



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Wohnungspolitik gestalten für den Wohnraum von morgen: Der neue Baukasten preisgünstiger Wohnraum

Concevoir la politique du logement pour l'habitat de demain: le nouveau kit d'options Logement à prix avantageux

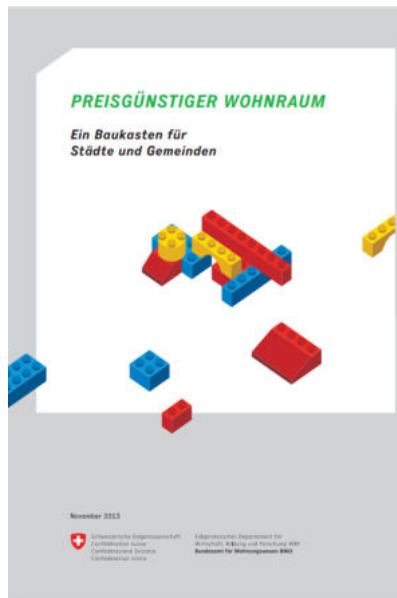


Marie Glaser & Jude Schindelholz,
Grundlagen Wohnen und Immobilien, BWO



Der neue Baukasten

Le nouveau kit d'options



aktualisiert / *actualisé*

digitalisiert / *numérisé*

erweitert / *complété*





Schlagzeilen der letzten Monate...

A la une ces derniers mois...

Parlament streitet um hohe Mieten

«Il n'y a plus de logements disponibles en montagne»

Das Engadin findet keine Lösungen gegen die Wohnungsnot

In der Schweiz gibt es kaum freie Wohnungen. So sieht es in Ihrer Gemeinde aus

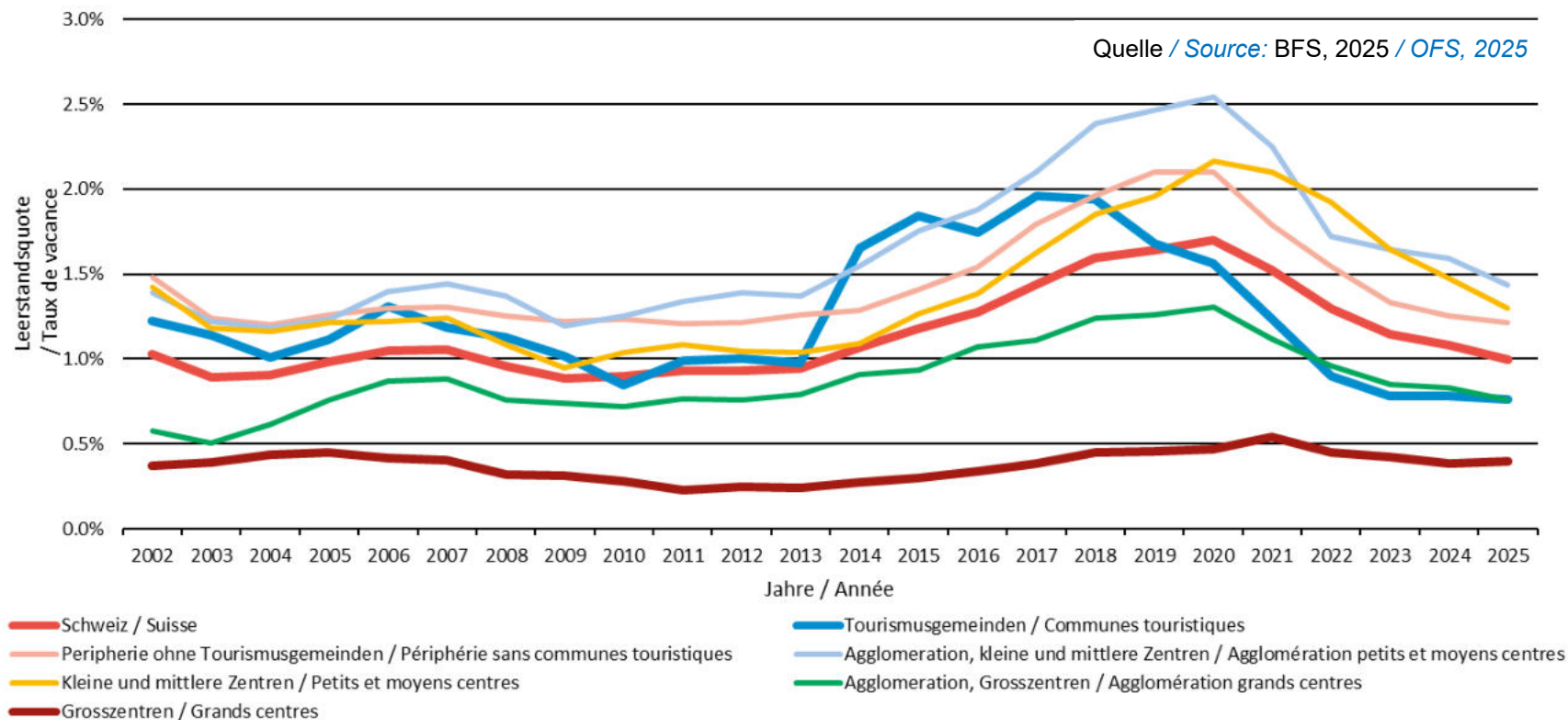
«Es herrscht definitiv eine Wohnungsnot»

