



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Förderung von preisgünstigem Wohnraum auf Gemeindeebene

Ernst Hauri, Direktor BWO

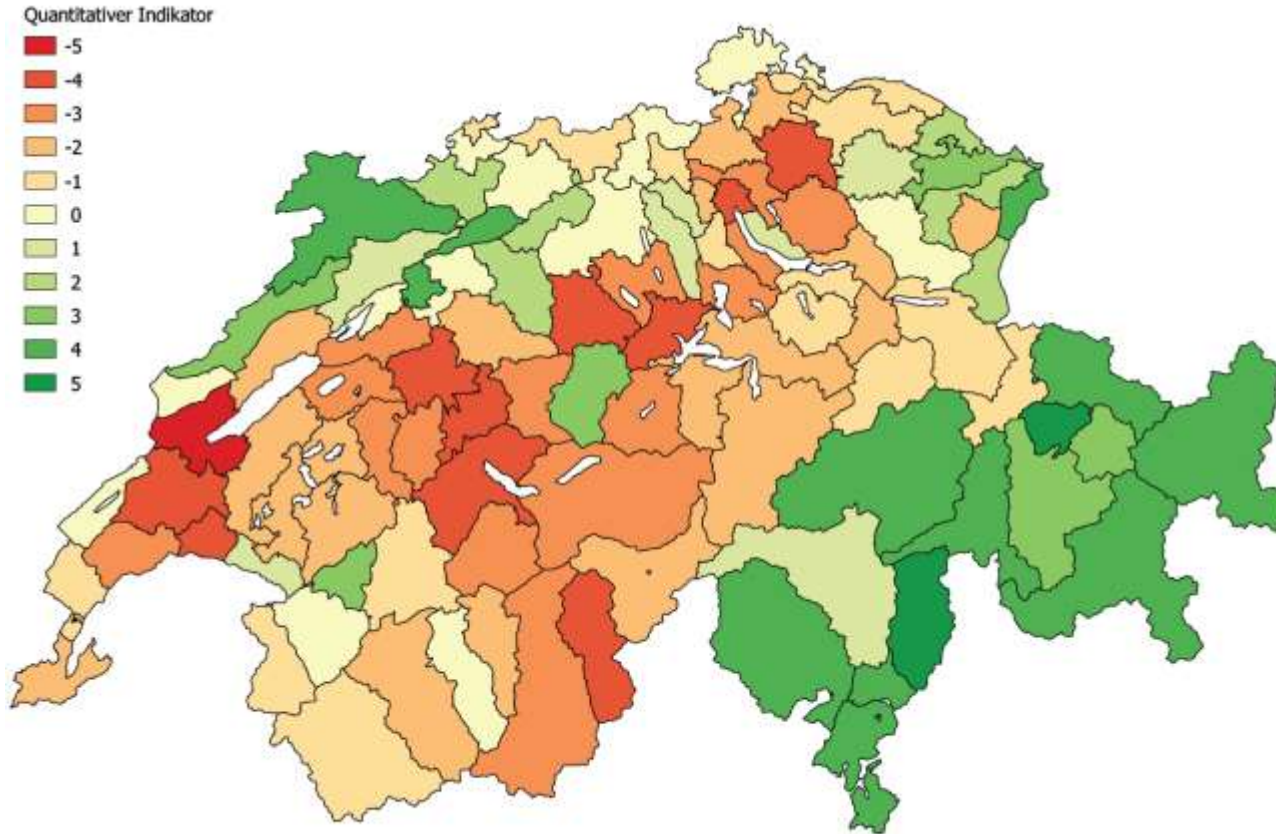


Übersicht

- Besteht in der Region ein Bedarf für preisgünstigen Wohnraum?
- Wie sind die Zuständigkeiten in der Wohnungspolitik?
- Was können die Gemeinden tun?
- Welche «Werkzeuge» stellt der Bund den Gemeinden zur Verfügung?

