

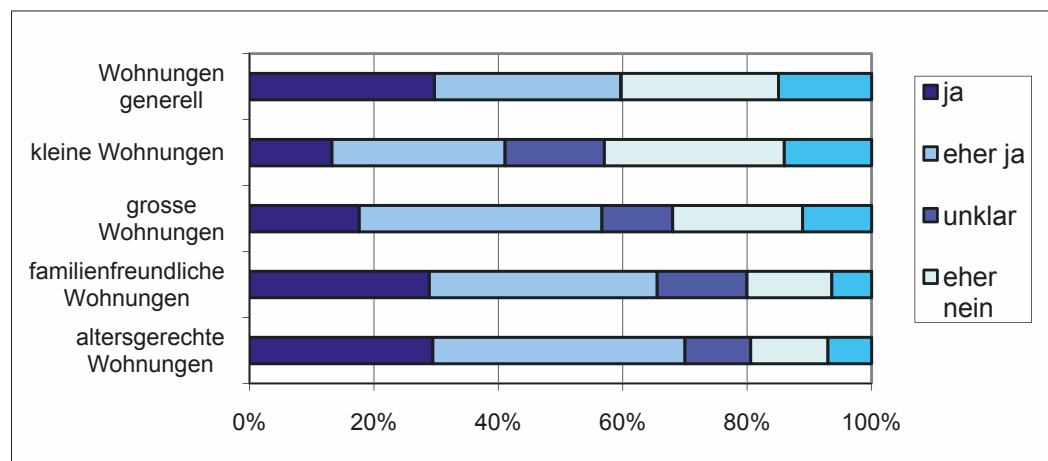
# Wohnbaugenossenschaften brauchen mehr Bauland

Der gemeinnützige Wohnungsbau bringt markanten Nutzen für Bewohner und Gesellschaft, es fehlt aber an bezahlbarem Bauland. Eine Befragung des Bundesamtes für Wohnungswesen ergab, dass sich die Gemeinden zwar mehr Mietwohnungen für Familien und Senioren wünschen, jedoch selber nur geringe geeignete Landreserven besitzen.

Im vergangenen Winter hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) alle Gemeinden mit mehr als 4000, ferner wichtige touristische und weitere ausgewählte Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern über ihre Baulandpotenziale befragt. Total wurden 507 Gemeinden angeschrieben. Nicht weniger als 418 haben die Umfrage beantwortet und damit ein grosses Interesse und Problembewusstsein zum Ausdruck gebracht.

Die materiellen Antworten zeigen, dass die Gemeinden im Durchschnitt über nur geringe unüberbaute, gemeindeeigene Flächen und Liegenschaften verfügen, die für Wohnungsbau geeignet wären. Besonders gering sind die gemeindeeigenen Reserven dort, wo die Nachfrage am grössten ist: in den Grosszentren.

Die Grafik zeigt, dass die Gemeinden einen grossen Bedarf an preiswerten Mietwohnungen beobachten. 60% der befragten Gemeinden stellen einen generellen Mangel an Mietwohnungen fest. Besonders gross ist er bei familienfreundlichen (66%) und altersgerechten (70%) Mietwohnungen. In der kommunalen Wohnungspolitik spielen gemeinnützige Wohnbauträger schon heute



So fallen die Antworten der Gemeinden auf die Frage nach dem Bedarf an Mietwohnungen in den verschiedenen Bereichen aus. (Grafik: BWO)

eine wichtige Rolle. So haben 45% der antwortenden Gemeinden Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Genossenschaften und anderen Gemeinnützigen, und 64% signalisieren Bereitschaft für eine zukünftige Zusammenarbeit.

## Förderung mit raumplanerischen Mitteln

Wenn die aktuellen Baulandreserven der Gemeinden zu klein sind, um eine aktive Wohnungspolitik zu betreiben, stellt sich die Frage nach den Alternativen. Im Rahmen einer Tagung (siehe Kasten) wird die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung anhand praktischer Beispiele die breite Palette von

Handlungsmöglichkeiten vorstellen, die Gemeinden und Kantone schon heute nutzen können. Dazu zählen

- eine aktive Bodenpolitik (Erwerb durch das Gemeinwesen und Übertragung an gemeinnützige Wohnbauträger, Finanzierung beispielsweise durch Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung)
- Ausnützungsboni, wenn preisgünstige Wohnungen geschaffen werden
- Kaufrecht für die Gemeinde (z. B. zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus) als Voraussetzung für eine Einzonung
- Schaffen von Wohnzonen oder Wohnanteilen für gemeinnützigen Wohnungsbau.

## Das Potenzial der bundesnahen Betriebe

Eine weitere Alternative sind die teils sehr grossen Umnutzungspotenziale von Arealen im Besitz der bundesnahen Betriebe. Mit Vertretern von SBB und VBS wird die Tagung diskutieren, ob die Vorgaben des Bundes die richtigen Anreize zur Verwertung dieser Areale geben. Auch hier spielt im übrigen die Ortsplanungspolitik und damit die Gemeindeebene eine entscheidende Rolle.

Hans Conrad Daeniker

## Tagung des Bundesamtes für Wohnungswesen: «Warum brauchen Wohnbaugenossenschaften mehr Bauland?»

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) führt am 29. Oktober im Rahmen der Grenchner Wohntage eine Tagung unter dem Patronat des Schweizerischen Gemeindeverbandes und des Schweizerischen Städteverbandes mit dem Titel «Warum brauchen Wohnbaugenossenschaften mehr Bauland und wie kommen sie dazu?» durch. Behandelt wird die Frage nach dem Engagement der Gemeinden und der Agilität der Genossenschaften, die Frage des Potenzials von SBB- und VBS-Branchen und die Frage der raumplanerischen Instrumente und Spielräume bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Das Programm der Tagung liegt dieser Ausgabe der «Schweizer Gemeinde» bei und ist unter [www.grenchnerwohntage.ch](http://www.grenchnerwohntage.ch) abrufbar.