

# 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