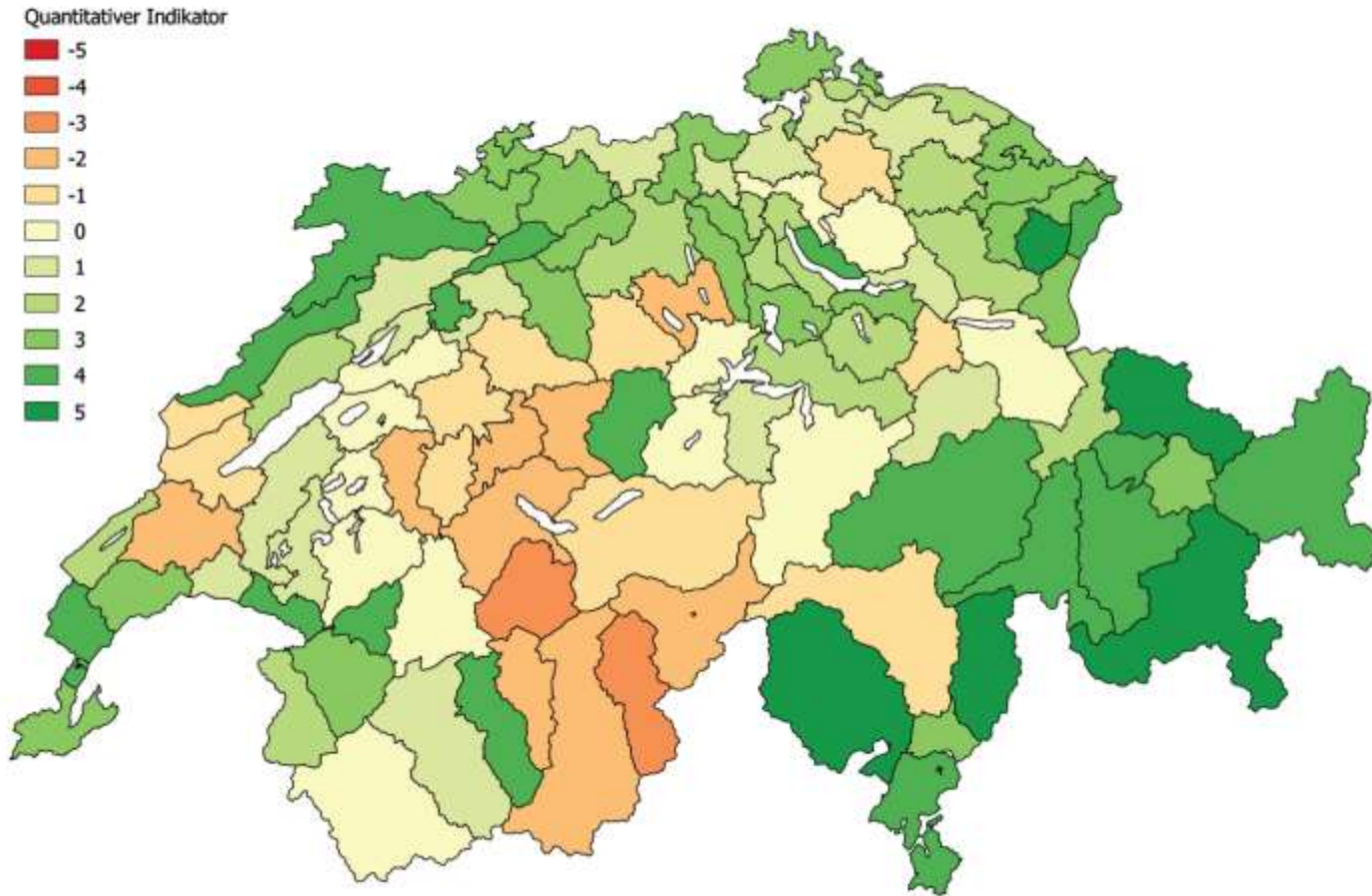


Anspannung Mietwohnungsmarkt 2015





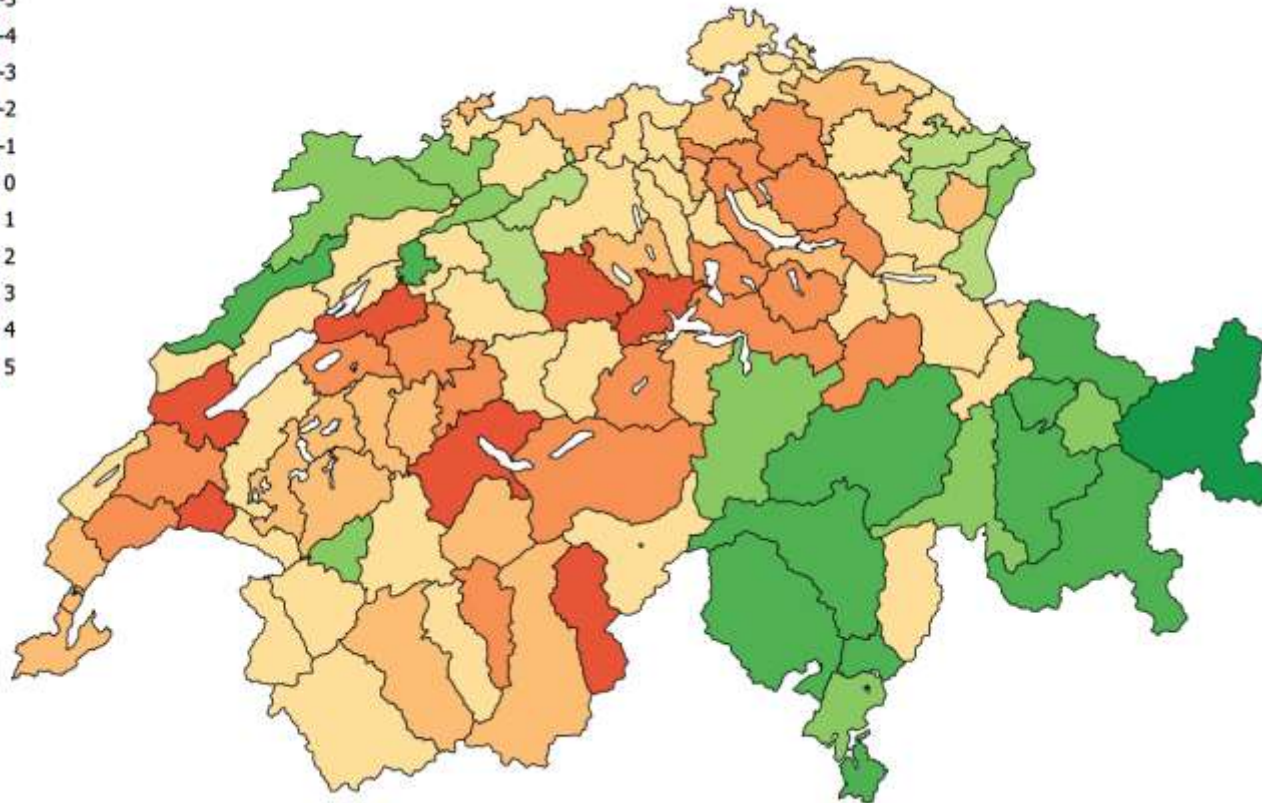
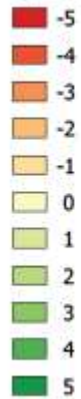
Anspannung oberes Segment 2015





