



31. Oktober 2013

Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018

Zusätzliche thematische Informationen:

Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen



Referenz/Aktenzeichen: M413-0030

Themenverantwortliches Amt: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Beteiligte Bundesämter: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Problemstellung: Worum geht es?

Die Nachfrage nach Wohnraum in Städten und Agglomerationsgemeinden hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Durch die Veränderungen der Lebensstile und die demografische Entwicklung – vor allem die zunehmend älter werdende Bevölkerung – werden zudem neue Anforderungen an das Wohnen gestellt. Doch obwohl zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, kann in vielen Gebieten das Wohnungsangebot dieser Dynamik kaum folgen. Gebaut wird in den Städten zudem häufig im Hochpreissegment. Darüber hinaus werden zahlreiche Wohnungen, die früher günstig vermietet wurden, modernisiert und entsprechend teurer vermietet oder im Stockwerkeigentum verkauft. In der Folge stimmt das Wohnungsangebot in einer wachsenden Zahl von Städten und Agglomerationsgemeinden nicht mehr mit den Bedürfnissen gewisser Bevölkerungsschichten überein. Dies gilt unter anderem für kinderreiche Familien, wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsgruppen sowie junge Haushalte oder ältere Bewohnerinnen und Bewohner. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche neigen die Haushalte dazu, in ihrer alten Wohnung zu bleiben, obwohl sie ihnen eigentlich nicht mehr zusagt, oder sie wandern in periphere Gebiete ab, wo das Wohnen günstiger ist. Mit dieser Entwicklung sind verschiedene negative Folgen für die öffentliche Hand und für

die Gemeinden verbunden: Demografischen Strukturen geraten aus dem Gleichgewicht, die Zahl der Haushalte, die sich in einer prekären Lage befinden, steigt, die Segregation wird verstärkt und der Verkehr nimmt zu. Trotz dieser Probleme und des offensichtlichen Bedarfs an Massnahmen zur Verbesserung des Wohnraumangebots haben Städte und Gemeinden bisher Mühe, auf dem Wohnungsmarkt aktiv zu werden und das Wohnungswesen in ihre kommunalen Strategien zu integrieren.

Ziele: Was soll mit den Modellvorhaben erreicht werden?

Ziel der Modellvorhaben in diesem Bereich ist es, das Wohnungsangebot entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung aufrechtzuerhalten und auszubauen. Insbesondere geht es darum, das Wohnungsangebot für jene Bevölkerungsgruppen, deren Nachfrage – in Bezug auf die Kosten oder auf die Art des Wohnraums – bisher nur unzureichend vom Markt abgedeckt wird, auszubauen. Dabei geht es etwa um kinderreiche Familien, einkommensschwache Haushalte, Angehörige der Mittelschicht, junge Menschen, die sich noch in der Ausbildung befinden oder sich eine eigene Wohnung wünschen, sowie ältere Menschen auf der Suche nach einer altersgerechten Wohnung.

Zielpublikum: An wen richten sich die Modellvorhaben «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen»?

Das Thema richtet sich an kommunale Akteure, die innerhalb ihres Zuständigkeitsbereichs mit einem unausgewogenen Wohnungsangebot konfrontiert sind. Die Gemeinden sollen diese Problematik dabei ganzheitlich angehen und die betroffenen Sektoralpolitiken – zum Beispiel die Raumordnungs- oder Sozialpolitik – mobilisieren. Die Akteure können entweder nur auf ihrem eigenen Gebiet oder zusammen mit Nachbargemeinden tätig werden, um so auf einer Ebene agieren zu können, die der Funktionsweise des Immobilienmarktes entspricht (z.B. innerhalb eines ganzen Ballungsraumes). Dazu sind auch geeignete Partner anderer institutioneller Ebenen – auf Stufe Region, Kanton und Bund – einzubeziehen. Zudem sollen die Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteuren auf dem Immobilienmarkt, also auch private oder gemeinnützige, gesucht und die Marktmechanismen berücksichtigt werden.

