenarbeit aller Akteurinnen und Akteure. Auf allen staatlichen Ebenen sind dafür günstige Rahmenbedingungen zu schaffen. Die aktive Rolle der Städte und Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt ist dabei zentral. Mit dem Baukasten will das BWO sie bei der Suche nach geeigneten Massnahmen unterstützen. Er zeigt Handlungsmöglichkeiten auf und enthält erprobte Massnahmen und Beispiele. Sie zeigen auf, warum es sich für Gemeinden in verschiedenen Regionen lohnt, preisgünstigen Wohnraum aktiv zu fördern.

Wir hoffen, dass der Baukasten weiterhin viele Städte und Gemeinden bei der Auswahl von geeigneten Massnahmen unterstützen kann.

1. Ein Baukasten für preisgünstigen Wohnraum: Warum?

Wie preisgünstiger Wohnraum erhalten oder gefördert werden kann, ist eine wichtige Frage für viele Städte und Gemeinden. Der Baukasten zeigt auf, welche Möglichkeiten sie haben, preisgünstigen Wohnraum zu fördern und langfristig zu sichern. Als «preisgünstig» wird hier Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde, im Quartier oder in der Region günstiger ist. Was preisgünstig effektiv bedeutet, hängt vom Wohnraumangebot und der Bevölkerungsstruktur ab und variiert daher. Die Fallbeispiele ([Kapitel 7](#)) zeigen, was preisgünstig in unterschiedlichen Gemeinden bedeuten kann. Mögliche Definitionen von «preisgünstigem Wohnraum» zeigt der [Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen](#) ①.

Gründe für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Es gibt unterschiedliche Gründe, warum sich Gemeinden mit preisgünstigem Wohnraum beschäftigen. Viele Gemeinden mit stark steigenden Immobilienpreisen haben erkannt, dass ein funktionierendes Gemeindeleben auch von der Frage abhängt, ob verschiedene Bevölkerungsgruppen geeigneten Wohnraum finden. Anderorts führen Ersatzneubauten oder Totalsanierungen zum Verlust von bestehendem preisgünstigem Wohnraum und einer politischen Diskussion darüber. Aber auch die Befürchtung, dass junge Familien keinen erschwinglichen Wohnraum finden, kann ein Auslöser für Gemeinden sein, sich mit dem Thema zu befassen. Häufig wird die Frage nach preisgünstigem Wohnraum auch in raumplanerischen Prozessen aufgeworfen.

«Unser Gemeinderat hat das Ziel, für 15 Prozent der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Der Grund dafür ist, dass wir unser Dorfleben fördern wollen. Dafür braucht es aus unserer Sicht eine vielfältige und aktive Gemeinschaft, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist.»

Adrian von Burg, Gemeinderat und Vorsteher Liegenschaften Küsnacht

①





Zielgruppe des Baukastens

Der Baukasten richtet sich primär an Städte und Gemeinden, die noch nicht viel Erfahrung mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum haben und aktiv werden wollen. Er informiert über mögliche Massnahmen – sogenannte Bausteine – und gibt Hinweise für die Umsetzung. So können die Gemeinden für ihre spezifische Situation die passenden Bausteine auswählen und zu einer schlüssigen Wohnraumpolitik kombinieren.

Aufbau des Baukastens

Nach der Einführung in Kapitel 1 erläutert Kapitel 2 die Rolle der Gemeinden im Wohnungsmarkt. Kapitel 3 zeigt auf, wie Gemeinden mit einer Wohnraumstrategie die Weichen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum stellen können. Kapitel 4 gibt einen ersten Überblick zu den möglichen Bausteinen für preisgünstigen Wohnraum. Kapitel 5 hilft Gemeinden dabei, die passenden Bausteine zu finden. Kapitel 6 zeigt auf, welche Fragestellungen und Handlungsmöglichkeiten Tourismusgemeinden haben. In Kapitel 7 werden Anwendungsbeispiele in unterschiedlichen Gemeinden vorgestellt, während Kapitel 8 die Bausteine und weitere, noch weniger erprobte Ansätze detailliert beschreibt.

2. Welche Rolle können Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt einnehmen?

Die Schweiz ist ein Land von Mieterinnen und Mietern. 2023 lebten in der Schweiz lediglich 36% der Haushalte in einer eigenen Wohnung oder in einem eigenen Haus (BFS, 2025). Wem gehören aber die Mietwohnungen? Abbildung 1 zeigt die Eigentumsverhältnisse. Schweizweit gehören fast die Hälfte der Mietwohnungen Privaten, ein immer grösser werdender Anteil gehört Immobilien-gesellschaften, Versicherungen, Banken oder Pensionskassen, wohingegen die öffentliche Hand und Wohnbaugenossenschaften nur einen kleinen Teil ausmachen. Allerdings gibt es zwischen den Gemeinden grosse Unterschiede: So gehören in einzelnen Städten bis zu einem Viertel der Wohnungen Wohnbaugenossenschaften und der öffentlichen Hand.

Vielfalt an kommunalen Handlungsmöglichkeiten

Der Einfluss auf den Wohnungsmarkt hängt auch davon ab, wieviel eigene Wohnungen eine Gemeinde hat. Unabhängig davon hat eine Gemeinde mehrere andere Handlungsmöglichkeiten. Diese reichen von der Festlegung von rechtlichen Rahmenbedingungen über die Beratung und finanzielle Unterstützung anderer Akteurinnen und Akteure bis hin zur Setzung von gezielten Anreizen.

Die Gemeinde als Bindeglied auf dem Wohnungsmarkt

Gemeinden kennen den lokalen Wohnungsmarkt und die Bedürfnisse ihrer Einwohnerinnen und Einwohner. Oftmals verfügen sie über langjährige

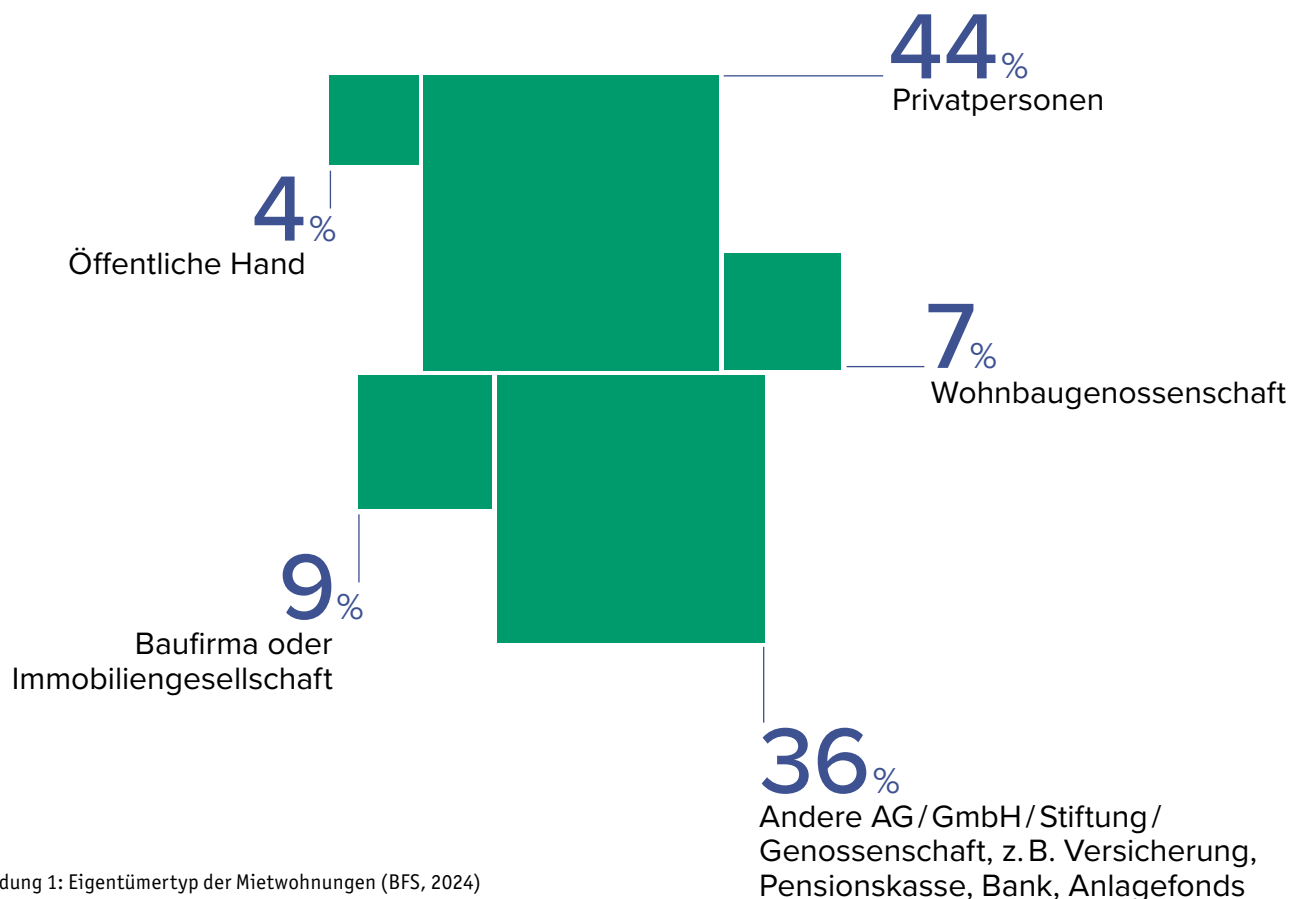


Abbildung 1: Eigentübertyp der Mietwohnungen (BFS, 2024)

Beziehungen zu den Grundeigentümerschaften und wichtigen Wohnbauträgerschaften. Auf dieser Grundlage können sie gemeinsam mit den weiteren Akteurinnen und Akteuren im Wohnungsmarkt auf das lokale Wohnraumangebot einwirken. Gemeinden können selbst aktiv werden, Initiativen von Privaten unterstützen und bestehende Fördermöglichkeiten von Bund und Kanton nutzen, um den lokal benötigten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Die Broschüre [Wohnraum schaffen und fördern](#) ^① gibt einen guten Überblick über die Möglichkeiten der Gemeinden, mit (raum-)planerischen Mitteln mehr Wohnraum zu schaffen.

Grenzen des kommunalen Handelns

Gemeinden handeln innerhalb des übergeordneten gesetzlichen Rahmens. Das Mietrecht ist auf Bundesebene geregelt, auch wenn Kantone gewisse Spielräume haben. Die Planungs- und Baugesetze sind kantonal unterschiedlich. Gemeinden haben sich bei ihrem Handeln und allfälligen Massnahmen an diesen übergeordneten Vorgaben auszurichten. So können Gemeinden z. B. keine weitergehenden Vorschriften zur Mietzinsgestaltung erlassen, als es die übergeordneten Gesetze zulassen. Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten variieren von Kanton zu Kanton.

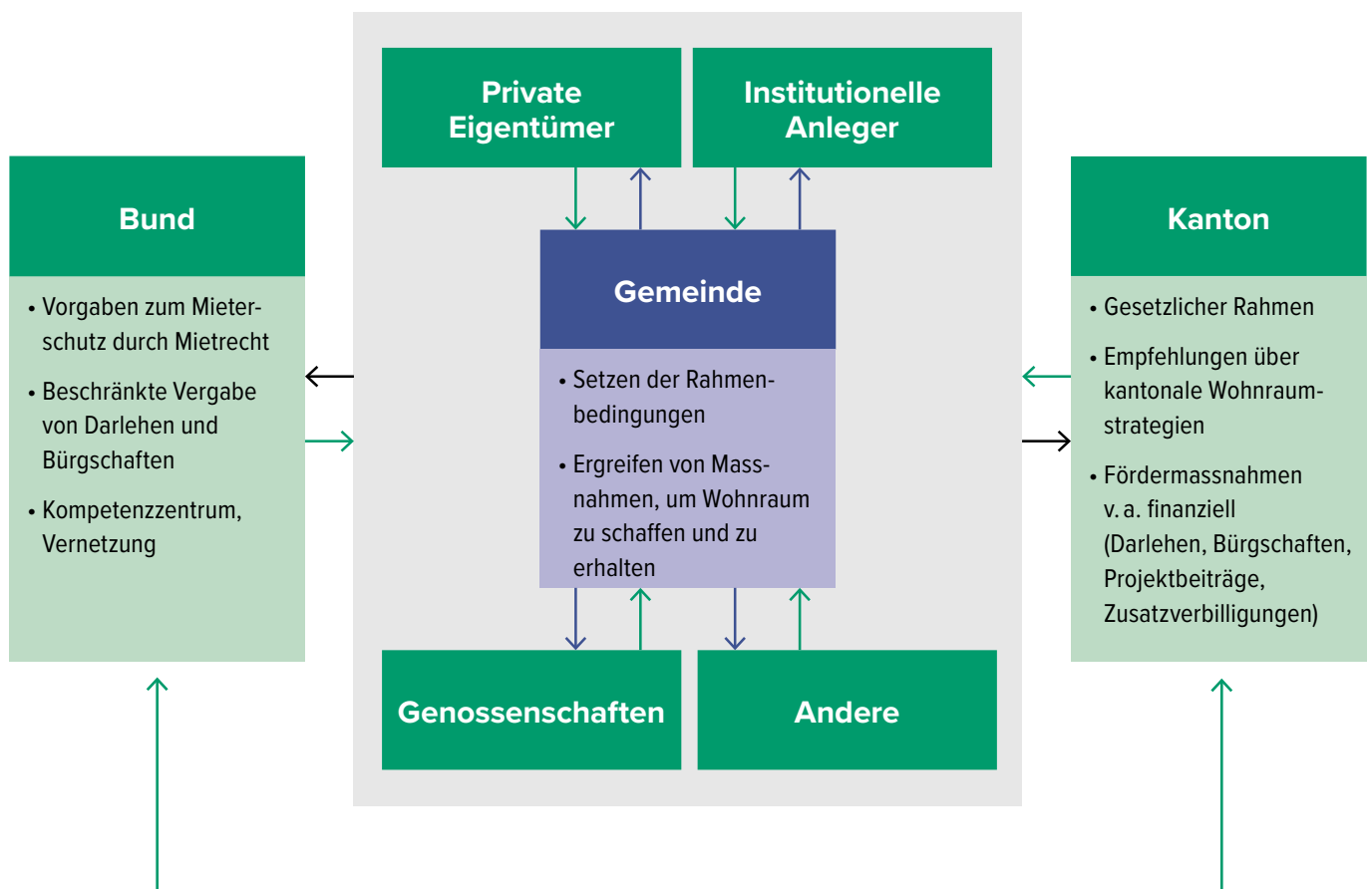


Abbildung 2: Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt



Mehrwertabgabe für preisgünstigen Wohnraum

Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Kantone eine Mehrwertabgabe mindestens auf Einzonungen einführen. Je nach kantonaler Regelung ist es für Gemeinden zulässig, die Erträge aus der Mehrwertabgabe für preisgünstigen Wohnraum zu verwenden. Dies ist aktuell im Kanton Basel-Landschaft der Fall. Andere Kantone, z. B. Luzern ermöglichen den Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen mit Grundeigentümerschaften, in denen auch eine Verwendung der Erträge für preisgünstigen Wohnraum möglich ist.

