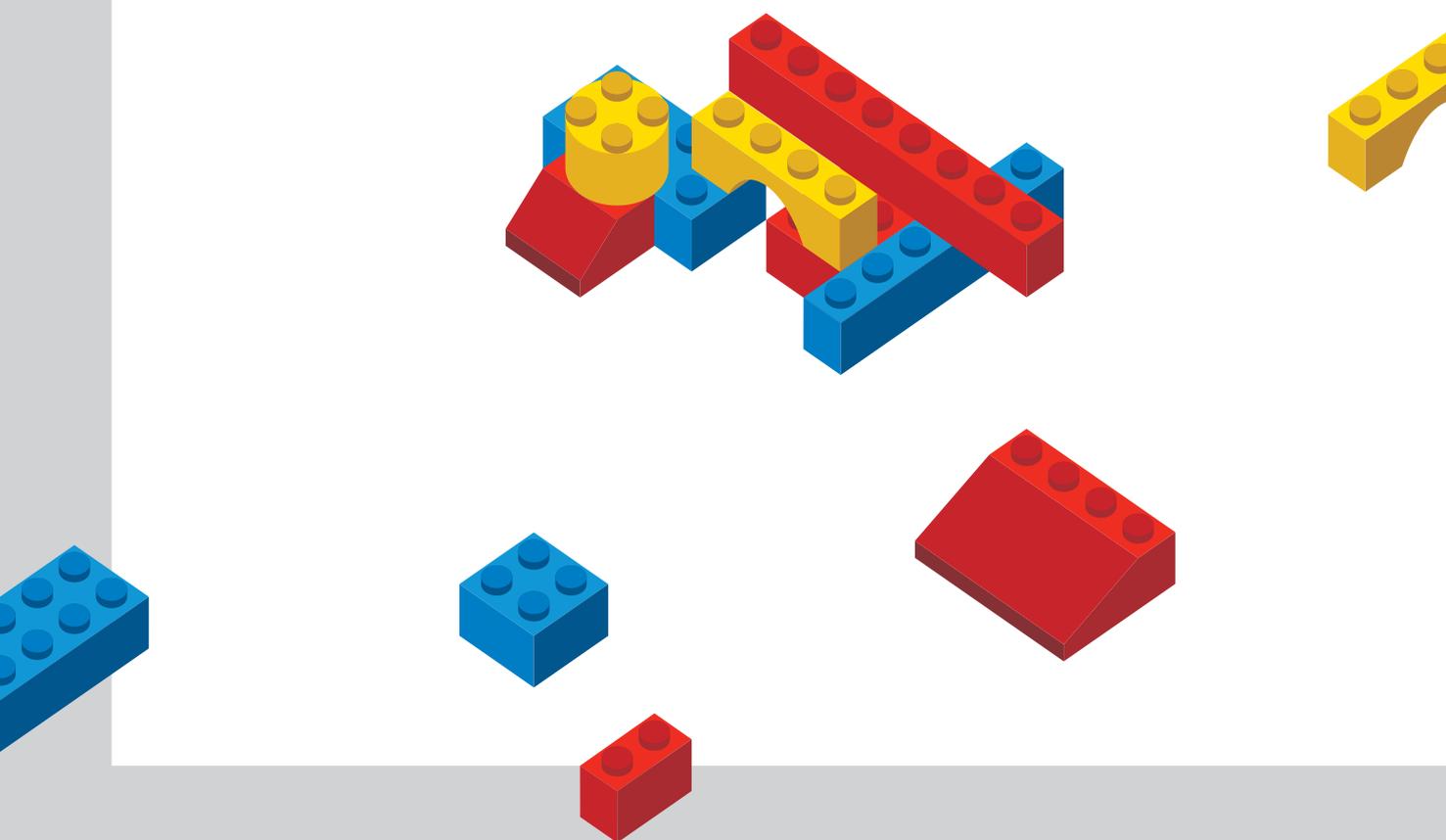


PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

***Ein Baukasten für
Städte und Gemeinden***



November 2013



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	
1 Ein Baukasten für preisgünstigen Wohnraum: Warum?	3
Weshalb sollen sich Gemeinden mit preisgünstigem Wohnraum beschäftigen?	3
An wen richtet sich dieser Baukasten?	4
Wie wird der Baukasten angewendet?	4
2 Welche Rolle können Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt einnehmen?	5
3 Wie können die Gemeinden preisgünstigen Wohnraum fördern?	7
Bausteine für preisgünstigen Wohnraum	10
4 Welche Bausteine eignen sich für welche Gemeinden?	11
Welche Bausteine kann die Gemeinde anwenden, wenn bestimmte Rahmenbedingungen gegeben sind?	11
Welche Bausteine eignen sich für welche Absichten?	12
5 Wie werden die Bausteine angewendet? – Fallbeispiele und Massnahmen	15
<i>Gemeinde Nyon</i>	16
<i>Gemeinde Küsnacht (ZH)</i>	18
<i>Gemeinde Rüslikon</i>	20
<i>Gemeinde Ftan</i>	22
<i>Gemeinde Meggen</i>	24
1 Anteile in Nutzungsplanung	26
2 Nutzungsprivilegien als Anreiz	27
3 Bauverpflichtung und Kaufrecht	28
4 Kommunaler Wohnungsbau	29
5 Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers	30
6 Abgabe von kommunalem Land	31
7 Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger	32
8 Mietzinsbeiträge	33
9 Verhandlungen	34
10 Beratung	35
Weitere Ansätze	36

Welche Massnahmen für preisgünstigen Wohnraum gibt es? Im Baukasten sind die Massnahmen als Bausteine dargestellt. Eine Übersicht finden Sie auf Seite 10.

Vorwort

Der grossen Mehrheit der Schweizer Bevölkerung steht heute qualitativ guter und auch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. In einigen Städten und Agglomerationen jedoch sind die Wohnungspreise in den letzten Jahren stark angestiegen. Nicht nur grosse Städte wie Genf, Lausanne, Basel und Zürich, sondern auch kleinere Gemeinden sehen sich mit den Auswirkungen steigender Wohnungspreise konfrontiert. Mit den steigenden Preisen verändert sich auch die Bevölkerungsstruktur. Viele Gemeinden kommen zum Schluss, dass ein funktionierendes Gemeindeleben nicht zuletzt von der Frage abhängt, ob auch Einwohnerinnen und Einwohnern mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes Wohnraumangebot zur Verfügung steht.

Einige grössere Städte verfügen über eine lange Tradition von kommunalem und genossenschaftlichem Wohnungsbau, wogegen andere Gemeinden mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum noch kaum Erfahrung haben. Letztere stehen vor vielen Fragen: Welche Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum hat eine Gemeinde überhaupt? Welche Massnahme ist für eine bestimmte Gemeinde geeignet und welche nicht? Und nach welchen Kriterien werden die neu geschaffenen Wohnungen vergeben?

Mit dem vorliegenden Baukasten möchte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Gemeinden und Städte bei der Suche nach geeigneten Massnahmen unterstützen. Der Baukasten zeigt mögliche Schritte auf. Er enthält Massnahmen, die sich in der Praxis bereits bewährt haben. Ergänzende Hinweise zu den notwendigen Voraussetzungen, zu Erfolgsfaktoren und zur Umsetzung sollen Gemeinden helfen, die für ihre eigene Situation passenden Massnahmen auszuwählen. Verschiedene Beispiele zeigen zudem, warum es sich für Gemeinden in unterschiedlichen Regionen der Schweiz gelohnt hat, allein oder in Zusammenarbeit mit Partnern den preisgünstigen Wohnraum aktiv zu fördern.

Wir hoffen, dass der Baukasten vielen Städten und Gemeinden bei der Auswahl von geeigneten Massnahmen helfen wird.

Grenchen, November 2013

Bundesamt für Wohnungswesen

1 Ein Baukasten für preisgünstigen Wohnraum: Warum?

Wie preisgünstiger Wohnraum gefördert werden kann, ist eine Frage, die sich heute sowohl in grossen Städten als auch in kleinen und mittleren Gemeinden stellt. Der vorliegende Baukasten zeigt auf, welche Möglichkeiten Gemeinden haben, preisgünstigen Wohnraum zu fördern.

Als «preisgünstig» wird im Baukasten Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde / im Quartier und der Region einen günstigen Preis aufweist. Für die einzelne Person hängt es stark vom Einkommen und persönlichen Lebensumständen ab, ob sie eine Wohnung als preisgünstig erachtet. Was eine Gemeinde für sich als preisgünstig betrachtet, hängt wesentlich vom bestehenden Wohnraumangebot und der Bevölkerungsstruktur ab. Die Fallbeispiele (siehe Teil 5) in diesem Baukasten zeigen, was preisgünstig in unterschiedlichen Gemeinden bedeuten kann.

Weshalb sollen sich Gemeinden mit preisgünstigem Wohnraum beschäftigen?

Für Gemeinden gibt es verschiedene Gründe, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Einige Gemeinden mit stark steigenden Immobilienpreisen haben erkannt, dass ein funktionierendes Gemeindeleben und damit die langfristige Attraktivität der Gemeinde stark von der Frage abhängt, ob sie verschiedenen Bevölkerungssegmenten geeigneten

Wohnraum anbieten können. Die Befürchtung, dass Familien kaum mehr erschwinglichen Wohnraum finden, hat in gewissen Gemeinden zu einer wohnungspolitischen Debatte geführt. In anderen Gemeinden war die personelle Besetzung politischer Gremien Anlass, Massnahmen zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum zu ergreifen.

An wen richtet sich dieser Baukasten?

Der Baukasten ist eine Arbeitshilfe für jene Städte und Gemeinden, die bislang keine oder wenig Erfahrung mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum haben und hier aktiv werden wollen. Er informiert über die wesentlichen Eigenschaften der verschiedenen Fördermassnahmen und gibt erste Hinweise für die Umsetzung. Auf dieser Grundlage können interessierte Gemeinden Massnahmen prüfen, die sich für ihre Situation eignen. Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden sollen zur Umsetzung motivieren.

Die vorgestellten Fördermassnahmen zielen vor allem auf die Schaffung von neuem preisgünstigem Wohnraum ab. Wichtig ist jedoch auch, dass die Gemeinden diesen langfristig sichern können. Der Baukasten gibt daher Hinweise, wie die einzelnen Massnahmen entsprechend ausgestaltet werden können.

Gründe für preisgünstigen Wohnraum – Stimmen aus den Gemeinden (siehe Teil 5):

Nyon: «Mit der Förderung wird eine gute soziale Durchmischung unterstützt.» – Bernard Woeffray, Leiter der Abteilung Stadtplanung

Küsnacht: «Auch wenn es ganz objektiv betrachtet nur ein Tropfen auf dem heissen Stein ist, lohnt es sich. In den Genossenschaften wohnen in der Regel Leute, die sich in irgendeiner Form in der Gemeinde engagieren.» – Andreas Tanner, Leiter Liegenschaften

Ftan: «Ftan hat heute wieder einen guten Generationenmix und kann die Schule langfristig erhalten.» – Reto Pedotti, Gemeindepräsident

Wie wird der Baukasten angewendet?

Der Baukasten kann je nach Interesse als Ganzes gelesen oder als Nachschlagewerk für bestimmte Fördermassnahmen genutzt werden. Ziel des Baukastens ist, dass eine Stadt oder Gemeinde diejenigen Bausteine bzw. Massnahmen aus dem Baukasten auswählt, die sich für ihre Situation am besten eignen. Sie kann dabei einzelne Bausteine herausgreifen oder mehrere davon zu einer schlüssigen Wohnraumpolitik kombinieren.

Der Baukasten besteht aus fünf Teilen. Nach der Einführung (Teil 1) zeigt Teil 2 auf, welche Rolle Gemeinden im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren

auf dem Wohnungsmarkt einnehmen können. Teil 3 gibt einen Überblick über die «Bausteine», welche die Gemeinden zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum einsetzen können. Teil 4 bietet Hilfe bei der Auswahl der «Bausteine». In Teil 5 werden die «Bausteine» in Form von Steckbriefen detailliert beschrieben. Es wird gezeigt, welche Massnahme sich bei bestimmten Rahmenbedingungen und für bestimmte Zielsetzungen eignet. Teil 5 gibt Hinweise zur Umsetzung. Neben den Steckbriefen illustrieren Fallbeispiele, wie die Massnahmen in einzelnen Gemeinden bereits angewendet werden.

