

Input

Raumplanerische
Massnahmen

Lisa Leutenegger
& Sarah Bühler

plan:team

ABLAUF

Definitionen

Ziele des preisgünstigen Wohnraums

Akteure des Wohnungsmarktes

Vorgaben

Raumplanerische Massnahmen

Beispiel Meggen

Beispiel Stadt Bern

DEFINITIONEN

Wohnraum

«alle ständig dem Wohnen dienenden Räume» (WFG, Art. 4 Abs. 1)

Preisgünstig

- Keine eindeutige Definition
- Abhängig von
 - Lage
 - Persönliche Lebensumstände
- Tiefere Miete als vergleichbare Objekte
- Tragbarkeit mittels Drittels-Regel
- Kostenmiete
- Gemeinnütziger Wohnungsbau

Beispiel: Stadt Bern klare Definition und Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen)

ZIEL DES PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMS

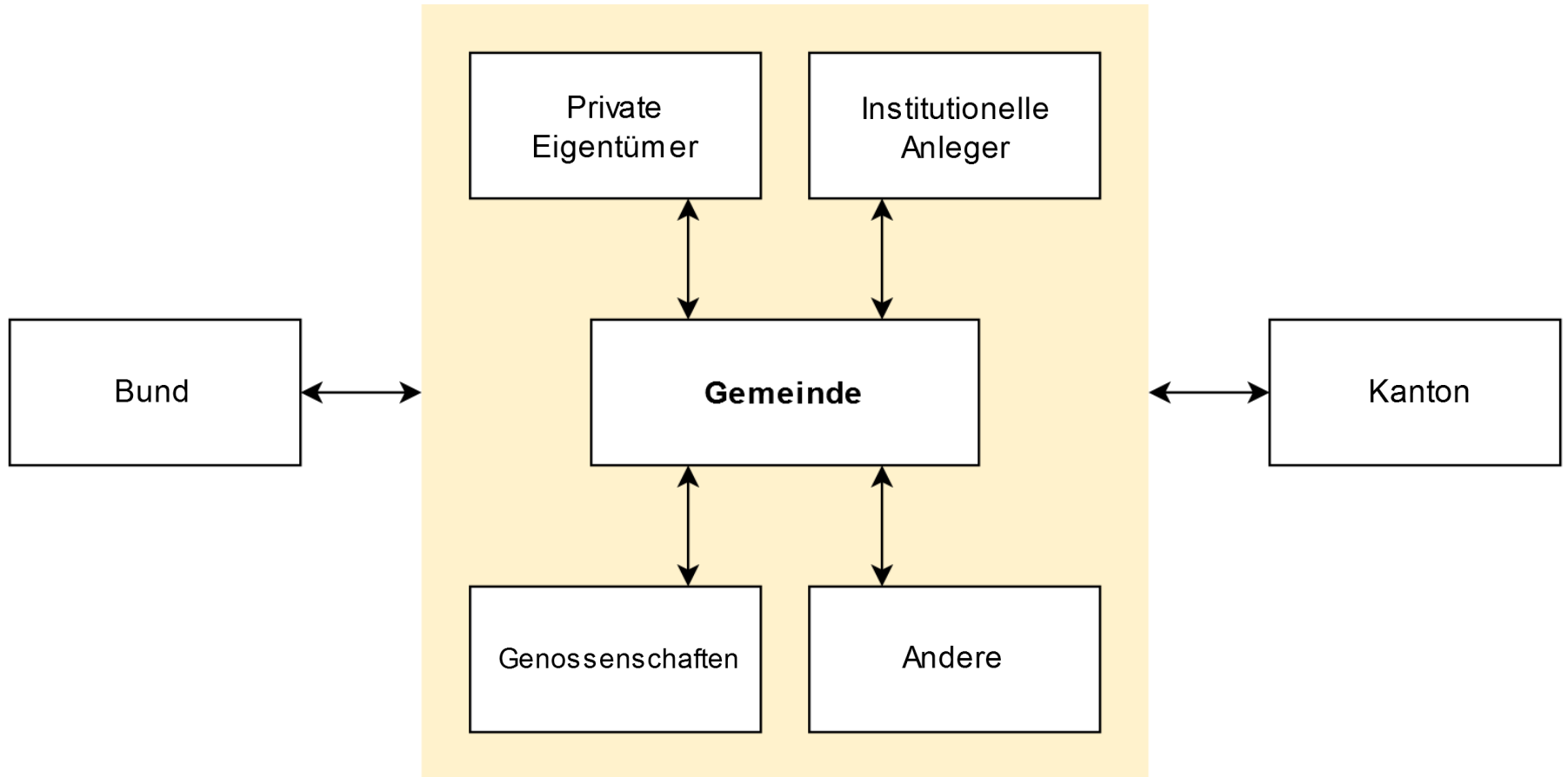
Beabsichtigte Wirkung:

- Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen (<4'500 Bruttoeinkommen)
- Soziale Durchmischung
- Zielgruppenorientierung
- Haushälterischer Umgang mit Ressourcen
- Hohe Wohnqualität
- Hohe Siedlungsqualität
- Anhaltende Investitionstätigkeit im Immobilienmarkt
- Keine Preissteigerungen im übrigen Wohnungsmarkt
- Einfache, sichere und transparente Umsetzung

LEITFRAGE

Wie kann eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum fördern?

AKTEURE DES WOHNUNGSMARKTES



VORGABEN

Verfassungsaufgabe

- Art. 41, lit. e BV
- Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung, BV

Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
(Wohnraumförderungsgesetz, WFG)

Kantonale und kommunale Bestimmungen

Initiativen

- Schweizweit:
«Mehr bezahlbare Wohnungen» (2016)
- Kommunal:
z.B. Stadt Luzern: «Für zahlbaren Wohnraum» (2012)

RAUMPLANERISCHE MASSNAHMEN

Mögliche Massnahmen auf Gemeindeebene:

Kommunikativ:

- Beratung
- Verhandlungen

Lenkend:

- Nutzungsprivilegien als Anreiz
- Anteile in der Nutzungsplanung
- Bauverpflichtung und Kauf
- Mengenausweitung
- Zweitwohnungsbeschränkung
- Mehrwertabgabe

Quellen:

BWO (2013): Preisgünstiger Wohnraum, ein Baukasten für Städte und Gemeinden.

BWO (2012): Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischen Massnahmen.

