



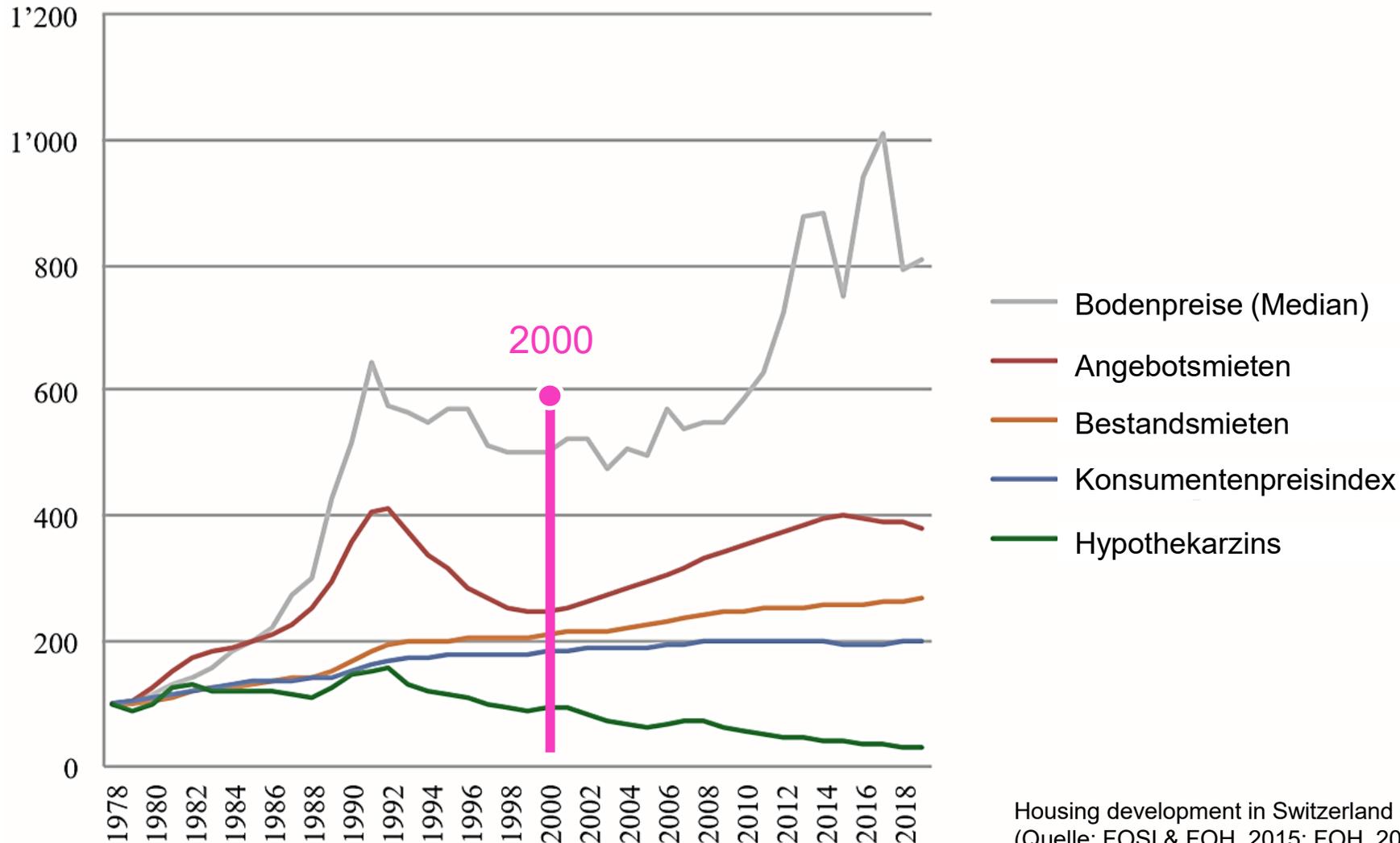
Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Baurechtstagung
«Wohnungspolitik und Planung – Wo Gemeinden
und Städten in der Schweiz der Schuh drückt?»