Anspannung mittleres Segment 2015

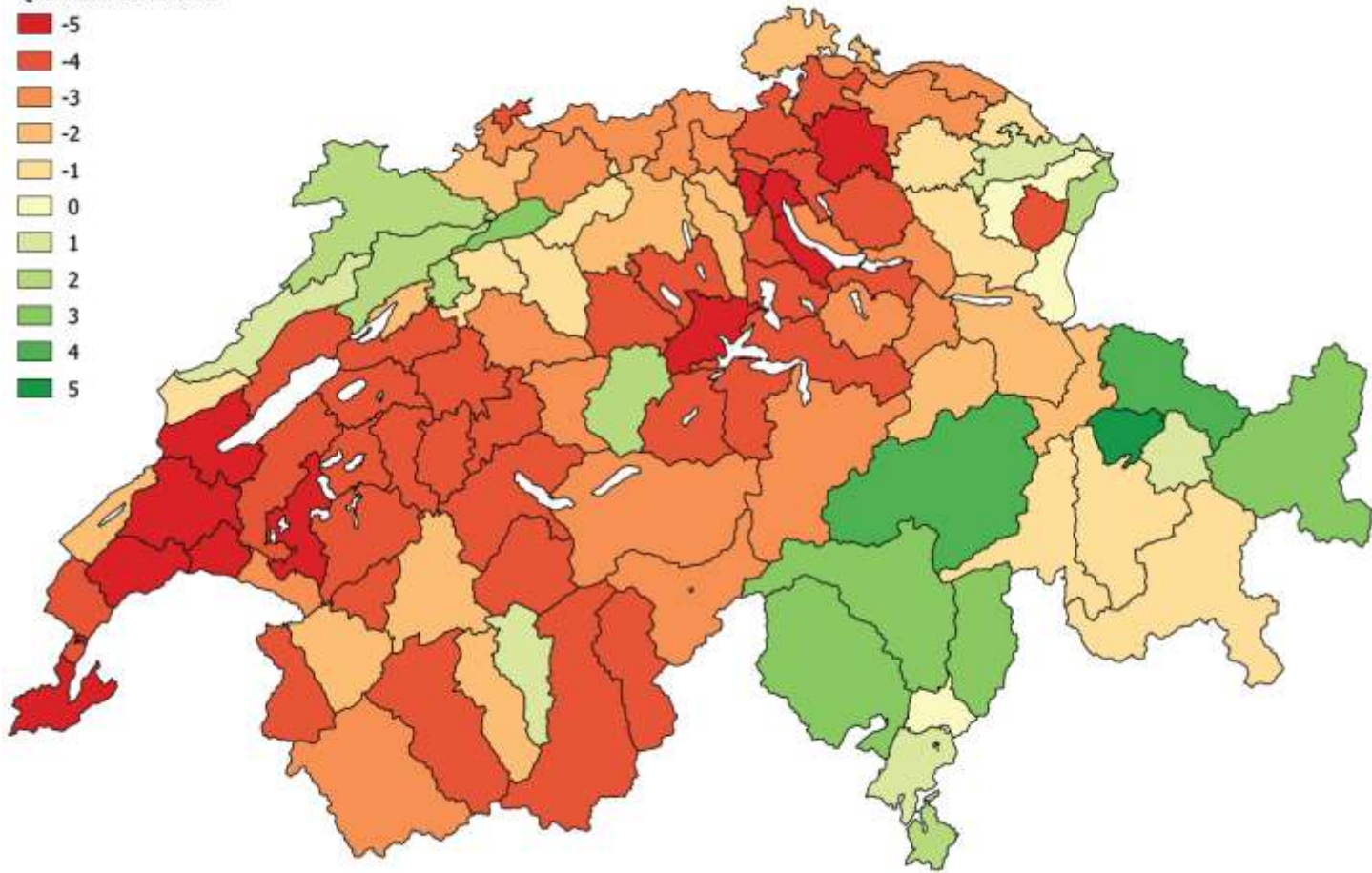
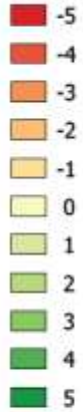
Quantitativer Indikator