MEGGEN



Quelle: <https://www.meggen.ch/de/>

MEGGEN

- Anteile an preisgünstigem Wohnraum vertraglich mit Grundeigentümer geregelt
 - Anteile in Nutzungsplanung
- Gemeinde hat Land an Genossenschaften verkauft
 - Abgabe von kommunalem Land
- Gemeinde fordert und fördert preisgünstigen Wohnraum

Stadt Bern



Quelle: <https://it.linkedin.com/company/stadt-bern>



BERN

- Stadtentwicklungskonzept STEK (2016)
- Wohnstrategie Bern (2018)
- Günstiger Wohnraum (GüWR-Wohnungen)
- Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (2020)

Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern (Art. 1 Abs. 3 & Art. 16b)

– Preisgünstigkeitsverpflichtung

→ Anteile in Nutzungsplanung

– Ausnützungsbonus

→ Nutzungsprivilegien als Anreiz

ENDE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bei Fragen:

- In den Chat oder
- Mündlich in der Fragerunde nach den Referaten

Preisgünstiger Wohnungsbau

Dr. Alain Chaney
Bern, 2. Dezember 2021



Zahlen & Fakten

Wüest Partner Gruppe

36 Jahre

Seit 1985 unabhängige Beratung, Bewertungen, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung

300 Expert:innen

Hochqualifizierte Spezialistinnen und Spezialisten diverser Fachrichtungen

11 Standorte

Standorte in der Schweiz, Deutschland, Frankreich, Portugal - Hauptsitz in Zürich



Kunden



18' Bewertungen

Anzahl an Renditeliegenschaften welche unsere Experten jährlich für unsere Kunden durchführen

200 Mrd AuM

Assets under Management in Wüest Dimensions, verteilt über 5 Kontinente

Einflussgrössen



Anbieter

Staat (Bund, Kantone, Gemeinden)
Institutionelle Anbieter
Private Investoren
Genossenschaften

Nachfrager

Anzahl verdienende Personen
Einkommen, Budget
Haushaltsgrösse
Lebensphase



Regulierungen

Mietrecht
Formularpflicht
Raumplanung
LDTR



Mikrolage
Wohnungsgrösse
Zustand, Standard
Mietvertragsdauer

Objekt

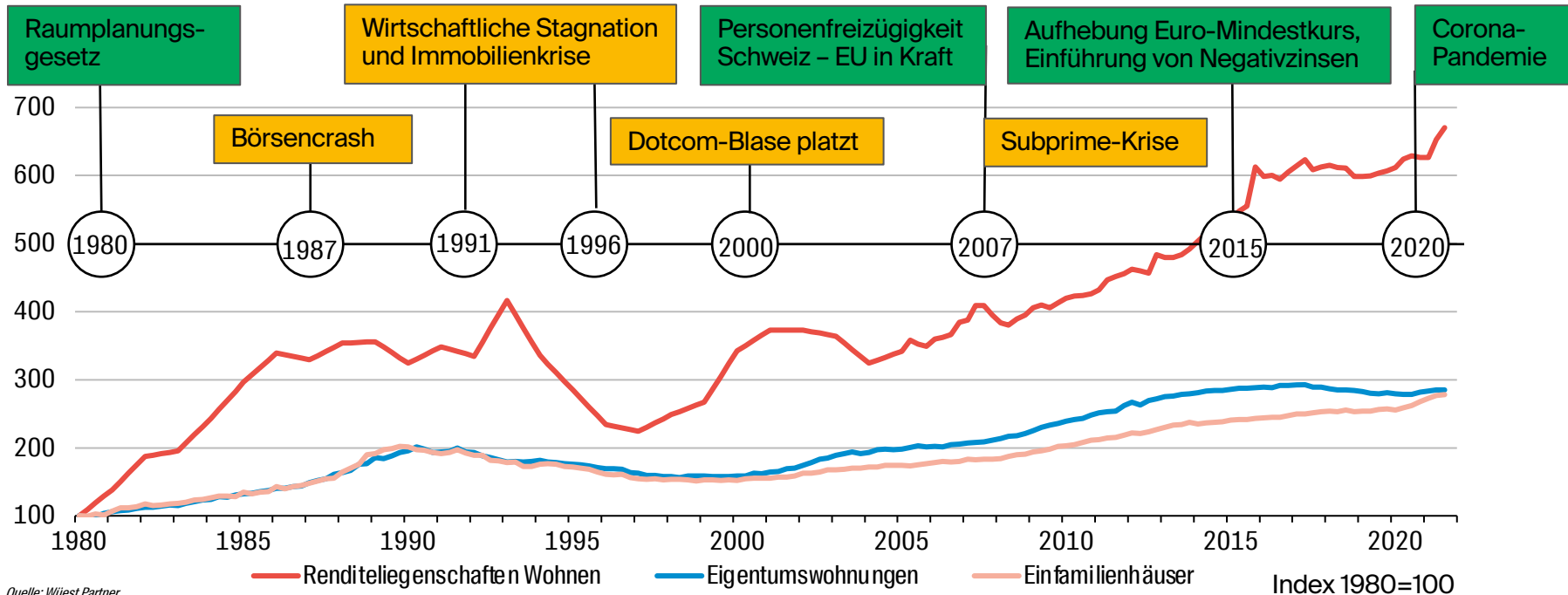
Dichte
Erreichbarkeit
Immobilienpreise
Marktanspannung

Markt / Standort



Quelle: Wüest Partner

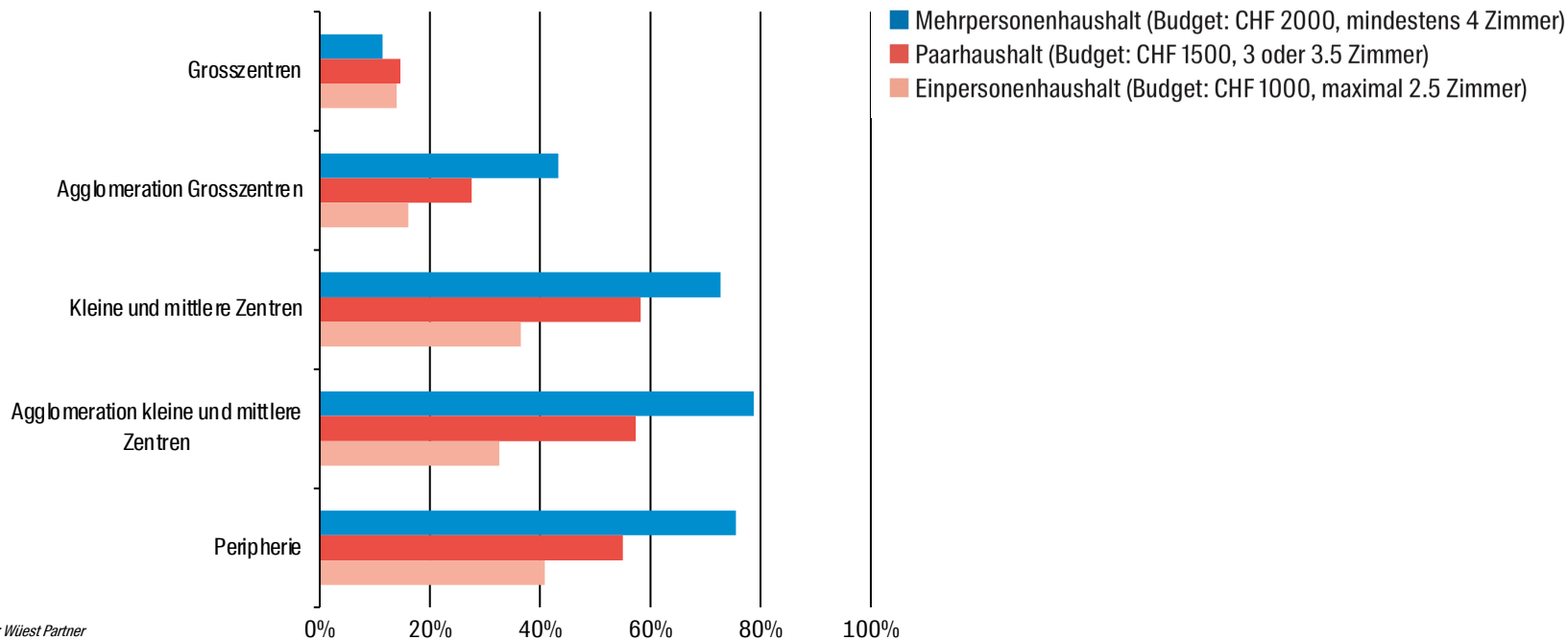
Preisindizes & Veränderungen der Spielregeln