Dr. Gabriela Debrunner

ETH Zürich, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung IRL &
IVO Innenentwicklung AG

30. Juni 2022

Mietpreisentwicklung in der Schweiz seit 1978



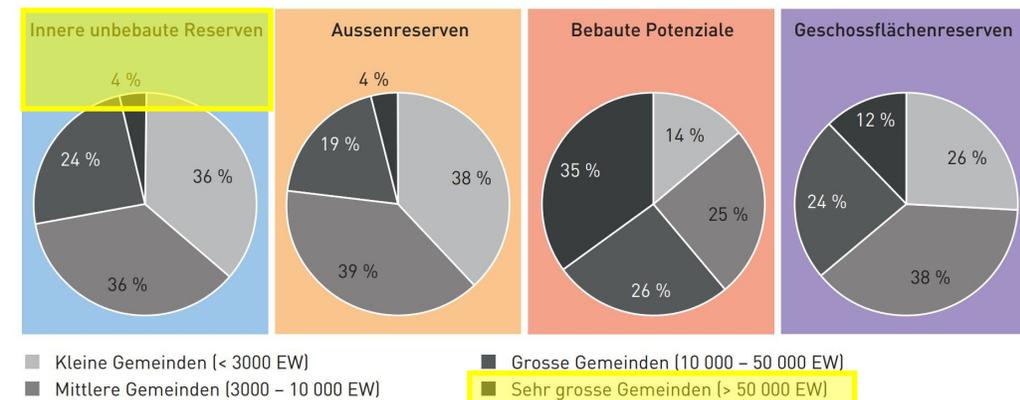
- **Steigende Boden- und Mietpreise** seit 2000.
- Bei gleichzeitig **sinkenden Hypothekarzinsen** (Wendepunkt: Anfang 2022) und **gleichbleibenden Konsumentenpreisen** (Kaufkraft).
- **2000-2015: Mieten** am Genfersee / Zürich haben sich bspw. seit Jahrtausendwende **mehr als verdoppelt**.

Housing development in Switzerland since 1978 (Index based: 1978=100)
(Quelle: FOSI & FOH, 2015; FOH, 2016; FOH, 2019; Debrunner, 2021:46).

Gleichzeitig nimmt die Flächenverfügbarkeit in Schweizer Städten ab – Wohnraumförderung durch Umsetzung der Innenentwicklung wird zur Regel



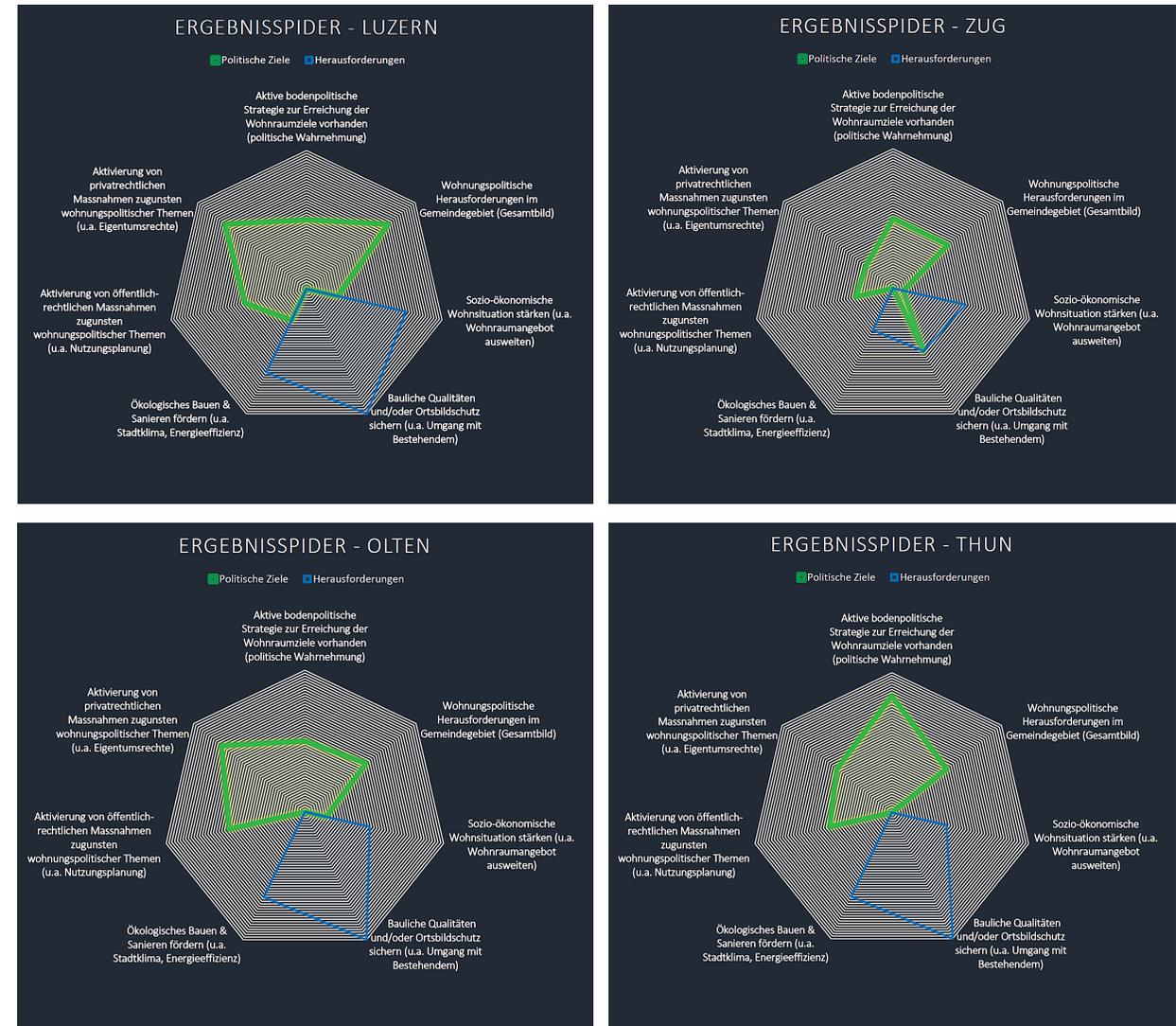
- Seit **Annahme der RPG Revision (2013)**, sind **Städte** und **Gemeinden** dazu **verpflichtet** Innenentwicklung zu fördern.
- Grosse Städte und Gemeinden (> 50'000) besitzen aber nur noch rund **4% innere unbebaute Reserven** (Nebel et al., 2017).
- Das führt zu **Nutzungskonflikten** – auch für die **Bereitstellung des preisgünstigen Wohnraumangebots**.



