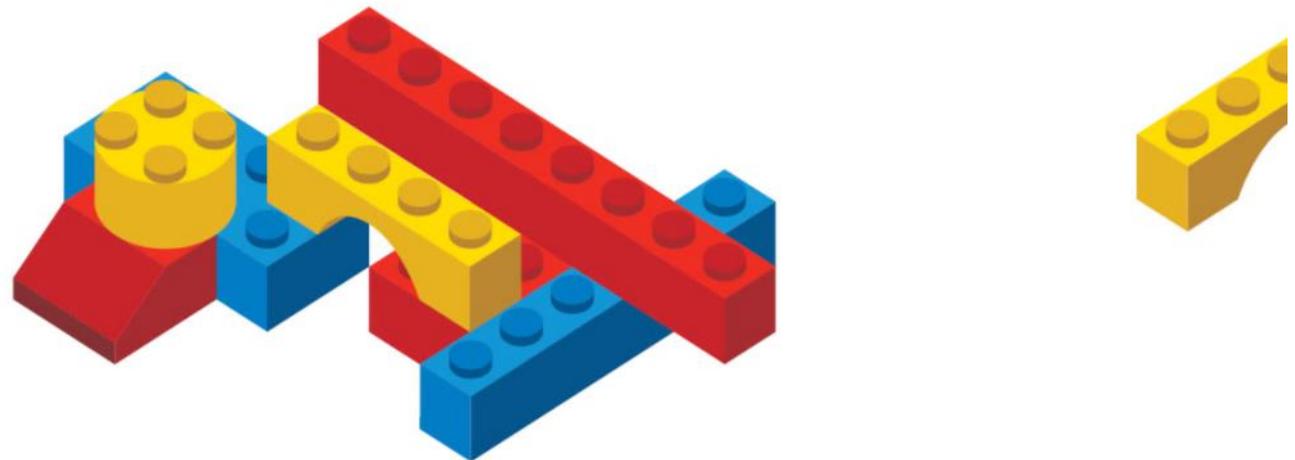


# Preisgünstiger Wohnraum – Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand

53. Immobiliengespräch 20.02.2014, Metropol  
Lukas Beck, Ernst Basler + Partner, Zürich



## La Côte

## Plan de quartier

# Nyon impose un quota de logements sociaux

**Le secteur de Marans-Couchant comprendra 25% de loyers abordables. Les élus ont renoncé à pousser aussi loin que la ville de Zoug**

**Madeleine Schürch**

Pour la Municipalité de Nyon, c'est un joli succès. Lundi, elle a fait passer au Conseil communal le plan de quartier Marans-Couchant, pour lequel elle a réussi à imposer aux promoteurs un quota de 25% de surfaces de plancher pour des logements sociaux. Ce qui représente 150 appartements sur les 450 prévus derrière l'hôpital. Une première pour des autorités locales soucieuses de rééquilibrer un marché de l'immobilier qui s'est orienté, ces dix dernières années, presque uniquement vers les propriétés par étages (PPE) et le luxe.

«Bien, mais pourrait faire mieux», ont estimé les deux signataires d'un rapport de minorité qui



Quelque 150 appartements sociaux devraient être construits derrière l'hôpital. ALAIN ROUËCHE

dit agricole (Suisse) - a obtenu un coefficient d'utilisation au sol

ments protégés. Un bonus, c'est ce que demandait la semaine der-

variante est prévue dans une prochaine modification de la loi sur



2

250 000 Franken beträgt ziehenden darf das Ein höher als 95 000 Franken ist festgelegt, dass die rgleich zum Einkommen ls 40 Prozent ausmache Familie mindestens ein es Kind haben muss. 31 Einkommens muss die r bezahlen. Im Falle de er heisst das: Die Jahres 43 200 Franken, das Jah n 120 000. Selber bezah e 30 Prozent, also 36 000 lich ergibt sich eine jähr itzung von 7200 oder 60 tlich. Maximal erhält ein Franken. Die Gemeind n Souverän, für diese Ar terstützung einen jähr ehrenden Kredit voi ken und einen einmaligen nen Franken zu sprechen