Kantone können zudem mittels öffentlichen Rechts auf Vermietungsmöglichkeiten einwirken. Dies tun z. B. die Kantone Basel-Stadt, Waadt und Genf. Die Genfer und Waadtländer Gesetze sehen seit den achtziger Jahren eine Bewilligungspflicht für Renovationsarbeiten mit einer anschliessenden Plafonierung der Mieten vor. Der Kanton Basel-Stadt hat sein Gesetz 2022 angepasst und sammelt erste Erfahrungen damit. Städte und Gemeinden haben in der Regel keine solchen Möglichkeiten.

Vorkaufsrechte nutzen

Häufig ist es für Städte und Gemeinden aufgrund des angespannten Bodenmarkts anspruchsvoll, an neue Liegenschaften zu kommen. In manchen Kantonen können Gemeinden in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht geltend machen ([vgl. auch Baustein 3](#)).

Enteignungsrechte

Baugesetze können vorsehen, dass die Gemeinden in ihren Nutzungsplänen ein Enteignungsrecht für bestimmte zu entwickelnde Gebiete festschreiben können. Gemeinden in den Kantonen St. Gallen und Wallis können dieses Enteignungsrecht auch für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum nutzen.

Mietpreisregulierung

Das Mietrecht ist schweizweit einheitlich, da es im Obligationenrecht geregelt ist. Dennoch haben Kantone gewisse Kompetenzen. So können sie beispielsweise eine «Formularpflicht» für die Mitteilung des Anfangsmietzinses vorsehen.



3. Wann ist eine Wohnraumstrategie hilfreich?

Verschiedene Gemeinden setzen Massnahmen für mehr preisgünstigen Wohnraum um. Manche nutzen eine sich bietende Chance, andere setzen sich gezielt mit der Thematik und den lokalen Möglichkeiten auseinander. Für viele Gemeinden lohnt es sich, eine Wohnraumstrategie zu entwickeln. Sie hilft, den lokalen Wohnungsmarkt besser zu verstehen, die politischen Ziele zu klären und dadurch geeignete Massnahmen zu identifizieren. Neben wohnpolitischen Absichten haben Gemeinden auch immer weitere Entwicklungsziele. Die kommunale Wohnpolitik muss mit anderen Politikbereichen und der räumlichen Entwicklungsstrategie abgestimmt werden.

Unterschiedliche Formen

Je nach Gemeindegrösse, Problemlage und politischen Rahmenbedingungen sind unterschiedliche Formen von Wohnraumstrategien möglich. So ist es neben der Erarbeitung einer umfassenden eigenständigen Strategie (vgl. [Köniz S. 32](#)) z. B. möglich, Ziele direkt in einer räumlichen Strategie zu verankern (vgl. [Birsfelden S. 26](#)) oder einzelne Elemente in einer Strategie zu den eigenen Liegenschaften zu integrieren. In benachbarten Gemeinden mit ähnlichen Herausforderungen bietet sich eine regionale Strategie an.

Schritte zu einer Wohnraumstrategie

Der Umfang und die Form einer Wohnraumstrategie können sich unterscheiden. Folgende Schritte sind jedoch generell empfehlenswert:

- **Wohnungsmarkt analysieren:** Es ist sinnvoll, dass eine Gemeinde das Wohnraumangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen und die Entwicklung der Preise analysiert, bevor sie Massnahmen ergreift. Die Gegenüberstellung von Haushaltseinkommen und angebotenen Mieten kann helfen, den Handlungsbedarf festzustellen. Bei einer Analyse des Wohnungsmarkts können Gemeinden auf bestehende Daten von Bund und

Kantonen, aber auch von spezialisierten Firmen, zurückgreifen. Zudem unterstützt das Werkzeug [«WohnKompass Gemeinde»](#) ^① die datenbasierte Planung von Wohnraum durch die Analyse lokaler Haushaltsstrukturen.

- **Ziele klären:** Um die geeigneten Massnahmen auszuwählen, muss die Gemeinde ihre Ziele klären: Für welche Zielgruppe und wo will die Gemeinde Wohnraum fördern oder schaffen? Will sie bestimmte Wohnformen fördern? Was bedeutet preisgünstig für die Gemeinde? Wenn eine Gemeinde ihre Ziele festhält und verabschiedet, erhöht das den Stellenwert und hilft bei der Kommunikation mit der Bevölkerung oder Dritten.
- **Massnahmen ergreifen:** Auf Basis der Analyse und ihrer Ziele können die Gemeinden geeignete Massnahmen ergreifen. Bei den Massnahmen müssen Verantwortlichkeiten, Ressourcen und zeitliche Fristen geklärt werden.
- **Erfolg überprüfen:** Um sicherzustellen, dass die gewählten Massnahmen auch die erwartete Wirkung zeigen, können Gemeinden Erfolgskontrollen vorsehen. Diese bilden die Grundlage für Anpassungen an den gewählten Massnahmen und können auch für die Kommunikation gegenüber der Bevölkerung hilfreich sein.
- **Informieren, sensibilisieren und beteiligen:** Die Akzeptanz in der Bevölkerung und bei Grundeigentumschaften ist für die Umsetzung der Massnahmen wichtig. Die Gemeinden können diese fördern, indem sie regelmässig aufzeigen, warum die Gemeinde preisgünstigen Wohnraum unterstützt, welche Massnahmen und Projekte warum gewählt wurden und wie sie wirken. Zudem kann die aktive Beteiligung der Bevölkerung und relevanter Akteure zu einer breit abgestützten und zielgerichteten Strategie beitragen.

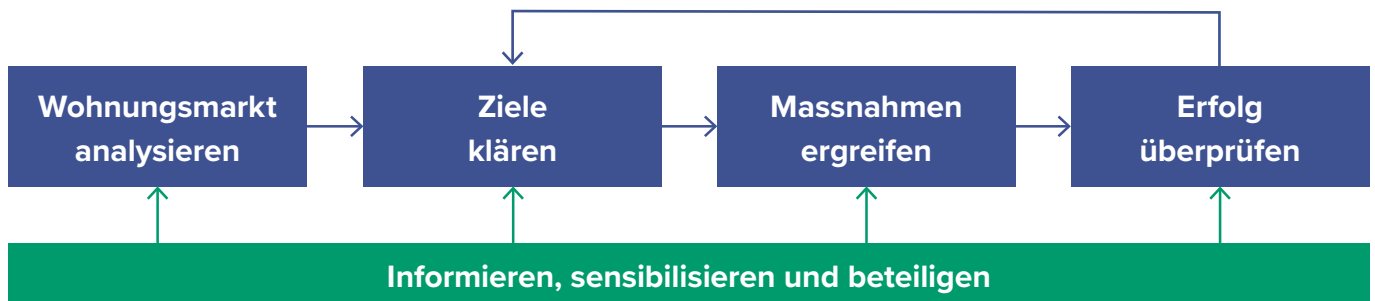


Abbildung 3: Massnahmen in die Gemeinde einbetten – 5 Schritte

Umgang mit benachteiligten Haushalten

Für sozial benachteiligte Haushalte ist der Zugang zu Wohnraum besonders herausfordernd. Die Hilfestellung [Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte](#) ② zeigt unterschiedliche Angebote und Fallbeispiele. Falls eine Gemeinde in ihrer Strategie bei dieser Zielgruppe einen besonderen Handlungsbedarf sieht, kann sie entsprechende Angebote prüfen.

Zusammenhang mit räumlicher Strategie

Die meisten Gemeinden kennen eine räumliche Strategie für ihre Gemeinde (z. B. räumliches Entwicklungskonzept, kommunaler Richtplan, o. ä.). Diese bildet die Basis für raumplanerische Folgeschritte, insbesondere die Nutzungsplanung.

Es macht Sinn, sich im Rahmen der räumlichen Strategie mit den wohnpolitischen Zielen zu beschäftigen: In dieser Strategie stellen sich die Gemeinden die Frage, wo sie sich in welchem Ausmass entwickeln wollen. Starke bauliche Verdichtungen gehen häufig mit einer Verdrängung der bisher ansässigen Bevölkerung einher. Entsprechend können Gemeinden Begleitmassnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum formulieren.

Welchen Herausforderungen Städte in ihrer Wohnungspolitik begegnen, zeigt die Studie [Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen](#) ③.

«Es ist wichtig, dass man eine Wohnstrategie hat, die vielfältige Massnahmen enthält und politisch breit abgestützt ist.»

Stephan Felber, von 2013 bis 2025 Gemeindeplaner Köniz

①



②



③



4. Wie können Gemeinden preisgünstigen Wohnraum fördern?

Sind in einer Gemeinde die wohnpolitischen Ziele mit anderen Zielen abgestimmt und liegt der Beschluss vor, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, können geeignete Bausteine gewählt werden. Diese lassen sich in drei Gruppen «lenken», «finanzieren» und «kommunizieren» gliedern.

Lenken

Die Gemeinde kann durch planerische und rechtliche Vorgaben lenkend in den Immobilienmarkt eingreifen. Sie kann Anteile an preisgünstigem Wohnraum festschreiben, Nutzungsprivilegien gewähren und Wohnraum über Vorkaufsrechte sichern.

Finanzieren

Eine Gemeinde kann sich finanziell für preisgünstigen Wohnraum engagieren. Dazu gehören direkte Finanzleistungen für den kommunalen Wohnungsbau, die Gründung oder Förderung gemeinnütziger Bauträgerschaften und die Subvention von Mietzinsbeiträgen.

Auch kann die Gemeinde Land günstig an Dritte für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum abgeben. Je nach Massnahme und Ausgestaltung sind bei diesen Massnahmen auch langfristig positive finanzielle Effekte für die Gemeinde zu erwarten (z. B. Baurechtserträge über lange Zeit).

Kommunizieren

Eine Gemeinde kann mit weiteren Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes kommunizieren. Gezielte Beratungsgespräche und Verhandlungen können dabei helfen, Eigentümer- und Bauträgerschaften für den Erhalt oder die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu gewinnen. Diese Bausteine sind oftmals eine zentrale Ergänzung zu lenkenden und finanziellen Bausteinen. Vor allem für kleine und mittlere Gemeinden lohnen sich Partnerschaften mit Gemeinden in der Region. So kann der Aufwand reduziert und ein grösserer Erfahrungsschatz aufgebaut werden.



Abbildung 4: Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum

Neben diesen Bausteinen sind ergänzende Aktivitäten sinnvoll. Diese schaffen die Voraussetzung für verschiedene Bausteine oder unterstützen diese.

Aktive Bodenpolitik betreiben

Einige Bausteine wie die Abgabe von Bauland oder Immobilien an gemeinnützige Bauträgerschaften setzen voraus, dass die Gemeinde über eigenes Land oder Liegenschaften verfügt. Je mehr Bauland oder Immobilien eine Gemeinde besitzt, desto stärker kann sie auf den lokalen Wohnungsmarkt Einfluss nehmen. Die Ausgangslage in den Schweizer Gemeinden ist sehr unterschiedlich: Viele Gemeinden besitzen einige Liegenschaften, die sie nicht selbst nutzen respektive extern vermieten. Manche Städte und Gemeinden verfügen gar über ein grosses Flächenportfolio und sind damit wichtige Akteure auf dem lokalen Liegenschaftsmarkt. Sie verfolgen oft bereits seit Jahrzehnten eine «aktive Bodenpolitik».

Bei einer aktiven Bodenpolitik ist eine Gemeinde mit bestimmten Zielsetzungen auf dem Bodenmarkt tätig. Die Ziele gehen über kurzfristige

Gewinne durch Landverkäufe hinaus. Neben Kauf, Verkauf, Abgabe im Baurecht oder Abtausch kann auch eine Vermittlerrolle Teil einer aktiven Bodenpolitik sein. Die Gemeinde nutzt diese Liegenschaften selbst, tauscht sie, gibt sie im Baurecht ab oder verkauft sie, um spezifische Ziele zu erreichen. Neben wohnpolitischen Zielen verfolgen Gemeinden mit einer aktiven Bodenpolitik auch andere Ziele, z.B. Standortförderung oder die generelle Einflussnahme auf die Gemeindeentwicklung.

Will eine Gemeinde neue Liegenschaften erwerben oder tauschen, steht sie meist in Konkurrenz zu weiteren Akteurinnen und Akteuren. Neben einem konkurrenzfähigen Kaufpreis ist für den Liegenschaftserwerb vielfach auch die Geschwindigkeit entscheidend, mit der die Gemeinde ein verbindliches Kaufangebot unterbreiten kann. Um entsprechend schnell und flexibel zu sein, verfügen manche Gemeinden über eigene Rahmenkredite oder Spezialfonds für den Liegenschaftserwerb. Wie Gemeinden eine aktive Bodenpolitik umsetzen können zeigt das [Fallbeispiel Laufenburg](#) ①.

①



Vergabekriterien und Belegungsvorschriften festlegen und durchsetzen

Ist preisgünstiger Wohnraum erstmal geschaffen, stellt sich immer auch die Frage, wie dieser Wohnraum verteilt und längerfristig gesichert werden soll. Gemeinden verfolgen damit oft das Ziel der sozialen Durchmischung. Sie wollen den preisgünstigen Wohnraum für eine bestimmte Zielgruppe, z. B. für bestimmte Einkommens- und Vermögensgruppen, spezifische Haushaltsgrössen oder Lebensphasen zur Verfügung stellen.

Im gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbau sichern oft Vergabekriterien und Vermietungsvorschriften diese Ziele. Häufig umfassen sie Mindestbelegungen (z. B. Anzahl Zimmer minus eins), Einkommens- und Vermögenslimiten oder soziale Kriterien wie Kinderzahl oder Verbundenheit mit dem Quartier oder der Gemeinde. Während die Erstvergabe streng gehandhabt wird, erlaubt man Bewohnenden meist eine Einkommens- oder Haushaltsentwicklung. Die Anwendung entsprechender Regeln sichert die zielgerechte Belegung der Wohnungen.