(Nebel et al., 2017:16)

Umfrage zur Wohnraumpolitik in Schweizer Städten und Gemeinden (2021)

- **83 mittlere bis grosse Gemeinden** der Schweiz (ohne Kernstädte)
- **Exekutivpolitiker:innen** (Strategie)
- **Rücklauf 35%** (29 Antworten)
- **Standortbestimmung** für Gemeinden in Bezug auf ihre Wohnraumentwicklung
 - (1) Herausforderungen der Raumentwicklung
 - (2) Wohnungspolitische Ziele
 - (3) Strategische Raumplanung und Instrumente
 - (4) Zustand Gebäude- und Bausubstanz
 - (5) Ökologisches Bauen und Sanieren
- **Sensibilisierung und Beratung** seitens IVO
 - Welche Themen im Bereich «Wohnen» sind vorhanden?
 - Wie können wir (als Gemeinde) diese strategisch angehen?



Umfrage zur Wohnraumpolitik in Schweizer Städten und Gemeinden (2021)

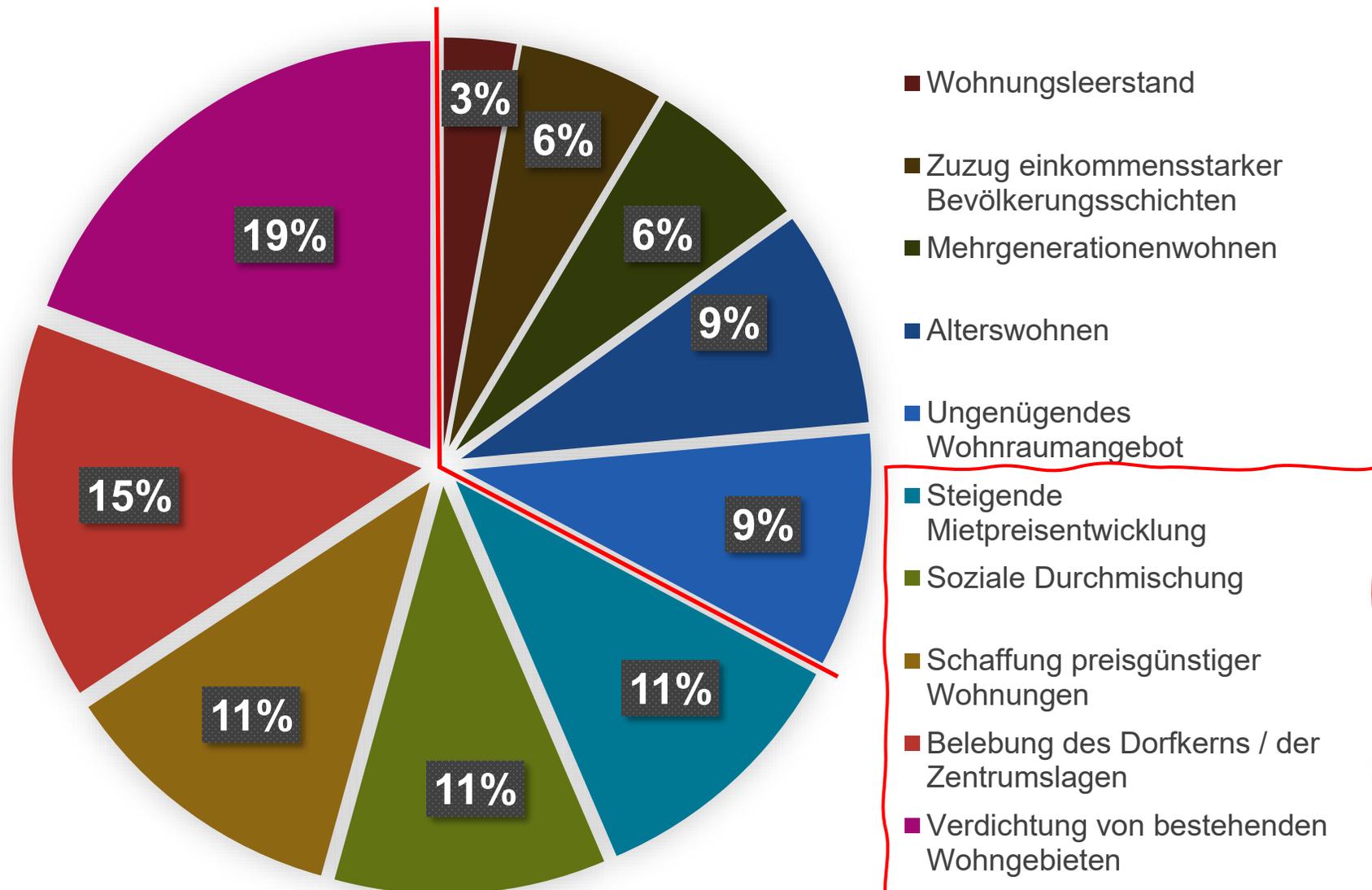
29 teilnehmende Gemeinden (alphabetisch)



Wo drückt Städten und Gemeinden in der Schweiz der Schuh?

Welche Herausforderungen der räumlichen Entwicklung nehmen Sie in Ihrer Gemeinde zurzeit wahr?

- **Soziale Themen** (Durchmischung, preisgünstiges Wohnen) **im Kontext der Innenentwicklung**, stellen zunehmend eine Herausforderung dar.