A Genève, le taux de logements vacants est au plus bas. Comment sortir de la crise?



Leerwohnungsziffern nach Gemeindetypen (2002-2025)

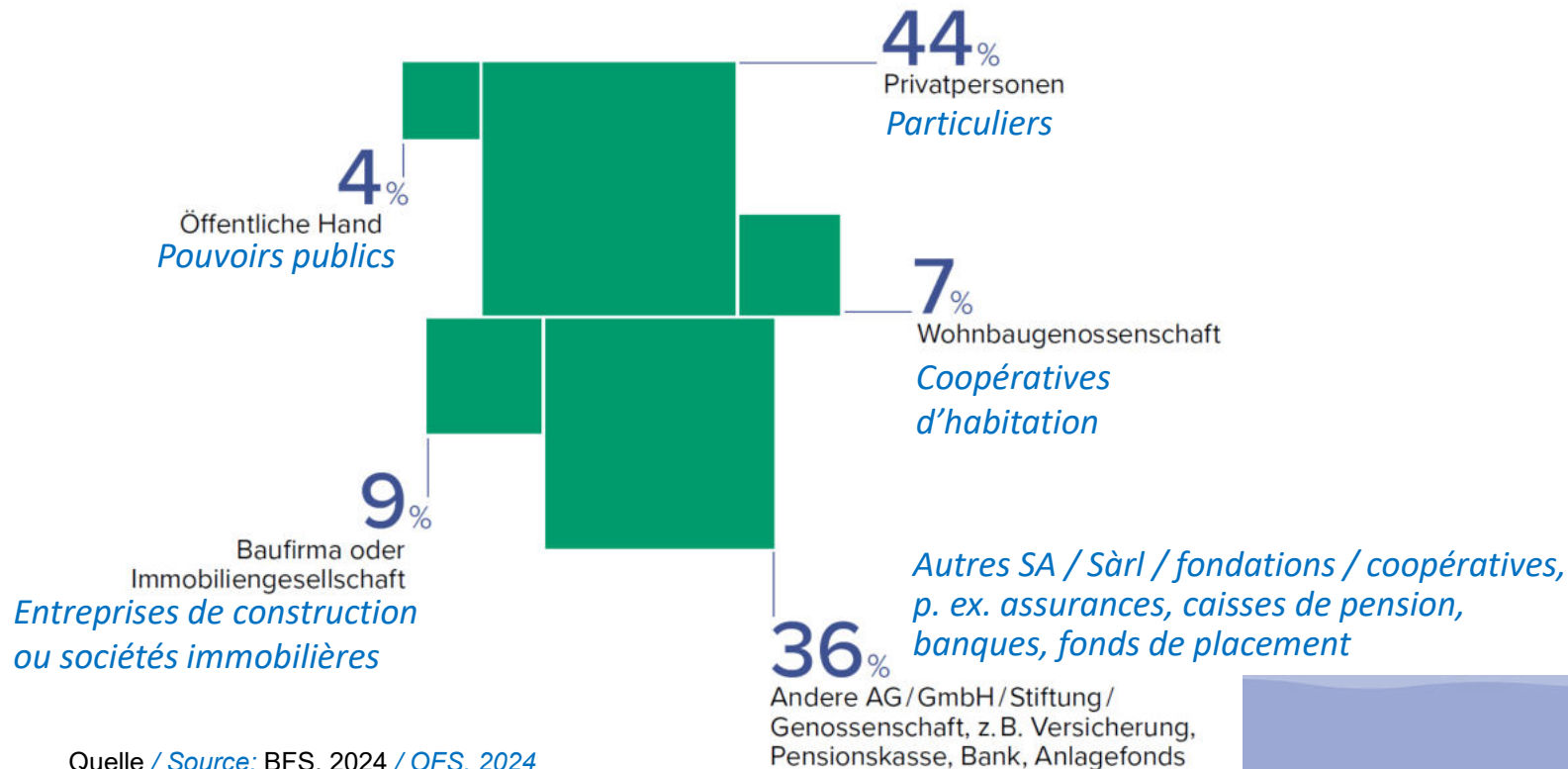
Logements vacants selon le type de commune (2002-2025)