**ik von der SP**

eien in Zumikon komm nheitlich gut an. Han , Präsident der SVP, hält uschüsse für eine «guti n weiterverfolgen muss» äussert sich auch Hans , Präsident der Grünen

Comau Brugger, Präsident der FDI findet den Vorschlag des Gemeinderat ebenfalls «interessant und intelligent»

# Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand

1. Warum preisgünstiger Wohnraum?
2. Wer stellt den Wohnraum bereit?
3. Welche Handlungsmöglichkeiten hat die öffentliche Hand?
4. Welche Erfahrungen wurden gemacht?
5. Was ist die Rolle der öffentlichen Hand? - Fazit

# Warum preisgünstiger Wohnraum?

«Mit der Förderung wird eine **gute soziale Durchmischung** unterstützt.»

*Bernard Woeffray, Leiter der Abteilung Stadtplanung Nyon*

«In den Genossenschaften wohnen in der Regel **Leute, die sich** in irgendeiner Form in der Gemeinde **engagieren.**»

*Andreas Tanner, Leiter Liegenschaften Küsnacht*

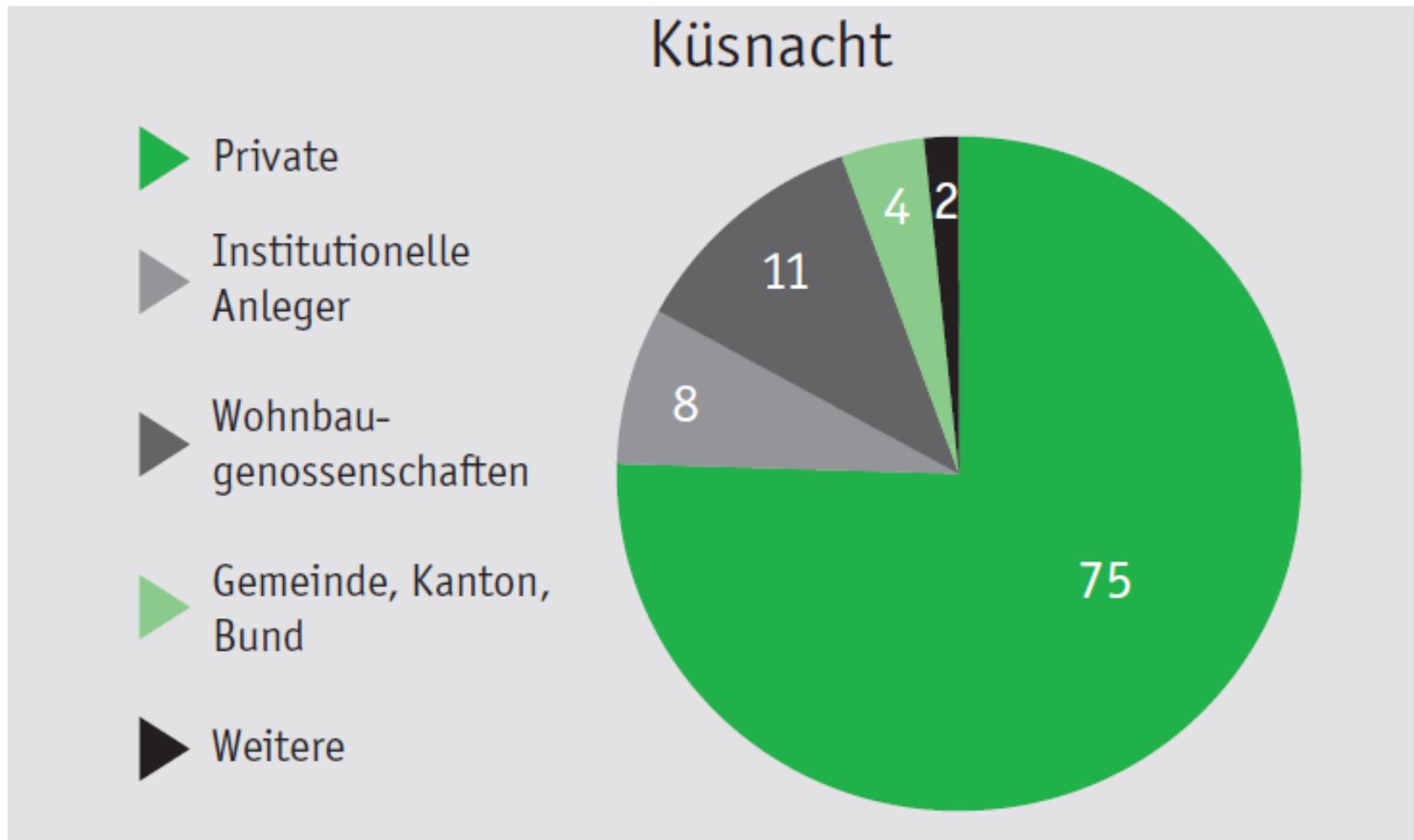
«Ftan hat heute wieder einen **guten Generationenmix** und kann die Schule langfristig erhalten.»

