

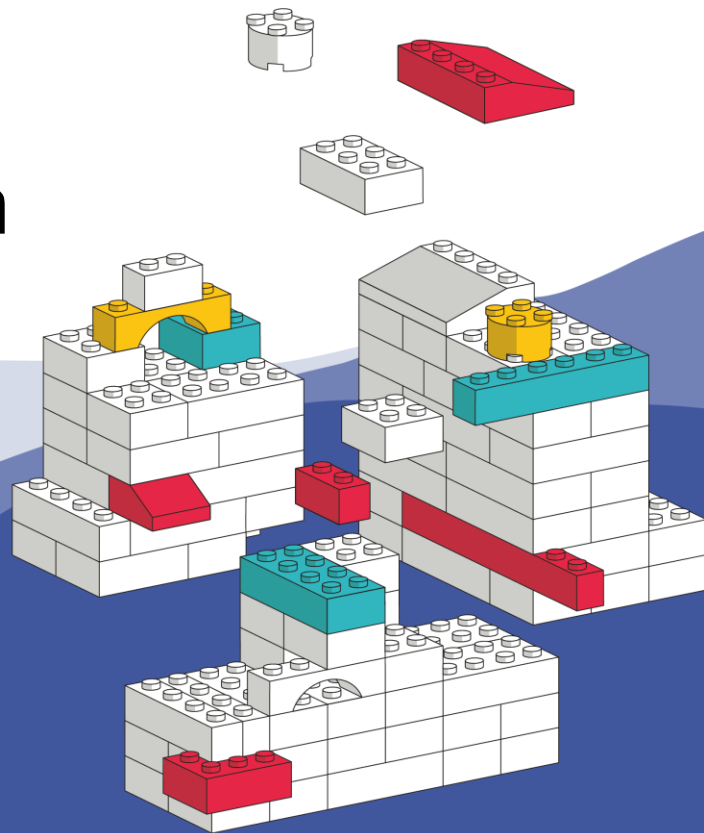


Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Preisgünstiger Wohnraum in Berggemeinden: Ein Baukasten als Hilfestellung