Eigentümer der Mietwohnungen in der Schweiz

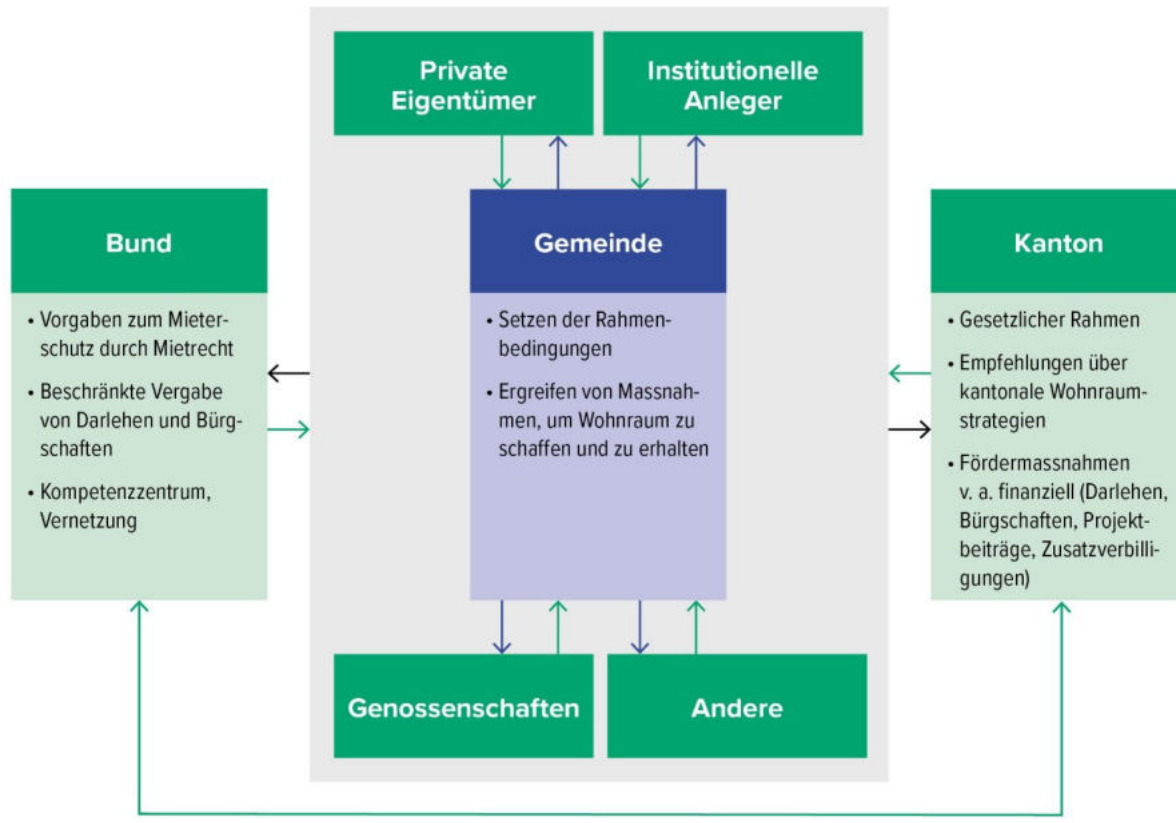
Propriétaires des logements locatifs en Suisse