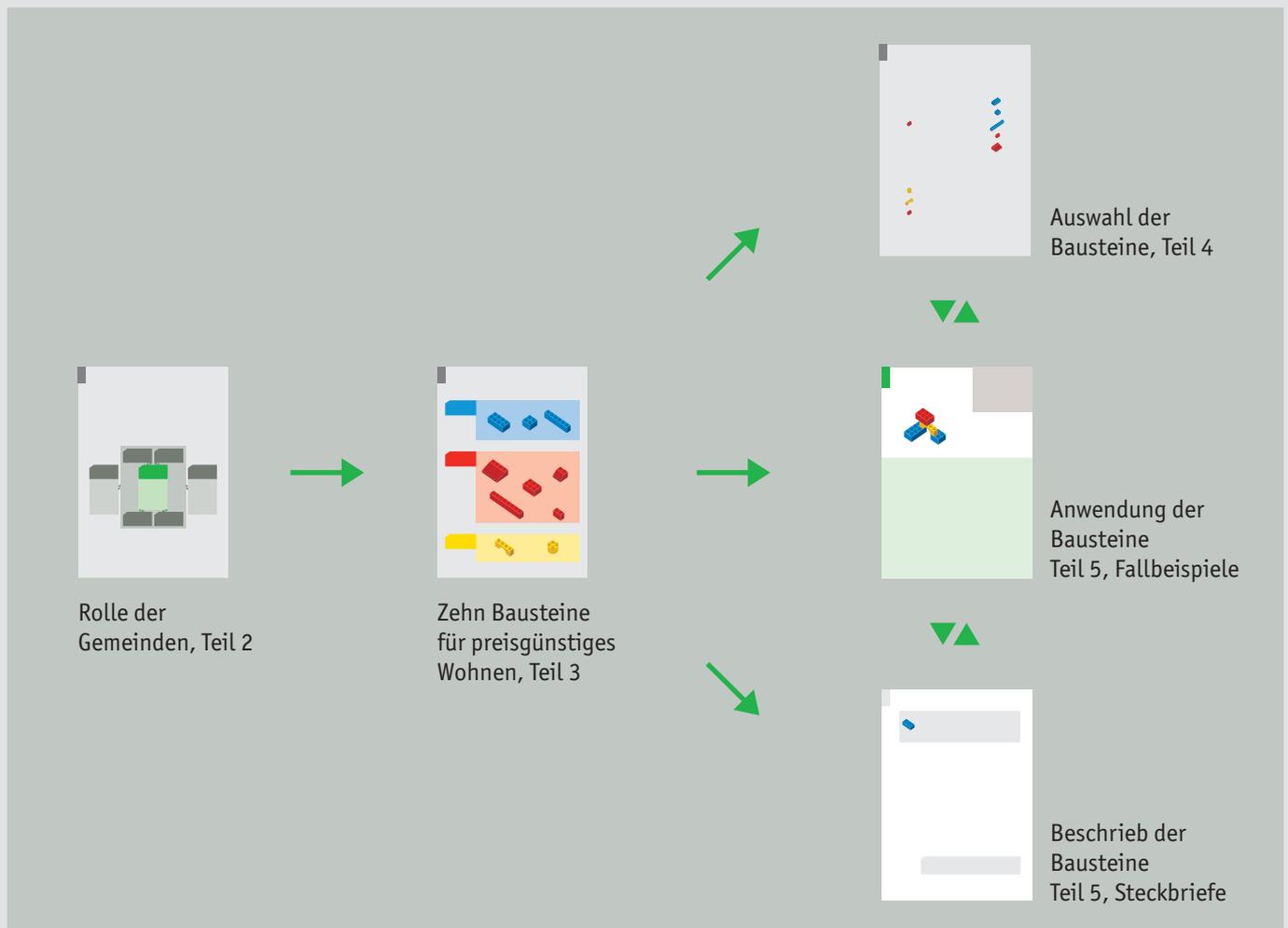


Abbildung 1: Aufbau des Baukastens

2 Welche Rolle können Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt einnehmen?

Ein Blick auf die Statistik zeigt: Der Schweizer Wohnungsmarkt ist weitgehend privat (siehe Abbildung 2). Drei Viertel der Wohnungen in der Schweiz sind im Besitz von privaten Eigentümern, weitere 14% in der Hand von institutionellen Anlegern. Vergleichsweise gering sind die Anteile der Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand (2%) und von Wohnbaugenossenschaften (5%). Gleichzeitig gibt es grosse Unterschiede zwischen den Gemeinden: Während in Nyon vor allem die starke Rolle der institutionellen Anleger auffällt, sind in Küsnacht die Wohnbaugenossenschaften mit gut einem Zehntel der Wohnungen ein bedeutender Akteur auf dem Wohnungsmarkt. Je nach Ort ist damit der direkte Einfluss einer Gemeinde oder einer Stadt auf den lokalen Wohnungsmarkt beschränkt. Trotzdem spielen die Gemeinden eine zentrale Rolle.

Vielfalt an Handlungsmöglichkeiten

Eine Stadt oder eine Gemeinde kann nicht nur als Immobilieneigentümerin in den Markt eingreifen, sondern verfügt über eine Reihe weiterer Handlungsoptionen. Mit ihrem politischen Handeln setzt sie Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt. So kann sie beispielsweise mit ihrer Nutzungsplanung das Angebot an Bauland und mögliche bauliche Dichten beeinflussen. Durch den Kauf und die Abgabe von Land betreibt eine Gemeinde eine ak-

tive Boden- und Liegenschaftspolitik. Sie kann zudem Massnahmen ergreifen, um die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum zu fördern. Die Möglichkeiten reichen von der Realisierung eigener Wohnungen (z. B. Alterswohnungen) über die Beratung und finanzielle Unterstützung anderer Akteure bis hin zu gezielten Anreizen zur Schaffung von Wohnraum (siehe Teil 3).

Die Gemeinde als Bindeglied zwischen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

Städte und Gemeinden sind mit den spezifischen örtlichen Verhältnissen vertraut. Sie wissen um die Bedürfnisse ihrer Einwohnerinnen und Einwohner, sie kennen den lokalen Wohnungsmarkt und verfügen oftmals über langjährige Beziehungen zu den Grundeigentümern. Auf dieser Grundlage können sie gemeinsam mit den weiteren Akteuren im Wohnungsmarkt auf ein geeignetes Wohnraumangebot hinwirken (siehe Abbildung 3, S. 6). Wohnraum für bestimmte Zielgruppen wie Ältere oder Familien lässt sich beispielsweise durch Vereinbarungen mit Privaten, institutionellen Anlegern oder Genossenschaften schaffen. Gemeinden können selbst aktiv werden, Initiativen von Privaten unterstützen und bestehende Förderprogramme von Bund und Kanton nutzen, um lokal benötigten und nachgefragten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

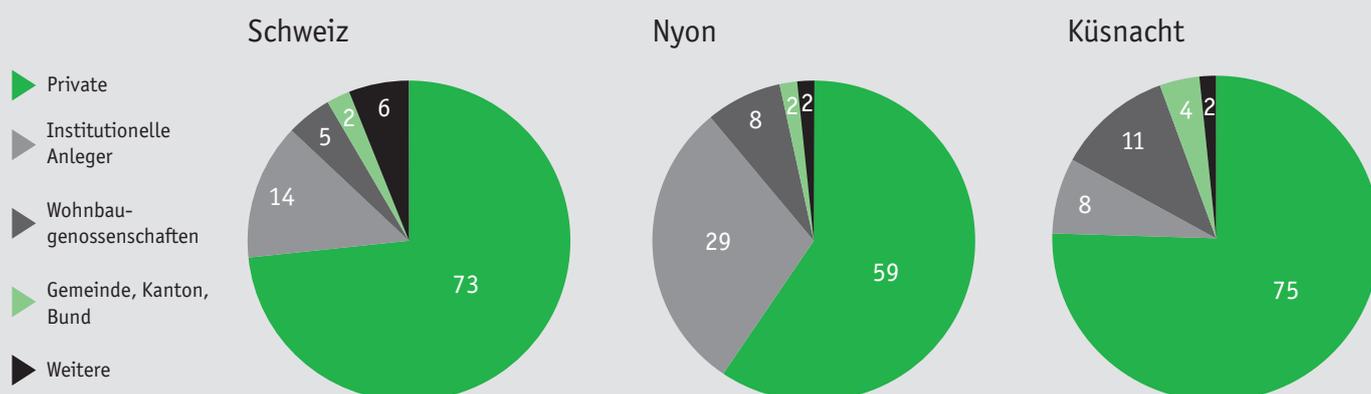


Abbildung 2: Wohnungen nach Eigentümertyp, 2000 (Daten: BFS 2010), Angaben in Prozent.

Grenzen des kommunalen Handelns auf dem Wohnungsmarkt

Neben wohnpolitischen Zielen haben Gemeinden auch immer weitere Entwicklungsziele. Die kommunale Wohnpolitik muss mit den Zielen in anderen Politikbereichen und der kommunalen Entwicklungsstrategie abgestimmt werden.

Gemeinden haben eine Vielzahl von Möglichkeiten, gemeinsam mit anderen Akteuren auf den lokalen Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Mit dem übergeordneten gesetzlichen Rahmen ergeben sich aber auch Grenzen für den kommunalen Handlungsspielraum: Grundsätzliche gesetzliche Vorgaben wie das Mietrecht oder die Planungs- und Baugesetze

werden auf Bundes- oder Kantonsebene gestaltet. Nicht jede Massnahme ist in jedem Kanton anwendbar. Gemeinden haben sich bei ihrem Handeln und allfälligen Massnahmen an diesen übergeordneten Vorgaben auszurichten. So können Gemeinden kaum weitergehende Vorschriften zur Mietzinsgestaltung erlassen, als es die übergeordneten Gesetze zulassen.

Auch künftig werden Bund und Kantone bei der Steuerung des Wohnungs- und Immobilienmarkts eine wichtige Rolle spielen. Diese erfordert vielfältige Abwägungen zwischen unterschiedlichen Zielen und eine gemeinde- oder gar kantonsübergreifende Betrachtung.