Quelle: Wüest Partner

Preisgünstiges Angebot

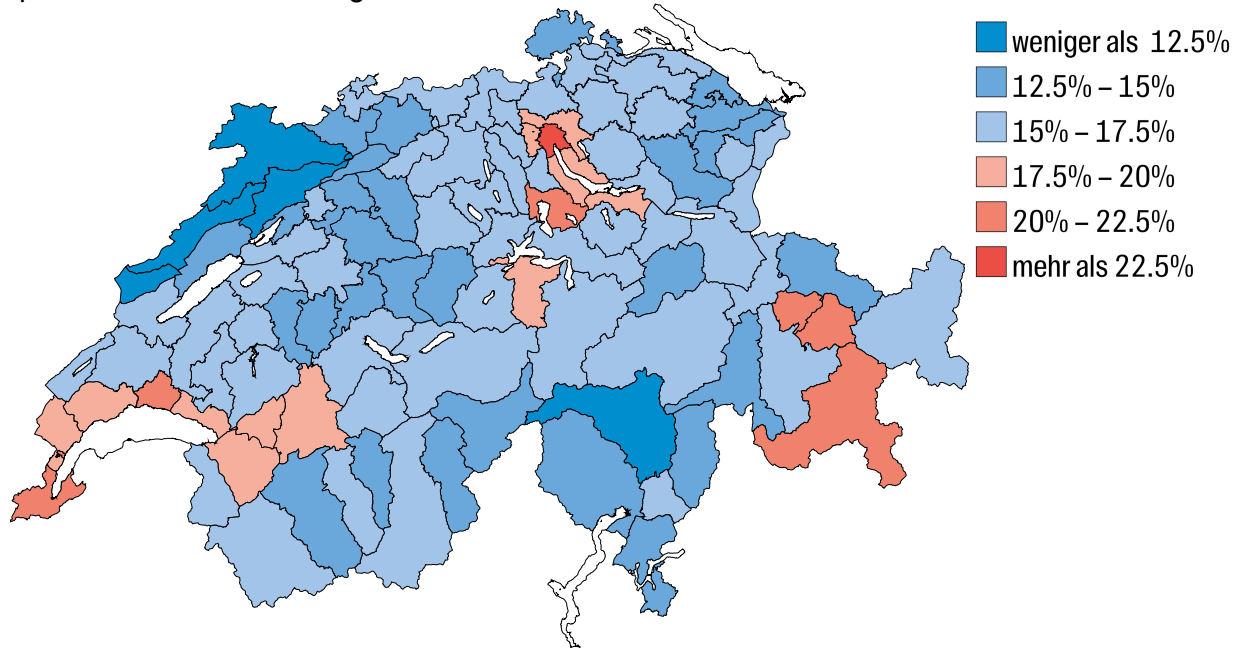
Anteile der inserierten Mietwohnungen, die für typische Haushalte mit beschränktem Budget bezahlbar sind
(am total der Inserate der jeweiligen Zimmergrösse; Oktober 2021)



Quelle: Wüest Partner

Tragbarkeit Mieten

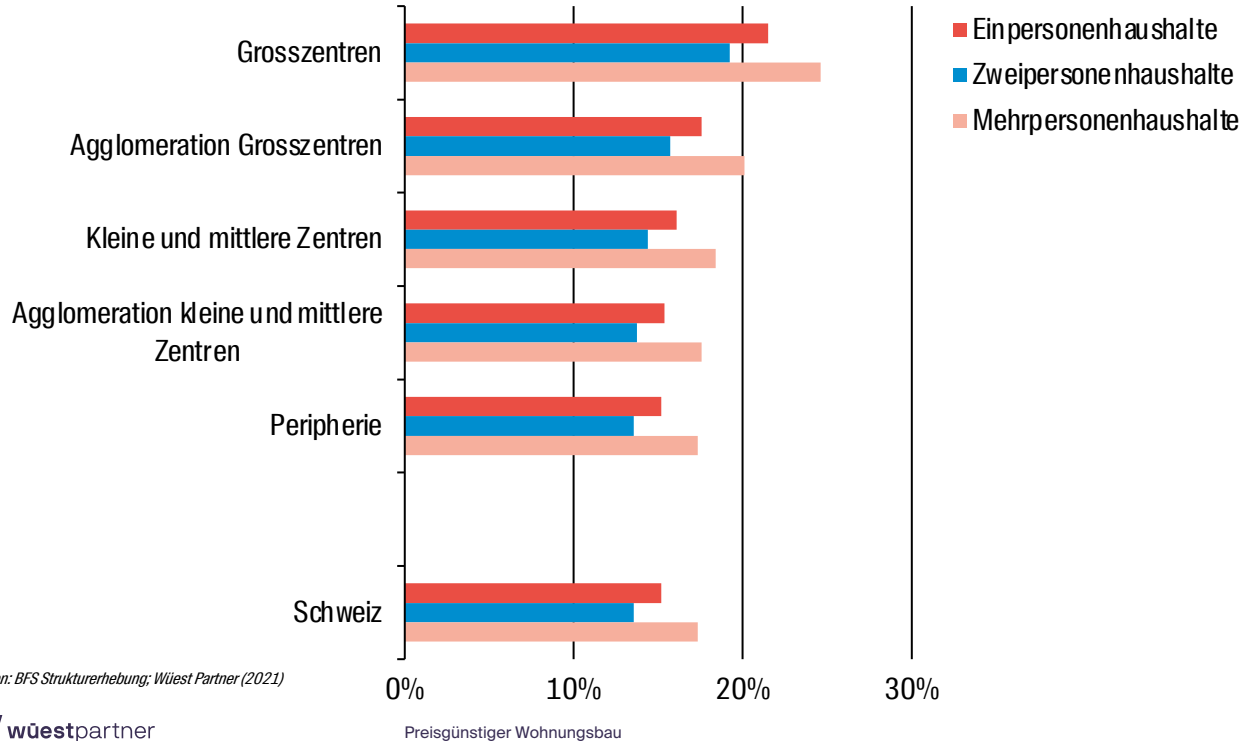
Einpersonenhaushalte: Angebotsmieten Mietwohnungen im Verhältnis zum mittleren Bruttohaushaltseinkommen, pro Monat in den MS-Regionen