Regelmässige Kontrollen sind entscheidend, um Missbrauch wie Zweckentfremdung oder das Überschreiten von Einkommensgrenzen zu verhindern. Sie bedeuten jedoch erheblichen Aufwand für Vermieterinnen und Vermieter, der durch Kooperationen oder Stichproben reduziert werden kann. Nichtgemeinnützige Bauträgerschaften setzen Belegungsvorschriften selten ein und verfügen über wenig Erfahrungen damit. Weitere Hinweise zu Belegungsvorschriften kann die 2012 erstellte Studie [Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz](#) ① geben.

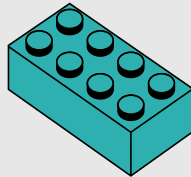
①



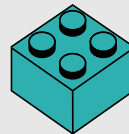
Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum

lenken

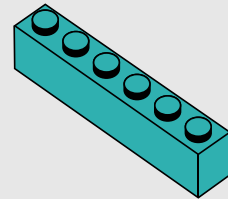
1 Anteile in
Nutzungsplanung



2 Nutzungsprivilegien
als Anreiz

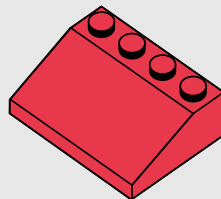


3 Kauf- und Vorkaufsrecht

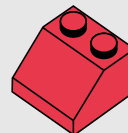


finanzieren

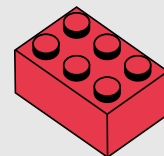
4 Kommunale Wohnungen



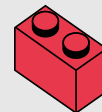
5 Gründung einer
gemeinnützigen
Bauträgerschaft



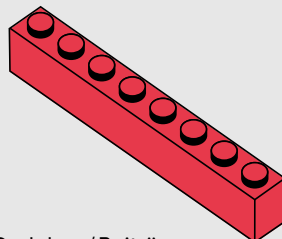
6 Abgabe von
kommunalem Land



8 Mietzinsbeiträge

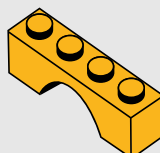


7 Darlehen / Beiträge
an gemeinnützige Bauträger



kommunizieren

9 Verhandlungen



10 Beratung



Abbildung 5: Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum

5. Welche Bausteine eignen sich für welche Gemeinden?

Möchte eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum fördern, steht sie vor der Frage, welche Bausteine für sie möglich und passend sind. Diese Frage kann nicht generell beantwortet werden. Vielmehr hängen die Handlungsmöglichkeiten von den spezifischen Ausgangslagen und Zielen der Gemeinde ab.

Fünf unterschiedliche Ausgangslagen

Abhängig von der Ausgangslage kann eine Gemeinde zwischen unterschiedlichen Bausteinen wählen. Die folgenden fünf Ausgangslagen veranschaulichen typische Szenarien und die daraus resultierenden möglichen Bausteine:

Die Gemeinde besitzt eigenes Land oder Gebäude, die sie für preisgünstigen Wohnraum einsetzen will.

Nebenstehende Bausteine setzen voraus, dass die Gemeinde über eigenes Land verfügt oder sich dieses kurzfristig beschaffen kann. Oftmals ist aber die kurzfristige Verfügbarkeit von Bauland oder Gebäuden eingeschränkt. Mit einer aktiven Bodenpolitik (siehe [Kapitel 4](#)) kann sich eine Gemeinde durch die laufende Prüfung von Kauf- und Tauschmöglichkeiten Land sichern.

Die Gemeinde möchte bestehenden preisgünstigen Wohnraum erhalten.

Bei eigenen Wohnimmobilien kann sich die Gemeinde für eine möglichst kosten- und ressourcenbewusste Erneuerung einsetzen, um den preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Bei preisgünstigem Wohnraum im Besitz von Privaten und Institutionellen kann die Gemeinde in Beratungsgesprächen und Verhandlungen im Zusammenhang mit Mehrausnützungen auf einen Erhalt hinwirken oder Wohnungen erwerben.

finanzieren



Kommunale Wohnungen (S. 41)



Abgabe von kommunalem Land (S. 43)

kommunizieren

finanzieren



Beratung (S. 47)



Verhandlungen (S. 46)



Kommunale Wohnungen (S. 41)

In der Gemeinde sind Neueinzonungen, Aufzonungen oder Umzonungen von Land vorgesehen.

Für nebenstehende Massnahmen muss in der Gemeinde Land vorhanden sein, das eingezont, aufgezont oder umgezont werden soll. Der mit der Ein-, Auf- oder Umzonung geschaffene Mehrwert wird (teilweise) für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum eingesetzt. Eine entsprechende Ein-, Auf- oder Umzonung muss aber auch weiteren Zwecken dienen, respektive vor allem aus Sicht der kommunalen Siedlungsentwicklung sinnvoll sein.

Die Gemeinde ist bereit, sich finanziell für preisgünstigen Wohnraum zu engagieren.

Alle Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum gehen mit einem gewissen organisatorischen bzw. personellen Aufwand für die Gemeinde einher, der natürlich auch finanzielle Folgen hat. Bei den aufgeführten Massnahmen ist aber eine direkte finanzielle Investition gefordert.

Die Gemeinde ist bereit, einen gewissen organisatorischen Aufwand in Kauf zu nehmen.

Der organisatorische respektive personelle Aufwand und das erforderliche Know-how, das die Umsetzung der obigen Bausteine mit sich bringt, können insbesondere für kleinere Gemeinden eine Herausforderung darstellen. Andere Bausteine sind einfacher umsetzbar und ermöglichen die Nutzung von externem Know-how, etwa von gemeinnützigen Bauträgerschaften.

lenken



Anteile in Nutzungsplanung (S. 38)



Nutzungsprivilegien als Anreiz (S. 39)



Kauf- und Vorkaufsrecht (S. 40)

finanzieren



Kommunale Wohnungen (S. 41)



Darlehen/ Beiträge an gemeinnützige Bauträger (S. 44)



Mietzinsbeiträge (S. 45)

lenken

finanzieren



Anteile in Nutzungsplanung (S. 38)



Nutzungsprivilegien als Anreiz (S. 39)



Kauf- und Vorkaufsrecht (S. 40)



Kommunale Wohnungen (S. 41)



Mietzinsbeiträge (S. 45)

Fünf unterschiedliche Ziele

Auch die Ziele, die eine Gemeinde mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum verfolgt, sind für die Auswahl von passenden Bausteinen entscheidend.

Bauträgerschaft

Die Gemeinde will den preisgünstigen Wohnraum als Bauträgerin selbst bereitstellen.

Insbesondere grössere Städte haben eine lange Tradition des kommunalen Wohnungsbaus. Wenn eine Gemeinde Wohnraum selbst erstellt und bewirtschaftet, bedingt dies entsprechendes Fachwissen.

Die Gemeinde will den preisgünstigen Wohnraum in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgerschaften bereitstellen.

Gemeinnützige Bauträgerschaften wie Baugenossenschaften und Stiftungen sind für viele Gemeinden bewährte Partnerinnen und Partner. Neben grösseren Genossenschaften mit umfangreicher Erfahrung gibt es auch kleinere, die oftmals stark lokal verankert sind.

Die Gemeinde will den preisgünstigen Wohnraum in Zusammenarbeit mit Privaten bereitstellen.

Auch private und institutionelle Bauträgerschaften können preisgünstigen Wohnraum bereitstellen. Gemeinden sollten bei Kooperationen mit privaten und institutionellen Bauträgerschaften klare Vorgaben für den langfristigen Erhalt der Preisgünstigkeit und zur Vergabe festlegen.

finanzieren



Kommunale Wohnungen (S. 41)

finanzieren



Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft (S. 42)



Abgabe von kommunalem Land (S. 43)



Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger (S. 44)

finanzieren

kommunizieren



Abgabe von kommunalem Land (S. 43)



Mietzinsbeiträge (S. 45)



Beratung (S. 47)

Zeitliche Wirkung und Erhalt

Die Gemeinde will primär kurzfristig neuen preisgünstigen Wohnraum fördern.

Mietzinsbeiträge sind der einzige Baustein mit einer kurzfristigen Wirkung. Alle anderen Bausteine zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wirken mittel- und langfristig aufgrund der Dauer von Planungs- und Bauprozessen.

Die Gemeinde will den geschaffenen Wohnraum auch langfristig preisgünstig erhalten.

Die meisten Bausteine schaffen neuen preisgünstigen Wohnraum. Bei der Unterstützung gemeinnütziger Bauträgerschaften ist die Gemeinnützigkeit und in der Folge Preisgünstigkeit durch Statuten gesichert. Bei anderen Bausteinen ist ein langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit nicht per se gegeben. Die Gemeinde kann aber entsprechende Vorgaben durch Vorschriften und vertragliche Regelungen sichern und deren Anwendung kontrollieren.

finanzieren



Mietzinsbeiträge (S. 45)

finanzieren



Kommunale Wohnungen (S. 41)



Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft (S. 42)



Darlehen/ Beiträge an gemeinnützige Bauträger (S. 44)

Passende Bausteine für unterschiedliche Ausgangslagen und Ziele

			lenken			finanzieren				kommunizieren		
			Anteile in Nutzungsplanung	Nutzungsprivilegien als Anreiz	Kauf- und Vorkaufsrecht	Kommunale Wohnungen	Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft	Abgabe von kommunalem Land	Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger	Mietzinsbeiträge	Verhandlungen	Beratung
Ausgangslage												
	Kommunales Land											
	Erhalt von bestehendem Wohnraum											
	Ein- / Auf- / Umzonung											
	Finanzielles Engagement											
begrenzter organisatorischer Aufwand												
Absichten	Bauträger	Gemeinde										
		Gemeinnützige										
		Private										
	Zeitliche Wirkung	kurzfristig										
		mittel- und langfristig										
	langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit											

- Massnahme eignet sich besonders für diese Absicht/Ausgangslage
- Massnahme kann sich für diese Absicht/Ausgangslage eignen
- Massnahme eignet sich nicht für diese Absicht/Ausgangslage



6. Welche Möglichkeiten gibt es für touristische und Zweitwohnungsgemeinden?

Auch in vielen touristischen und Zweitwohnungsgemeinden ist die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum für Einheimische und Fachkräfte ein grosses Thema. Ursachen dafür sind die Attraktivität von Zweitwohnungen sowie die steigende Kurzzeitvermietung über Buchungsplattformen.

Zweitwohnungen

Die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen insbesondere in touristisch attraktiven Gebieten, aber auch in ländlich-peripheren Gemeinden hat zu Umnutzungen von Erst- zu Zweitwohnungen und stark steigenden Immobilienpreisen geführt. Einheimische und Arbeitskräfte finden vor Ort keinen bezahlbaren Wohnraum mehr und werden in weiter entfernte Wohnlagen verdrängt. Dies wiederum führt zu zunehmendem Pendelverkehr und einer Entleerung der Ortszentren ausserhalb der Ferienzeiten. Auch der Arbeitskräftemangel wird durch den Mangel an preisgünstigem Wohnraum vor Ort verstärkt.

Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 haben sich die Schweizer Stimmberechtigten dafür ausgesprochen, den Zweitwohnungsbau zu beschränken. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen nun grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Weiterhin möglich ist allerdings die Umnutzung von «altrechtlichen» Wohnungen zu Zweitwohnungen (vgl. auch [Portal des Bundesamts für Raumentwicklung](#) ①).

Kurzzeitvermietungen und Buchungsplattformen

Auch in der Schweiz nutzen viele Menschen Vermittlungsplattformen wie Airbnb, um unkompliziert Unterkünfte zur temporären Nutzung zu finden. Professionelle Gastgeber bieten oft mehrere Wohnobjekte wiederholt kurzzeitig über die Vermittlungsplattformen an. Diese neueren Geschäftsmodelle führen zu einer Verknappung des Erstwohnungsmarktes, was die Wohnraumknappheit verschärft und die Preise für Einheimische und Arbeitskräfte weiter in die Höhe treibt.

Mittlerweile haben verschiedene Kantone und Gemeinden Massnahmen ergriffen: So ist beispielsweise die Kurzzeitvermietung einer Wohnung von mehr als 90 Tagen im Jahr in den Kantonen Genf, Tessin und Waadt bewilligungspflichtig. In der Stadt Luzern ist eine gewinnorientierte Kurzzeitvermietung von mehr als 90 Tagen im Jahr verboten. Verschiedene Gemeinden, z. B. Davos und Klosters (beide GR) haben eine Registrierungspflicht für Wohnungen festgelegt, die kurzzeitig vermietet werden. Aufgrund der föderalen Struktur der Schweiz sind allgemeingültige Empfehlungen nur schwer möglich. Eine Übersicht über die wichtigsten Handlungsfelder und bisherigen Erfahrungen bietet das Informationsportal [Kurzzeitvermietung und Buchungsplattformen](#) ②.



Mögliche spezifische Massnahmen

Grundsätzlich sind alle Bausteine für preisgünstigen Wohnraum gemäss [Kapitel 5](#) auch in touristischen Gemeinden anwendbar. Zusätzlich werden in touristischen und Zweitwohnungsgemeinden aktuell folgende Massnahmen angewandt. In vielen Fällen dürfte eine Wohnraumstrategie dabei helfen, eine geeignete Kombination von Massnahmen für die lokale Situation zu finden.

- **Mindestanteil an Erstwohnungen:**

Gemeinden können Zonen mit vorgeschriebenem Anteil an Erstwohnungen erlassen. Dies tun z. B. die Gemeinden Flims GR, Lantsch/Lenz GR (S. 34) und Zermatt VS.

- **Ausnützungsbonus:**

Beim Bau von Erstwohnungen wird eine höhere Ausnützung gewährt. Diese Massnahme muss jedoch sorgfältig ausgestaltet werden, damit die Siedlungsqualität nicht beeinträchtigt wird. Eine solche Regelung haben die Gemeinden Vaz/Oberbaz GR und Saanen BE eingeführt.

- **Lenkungs- und Ersatzabgaben:**

Soweit es das kantonale Steuerrecht zulässt, können Gemeinden für Zweitwohnungen Lenkungsabgaben erlassen, die für eine bessere Auslastung von Zweitwohnungen sorgen. Dies tun z. B. Laax oder Thusis (beide GR). Sie können auch eine Ersatzabgabe bei der Umnutzung von (kommunalrechtlichen) Erstwohnungen in Zweitwohnungen einführen (z. B. Bregaglia GR) oder eine zeitlich begrenzte Erstwohnpflicht mit Aufhebungsmöglichkeit mittels Ersatzabgabe einführen (Zuoz GR).

