
Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums Zusammenfassung

Hochschule Luzern – Wirtschaft



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

Jude Schindelholz, BWO
Doris Sfar, BWO
Matthias Howald, Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Autor

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR
Zentralstrasse 9
6002 Luzern

Jürg Inderbitzin

Teilnehmer Fachworkshop (30.11.2017)

Stephan Felber, Planungsabteilung Köniz
Rolf Geiger, Regio Appenzell AR - St. Gallen - Bodensee
Lea Gerber, Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Christine Mühlemann, Regions- und Wirtschaftszentrum Oberwallis

Zitierweise

Hochschule Luzern – Wirtschaft (2018). *Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums. Zusammenfassung*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung des Autors wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers oder der Workshopteilnehmer übereinstimmen muss.

Zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

Titelbild

© VBS

Zusammenfassung

Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums ist Teil der Sicherstellung eines angemessenen Wohnraumangebots für alle Bevölkerungsgruppen. Bund, Kantone und Gemeinden engagieren sich in dieser Aufgabe. Insbesondere in städtischen Gebieten, aber auch in Tourismusregionen ist der preisgünstige Wohnraum knapp und die Förderung im Sinne der Erhaltung und der Ausweitung dieses Angebot-Segments ist Thema politischer Vorstösse.

Auch wenn sich der Mangel an preisgünstigem Wohnraum oftmals in einzelnen Gemeinden akzentuiert, ist bei der Lösungssuche ein grösserer, gemeindeübergreifender Perimeter zu betrachten. Die funktionalen Verflechtungen sind dabei meist kleinräumiger als die kantonalen Grenzen, sie können aber auch Kantonsgrenzen überschreitend sein. Es liegt deshalb nahe danach zu fragen, ob in Ergänzung zur kommunalen und kantonalen Ebene auf gemeindeübergreifender (regionaler) Ebene Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums ergriffen werden können. Dies ist die zentrale Fragestellung der vorliegenden Studie.

Wichtiger Akteur auf regionaler Ebene sind die privaten gemeinnützigen Wohnbauträger. Es gibt eine Vielzahl von Wohnbaugenossenschaften und weiteren Bauträgern, die ein regionales Aktionsfeld haben, wobei diesbezüglich grosse Unterschiede zwischen den Kantonen bestehen. Durch die Abgabe von kommunalem Land oder der Gewährung von Darlehen können die Gemeinden diese Wohnbauträger unterstützen. In der vorliegenden Studie wird über diese Form der Unterstützung hinaus danach gefragt, was die öffentliche Hand selber im Verbund mehrerer Gemeinden zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums auf regionaler Ebene leisten kann.

Als Ausgangspunkt zur Beantwortung dieser Frage wurde zuerst betrachtet, worin die Motivation und die Handlungsspielräume der Gemeinden für eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit bestehen. Dabei zeigten sich in Bezug auf die Wohnbauförderung zwei einschränkende Faktoren: Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums ist weitgehend eine freiwillige Aufgabe der Gemeinden (sofern sie nicht durch entsprechende politische Vorstösse dazu verpflichtet werden). Es muss damit schon mal die Voraussetzung gegeben sein, dass mehrere Gemeinden des entsprechenden funktionalen Problemraums den Willen haben, sich in der Förderung des preisgünstigen Wohnraums zu engagieren. Ist diese Voraussetzung gegeben, stellt sich eine zweite Hürde. Wenn sich die Gemeinden finanziell in einer gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit engagieren, stellt sich die Frage nach einer als gerecht empfundenen Verteilung von Nutzen und Lasten (Kosten): In welcher Gemeinde werden die Wohnungen gebaut? Wer profitiert von den Steuererträgen? Wer trägt die Soziallasten, usw.? Damit eine Förderung des preisgünstigen Wohnraums auf regionaler Ebene zustande kommt, braucht es somit einen klaren Willen und eine günstige Konstellation der Akteure.

In einem zweiten Zugang wurde geschaut, inwiefern die Instrumente, welche auf kommunaler Ebene zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums bestehen, auf die regionale Ebene übertragen werden können. Als Grundlage für diese Diskussion wurde die BWO-Publikation "Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden" verwendet. Die Erläuterungen in diesem Teil der Arbeit zeigen, dass eine Übertragung auf die gemeindeübergreifende Ebene zum Teil möglich ist, dass es hierzu aber entsprechende Anpassungen braucht.

