Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2018)

Heft: 2

Artikel: Preisgünstiger Wohnraum in Spannungsfeld zwischen Wohnraumpolitik und Innenentwicklung

Autor: Lüthi, Dominique / Stöckli, Fabian Philipp

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957004

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Preisgünstiger Wohnraum in Spannungsfeld zwischen Wohnraumpolitik und Innenentwicklung

DOMINIQUE LÜTHI
MSc Geografie, Raumplaner.

FABIAN PHILIPP STÖCKLI
BSc Raumplanung FHO FSU, BA Geografie und Wirtschaftswissenschaften.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Die Verfügbarkeit von Wohnraum wird über den privaten Wohnungsmarkt geregelt. Um Wohnraum für sämtliche Zielgruppen bereitzustellen interveniert die öffentliche Hand im Wohnungsmarkt. Mitunter mittels Fördermittel explizit für Genossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen soll es weiterhin ausreichend Wohnraum für alle geben. Hierfür stehen den Behörden verschiedene Instrumente zur Verfügung. Die unterschiedlichen Ansätze der Städte Basel und Zürich zeigen, wie in den Wohnungsmarkt eingegriffen werden kann. Die Rolle von Stiftungen innerhalb der Strategien ist dabei unterschiedlich – und damit ihre Zielführung.

Auf das Bevölkerungswachstum im 20. Jh. reagierten die AkteurInnen auf dem Wohnungsmarkt mit gesteigerter Wohnbautätigkeit. Der Wohlstandsgewinn führte zu einem erhöhten Wohnflächenverbrauch pro Person und gleichzeitig zu steigenden Wohnkosten in zentralen städtischen Lagen. Trotz hoher Wohnbautätigkeit und steigenden Angebotsmieten herrscht heute in den Kernstädten eine notorisch tiefe Leerstandsquote [1]. Diese Situation ist nicht nur auf das Bevölkerungswachstum, sondern auch auf veränderte Lebenslagen wie etwa die gesteigerte Nachfrage nach Zentralität und die zunehmende Individualisierung zurückzuführen. Auch wenn aktuell die Leerstandsquoten wieder steigen, führt dies in den Städten kaum zu einer Entspannung, da das gesteigerte Angebot räumlich abseits der Nachfrage oder in einem höheren Preissegment liegt.

Für einen wachsenden Teil der Bevölkerung sind die Wohnkosten der durch den Wohnungsmarkt erstellten Objekte nurmehr schwer oder teils gar nicht mehr tragbar. Denn: Wohnbedürfnisse müssen unmittelbar befriedigt werden. Wenn Geringverdienende keine adäquate Wohnung im Bestand finden, müssen sie höherpreisige Objekte anmieten – und gefährden so ihren Lebensunterhalt. Der Anstieg der durchschnittlichen Mietzinsbelastung der untersten Einkommensklasse um 4 Prozent zwischen 2001 und 2012 [2] zeigt, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Bestand nicht abgedeckt werden konnte. Bei Wenigverdienenden kann eine Mietzinsbelastung von über 25 % des Einkommens die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse gefährden [3]. Bereits im ersten Viertel des 20. Jh. reagierten Städte wie z. B. Genf, Zürich und Basel auf Marktasymmetrien mit kommunalem Wohnungsbau. Während in Genf und in Zürich sich daraus eine aktive Rolle der öffentlichen Hand im Wohnungsmarkt entwickelte, erlosch in Basel diese Politik wieder – allerspätestens durch die neue Immobilienstrategie des Kantons Basel-Stadt [4].

Förderpolitik im Wohnungsbau

1975 trat das eidgenössische Wohn- und Eigentumsfördergesetz in Kraft. 2003 erfolgt mit dem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) eine Ablösung und gleichzeitig eine Kurskorrektur in der Wohnraumpolitik des Bundes. Gemeinnützige AkteurInnen können seither Bundesgelder aus dem «Fonds de Roulement» beziehen. Gleichzeitig zeichnen sich durch die neuen Prioritäten der Raumplanung, insbesondere bei der Entwicklung nach Innen, Spannungen zur Wohnraumpolitik ab, weil dabei auch bestehender preisgünstiger Wohnraum gefährdet wird.