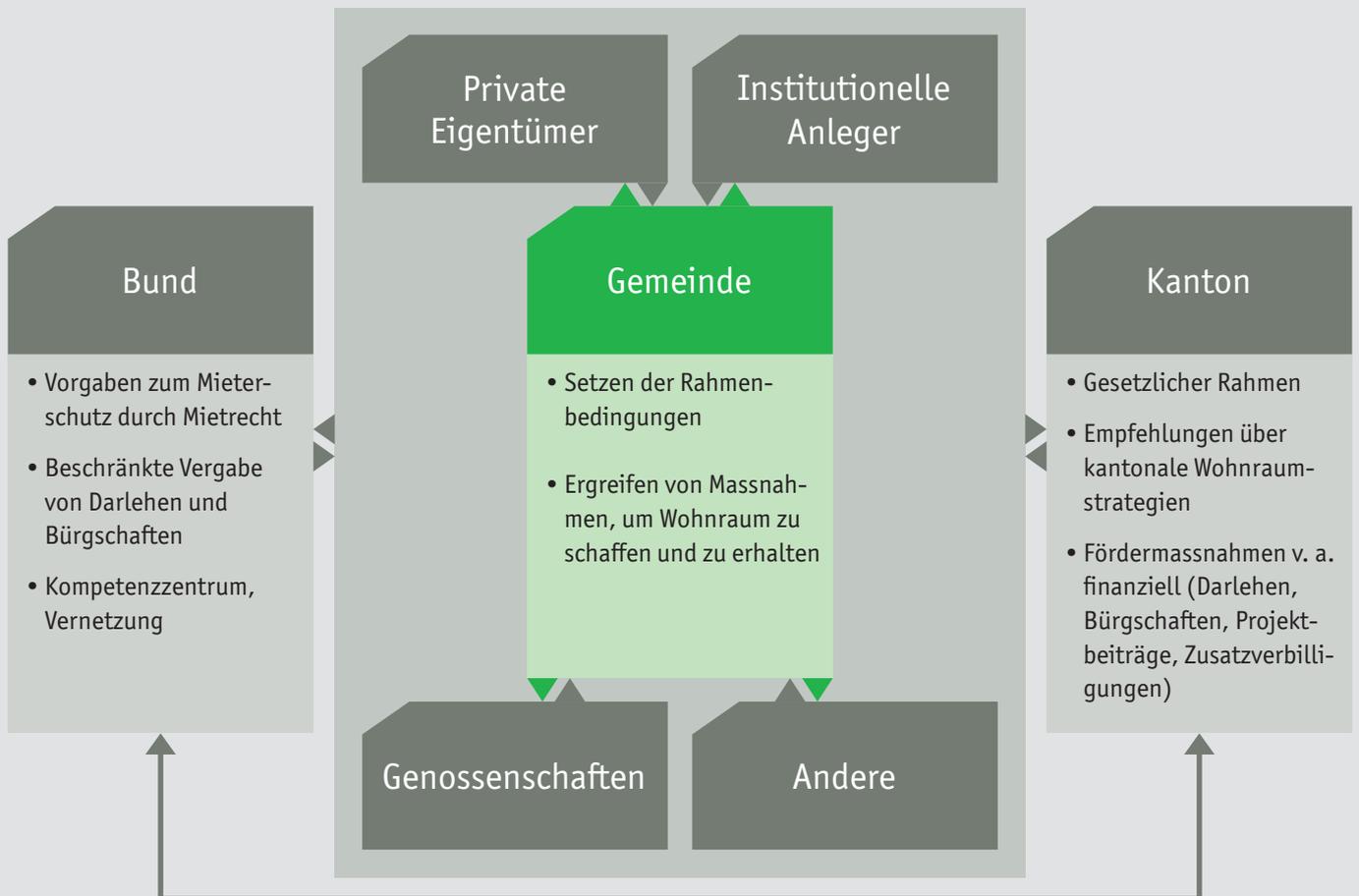


Abbildung 3: Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren

3 Wie können die Gemeinden preisgünstigen Wohnraum fördern?

Gemeinden können ihre vielfältigen Handlungsmöglichkeiten nutzen, um verschiedene Ziele auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum kann ein Ziel neben anderen sein. Es sollte in die Gesamtentwicklung

der Gemeinde eingebettet und mit anderen Zielen sowie mit den Nachbargemeinden abgestimmt sein. Wenn Massnahmen ergriffen werden, sollten diese gut vorbereitet und begleitet werden (siehe Abbildung 4).

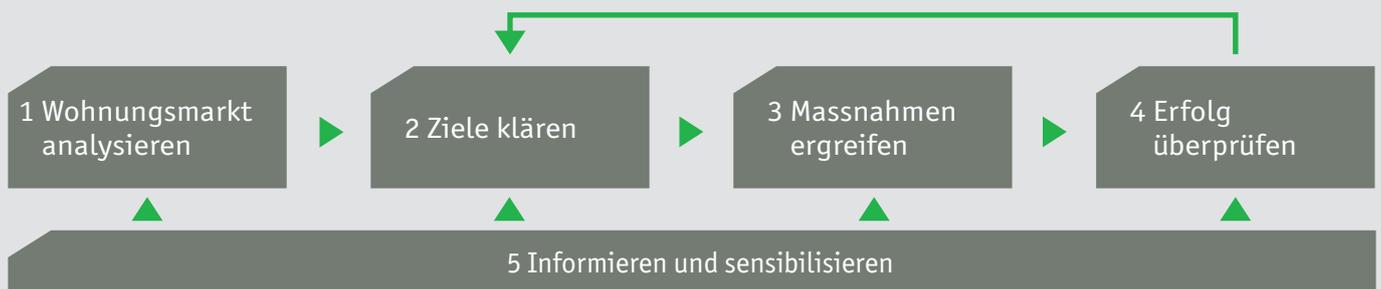


Abbildung 4: Massnahmen in die Gemeinde einbetten - 5 Schritte

Massnahmen in die Gemeinde einbetten

Bei der Auswahl geeigneter Massnahmen und der Kommunikation mit der Bevölkerung gehen die Gemeinden unterschiedlich vor. Einige Gemeinden erarbeiten eine umfassende Wohnraum- oder Liegenschaftsstrategie (siehe Fallbeispiele Küsnacht S. 18, Nyon S. 16). In dieser halten sie Ziele, Massnahmen und Zuständigkeiten fest. Andere Gemeinden führen die Förderung von preisgünstigem Wohnraum als Ziel in ihren Leitbildern auf und setzen Massnahmen fallweise um (siehe Fallbeispiele Meggen S. 24, Rüslikon S. 20). Je nach Gemeindegrösse, Problemlage und politischen Rahmenbedingungen sind unterschiedliche Formen möglich. Folgende Schritte sind jedoch generell empfehlenswert:

- **1 Wohnungsmarkt analysieren:** Meist ist es sinnvoll, dass eine Gemeinde das Wohnraumbot für verschiedene Bevölkerungsgruppen und die Entwicklung der Preise beobachtet, bevor sie Massnahmen ergreift. Bei einer Analyse des Wohnungsmarkts können Gemeinden in der Regel auf bestehende Daten von Bund und Kantonen zurückgreifen.
- **2 Ziele klären:** Um die geeigneten Massnahmen auszuwählen, muss die Gemeinde ihre Ziele

klären: Welche Bevölkerungsentwicklung strebt die Gemeinde an? Was bedeutet preisgünstig für die Gemeinde? Wenn eine Gemeinde diese Ziele z. B. in Form einer Wohnraumstrategie festhält, erhöht das den politischen Stellenwert und hilft bei der Kommunikation mit der Bevölkerung oder Dritten.

- **3 Massnahmen ergreifen:** Auf Basis der Analyse und ihrer Ziele können die Gemeinden geeignete Massnahmen ergreifen (siehe Seiten 8 bis 14).
- **4 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.
- **5 Informieren und sensibilisieren:** Die Akzeptanz in der Bevölkerung und bei Grundeigentümern 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.

Massnahmen ergreifen: lenken, finanzieren und kommunizieren

Hat sich eine Gemeinde entschlossen, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, steht ihr eine breite Palette möglicher Massnahmen zur Verfügung (siehe Abbildung 5).

Zum einen kann sie durch planerische und rechtliche Vorgaben *lenkend* in den Immobilienmarkt eingreifen. Die Gemeinde kann Anteile für preisgünstigen Wohnraum planerisch festschreiben, Nutzungsprivilegien beim Bau gewähren und Wohnungen über Bauverpflichtungen und Kaufrechte sichern.

Bei einer zweiten Gruppe von Massnahmen engagiert sich die Gemeinde vor allem *finanziell*. Dabei kann sie zum einen direkte Finanzleistungen ausrichten: Für den kommunalen Wohnungsbau, für die Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers, durch die Förderung von gemeinnützigen Bauträgern oder über Mietzinsbeiträge. Zum anderen kann

sie auch Land günstig an Dritte abgeben, die darauf preisgünstigen Wohnraum erstellen. Die Gemeinde nimmt damit Ertragseinbussen in Kauf.

Eine dritte Gruppe von Massnahmen setzt vor allem auf die *Kommunikation* mit den weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes. In gezielten Beratungsgesprächen oder über Verhandlungen kann die Gemeinde Eigentümerinnen und Eigentümer, Bauträger und Investoren für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gewinnen.

Die Fallbeispiele in diesem Baukasten (siehe Teil 5) zeigen auch, wie die einzelnen Massnahmen bzw. Bausteine miteinander kombiniert werden können. So sind Verhandlungen und Beratungen oft wesentliche Bestandteile lenkender und finanzieller Massnahmen. Vor allem für kleine und mittlere Gemeinden kann es sich auch lohnen, die Massnahmen mit Nachbargemeinden regional abzustimmen. Gezielte Partnerschaften reduzieren den organisatorischen und finanziellen Aufwand und ermöglichen den Austausch von Erfahrungen.



Abbildung 5: Zehn kommunale Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Unterstützende und begleitende Aktivitäten vorsehen

Durch unterstützende und begleitende Aktivitäten können Gemeinden die Umsetzung von Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum begünstigen und sicherstellen, dass die gesetzten Ziele erreicht werden.

Belegungsvorschriften formulieren: Die beschriebenen Massnahmen fördern die Schaffung preisgünstigen Wohnraums. Es stellt sich aber immer auch die Frage, wie dieser Wohnraum verteilt und längerfristig gesichert werden soll. Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Die meisten Gemeinden wollen preisgünstige Wohnungen für eine bestimmte Zielgruppe – meistens weniger gut Verdienende – schaffen. Um die Belegung der Wohnungen durch diese Zielgruppe sicherzustellen, werden vor allem im gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbau Belegungsvorschriften angewandt (siehe z.B. Fallbeispiel Küsnacht S. 18). Diese können z.B. die minimale Zahl der Personen, die in einer Wohnung leben, vorschreiben. Andere beziehen sich auf Kriterien wie Alter, Einkommen und Vermögen. Die Anwendung dieser Belegungsvorschriften oder -kriterien sichert die zielgerechte Belegung der Wohnungen.

Bei den meisten Massnahmen ist die Anwendung von Belegungsvorschriften grundsätzlich denkbar, bedingt aber auch eine entsprechende Kontrolle durch Gemeinde und Vermieter. Nicht-gemeinnützige Bauträger wenden zurzeit kaum Belegungsvorschriften an und haben entsprechend auch kaum Erfahrung damit gesammelt.

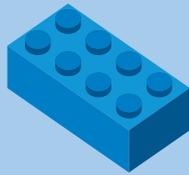
Aktive Bodenpolitik betreiben: Für viele Massnahmen ist es unabdingbar oder zumindest hilfreich, wenn die Gemeinde eigenes Land oder eigene Immobilien besitzt. Gemeinden können diese beispielsweise an gemeinnützige Bauträger abgeben oder Grundeigentümern im Rahmen von Verhandlungen einen Landabtausch anbieten. Eine aktive Bodenpolitik – also der gezielte Kauf und Tausch von Land – hat vielen Gemeinden erlaubt, ihren Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt zu vergrössern (siehe auch Fallbeispiel Küsnacht, S. 18). Damit können sie die lokalen Rahmenbedingungen für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum verbessern.

Weitere Hinweise zu Belegungsvorschriften kann die 2012 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen erstellte Studie «Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» geben: <http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum

lenken

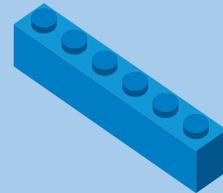
1 Anteile in
Nutzungsplanung



2 Nutzungsprivilegien
als Anreiz

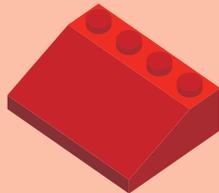


3 Bauverpflichtung und Kaufrecht



finanzieren

4 Kommunalen Wohnungsbau



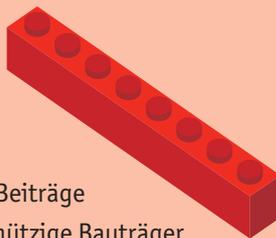
6 Abgabe von
kommunalem Land



5 Gründung eines
gemeinnützigen Bauträgers



7 Darlehen/Beiträge
an gemeinnützige Bauträger



8 Mietzinsbeiträge



kommunizieren

9 Verhandlungen



10 Beratung



4 Welche Massnahmen eignen sich für welche Gemeinden?

Möchte eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum fördern, steht sie vor der Frage, welche Massnahmen für sie geeignet sind. Diese Frage kann nicht generell beantwortet werden. Sie ist abhängig von den konkreten **Rahmenbedingungen**, die eine Gemeinde mitbringt und den spezifischen **Absichten**, die sie mit den Massnahmen verbindet.

Welche Bausteine kann die Gemeinde anwenden, wenn bestimmte Rahmenbedingungen gegeben sind?