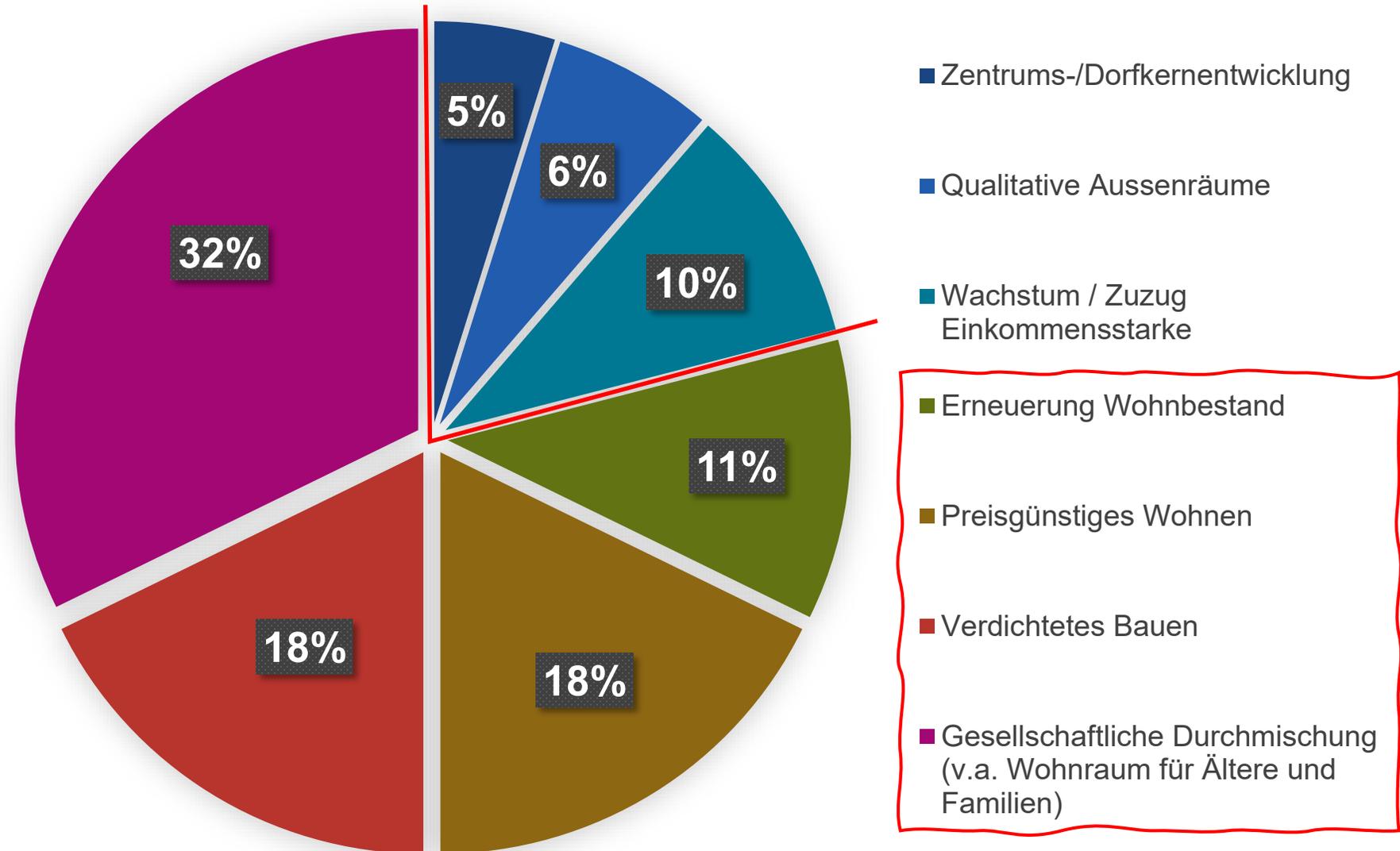


Welche wohnungspolitischen Ziele verfolgen Sie in Ihrer Gemeinde?

- Erhalt / Förderung «Durchmischung», Umsetzung