Wenn eine Stadt das Ziel hat, Wohnraum für Alle bereitzustellen, muss nicht nur preisgünstiger Wohnraum gefördert, sondern auch leistbarer Wohnraum im Bestand erhalten werden. Ihre Strategie sollte daher darauf ausgerichtet sein, die Raumplanungspolitik durch flankierende Massnahmen so zu regulieren, dass die Wohnungspolitik möglichst nicht unterlaufen wird. Die Frage nach der Nachhaltigkeit solcher Strategien wurde im Rahmen einer Masterarbeit [5] anhand der Städte Basel und Zürich untersucht. Ziel einer jeden Wohnraumpolitik müsste sein, die Nutzung der Ressource «Wohnraum» dem öffentlichen Interesse – Wohnraum für alle – anzugleichen. Hierfür stehen politisch-administrativen AkteurInnen unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung [ABB.1].

Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum können über die Trägerförderung die gemeinnützigen EigentümerInnen wie Genossenschaften oder Stiftungen unterstützt werden. Bei einer Objektförderung wird direkt die Ressource – der Wohnraum – gefördert. Von einer Subjektförderung wird gesprochen, wenn die Mietenden direkt finanziell unterstützt werden. Zusätzlich besteht für jede Gemeinde die Möglichkeit ihren eigenen Wohnraumbestand nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten, ergo die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen zu führen. Die hierfür eingesetzten Mittel – respektive der Verzicht auf Rendite – erhöhen den Druck der Öffentlichkeit auf die Gemeinden, ihre Strategie zu rechtfertigen.

Welche Rolle gemeinnützige Stiftungen innerhalb eines wohnraumpolitischen Regimes übernehmen, wie sich diese vom kommunalen Wohnungsbau sowie von Genossenschaften

[1] Stadt Zürich. Präsidialdepartement (2017): *Leerwohnungsbestand 2017.*

[2] *Haushaltsbudgeterhebung (2012):* Bundesamt für Statistik.

[3] Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2014): *Mietbelastung. Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen*

[4] Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt (2007): *Immobilienstrategie für das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt.*

[5] Dominique Lüthi, Universität Bern (2016): *Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum in Schweizer Städten – Welchen Beitrag leisten Stiftungen? Ein Vergleich der Funktion von privaten und öffentlich-rechtlichen Stiftungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt in Basel und Zürich.*

unterscheiden, welche Leistung gegenüber der Öffentlichkeit erbracht wird und welche Bedeutung dies für den Wohnungsmarkt hat, war die Kernfrage der Studie.

Eine lange Geschichte

Die Stadt Zürich «möchte für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen eine attraktive Wohnstadt sein» [6]. Ziel ist es, bis zum Jahr 2050 den Anteil gemeinnütziger Mietwohnungen von aktuell einem Viertel auf einen Drittel zu erhöhen. Hierfür verfolgt die Stadt Zürich seit langem eine zweigleisige Wohnbaupolitik. Sie setzt auf den kommunalen Wohnungsbau, welcher nach dem Modell der Kostenmiete vermietet wird, sowie auf die Förderung von gemeinnützigen Bauträgerschaften.

Die «Grundsätze 24» [7] sind ein heute noch massgebender Erlass aus dem Jahr 1924, welche drei Grundförderinstrumente der Stadt für gemeinnützige Bauträger definiert. Dies sind die vergünstigte Abgabe von Land im Baurecht, das Gewähren von Restfinanzierungsdarlehen sowie die Beteiligung am Eigenkapital (Trägerförderung). Förderungsberechtigt sind hierbei nur Bauträger, welche den Wohnraum nach dem Prinzip der Kostenmiete zur Verfügung stellen.

Da das Modell der Kostenmiete kein Garant für tiefe Mieten ist, subventioniert die Stadt Zürich zusätzlich rund 6800 der derzeit 50'000 geförderten Wohnungen (Objektförderung). Bei subventionierten Wohnungen werden die maximalen Erstellungskosten vorgegeben, da nur die Kombination der Kostenmiete und tiefen Erstellungskosten günstige Mieten hervorbringt. Die Vergabe subventionierter Wohnungen ist dabei direkt an die Einkommensverhältnisse der BewohnerInnen sowie an eine Mindestbelegung gekoppelt.

In der Stadt Zürich stellt sich die Frage, welche Rolle die Stiftungen auf dem Wohnungsmarkt übernehmen und inwieweit sie sich vom kommunalen Wohnungsbau und den Genossenschaften unterscheiden.

Ein kurzer Blick auf die historischen Umstände der drei wichtigsten Stiftungen auf den Zürcher Wohnungsmarkt zeigt, dass bereits in den 1920er-Jahren erkannt wurde, dass kinderreiche Familien grosse Mühen hatten, auf dem Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Daraufhin gründete die Stadt 1924 die erste öffentlich-rechtliche Stiftung mit einem wohnpolitischen Auftrag – die «Stiftung für kinderreiche Familien». In den 40er und 50er-Jahren waren dann betagte Menschen besonders von der Wohnungsnot betroffen, worauf 1950 die «Stiftung Alterswohnung der Stadt Zürich» gegründet wurde. In den 80er-Jahren folgte die Gründung der dritten öffentlich-rechtlichen Stiftung der Stadt Zürich, die «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich PWG».

Hintergrund und gleichzeitig Auftrag war hierfür der aufgeheizte Immobilienmarkt. Die Gründungen dieser drei öffentlich-rechtlichen Stiftungen zeigt die Strategie der Stadt Zürich: Sie können als direkte Antwort auf akute Versorgungsprobleme gewisser Bevölkerungskreise gesehen werden, welche vom genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht behoben werden können, da die Stadt wenig Einfluss auf die Vermietungspraxis hat. Bei den öffentlich-rechtlichen Stiftungen ist die Stadt hingegen selbst Eigentümerin, was die Mietbedingungen wie Mindestbelegung oder ein maximal zulässiges Haushaltseinkommen deutlich einfacher durchsetz- und kontrollierbar macht als bei Genossenschaften. Dadurch erhöht sich die politische Akzeptanz stark. So konnte 2016 in Zürich eine vierte öffentlich-rechtliche Stiftung mit einem wohnpolitischen Auftrag gegründet werden. Hinzu kommt, dass die Stiftungen – im Gegensatz zum kommunalen Wohnungsbau – entkoppelt vom städtischen Haushalt agieren können und dadurch auch weniger finanzpolitischen Effizienzgedanken unterworfen sind. Dies erhöht die Sicherheit des langfristigen Erhalts des preisgünstigen Wohnraums massiv.

Eine kurze Geschichte

Die Wohnraumpolitik der Stadt Basel erhielt mit der Annahme des Gegenvorschlags der Regierung auf die Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle» [8] im Jahr 2013 ein neues Gesicht. Diese Politik, welche die «Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung (...) möglichst gut befriedigen» [9] möchte, stützt sich seither auf drei Pfeiler.

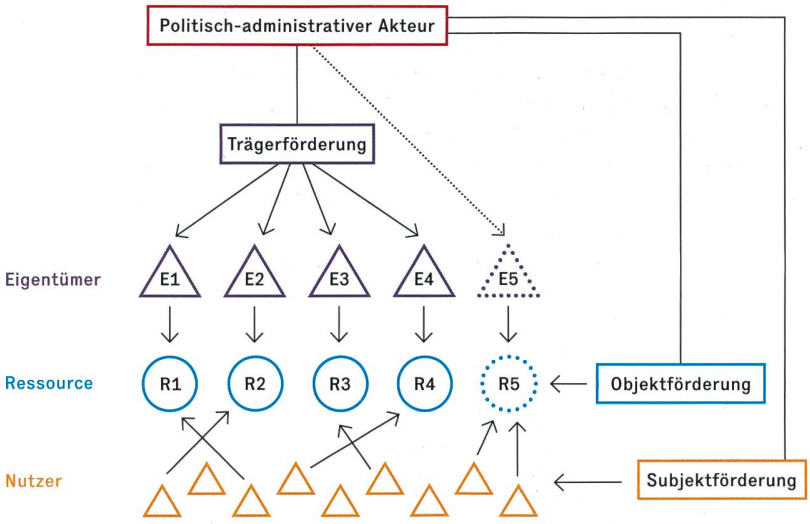
[6] Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement (2012): *Programm Wohnen.*

[7] Stadt Zürich (1924): *Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues.*

[8] Basel (2012): *Ratschlag und Bericht betreffend Kantonale Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle» sowie «Gegenvorschlag für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) und für eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots». Regierungsratsbeschluss.* Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt.

[9] Kanton Basel-Stadt (2013): *Wohnraumförderungsgesetz.*

Wohnraumpolitisches Regime



[ABB.1] Dem politisch administrativen Akteur (□) stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung. Über die Trägerförderung können die Eigentümer (E1 bis E4) der Ressource «Wohnbaubestand» unterstützt werden (△). Der Eigentümer E5 wird nicht unter der Trägerförderung subsummiert, da der politisch-administrative Akteur selbst Eigentümer ist. Die Objektförderung dient der direkten Einflussnahme auf die Ressource (R1 bis R5) (○). Mit der Subjektförderung besteht zudem die Möglichkeit, die Nutzer der Ressource, direkt zu unterstützten (△). Die Gesamtheit aller gewählten Instrumente bildet das wohnraumpolitische Regime des politisch administrativen Akteurs. (Quelle: Lüthi, 2016)

[ABB.2]

[ABB.2] Wohnsiedlung Brunnenhof der städtischen «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» beim Bucheggplatz in Zürich. Hier entstanden 72 neue grosse Wohnungen, welche nach dem Prinzip der Kostenmiete an Familien mit mindestens 3 Kindern vermietet werden. (Quelle: SKF-Stiftung)

[ABB.3]

[ABB.3] Auf dem Erlenmattareal in Basel erwarb die Stiftung Habitat mehrere Baufelder. Auf diesen entstehen derzeit verschiedenste genossenschaftliche Projekte, welche zum Erhalt von günstigen Wohn- und Arbeitsräumen beitragen. (Quelle: Stiftung Habitat)

Die Regierung möchte zum einen das gemeinnützige Wohnraumangebot spezifisch fördern (Trägerförderung). Hierfür können Darlehen für Projektentwicklungen gesprochen, Bürgschaften gewährtsowie Grundstücke im Baurecht vergünstigt abgegeben werden. Hinzu kommen Beratungsdienste. Diese Förderinstrumente stehen allen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften offen.

Der zweite Pfeiler widmet sich der gezielten Förderung von wirtschaftlich benachteiligten Personen. Ziel ist es, dass der Kanton als Eigentümer für diese Bevölkerungsschicht Wohnungen baut oder erwirbt und anschliessend kostengünstig vermietet. Hierbei handelt es sich um kommunalen Wohnungsbau im Verwaltungsvermögen.

Zudem möchte die Regierung die «Rahmenbedingungen für Investitionen verbessern». Hiermit wurden die Abbruchbedingungen für bestehenden Wohnraum gelockert, um allfällige Nutzungsreserven besser auszuschöpfen sowie die Qualität der Wohnungen den heutigen Ansprüchen anzupassen. Zugleich aber gefährdet dies den Bestand einfachen preisgünstigen Wohnraums. Gefördert werden so hauptsächlich die Nettowohnfläche, nicht aber die Anzahl Wohnungen, geschweige denn preisgünstiger Wohnraum.

Zusätzlich unterstützt der Kanton Haushalte direkt durch Mietzinsbeiträge (Subjektförderung). Die Bedingung dafür ist, dass eine Mindestbelegung eingehalten sowie ein maximales Haushaltseinkommen nicht überschritten wird.

Die Rolle der Stiftungen innerhalb dieses wohnraumpolitischen Bereichs ist, im Vergleich zu den öffentlich-rechtlichen Stiftungen in Zürich, eine gänzlich komplementäre. In Basel existieren keine öffentlich-rechtlichen Stiftungen mit einem wohnpolitischen Auftrag. Eine Initiative, welche die Gründung einer solchen forderte, wurde 2014 vom Stimmvolk klar abgelehnt.

In diese Bresche sprang in Basel zuvor schon eine private Stiftung – die «Stiftung Habitat». Diese wurde 1996 von Privatpersonen gegründet, mit der Absicht, zu einer «wohnlichen Stadt mit bezahlbaren Mieten» [10] beizutragen. Sie agiert hierbei in unterschiedlichen Rollen: Zum einen ist sie selbst Eigentümerin von Liegenschaften, welche sie zu «moderaten Marktpreisen vermietet» und somit – finanziell gesehen – in einem ähnlichen Segment wie die Genossenschaften tätig ist. Andererseits ermöglicht sie auch als Baurechtgeberin die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau. Neben der Stiftung Habitat agiert in Basel mit der «Christoph-Merian-Stiftung» noch eine zweite wichtige privatrechtliche Stiftung auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund ihres Stiftungszwecks ist für sie Vermietung Mittel zum Zweck zur Umsetzung des eigentlichen Stiftungsauftrags: Kultur, Soziales und Umwelt. Die Erkenntnis, dass der Mangel an preisgünstigem Wohnraum jedoch durchaus als soziales Problem aufgefasst werden kann, ist der CMS durchaus bewusst.

Zwei Welten ...

Der Vergleich der beiden Städte zeigt interessante Unterschiede. Das wohnraumpolitische Regime der Stadt Zürich verfügt über unterschiedlichste Instrumente. Die Kombination aus Förderung und Subventionierung ermöglicht es ihr, Wohnungen in allen Segmenten anzubieten. Die öffentlich-rechtlichen Stiftungen übernehmen eine ergänzende Funktion, welche weder von Genossenschaften noch vom kommunalen Wohnungsbau abgedeckt wird. Gegenüber Genossenschaften weisen die Stiftungen eine deutlich höhere Zielwirkung auf, da die Stadt selbst Eigentümerin ist. Und im Gegensatz zum kommunalen Wohnungsbau ist der langfristige Erhalt des preisgünstigen Wohnraums bei öffentlich-rechtlichen Stiftungen besser vor finanziellen Effizienzforderungen geschützt. Die Kosten dieses Systems sind kurzfristig gesehen wohl höher. Langfristig reduzieren sich diese – gesamtwirtschaftlich – stark, da segregative Effekte vermindert werden und keine direkte Abhängigkeit zum restlichen Wohnungsmarkt besteht.

Demgegenüber setzt das Basler System auf eine Kombination aus Förderung von Genossenschaften, Erstellung von Wohnraum für wirtschaftlich benachteiligte Menschen sowie der Subjektförderung. Dieses System weist mehrere Schwachstellen auf:

Obwohl mit der Förderung von Genossenschaften ein durchaus erfolgreiches Instrument besteht, fehlt der Stadt eine wirksame Strategie zum Erhalt von günstigem bestehenden Wohnraum. Im Gegenteil: Die gelockerten Abbruchbestimmungen für Liegenschaften gefährden den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum im Bestand.

Hinzu kommt, dass der Kanton Basel-Stadt weiterhin auf die Subjektförderung zurückgreift. Dies führt nicht zu einer verminderten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, sondern zu Abhängigkeiten – nämlich der Mietenden vom Kanton und des Kantons von den privaten WohnungseigentümerInnen. Die Subjektförderung mag eine sehr hohe Zielwirkung aufweisen, preisgünstiger Wohnungsraum entsteht dadurch jedoch nicht. Im Gegenteil: Für Eigentümer besteht sogar der Anreiz, nicht zu günstig zu vermieten, da die Preisdifferenz von der öffentlichen Hand übernommen wird. Deren Abhängigkeit widerspiegelt sich in der kantonalen Sozialhilfestatistik. Seit der Annahme des neuen Wohnraumfördergesetzes im Jahr 2013 stieg die Familienmietzinsquote von 1.6 % auf 2.3 % (2016) [11].

Ein weiterer Schwachpunkt der Basler Wohnraumpolitik ist, dass der kommunale Wohnungsbestand des Kantons im Finanzvermögen geführt wird. Damit fehlt dem Kanton ein zusätzliches Instrument, mit welchem der Kanton spezifische Zielgruppen unterstützen könnte.

Diese Konstellation führt dazu, dass die privaten Stiftungen in Basel – oder zumindest die Stiftung Habitat – im Gegensatz zu Zürich keine ergänzende, sondern eine substituierende Rolle einnehmen, gewissermassen also öffentliche Aufgaben.

Dieselbe Ausgangslage

Stiftungen können in der städtischen Wohnbaupolitik einen Beitrag insbesondere zur Förderung und zum Erhalt von preisgünstigen Wohnraum leisten. Der Vergleich der Städte Basel und Zürich zeigt, dass mit ihrer Funktion innerhalb des Regimes die Zielwirkung durchaus unterschiedlich sein kann. Unabhängig davon, welche Rolle Stiftungen spielen, bereichern sie den Wohnungsmarkt und stärken so auch die Robustheit dessen gegenüber externen Einflüssen. Der Wohnungsmarkt ist kein geschlossenes System. So zwingen externe Einflüsse wie der Geldmarkt, aber auch die Raumplanungspolitik Städte dazu, ihre Strategie zu diskutieren und gegebenenfalls anzupassen. Insbesondere jetzt – da durch «Entwicklung nach Innen» preisgünstiger Wohnraum ins Visier der Investoren gerät.

[10] Stiftung Habitat (2015): *Haltung zu den BewohnerInnen.*

[11] Statistische Amt Basel-Stadt (2016): *Bedarfsabhängige Sozialleistungen.* T13.10.01 – Familienmietzinsbeiträge.

RÉSUMÉ

Le logement économique: entre politique du logement et développement vers l'intérieur

Pouvoir se loger est un besoin fondamental. La disponibilité des logements est principalement régie par le marché privé. Afin cependant que tous les groupes cibles aient accès à un espace habitable suffisant, les pouvoirs publics interviennent eux aussi sur le marché du logement. Ils le font notamment en soutenant les coopératives et les fondations d'utilité publique. Les approches respectives des villes de Bâle et de Zurich donnent un aperçu des instruments disponibles. Dans le cadre de la politique du logement menée par une ville, les fondations peuvent contribuer à promouvoir la construction de logements abordables et à préserver ceux qui existent déjà. La comparaison entre Bâle et Zurich montre que les fondations peuvent jouer un rôle et, partant, exercer un impact différents. Indépendamment de cela, elles diversifient le marché du logement et en renforcent la résistance aux influences extérieures. En effet, il peut arriver que le marché monétaire ou la politique d'aménagement du territoire contraignent les villes à revoir leur stratégie. C'est notamment le cas à l'heure actuelle où, du fait des impératifs du «développement vers l'intérieur», le logement abordable se trouve dans le viseur des investisseurs.

RIASSUNTO

Abitazioni economiche in conflitto tra politica dell'alloggio e sviluppo centripeto degli insediamenti

Abitare è un bisogno primario. La disponibilità di alloggi è regolata principalmente dal mercato immobiliare privato. Al fine di fornire alloggi a tutti i ceti sociali, il settore pubblico interviene anche nel mercato immobiliare. Attraverso incentivi allo sviluppo di cooperative e fondazioni di pubblica utilità, dovrebbero continuare a esserci alloggi sufficienti per tutti. A tale scopo, vari strumenti sono a disposizione delle autorità. I diversi approcci delle città di Basilea e Zurigo mostrano come intervenire nel mercato immobiliare. Nell'ambito di una politica urbana dell'alloggio, le fondazioni possono contribuire alla promozione e alla conservazione di alloggi a pigione moderata. Il confronto tra le due città mostra che il ruolo di tali fondazioni nella politica dell'alloggio può essere molto diverso – e quindi anche il loro impatto. Indipendentemente dal ruolo svolto dalle fondazioni, quest'ultime arricchiscono il mercato immobiliare e lo rafforzano di fronte a fattori esterni – perché il mercato immobiliare non è un sistema chiuso. Ad esempio, influenze esterne come il mercato monetario, ma anche la politica di pianificazione del territorio, costringono le città a discutere le loro strategie e, se necessario, a rivederle. Soprattutto ora – perché attraverso lo «sviluppo centripeto degli insediamenti», gli alloggi a pigione moderata sono nel mirino degli investitori.

Inserat

Universität Zürich[UZH]

Jetzt informieren!
curem.uzh.ch

Building the Future

Werden Sie Teil des CUREM-Netzwerks und gestalten Sie mit uns die Zukunft der gebauten Umwelt.

CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft
Center for Urban & Real Estate Management