

Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen?



In den letzten Jahren sind die Mieten in verschiedenen Städten und Agglomerationen deutlich angestiegen. Zunehmend werden raumplanerische Instrumente zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum angewendet. EBP untersuchte deren Wirkung.

Steigende Wohnungspreise sind in aller Munde. Die Antworten darauf sind vielschichtig: Ausweitung des Wohnungsangebotes, Begrenzung der Zuwanderung und Förderung des preisgünstigen Wohnraums. Auch die Raumplanung rückt ins Licht: Verschiedene Gemeinden und Kantone prüfen die Förderung von preisgünstigem Wohnraum über raumplanerische Instrumente.

Die mittel- und langfristigen Auswirkungen sowie die Wirksamkeit dieser Instrumente wurden bislang nicht geprüft. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat deshalb EBP unter Mitarbeit von Wüest + Partner und H.R. Diggelmann mit einer Studie beauftragt, welche die Wirkungen und «Nebenwirkungen» von raumplanerischen Instrumenten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum untersucht.

In der Studie werden folgende fünf Instrumente untersucht:

- Nutzungsprivilegien als Anreiz: Freiwillige Realisierung von preisgünstigem Wohnraum mit Nutzungsprivilegien als Anreiz
- Anteile in Nutzungsplanung: Verpflichtung von Grundeigentümern zur Realisierung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen

Auftraggeber

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Fakten

Zeitraum 2011 - 2012

Projektland Schweiz

Ansprechpersonen

Matthias Thoma
matthias.thoma@ebp.ch

Lukas Beck
lukas.beck@ebp.ch

- Mengenausweitung: Ausweitung der möglichen Menge von Wohnungen über Neueinzonungen und Aufzonungen
- Zweitwohnungsbeschränkung: Beschränkung des Zweitwohnungsanteils in bestimmten Zonen
- Mehrwertabgabe: Abschöpfung der durch Ein- und Aufzoning entstandenen Mehrwerte und Verwendung der Erträge zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Die Instrumente werden bezüglich ihrer bisherigen Anwendungen, der Wirkungen und der Umsetzbarkeit analysiert. Anhand von Fallbeispielen werden die Wirkungen im Immobilienmarkt auch quantitativ modelliert.

Die Studie macht schliesslich Empfehlungen zur Anwendung der untersuchten Instrumente. Die Handlungsmöglichkeiten auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinden sollen den staatlichen Akteuren Hinweise für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und mögliche Stolpersteine bei der Anwendung der Instrumente geben.

Bildquelle: ZPP, T. Furrer