Quelle / Source: BFS, 2024 / OFS, 2024



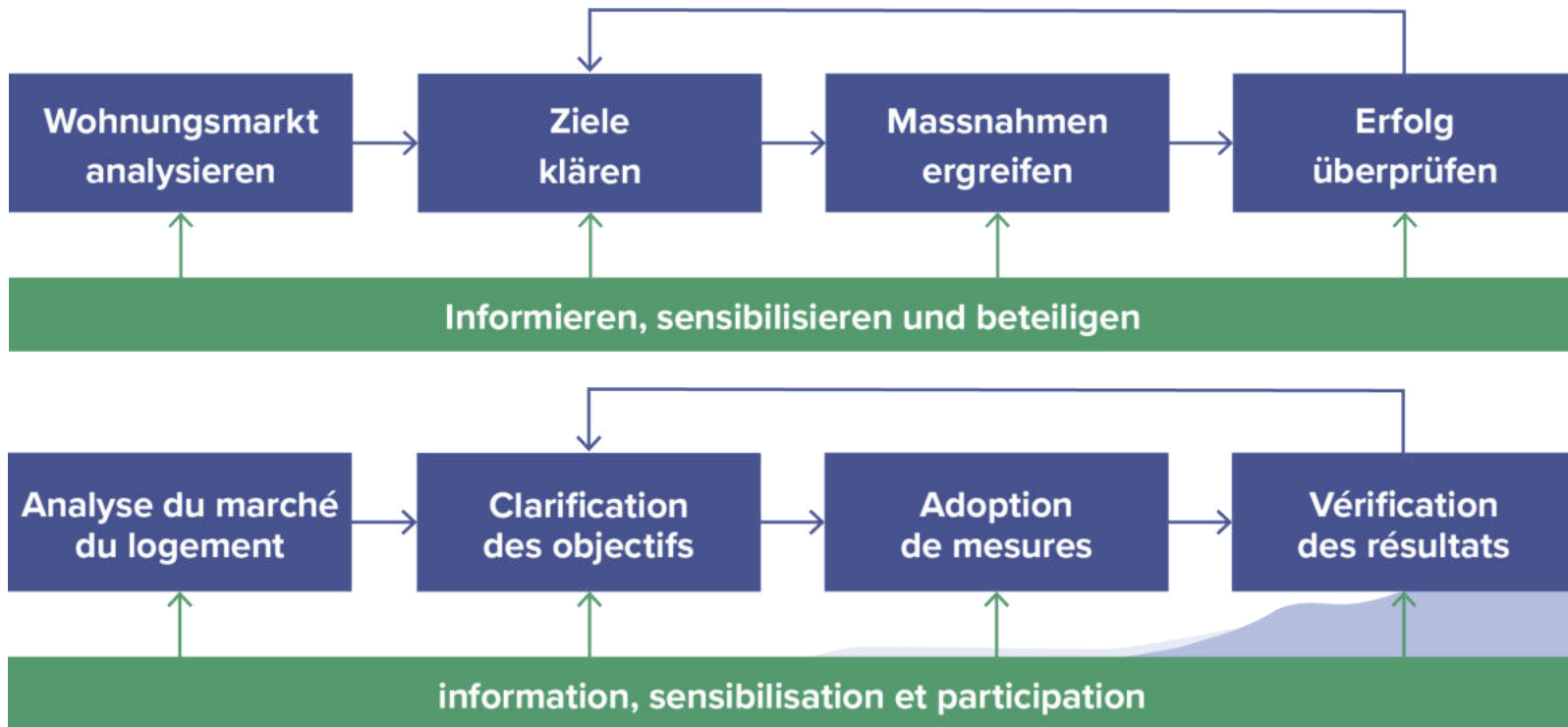
Rolle der Gemeinden / *Le rôle de la commune*