Quellen: BFS Strukturhebung; Wüest Partner (2021)

Tragbarkeit Mieten

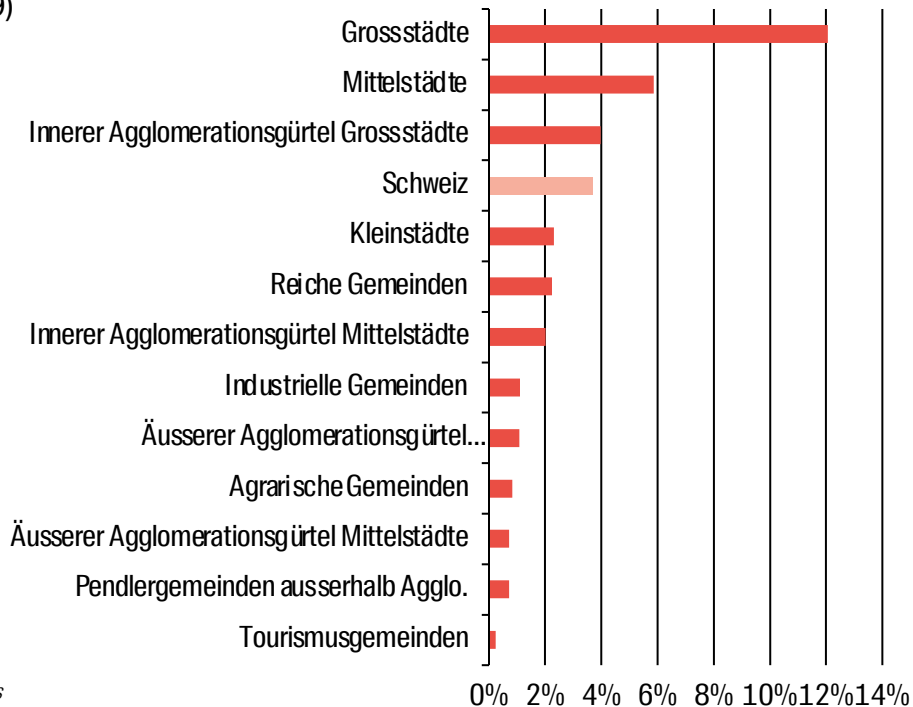
Monatsmiete im Verhältnis zum Bruttohaushaltseinkommen nach Gemeindetyp



Quellen: BFS Strukturerhebung; Wüest Partner (2021)

Gemeinnützige Wohnungen

Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Total der Wohnungen nach Gemeindetyp (2019)



Top 5 Gemeinden:

Zürich: 19%

Urdorf: 15%

Borex: 15%

Birsfeld: 15%

Confignon: 15%

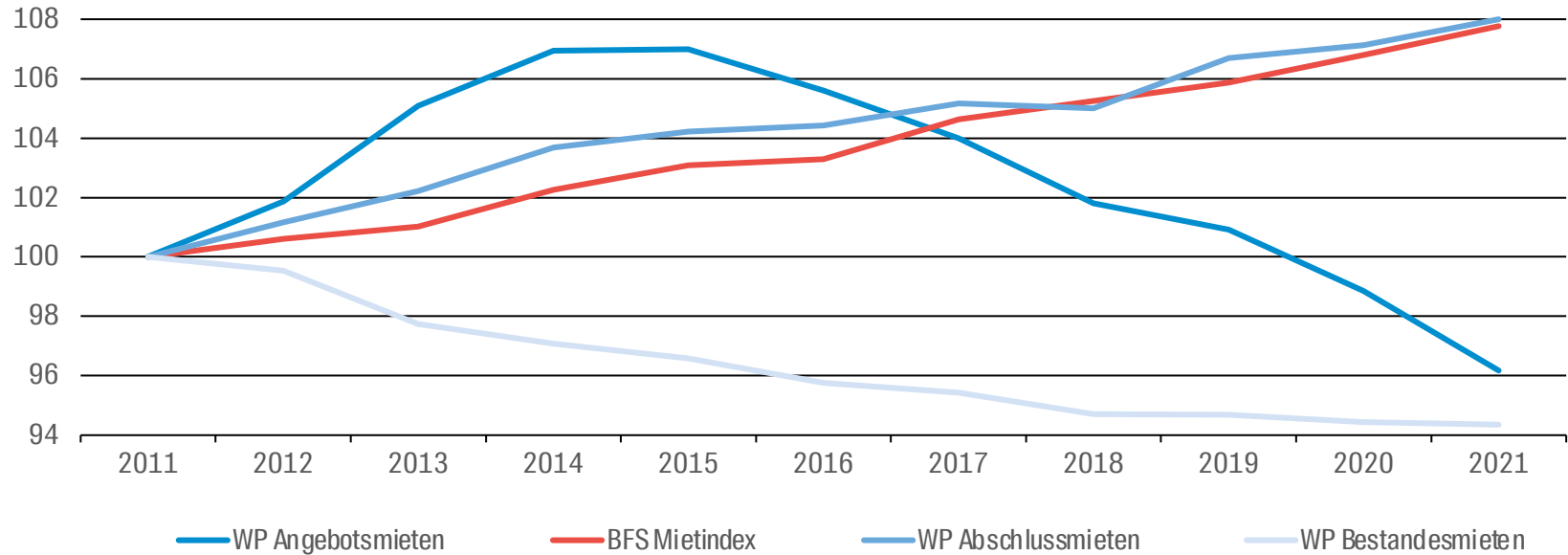
Anmerkung:

BFS Daten: Wenn ein Gebäude als gemeinnützig gekennzeichnet wird, werden alle Wohnungen innerhalb dieses Gebäudes gezählt und dem Typ gemeinnützig zugeschrieben.