Nynke van Duijn,
Grundlagen Wohnen und Immobilien

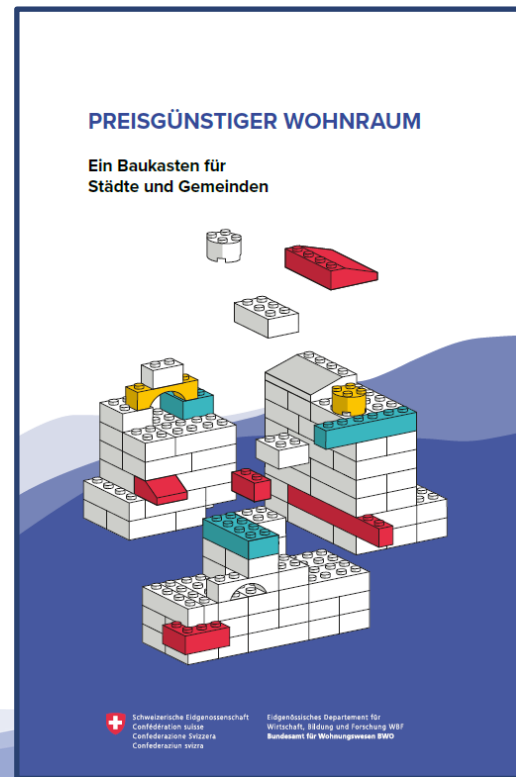




aktualisiert

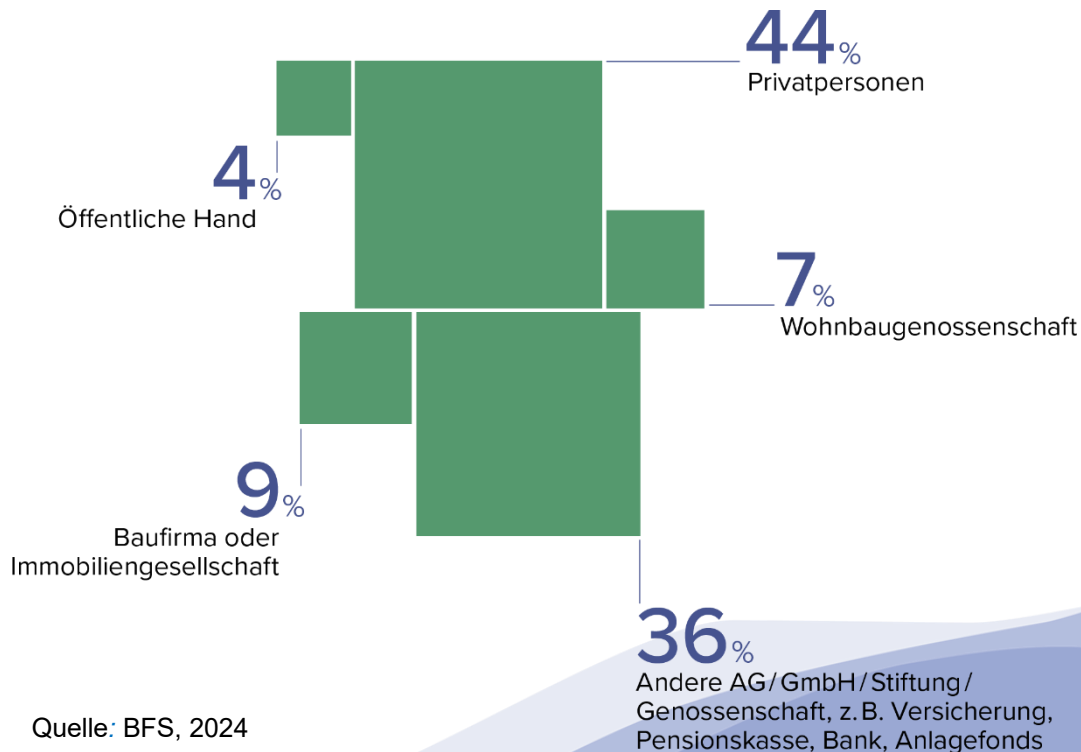
digitalisiert

erweitert



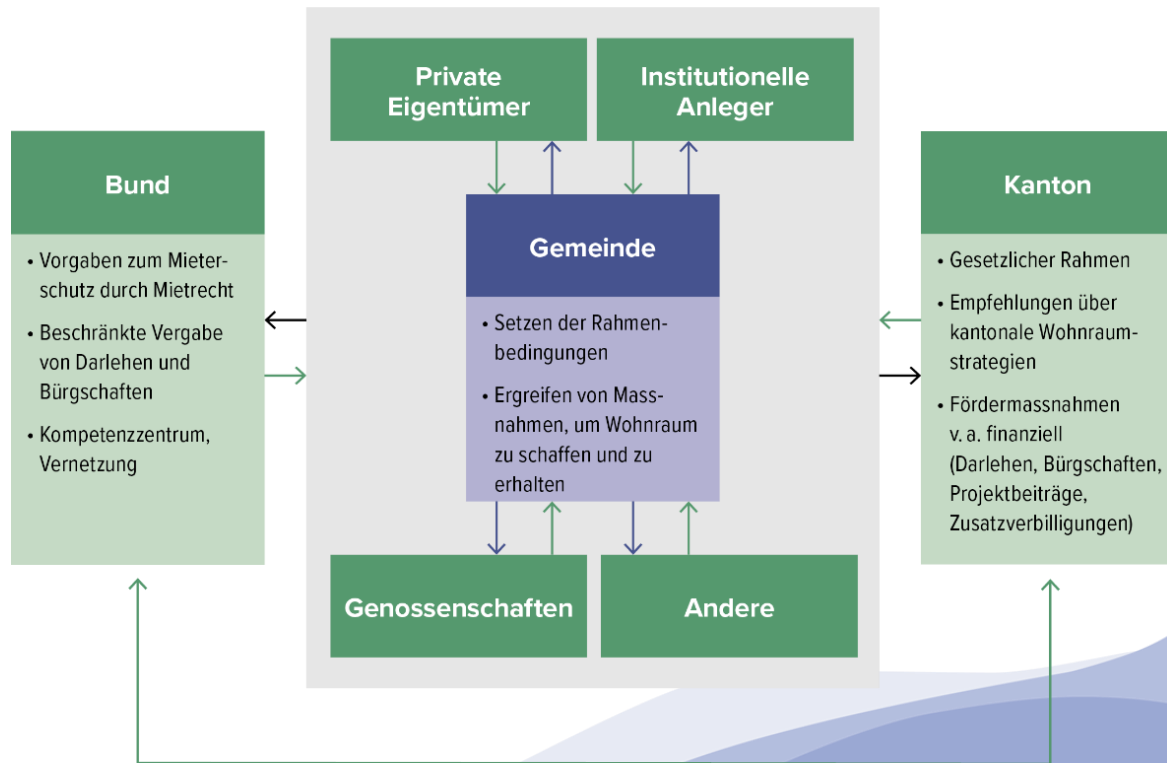


Eigentumsverhältnisse der Mietwohnungen in der Schweiz