Eine Wohnraumstrategie entwickeln

Développer une stratégie en matière de logement





WohnKompass Gemeinde

Boussole logement pour les communes

WohnKompass Gemeinde
Ein Werkzeug zur datenbasierten Wohnraumplanung durch Analyse lokaler Haushaltsstrukturen

Was ist der WohnKompass? Zum Tool Lesebeispiele

Auswahl Gemeinde oder Quartier
Auswahl durch Klicken auf Karte oder Tippen in Auswahlmenü

[object Object]

(154) Küsnacht (ZH)

Vergleichsgemeinde oder -quartier (optional)

(261) Zürich (alle Quartiere)

Gemeindeprofil

in Bezug auf

- ☒ Altersverteilung
- ☐ Haushaltgrössen
- ☐ Haushaltstypen
- ☐ Belegungstatus
- ☐ Leistbarkeit von Wohnraum
- ☐ Mietbelastung

Altersverteilung

Methodikbeschreibung

Konfiguration der Darstellung
Altersverteilung beruht auf Bewohnenden (Einzelpersonen) von

- ☒ Ein- und Mehrfamilienhäusern
- ☐ ausschliesslich Mehrfamilienhäusern

DE:



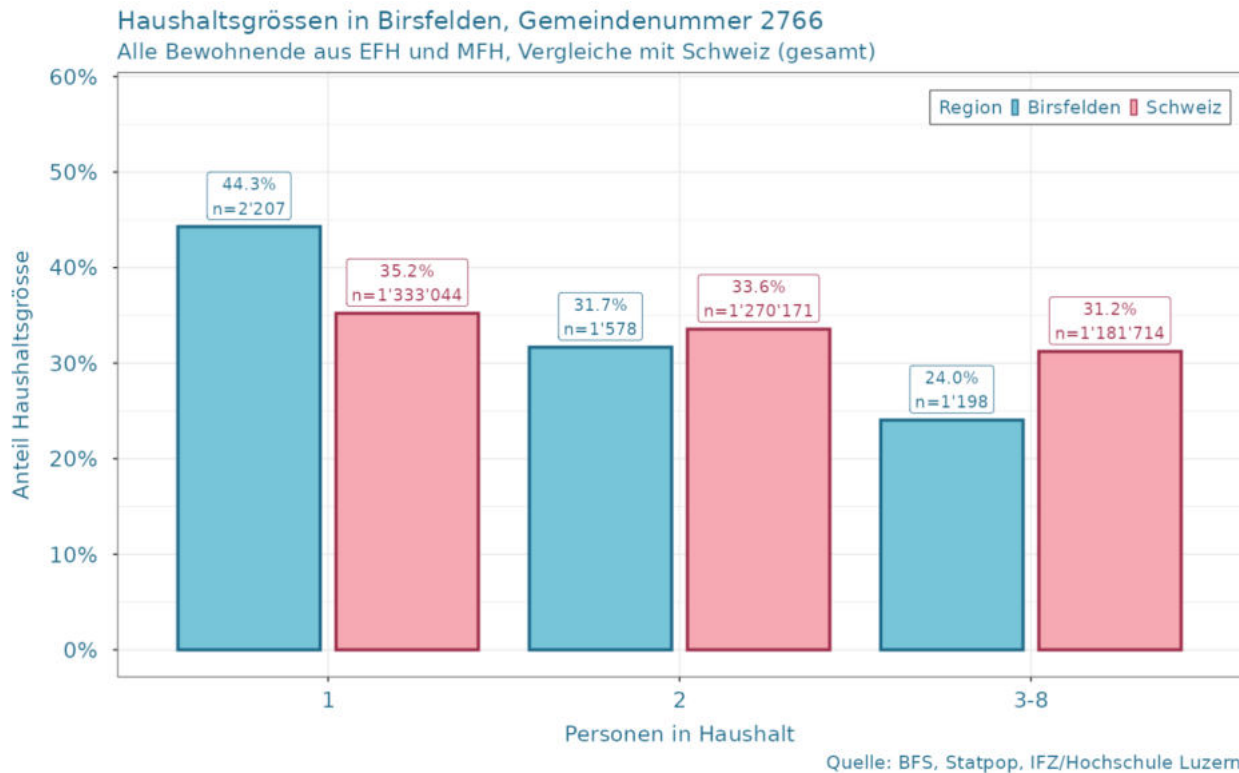
FR:





WohnKompass Gemeinde: Haushaltsgrösse

Boussole logement: taille des ménages



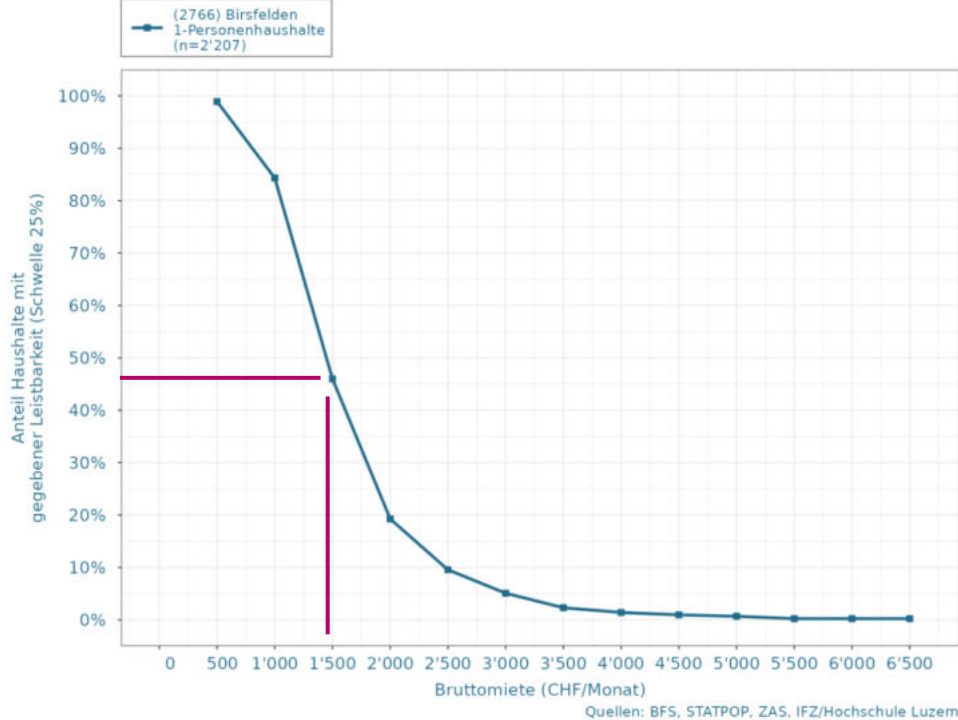


WohnKompass Gemeinde: Leistbarkeit von Wohnraum

Boussole logement : capacité à payer un loyer

Leistbarkeit von Mieten für Haushalte in (2766) Birsfelden

Leistbarkeit für Haushalte in Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden nach Haushaltsgrössen



Leistbarkeit – Einstellungen

Methodikbeschreibung

Konfiguration der Darstellung

beruhend auf Bewohnenden von

☒ Ein- und Mehrfamilienhäusern ☐ ausschliesslich Mehrfamilienhäusern

Gruppierung

☐ keine ☒ nach Haushaltsgrösse ☐ nach Haushaltstyp

Haushaltsgrössen

☒ 1 ☐ 2 ☐ 3-8

Leistbarkeitsschwelle (als max. Anteil der Bruttomiete des Bruttohaushaltseinkommens)

☐ 20% ☒ 25% ☐ 30% ☐ 33.3% (Drittelregel) ☐ 35% ☐ 40%

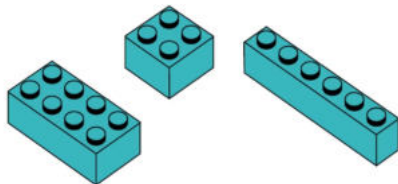
«Wenn sie max. 25 % ihres Bruttoeinkommens für die Bruttomiete aufwenden, können sich etwa 45 % der Einpersonenhaushalte in Birsfelden eine Miete von CHF 1500 leisten.»