Quelle: BFS

Mietpreisindizes

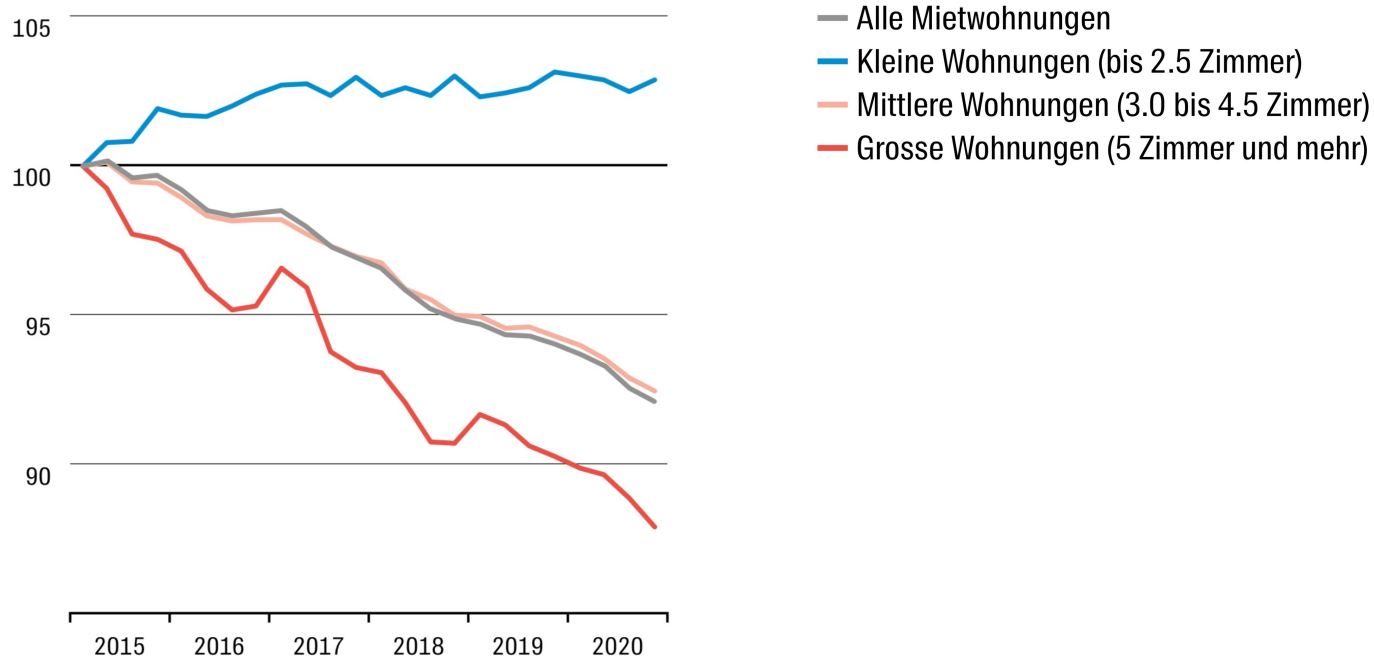
Index 1.Q.2011=100



Quellen: BFS; Wüest Partner (Stand 2.Q/3.Q.2021)

Angebotsmieten

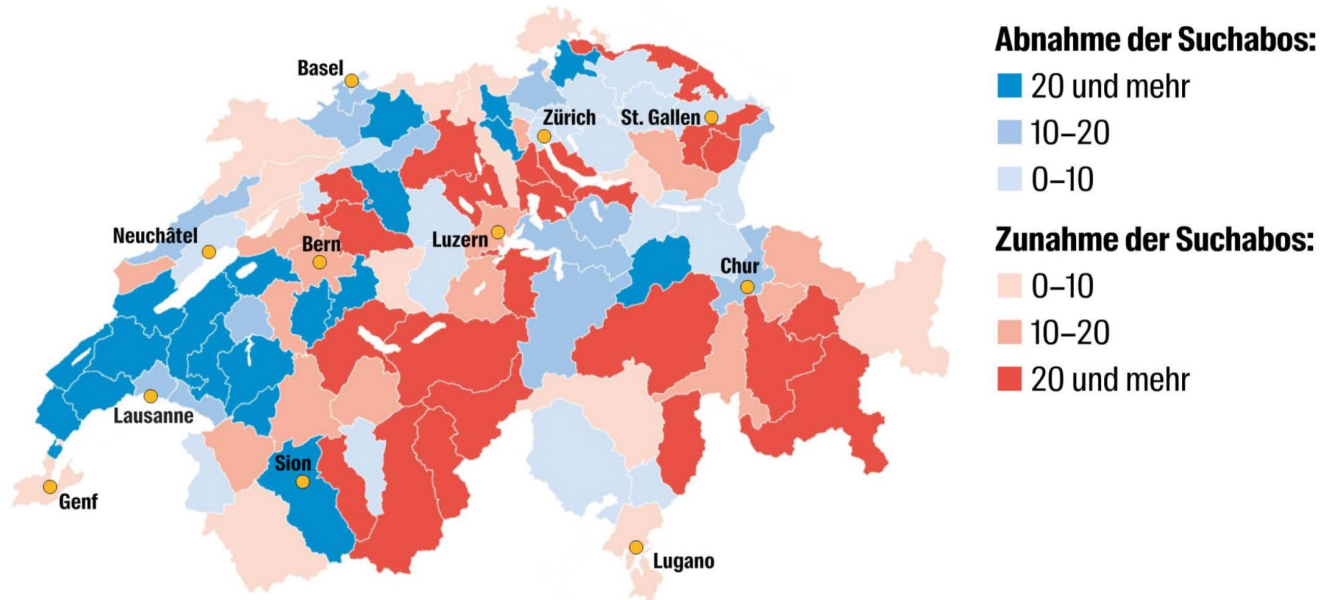
Angebotsmieten nach Wohnungsgröße (Index 1.Q.2015=100)



Quelle: Wüest Partner

Veränderte Nachfrage nach Mietwohnungen

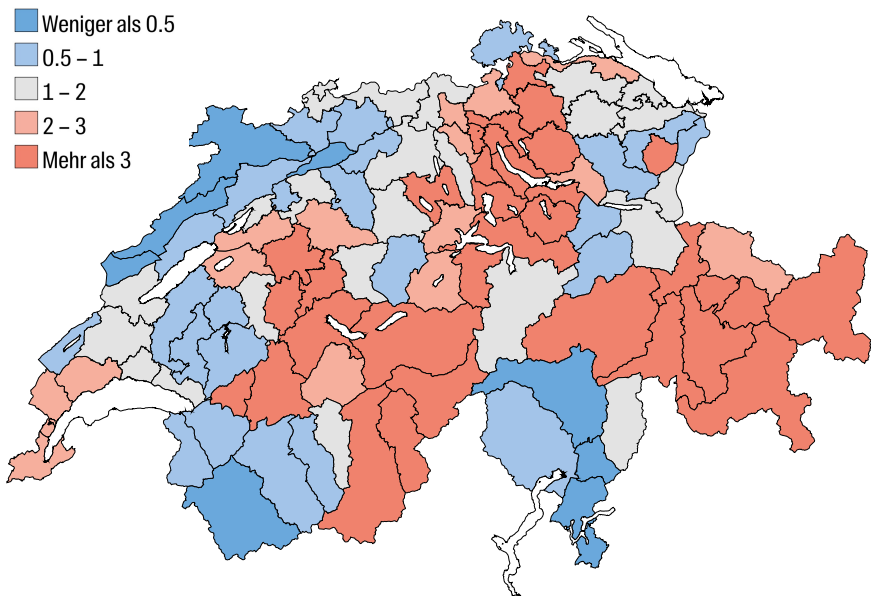
Zusätzliche Suchabos pro 1000 Mietwohnungen; Veränderung von Juni 2019 bis Juni 2021



