

Preisgünstiges Wohnen dank raumplanerischer Massnahmen

Als Folge der starken Nachfrage steigen die Mietpreise und wirtschaftlich schwache Haushalte können sich Wohnungen in bestimmten Gemeinden immer weniger leisten. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, kamen bis anhin verschiedenartige Fördermodelle zum Einsatz. Seit einigen Jahren werden auch raumplanerische Instrumente diskutiert und an einzelnen Orten ausprobiert.

Die Firma Ernst Basler+Partner hat in einer Studie fünf Instrumente untersucht und ihre Wirkungen und Nebenwirkungen überprüft. Zum einen sind es bekannte Massnahmen, die allesamt auch für andere Planungsziele eingesetzt werden: Anteile in der Nutzungsplanung, Mehrwertabgabe, Zweitwohnungsbeschränkung. Als weitere Möglichkeit bietet sich die Ausdehnung des Baulandangebotes mittels Auf- und Einzonungen an. Bei der Mengenausweitung sind die Erfolgsaussichten je nach Region sehr unterschiedlich. Die Studie zeigt auch, wie Anreize in Form von Nutzungsprivilegien auf freiwilliger Basis eingesetzt werden können. In diesen Fällen werden Lösungen zwischen Bauwilligen und Behörde ausgehandelt und unter Umständen mit Auflagen an die städtebauliche Qualität verbunden.

Alle untersuchten Instrumente enthalten Ansätze, um das Angebot von preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Ihre Wirkung ist jedoch beschränkt und stark abhängig von den lokalen Verhältnissen sowie der konkreten Umsetzung. Letztlich ist die Vermietungspraxis entscheidend, damit auch wirklich die gewünschte Zielgruppe von den preisgünstigen Wohnungen profitiert. Mit Belegungsvorschriften,

wie sie gemeinnützige Bauträger anwenden, lässt sich der Wohnflächenkonsum steuern und eine höhere soziale Dichte erreichen. Auch die quantitativen Analysen anhand von Fallbeispielen bestätigen obige Einschätzung: Die untersuchten Instrumente können zwar einen Beitrag zur Vergünstigung von Wohnraum leisten, aber die örtlichen Verhältnisse bestimmen ihre Wirksamkeit. Somit ist fallweise zu prüfen, ob bestehende und bewährte Werkzeuge wie die Förderung von Wohnbaugenossenschaften nicht besser geeignet sind.

Die Kurzfassung des Berichts und die ausführliche Studie stehen auf der Website des BWO zur Verfügung:

www.bwo.admin.ch (-> Dokumentation -> Publikationen -> Forschungsberichte).