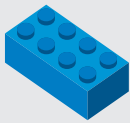


# Anteile in Nutzungsplanung

## Kurzbeschreibung / 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 Ausnutzungsziffer («Ausnutzungsbonus»), 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- / aufzonzbares 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. Küssnacht am Rigi (SZ)

### Organisatorischer Aufwand

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

### Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

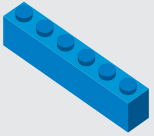
Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich (z. B. über Vertrag, Eintrag in Grundbuch)

### Erfolgsfaktoren

- Ausnutzungsbonus 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 Ausnutzungsboni 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

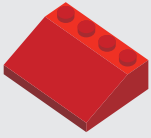
Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich (z. B. über Vertrag, Grundbucheintrag)

### 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

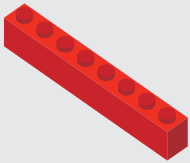
### Erfolgsfaktoren

- 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)