Anspannung unteres Segment 2015

Quantitativer Indikator





Strukturelle Herausforderungen

- Versorgung der finanziell schwächeren Nachfrager und der Personen mit besonderen Bedürfnissen
- Wohnbautätigkeit möglichst ohne Beeinträchtigung der Landschaft und des Kulturlandes (Innenentwicklung)
- Verringerung des Energiekonsums beim Wohnen im Zusammenhang mit der Energiestrategie 2050



Grundsätze der Wohnungspolitik des Bundes

- Für die Wohnraumversorgung hat das Individuum ein hohes Mass an **Selbstverantwortung**
- Die Finanzierung und der Bau von Wohnraum ist in erster Linie eine **Aufgabe der Privatwirtschaft**
- Der Staat ist zuständig für die **Marktregeln** (Mietrecht)
- Der Bund ist in **Ergänzung zum Markt** fördernd aktiv
- Wohnungspolitik ist eine **Gemeinschaftsaufgabe** von Bund, Kantonen und Gemeinden



Zuständigkeiten Wohnungspolitik: Rolle Bund

- Mietrechtliche Rahmenbedingungen, die Investitionen befördern und die Schutzbedürfnisse der Mietenden erfüllen
- Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus über landesweit tätige Organisationen (Objekthilfe)
- Angebot von schweizweit anwendbaren Richtlinien und Standards (Gemeinnützigkeit, Kostenlimiten etc.)
- Förderung der Innovation über Unterstützung von Modellvorhaben mit wohnungspolitischen Zielen
- **Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen für Bund, Kantone und Gemeinden**
- Bereitstellung statistischer Grundlagen und Marktbeobachtung



Zuständigkeiten Wohnungspolitik: Rolle Kantone

Je nach Situationsanalyse und Bedarf:

- Umsetzung eigenständiger Förderprogramme, die mit den Aktivitäten des Bundes koordiniert sind (Objekt- und/oder Subjekthilfe)
- Erarbeitung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für allfällige Förderungen des preisgünstigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Instrumenten



Zuständigkeiten Wohnungspolitik: Rolle Gemeinden

Je nach Situationsanalyse und Bedarf:

- Information und Beratung (**Netzwerk Altstadt**)
 - Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus
 - Abgabe von Bauland und Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger (Baurecht)
 - Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgern (Kapitalbeteiligungen, Darlehen)
 - Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an Haushalte in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen
- **Baukasten «Preisgünstiger Wohnraum»**



Werkzeuge 1: Netzwerk Altstadt

Werkzeuge für den Wandel

Das Netzwerk Altstadt bietet den betroffenen Städten Werkzeuge an, um den Wandel aktiv anzugehen. Sie helfen bei der Analyse, der Kommunikation und dem Anstossen von Entwicklungen. Die Werkzeuge werden von lizenzierten Fachleuten ausgeführt.

Zur Zeit stehen folgende Werkzeuge zur Verfügung:

- [Stadtanalyse](#)
- [Nutzungsstrategie](#)
- [Haus-Analyse](#)
- [Gassenclub](#)

VLP-ASPAN



Willkommen
beim Netzwerk Altstadt

[--> Version française](#)



Willkommen im Netzwerk Altstadt. Der Wandel in den Städten ist offensichtlich und verlangt nach Lösungen. Der Auszug der Geschäftsnutzung stellt Städte und Private vor grosse Probleme.

Das Netzwerk Altstadt ist ein Kompetenzzentrum für Altstadtfragen und eine Plattform für den Austausch von Erfahrungen, Werkzeugen und Beispielen.

Wenn Sie sich für unsere Arbeit interessieren, senden Sie uns ein Mail. Wir nehmen Sie in unsere Versandliste auf. Das Netzwerk Altstadt basiert auf einem Projekt, das Bundesamtes für Wohnungswesen und wird von mehreren Partnern unterstützt.



Netzwerk Altstadt
Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
3007 Bern
034 423 43 20
Fax 031 380 76 77
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch

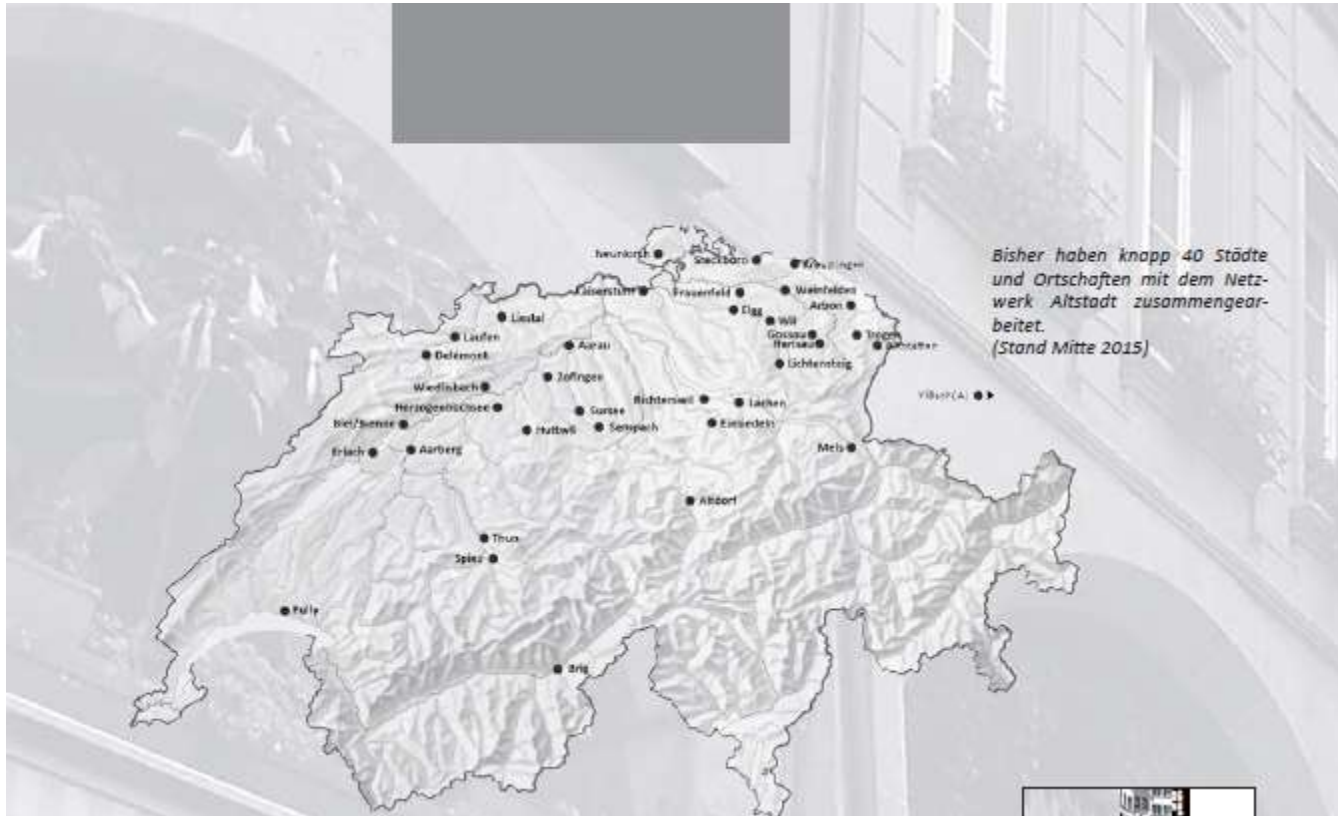


Folgende Städte und Ortschaften setzen bereits Werkzeuge des Netzwerkes Altstadt ein:

Neue
Broschüre:
«Ortskerne
beleben»