- **Zusätzliche gesetzliche Einschränkungen von Zweitwohnungen:**

Das Zweitwohnungsgesetz lässt den Gemeinden Spielraum zur weiteren Einschränkung von Zweitwohnungen. So können Gemeinden eine zeitlich befristete Erstwohnungspflicht für altrechtliche Wohnungen bestimmen, Umnutzungen von Hotelbetrieben verbieten oder den Bau von Zweitwohnungen in geschützten Bauten ausschliessen (z. B. Sils GR und St. Moritz GR).

Weitere Informationen zur Thematik finden sich in folgenden Publikationen und auf der folgenden Webseite:



[Kein Wohnraum mehr für Einheimische?](#)



[Attraktives Wohnen in Berggebieten: Ein Leitfaden für Gemeinden](#)



[Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden](#)



[Erstwohnraum und Zweitwohnungsnutzung – Beispiele und Massnahmen](#)

7. Wie werden die Bausteine angewendet? Fallbeispiele

Als Fallbeispiele wurden gezielt Gemeinden ausgewählt, die mehrere der beschriebenen Massnahmen erfolgreich umgesetzt haben. Mit dem Ziel ein breites Spektrum an Kontexten abzubilden, wurden zudem Gemeinden mit verschiedenen geografischen Lagen, Grössen, Wohnungsmärkten und politischen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Auf den folgenden Seiten werden die ausgewählten Fallbeispiele in der Reihenfolge ihrer geografischen Lage innerhalb der Schweiz – von Norden nach Süden – vorgestellt.

Datenquellen

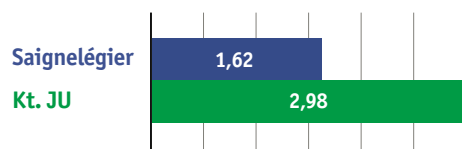
Leerwohnungsziffern: Bundesamt für Statistik BFS

Angebotspreise: Wüest Partner AG

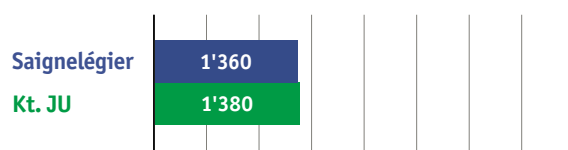
Bevölkerungsentwicklung →

1993: 2'265; 2013: 2'559; 2023: 2'568

Leerwohnungsziffer, in Prozent (2024)



Angebotspreis, in CHF, 4-Zi.-Whg. (105 m², 2024)



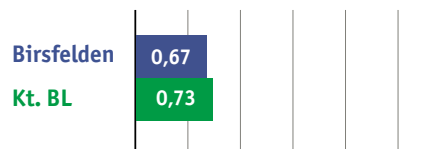
Weitere Informationen zu den Fallbeispielen finden Sie auf der [Webseite des BWO](#)



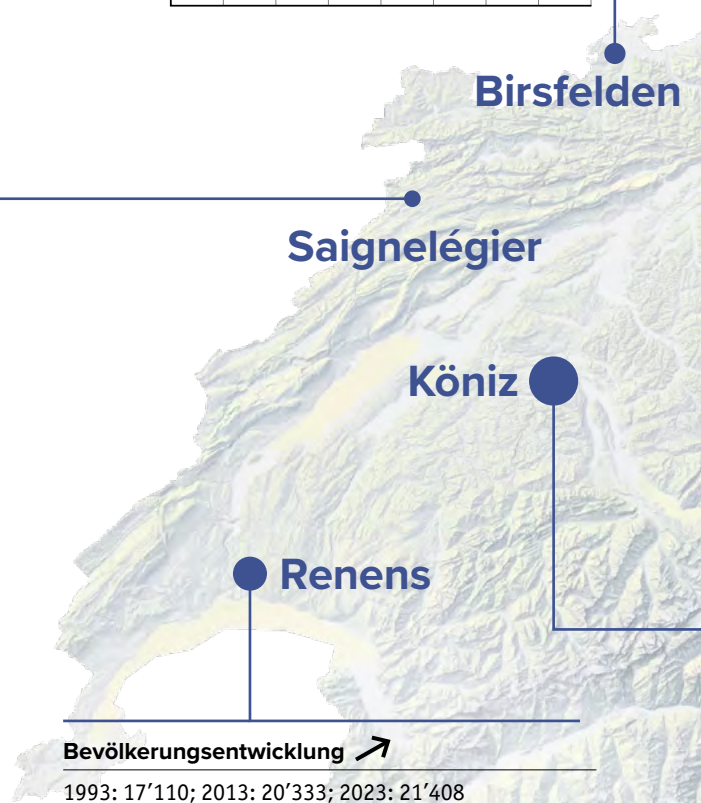
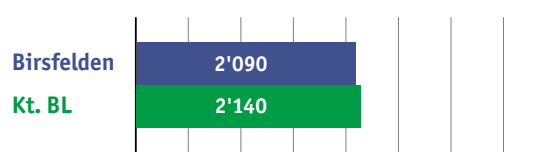
Bevölkerungsentwicklung →

1993: 11'242; 2013: 10'234; 2023: 10'338

Leerwohnungsziffer, in Prozent (2024)



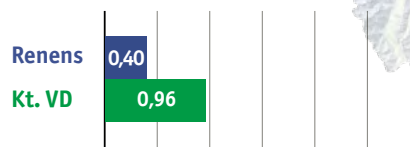
Angebotspreis, in CHF, 4-Zi.-Whg. (105 m², 2024)



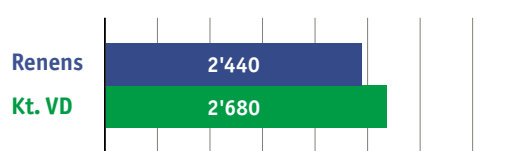
Bevölkerungsentwicklung →

1993: 17'110; 2013: 20'333; 2023: 21'408

Leerwohnungsziffer, in Prozent (2024)



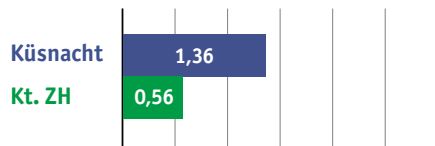
Angebotspreis, in CHF, 4-Zi.-Whg. (105 m², 2024)



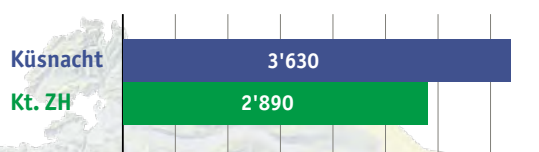
Bevölkerungsentwicklung ↗

1993: 12'339; 2013: 13'658; 2023: 15'162

Leerwohnungsziffer, in Prozent (2024)



Angebotspreis, in CHF, 4-Zi.-Whg. (105 m², 2024)



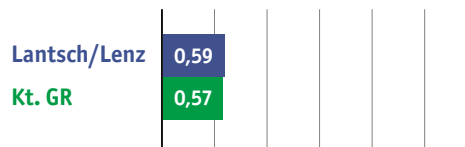
● Küssnacht

● Lantsch/Lenz

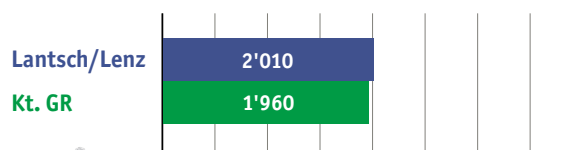
Bevölkerungsentwicklung →

1993: 503; 2013: 529; 2023: 528

Leerwohnungsziffer, in Prozent (2024)



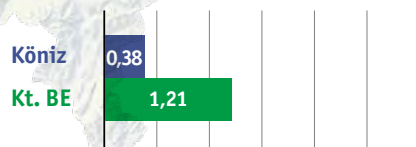
Angebotspreis, in CHF, 4-Zi.-Whg. (105 m², 2024)



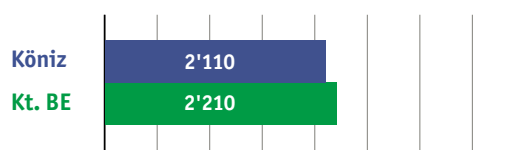
Bevölkerungsentwicklung ↗

1993: 36'741; 2013: 39'794; 2023: 42'958

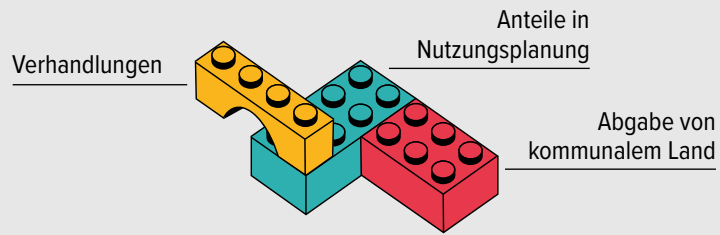
Leerwohnungsziffer, in Prozent (2024)



Angebotspreis, in CHF, 4-Zi.-Whg. (105 m², 2024)



GEMEINDE BIRSFELDEN



WARUM FÖRDERT BIRSFELDEN PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Birsfelden hat einen hohen Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen, die insbesondere seit den 1960er-Jahren durch die Mitarbeitenden von bundesnahen Betrieben wie die SBB entstanden sind. Zum einen führt dieser gemeinnützige Wohnungsbestand zu günstigen Mietpreisen und damit zu einer durchmischten Bevölkerung. Zum

anderen stärkt er die Verwurzelung der Bewohnenden in der Gemeinde – aufgrund der Möglichkeiten zur Mitbestimmung und einer langfristigen Wohnperspektive. Damit dies so bleibt, trifft die Gemeinde verschiedene Massnahmen, um den vielfältigen Wohnraum zu erhalten und auszubauen.

WIE FÖRDERT BIRSFELDEN PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Entwicklungskonzept und Reglement

Mit einem Stadtentwicklungskonzept hat Birsfelden 2015 den übergeordneten Rahmen für die zukünftige Ausrichtung der Gemeinde geschaffen. Darauf aufbauend hat sie 2019 ein Reglement verabschiedet, das bestimmte Anteile für preisgünstigen Wohnraum festlegt: Bei privaten Parzellen sind dies mindestens 20 Prozent und bei kommunalen mindestens 50 Prozent.

Das Reglement gilt für Quartierplanungen, die von der baurechtlichen Grundordnung abweichen. Preisgünstige Neubauwohnungen sind in der Regel immer noch teurer als der gemeinnützige Wohnungsbestand aus den 1960er- und 1970er Jahren, weshalb letzterer erhalten bleiben soll. Die neuen Wohnungen ermöglichen zusätzlich eine Umverteilung. So werden grössere preisgünstige Wohnungen für Familien frei, wenn ältere Menschen in kleinere, hindernisfreie Wohnungen an zentraler Lage ziehen.

Mehrwert durch Verdichtung

Da es in Birsfelden keine Baulandreserven mehr gibt, kann zusätzlicher Wohnraum nur durch Verdichtung entstehen. Ein Beispiel dafür ist die Quartierplanung Zentrum Birsfelden. Im Rahmen des Projekts plant die Gemeinde, fünf Baufelder im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften abzugeben. Die Genossenschaften sollen das bestehende, zentral gelegene Quartier verdichten, indem sie alte Gebäude ersetzen und neue hinzufügen. Die neuen Wohnungen sollen nach dem Grundsatz der Kostenmiete abgegeben werden. Zudem verankert die Gemeinde das bereits genannte Reglement in den Baurechtsverträgen. So stellt sie sicher, dass die angestrebte Wohnungsvielfalt umgesetzt wird und ein lebendiges Quartier entstehen kann.

Eine Quartierplanung ermöglicht darüber hinaus die Mitwirkung der Bevölkerung: Das letzte Wort für die Genehmigung hat die Gemeindeversammlung. Dies erhöht die Anforderungen an die Bauträgerschaften, ein überzeugendes und gemeinwohlorientiertes Projekt zu entwickeln. Nur wenn die Siedlungsqualität stimmt und ein Mehrwert für die Bevölkerung entsteht, ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung wahrscheinlich.



In der Siedlung Sternenfeld der Eisenbahner-Baugenossenschaft gibt es schon seit den 1960er Jahren preisgünstigen Wohnraum.

WELCHE ERFAHRUN- GEN HAT BIRSFELDEN GEMACHT?

Die Gemeinde hat sehr gute Erfahrungen damit gemacht, Land im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften abzugeben. Auch die Zusammenarbeit mit gewinnorientierten Bauträgerschaften ist für die Gemeinde interessant, obwohl sie dabei oft mehr Überzeugungsarbeit leisten muss. Grundsätzlich gilt: Eine Quartierplanung kommt erst dann zur Abstimmung vor die Gemeindeversammlung, wenn die Anforderungen bezüglich preisgünstigen Wohnraums erfüllt sind. Geht es um

Ersatzneubauten, ist der Gemeinde auch der Schutz der bisherigen Mieterschaft ein Anliegen. In dem Fall fordert sie von den Bauträgerschaften den Nachweis eines Mietmanagements. Dies bedeutet, dass die Bauträgerschaft die Mietenden betreut, Umzüge organisiert und eine faire Neubelegung der Wohnungen sicherstellt. Dazu gehört unter anderem die Möglichkeit, zu vergünstigten Konditionen in die neuen Wohnungen zurückzukehren.



«Wir fördern genossenschaftlichen Wohnungsbau mit Kostenmiete, weil so auch die Mitbestimmung und Identifikation der Mieterschaft mit der Gemeinde gestärkt wird. Dabei geht es zudem um einen Generationenvertrag: Genossenschaften müssen bei der Entwicklung der Mietpreise nicht mit privaten Bauträgern mithalten. Das ist besonders auf lange Sicht interessant.»

Christof Hiltmann, Gemeinderat von Birsfelden

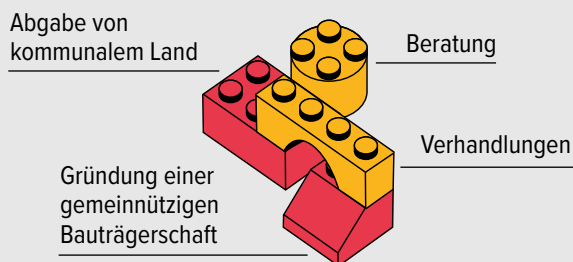
Erfolgsfaktoren

- Sensibilisierung und Mitbestimmung der Bevölkerung
- Langjährige Erfahrung der Gemeinde mit Wohnbaugenossenschaften
- Engagement von Genossenschaftsmitgliedern, die sich mit der Gemeinde identifizieren

Herausforderungen

- Das Verständnis von preisgünstigem Wohnraum ist individuell verschieden. Eine transparente Kommunikation beugt Missverständnissen vor.