«En consacrant max. 25% de leurs revenus bruts au paiement du loyer brut, environ 45% des ménages d'une personne à Birsfelden peuvent se permettre un loyer de 1500.-»



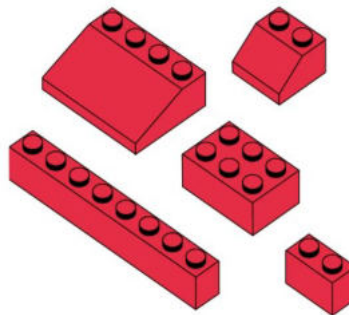
Zehn Bausteine / *Dix options*

lenken
orienter



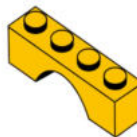
- 1 Anteile in Nutzungsplanung / *Quotas dans les plans d'affectation*
- 2 Nutzungsprivilegien als Anreiz / *Bonus d'utilisation à titre incitatif*
- 3 Kauf- und Vorkaufsrecht / *Droits d'emption et de préemption*

finanzieren
financer



- 4 Kommunale Wohnungen / *Logements communaux*
- 5 Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft / *Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique*
- 6 Abgabe von kommunalem Land / *Cession de terrains communaux*
- 7 Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger / *Prêts / soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique*
- 8 Mietzinsbeiträge / *Aides au loyer*

kommunizieren
communiquer



- 9 Verhandlungen / *Négociations*
- 10 Beratung / *Conseils*



Passende Bausteine / *Options adéquates*

		lenken			finanzieren					kommunizieren	
		Anteile in Nutzungsplanung	Nutzungsprivilegien als Anreiz	Kauf- und Vorkaufsrecht	Kommunale Wohnungen	Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft	Abgabe von kommunalem Land	Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger	Mietzinsbeiträge	Verhandlungen	Beratung
Ausgangslage	Kommunales Land										
	Erhalt von bestehendem Wohnraum										
	Ein- / Auf- / Umzonung										
	Finanzielles Engagement										
	begrenzter organisatorischer Aufwand										
Absichten	Bauträger	Gemeinde									
		Gemeinnützige									
		Private									
	Zeitliche Wirkung	kurzfristig									
		mittel- und langfristig									
	langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit										

■ Massnahme eignet sich besonders für diese Absicht / Ausgangslage
■ Massnahme kann sich für diese Absicht / Ausgangslage eignen
□ Massnahme eignet sich nicht für diese Absicht / Ausgangslage

		Orientieren			Financieren					Kommunizieren	
		Quotas dans les plans d'affectation	Bonus d'utilisation à titre incitatif	Droits d'emption et de préemption	Logements communaux	Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique	Cession de terrains communaux	Prêts / soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique	Aides au loyer	Négociations	Conseils
Situation	Terrains communaux										
	Préservation de logements existants										
	Modification dans le zonage										
	Engagement financier										
	Exigences organisationnelles réduites										
Objectifs	Maître d'ouvrage	Commune									
		d'utilité publique									
		privés									
	Horizon temporel	Court terme									
		Moyen et long terme									
	Pérennisation de l'offre avantagée										

■ Mesures spécifiquement appropriées à l'objectif / à la situation
■ Mesures potentiellement adaptées à l'objectif / à la situation
□ Mesures inadaptées à l'objectif / à la situation



Baustein 6. Abgabe von kommunalem Land

Option 6. Cession de terrains communaux

6. Abgabe von kommunalem Land



Kurzbeschreibung/ Vorgehen

- Gemeinde gibt eigenes Land an Bauträgerschaft im Baurecht ab (langfristig) oder verkauft Land zu günstigen Konditionen unter der Bedingung, dass die Bauträgerschaft preisgünstigen Wohnraum errichtet
- Bauträgerschaft erstellt auf dem Land Wohnraum und vermietet diesen preisgünstig
- Variante 1: Land wird an gemeinnützige Bauträgerschaft, z. B. Stiftung oder Genossenschaft abgegeben
- Variante 2: Land wird an gewinnorientierte Bauträgerschaft, z. B. Pensionskasse abgegeben

Voraussetzungen

- Bedingt kommunales Land
- Bedingt keine spezifische Gesetzgrundlage auf kommunaler oder kantonsaler Ebene, aber Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zur Landabgabe