Wo Werkzeuge umgesetzt wurden

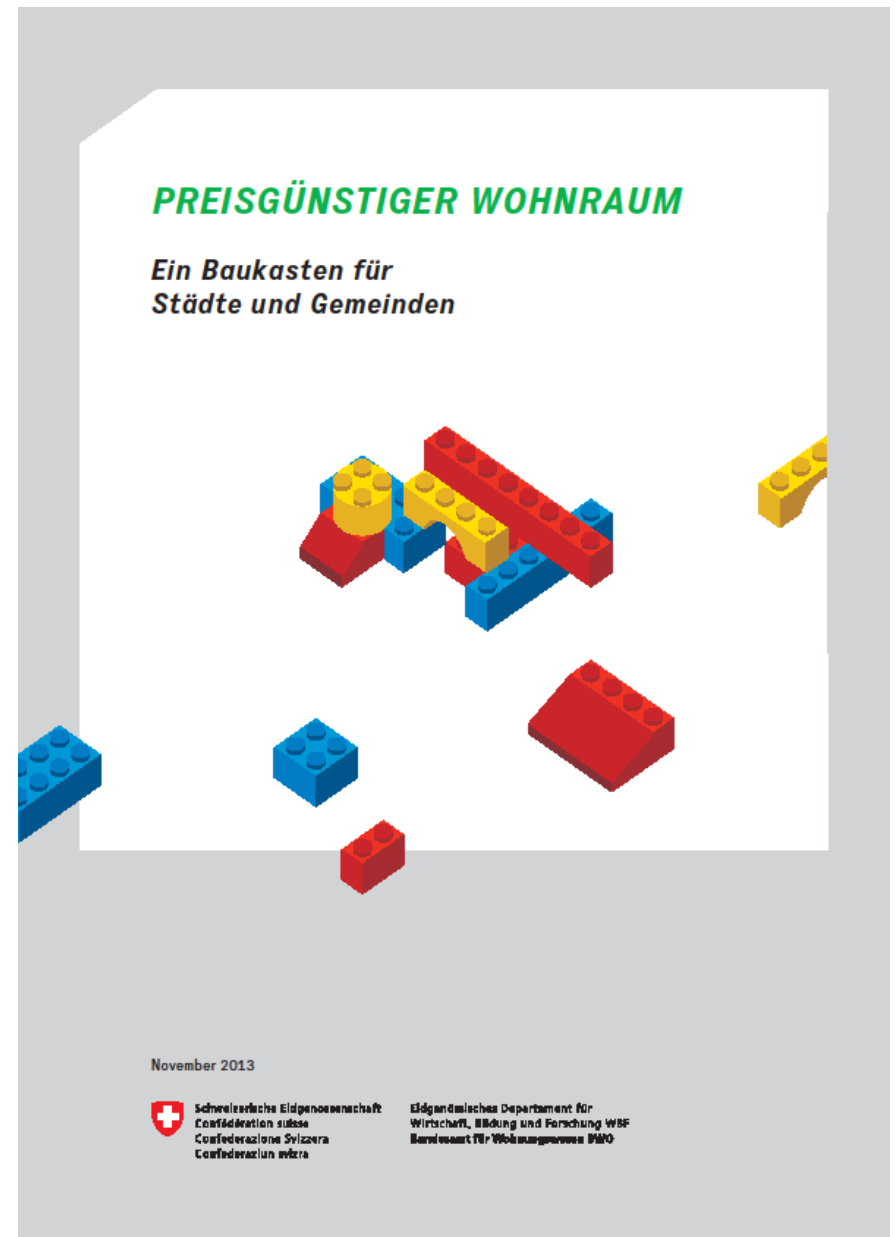




Werkzeuge 2

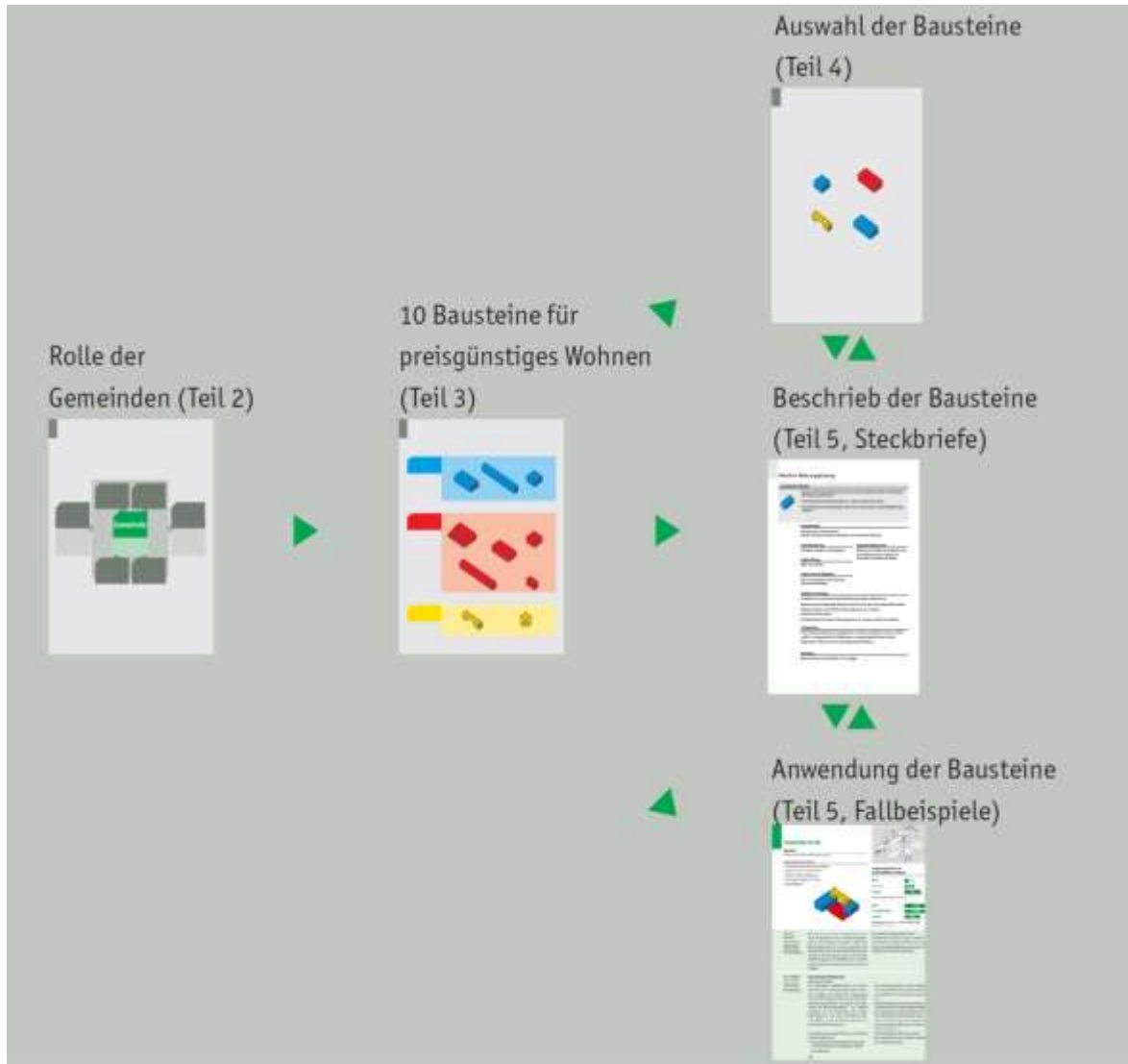
Baukasten für Städte und Gemeinden

Bestellung: info@bwo.admin.ch (gratis)