*Reto Pedotti, Gemeindepräsident Ftan*

# Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand

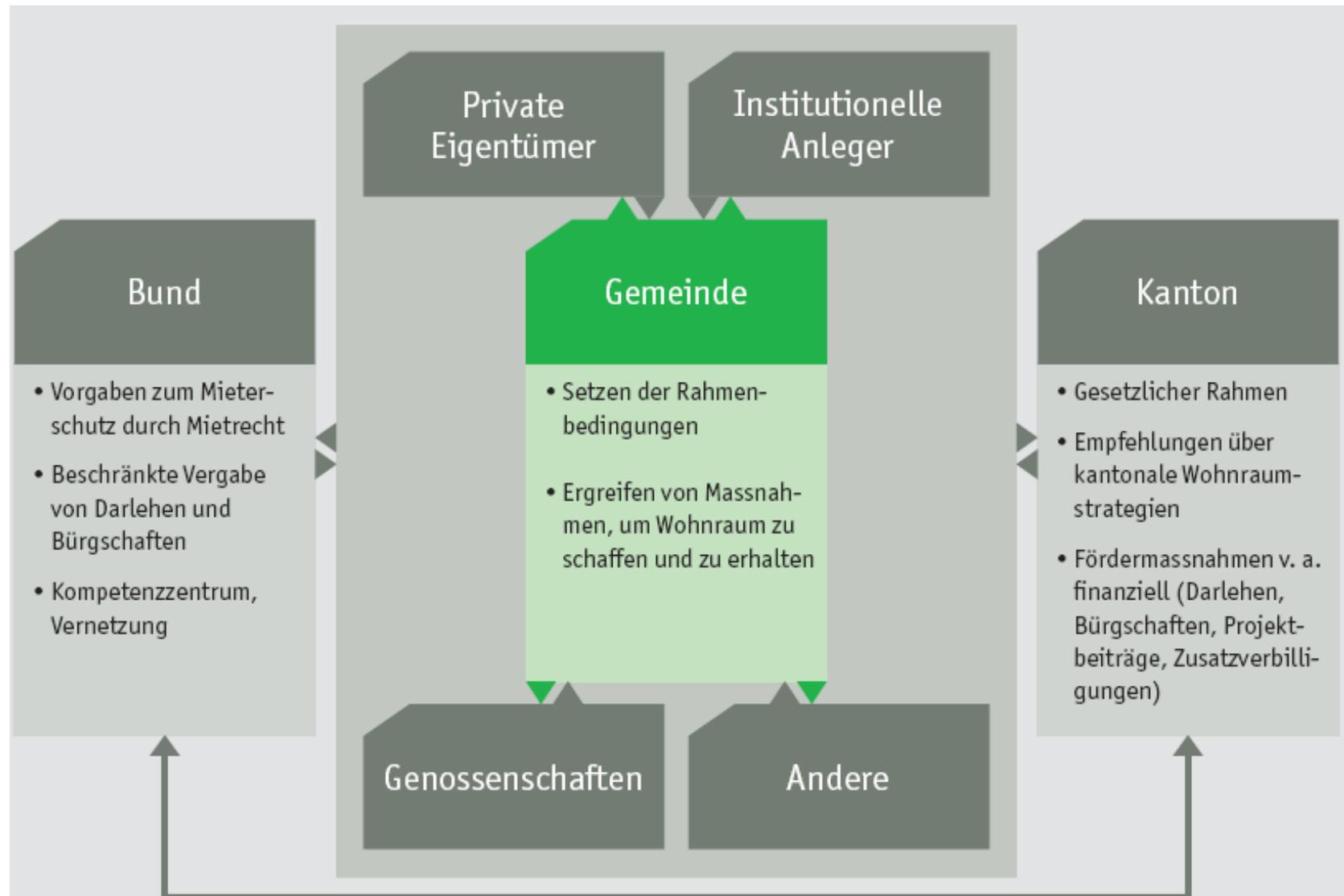
1. Warum preisgünstiger Wohnraum?
- 2. Wer stellt den Wohnraum bereit?**
3. Welche Handlungsmöglichkeiten hat die öffentliche Hand?
4. Welche Erfahrungen wurden gemacht?
5. Was ist die Rolle der öffentlichen Hand? - Fazit