der «Innenentwicklung» und «preisgünstiges Wohnen» als meistgenannte Ziele.

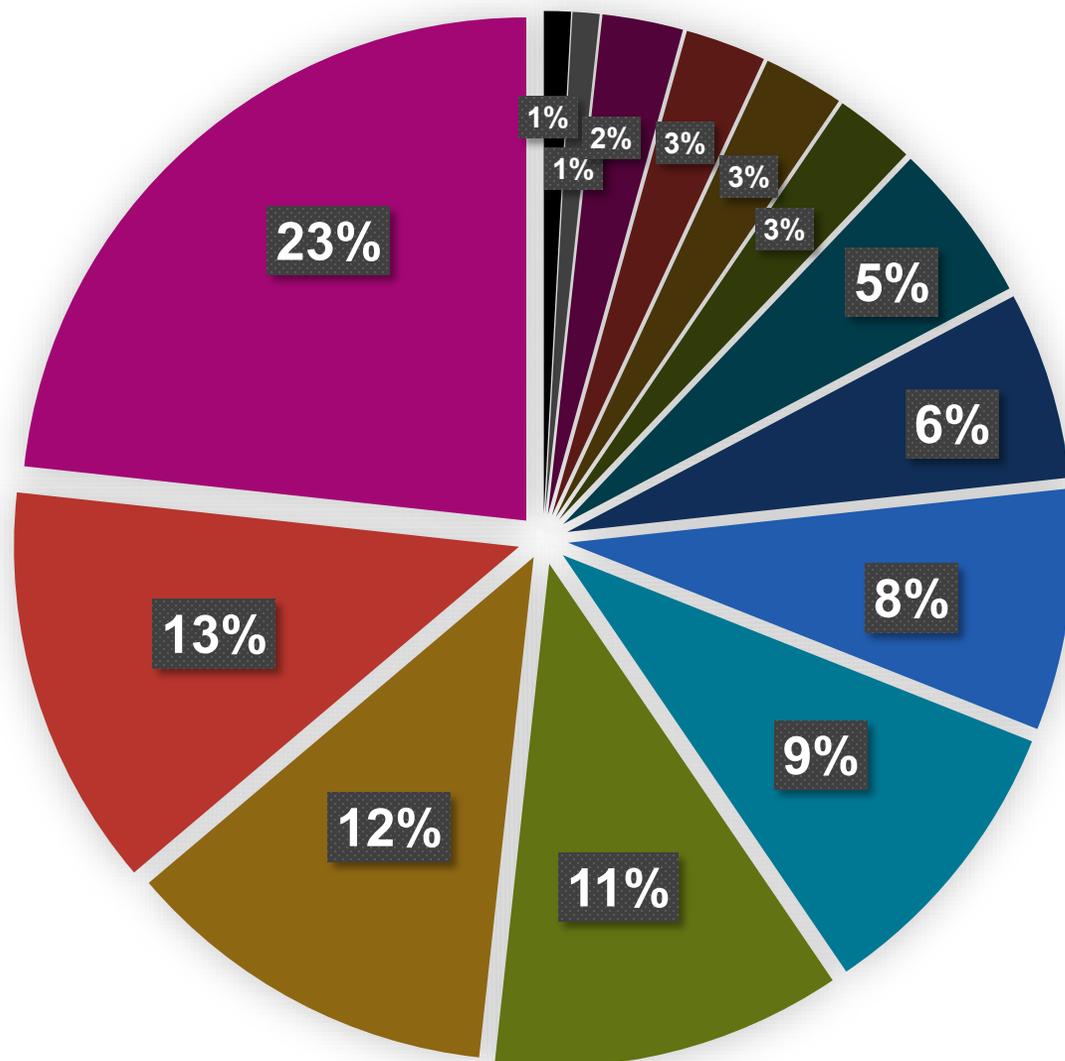
Ziele, die hingegen wenig genannt wurden:

- Arbeitsplatzangebot
- Mobilität
- Klimaziele
- Reduktion Bauzonen



Welche raumplanerischen Instrumente wenden Sie an, um Ihre wohnungspolitischen Ziele zu erreichen?

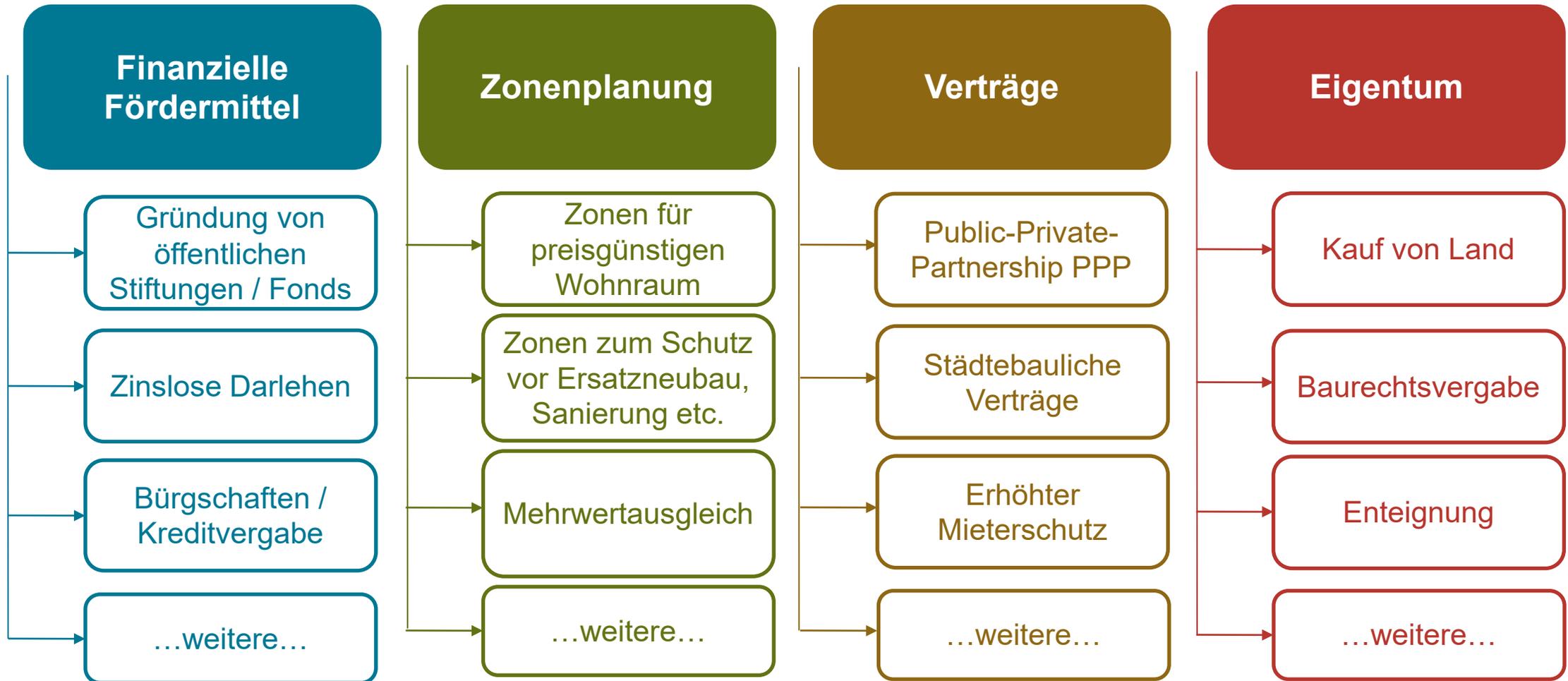
- Öffentlich-rechtliche Instrumente werden tendenziell **häufiger** angewendet als **privatrechtliche**.
- «Blumenstrauss» möglicher Instrumente **häufig nicht ausgenutzt**.