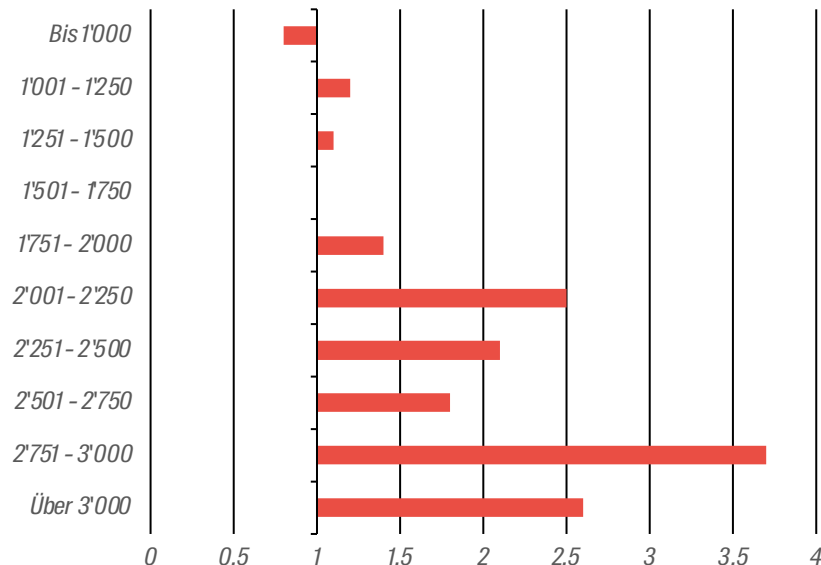
Quellen: BFS; Realmatch360; Wüest Partner

Marktanspannung Mietwohnungen

Suchabos im Verhältnis zum Angebot (Oktober 2021)



Marktanspannung nach Preisklasse (CHF; Oktober 2021)



Quellen: Reamatch360; Wüest Partner

Bedarf an bezahlbaren Wohnungen

20 Städte mit den meisten Haushalten

Gemeinde	Bedarf (Rang)	Haushalte: tiefes Einkommen (2)		Angebotsmieten: Wohnungen:		2.5-Zi-Wohnungen: Wohnungen: Anteil		Sozialhilfequote: Anteil Bezüger	
		(1)	(2)	Haushalte: Anzahl	30%-Quantil	Günstiges Angebot (3)	Marktanspannung (4)	gemeinnützig	
Genève	1		26%	91'000	330	0.2	0.1	4.8%	7.4%
Lausanne	2		24%	70'000	250	1.3	0.2	7.6%	7.6%
Zürich	3		19%	206'000	280	0.4	1.8	19.4%	4.5%
Lugano	4		27%	31'000	190	3.7	0.0	0.4%	3.2%
Winterthur	5		20%	52'000	210	0.9	0.5	10.5%	5.5%
Bern	6		20%	67'000	210	1.0	0.7	8.5%	5.0%
Luzern	7		21%	42'000	210	1.5	0.6	12.6%	4.0%
Uster	8		17%	16'000	210	0.6	3.6	4.4%	1.8%
Bellinzona	9		23%	20'000	160	2.0	0.3	1.0%	3.6%
Chur	10		19%	19'000	200	0.8	2.6	4.6%	2.9%
Basel	11		23%	88'000	210	2.9	0.2	9.7%	6.4%
Sion	12		25%	16'000	170	1.8	0.5	2.5%	4.0%
Köniz	13		17%	20'000	190	1.3	1.6	2.5%	4.4%
Neuchâtel	14		26%	22'000	190	2.2	1.0	3.7%	8.8%
La Chaux-de-Fonds	15		30%	18'000	130	10.3	0.2	1.5%	11.0%
Thun	16		20%	21'000	190	0.6	7.3	10.2%	4.0%
St. Gallen	17		24%	38'000	170	5.9	0.0	7.4%	4.4%
Biel/Bienne	18		25%	27'000	170	4.1	1.1	13.3%	10.7%
Fribourg	19		25%	18'000	190	3.6	0.9	3.5%	4.5%
Schaffhausen	20		22%	18'000	160	5.0	1.3	4.7%	3.6%

Stand: 2018

Stand: 2018

Stand: 2020

Stand: 3.Q.2021

Stand: Oktober 2021

Stand: 2019

Stand: 2020

Basierend auf den erhobenen Kennwerten und den vorangegangenen Analysen wurde bei Schweizer Städten mit mehr als 10'000 Haushalten eingeschätzt, in welchen Städten der Bedarf an erschwinglichen Wohnungen am grössten ist. Die Einschätzung erfolgte anhand von 22 Indikatoren, unter anderem Mietpreise, Marktliquidität, Nachfrage (Suchabos), Einkommen und Struktur der Haushalte.

1 Kommunalen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen.

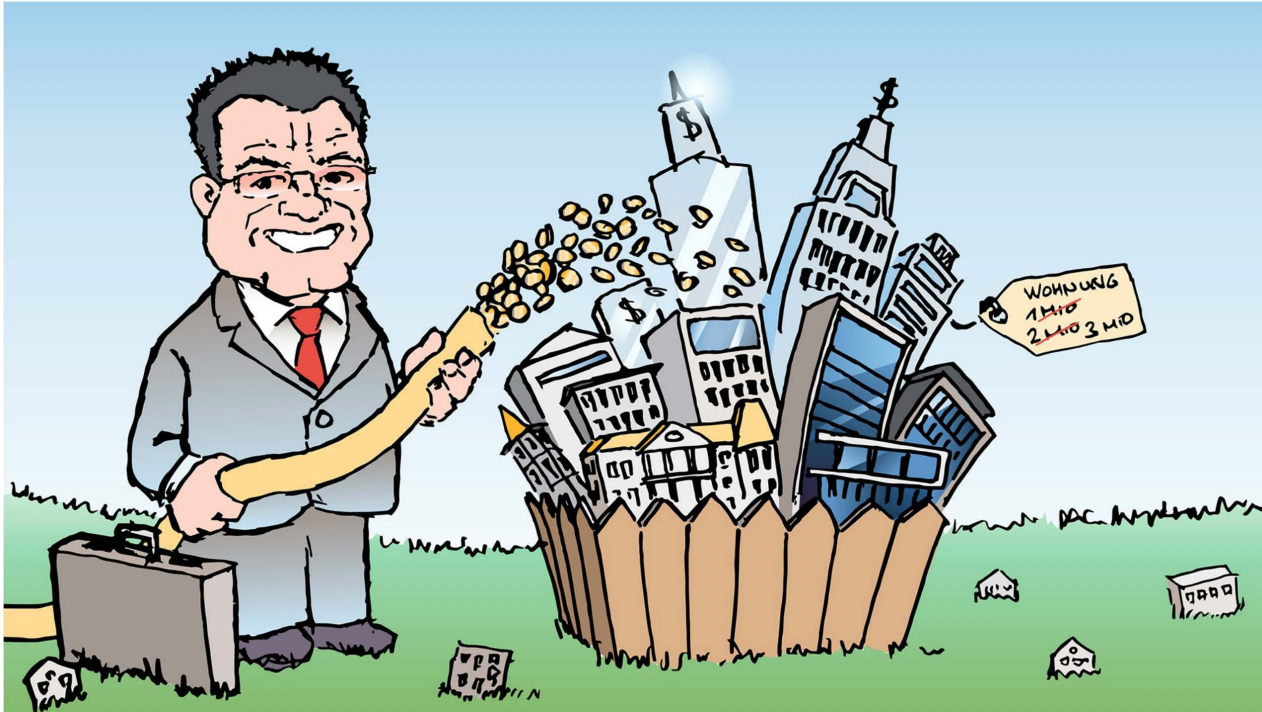
2 Anteil der Haushalte mit einem Jahreseinkommen von höchstens CHF 40'000.