Aus der Zusammenführung dieser beiden Zugänge lässt sich (leider) kein gebrauchsfertiger Baukasten für ein Engagement auf regionaler resp. auf gemeindeübergreifender Ebene zusammenstellen. Jedoch können Anknüpfungspunkte bezeichnet werden, an welchen ein regionales Engagement ansetzen kann.

Gegen einen Baukasten spricht folgende Erkenntnis: Auf gemeindeübergreifender Ebene unterscheiden sich die Problemlagen, die zu involvierenden Akteure, die Interessen und Handlungsspielräume der betroffenen Gemeinden und Akteure, sowie die Grösse des zu betrachtenden Perimeters je nach Situation sehr stark. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit massgeschneiderter Lösungen. Die im Bericht erarbeiteten Anknüpfungspunkte können hierzu eine Hilfestellung sein.

Die für ein Engagement zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums im Verbund mehrerer Gemeinden erarbeiteten Ansätze und die daraus abgeleiteten Empfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Bewusstsein, dass es regional abgestimmte Wohnraumstrategien braucht, ist bei den Gemeinden und den Regionen (Regionalplanungsverbände, Regionalentwicklungsträger, usw.) zu stärken. Auf Bundesebene und kantonaler Ebene werden entsprechende Anforderungen in den Planungsinstrumenten formuliert, im Vollzug wird diesem Anliegen bis anhin noch wenig Nachdruck verliehen. Die Hürden einer gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit werden einfacher zu meistern sein, wenn hierzu ein klarer Auftrag an die Gemeinden besteht.
- Der zuvor genannte Punkt schafft Rahmenbedingungen, welche für private, regional tätige gemeinnützige Wohnbauträger förderlich sind. Mit ihren kommunalen Instrumenten (Landabgabe, Darlehen, Anreize oder Vorschriften in den Bauordnungen, usw.) können die Gemeinden diese privaten Wohnbauträger unterstützen.
- Ein weiterreichendes Engagement der Gemeinden im regionalen Verbund empfiehlt sich für die Bereitstellung eines klar umrissenen Wohnraumangebots für ausgewählte Zielgruppen. Beispielhaft hierfür steht der gemeinsame Bau von Alterswohnungen. Dies wird heute bereits in verschiedenen Rechtsformen (Genossenschaft, Gemeindezweckverband, gemeinnützige AG) praktiziert.
- Ein Engagement der öffentlichen Hand auf gemeindeübergreifender, regionaler Ebene kann auch im Bereich der Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum an Haushalte, welche darauf angewiesen sind, empfohlen werden. Mit dem (langfristigen) Anmieten von bestehenden preisgünstigen Wohnungen und der gezielten Vermietung an die entsprechende Zielgruppe kann ein Beitrag zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum geleistet werden. Diese Aufgabe lässt sich gut auf regionaler Ebene wahrnehmen, da es dabei nicht um grosse finanzielle Engagements der Gemeinden geht und sich damit auch die Frage nach der Verteilung von Nutzen und Lasten weniger stellt.
- Für umfassende Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums auf regionaler Ebene, bei welchen die Gemeinden grössere finanzielle Engagements leisten und im Verbund in der wirtschaftlichen Verantwortung stehen, sind das Problembewusstsein und der Handlungsdruck seitens der einzelnen Gemeinden (noch) zu gering. Es empfiehlt sich deshalb, mit kleinen Schritten zu beginnen, damit Vertrauen zu schaffen und die Aufgaben auf regionaler Ebene schrittweise und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Ausgangspunkt für ein solch pragmatisches Vorgehen könnte eine gemeindeübergreifend organisierte Verwaltung der gemeindeeigenen Liegenschaften im Sinne des preisgünstigen Wohnraumangebots sein. Diese Tätigkeit könnte dann beispielsweise schrittweise durch das Anmieten weiterer preisgünstiger Wohnungen ausgeweitet werden. In einem weiteren Schritt könnten dann auch Liegenschaften im Nutzungsrecht übernommen oder Beratungen der Gemeinden in wohnungspolitischen Fragen geleistet werden.