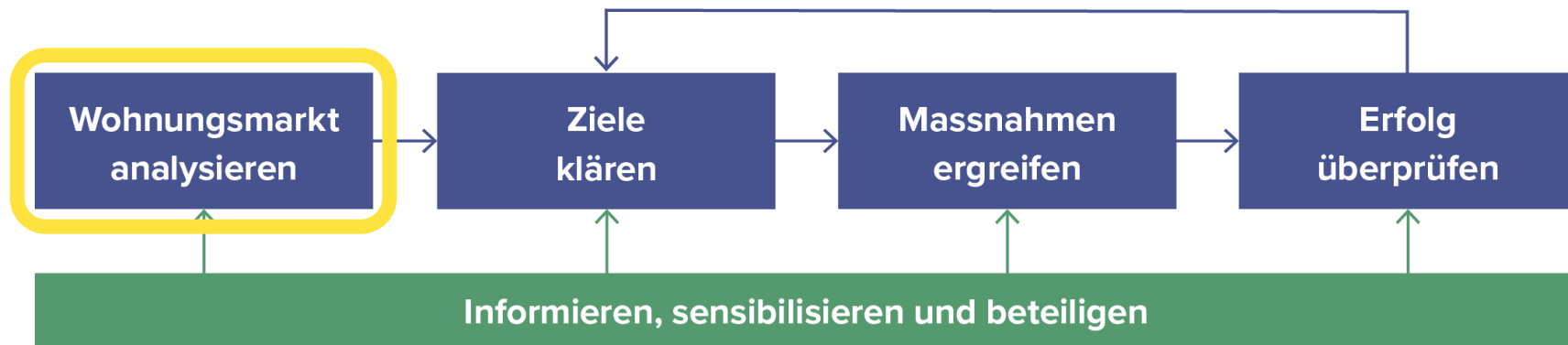


Rolle der Gemeinde





Eine Wohnraumstrategie entwickeln





WohnKompass Gemeinde

Ein Werkzeug zur datenbasierten Wohnraumplanung durch Analyse lokaler Haushaltsstrukturen

Was ist der WohnKompass?

Zum Tool

Lesebeispiele

Was ist der WohnKompass Gemeinde?