GEMEINDE SAIGNELÉGIER



WARUM FÖRDERT SAIGNELÉGIER PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Saignelégier liegt in einer von Industrie und Landwirtschaft geprägten Region. Das Lohnniveau ist vergleichsweise niedrig und der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum hoch. Besonders kleine und günstige Wohnungen, die unter anderem von älteren Menschen gesucht werden, fehlen. Von der

ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinde ist rund ein Viertel über 60 Jahre alt. Entsprechend hoch ist der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, der auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist und ihnen ein selbstständiges Leben ermöglicht.

WIE FÖRDERT SAIGNELÉGIER PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerin

Die Gemeinde setzt auf die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgerschaften, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund unterstützte sie aktiv die Gründung der Aktiengesellschaft Adapart SA. Deren Initiator, Joël Vallat, erkannte ein zentrales Problem: Viele mobilitäts eingeschränkte Menschen leben in betreuten Einrichtungen, obwohl sie mit entsprechender Infrastruktur selbstständig wohnen könnten. Was fehlt, sind barrierefreie und bezahlbare Wohnungen – ergänzt durch freiwillig nutzbare Dienstleistungen. Um diese Lücke zu schliessen, lancierte die Adapart SA das Projekt Les Marguerites. Saignelégier und weitere Gemeinden des Bezirks Franches-Montagnes unterstützten das Vorhaben finanziell und wurden so zu Teilhaberinnen der Adapart SA. Durch die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit konnten sie ihre Ressourcen bündeln und ein Angebot schaffen, das die Möglichkeiten der einzelnen Gemeinden übertraf.

Barrierefreie Wohnungen im Dorfzentrum

Mit der Residenz Les Marguerites entstanden im Zentrum von Saignelégier 21 barrierefreie und preisgünstige Wohnungen. Das Angebot richtet sich vor allem an ältere Menschen und Personen mit eingeschränkter Mobilität. Die 2,5-Zimmer-Wohnungen ermöglichen ein selbstständiges Leben und bieten unmittelbare Nähe zu Geschäften, Dienstleistungen und dem Spital. Zur Residenz gehört auch ein Tageszentrum, das einen sozialen Treffpunkt darstellt und die Dorfgemeinschaft stärkt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach preisgünstigem und altersgerechtem Wohnraum wurde das Projekt in einer zweiten Etappe erweitert. Dafür schloss sich die Adapart SA mit privaten Investoren zusammen und gründete die Megapart SA. Diese hat 30 weitere barrierefreie Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte und eine ausserschulische Betreuungseinrichtung erstellt. Zusammen mit anderen Gemeinden des Bezirks stellte Saignelégier der Megapart SA das kommunale Land zum Kauf zur Verfügung und wirkte bei Beratungen und Verhandlungen mit – insbesondere bei der Festlegung der Mietpreise.



Die Wohngebäude von Les Marguerites bieten preisgünstige, hindernisfreie Wohnungen in der Nähe des Dorfzentrums und des Jura-Spitals.

WELCHE ERFAHRUN- GEN HAT SAIGNELÉGIER GEMACHT?

Ein Projekt wie Les Marguerites bietet einen sozialen Mehrwert für die Gemeinde. Es ist eine Antwort auf das Bedürfnis vieler Menschen, unabhängig zu bleiben und möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können – auch mit einem kleineren Budget. Dadurch verzögert sich der Eintritt in eine Institution mit intensiver Betreuung, was wiederum Kosten spart. Die Bewohnenden können je nach Gesundheitszustand vollkommen selbstständig leben oder von Dienstleistungen des nahe gelegenen Jura-Spitals wie einem Verpflegungs- und

einem Wäscheservice profitieren. Sie können auch eine Haushaltshilfe oder einen Pflegedienst in Anspruch nehmen, falls sie die entsprechenden Kriterien erfüllen. Projekte wie Les Marguerites ermöglichen eine Umverteilung des Wohnraums innerhalb der Gemeinde. Wenn ältere Personen aus grossen Wohnungen oder Häusern ausziehen, stehen diese für Familien zur Verfügung. Aus diesen Gründen lohnt es sich für Saignelégier, den preisgünstigen und altersgerechten Wohnraum zu unterstützen.



«Die preisgünstigen Wohnungen bringen Leben in die Gemeinde. Darüber hinaus profitieren wir von den indirekten Auswirkungen: Die geförderten Projekte sorgen für eine Dynamik und haben ein gutes Image. Dies überträgt sich auf die gesamte Gemeinde.»

Serge Parrat, Stellvertretender Bürgermeister von Saignelégier

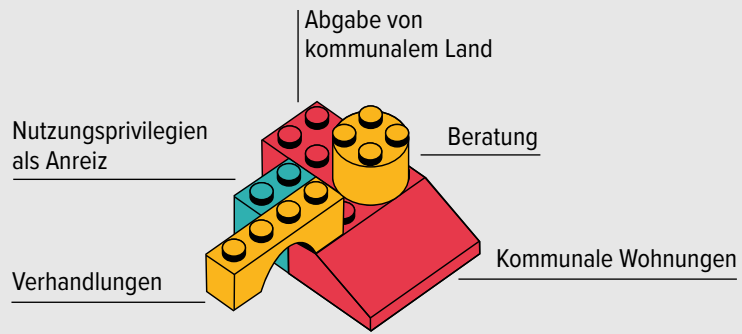
Erfolgsfaktoren

- Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden
- Zentrale Lage der günstigen und barrierefreien Wohnungen
- Zusatzleistungen wie betreutes Wohnen und sozialer Treffpunkt

Herausforderungen

- Verhandlungen brauchen Zeit und erfordern Kompromissfähigkeit, um ein zufriedenstellendes Resultat für alle Parteien zu ermöglichen.

GEMEINDE KÜSNACHT



WARUM FÖRDERT KÜSNACHT PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Küssnacht versteht sich traditionell als Dorf. Es gibt eine aktive Gemeinschaft, die sich in Vereinen und Milizorganisationen engagiert. Gleichzeitig zieht die Gemeinde aufgrund ihrer Nähe zur Stadt Zürich, der niedrigen Besteuerung und der Lage direkt am See wohlhabende Neuzuziehende an, die teilweise wenig Bezug zur Gemeinde haben.

WIE FÖRDERT KÜSNACHT PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde als Vermieterin

Küssnacht fördert preisgünstigen Wohnraum schon seit den 1960er Jahren. Dank dieser langen Tradition hat die Gemeinde bereits viel Erfahrung sammeln können und wendet eine breite Palette an Massnahmen an. In ihren Politischen Richtlinien 2023–2026 hat Küssnacht das Ziel formuliert, für 15 Prozent der Bevölkerung preisgünstigen Wohnraum nach dem Grundsatz der Kostenmiete zur Verfügung zu stellen. 2025 hat sie das Ziel fast erreicht. Unter anderem ist dies der Gemeinde gelungen, indem sie eigene Liegenschaften selbst kostengünstig vermietet. Ihre Vermietungsrichtlinien für Gemeindewohnungen definieren klar und transparent, welche Regeln dabei gelten. Dass die Vermietungsrichtlinien tatsächlich eingehalten werden, überprüft die Gemeinde regelmässig. Dies stärkt die Akzeptanz in der Bevölkerung.

Dadurch verändert sich die Zusammensetzung der Bevölkerung und das Engagement im Dorf nimmt ab. Küssnacht wirkt dem entgegen, indem sie eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft mit einer sozial und altersmässig durchmischten Bevölkerung fördert. Die Basis hierfür ist preisgünstiger Wohnraum.

Privilegien für gemeinnützige Wohnbauträger

Ein weiterer Ansatz, mit dem Küssnacht preisgünstigen Wohnraum fördert, ist die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen. Die Gemeinde gibt kommunales Land zu fairen Preisen im Baurecht ab, setzt günstige Zinssätze fest und räumt gegebenenfalls zinsfreie Jahre ein. Im Gegenzug verpflichten die Vermietungsrichtlinien für den gemeinnützigen Wohnungsbau die Bauträgerschaften zu dauerhaft günstigen Mietpreisen.

Als weiteren Anreiz, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, gibt es einen Ausnützungsbonus: Wenn Bauträgerschaften Familienwohnungen realisieren, die sie dauerhaft preisgünstig vermieten, dürfen sie die Ausnutzung der Parzelle erhöhen. Dadurch können sie mehr Fläche bebauen, als es die Bau- und Zonenordnung normalerweise zulässt. In mehreren Projekten wurde der Ausnützungsbonus bereits in Anspruch genommen und so preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen. Zwischen den lokalen Wohnbaugenossenschaften und der Gemeinde hat sich zudem ein regelmässiger Austausch etabliert, von dem beide Seiten profitieren.



Wohnraum in Seenähe ist meist teuer. Doch auch hier hat die Gemeinde, angrenzend an ein Industrieareal, preisgünstige Wohnungen realisiert.

WELCHE ERFAHRUN- GEN HAT KÜSNACHT GEMACHT?

Gemeinnütziger Wohnraum existiert in Küsnacht schon seit Jahrzehnten, aber seit einigen Jahren spürt die Gemeinde einen zunehmenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Die genannten Massnahmen zeigen jedoch bereits Wirkung und schaffen es, diese Dynamik abzuschwächen. Die Investitionen in den preisgünstigen Wohnraum lohnen sich

daher für die Gemeinde. Sie stärken die Identität des Ortes und erhöhen die Lebensqualität für die Einwohnenden. Da Küsnacht weiterhin wächst, will die Gemeinde auch in Zukunft in den preisgünstigen Wohnraum investieren und damit für eine ausgeglichene Dorfgemeinschaft sorgen.



«Wir sind eine bürgerliche Gemeinde und preisgünstiger Wohnraum steht eigentlich nicht im Zentrum der bürgerlichen Politik. Trotzdem ist unsere Motivation eine politische, denn wir verstehen uns als Dorf und wollen es auch bleiben. Wenn wir nicht in den Wohnungsmarkt eingreifen, entwickelt sich Küsnacht zu einer Schlafgemeinde und unser Dorfleben geht verloren.»

Adrian von Burg, Gemeinderat und Vorsteher Liegenschaften Küsnacht

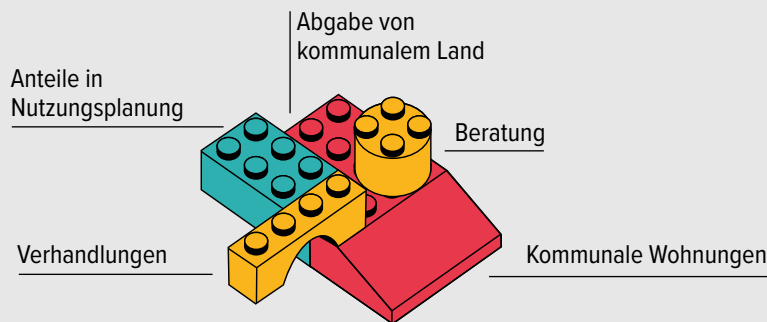
Erfolgsfaktoren

- Klare Leitplanken (Vermietungsrichtlinien) und Ziele (Sollwert: 15%)
- Vernetzung und Verhandlung mit Genossenschaften
- Mehr Wohnraum durch Verdichtung

Herausforderungen

- Wenn Baurechtsverträge auslaufen, tritt der Heimfall ein. Ist dieser nicht klar geregelt, können Diskussionen um die Heimfallentschädigung zu Rechtsstreitigkeiten führen.
- Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist keine einmalige, sondern eine andauernde Aufgabe und braucht Durchhaltevermögen.

GEMEINDE KÖNIZ



WARUM FÖRDERT KÖNIZ PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Köniz gilt als die grösste Agglomerationsgemeinde der Schweiz. Sie umfasst Gebiete mit städtischem und mit ländlichem Charakter, was sich auch in unterschiedlich hohen Mietpreisen widerspiegelt. Schon seit 1970 betreibt sie eine aktive Bodenpolitik und besitzt kommunale Wohnungen. Als die Bevölkerung 2017 den Gegenvorschlag zur

Initiative «Bezahlbar Wohnen in Köniz» sowie 2022 das Parlament den Rahmenkredit für die Umsetzung der Wohnstrategie annahm, rückte das Thema noch stärker in den Fokus. Mit der Annahme gab es der Gemeinde den politischen Auftrag, preisgünstigen Wohnraum aktiv zu fördern.

WIE FÖRDERT KÖNIZ PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Klarheit durch Wohnstrategie

In ihrer Wohnstrategie von 2022 hat Köniz festgelegt, wie sie auf die heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagieren will. Dazu gehören Leitsätze, Handlungsfelder und konkrete Massnahmen. Ein besonders wichtiges Ziel ist die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Dieses Anliegen hat die Gemeinde bereits im Baureglement und im Nutzungsplan verankert. Köniz besitzt zudem kommunales Land, das sie im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt. Über Auflagen sichert sie die Zweckbestimmung für preisgünstige Wohnungen dauerhaft. Damit die Kostenmiete schon mit der Baubewilligung ausgewiesen werden kann, legt sie die maximalen Mietzinse mit Hilfe von Pauschalen fest.

Kommunikation als grösster Hebel

Die Wohnstrategie und die Verankerung im Baureglement haben zu einer Sensibilisierung für das Thema geführt. Die Instrumente und der Wille der Bevölkerung stärken der Gemeinde den Rücken und machen sie zu einer soliden Verhandlungspartnerin. Im Sinne einer aktiven Bodenpolitik sucht Köniz das Gespräch mit gemeinnützigen und privaten Wohnbauträgerschaften. So können Möglichkeiten entstehen, die für beide Seiten einen Mehrwert bieten. Das Ergebnis geht teilweise über das Pflichtprogramm hinaus, zum Beispiel indem mehr preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird als es rechtlich vorgegeben ist. Bauträgerschaften sehen darin Vorteile wie eine Imagestärkung oder eine Belebung des Areals. Neben ihrem Engagement in Verhandlungen finanziert die Gemeinde auch eine Erstberatung für gemeinnützige Bauträgerschaften. Von dieser profitieren sowohl bestehende Wohnbaugenossenschaften, die sich umstrukturieren oder erweitern wollen, als auch solche, die sich neu gründen wollen.



Das Mehrfamilienhaus am Lindenweg hat die Wohnbaugenossenschaft Neuhaus mit Unterstützung der Gemeinde saniert und erweitert.