# Wohnungen nach Eigentübertyp (2000)



Daten: BFS 2010

# Akteure auf dem Wohnungsmarkt

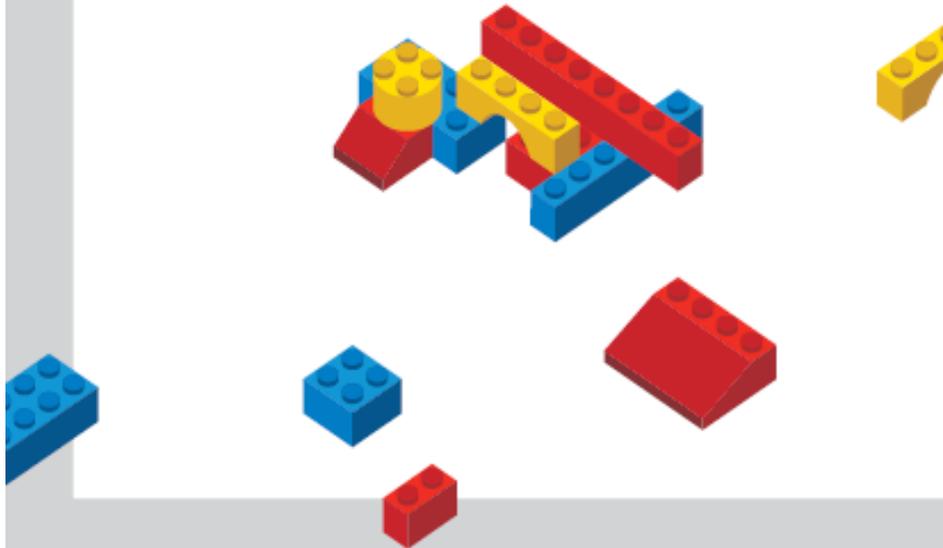


# Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand

1. Warum preisgünstiger Wohnraum?
2. Wer stellt den Wohnraum bereit?
- 3. Welche Handlungsmöglichkeiten hat die öffentliche Hand?**
4. Welche Erfahrungen wurden gemacht?
5. Was ist die Rolle der öffentlichen Hand? - Fazit

## PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

*Ein Baukasten für  
Städte und Gemeinden*



November 2013

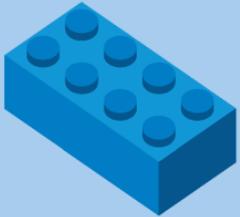


Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

## lenken

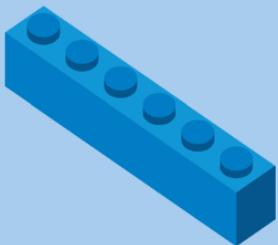
1 Anteile in  
Nutzungsplanung



2 Nutzungsprivilegien  
als Anreiz

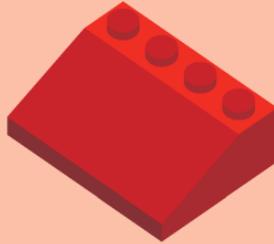


3 Bauverpflichtung und  
Kaufrecht

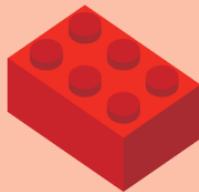


## finanzieren

4 Kommunalen Wohnungsbau



6 Abgabe von  
kommunalem Land



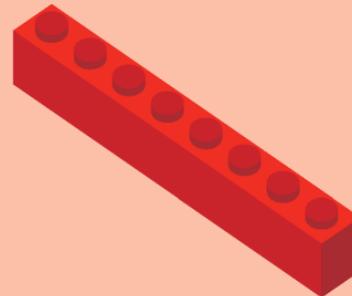
8 Mietzinsbeiträge



5 Gründung eines  
gemeinnützigen Bauträgers



7 Darlehen / Beiträge  
an gemeinnützige Bauträger



## kommunizieren

9 Verhandlungen

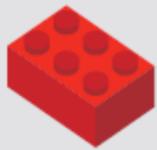


10 Beratung



## Die Gemeinde will den preisgünstigen Wohnraum in Zusammenarbeit mit Privaten bereitstellen.

Besonders geeignete Massnahmen:



Abgabe von kommunalem Land (▶ S. 31)

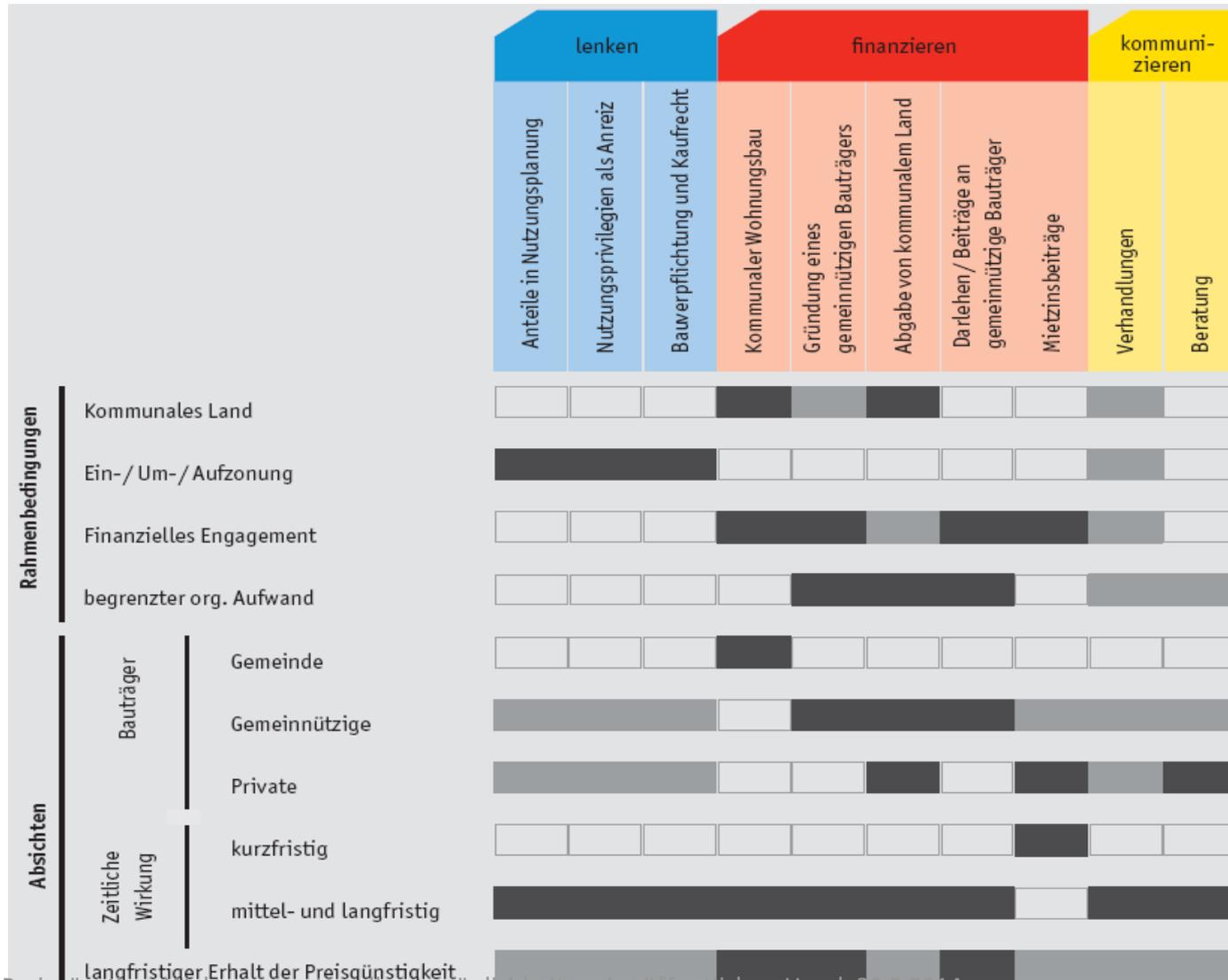


Mietzinsbeiträge (▶ S. 33)