- Der **WohnKompass Gemeinde** unterstützt Gemeinden und Städte dabei, ihren Wohnraum gezielter auf die Bedürfnisse der Bevölkerung auszurichten.
- Er bietet eine einfache, datenbasierte Übersicht über die Struktur der in der Gemeinde ansässigen Haushalte.
- Diese bildet eine Grundlage für die Wohnraumplanung innerhalb der Gemeinde.
- Der Vergleich mit anderen Gemeinden und Grossregionen erlaubt zusätzlich eine grossräumigere Wohnraumstrategie.

Was zeigt das Tool?

Der WohnKompass stellt aktuelle **Informationen zu den Haushalten** in der Gemeinde zur Verfügung, unter anderem zu

- Altersverteilung der Bevölkerung
- Haushaltstypen (z.B. Senioren in Einpersonenhaushalt, Familie mit 2 Kindern, etc.)
- Haushaltsgrossen (Einpersonen-, Zweipersonen-, Vielpersonenhaushalte)
- Belegungsstatus (Wohndichte)
- Anteil der Haushalte, die sich einen bestimmten (geplanten) Mietzins leisten können
- Mietbelastung der Haushalte (Anteil der Bruttomiete am Bruttohaushaltseinkommen)

Diese Informationen helfen, die Zusammensetzung der Haushalte im Gemeindegebiet zu verstehen und Wohnungsangebote besser einzuordnen.

Was kann man damit tun?

Mit dem WohnKompass können Gemeinden

- Die für die Wohnraumplanung relevanten **Informationen über die eigene Bevölkerung** analysieren und deren Besonderheiten erkennen
- **Vergleiche mit anderen Gemeinden**, Quartieren oder Grossregionen durchführen
- **Planungsprojekte bewerten**, indem sie deren Eignung für lokale oder auswärtige Haushalte hinsichtlich soziodemographischer oder finanzieller Faktoren prüfen

Was zeigt der WohnKompass nicht?

- Die **Angebotsseite wird nicht erfasst** oder analysiert (z.B. Wohnungsbestände, Angebotspreise).
- Es werden **keine zeitlichen Entwicklungen** dargestellt, der Fokus ist auf der Ist-Situation zum Datenstand.

Hintergrund

<https://www.nachfragemonitor.ch/gemeinden/>

<https://www.nachfragemonitor.ch/gemeinden/>

Preisgünstiger Wohnraum in Berggemeinden: Ein Baukasten als Hilfestellung





Zehn Bausteine für preisgünstigen

7. Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger



Kurzbeschreibung / Vorgehen

- Gemeinde vergibt zinslose/ zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträgerschaften (Reduktion der Zinslast), gewährt ihnen Bürgschaften oder vergibt à-fonds-perdu-Beiträge zur Abschreibung von Kapitalkosten
- Zins- / Kapitalkosten für gemeinnützige Bauträger werden dadurch reduziert und die Einsparungen dank Kostenmiete an die Mietenden weitergegeben

Voraussetzungen

Entweder generelle Regelung in einem kommunalen Gesetz / Verordnung oder fallweise Zustimmung der kommunalen Gremien zur Zahlung von Beiträgen / Darlehen

Finanzieller Aufwand

Tief (Bürgschaften / Abgabe von zinsgünstigen Darlehen, da tiefes Ausfallrisiko) bis hoch (à-fonds-perdu-Beiträge)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Hohe Baulandpreise führen auch bei Kostenmiete zu vergleichsweise hohen Mieten, gewisse Gemeinden gewähren deshalb à-fonds-perdu-Beiträge zur Senkung der Anfangsmieten
- Kombination von kommunalen Darlehen mit weiteren Darlehen z. B. Fonds de roulement ① möglich

Verbreitung

Verbreitet, z. B. Lantsch/Lenz GR (S. 34), Neuenburg NE, Nyon VD, Zürich ZH

Organisatorischer Aufwand

Tief

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

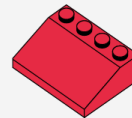
Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig

Erfolgsfaktoren

Vermietungsvorschriften garantieren zielgruppengerechte Nutzung

finanzieren

4 Kommunale Wohnungen



6 Abgabe von kommunalem Land

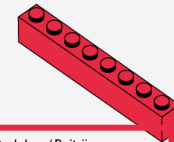
5 Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft



8 Mietzinsbeiträge



7 Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger





Auswahl je nach Ausgangslage & Absichten





Möglichkeiten für Tourismusgemeinden

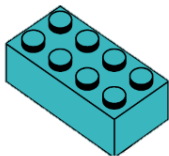
- Mindestanteil an Erstwohnungen
- Ausnützungsbonus
- Lenkungs- und Ersatzabgaben
- Zusätzliche gesetzliche Einschränkungen von Zweitwohnungen:
 - Befristete Erstwohnungspflicht für altrechtliche Wohnungen
 - Verbot der Umnutzung von Hotels
 - Kein Zweitwohnungsbau in geschützten Bauten



Gemeinde Lantsch/Lenz



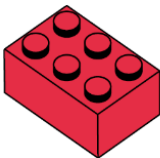
lenken



Anteile in Nutzungsplanung

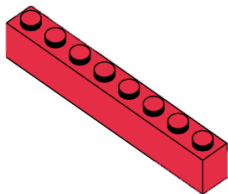
Wohnzone für Einheimische, ausschliesslich für Erstwohnungen reserviert

finanzieren



Abgabe von kommunalem Land

im Baurecht an eine Genossenschaft



Darlehen/ Beiträge an gemeinnützige Bauträger

Erwerb von Genossenschaftsanteile im Wert der Anschlussgebühren

Übernahme der Anschlussgebühren bei der Erstellung neuen Erstwohnraums



Gemeinde Lantsch/Lenz



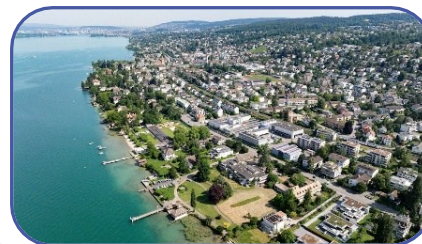
«Das Gebäude der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz war von Anfang an sehr beliebt, die Wohnungen wurden problemlos vermietet. Zudem ergab sich eine gute Durchmischung: Familien mit Kindern, Senioren, Alleinstehende. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen bleibt weiterhin gross, deshalb plant die Wohnbaugenossenschaft bereits das nächste Projekt. Wir als Gemeinde setzen grosse Hoffnung darauf und unterstützen sie.»

Simon Willi, Gemeindepräsident Lantsch/Lenz





Birsfelden



Küsnacht



Saignelégier



Lantsch/Lenz

Köniz

Renens





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



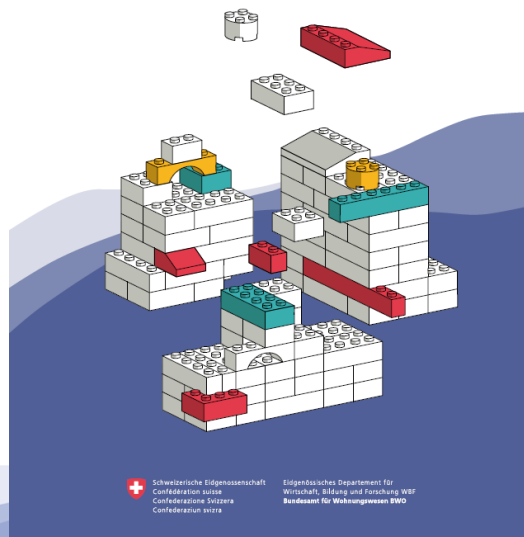
Alle Informationen zum
Baukasten finden Sie auf der
Webseite des BWO.



Hier geht es zum
WohnKompass Gemeinde

PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

Ein Baukasten für
Städte und Gemeinden



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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