WELCHE ERFAHRUN- GEN HAT KÖNIZ GEMACHT?

Um für eine aktive Bodenpolitik Land oder Immobilien erwerben zu können, braucht die Gemeinde finanziellen Handlungsspielraum. Dazu beantragt sie regelmässig Rahmenkredite, die in der Bevölkerung grosse Unterstützung geniessen. Gründe für diese Zustimmung sieht Stephan Felber, von 2013 bis 2025 Gemeindeplaner von Köniz, einerseits in der stringenten Haltung der Gemeinde Köniz und andererseits in der erfolgreichen

Umsetzung bisheriger Investitionen. Erst der Besitz von eigenem Land ermöglicht es der Gemeinde, das Land im Baurecht abzugeben und Auflagen für preisgünstigen Wohnraum zu machen. Daneben hat Köniz gute Erfahrung mit Bauträgerschaften gemacht, die ein langfristiges Interesse am Standort zeigen, diesen so beleben und die gemeinnützige Wohnkultur in der Gemeinde weiter verankern.



«Die Beratung ist essenziell. Dazu hilft es, eine Klaviatur an Instrumenten zu haben: eine Strategie, die die Richtung vorgibt; ein Reglement, das verpflichtet; Geld, um Land zu kaufen; sowie Land, um es im Baurecht abzugeben. Das alles stärkt die aktive Wohnraumförderung der Gemeinde.»

Stephan Felber, von 2013 bis 2025 Gemeindeplaner von Köniz

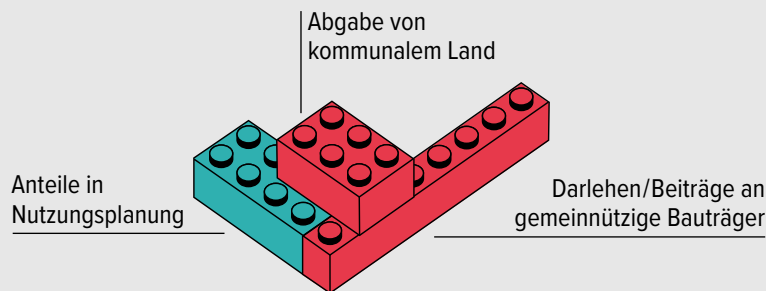
Erfolgsfaktoren

- Klarer politischer Auftrag
- Breit abgestützte Strategie
- Gesprächsbereitschaft und konstruktive Zusammenarbeit
- Rahmenkredite zum Kauf von Land oder Liegenschaften

Herausforderungen

- Der Verwaltungsaufwand für die Umsetzung des verpflichteten Anteils für preisgünstigen Wohnraum gemäss Baureglement ist hoch. Die Balance von Aufwand und Nutzen kann herausfordernd sein.
- In Baurechtsverträgen müssen die Auflagen der Gemeinde festgehalten werden, damit die Gemeinnützigkeit langfristig garantiert ist.

GEMEINDE LANTSCH/LENZ



WARUM FÖRDERT LANTSCH/LENZ PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Lantsch/Lenz liegt auf einer Sonnenterrasse im Albulatal. Die Bergwelt und die nahegelegenen Schneesportgebiete machen die Gemeinde zu einem beliebten Ferienort, in dem Zweitwohnungen gefragter sind. Der lokale Wohnungsmarkt wird dadurch verzerrt, da die Käuferinnen und Käufer von Zweitwohnungen tendenziell finanzstärker sind als Einheimische. Dies verringert das bezahlbare Wohnangebot für die lokale Bevölkerung. Die Gemeinde hat bereits früh auf die Situation reagiert und Massnahmen zum Schutz von Erstwohnungen

umgesetzt. Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz hat diese inzwischen grösstenteils abgelöst. Es besteht jedoch weiterhin Handlungsbedarf, denn obwohl in Lantsch/Lenz keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen, können altrechtliche Wohnungen noch in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Bezahlbarer Wohnraum bleibt für die Dorfbevölkerung daher weiterhin ein wichtiges Anliegen, das die Gemeinde bewusst fördert.

WIE FÖRDERT LANTSCH/LENZ PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Unterstützung für Erstwohnende

Um die Bevölkerung zu unterstützen, hat die Gemeinde den Anteil an Zweitwohnungen reglementiert. Schon vor der Verabschiedung des Zweitwohnungsgesetzes mussten in der Dorfzone mindestens die Hälfte der neu geschaffenen Wohnungen Erstwohnungen sein. Dazu gibt es eine eigene Wohnzone für Einheimische, die ausschliesslich für Erstwohnungen reserviert ist. Mit ihrer Nutzungsplanung schützt die Gemeinde Erstwohnende vor der Konkurrenz durch Zweitwohnende. In der Folge nimmt der Preisdruck auf die Einheimischen ab. Um die finanzielle Hürde weiter zu senken, übernimmt Lantsch/Lenz zwei Prozent der Anschlussgebühren, maximal 7'000 Franken, wenn Erstwohnende neuen Wohnraum bauen.

Investition in Wohnbaugenossenschaft

2010 hat sich die Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz gegründet, um das Mehrfamilienhaus Sudem Vischnanca zu realisieren. Die Gemeinde hat den gemeinnützigen Bauträger auf mehreren Ebenen unterstützt: Sie hat ihm kommunales Land im Baurecht abgetreten und Genossenschaftsanteile im Wert der Anschlussgebühren erworben. Dadurch ist die Gemeinde die grösste Anteilseignerin. 2016 hat die Wohnbaugenossenschaft das Projekt fertiggestellt. Seitdem bietet sie Erstwohnenden acht preisgünstige Mietwohnungen in unterschiedlichen Grössen an. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem und so plant die Wohnbaugenossenschaft bereits weitere Mehrfamilienhäuser. Die Gemeinde unterstützt dies, indem sie kommunales Land umgezont und im Baurecht abgegeben hat. Dabei verpflichtet sie die Wohnbaugenossenschaft, das Land innerhalb von acht Jahren zu überbauen.



Die touristisch attraktive Berggemeinde unterstützt Einheimische, indem sie bezahlbare Erstwohnungen fördert.

WELCHE ERFAHRUN- GEN HAT LANTSCH/LENZ GEMACHT?

Die Gemeinde hat über die Jahre viele Erfahrungen sammeln können. Manche Massnahmen brauchten etwas Zeit, bis sie Wirkung zeigten. Bis in der Wohnzone für Einheimische beispielsweise die ersten Projekte entstanden, dauerte es nach Inkrafttreten des Zonenplans weitere drei Jahre. Inzwischen ist die Zone nun vollständig bebaut.

Einiges würde die Gemeinde heute auch anders machen. So hat sie früher kommunales Land mit der Auflage verkauft, dass es mindestens 25 Jahre lang für Erstwohnungen genutzt werden muss. Aus heutiger Sicht ist die Abgabe von Land im Baurecht die bessere Alternative, da die Gemeinde so langfristig ihren Einfluss behält.



«Das Gebäude der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz war von Anfang an sehr beliebt, die Wohnungen wurden problemlos vermietet. Zudem ergab sich eine gute Durchmischung: Familien mit Kindern, Senioren, Alleinstehende. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen bleibt weiterhin gross, deshalb plant die Wohnbaugenossenschaft bereits das nächste Projekt. Wir als Gemeinde setzen grosse Hoffnung darauf und unterstützen sie.»

Simon Willi, Gemeindepäsident von Lantsch/Lenz

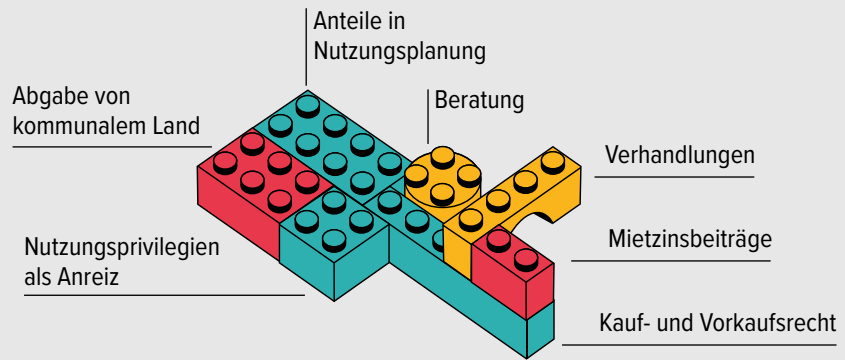
Erfolgsfaktoren

- Abgabe von kommunalem Land im Baurecht verknüpft mit der Auflage, Erstwohnungen zu erstellen
- Finanzielle Anreize für Einheimische und Wohnbaugenossenschaften

Herausforderungen

- Wenn die Gemeinde kommunales Land verkauft, kann sie zwar mittelfristige Auflagen machen, verliert langfristig aber an Einfluss.

GEMEINDE RENENS



WARUM FÖRDERT RENENS PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

In unmittelbarer Nähe zu Lausanne, im Zentrum eines wichtigen Verkehrsknotenpunkts, liegt Renens. Die frühere Arbeiterstadt befindet sich im Wandel: Einige Industriebrachen weichen neuen Nutzungen, insbesondere Wohnraum. Weil viele Einwohnende über geringe finanzielle Mittel verfügen, ist der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

besonders hoch. Zugleich weist die Gemeinde einen sehr angespannten Wohnungsmarkt auf. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Legislatur 2021 bis 2026 zum Ziel gesetzt, die Entwicklung aktiv mitzugestalten und eine integrative Wohnungspolitik zu verfolgen.

WIE FÖRDERT RENENS PREIS- GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Vorgaben, Anreize und aktive Bodenpolitik

Der Kanton Waadt regelt die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden mit dem Gesetz über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnraums (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, LPPPL). Das Gesetz definiert die verschiedenen Kategorien von preisgünstigem Wohnraum sowie die Möglichkeit für die Gemeinden, Mindestanteile festzulegen, Nutzungsboni vorzusehen und ein Vorkaufsrecht auszuüben. So hat Renens in seinem Nutzungsplan einen Mindestanteil festgelegt: In der Kernzone und in den Wohnzonen mittlerer Dichte ist die Hälfte der Geschossflächen für Wohnungen mit kontrollierten Mietpreisen (LUP) vorgesehen. Diese Vorgaben gelten sowohl für Neubauten als auch für Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude.

Darüber hinaus bietet Renens auch Anreize, freiwillig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Wer mindestens 15 Prozent Wohnungen mit kontrollierten Mietpreisen (LUP) erstellt, darf unter bestimmten Bedingungen 10 Prozent mehr Wohnfläche

realisieren. Möchte die Gemeinde selbst preisgünstigen Wohnraum schaffen, kann sie ihr Vorkaufsrecht nutzen, wie es 2021 und 2023 der Fall war. Um noch aktiver eingreifen zu können, verdreifachte die Gemeinde den Maximalbetrag für solche Käufe auf 15 Millionen Franken für die Legislatur 2021 bis 2026.

Direkte Unterstützung für Mietende

Ergänzend zu den langfristigen Regulierungen bietet die Gemeinde kurzfristige Hilfen für Menschen mit geringem Einkommen. Zu diesem Zweck finanziert Renens gemeinsam mit dem Kanton Waadt eine individuelle Wohnbeihilfe für Familien. Zudem können sich Einwohnerinnen und Einwohner kostenlos beraten lassen, wenn sie Hilfe beim Finden oder Erhalten einer Wohnung benötigen. Diese Aufgabe übernehmen die Anlaufstelle Rel'og Ouest Lausannois der Stiftung Le Relais sowie der Regionalverband für Soziales ARASOL. Mit ihren Fachpersonen, die auf das Wohnungswesen spezialisiert sind, können diese Organisationen Betroffene kompetent unterstützen.



Wohnraum in Renens ist knapp. Neubauten wie die Siedlung Paudex der Wohnbaugenossenschaft SCHR schaffen Entlastung.

WELCHE ERFAHRUN- GEN HAT RENESS GEMACHT?

Renens zieht eine positive Bilanz aus der Förderung von preisgünstigem Wohnraum – insbesondere durch die Kombination aus kurzfristigen und langfristigen Massnahmen. Während die langfristigen Regelungen die Wohnraumsituation nachhaltig verbessern, entlasten kurzfristige Angebote die Betroffenen direkt. Zu letzteren gehören auch Übergangswohnungen für Menschen in prekären Lebenssituationen. Renens hat gute Erfahrungen damit gemacht und 2024 eine Studie durch die Haute école de travail social et de la santé Lausanne (HETSL) durchführen lassen. Diese

zeigt, dass Übergangswohnraum die soziale Integration fördert, und gibt Gemeinden praktische Hinweise zur Umsetzung.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit. Um Synergien zu nutzen und voneinander zu lernen, beteiligt sich Renens gemeinsam mit sieben weiteren Gemeinden an der Wohnraum-Plattform für Lausanne-West (Plateforme logement de l'Ouest lausannois, PFL-OL). Diese fördert den Austausch zwischen Gemeinden, Kanton und Bund im Bereich Wohnungspolitik.



«Unsere Massnahmen unterstützen verschiedene Schichten der Bevölkerung, von den am stärksten Benachteiligten bis hin zur Mittelschicht. So kann die Gemeinde ihre Einwohnenden, ihre Identität sowie ihre Vitalität bewahren und versuchen, die Gentrifizierung einzudämmen.»

Didier Divorne, Gemeinderat von Renens

Erfolgsfaktoren

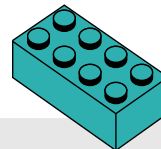
- Klare, rechtlich verankerte Vorgaben durch kantonale Gesetzgebung und Baureglement
- Motivation durch Anreize, wenn es keine verpflichtenden Vorgaben gibt
- Interkommunaler Austausch
- Austausch mit lokalen Akteuren (Vereine, Schulen, Kirchen etc.), die einen direkten Bezug zur sozialen Realität haben

Herausforderungen

- Eine hochwertige Entwicklung benötigt ausreichend Zeit für eine sorgfältige Planung und die Mitbestimmung der Bevölkerung – auch wenn sich die Realisierung von Wohnraum dadurch verzögert.