Erkenntnisse: Welche Einsichten und Resultate sollen mit den Modellvorhaben gewonnen werden?

Die Projekte sollen Wege aufzeigen, wie das Wohnungsangebot verbessert werden kann. Neue Erkenntnisse könnten einerseits die Lancierung von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Kooperationen liefern. Dazu gehören beispielsweise die Zusammenarbeit staatlicher Stellen mit privaten Immobilieneigentümern oder gemeinnützigen Institutionen, die Schaffung einer interkommunalen Plattform für den Austausch im Wohnungswesen oder – auf derselben Ebene – die Organisation einer Schnittstelle zwischen Wohnungssuchenden und Vermietern. Andererseits besteht ein grosses Interesse an Impulsen, die sich aus der Durchführung und Auswertung einzelner Massnahmen ergeben. Darunter sind konkrete Aktivitäten zu verstehen wie das Ausarbeiten einer kommunalen Strategie für das Wohnraumangebot, Initiativen zur Schaffung von neuem Wohnraum für spezielle Zielgruppen oder die Förderung von sozialverträglichen Sanierungsmassnahmen – insbesondere im Energiebereich. Viele Möglichkeiten zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum bestehen auch in der Umsetzung und Entwicklung von Massnahmen zur Raumordnung, wozu unter anderem Zonenpläne, kommunale Bauordnungen oder Agglomerationsprogramme gehören.

Die erwarteten Anstösse können sowohl im Umgang mit dem bestehenden Gebäudepark als auch bei der Schaffung von neuem Wohnraum zur Anwendung kommen. Von Interesse sind Resultate zur effizienteren Nutzung des Wohnraums im bestehenden Immobilienpark. Das könnte etwa durch die Verbesserung des Zugangs zum Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen, durch die Verbesserung der Wohnmobilität der Haushalte oder durch die Optimierung der Nutzung des Wohnraums erreicht werden. Bei der Schaffung von

neuem Wohnraum ist auf die Merkmale der Wohnungen – Kosten, Preis, Zugangsbedingungen, Grösse, Typologie, Standort – und insbesondere auf ihre Nutzung, also Zusammensetzung und Anzahl der Bewohner und Bewohnerinnen, zu achten.

Anforderungen an die Projekte: Was müssen die Projekte leisten?

- Das Projekt muss eindeutig auf die Verbesserung des Wohnraumangebots ausgerichtet sein: Das bestehende und dem Bedarf bereits entsprechende Wohnungsangebot muss aktiv – mit Massnahmen die dem Trend der Verknappung um preisgünstigen Wohnraum entgegenwirken – aufrechterhalten oder das Angebot für jene Bevölkerungsgruppen, deren Bedürfnisse bisher nur unzureichend abgedeckt sind, geschaffen werden. Oder die Nutzung des bestehenden Wohnungsangebots muss verbessert werden.
- Das Projekt muss von einer oder mehreren Gemeinden oder aber einer öffentlichen Einrichtung, die auf regionaler Ebene aktiv ist, getragen werden. Durch den vorgeschlagenen Ansatz soll es die kommunalen Akteure und ihre Partner für die Bedeutung des Wohnraums für die nachhaltige Entwicklung der betroffenen Gemeinde sensibilisieren. Im Rahmen des Projekts müssen konkrete Massnahmen entwickelt werden. Der Umsetzungshorizont muss auf die Dauer des Programms abgestimmt sein. Das Projekt und seine Ziele müssen jedoch langfristig angelegt sein und die Ziele im Einklang mit einer kommunalen oder überkommunalen Entwicklungsstrategie stehen.
- Es müssen neue Massnahmen oder neue Formen der Zusammenarbeit entwickelt werden; wenn immer möglich und sinnvoll mit nicht-staatlichen Akteuren wie Investoren, Eigentümern, gemeinnützigen Bauträgern oder anderen Gruppierungen der Zivilgesellschaft.