- Baulandumlegung
- Vorkaufsrecht im Baureglement
- Bauverpflichtung
- Steuerliche Anreize (z.B. für energetische Sanierung)
- Quote (z.B. für Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger)
- Rück- und/oder Auszonung
- Finanzielle Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (z.B. zinsgünstige Darlehen)
- Zonierung (z.B. Zonen für preisgünstigen Wohnraum)
- Städtebauliche Verträge
- Landkauf (z.B. zur Erhöhung öffentliches Eigentum)
- Sondernutzungsplanung
- Baurechtsvergabe
- Mehrwertausgleich
- Kommunaler Richtplan

Wie können Gemeinden ihre Wohnraumentwicklung steuern?

4 Interventionswege



Wie können Gemeinden ihre Wohnraumentwicklung steuern?

4 Interventionswege



Finanzielle Fördermittel – Beispiele aus der Gemeindepraxis

- **Stadt Zürich:** u.a. Stiftung PWG, Stiftung «Einfach Wohnen»
- **Stadt Bern:** Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- **Stadt Baden:** Wohnbaustiftung Baden
- **Stadt Chur:** Stiftung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus
- **Stadt Winterthur:** Zinslose Darlehen an Genossenschaften

Städtische Stiftung baut in Witikon

Die **städtische Stiftung PWG** kauft seit 1991 Liegenschaften in Zürich. In den letzten Jahren baut sie vermehrt auch selber. Momentan sind fünf Gebäude im Bau, die grösste Baustelle befindet sich in Witikon.

NZZ 24.1.2018



Die Wohnbaustiftung Baden – treibende Kraft für ein bewegtes Baden

Quelle: <https://www.wohnbaustiftung-baden.ch/>

60 Prozent sagen Ja zu zinslosen Darlehen für Genossenschaften

Winterthurer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben entschieden: Genossenschaften sollen künftig zinslose Darlehen in Höhe von 10 Millionen Franken erhalten.

Landbote online 30.11.2014

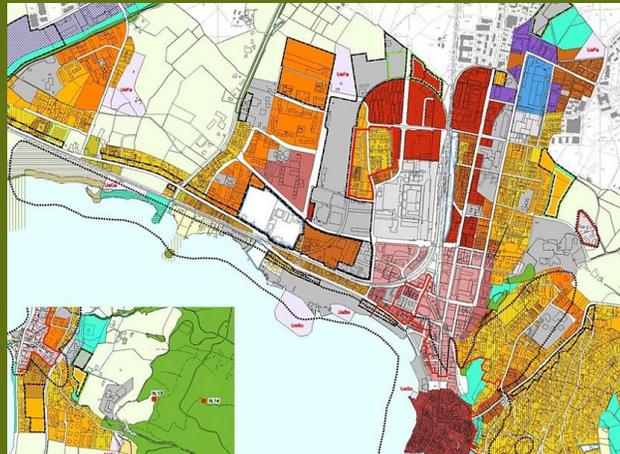
Wie können Gemeinden ihre Wohnraumentwicklung steuern?

4 Interventionswege



Zonenplanung – Beispiele aus der Gemeindepraxis

- **Kanton Zürich:** §49b – bei Auf- / Einzonungen Mindestanteil preisgünstiges Wohnen («Ja zur Änderung des PBG am 28.9.2014»)
- **Stadt Bern:** «Drittelsregelung» – bei Um- / Neueinzonungen mind. 33.3% preisgünstig
- **Stadt Luzern:** Quote – bis 2037 muss Anteil gemeinnütziger Wohnungen 16% betragen
- **Stadt Zug:** Zonen für preisgünstiges Wohnen



Ja zu Zonen für günstiges Wohnen

Bei Auf- oder Einzonungen sollen die Gemeinden einen Mindestanteil festlegen können, der für preisgünstige Wohnungen reserviert bleibt.