Beratung (▶ S. 35)

# Viele Wege führen zum Ziel



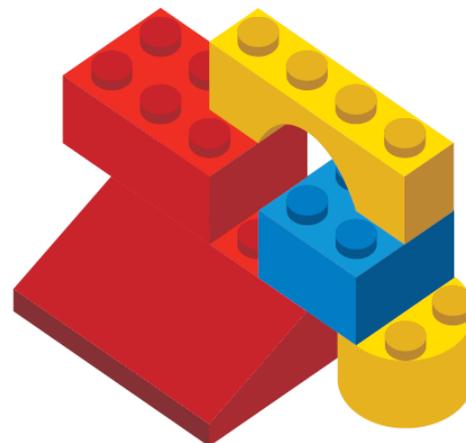
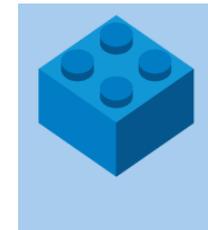
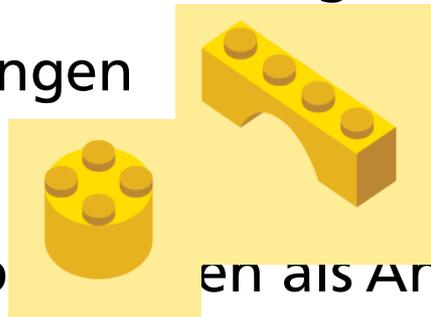
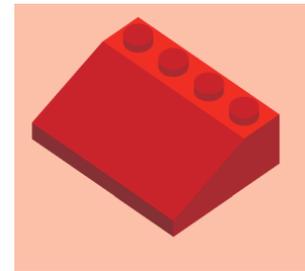
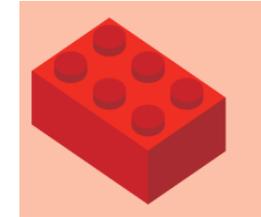
# Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand

1. Warum preisgünstiger Wohnraum?
2. Wer stellt den Wohnraum bereit?
3. Welche Handlungsmöglichkeiten gibt es?
- 4. Welche Erfahrungen wurden gemacht?**
5. Was ist die Rolle der öffentlichen Hand? - Fazit

# Küsnacht (ZH) Genossenschaften als Partner

## 5 Massnahmen:

- Abgabe von Land an Genossenschaften
  - Kommunaler Wohnungsbau
  - Verhandlungen
  - Beratung
  - Nutzungsp
- en als Anreiz (im Aufbau)



küsnacht



Stand 25.04.2012

---

## Richtlinien für die Vermietung von Gemeindewohnungen

vom 25. April 2012

(Vermietungsrichtlinien Gemeindewohnungen)

---



Obere Dorfstrasse 32 8700 Küsnacht T 044 913 11 11 [www.kuesnacht.ch](http://www.kuesnacht.ch)

«Auch wenn es ganz objektiv betrachtet nur ein Tropfen auf dem heissen Stein ist, lohnt es sich.»

*Andreas Tanner, Leiter Liegenschaften Gemeinde  
Küsnacht*



# Ftan (GR) – Verpflichtung der Eigentümer

## **Lenken**

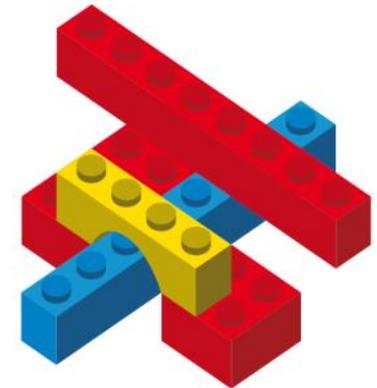
- Bauverpflichtung und Kaufrecht

## **Finanzieren**

- Günstige Abgabe von Land im Baurecht an Familien
- Gründung einer Genossenschaft und Darlehen an diese

## **Kommunizieren**

- Verhandlungen mit Grundeigentümern über Kaufrechtsverträge



«Für Ftan hat sich die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gelohnt. Ftan hat heute wieder einen guten Generationenmix und kann die Schule langfristig erhalten.»