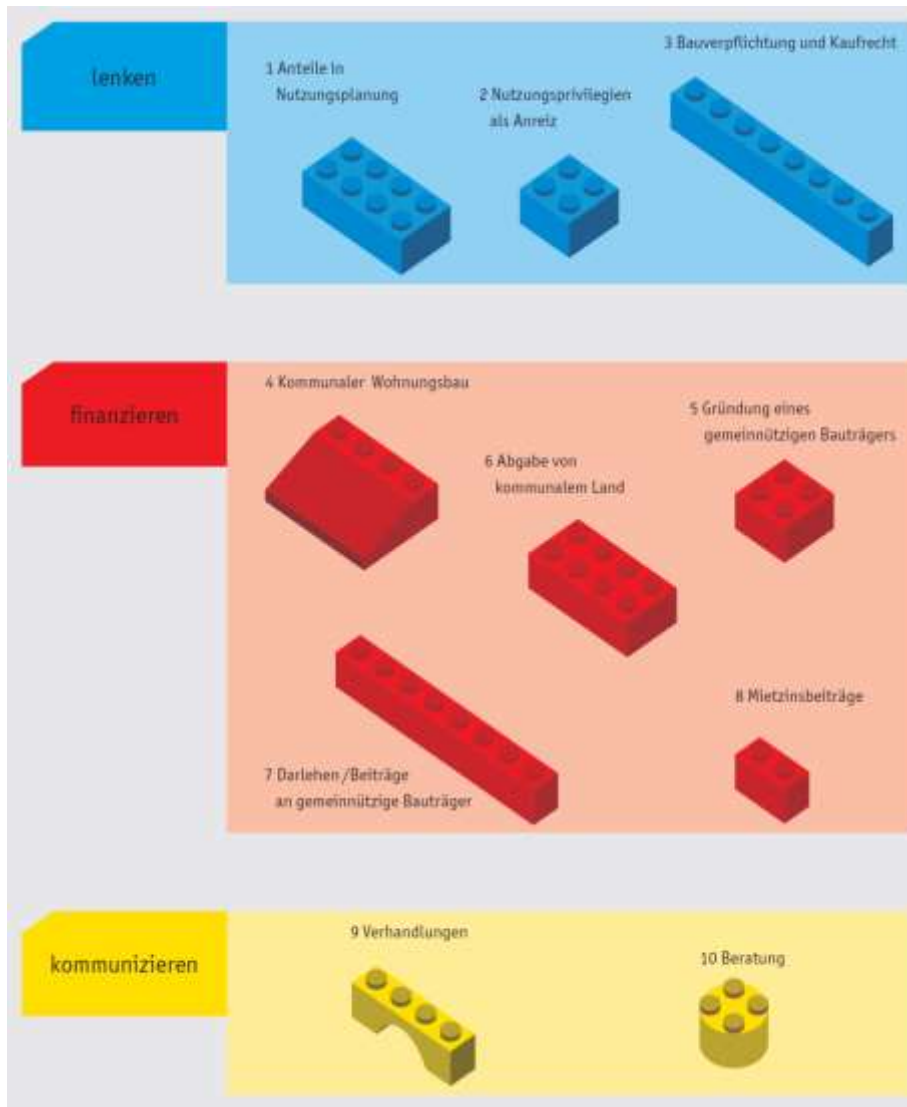


Baukasten für Städte und Gemeinden





Steckbriefe der Bausteine



- Kurzbeschreibung / Vorgehen
- Voraussetzungen
- Verbreitung
- Finanzieller Aufwand
- Organisatorischer Aufwand
- Zeitliche Wirkung
- Langfristigkeit Erhalt der Preisgünstigkeit
- Eingriff in Privateigentum
- Hinweise zur Umsetzung
- Erfolgsfaktoren



Welche Bausteine für meine Gemeinde?

Übersicht Abhängigkeiten Massnahmen / Rahmenbedingungen / Absichten

		lenken			finanzieren				kommunizieren		
		Nutzungsprivilegien als Anreiz	Anteile in Nutzungsplanung	Bauverpflichtung und Kaufrecht	Kommunaler Wohnungsbau	Gründung eines gemeinnützigen Bauträger	Abgabe von kommunalem Land	Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger	Mietzinsbeiträge	Beratung	Verhandlungen
Rahmenbedingungen	Kommunales Land										
	Ein- / Um- / Aufzoning										
	Finanzielles Engagement										
	begrenzter organisatorischer Aufwand										
Absichten	Zeitliche Wirkung	kurzfristig									
		mittel- und langfristig									
	Schaffen / Erhalt	Erhalt von Wohnraum									
		Schaffung von Wohnraum									
	Bauträger	Gemeinde									
		Gemeinnützige									
Private											

Rahmenbedingungen

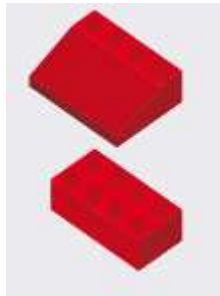
Absichten

- Rahmenbedingung ist Voraussetzung / Massnahme eignet sich besonders für diese Absicht
- Rahmenbedingung ist hilfreich / Massnahme kann sich für diese Absicht eignen
- Rahmenbedingung nicht notwendig / Massnahme eignet sich nicht für diese Absicht