Neue Zürcher Zeitung, 29.10.2014

Zug schafft Zonen für günstige Wohnungen

Als erste Schweizer Stadt ermöglicht Zug Gebiete mit begrenzten Mietzinsen. In Zürich stösst das Modell auf Interesse.

Tagesanzeiger 21.12.2010

Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Verträge – Beispiele aus der Gemeindepraxis

- **Kanton Basel-Stadt:** Strengerer Mieterschutz durch Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» (53.1%)
 - Bei Sanierungen, Um- und Neubauten einen **Mietzinsdeckel** für einen Grossteil der Basler Mietwohnungen
 - **Mietzinskontrollen** bei Sanierung, Umbau und Abbruch
- **Stadt Hamburg:** Mietpreisbegrenzungsverordnung (2013)
 - Die **Bestandsmieten** dürfen innerhalb von 3 Jahren max. 15% steigen.
 - Bei **Neuvermietung** liegt die Höchstmiete bei der ortsüblichen Vergleichsmiete +10%.

Abstimmung Kanton Basel-Stadt

Basel-Stadt erhält strengsten Mieterschutz der Deutschschweiz

Die Basler Stimmbevölkerung nimmt die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» an, mit über 53 Prozent Ja-Stimmen-Anteil.

SRF online 28.11.2021



Abbildung: Mitte Altona (google.com).

Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Eigentum – Beispiele aus der Gemeindepraxis

- **Stadt Zürich:** rund 26.4% gemeinnütziger Wohnraumanteil durch aktiven Landkauf
- **Stadt Biel:** Aktive Bodenpolitik und gezielter Kauf von Land seit fast 100 Jahren
- **Gemeinde Köniz:** Strategischer Kauf von Liegenschaften zur Entwicklung der Gemeinde seit Jahrzehnten
- **Stadt Winterthur:** Seit 2016 Abgabe von öffentlichem Land nur noch im Baurecht

Die Stadt Zürich als wackere Häuslebauerin

Mit einem Ja-Anteil von 65,7 Prozent sagen Zürcherinnen und Zürcher deutlich Ja zum Bau der städtischen Siedlung Hornbach. Vier weitere Projekte kommen in den nächsten Jahren an die Urne.

NZZ online 14.6.2015

Köniz betreibt aktive Bodenpolitik

Seit Jahrzehnten ist die Gemeinde Köniz aktiv auf dem Liegenschaftsmarkt tätig. Immer wieder wurden für die weitere Entwicklung der Gemeinde strategische Zukäufe vorgenommen. Diese Strategie soll weitergeführt werden.

Köniz online 2015

Winterthur soll sein Land nur noch im Baurecht abgeben

Der Gemeinderat hat einer Motion knapp zugestimmt, die ein Landverkauf von Städtischem Boden an Private verbietet. Baugrund soll nur noch vertraglich befristet vergeben werden.

Tagesanzeiger 23.9.2015

Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Kernbotschaften und Zusammenfassung

Kernbotschaften und Zusammenfassung

- **Innovative – und v.a. aktive – Strategien sind gefragt:** Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet Transformation des Siedlungsbestands! Dies erfordert ein Umdenken der Gemeinden und eine vermehrt boden-/wohnstrategische Denkweise.
- **«Aktiv» bedeutet aber nicht nur «mehr» oder «andere» Instrumente!** Sondern auch die gezielte und strategische Aktivierung derjenigen Instrumente, die man bereits hat (themenorientiert, langfristige Sichtweise, finanzielle Gewinne daraus frühzeitig erkennen).
- **Gemeinden können also aktiv etwas zur effektiven Steuerung der Wohnraumentwicklung tun:** Sie müssen dazu wissen *wie* und *warum* sie was tun (Strategie) und entsprechende Massnahmen / Ideen frühzeitig lancieren z.B. Aktivierung von Instrumenten, Lancierung einer Ersatzneubaustrategie, Genossenschaftsstrategie, Sozialraumstrategie oder neuer, kooperativer Organisationformen der Innenentwicklung.



Abbildung: Seiler, S. (2018).

Dr. Gabriela Debrunner
Postdoc and Research Assistant
Projektleiterin IVO Innenentwicklung AG

gdebrunner@ethz.ch

gabriela.debrunner@ivo.swiss

ETH Zürich
IRL – Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung
STL – Spatial Transformation Laboratories

<https://irl.ethz.ch/de/research/stl.html>

www.ivo.swiss



**Vielen herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**