Die Umsetzung von einzelnen Massnahmen setzt bestimmte Rahmenbedingungen voraus. Während eine Gemeinde für bestimmte Massnahmen eigenes Land benötigt, muss sie bei anderen Massnahmen bereit sein, einen beträchtlichen organisatorischen Aufwand zu betreiben. Bei der Auswahl der geeigneten Massnahmen sollten folgende Rahmenbedingungen geprüft werden (Tabelle auf Seite 14 bietet eine Übersicht):

Die Gemeinde besitzt eigenes Land, das sie für preisgünstigen Wohnraum einsetzen will.

Voraussetzung für:



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)



Abgabe von kommunalem Land (► S. 31)

Obige Massnahmen setzen voraus, dass die Gemeinde über eigenes Land verfügt. Sie kann sich dieses auch kurzfristig beschaffen. Oftmals ist aber die Verfügbarkeit von Bauland in Gemeinden mit hohen Miet- und Immobilienpreisen eingeschränkt. Mit einer aktiven Bodenpolitik (siehe «aktive Bodenpolitik» S. 9) kann sich eine Gemeinde durch die laufende Prüfung von Kauf- und Tauschmöglichkeiten Land für unterschiedliche Zwecke sichern.

In der Gemeinde sind Neueinzonungen, Aufzonen oder Umzonen von Land vorgesehen.

Voraussetzung für:



Anteile in Nutzungsplanung (► S. 26)



Nutzungsprivilegien als Anreiz (► S. 27)



Bauverpflichtung und Kaufrecht (► S. 28)

Für obige Massnahmen muss in der Gemeinde Land vorhanden sein, das eingezont, aufgezont oder umzont werden soll. Der mit der Ein-, Auf- oder Umzoning geschaffene Mehrwert wird (teilweise) für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum eingesetzt. Eine entsprechende Ein-, Auf- oder Umzoning 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.

Voraussetzung für:



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)



Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger (► S. 32)



Mietzinsbeiträge (► S. 33)

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 ein direktes finanzielles Engagement gefordert. Die Gemeinde muss vor Anwendung dieser Massnahmen prüfen, ob sie die entsprechenden Mittel hat und für diesen Zweck aufwenden will.

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

Voraussetzung für:



Anteile in Nutzungsplanung (► S. 26)



Nutzungsprivilegien als Anreiz (► S. 27)



Bauverpflichtung und Kaufrecht (► S. 28)



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)



Mietzinsbeiträge (► S. 33)

Der organisatorische Aufwand, den die Umsetzung einer Massnahme mit sich bringt, kann gerade für kleinere Gemeinden beträchtlich sein. Oftmals ist zudem eine gewisse Erfahrung mit der Anwendung der Massnahmen nötig. Es gibt aber auch Massnahmen, die sich mit geringerem Aufwand umsetzen lassen und bei denen Gemeinden vom Know-How Dritter, z.B. erfahrenen Baugenossenschaften, profitieren können.

Welche Bausteine eignen sich für welche Absichten?

Neben den Rahmenbedingungen sind auch die Absichten, die eine Gemeinde mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum verbindet, bei der Auswahl geeigneter Massnahmen wichtig. Drei Fragen sind dabei zentral:

- **Bauträger:** Will die Gemeinde selbst bauen oder Dritte dabei unterstützen?
- **Zeitliche Wirkung:** Will die Gemeinde primär kurzfristig preisgünstigen Wohnraum schaffen oder hat sie einen längeren Zeithorizont?
- **Erhalt:** Will die Gemeinde den geschaffenen Wohnraum auch langfristig preisgünstig erhalten?

Die Prüfung folgender Absichten ist bei der Auswahl der geeigneten Massnahmen hilfreich (Tabelle auf Seite 14 bietet eine Übersicht).

Die Gemeinde will den preisgünstigen Wohnraum als Bauträgerin selbst bereitstellen.

Besonders geeignete Massnahme:



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)

Insbesondere grössere Städte haben eine lange Tradition des kommunalen Wohnungsbaus. Wenn eine Gemeinde Wohnraum selber baut und bewirtschaftet, bedingt dies entsprechende Fachpersonen.

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

Besonders geeignete Massnahmen:



Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers (► S. 30)



Abgabe von kommunalem Land (► S. 31)



Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger (► S. 32)

Gemeinnützige Bauträger wie Baugenossenschaften und Stiftungen sind für viele Gemeinden bewährte Partner. Neben grösseren Genossenschaften mit reicher Erfahrung und viel Fachkompetenz gibt es auch kleinere Bauträger, die oftmals stark lokal verankert sind.

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

Besonders geeignete Massnahmen:



Abgabe von kommunalem Land (► S. 31)



Mietzinsbeiträge (► S. 33)



Beratung (► S. 35)

Auch Private und institutionelle Bauträger können preisgünstigen Wohnraum bereitstellen. Einerseits gibt es Bauträger, die ihren Wohnraum aus ideellen Motiven preisgünstig anbieten. Andererseits existieren auch gewinnorientierte Bauträger, die dank günstigen Bau- oder Landkosten ihren Wohnraum preisgünstig vermieten können. Bei der Zusammenarbeit mit Privaten empfiehlt es sich für die Gemeinden, die Rahmenbedingungen zum langfristigen Erhalt der Preisgünstigkeit klar festzuhalten.

Die Gemeinde will primär kurzfristig neuen preisgünstigen Wohnraum fördern.

Besonders geeignete Massnahme:



Mietzinsbeiträge (► S. 33)

Alle Massnahmen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wirken erst mittel- und langfristig, da der Bau von neuem Wohnraum mit entsprechenden Planungsarbeiten verbunden ist. Mietzinsbeiträge können dagegen sofort ausgerichtet werden.

Die Gemeinde will den geschaffenen Wohnraum auch langfristig preisgünstig erhalten.

Besonders geeignete Massnahmen:



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)



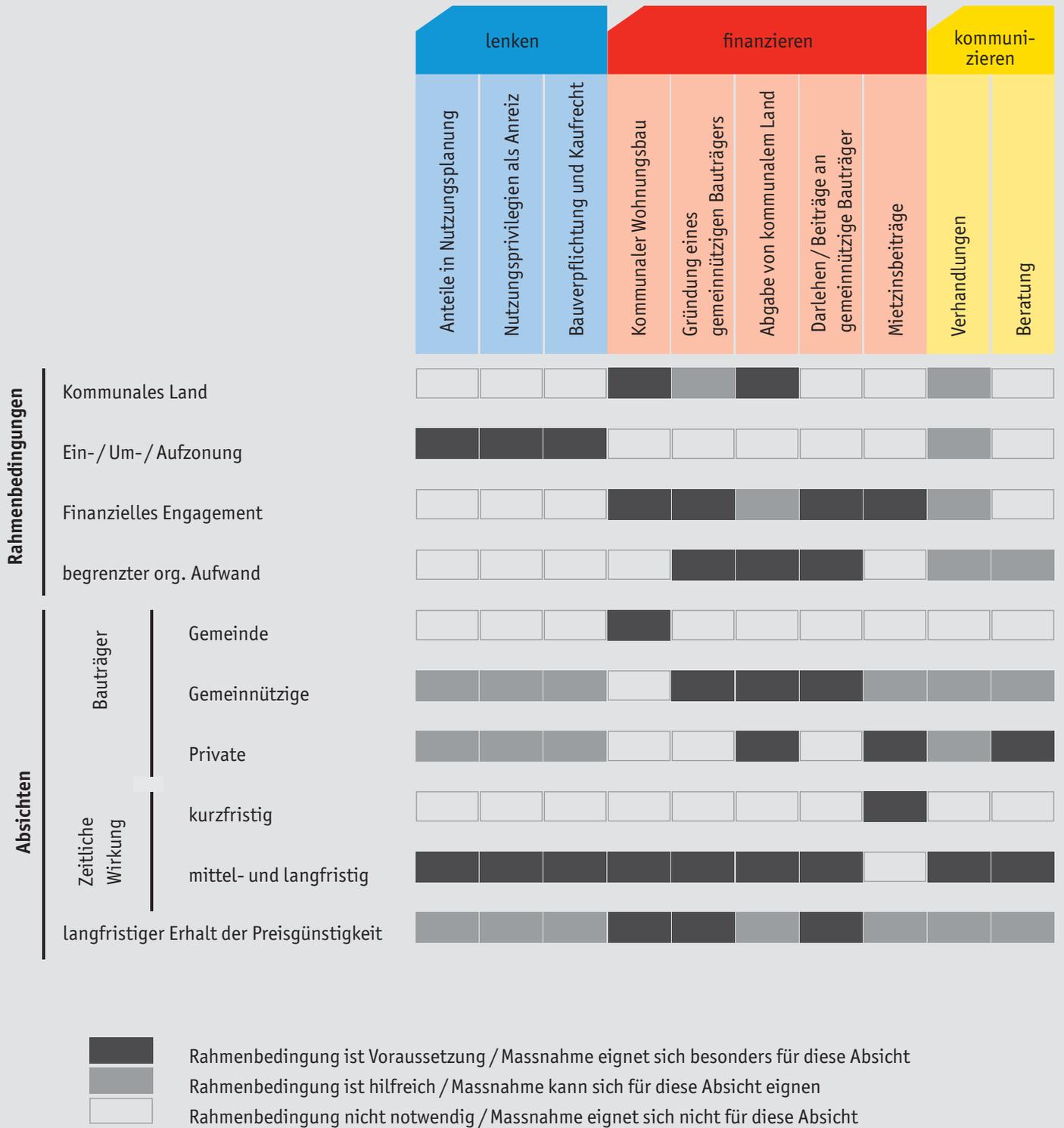
Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers (► S. 30)



Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger (► S. 32)

Die meisten Massnahmen im Baukasten schaffen neuen Wohnraum. Bei neu geschaffenem preisgünstigem Wohnraum kann die Gemeinde darauf hinwirken, dass dieser auch langfristig preisgünstig bleibt. Eigenen Wohnraum können die Gemeinden so lange preisgünstig anbieten, wie es erwünscht ist. Unterstützen Gemeinden einen gemeinnützigen Bauträger, können sie davon ausgehen, dass dieser durch seine Statuten der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist. Er wird entsprechend versuchen, den Wohnraum preisgünstig zu erhalten. Entscheidet sich die Gemeinde für andere Massnahmen, ist ein langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit nicht per se gegeben. Die Gemeinde kann aber entsprechende Vorgaben (z.B. Eintrag ins Grundbuch, vertragliche Regelungen) erarbeiten und deren Anwendung kontrollieren.

Eignung der Massnahmen für unterschiedliche Rahmenbedingungen und Absichten



5 Wie werden die Bausteine angewendet? – Fallbeispiele und Massnahmen

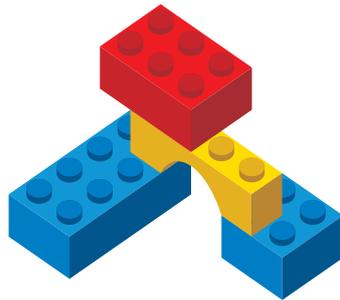
GEMEINDE NYON

Bevölkerung

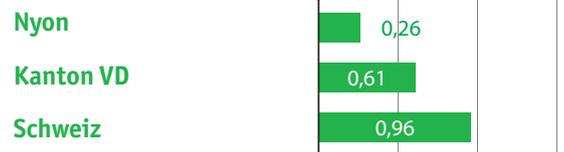
1990: 14'747; 2000: 16'182; 2012: 18'804

Angewandte Massnahmen

- Abgabe von kommunalem Land
- Anteile in Nutzungsplanung
- Nutzungsprivilegien als Anreiz
- Verhandlungen



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis



Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS



Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT NYON PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Nyon spürt einen starken Entwicklungsdruck aus Genf. Prognostiziert ist ein Bevölkerungswachstum von 30% innerhalb der nächsten 13 Jahre. Der Leerstand ist mit 0,2% sehr tief. Die Wohnmobilität der älteren Bevölkerung ist gering. Damit verbunden sind eine Verknappung des Wohnraumangebots und ein starker Anstieg der Wohnungspreise. Es fehlt Wohnraum sowohl für die Einwohnerinnen und Einwohner als auch für die Zuzüger.

Was bedeutet preisgünstig für Nyon?