Beispiel: Kommunales Land

- Die Gemeinde besitzt *eigenes Land*, welches sie für preisgünstigen Wohnraum nutzen kann / will.
 - Voraussetzung für:



- Kommunaler Wohnungsbau
- Abgabe von Land

- Hilfreich für:

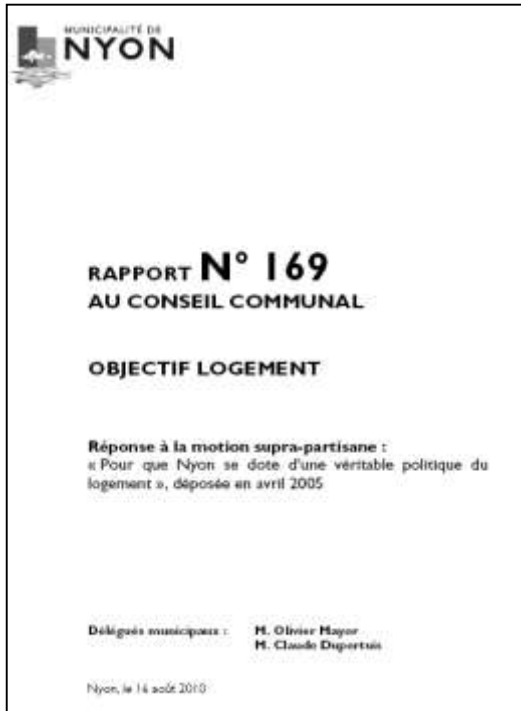


- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers
- Verhandlungen



Förderung in die Gemeinde einbetten

- Wohnungsmarkt analysieren
- Rahmenbedingungen und Ziele klären und festhalten
- Massnahmen ergreifen
- Informieren und sensibilisieren
- Kontrollieren





Unterstützende und begleitende Aktivitäten

- Aktive Bodenpolitik: Gezielter Erwerb und Abtausch von Land
- Belegungsvorschriften

küsnacht

Stand 25.04.2012

Richtlinien für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen

vom 25. April 2012

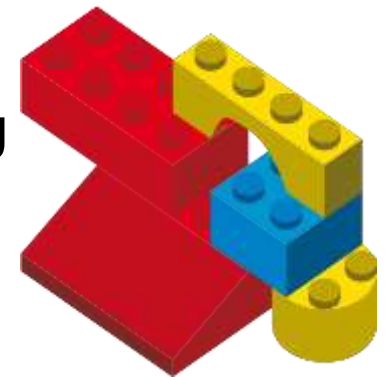
(Vermietungsrichtlinien Genossenschaftswohnungen)





Küsnacht (ZH)

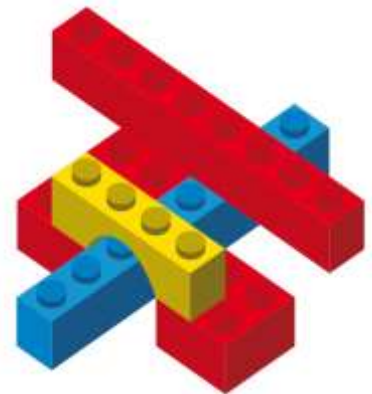
- Liegenschaftsstrategie
- Belegungsvorschriften
- **Lenken**
 - Nutzungsprivilegien als Anreiz
- **Finanzieren**
 - Abgabe von Land im Baurecht an Genossenschaften
 - Kommunaler Wohnungsbau
- **Kommunizieren**
 - Verhandlungen mit Grundeigentümern
 - Beratung z.B. zu preisgünstiger Sanierung





Ftan (GR)

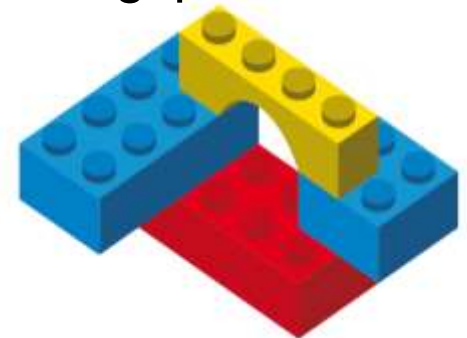
- **Lenken**
 - Bauverpflichtung und Kaufrecht
- **Finanzieren**
 - Günstige Abgabe von Land im Baurecht an Familien
 - Gründung einer Genossenschaft und Darlehen an diese
- **Kommunizieren**
 - Verhandlungen mit Grundeigentümern über Kaufrechtsverträge





Nyon (VD)

- Wohnraumstrategie
- Aktive Bodenpolitik, Kanton finanziert Landkauf mit
- **Lenken**
 - Nutzungsprivilegien in Gestaltungsplänen
 - Anteile in Nutzungsplanung
- **Finanzieren**
 - Günstige Abgabe von Land im Baurecht
- **Kommunizieren**
 - Verhandlungen im Rahmen von Gestaltungsplänen





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit