

## **Mitgliederpublikation „Der Zürcher Hauseigentümer“**

**Ausgabe Februar 2013**

---

### **Preisgünstiges Wohnen dank raumplanerischer Massnahmen?**

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat eine von ihm in Auftrag gegebene Studie veröffentlicht, welche der Frage nachgeht, mit welchen Massnahmen sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in Städten und Agglomerationen verbessern lässt. Wenig überraschend kommt sie zum Schluss, dass keines der geprüften Instrumente sich generell empfehlen lässt.

Besonders interessant: Die Verpflichtung von Grundeigentümern zur Realisierung eines bestimmten Anteils an preisgünstigen Wohnungen dürfte zwar bei Neueinzonungen oder Aufzonungen zu preisgünstigen Wohnungen führen, ohne Auf- und Einzonungen dagegen investitionshemmend wirken. Bei der Mehrwertabgabe und deren möglichen Verwendung für preisgünstigen Wohnraum ortet die Studie ein grosses Potenzial. Allerdings würde die Mittelbeschaffung Auf- und Einzonungen in grossem Ausmass bedingen, was insbesondere in Städten und Agglomerationen schwer umsetzbar ist. Aufhorchen lässt sodann, dass die Mehrwertabgabe zu einem Anstieg der Bodenpreise führen könnte, wenn die Erträge direkt in den Immobilienmarkt fliessen. In Erwägung gezogen wird derzeit aber ohnehin eine andere Verwendung – nämlich für Entschädigung für Auszonungen.

Nicht unerwähnt lässt die Studie Schattenseiten der Vergünstigung von Wohnraum. Die Vergünstigung von Wohnraum könnte zu einer verstärkten Zuwanderung in die Zentren führen. Die Folge wären weiterhin ansteigende Preise in den Zentren und sinkende Preise im Umland. Durch die generelle Vergünstigung des Wohnraums sei schliesslich ein Anstieg des Pro-Kopf-Konsums von Wohnfläche zu erwarten.

Überraschend deutlich wird darauf hingewiesen, dass bei den entstehenden Wohnungen die Vergabep Praxis entscheidend ist. Dass tatsächlich die Zielgruppe vom zusätzlichen Angebot profitiert, müsse mit Belegungsvorschriften sichergestellt werden. Andernfalls würde der Wohnraum für Haushalte vergünstigt, welche aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögenssituation nicht darauf angewiesen sind. Die Schattenseiten von Belegungsvorschriften verschweigt die Studie aber nicht. Da wären die aufwendigen Kontrollmassnahmen und die Notwendigkeit, dass Haushalte, die an einem Ort «verwurzelt» sind, bei späterer Nicht-Erfüllung der Vorschriften wegziehen müssen.

Die Auslegeordnung ist interessant und es ist zu begrüssen, dass die Studie nicht vorgibt, für ein komplexes Problem eine einfache Patentlösung gefunden zu haben.

*Albert Leiser*  
*Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich*