Preisgünstiger Wohnraum (loyers modérés) liegt 40% unter der örtlichen Marktmiete. Die Preise für den gemeinnützigen Wohnraum (logement d'utilité publique) befinden sich 20% unter der Marktmiete.

WIE FÖRDERT NYON PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde entwickelt eine Wohnraumstrategie

Die Abteilungen Stadtentwicklung und Soziales haben die Herausforderung früh erkannt. Auf Grundlage einer Analyse der Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung erarbeiteten sie eine Wohnraumstrategie: das «objectif logement». Weil der Handlungsdruck gross war und der politische Wille für diese Problematik wuchs, wurde die Wohnraumstrategie im Jahr 2005 offiziell beschlossen.

In der Wohnraumstrategie hat Nyon die städtischen Ziele der Wohnpolitik festgehalten:

- Die Gemeinde beobachtet den Wohnungsmarkt und die demographische Entwicklung anhand von Indikatoren.

- Sie unterstützt den Bau von Wohnraum. Die Quartiere sollen sozial durchmischt und Wohnort mehrerer Generationen sein.
- Bei der Entwicklung von Quartieren werden soziale Infrastrukturen im Wohnumfeld geschaffen.
- Die Gemeinde will ihren Einwohnerinnen und Einwohnern bezahlbaren Wohnraum bieten. Sie setzt sich im Rahmen von Gestaltungsplänen für mindestens 15% gemeinnützigen plus 10% preisgünstigen Wohnraum ein.
- Die Wohnmobilität im Alter wird erhöht.
- Die Gemeinde bringt das Thema auf regionaler Ebene (Regionalplan) ein.



Wohnquartier mit preisgünstigem Wohnraum in Nyon



Hohe Wohnbaudynamik

Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik

Nyon übernimmt eine aktive Steuerungsfunktion auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Seit 2005 wird kein gemeindeeigenes Land mehr verkauft. Mit finanzieller Unterstützung des Kantons kauft die Gemeinde gezielt Land auf. Damit vergrössert die Gemeinde ihren Handlungsspielraum.

Die Gemeinde ergreift verschiedene Massnahmen

- Nyon gibt zinsgünstig Land im Baurecht an Investoren und Bauträger ab. Voraussetzung ist, dass diese zu mindestens 40% preisgünstigen Wohnraum realisieren.

- Im Rahmen von Gestaltungsplänen erhalten Grundeigentümer Nutzungsanreize bzw. die Möglichkeit, deutlich mehr zu bauen als gemäss Bauordnung möglich wäre. Im Gegenzug fordert die Gemeinde von den Bauträgern die Festbeschreibung eines Anteils von gemeinnützigem Wohnraum. Im Rahmen der Gestaltungsplanung werden immer direkte Verhandlungen mit den Investoren und Bauträgern geführt und auch weitere Anliegen der Gemeinde (z. B. Gestaltung, Aussenräume) eingebracht. Für Nyon ist dies der wichtigste Baustein bei der Förderung preisgünstigen Wohnraums.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT NYON GEMACHT?

In Nyon beginnen die Massnahmen erste Wirkungen zu zeigen. Zwar liegen noch keine Zahlen vor, doch die Gemeinde ist sich sicher, dass sich der Einsatz lohnt.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Engagement und Ausdauer: Personen, die sich in der Gemeinde für das Thema stark machen. Die Gemeinde kann auf ihrer langjährigen Erfahrung aufbauen.
- Direkte Verhandlungen und Routine: Die direkten Verhandlungen mit Bauträgern und Investoren bilden den Kern der Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Nyon. Die Erfahrung in der Verhandlung ist deshalb ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Nyon tritt als selbstbewusste Verhandlungspartnerin auf.
- Attraktivität und Anreize: Nyon profitiert von seiner Lage in einer wirtschaftlich starken Region. Dies bringt die Gemeinde in eine starke Verhandlungsposition. In Kombination mit Anreizen über die Ausnutzungsziffer kann die Gemeinde ihre Attraktivität für Investoren erhöhen.

Welche Stolpersteine gibt es?

- Die Wirkung der Wohnraumstrategie und der Massnahmen entfaltet sich nur langsam. Die Korrektur der früheren Wohnraumpolitik nimmt viel Zeit in Anspruch.

Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Mit der Förderung wird eine gute soziale Durchmischung unterstützt. Ich glaube, dass Nyon das beste Modell gewählt hat. Es funktioniert sehr gut. Die Grundeigentümer finanzieren die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum.»

Bernard Woeffray, Leiter der Abteilung Stadtplanung Nyon

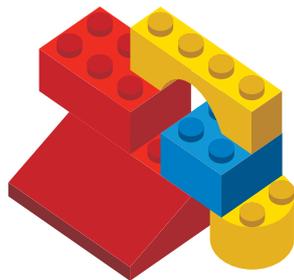
GEMEINDE KÜSNACHT (ZH)

Bevölkerung

1990: 12'413; 2000: 12'370; 2012: 13'485

Angewandte Massnahmen

- Abgabe von kommunalem Land
- Kommunaler Wohnungsbau
- Verhandlungen
- Beratung
- Nutzungsprivilegien als Anreiz (im Aufbau)



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis

Küssnacht	1,75
Kanton ZH	0,6
Schweiz	0,96

Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS

Küssnacht	2'410
MS-Region Pfannenstiel	2'150
Schweiz	1'520

Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT KÜSNACHT PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde Küssnacht hat eine lange Tradition bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Bereits in den 1960er Jahren wurde eine Genossenschaft gegründet, die preisgünstigen Wohnraum für Lehrer anbot, die damals aufgrund der hohen Mieten nicht in Küssnacht wohnen konnten. Inzwischen sind die Preise in der Gemeinde wegen der Nähe zu Zürich und der gewinnenden Lage am See nochmals stark angestiegen. Bestehende, teilweise preisgünstige Mietwohnungen werden zunehmend in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Gemeinde hat ihr Engagement entsprechend verstärkt. Heute sind rund 10% der Wohnungen in der Hand von Baugenossenschaften oder der Gemeinde.

Was bedeutet preisgünstig für Küssnacht?

Die Gemeinde hat unterschiedliche Zielgruppen. Ihre eigenen Wohnungen vermietet sie gestützt auf ihre Vermietungsrichtlinien an Personen, die von der Sozialbehörde unterstützt werden. Die Genossenschaftswohnungen auf Gemeindeland sind je nach Baujahr und Ausbaustandard unterschiedlich teuer, insgesamt aber aufgrund des günstigen Baurechtszinses der Gemeinde (bei neuen Verträgen rund 30% des Marktwertes) deutlich günstiger als vergleichbare Wohnungen privater Anbieter.

WIE FÖRDERT KÜSNACHT PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde entwickelt eine Liegenschaftsstrategie

Der Gemeinderat hat seine Haltung zur Wohnraumförderung in einer Liegenschaftspolitik und -strategie dargelegt. Darin zeigt er auf, welche Ziele er verfolgt und welche Massnahmen er anwendet. Das Dokument dient auch der Kommunikation mit der Bevölkerung und Verhandlungspartnern.

Die Gemeinde wendet einen breiten Massnahmenmix an

- Die Gemeinde hat eigene Wohnungen, die sie gestützt auf Vermietungsrichtlinien vermietet.
- Küssnacht gibt eigenes Land an Wohnbaugenossenschaften ab, die darauf preisgünstigen Wohnraum erstellen und gemäss den Vermietungsrichtlinien der Gemeinde vermieten.

Liegenschaftspolitik und -strategie der Gemeinde:

http://www.kuesnacht.ch/documents/02-02_Liegenschaftskonzept-und_-strategie.pdf



Genossenschaftswohnungen im Unterfeld, Küsnacht



Genossenschaftsprojekt «Hüttengraben»

- Die Gemeinde geht aktiv auf Grundeigentümer von geeigneten Liegenschaften zu und verhandelt mit diesen über einen Verkauf an die Gemeinde oder an Genossenschaften.
- Küsnacht organisiert regelmässig Austauschveranstaltungen mit den in der Gemeinde aktiven Baugenossenschaften. Dabei sensibilisiert sie diese für unterschiedliche Aspekte des preisgünstigen Wohnraums wie z. B. energetische Sanierung oder Finanzierungsfragen.

Die Gemeinde vermietet Wohnungen an unterschiedliche Zielgruppen

Die Gemeinde hat für Wohnungen, die sie selber besitzt oder bei denen sie Eigentümerin des Lands ist, Vermietungsrichtlinien (Belegungsvorschriften) zur Personenzahl bezogen auf die Wohnungsgrösse, sowie dem maximal zulässigen Einkommen und Vermögen erarbeitet. Diese verhindern, dass die geförderten Wohnungen an Personen vermietet werden, die nicht darauf angewiesen sind. Die Einhaltung der Vorschriften wird alle zwei Jahre überprüft. Die Vermietungsrichtlinien tragen zur Akzeptanz der Massnahmen bei der Bevölkerung bei.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT KÜSNACHT GEMACHT?

Die Gemeinde Küsnacht hat insgesamt sehr gute Erfahrungen mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum gemacht. Die verschiedenen Massnahmen sind bei der Bevölkerung und der Politik gut abgestützt. Küsnacht überprüft laufend die Wirkung der angewandten Massnahmen und sucht nach Verbesserungsmöglichkeiten. Die Fortführung der in der Bevölkerung wenig akzeptierten Eigenheimförderung wird geprüft. Anfang 2013 wurden in der kommunalen Bau- und Zonenordnung erste rechtliche Grundlagen für die Vergabe von Nutzungsprivilegien als Anreiz für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Politische Akzeptanz: Eine breite Akzeptanz bei Bevölkerung und Behörden ist die Grundlage für alle Massnahmen. Dass sich die politischen Behörden mit der Thematik immer wieder auseinandersetzen, ist zentral.
- Eigenes Land: Die Gemeinde Küsnacht besitzt vergleichsweise viel eigenes Land. Dieses war die Voraussetzung für die aktive Rolle der Gemeinde bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Auch künftig will sie deshalb neues Bauland erwerben.
- Partnerschaft mit weiteren Akteuren: Die langfristige Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften und Privaten ist für Küsnacht wichtig. Gemeinsame Ziele und unterschiedliche Erfahrungshintergründe tragen oft zu guten Lösungen bei.

Loht es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Auch wenn es ganz objektiv betrachtet nur ein Tropfen auf dem heissen Stein ist, lohnt es sich. In den Genossenschaften wohnen in der Regel Leute, die sich in irgendeiner Form in der Gemeinde engagieren, sei das in einem Verein, sei das, dass sie in einer politischen Behörde aktiv sind, in der Feuerwehr, wo auch immer.»

Andreas Tanner, Leiter Liegenschaften Gemeinde Küsnacht

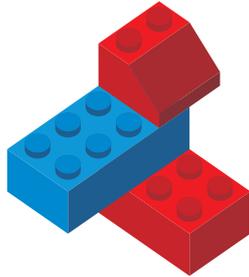
GEMEINDE RÜSCHLIKON

Bevölkerung

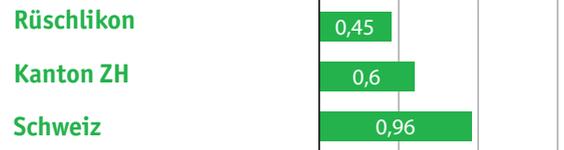
1990: 4'599; 2000: 4'858; 2012: 5'400

Angewandte Massnahmen

- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers
- Abgabe von kommunalem Land
- Anteile in Nutzungsplanung



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis



Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS



Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT RÜSCHLIKON PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Lage am Zürichsee und die Nähe zu Zürich machen Rüslikon zu einem sehr attraktiven Wohnort. Landpreise und Mietpreise sind bereits in den vergangenen Jahrzehnten stark gestiegen. Diese Entwicklung hat sich seit den 1990er Jahren akzentuiert, da die bebaubaren Landreserven zu

Ende gehen und die Nachfrage weiter anhält. Eine bezahlbare Wohnung auf dem freien Markt zu finden, ist entsprechend schwierig.

Was bedeutet preisgünstig für Rüslikon ?

Preisgünstiger Wohnraum liegt 20 – 30% unter der örtlichen Marktmiete.

WIE FÖRDERT RÜSCHLIKON PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist in den Planungszielen der Gemeinde festgeschrieben. Rüslikon fördert den preisgünstigen Wohnraum seit den 1970er Jahren vor allem durch eine eigens dafür geschaffene Stiftung und den gezielten Kauf von Liegenschaften.

Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahrzehnten viele Liegenschaften gekauft, um sicher zu stellen, dass diese den Planungszielen entsprechend genutzt werden. Als es noch keine Zonenordnung gab, kaufte die Gemeinde z.B. vor allem zentrumsnahe Grundstücke, um das Dorfbild zu schützen und die Entwicklung steuern zu können.

Die Gemeinde gründet eine Stiftung

1970 beschloss der Gemeinderat die Gründung der Stiftung «Wohnungsbau Rüslikon». 1971 stimmte die Gemeindeversammlung zu. Ziel der Stiftung ist

es, preisgünstige Wohnungen zu erstellen und sie vor allem an Familien, Senioren und Seniorinnen zu vermieten. Rund 80 Wohnungen befinden sich im Besitz der Stiftung. Langfristig sollen alle Wohnungen im Gemeindebesitz der Stiftung übertragen werden. Sämtliche Wohnungen der Stiftung sind freitragend. Es gilt ein Vermietungsreglement.

Die Gemeinde übertrug der Stiftung bei deren Gründung günstig Land. Gleichzeitig stattete die Gemeinde die Stiftung mit einem zinslosen Darlehen als Startkapital aus. Mit der Zeit wurden weitere Grundstücke im Gemeindebesitz der Stiftung übertragen. Um den Einfluss der Gemeinde zu sichern, sehen die Statuten vor, dass zwei der fünf Stiftungsräte Mitglieder des Gemeinderats sein müssen. Die übrigen drei Stiftungsräte werden durch den Gemeinderat aus der Bevölkerung gewählt.



Wohnungen der Stiftung «Wohnungsbau Rüschtikon»



Siedlung der Stiftung «Wohnungsbau Rüschtikon»

Die Gemeinde gibt Land im Baurecht an eine Baugenossenschaft ab

Die Gemeinde hat Land im Baurecht an die gemeinnützige, von der Gemeinde unabhängige Baugenossenschaft Rüschtikon abgegeben. Die Baugenossenschaft realisierte dort Wohnungen für Familien. Gegenwärtig besitzt die Baugenossenschaft 83 Wohnungen. Der Bau von weiteren Wohnungen ist geplant.

Die Gemeinde gibt Anteile für preisgünstigen Wohnraum vor

Rüschtikon schloss bereits früh - zu einer Zeit, als Gestaltungspläne noch nicht möglich waren - eine privatrechtliche und grundbuchgesicherte Vereinbarung mit Investoren ab. Dabei wurden Vorgaben zur Grösse der Freiflächen und zum Preisniveau gemacht. Das Prinzip ist mit der Festlegung von Anteilen in der Nutzungsplanung vergleichbar.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT RÜSCHLIKON GEMACHT?

Die Gemeinde überwacht die Wirksamkeit der Massnahmen anhand der aktuellen Mieterspiegel und Wohnungspreise. Ziel für die Wohnungen der Stiftung sind Preise, die 20 – 30% unter dem freien Markt liegen. Für Rüschtikon hat die Gründung der Stiftung viele Vorteile gebracht.

Vorteile der Stiftung:

- Die Stiftung reduziert den Aufwand für die Gemeindeverwaltung und die Gemeinderrechnung.
- Sie ist unabhängig. Die Stiftung kann schneller handeln als die Gemeinde. Deshalb kann sie zum Beispiel bei Landverkäufen eher mit privaten Käufern konkurrenzieren.
- Die Verantwortung für die Förderung preisgünstigen Wohnraums liegt in einer Hand. Es besteht eine klare Rollenteilung zwischen der Stiftung und der Gemeinde.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Kontinuierliches Engagement: Es braucht Leute im Gemeinderat und in der Bevölkerung, die sich für die Stiftung engagieren und andere von deren Zielen überzeugen.
- Gemeindenähe der Stiftung: Der Stiftungsrat wird durch den Gemeinderat besetzt. Dies erlaubt es der Gemeinde, die Entwicklung auch langfristig zu steuern.
- Information der Öffentlichkeit: Die Bevölkerung wird regelmässig über anstehende Projekte und Vorhaben informiert, um die Akzeptanz langfristig zu sichern.

Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Es lohnt sich, weil die soziale Durchmischung eine Gemeinde bereichert: Alle Einkommensklassen und Berufsgruppen sind damit in der Bevölkerung, aber auch z. B. in Sportclubs oder Vereinen vertreten. Oft setzen sich viele Leute in Genossenschafts- und Stiftungswohnungen für die Gemeinde ein, kandidieren für Ämter und tragen das Dorfleben.»

Bernhard Elsener, Gemeindepräsident Rüschtikon

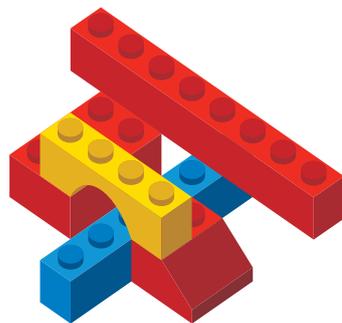
GEMEINDE FTAN

Bevölkerung

1990: 444; 2000: 487; 2012: 526

Angewandte Massnahmen

- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers
- Verhandlungen
- Abgabe von kommunalem Land
- Darlehen an gemeinnützige Bauträger
- Bauverpflichtung und Kaufrecht



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis

Ftan	0,75
Kanton GR	0,93
Schweiz	0,96

Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS

Ftan	1'390
MS-Reg. Engiadina Bassa	1'420
Schweiz	1'520

Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT FTAN PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde Ftan liegt im Unterengadin in unmittelbarer Nachbarschaft zu Scuol und ist als Tourismusdestination stark durch die Nachfrage nach Zweitwohnungen geprägt. Dies führte in der Vergangenheit zu einem starken Anstieg der Immobilienpreise in der Gemeinde. Früh reagierte Ftan auf diese Entwicklung mit der Einführung eines Erstwohnungsanteils: Dieser verpflichtete alle Bauwilligen, einen Teil der neugebauten Wohnungen als dauerhaft bewohnte Wohnung zu vermieten oder zu verkaufen. Trotz dieser Regelung fanden junge Familien kaum erschwinglichen Wohnraum. Die sinkende Schülerzahl und eine drohende Schliessung der Schule hat die Gemeinde Anfang der 1990er Jahre dazu bewegt, selber aktiv zu werden.

Was bedeutet preisgünstig für Ftan?

In Ftan sind Wohnungen, die nicht als Zweitwohnungen genutzt werden können, deutlich günstiger als solche, die auch als Ferienwohnungen genutzt werden. Entsprechend geht es der Gemeinde bei den neu erstellten Wohnungen primär darum, dass diese langfristig als Erstwohnungen genutzt werden. Die mit Unterstützung der Gemeinde erstellten Genossenschaftswohnungen und Eigenheime sind deutlich günstiger als vergleichbare Objekte auf dem Markt.

WIE FÖRDERT FTAN PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Um vermehrt junge Familien im Dorf zu behalten respektive neue Familien anzusiedeln, hat Ftan verschiedene Massnahmen ergriffen.

Die Gemeinde erwirbt Land zu günstigen Konditionen und gibt dieses an Familien ab

Das Gebiet Fionas am Ortsrand der Gemeinde war 1990 nicht als Bauzone bezeichnet. Der Gemeinderat wollte dieses für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum nutzen. Die Grundlagen dafür hielt er in einem 1995 beschlossenen Reglement fest.

- Als erstes schloss die Gemeinde mit den Eigentümern dieses Gebiets nach langen Verhandlungen Kaufrechtsverträge ab. Darin verpflichteten sich diese, der Gemeinde das Land zu einem günstigen Preis abzugeben, falls sie es nicht selbst wie im Reglement beschrieben nutzen.
- Daraufhin wurde das Gebiet als Wohnzone eingezont und in einem Quartierplan neu parzelliert. Die Gemeinde nahm ihr Kaufrecht in Anspruch. Sie verkaufte einzelne Parzellen zum Selbstkostenpreis an bauwillige Einwohnerinnen und Ein-



Preisgünstige Eigentumswohnungen in Fionas



Projekt der Baugenossenschaft Chasa Reisgia

wohner, welche die Vorschriften des Reglements einhielten (maximale Einkommen, kein Besitz von Wohneigentum).

- Die Eigentümer verpflichteten sich vertraglich dazu, Wohnraum für den Eigenbedarf zu erstellen und zu nutzen. Ein Weiterverkauf ist nur gemäss dem Reglement möglich. Ansonsten hat die Gemeinde das Recht die Immobilie zu erwerben.
- In mehreren Etappen wurden insgesamt 20 Einfamilienhäuser erstellt.

Die Gemeinde gründet eine Genossenschaft und gibt dieser ein Darlehen sowie Land im Baurecht ab

2007 gründete die Gemeinde Ftan mit weiteren Partnern die Baugenossenschaft «Chasa Reisgia», mit dem Ziel, preisgünstige Mietwohnungen zu erstellen. Die Gemeinde stellte der Baugenossenschaft Land im Baurecht und ein zinsgünstiges Darlehen zur Verfügung. In zwei Häusern sind mittlerweile 13 Wohnungen entstanden, die vorwiegend an junge Familien vermietet sind. In den Statuten der Genossenschaft sind Vorschriften zur Vermietung der Wohnungen verankert.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT FTAN GEMACHT?

Die Gemeinde Ftan hat mit den Massnahmen gute Erfahrungen gemacht, obwohl die neuartige Form der Eigenheimförderung zu Beginn grossen Aufwand bedeutete und viele Unsicherheiten mit sich brachte.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Mut für neue Ideen: Oft sind neue Ideen gefordert, wenn Probleme mit bestehenden Massnahmen und Instrumenten nicht gelöst werden können. Eine gewisse Ausdauer ist nötig, um diese dann auch umsetzen zu können.
- Eigenes Land: Eigenes Land war in Ftan für die Umsetzung der Massnahmen zentral. Das Land kann auch als Grundlage für Tauschgeschäfte mit Grundeigentümern dienen.
- Überzeugungsarbeit: Um Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum umzusetzen, müssen Einwohnerinnen und Grundeigentümer überzeugt werden. Skeptiker können bei der Ausarbeitung der Massnahmen einbezogen werden, um diese davon zu überzeugen.

Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Für Ftan hat sich die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gelohnt. Einige Ziele wurden mit den getroffenen Massnahmen erreicht: Ftan hat heute wieder einen guten Generationenmix und kann die Schule langfristig erhalten. Die Massnahmen haben insgesamt ein gesundes Wachstum der Gemeinde ermöglicht.»

Reto Pedotti, Gemeindepräsident Ftan

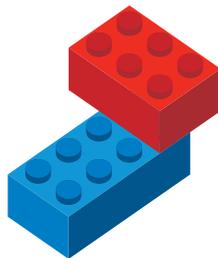
GEMEINDE MEGGEN

Bevölkerung

1990: ; 5'424; 2000: 5'923; 2012: 6'697

Angewandte Massnahmen

- Abgabe von kommunalem Land
- Anteile in Nutzungsplanung



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis



Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS



Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT MEGGEN PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde ist mit ihrer sehr guten Wohnlage seit langem für gehobene Einkommensschichten attraktiv. Das Bauland ist heute rar, in der Vergangenheit wurden vor allem Villenzonen geschaffen. Obwohl die Bevölkerung nur moderat wächst, ist es für Bewohnerinnen und Bewohner, die innerhalb der Gemeinde umziehen wollen, schwierig

geworden. Preisgünstiger Wohnraum wurde in Meggen bisher nicht von Privaten erstellt. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, aktiv zu werden.

Was bedeutet preisgünstig für Meggen ?

Die Mieten für preisgünstigen Wohnraum liegen ein Drittel unter der örtlichen Marktmiete.

WIE FÖRDERT MEGGEN PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist als Ziel im Leitbild der Gemeinde festgehalten. Vor allem über die Abgabe von Land im Baurecht und über Gestaltungspläne greift die Gemeinde steuernd in den Markt ein.

Die Gemeinde gibt günstig Land an Baugenossenschaften ab

Vor gut 40 Jahren wurden in Meggen zwei Wohnbaugenossenschaften gegründet. Diese besitzen heute rund 70 Wohnungen. Die Gemeinde hat den Genossenschaften mehrmals Land im Baurecht zu sehr günstigen Baurechtszinsen abgegeben. Die Verträge gelten für 100 Jahre. Für die Förderung des preisgünstigen Wohnens wurde kürzlich von der Gemeinde ein Fonds geschaffen, mit dem vor allem die Baugenossenschaften unterstützt werden sollen. Gleichzeitig wird ein Controlling-System aufgebaut, um sicher zu stellen, dass das Geld zielgerichtet eingesetzt wird.

Die Gemeinde gibt Anteile für preisgünstigen Wohnraum in Gestaltungsplänen vor und plafoniert die Mietpreise

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung wurden Bauzonen nur neu eingezont, wenn Bebauungskonzepte für die entsprechenden Areale vorlagen. Damit konnte die Gemeinde mehr Einfluss auf die Qualität der neuen Siedlungen nehmen. Die Grundeigentümer wurden vertraglich dazu verpflichtet, rund ein Drittel der Wohnungen zu einem Mietzins von maximal Fr. 2500.- netto für eine 4,5-Zimmer Wohnung zu vermieten. Die Mieten dürfen im Zeitverlauf lediglich an die Teuerung angepasst werden. Werden die Grundstücke verkauft, müssen diese Bestimmungen übernommen werden. Ausserdem ist festgehalten, dass bei Nichtbebauung das Land nach sieben Jahren entschädigungslos wieder ausgezont wird.



Wohnungen einer Wohnbaugenossenschaft in Meggen



Projektierte Überbauung einer Genossenschaft

Die Gemeinde gibt preiswert Land an eine Wohneigentumsgenossenschaft ab

Zur Schaffung von Wohneigentum im bezahlbaren Segment wurde die Wohneigentumsgenossenschaft 93 gegründet. Die Gemeinde und die Kirchgemeinde gaben dieser preiswert Land im Baurecht ab. Es

entstanden 22 Wohnungen in Doppelhäusern und Sechsfamilienhäusern. Die Statuten legen fest, dass bei einem Verkauf der Wohnungen kein Gewinn gemacht werden darf, sondern lediglich die Teuerung geltend gemacht werden kann.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT MEGGEN GEMACHT?

Die Mietpreise der neu geschaffenen Wohnungen sollen künftig über die Mietspiegel kontrolliert werden. Um die bisherigen Massnahmen insgesamt zu evaluieren und weitere Ideen für die Förderung preisgünstigen Wohnraums zu entwickeln, organisiert die Gemeinde einen «Runden Tisch». Dazu lädt sie Vertreterinnen und Vertreter der politischen Parteien, der Wohnbaugenossenschaften, des lokalen Gewerbes und der Kirchgemeinde ein.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Diversifizierung: Wichtig ist es auf verschiedene Massnahmen zu setzen, da dies die Erfolgsaussichten erhöht
- Land sichern: Die Gemeinde sollte frühzeitig Land sichern und dieses nicht verkaufen, sondern im Baurecht abgeben. Damit erhält sie langfristig Einflussmöglichkeiten.
- Gelegenheiten nutzen: Die Revision von Zonenplänen, welche meist Mehrwerte für Private schaffen, bietet einen guten Rahmen, um Massnahmen zu erarbeiten und zu verankern.

Welche Stolpersteine gibt es?

- Wohneigentumsförderung: Die Förderung von Wohneigentum durch öffentliche Gelder ist umstritten.
- Baugenossenschaften: Die Steuerung und Kontrolle der Vermietungspraxis ist eine Herausforderung.

Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Eine gute Durchmischung der Bevölkerung ist für die Gemeinde Meggen sehr wichtig. Deshalb müssen auch preisgünstige Wohnungen angeboten werden. So hat die Gemeinde Gewähr, dass auch in Zukunft die Mitglieder der Feuerwehr, der Ortsvereine und die Angestellten ortsansässiger Betriebe hier Wohnraum finden. Damit können wir vorbeugen, dass Meggen zu einer Schlafgemeinde wird.»

Hans Peter Hürlimann, Gemeindeammann Meggen

Anteile in Nutzungsplanung

Kurzbeschrieb / Vorgehen



- Gemeinde sieht in der Nutzungsplanung Zonen vor, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist
- Sie wendet diese Zonen bei gleichzeitiger Ein-, Auf- oder Umzonung an
- Bei einem Bauprojekt in dieser Zone muss der Bauherr preisgünstige Wohnungen realisieren

Voraussetzungen

Bedingt neu ein- / um- / aufzonbares Land
Bedingt Grundlage im kantonalen Baugesetz (in gewissen Kantonen vorhanden) und in kommunaler Bauordnung

Finanzieller Aufwand

Tief (keine Landerwerbs- oder Baukosten)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Hoch, durch rechtliche Einschränkung der baulichen Möglichkeiten

Hinweise zur Umsetzung

- Funktioniert nur, wenn der Bauherr / die Bauherrin trotz Verpflichtung eine Rendite realisieren kann
- Realisierung des preisgünstigen Wohnraums sowohl durch private als auch gemeinnützige Bauträger möglich
- Denkbar für jede Form der Nutzungsplanung (z. B. Zonenplan, Gestaltungsplan)
- Verknüpfung mit Vorgaben zu Wohnungsgrössen und -standards anstelle des Preises ist denkbar

Verbreitung

Neues Instrument, wenig verbreitet,
z. B. Zug, Meggen (S. 24)

Organisatorischer Aufwand

Mittel bis hoch (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Überwachung der Einhaltung der Vorschriften und allenfalls 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

- Vorab direkte Verhandlungen mit Landeigentümern, Investoren und Bauträgern suchen, um Bereitschaft der Grundeigentümer für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern
- Belegungsvorschriften garantieren zielgruppen-gerechte Nutzung

Die «lenkenden Massnahmen» bedingen entsprechende gesetzliche Grundlagen in den kantonalen und kommunalen Gesetzen. Aufgrund der grossen Unterschiede zwischen den kantonalen Planungs- und Baugesetzen sind kaum allgemeingültige Aussagen dazu möglich. Weitere Hinweise zu Rechtsgrundlagen, Funktionsweise und Wirkung dieser Massnahmen finden sich in der 2012 vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen Studie «Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen? »:

<http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

Nutzungsprivilegien als Anreiz

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde sieht Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird. Beispiele: erhöhte Ausnützungsziffer («Ausnützungsbonus»), Zuschlag bei der Gebäudehöhe oder –länge, Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände
- Grundeigentümer nimmt Anreiz in Anspruch und realisiert preisgünstige Wohnungen
- Variante 1: Gemeinde handelt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen mit Investoren / Bauträgern individuell Nutzungsprivilegien aus, wenn sich diese zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum verpflichten (Festsetzung z. B. in Gestaltungsplänen oder in Verträgen)
- Variante 2: Gemeinde sieht in der Bauordnung pauschal Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum realisiert wird.

Voraussetzungen

Bedingt neu ein- / um- / aufzonbares Land
Bedingt 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 der Bauherr / die Bauherrin dank der Anreize einen Gewinn realisieren kann
- Umsetzung grundsätzlich sowohl über allgemeine Bauvorschriften als auch im Einzelfall in Sondernutzungsplänen oder Verträgen denkbar (siehe Varianten)
- Variante 1: Bedingt Einzelfallentscheide durch zuständige Behörde 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

Neues Instrument, wenig verbreitet
Variante 1: z. B. Nyon im Rahmen von Gestaltungsplänen (S. 16), Stadt Zürich
Variante 2: z. B. Küsnacht am Rigi (SZ)

Organisatorischer Aufwand

Mittel (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Ausnahmungsprozess, Überwachung der Mieten)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

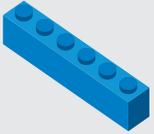
Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich (z. B. über Vertrag, Eintrag in Grundbuch)

Erfolgsfaktoren

- Ausnützungsbonus an konkrete Bedingungen knüpfen (z. B. zu Wohnflächenkonsum, Ausbaustandard, Gestaltung, Freiräume)
- Belegungsvorschriften garantieren zielgruppen-gerechte Nutzung
- Variante 1: In Verhandlungen können weitere Anliegen der Gemeinde eingebracht werden
- Variante 2: Koordination der Ausnützungsboni in den kommunalen Entwicklungsgebieten, um die Siedlungsqualität zu gewährleisten

Bauverpflichtung und Kaufrecht

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Neueinzonung, Umzonung oder Aufzonung werden davon abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer innert einer bestimmten Frist zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet (z. B. mittels Vertrag, Vorschriften)
- Andernfalls erhält die Gemeinde ein Kaufrecht für das Grundstück, um selbst preisgünstigen Wohnraum zu realisieren
- Gemeinde kann das Kaufrecht auch an Dritte weitergeben, die dann den preisgünstigen Wohnungsbau realisieren

Voraussetzungen

Bedingt neu ein- / um- / aufzonbares Land
Bedingt gesetzliche Grundlage auf kantonaler und kommunaler Ebene

Finanzieller Aufwand

Tief (Investitionen nur bei Landkauf durch Gemeinde erforderlich)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Hoch, Verknüpfung der Einzonung mit Pflicht respektive Kaufrecht, keine Wertminderung, da Verankerung des Kaufrechts und Preises vor Einzonung

Hinweise zur Umsetzung

- Bauherr/ Bauherrin braucht trotz Kaufrecht Planungssicherheit
- Um Preisgünstigkeit langfristig zu erhalten, ist eine Regelung nötig (z. B. mittels Vertrag oder Grundbucheintrag)

Verbreitung

Neues Instrument, wenig verbreitet, z. B. Ftan (S. 22), Oberägeri

Organisatorischer Aufwand

Mittel bis hoch (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Kontrolle der Bauprojekte, allenfalls Kauf und Bau respektive Abgabe im Baurecht)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

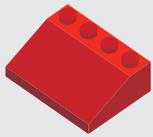
Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich (z. B. über Vertrag, Grundbucheintrag)

Erfolgsfaktoren

- Vorab direkte Verhandlungen mit Landeigentümern, Investoren und Bauträgern suchen, um gegenseitiges Vertrauen herzustellen
- Belegungsvorschriften garantieren zielgruppen-gerechte Nutzung

Kommunaler Wohnungsbau

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde baut auf kommunalem Land Wohnungen und vermietet diese preisgünstig

Voraussetzungen

Bedingt kommunales Land (oder dessen Erwerb)
Bedingt keine spezifische Gesetzesgrundlage auf kommunaler oder kantonaler Ebene, aber Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zu den Investitionen

Finanzieller Aufwand

Hoch (Landkauf und Baukosten), aber Immobilie verbleibt im Eigentum der Gemeinde

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff, Gemeinde agiert wie private Eigentümer

Hinweise zur Umsetzung

- Bedingt hohe politische Akzeptanz aufgrund des direkten Engagements der Gemeinde und des hohen 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 Mietzinsbeiträge) für sehr tiefe Einkommen

Verbreitung

Traditionell verbreitet in vielen Städten, z. B. Genf, Biel, Zürich, Bern

Organisatorischer Aufwand

Hoch (Wohnungsbau, 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

- Verknüpfung mit Belegungsvorschriften garantiert zielgruppengerechte Nutzung

Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde gründet einen gemeinnützigen Bauträger mit dem Zweck, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen
- Beispiele für gemeinnützige Bauträger sind Stiftungen und Genossenschaften
- Gemeinde stattet gemeinnützigen Bauträger mit Land und allenfalls Kapital aus
- Gemeinnütziger Bauträger erstellt oder erwirbt Wohnungen und vermietet diese nach der Kostenmiete

Voraussetzungen

Keine spezifische kantonale oder kommunale Gesetzesgrundlage notwendig
Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zu den Investitionen erforderlich

Finanzieller Aufwand

Hoch (Stiftungs- oder Genossenschaftskapital, allenfalls preisgünstige Abgabe von kommunalem Land)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Im Vergleich zum kommunalen Wohnungsbau 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

Verbreitung

Verbreitet als Alternative zum kommunalen Wohnungsbau, z. B. Rüslikon (S. 20), Ftan (S. 22), Zürich, Luzern

Organisatorischer Aufwand

Tief bis mittel (Stiftungs-, Genossenschaftsgründung, Reglement)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig

Erfolgsfaktoren

- Verknüpfung mit Belegungsvorschriften garantiert zielgruppengerechte Nutzung
- Einsitz von Gemeindevertreterinnen und -vertretern im Stiftungs- oder Genossenschaftsrat stellt langfristig Einflussmöglichkeit der Gemeinde sicher

Abgabe von kommunalem Land

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde gibt eigenes Land an Bauträger im Baurecht ab (langfristig) oder verkauft Land zu günstigen Konditionen unter der Bedingung, dass der Bauträger preisgünstigen Wohnraum errichtet
- Bauträger erstellt auf dem Land Wohnraum und vermietet diesen preisgünstig
- Variante 1: Land wird an gemeinnützige Bauträger, z. B. Stiftungen und Genossenschaften abgegeben
- Variante 2: Land wird an private Bauträger, z. B. Pensionskassen 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)

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 private Bauträger, tendenziell mehr Regelungs- und Kontrollaufwand

Verbreitung

Sehr verbreitet, z. B. Nyon (S. 16), Küsnacht (S. 18), Rüschlikon (S. 20), Ftan (S. 22), Meggen (S. 24)

Organisatorischer Aufwand

Tief bis mittel (einmalige Ausarbeitung eines Baurechts-/Verkaufsvertrags, ev. Kontrolle von Belegungsvorschriften)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Variante 1: Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig
Variante 2: Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich

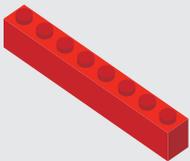
Erfolgsfaktoren

- Über Abgabe an Bauträger mit bestimmter Ausrichtung (z. B. Familien, Alterswohnen), können einzelne Zielgruppen gezielt gefördert werden
- Verknüpfung mit Belegungsvorschriften garantiert zielgruppengerechte Nutzung
- Im Baurechtsvertrag können weitere Regelungen getroffen werden (z. B. Verbot von Zweitwohnungen)

Hinweise zu verschiedenen Formen der Zusammenarbeit mit Genossenschaften kann auch die Broschüre «Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften. Partner für nachhaltige Wohnlösungen» geben: <http://bit.ly/1eImtIa>

Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger

Kurzbeschreibung / Vorgehen



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

Voraussetzungen

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

Finanzieller Aufwand

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

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- In Städten mit sehr hohen Baulandpreisen haben gemeinnützige Bauträger vor allem Mühe, Land für neue Projekte zu erwerben. Wenn sie das Land zu hohen Preisen kaufen müssen, bewirkt dies hohe Investitionskosten, was schlussendlich zu hohen Mieten führt. Einige Gemeinden und Städte richten gemeinnützigen Bauträgern deshalb in solchen Fällen nicht rückzahlbare (à-fonds-perdu) Beiträge aus. Damit reduzieren sie die Kosten und damit indirekt die Mieten.

Verbreitung

Verbreitet, z. B. Nyon (S. 16), Zürich, auch von verschiedenen Kantonen angewandt

Organisatorischer Aufwand

Tief

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig

Erfolgsfaktoren

- Verknüpfung mit Belegungsvorschriften garantiert zielgruppengerechte Verwendung

Mietzinsbeiträge

Kurzbeschreibung / 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 z. B. Sozialhilfe zu verhindern

Verbreitung

Verbreitet bei Gemeinden in den Kantonen BL und VD, Mietzinsbeiträge werden auch durch verschiedene Kantone ausgerichtet

Organisatorischer Aufwand

Mittel (laufende Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

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

Erfolgsfaktoren

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

Verhandlungen

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde sucht das Gespräch mit Eigentümern und Investoren, um mit diesen über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu verhandeln
- Win-Win-Situation zwischen den Zielen der Gemeinde und denjenigen von Eigentümern und Investoren 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 dem Grundeigentümer Vorteile anbieten können, z. B. Tauschgeschäfte, Nutzungsprivilegien (siehe auch Massnahme 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 Partnern abgestimmte, transparente Information der Bevölkerung ist für Akzeptanz zentral

Verbreitung

Verbreitet, vor allem in grösseren und mittleren Gemeinden, z. B. Nyon (S. 16), Küsnacht (S. 18)

Organisatorischer Aufwand

Tief (für grössere Bauherren/Investoren können die Verhandlungen institutionalisiert werden) Mittel bis hoch (für den Kontakt mit vielen verschiedenen Eigentümern)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Denkbar, bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde im Rahmen der Verhandlungen

Erfolgsfaktoren

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

Beratung

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde berät interessierte Eigentümer, Investoren oder Mietende zum Erhalt oder zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- Beispiele:
 - Grundeigentümer werden bei einem Landverkauf auf mögliche gemeinnützige Kaufinteressenten aufmerksam gemacht
 - Beratung von Eigentümern, wie kostengünstig gebaut und saniert werden kann
 - Bekanntmachen neuer Wohnformen mit tiefen Wohnkosten (kollektive Wohnformen, etc.)
 - Beratung von Mietenden, die eine Hausgenossenschaft gründen wollen

Voraussetzungen

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

Finanzieller Aufwand

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

Zeitliche Wirkung

Kurz- 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. Zürich (Beratungsangebot Apropro), Küsnacht (S. 18)

Organisatorischer Aufwand

Tief (allgemeine Sensibilisierung von Eigentümern und Investoren für das Thema)
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. Die Liste möglicher Massnahmen ist nicht abschliessend. Im Folgenden werden weitere Ansätze aufgeführt, die bisher erst vereinzelt angewandt wurden und die nur in Zusammenarbeit mit Privaten und Kantonen angegangen werden können.

Reduktion der Erstellungs- und Betriebskosten bei gewinnorientierten Investoren

Nicht nur gemeinnützige Bauträger, sondern auch gewinnorientierte Bauträger haben in jüngster Zeit preisgünstige Wohnungen erstellt. Sie konnten die Wohnkosten durch Reduktionen der Investitionen (geringere Wohnflächen, effiziente Nutzungsanordnung, einfachere Ausbaustandards) und Einsparungen bei Betrieb und Unterhalt senken. Gemeinden können die Zusammenarbeit mit solchen Bauträgern gezielt suchen. Es ist auch vorstellbar, dass die Gemeinden den Privaten im Rahmen der im Baukasten vorgestellten Massnahmen (z. B. Abgabe von kommunalem Land, Anteile in Nutzungsplanung, Verhandlungen) Vorgaben zur baulichen Ausgestaltung der geplanten Wohnungen (Flächen, Komfort etc.) machen.

Regulierung der Mietzinse

Die Mietzinse werden in der Schweiz durch das Mietrecht auf nationaler Ebene geregelt. Kantone oder auch Gemeinden haben aber in einem beschränkten Rahmen die Möglichkeit, die Mietzinsgestaltung weitergehend zu beeinflussen. Die Befürworter entsprechender Massnahmen hoffen, dass damit jene Fälle verhindert werden, bei denen günstige Wohnungen saniert und anschliessend deutlich teurer vermietet werden. Andere Kreise argumentieren, dass die Regulierung der Mietzinse vielmehr gelockert werden müsste, da diese einen funktionierenden Mietmarkt behindern würden.

Der Kanton Genf reguliert mit seinem Gesetz über Abbrüche, Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern den Mietmarkt seit den 1980er Jahren vergleichsweise stark. Im Gesetz werden diese drei Bereiche sowie die entsprechende Mietzinsgestaltung umfassend geregelt. Der Nutzen für den Wohnungsmarkt ist schwer abschätzbar: Die Angebotsmieten sind im Kanton Genf im Verhältnis zur Schweiz auch nach der Einführung des Gesetzes überdurchschnittlich gestiegen. Zudem hat es zu unerwünschten Nebenwirkungen (Aufschub von Sanierungen, geringe Umzugsrate) und der Verlagerung von Investitionen auf den Eigentumsmarkt geführt.

Im Kanton Basel-Stadt ist bis Ende 2013 ein Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern in Kraft. Der Abbruch, Teilabbruch oder die Umnutzung von Wohnräumen ist gemäss diesem Gesetz bewilligungspflichtig. Dieses Gesetz hat sich nach Ansicht der Basler Regierung negativ auf die Erneuerung und die Schaffung von neuem Wohnraum ausgewirkt, weshalb es demnächst durch ein neues Wohnraumförderungsgesetz abgelöst wird, welches die Bewilligungspflicht in vielen Fällen aufhebt. Generell sind regulierende Eingriffe in den Immobilienmarkt komplex und die Folgen nur schwer abschätzbar.

Zusätzliche Hinweise, wie Private mit der Reduktion von Wohnflächen, tieferen Ausbaustandards und der Minimierung von Erschliessungsflächen die Baukosten und damit die Mietkosten reduzieren können, finden sich in der 2012 vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich»:

<http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

Impressum

© November 2013

2. Auflage April 2016

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

<http://www.bwo.admin.ch>

Begleitgruppe

Marco Caprinese, Winterthur
Bernhard Elsener, Rüslikon
Christophe Gerber, Vevey
Christine Gross, Stadt Bern
Matthias Howald, Bundesamt für Raumentwicklung
René Hutter, Kanton Zug
Barbara Jenni, Schweizerischer Städteverband
Barbara Jost, Binningen
Ueli Keller, Stiftung PWG der Stadt Zürich
Jörg Koch, Pensimo
Rolf Mathys, Schweizerischer Gemeindeverband
Christa Perregaux DuPasquier, VLP-ASPAN
Josua Raster, Kanton Zürich
Samuel Royer, Kanton Waadt
Peter Schmid, Allgemeine Baugenossenschaft ZH
Doris Sfar, Bundesamt für Wohnungswesen
Verena Steiner, Bundesamt für Wohnungswesen
Mirjam Schmidli, Binningen
Bernard Woeffray, Nyon

Fachexperte Westschweiz

Fred Wenger, urbaplan

Fotos

Gemeinde Nyon (S. 17)
Gemeinde Küsnacht (S. 19)
Gemeinde Rüslikon (S. 21)
Gemeinde Ftan (S. 23)
Gemeinde Meggen (S. 25)

Autoren

Ernst Basler + Partner
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Lukas Beck
Corina Höppner
Matthias Thoma

Lektorat

Cornelia Büttner

Grafik

Reto Trachsel
Le-Wan Tran

Zitiervorschlag

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013: Preisgünstiger
Wohnraum - ein Baukasten für Städte und Gemeinden

Zusammenfassung

Kleine und grosse Schweizer Gemeinden sehen sich mit steigenden Wohnungspreisen konfrontiert. Viele Städte und Gemeinden kommen zum Schluss, dass ein funktionierendes Gemeindeleben nicht zuletzt von der Frage abhängt, ob auch Einwohnerinnen und Einwohnern mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes Wohnraumangebot zur Verfügung steht. Sie möchten Massnahmen ergreifen, um preisgünstigen Wohnraum in ihrer Gemeinde anbieten zu können.

Der vorliegende «Baukasten» stellt zehn Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum vor, die sich in einer Reihe von Gemeinden bewährt haben. Nicht jede Massnahme ist für jede Gemeinde geeignet. Welche Massnahmen für eine bestimmte Gemeinde passend sind, hängt von den Voraussetzungen und den Zielen der Gemeinde ab. Der Baukasten zeigt interessierten Gemeinden, wie sie bei der Auswahl und Kombination der Massnahmen vorgehen können und was sie bei der Umsetzung beachten sollten. Eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen ist das Abstimmen der Massnahmen mit den weiteren Zielen und Planungen der Gemeinde. Fünf verschiedene Städte und Gemeinden, welche gute Erfahrungen mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum gemacht haben, werden im Baukasten porträtiert. Diese Fallbeispiele zeigen Erfolgsfaktoren und Stolpersteine bei der Umsetzung auf und können einen Anstoss für die Auseinandersetzung mit dem Thema leisten.