*Reto Pedotti, Gemeindepräsident Ftan*

# Gewinn für Gemeinden... und Private?

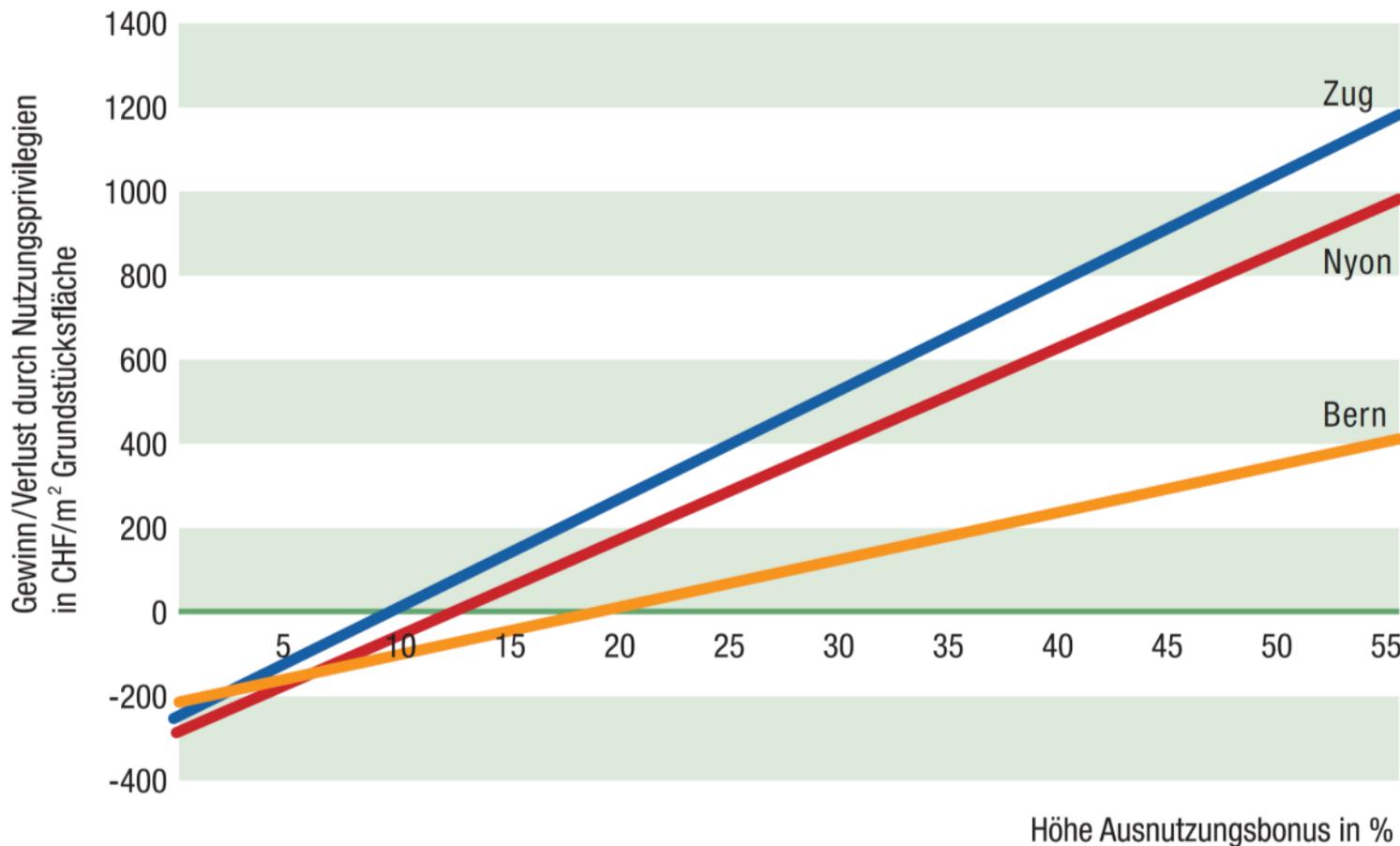
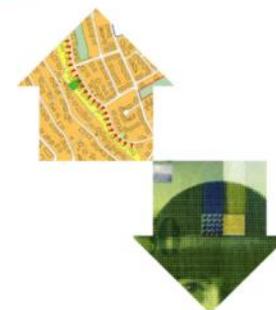