Finanzieller Aufwand

Tief bis hoch (je nach Preisgestaltung beim Verkauf/ bei der Baurechtsvergabe)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Variante 1: Abgabe an erfahrene Baugenossenschaft reduziert personellen Aufwand und garantiert Gemeinnützigkeit
- Variante 2: Noch wenig Erfahrung mit der Abgabe von Land an gewinnorientierte Bauträgerschaft, tendenziell mehr Verhandlungs-, Regelungs- und Kontrollaufwand

Verbreitung

Sehr verbreitet, z. B. Birsfelden BL (S. 26), Künzle BE (S. 32), Küssnacht ZH (S. 30), Kriens LU, Lantsch/Lenz GR (S. 34), Neuenburg NE, Renens VD (S. 36), Salzgiedler JU (S. 28)

Organisatorischer Aufwand

Tief bis mittel (einmalige Evaluation einer passenden Bauträger-/Käuferschaft, Ausarbeitung eines Baurechts-/Verkaufsvertrags, ev. Kontrolle von Vermietungsvorschriften)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

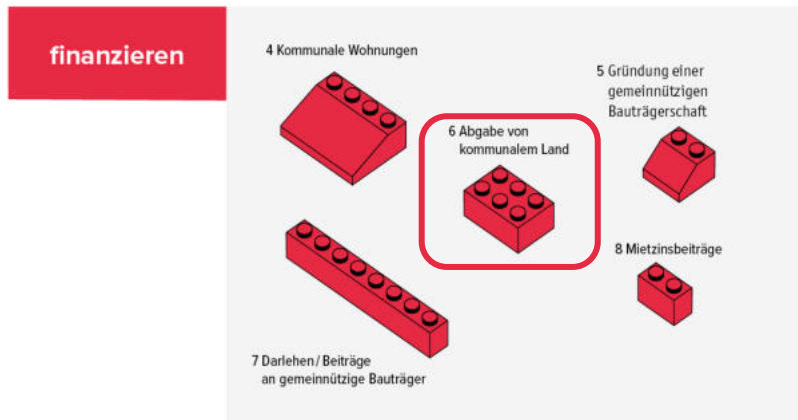
- Variante 1: Gemeinnützigkeit der Bauträgerschaft garantiert Kostenmiete langfristig
- Variante 2: Entsprechende Vorgaben durch die Gemeinde (z. B. mittels Vertrag und Grundbucheintrag) ermöglichen eine langfristige Bindung von Mieten/ Preisen

Erfolgsfaktoren

- Über Abgabe an Bauträgerschaft mit bestimmter Ausrichtung (z. B. Familien, Alterwohnen) können einzelne Zielgruppen gezielt gefördert werden
- Baurechtsvergabe/ Verkauf über einen strukturierten Prozess (z. B. Wettbewerbsverfahren in Kombination mit Nutzungsideen/ Gestaltung, etc.) ermöglichen unterschiedliche Ideen und Konzepte
- Vermietungsvorschriften garantieren zielgruppengerechte Nutzung
- Im Baurechtsvertrag können weitere Regelungen getroffen werden (z. B. Verbot von Zweitwohnungen)



Empfehlungen zur Ausgestaltung von Baurechten finden sich im Merkblatt Baurechte





Fallbeispiele / *Etudes de cas*

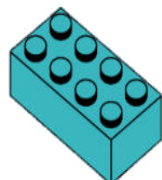




Gemeinde Birsfelden / *Commune de Birsfelden*

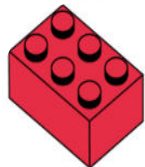


**Lenken /
*orienter***



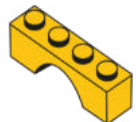
**Anteile in Nutzungsplanung /
*Quota dans les plans d'affectation***

**Finanzieren /
*financer***



**Abgabe von kommunalem Land /
*Cession de terrains communaux***

**Kommunizieren /
*Communiquer***



Verhandlungen / *Négociations*



Verwendung in der Vergangenheit... und in der Zukunft?

Utilisation passée... et à venir?





Danke für Ihre Aufmerksamkeit und Ihre Feedbacks!

Merci pour votre attention et vos retours!



Alle Informationen zum
Baukasten finden Sie auf
www.bwo.admin.ch/baukasten



***[Vous trouverez toutes les
informations concernant le Kit sur
www.bwo.admin.ch/kit](http://www.bwo.admin.ch/kit)***

info@bwo.admin.ch