3 Angebot an Mietwohnungen, die netto weniger als CHF 1000 pro Monat kosten, pro 1000 Einwohner.

4 Anzahl Suchabos pro angebotener Mietwohnung mit maximal 2.5 Zimmern, die netto weniger als CHF 1000 pro Monat kostet.

Quellen: BFS; ESTV; Realmatch360; Wüest Partner

Herausforderung: Regulierung & Raumplanung

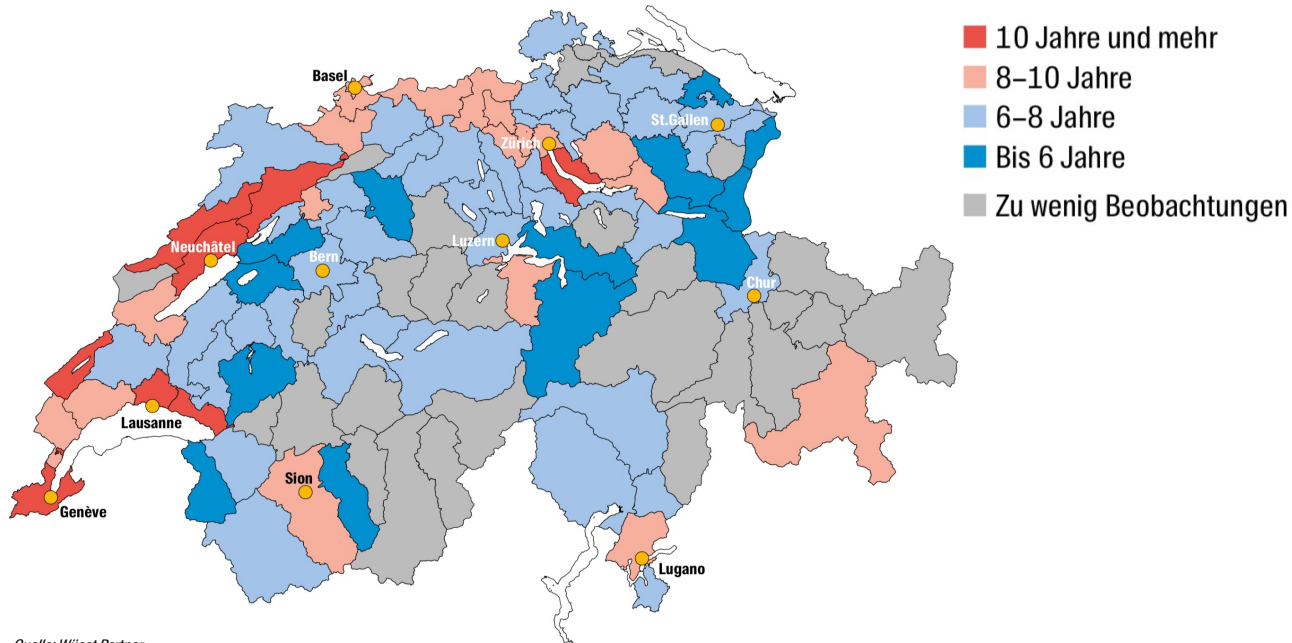


Quelle: Christoph Eberle

Dauer der Mietverhältnisse

Durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse nach MS-Region (2020)

Regulierungen: Beispiel Genf und Lausanne (LDTR)



Quelle: Wüest Partner

Ausblick



Quelle:
Financial Times

15 minutes city

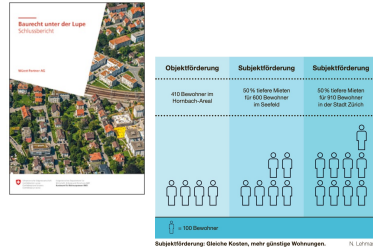
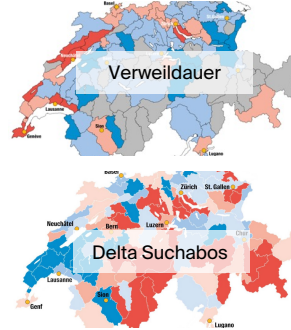
- alles in Fussdistanz
- gute Durchmischung
- **Öffentliches Interesse** auch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen



Verdichtung & Nachhaltigkeit

- Neu/Saniert ist i.d.R. wenig günstig
- Erneuerung/Sanierung wichtig zur Erreichung der **CO2-Reduktionen**
- **Zersiedelungsstopp** verknappt (und verteuert damit) Bauland (und damit auch die Wohnkosten)

Regulierung vs. und Markt



- Tendenz zu vermehrter **Regulierung**
- Weniger Mobilität / hohe **Verweildauer** / blockierte Ressourcen, hohe (Markt)preise, **schlechtes Produkt**
- **COVID & Home-Office:** Verschiebung zu Peripherie und Kleinzentren reduziert Druck
- Vermehrt **Anbieter** mit Fokus preisgünstig
- **Alternative "Regulierung"**
 - **Verdichtung vereinfachen** / Preiselastizität erhöhen!
 - Aktive Siedlungspolitik mittels **Baurechten**
 - **Subjekthilfe** ist günstiger (und zielgerichteter) wie Objekthilfe



Dr. Alain Chaney

Partner | Geschäftsführer Bern | Mitglied der
Divisionsleitung Data, Analytics & Technology

alain.chaney@wuestpartner.com

Switzerland | Germany | France | Portugal

www.wuestpartner.com

info@wuestpartner.com

Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.