8. Wie funktionieren die Bausteine konkret?

1. Anteile in Nutzungsplanung



Kurzbeschreibung / Vorgehen

- Gemeinde sieht in der Nutzungsplanung Zonen vor, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben ist
- Sie wendet diese Zonen bei gleichzeitiger Ein-, Auf- oder Umzonung an
- Bei einem Bauprojekt in dieser Zone muss die Bauherrschaft den festgelegten Anteil an preisgünstigem Wohnraum realisieren

Voraussetzungen

- Bedingt neu ein- / auf- / umzonbares Land
- Bedingt Grundlage im kantonalen Planungs- und Baugesetz (in gewissen Kantonen vorhanden)

Finanzieller Aufwand

Tief (keine Landerwerbs- oder Baukosten)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Hoch, durch rechtliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten

Hinweise zur Umsetzung

- Funktioniert nur, wenn die Bauherrschaft trotz Verpflichtung eine Rendite realisieren kann
- Realisierung des preisgünstigen Wohnraums sowohl durch private als auch gemeinnützige Bauträgerschaften möglich
- Möglich sowohl generell (Grundordnung) als auch projektspezifisch (Sondernutzungsplanung)
- Klare Definition der Preisgünstigkeit / Mieten notwendig, Vorgaben zu Wohnungsgrößen und -standards hilfreich

Verbreitung

Zunehmend verbreitet, z. B. in den Kantonen Bern, Waadt, Zürich und Zug, sowie in Birsfelden BL (S. 26), Köniz BE (S. 32), Lantsch/Lenz GR (Mindestanteil an Erstwohnungen, S. 34), Renens VD (S. 36)

Organisatorischer Aufwand

Mittel bis hoch (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Überwachung der Einhaltung der Vorschriften und der Mieten, ggfs. Überwachung von Vergabekriterien / Vermietungsvorschriften). Aufwand reduziert sich, wenn preisgünstiger Wohnraum durch gemeinnützige Bauträgerschaft erstellt wird.

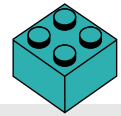
Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde (und deren Sicherung in Vorschriften oder Verträgen und Grundbuch) ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich

Erfolgsfaktoren

- Vorab direkte Verhandlungen mit Grundeigentümerschaften, Investierenden und Bauträgerschaften suchen, um Bereitschaft der Grundeigentümerschaften für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern
- Vermietungsvorschriften garantieren zielgruppengerechte Nutzung

2. Nutzungsprivilegien als Anreiz



Kurzbeschreibung / Vorgehen

- Die Gemeinde sieht Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert wird
Beispiele: Erhöhte Ausnutzungsziffer («Ausnutzungsbonus»), Zuschlag bei der Gebäudehöhe oder -länge, Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände, Erhöhung des Wohnanteils in Mischzonen
- Grundeigentümerschaften nehmen Anreiz in Anspruch und realisieren preisgünstigen Wohnraum
- Variante 1: Gemeinde handelt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen mit Bauträgerschaften individuell Nutzungsprivilegien aus, wenn sich diese zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum verpflichten (Festsetzung z. B. in Gestaltungsplänen und /oder Verträgen)
- Variante 2: Gemeinde sieht in der Bauordnung generell oder zonenweise Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum realisiert wird

Voraussetzungen

Bedingt allenfalls Grundlage im kantonalen Baugesetz (in gewissen Kantonen vorhanden) und in kommunaler Bauordnung

Finanzieller Aufwand

Tief (keine Investitionen erforderlich)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff, Anreiz auf freiwilliger Basis

Hinweise zur Umsetzung

- Funktioniert, wenn die Bauherrschaft dank der Anreize einen Gewinn realisieren kann
- Klare Definition der Preisgünstigkeit/Mieten sowie Vorgaben zu Wohnungsgrössen und -standards notwendig
- Umsetzung grundsätzlich sowohl über allgemeine Bauvorschriften als auch im Einzelfall in Sondernutzungsplänen oder Verträgen denkbar (siehe Varianten)
- Variante 1: Bedingt Entscheide durch zuständige Behörde (Exekutive oder Legislative) im Anschluss an Verhandlung
- Variante 2: Birgt Gefahr, dass hohe Dichten an Orten entstehen, die aus raumplanerischer Sicht ungeeignet sind; städtebauliche Qualität nur schwer steuerbar

Verbreitung

Variante 1: zunehmend verbreitet, z. B. Bülach ZH, Ecublens VD, Renens VD (S. 36), Wädenswil ZH; Variante 2: wenig verbreitet, z. B. Küsnacht am Rigi SZ, Horw LU, Prilly VD, Küsnacht ZH (S. 30)

Organisatorischer Aufwand

Mittel bis hoch (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Aushandlungsprozess, Überwachung der Mieten)

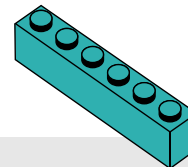
Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich (z. B. über Vertrag, Eintrag in Grundbuch)

Erfolgsfaktoren

- Vermietungsvorschriften garantieren zielgruppengerechte Nutzung
- Variante 1: In Verhandlungen können weitere Anliegen der Gemeinde eingebracht werden
- Variante 2: Koordination der Ausnutzungsboni in den kommunalen Entwicklungsgebieten, um die Siedlungsqualität zu gewährleisten

3. Kauf- und Vorkaufsrecht



Kurzbeschreibung / Vorgehen

- Variante 1: Gesetzliches Vorkaufsrecht für preisgünstigen Wohnraum: Wenn ein Grundeigentümer ein bebautes oder unbebautes Grundstück verkaufen möchte und die Bedingungen für das Vorkaufsrecht erfüllt sind, wird die Gemeinde über den Verkaufsfall und den mit einem potenziellen Käufer vereinbarten Preis informiert. Die Gemeinde kann dann das Grundstück zum selben Preis übernehmen.
- Variante 2: Kauf- oder Vorkaufsrecht bei Einzonungen: Entweder wird mit der Einzonung aufgrund kantonalen Rechts ein Kauf-/Vorkaufsrecht zum Zweck der Baulandmobilisierung eingeräumt oder ein solches mit dem Grundeigentümer vor der Einzonung vertraglich vereinbart. Sobald die Voraussetzungen für ein Kauf-/Vorkaufsrecht erfüllt sind, wird die Gemeinde informiert und kann ihr Recht ausüben.
- Beide Varianten: Nach Ausübung des Kauf- oder Vorkaufsrecht: Erstellung von / Umwandlung in kommunale Wohnungen ([Baustein 4](#)) oder Abgabe an gemeinnützigen Bauträger ([Baustein 6](#)).

Voraussetzungen

- Variante 1: Bedingt gesetzliche Grundlage auf kantonaler Ebene, aktuell in den Kantonen Genf, Jura und Waadt
- Variante 2: Bedingt neu einzonbares Land sowie gesetzliche Grundlage ([aktuelle Übersicht ①](#)) oder Vertrag

Finanzieller Aufwand

Tief bis hoch (hängt von den Bedingungen der Weiternutzung ab)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Hoch (bei Kaufrecht), mittel (bei Vorkaufsrecht)

Hinweise zur Umsetzung

Vorkaufsrecht sichert der Gemeinde auch ohne Ausübung ihres Rechts eine Einsicht in Transaktionskonditionen, was ihren Informationsstand über den Immobilienmarkt deutlich verbessert

Verbreitung

- Variante 1: nur in Kantonen mit gesetzlicher Grundlage, v.a. Waadt, z. B. Renens (S. 36)
- Variante 2: tatsächliche Ausübung der Kauf-/Vorkaufsrechte und Verwendung der Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum wenig verbreitet, z. B. Oberägeri ZG

Organisatorischer Aufwand

Mittel bis hoch (abhängig von konkreter Umsetzung)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Ja, vgl. Bausteine 4 und 6

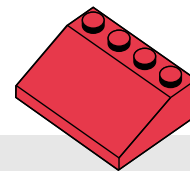
Erfolgsfaktoren

- Variante 1: Ein Fonds oder ein Rahmenkredit für den Erwerb von Immobilien ermöglicht es der Gemeinde innerhalb der Frist für das Vorkaufsrecht zu handeln.
- Variante 2: Vorab direkte Verhandlungen mit Landeigentümerschaften suchen, um gegenseitiges Vertrauen herzustellen

①



4. Kommunale Wohnungen



Kurzbeschreibung / Vorgehen

- Gemeinde erstellt auf kommunalem Land (zusätzliche) Wohnungen und vermietet diese preisgünstig
- Gemeinde erwirbt bebaute Liegenschaften und vermietet die Wohnungen preisgünstig (allenfalls nach Umbau oder Erweiterung)

Voraussetzungen

- Bedingt kommunales Land / Liegenschaften (oder deren Erwerb)
- Bedingt keine spezifische Gesetzesgrundlage auf kommunaler oder kantonaler Ebene, aber Zustimmung der kommunalen Gremien (Exekutive / Legislative) zu den Investitionen

Finanzieller Aufwand

Hoher kurzfristiger Liquiditätsbedarf (Land- oder Immobilienkauf und allenfalls Baukosten), aber Immobilie verbleibt im Eigentum der Gemeinde, Wertsteigerung möglich

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Bedingt hohe politische Akzeptanz aufgrund des direkten Engagements der Gemeinde und des finanziellen und organisatorischen Aufwandes
- Gemeinde bleibt Besitzerin von Land und Bauten und hält sich damit langfristig Handlungsmöglichkeiten offen
- Kleinräumige Durchmischung direkt durch die Gemeinde steuerbar über die Vermietungspraxis
- Gemeinde subventioniert allenfalls zusätzlich einzelne Wohnungen (siehe auch [8. Mietzinsbeiträge](#)) für sehr tiefe Einkommen

Verbreitung

ca. 80% der Gemeinden verfügen über kommunale Wohnungen

[Bericht Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen](#) ^①

besonders viele z. B. Herrliberg ZH, Lancy GE, Le Locle NE, Küsnacht ZH (S. 30), Köniz BE (S. 32)

Organisatorischer Aufwand

Hoch (Wohnungsbau oder Erwerb, Vermietung, Überprüfung der Belegungsvorschriften)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Solange die Gemeinde die Immobilie für diesen Zweck nutzen will, ist die Preisgünstigkeit gewährleistet, grundsätzlich auch Umnutzung möglich

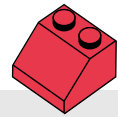
Erfolgsfaktoren

Vermietungsvorschriften garantieren zielgruppengerechte Nutzung

①



5. Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft



Kurzbeschrieb / Vorgehen

- Gemeinde gründet eine gemeinnützige Bauträgerschaft (i. d. R. Stiftung oder Genossenschaft) mit dem Zweck, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen.
- Gemeinde stattet gemeinnützige Bauträgerschaft mit Land und /oder Kapital aus
- Gemeinnützige Bauträgerschaft erstellt oder erwirbt Wohnungen und vermietet diese nach der Kostenmiete

Voraussetzungen

- Keine spezifische kantonale oder kommunale Gesetzesgrundlage notwendig
- Zustimmung der kommunalen Gremien Exekutive / Legislative zu den Investitionen erforderlich

Finanzieller Aufwand

Mittel bis hoch (Stiftungs- oder Genossenschaftskapital, allenfalls Abgabe von kommunalem Land)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Im Vergleich zu kommunalen Wohnungen sind Projekte flexibler und schneller umzusetzen (z. B. keine langwierigen politischen Verfahren bei Landkauf)
- Mit der Gründung einer Stiftung oder Genossenschaft reduziert sich der organisatorische Aufwand für die Gemeinde
- Grosse Flexibilität bei der Ausgestaltung der Stiftung oder Genossenschaft: Über die Formulierung der Statuten Ausrichtung auf bestimmte Zwecke und Zielgruppen möglich
- Auch regionale Projekte mit Beteiligung mehrerer Gemeinden sind möglich und besonders im Alterswohnbereich verbreitet

Verbreitung

Verbreitet als Alternative zum kommunalen Wohnungsbau, oft auch zielgruppenspezifische Ausrichtung (z. B. Alterswohnungen oder für Personen mit Zugangsschwierigkeiten), z. B. Rüschlikon ZH, Ernen VS, Thônex GE, Saignelégier JU (S. 28)

Organisatorischer Aufwand

Tief bis mittel (Stiftungs-, Genossenschaftsgründung, Reglement)

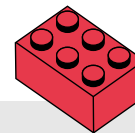
Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig

Erfolgsfaktoren

- Vermietungsvorschriften garantieren zielgruppengerechte Nutzung
- Einsitz von Gemeindevertreterinnen und -vertretern im Stiftungsrat oder in den Vorständen von Genossenschaften stellt langfristig Einflussmöglichkeit der Gemeinde sicher

6. Abgabe von kommunalem Land



Kurzbeschreibung / Vorgehen

- Gemeinde gibt eigenes Land an Bauträgerschaft im Baurecht ab (langfristig) oder verkauft Land zu günstigen Konditionen unter der Bedingung, dass die Bauträgerschaft preisgünstigen Wohnraum errichtet
- Bauträgerschaft erstellt auf dem Land Wohnraum und vermietet diesen preisgünstig
- Variante 1: Land wird an gemeinnützige Bauträgerschaft, z. B. Stiftung oder Genossenschaft abgegeben
- Variante 2: Land wird an gewinnorientierte Bauträgerschaft, z. B. Pensionskasse abgegeben

Voraussetzungen

- Bedingt kommunales Land
- Bedingt keine spezifische Gesetzesgrundlage auf kommunaler oder kantonaler Ebene, aber Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zur Landabgabe

Finanzieller Aufwand

Tief bis hoch (je nach Preisgestaltung beim Verkauf/ bei der Baurechtsvergabe)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Variante 1: Abgabe an erfahrene Baugenossenschaft reduziert personellen Aufwand und garantiert Gemeinnützigkeit
- Variante 2: Noch wenig Erfahrung mit der Abgabe von Land an gewinnorientierte Bauträgerschaft, tendenziell mehr Verhandlungs-, Regelungs- und Kontrollaufwand

Verbreitung

Sehr verbreitet, z. B. Birsfelden BL (S. 26), Köniz BE (S. 32), Küsnacht ZH (S. 30), Kriens LU, Lantsch/Lenz GR (S. 34), Neuenburg NE, Renens VD (S. 36), Saignelégier JU (S. 28)

Organisatorischer Aufwand

Tief bis mittel (einmalige Evaluation einer passenden Bauträger-/ Käuferschaft, Ausarbeitung eines Baurechts-/ Verkaufsvertrags, ev. Kontrolle von Vermietungsvorschriften)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

- Variante 1: Gemeinnützigkeit der Bauträgerschaft garantiert Kostenmiete langfristig
- Variante 2: Entsprechende Vorgaben durch die Gemeinde (z. B. mittels Vertrag und Grundbucheintrag) ermöglichen eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen

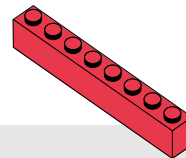
Erfolgsfaktoren

- Über Abgabe an Bauträgerschaft mit bestimmter Ausrichtung (z. B. Familien, Alterswohnen) können einzelne Zielgruppen gezielt gefördert werden
- Baurechtsvergabe / Verkauf über einen strukturierten Prozess (z. B. Wettbewerbsverfahren in Kombination mit Nutzungsideen / Gestaltung, etc.) ermöglichen unterschiedliche Ideen und Konzepte
- Vermietungsvorschriften garantieren zielgruppengerechte Nutzung
- Im Baurechtsvertrag können weitere Regelungen getroffen werden (z. B. Verbot von Zweitwohnungen)



Empfehlungen zur Ausgestaltung von Baurechten finden sich im Merkblatt Baurechte

7. Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger



Kurzbeschreibung / Vorgehen

- Gemeinde vergibt zinslose / zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträgerschaften (Reduktion der Zinslast), gewährt ihnen Bürgschaften oder vergibt à-fonds-perdu-Beiträge zur Abschreibung von Kapitalkosten
- Zins- / Kapitalkosten für gemeinnützige Bauträger werden dadurch reduziert und die Einsparungen dank Kostenmiete an die Mietenden weitergegeben

Voraussetzungen

Entweder generelle Regelung in einem kommunalen Gesetz / Verordnung oder fallweise Zustimmung der kommunalen Gremien zur Zahlung von Beiträgen / Darlehen

Finanzieller Aufwand

Tief (Bürgschaften / Abgabe von zinsgünstigen Darlehen, da tiefes Ausfallrisiko) bis hoch (à-fonds-perdu-Beiträge)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Hohe Baulandpreise führen auch bei Kostenmiete zu vergleichsweise hohen Mieten, gewisse Gemeinden gewähren deshalb à-fonds-perdu-Beiträge zur Senkung der Anfangsmieten
- Kombination von kommunalen Darlehen mit weiteren Darlehen z. B. [Fonds de roulement](#) ① möglich

Verbreitung

Verbreitet, z. B. Lantsch/Lenz GR (S. 34), Neuenburg NE, Nyon VD, Zürich ZH

Organisatorischer Aufwand

Tief

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig

Erfolgsfaktoren

Vermietungsvorschriften garantieren zielgruppengerechte Nutzung

①



8. Mietzinsbeiträge



Kurzbeschrieb / Vorgehen

- Gemeinde richtet direkt Beiträge an die Mietkosten von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus

Voraussetzungen

Bedingt kantonale und kommunale Gesetzesgrundlage (z. B. kommunale Verordnung)

Finanzieller Aufwand

Keine einmaligen, sondern periodisch wiederkehrende Kosten, Höhe vom Bezügerkreis und Unterstützungsbeitrag abhängig

Zeitliche Wirkung

Kurzfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Durch Einkommens- und Vermögenslimiten im Reglement kann sichergestellt werden, dass nur die gewünschte Zielgruppe von den Beiträgen profitiert
- In vielen Gemeinden eingesetzt, um Abhängigkeit von weiteren staatlichen Unterstützungsleistungen wie z. B. Sozialhilfe zu verhindern

Verbreitung

Verbreitet bei Gemeinden in den Kantonen BL (z. B. Binningen), BS und VD (z. B. Renens, S. 36), Mietzinsbeiträge werden auch durch verschiedene Kantone ausgerichtet

Organisatorischer Aufwand

Mittel (periodische Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften)

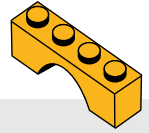
Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Kein langfristiger Erhalt, Wohnraum bleibt nur so lange preisgünstig für Bewohnende wie Beiträge ausgerichtet werden

Erfolgsfaktoren

In Kombination mit anderen Massnahmen (z. B. [kommunalem Wohnungsbau](#)) wirkungsvoll, um bestimmte Wohnungen für tiefe Einkommen bezahlbar zu machen

9. Verhandlungen



Kurzbeschrieb / Vorgehen

- Gemeinde sucht das Gespräch mit Eigentümerschaften und Investierenden, um mit diesen über die Realisierung oder den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum zu verhandeln
- Win-Win-Situation zwischen den Zielen der Gemeinde und denjenigen von Eigentümerschaften und Investierenden wird gesucht
- Oft kombiniert mit anderen Massnahmen, z. B. Abgabe von kommunalem Land, Nutzungsprivilegien als Anreiz, Anteile in der Nutzungsplanung

Voraussetzungen

Keine kommunale Gesetzesgrundlage für Verhandlungen an sich notwendig, aber Zustimmung der kommunalen Gremien zu daraus folgenden Handlungen wie Landkauf, Landabtausch oder Nutzungsprivilegien zwingend

Finanzieller Aufwand

Tief (keine Investitionen erforderlich) bis hoch (in Kombination mit weiteren Massnahmen, z. B. Landerwerb)

Zeitliche Wirkung

Kurz- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Eingriff allenfalls über Verhandlungsergebnis und auf freiwilliger Basis

Hinweise zur Umsetzung

- Gemeinde muss den Grundeigentümerschaften Vorteile anbieten können, z. B. Tauschgeschäfte, Nutzungsprivilegien (siehe auch [2. Nutzungsprivilegien als Anreiz](#)), finanzielle Anreize, Gewährleistung von Rechtssicherheit
- Gegenseitiges Vertrauen als Voraussetzung für Verhandlungen
- Klare Definition der Ziele im Vorfeld notwendig
- Verhandlungen finden in vertraulichem Rahmen statt, mit allen Beteiligten abgestimmte, transparente Information der Bevölkerung ist für Akzeptanz zentral

Verbreitung

Verbreitet, vor allem in grösseren und mittleren Gemeinden, z. B. Birsfelden BL (S. 26), Köniz BE (S. 32), Küsnacht ZH (S. 30), Renens VD (S. 36), Saignelégier JU (S. 28)

Organisatorischer Aufwand

Tief bis hoch (abhängig von Komplexität des Projekts)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Denkbar, bei entsprechenden Verhandlungsergebnissen

Erfolgsfaktoren

- Verhandlungsgeschick und Kenntnisse der Bedürfnisse der Investierenden und Eigentümerschaften
- Regelmässige Sensibilisierung von Eigentümerschaften für das Thema sowie langjährige Kontinuität und Erfolgsbeispiele können die Verhandlungsbereitschaft erhöhen

10. Beratung



Kurzbeschrieb / Vorgehen

- Gemeinde berät oder sensibilisiert interessierte Eigentümerschaften, Investierende oder Mietende zum Erhalt oder zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- Beispiele:
 - Grundeigentümer werden bei einem Landverkauf auf mögliche gemeinnützige Kaufinteressenten aufmerksam gemacht
 - Beratung von Eigentümerschaften, wie kostengünstig gebaut und saniert werden kann
 - Bekanntmachen neuer Wohnformen mit tiefen Wohnkosten (kollektive Wohnformen, etc.)

Voraussetzungen

- Keine spezifische kantonale oder kommunale Gesetzesgrundlage notwendig
- Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zu notwendigen Finanzmitteln

Finanzieller Aufwand

Tief bis mittel (je nach Umfang des Beratungsangebotes fallen Kosten bei der Ausbildung und Bereitstellung von Personal und Infrastruktur an, allenfalls Beauftragung externer Fachleute)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff, respektive auf freiwilliger Basis

Hinweise zur Umsetzung

- Aufstellen von klaren Kriterien für die Beratung (Zielgruppe, Aufgaben, Form, Qualität)
- Beratung kann von Gemeindeverwaltung angeboten werden, an Dritte in Auftrag gegeben werden oder in Zusammenarbeit mit Verbänden und Genossenschaften erfolgen
- Aufbau einer Beratungsstelle, allenfalls in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden / Kanton sinnvoll, um organisatorischen Aufwand zu reduzieren und Know-how zu teilen

Verbreitung

Wenig verbreitet, vor allem in grösseren Städten, z. B. Köniz BE (S. 32), Küsnacht ZH (S. 30), Renens VD (S. 36), Saignelégier (S. 28)

Organisatorischer Aufwand

- Tief (Sensibilisierung von Eigentümerschaften und Investierenden für das Thema in Gesprächen oder Veranstaltungen)
- Mittel bis hoch (themenspezifische Beratungen, Entwicklung von Beratungskonzepten und Materialien, Aufbau eigener Beratungsstellen)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Je nach Art der Beratung und Ergebnissen

Erfolgsfaktoren

- Regelmässige Sensibilisierung für das Thema kann Bereitschaft erhöhen
- Anliegen kann in bestehende Informationskanäle integriert werden

Weitere Ansätze

Dieser Baukasten hat zum Ziel, Gemeinden eine Palette von bewährten kommunalen Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum aufzuzeigen. Im Folgenden werden weitere Ansätze aufgeführt, die bisher erst vereinzelt angewandt wurden und die in der Regel in Zusammenarbeit mit Kantonen und Privaten angegangen werden können.

Wohnungstausch

Häufig bleiben Mietende auch bei einer Reduktion des Haushalts in grossen Wohnungen wohnen. Wenn solche Haushalte in kleinere Wohnungen umziehen würden, könnte das den Wohnungsmarkt entlasten. Die Stadt Basel bietet älteren Mieterinnen und Mietern von städtischen Wohnungen mit dem Modell [«sicheres Wohnen im Alter»](#) ① die Möglichkeit in eine kleinere, hindernisfreie Wohnung mit tieferem Mietpreis zu ziehen.

Die Stadt Lausanne hat ein ähnliches [Pilotprojekt](#) ② zum Wohnungstausch ins Leben gerufen. Dieses Projekt, das in Zusammenarbeit mit der Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL) durchgeführt wird, zielt darauf ab, den Austausch von Wohnungen innerhalb des städtischen und SILL-eigenen Wohnungsbestands zu erleichtern. Das Projekt richtet sich insbesondere an Senioren, die an altersgerechten Wohnungen interessiert sind, und an Familien, die grössere Wohnungen benötigen.

Sozialverträglich sanieren

Sanierungen sind notwendig, um Klimaziele zu erreichen und den Wohnungsbestand attraktiv zu halten. Allerdings stehen Modernisierung und Ausbauten teilweise im Zielkonflikt mit dem Erhalt

von preisgünstigem Wohnraum. Denn die Sanierungen führen oft zu deutlich höheren Mieten und zur Kündigung der bestehenden Mieterschaft.

Konkret können Grundeigentümerschaften Sanierungen sozialverträglich gestalten, indem sie frühzeitig und transparent über bevorstehende Projekte kommunizieren. Eine Sanierung im bewohnten Zustand ist grundsätzlich gegenüber einer in unbewohntem Zustand vorzuziehen.

Bei umfassenden Sanierungen oder Ersatzneubauten bietet die Etappierung der Erneuerung die Möglichkeit, dass bestehende Mietparteien innerhalb der Siedlung umziehen können. Weiter kann die Verwaltung bei der Wohnungssuche unterstützen, Zusatzangebote wie die Kostenübernahme eines Umzugs innerhalb der Siedlung und Hilfestellungen wie eine verkürzte Kündigungsfrist anbieten. Die Stadt Zürich hat verschiedene Leitfäden und Arbeitshilfen zu sozialverträglichen Sanierungen und Ersatzneubauten gesammelt: [Website Sozialverträglichkeit](#) ③

«Der Erhalt bestehender Wohnungen ist sehr wichtig. Wir suchen systematisch den Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern, die Baugenehmigungen beantragen, um den Verlust von preisgünstigen Wohnungen zu verhindern und Totalsanierungen gegenüber Ersatzneubau zu bevorzugen.»

Didier Divorne, Gemeinderat von Renens

①



②



③



Impressum

© November 2025, umfassend aktualisierte und überarbeitete Version des gleichnamigen Dokuments vom November 2013

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4
3003 Bern

Projektleitung

Jude Schindelholz, BWO
Nynke van Duijn, BWO

Begleitgruppe

Michel Bürgisser, Vernier
Reto Camenzind, Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Deborah Eggel, Losinger Marazzi
Thomas Egger, Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB
Delphine Galliard, Stadt Freiburg
Marie Glaser, BWO
Lea Gerber, Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Steven Goldbach, Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Matthias Howald, ARE
Florian Innemann, EspaceSuisse
Vanessa Marmy, Kanton Waadt
Silvan Müggler, Schweizerischer Gemeindeverband SGV
Christa Perregaux, EspaceSuisse
Flora Senften, Schweizerischer Städteverband SSV
Patricia Spack Isenrich, Bussigny
Roman Streit, Stadt Luzern
Barbara Thalmann, Uster
Jakob Trachsel, Lenk
Hannes Wahl, Kanton Zug

Redaktion

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Lukas Beck
Laura Fischer

Layout

Mario Burch
David Eisenstein
Sophie Baumgartner

Redaktion Fallbeispiele, Illustration Umschlag und Fotos

Wanzenried & Partner AG
Neubrückstrasse 80
3012 Bern
Stefan Wanzenried
Laura Lingen
Jana Aregger

Zitiervorschlag

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2025): Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Bern.

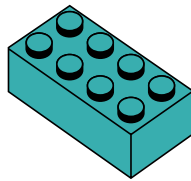
Anmerkung

Diese Broschüre ist in deutscher, französischer und italienischer Sprache verfügbar.

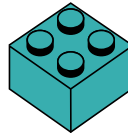
Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum

lenken

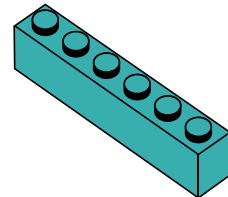
1 Anteile in
Nutzungsplanung



2 Nutzungsprivilegien
als Anreiz

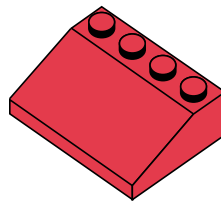


3 Kauf- und Vorkaufsrecht

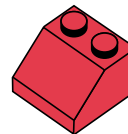


finanzieren

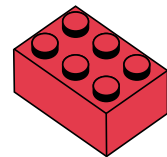
4 Kommunale Wohnungen



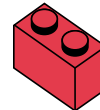
5 Gründung einer
gemeinnützigen
Bauträgerschaft



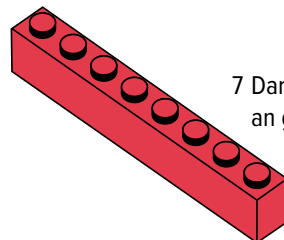
6 Abgabe von
kommunalem Land



8 Mietzinsbeiträge

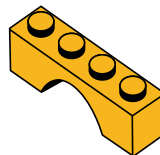


7 Darlehen / Beiträge
an gemeinnützige Bauträger



kommunizieren

9 Verhandlungen



10 Beratung