Abbildung 2: Erwarteter Gewinn/Verlust durch Nutzungsprivilegien bei einem Anteil von preisgünstigen Wohnungen von 20 %

PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM MITTELS RAUMPLANERISCHER MASSNAHMEN?

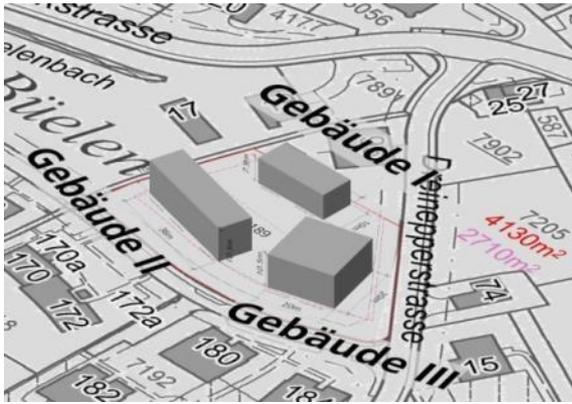
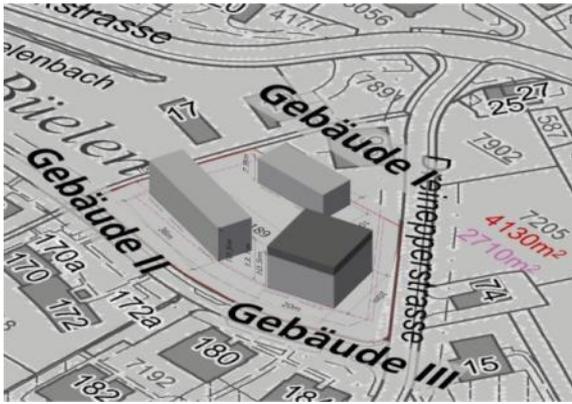
Wirkungsanalyse und Handlungsempfehlungen

Kurzfassung



# Gemeinde am Zürichsee - Ausnützungsbonus

3.5 Zimmer, 88 m<sup>2</sup>:  
2'200 CHF exkl.

	<b>MFH mit Marktmieten</b>	<b>MFH gemäss preisgünstiges</b>
Ausnützungsbonus	-	≈ 10 %
Anteil Kostenmiete	-	30 %
		
Residualwert [CHF / m <sup>2</sup> ]	1'300 CHF	1'300 CHF

# Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand

1. Warum preisgünstiger Wohnraum?
2. Wer stellt den Wohnraum bereit?
3. Welche Handlungsmöglichkeiten gibt es?
4. Welche Erfahrungen wurden gemacht?
5. **Was ist die Rolle der öffentlichen Hand? - Fazit**

# Was ist die Rolle der öffentlichen Hand? - Fazit

1. Die Gemeinde ist der wichtigste öffentliche Akteur
2. Preisgünstiger Wohnraum unterstützt verschiedene kommunale Ziele
3. Eine breite Palette von Massnahmen steht zur Verfügung
4. Die Rolle der Gemeinde und die Massnahmen sind von den Zielen abhängig
5. Die Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren ist zentral
6. «Begleitmusik» ist für das Gelingen wichtig  
Kommunikation, Vermietungsrichtlinien, aktive Bodenpolitik
7. Günstiger Wohnraum entsteht nicht von heute auf Morgen

# Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



**Lukas Beck**  
Ernst Basler + Partner AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich

+41 44 395 16 16  
[lukas.beck@ebp.ch](mailto:lukas.beck@ebp.ch)  
Mehr unter:  
[www.ebp.ch](http://www.ebp.ch)