WBG Warmbächli im Holliger

3008 Bern

genossenschaft
warmbächli

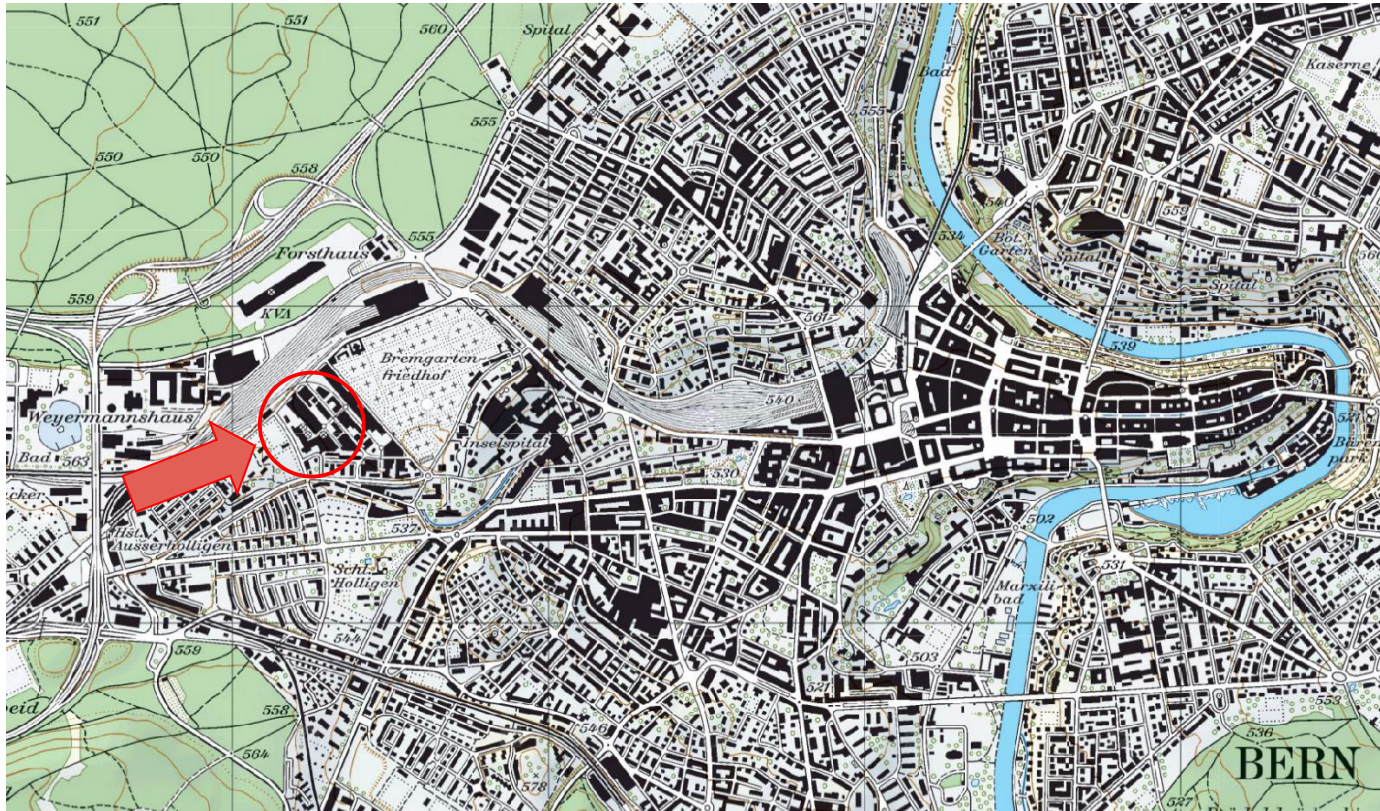


Inhalt

- Der Ort
- Die Genossenschaft
- Das Projekt



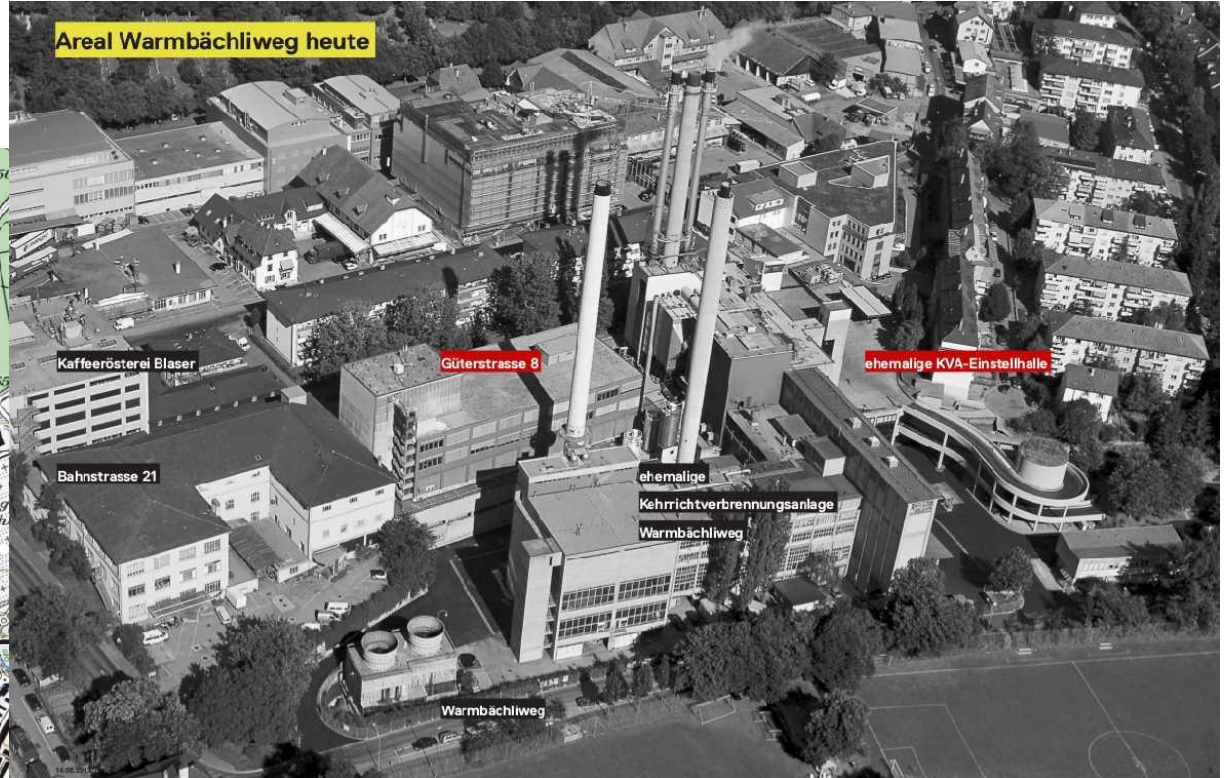
Der Ort



genossenschaft
warmbächli



Der Ort



genossenschaft
warmbächli



Der Ort: Holliger



genossenschaft
warmbächli



Die Genossenschaft



genossenschaft
warmbächli





genossenschaft
warmbächli





genossenschaft
warmbächli



Leitbild

- Gemeinschaft und Austausch
- Ressourcen schonen
- Integration im Quartier
- Mitsprache und Teilnahme

genossenschaft
warmbächli



Das Projekt



Geteilte Räume

– Dachterrasse mit Dachküche

– Waschküchen

– 3 Gästezimmer

– Holliger-Räume/ Veranstaltungsraum (ganzes Areal)

– Foyer und Teeküche (geteilt mit Gewerbe)

– Velo- und Kinderwagen/Anhänger-Parkierung

– Auto-Tiefgarage mit Nachbarbaufelder



Wohnen: ca. 210 Personen in über 60 Wohnungen

Anzahl	Wohnungstyp	Personen
10	1.5 Zimmer	1
16	2.5 Zimmer	1-2
6	3.5 Zimmer	2-3
12	4.5 Zimmer	3-4
8	5.5 Zimmer	4-5
1	6.5 Zimmer	5-6
2	Sparta klein (8.5 Zi.)	6-9
1	Sparta gross (12.5 Zi.)	11-14
2	Kind und Kegel (9.5/15.5 Zi.)	8-12
2	Grandhotel (9.5Zi.)	6-8
1	Selbstausbau	8-10
9	Jokerzimmer	0.5

gen
war



bernadette.dancet@warmbaechli.ch

www.warmbaechli.ch

75

21 000

9

84



genossenschaft
warmbächli

