

08.01.2010 - 11:27 Uhr

HEV Schweiz: Keine Bevorzugung des gemeinnützigen Wohnbaus

Zürich (ots) -

Im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen hat die schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN) in einer Studie für raumplanerische Mittel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus geworben.

Der HEV Schweiz lehnt generelle Kaufsrechte der Gemeinwesen, wie das die Studie anspricht, entschieden ab. Der Grundeigentümer (und nicht die Behörden) muss entscheiden können, wann und wem er - im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen - sein Grundstück verkauft. Zur Eigentumsfreiheit gehört auch, dass der Grundeigentümer darüber entscheiden kann, wann er sein Bauland überbauen will.

Tatsächlich haben die Gemeinwesen bereits heute die Möglichkeit, für bestimmte Parzellen mit den Grundeigentümern auf vertraglicher Ebene die Einräumung eines Kaufs- oder Vorkaufsrecht auszuhandeln. Auch können Kaufsrechte allenfalls einen Bestandteil der Auflage bei Neueinzonungen darstellen. Gesetzliche Kaufs-, Vorkaufs- oder Enteignungsrechte sind aber für bereits eingezonte Grundstücke inakzeptabel.

Den HEV Schweiz befremdet, dass die Studie der VLP-ASPAN die generelle Einführung einer Mehrwertabgabe propagiert, nur um die gemeinnützigen Wohnbauträger sodann davon befreien zu können. Der HEV Schweiz lehnt eine generelle Mehrwertabgabe grundsätzlich ab. Mit gutem Grund sehen die meisten Kantone von einer Abschöpfung sogenannt planerischer Mehrwerte ab. Planerische Massnahmen bewirken höchstens rein fiktive Mehrwerte. Ob die planerischen Massnahmen tatsächlich jemals einen Mehrwert generieren, zeigt sich erst bei einem Verkauf der Liegenschaft. Tatsächlich realisierte Mehrwerte werden zudem bereits heute durch die Grundstück-gewinn-steuer weitgehend abgeschöpft.

Um der Bevölkerung Wohnraum in Agglomerationen und Stadtnähe anbieten zu können, sind hoheitlich angeordnete Eingriffe der falsche Weg. Damit auch in Zentrumslagen vermehrt Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, sind Flexibilisierungen weit wirksamer. In den Zentrumslagen muss es darum gehen, Verdichtungen nach innen weiter zu fördern. Hierzu sind die in der Studie erwähnten Ausnützungsboni (höhere Ausnützungsziffern, verringerte Grenzabstände, höhere Gebäudehöhen usw.) und weitere Ausnutzungsvorteile durchaus ein wirksames Mittel. Durch verdichtetes Bauen wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Kosten pro Wohneinheit können verringert werden. Dies kommt der gesamten Bevölkerung zugute.

Problematisch an der Privilegierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus scheint auch, dass diese nur zielführend sein kann, wenn der vergünstigte Wohnraum effektiv derjenigen Bevölkerungsschicht zukommt, die der Vergünstigung bedarf. Zu diesem Zweck muss konsequent sichergestellt werden, dass nicht etwa Familienwohnungen jahrelang von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bewohnt werden oder zahlungskräftige Mieter vergünstigten Wohnraum beanspruchen.

Kontakt:

HEV Schweiz
Michael Landolt, volkswirtschaftlicher Mitarbeiter HEV Schweiz
044 / 254 90 29
Sandra Burlet, volkswirtschaftliche Mitarbeiterin HEV Schweiz

044 254 90 29

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100596246> abgerufen werden.